2026年北京市政府专项债券（十四期）
五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6001-9号

北京铭拓会计师事务所有限公司

二〇二六年十一月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26H0ET7ER7

2026年北京市政府专项债券（十四期）
五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6001-9号

北京市石景山区财政局、北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心：

我们接受委托，对五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的评价依据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。项目实施单位对本项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

现将评价结果总结如下：

一、项目投融资情况

五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）（以下简称“本项目”）预计总投资额1,603,405万元，其中：计划使用财政安排资金1,581,605万元，占比98.64%；专项债券资金21,800万元，占比1.36%。

本项目计划申请专项债券总额21,800万元，以前年度已发行20,000万元。2026年计划申请专项债券1,800万元，已发行0万元，本次调增

1,800万元，来源于“2026年北京市政府专项债券（十四期）-首钢东南区1612-818体育公园项目”1,800万元，债券期限20年，利率2.40%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

金额单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2025年	0	20,000	0	20,000		0	0
2	2026年	20,000	1,800		21,800	1.39%-2.40%	278	278
3	2027年	21,800			21,800	1.39%-2.40%	298	298
4	2028年	21,800		20,000	1,800	1.39%-2.40%	321	20,321
5	2029年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
6	2030年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
7	2031年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
8	2032年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
9	2033年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
10	2034年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
11	2035年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
12	2036年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
13	2037年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
14	2038年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
15	2039年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
16	2040年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
17	2041年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
18	2042年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
19	2043年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
20	2044年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
21	2045年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
22	2046年	1,800		1,800	0	1.39%-2.40%	43	1,843
合计			21,800	21,800			1,671	23,471

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算，根据本项目已供应地块市场成交均价或参考周边项目已上市地块均价。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

金额单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025年					是
2	2026年	106,915		278	278	是
3	2027年		0	298	298	否
4	2028年		20,000	321	20,321	否
5	2029年		0	43	43	否
6	2030年		0	43	43	否
7	2031年		0	43	43	否
8	2032年		0	43	43	否
9	2033年		0	43	43	否
10	2034年		0	43	43	否
11	2035年		0	43	43	否
12	2036年		0	43	43	否
13	2037年		0	43	43	否
14	2038年		0	43	43	否
15	2039年		0	43	43	否
16	2040年		0	43	43	否
17	2041年		0	43	43	否
18	2042年		0	43	43	否
19	2043年		0	43	43	否
20	2044年		0	43	43	否
21	2045年		0	43	43	否
22	2046年		1,800	43	1,843	否
合计		106,915	21,800	1,671	23,471	是
本息覆盖倍数		4.56				

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为4.56，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

三、评价结论

经评审，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、报告编制基础及使用限制

本项目收益预测是在项目所依据的各项假设基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）本期债券融资之目的使用，可能不适用其他目的。对任何因报告使用不当而产生的后果，与执行本次咨询业务的注册会计师及所在的会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的评价结论。

附件：

五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）收益及现金流入评价说明

北京铭拓会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：彭玲

中国注册会计师：李芙莲

二〇二六年十一月九日

附件：

五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以五里坨建设组团土地一级开发项目（调增）完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格和政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控、稳定房价的政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目申请单位基本情况

1.项目申请单位基本情况

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心。项目单位是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，不存在正在进行的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金适用的法律风险。

项目单位基本信息如下：

单位名称：北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心

单位类型：事业单位

统一社会信用代码：1211000079995172X6

成立日期：2021年06月08日

法定代表人：林木森

开办资金：人民币10万元

营业期限：自2026年05月22日至2031年05月21日

举办单位：北京市规划和自然资源委员会石景山分局

住所：北京市石景山区八角南路9号

经费来源：财政补助

宗旨和业务范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

2.项目主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会石景山分局，统一社会信用代码11110000782500981E。

（二）项目概况

1.项目介绍

根据北京市发展和改革委员会关于石景山五里坨建设组团01-07地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复，本项目建设规模、建设内容分别为：总面积约210.24公顷，其中规划建设用地面积约133.30万平方米，总建筑规模约238.53万平方米。 项目主要建设技术指标如下表：

项目建设内容	建设规模（公顷）	建设成本单价（万元/公顷）	投资概算（万元）
土地一级开发	133.30	12028.54	1,603,405
合计	133.30	12028.54	1,603,405

本项目为在建项目，建设期224个月，已于2009年5月开工建设，预计2027年12月竣工验收。项目现状为征地工作已完成，拆迁工作基本完成。

本项目土地一级开发建设期为19年，无独立长效运营期。地块完成征地拆迁、市政配套敷设并达到“六通一平”出让条件后，通过招拍挂公开上市；仅地块出让前由项目主体开展短期场地临时管护，地块挂牌后管护工作终止，无长期运营、持续管理维护工作。

本项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划。

本项目总投资1,603,405万元，项目投资费用估算明细如下：

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	前期费用	45,129	2.81%
2	征地补偿费	197,180	12.30%
3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	796,642	49.68%
4	市政基础设施建设费用	90,422	5.64%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
5	其他费用	9,540	0.59%
小计		**1,138,913**	
6	财务费用	418,088	26.08%
7	利润或管理费	22,780	1.42%
8	两税两费	22,311	1.39%
9	审计费	914	0.06%
10	委托入市交易服务费及地价评估费	399	0.02%
项目总投资合计		**1,603,405**	**100%**

2. 资金筹措方案

从资金来源看，本项目计划使用财政安排资金1,581,605万元，占比98.64%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金21,800万元，占比1.36%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计1,581,605万元，占比98.64%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

单位：万元

资金来源类型	2024年及以前	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政安排资金	1,441,352	-	68,200	72,053	1,581,605	98.64%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	20,000	1,800	-	21,800	1.36%
其中：用作项目资本金						
合计	**1,441,352**	**20,000**	**70,000**	**72,053**	**1,603,405**	**100%**
分年度占比	**89.89%**	**1.25%**	**4.37%**	**4.49%**	**100%**	

本项目计划使用专项债券21,800万元，在债券存续期内每年/半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。专项债券分年度发行计划如下表：

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025年	20,000	3	每年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	1,800	20	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
	合计	**21,800**			

专项债券全部投向于拆迁补偿费、前期费用、工程费用等有收益的公益性资本性支出。截至2026年10月，本项目已发行专项债券20,000万元，主要用于拆迁补偿费、前期费用、市政基础设施建设工程费用等支出。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目收入分析

本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

本项目为土地一级开发项目，收入均为土地出让收入。

（1）土地出让单价

综合考虑北京市石景山区近八年的居住用地出让价格，选取10个成交地块样本，以10个样本的加权平均单价35,661.39元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以20,000元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。

样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市石景山区玉泉西一路 x-18160 地块 R2 二类居住用地	石景山	43409	挂牌	123500	28450.32	2017/4/24	居住用地	京土整储挂（石）〔2017〕21 号
2	北京市石景山区东下庄 1605-630 地块 R2 二类居住用地	石景山	71267	挂牌	206500	28975.54	2017/9/13	居住用地	京土整储挂（石）〔2017〕63 号
3	北京市石景山区阜石路 1603-616 地块 R2 二类居住用地	石景山	43844.08	挂牌	98500	22465.98	2019/1/24	居住用地	京土整储招（石）〔2018〕56 号
4	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-757 地块 R2 二类居住用地	石景山	65248	挂牌	340000	52108.88	2020/1/3	居住用地	京土整储挂（石）[2019]042 号
5	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-759 地块 R2 二类居住用地	石景山	75025	挂牌	365000	48650.45	2020/1/3	居住用地	京土整储挂（石）〔2019〕043 号
6	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山	38307.82	挂牌	179000	46726.75	2021/1/14	居住用地	京土整储挂（石）〔2020〕044 号
7	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-824 地块 R2 二类居住用地	石景山	45896	挂牌	228200	49721.11	2022/2/17	居住用地	京土储挂(石)〔2022〕005 号
8	北京市石景山区五里坨土地一级开发项目 1602-648、1602-650 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	石景山	99550	挂牌	227000	22802.61	2022/9/22	居住用地	京土储挂(石)〔2022〕051 号
9	北京市石景山区老古城综合改造土地一级开发项目 1608-626 地块 R2 二类居住用地	石景山	70795	挂牌	284000	40115.83	2022/11/29	居住用地	京土储挂(石)〔2022〕067 号
10	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	石景山	205364	挂牌	575000	27999.07	2024/5/22	居住用地	京土储挂(石)〔2024〕067 号、013 号
合计			**644029.9**		**2296700**	**35661.39**			

（2）土地出让计划

根据项目单位提供的土地储备整理材料，五里坨项目剩余未供应地块主要为R2二类居住用地（02A地块、03B地块、05F地块、05G地块、06E地块），F3其他类多功能用地（02C地块、03C地块、04A地块、04B地块）及部分公服用地。2026年计划供应1602-615.616地块（05F地块、R2二类居住用地），地块面积6.82公顷，建筑规模10.23万平方米。项目土地出让计划如下表：

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
1602-615.616地块（05F地块）	R2	二类居住用地	6.82	10.23	2026年

（3）土地出让收入

初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为204,600万元，计算公式如下：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=10.23万平方米×2.00万元/平方米=204,600万元。

（4）项目运营期收入合计

本项目不涉及财政补助收入及其他财政资金。

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

序号	收入类型	分年收入（万元）	合计
		2026年	
1	**对应的政府性基金收入**	**204,600**	**204,600**
1.1	土地出让收入	204,600	204,600
2	**财政补助收入**		
3	**其他财政资金**		
合计		**204,600**	**204,600**

2.项目运营支出分析

本项目运营成本合计97,685万元，均为土地出让计提资金。见下表：

序号	成本类型	成本规模（万元）
1	上缴市级土地出让收入分享支出	32,736
2	农业土地开发资金	443
3	国有土地收益基金	20,460
4	农田水利建设资金	14,682
5	教育资金	14,682
6	廉租住房保障资金	14,682
	合计	**97,685**

运营成本明细如下：

（1）上交市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736号）规定北京市市内六区市级分享比例为16%。本项目按照16%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提32736万元。本项目土地出让收入为204,600万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例=204600*16%=32736万元。

（2）农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二【2005】855号）的文件规定，土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，并按100%的

比例计提农业土地开发资金。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准=6.82万㎡*65元/㎡=443万元。

（3）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二【2007】1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为10%，土地出让收入为204,600万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入*10%=204600*10%=20460万元。

（4）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。本项目土地出让收入为204,600万元、土地开发总成本为57782万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682万元。

（5）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资

金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。本项目土地出让收入为204,600万元、土地开发总成本为57782万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682万元。

（6）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。本项目土地出让收入为204,600万元、土地开发总成本为57782万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（204600-57782）*10%=14682万元

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

单位：万元

序号	收入类型	分年运营成本	合计
		2026年	
1	上缴市级土地出让收入分享支出	32,736	32,736
2	农业土地开发资金	443	443
3	国有土地收益基金	20,460	20,460
4	农田水利建设资金	14,682	14,682
5	教育资金	14,682	14,682
6	廉租住房保障资金	14,682	14,682
合计		**97,685**	**97,685**

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出	
		2026年	合计
1	运营成本	97,685	97,685
合计		97,685	97,685

3.项目土地出让净收入预测情况

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

单位：万元

类别	分年度收益	
	2026年	合计
项目收入	204,600	204,600
运营支出	97,685	97,685
收益	106,915	106,915

四、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息

本项目计划申请专项债券总额21,800万元，截止2026年10月已发行20,000万元，债券期限3年，利率1.39%；2026年计划申请专项债券1,800万元，已发行0万元，本次调增1,800万元，来源于“2026年北京市政府专项债券（十四期）-首钢东南区1612-818体育公园项目”1,800万元，债券期限20年，利率2.40%，预计调整日为2026年11月12日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由本项目承担。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下：

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2025年	0	20,000	0	20,000		0	0
2	2026年	20,000	1,800		21,800	1.39%-2.40%	278	278
3	2027年	21,800			21,800	1.39%-2.40%	298	298
4	2028年	21,800		20,000	1,800	1.39%-2.40%	321	20,321
5	2029年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
6	2030年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
7	2031年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
8	2032年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
9	2033年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
10	2034年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
11	2035年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
12	2036年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
13	2037年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
14	2038年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
15	2039年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
16	2040年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
17	2041年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
18	2042年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
19	2043年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
20	2044年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
21	2045年	1,800			1,800	1.39%-2.40%	43	43
22	2046年	1,800		1,800	0	1.39%-2.40%	43	1,843
合计			21,800	21,800			1,671	23,471

五、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025年					是
2	2026年	106,915		278	278	是
3	2027年		0	298	298	否
4	2028年		20,000	321	20,321	否

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
5	2029年		0	43	43	否
6	2030年		0	43	43	否
7	2031年		0	43	43	否
8	2032年		0	43	43	否
9	2033年		0	43	43	否
10	2034年		0	43	43	否
11	2035年		0	43	43	否
12	2036年		0	43	43	否
13	2037年		0	43	43	否
14	2038年		0	43	43	否
15	2039年		0	43	43	否
16	2040年		0	43	43	否
17	2041年		0	43	43	否
18	2042年		0	43	43	否
19	2043年		0	43	43	否
20	2044年		0	43	43	否
21	2045年		0	43	43	否
22	2046年		1,800	43	1,843	否
合计		**106,915**	**21,800**	**1,671**	**23,471**	**是**
本息覆盖倍数		4.56				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为4.56，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）敏感性分析

在诸多不确定因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，将土地出让收入作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况。项目债券本息偿还能力评估情况如下：

金额单位：万元

感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	194,370	204,600	214,830

二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	31,099	32,736	34,373
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（3）	60,856	64,949	69,040
1.农业土地开发资金	443	443	443
2.国有土地收益基金	19,437	20,460	21,483
3.农田水利建设资金	13,659	14,682	15,705
4.教育资金	13,659	14,682	15,705
5.廉租住房保障资金	13,659	14,682	15,705
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	102,414	106,915	111,417
五、偿债资金合计（5）	**102,414**	**106,915**	**111,417**
六、融资本息合计（6）	**23,471**	**23,471**	**23,471**
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	4.36	4.56	4.75

经测算，当土地出让价格比预测上升5%时，本项目可用于还本付息金额为111,417万元，专项债券本息覆盖倍数为4.75；当土地出让价格比预测下降5%时，本项目可用于还本付息金额为102,414万元，专项债券本息覆盖倍数为4.36。以上分析说明，本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、结论

综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为4.56，能够保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

统一社会信用代码

91110105795101007C

营业执照

(副本) (2-1)

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京铭拓会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　彭玲

经营范围　代理记帐；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　102万元

成立日期　2006年10月20日

住　　所　北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

登记机关

2026 年 11 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京铭拓会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：彭玲

经营场所：北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000468

批准执业文号：京财会[2006]2257号

批准执业日期：2006年10月18日

证书序号：0020292

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2024 年 7 月 12 日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 彭玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-09-17

工作单位 Workingunit 北京铭拓会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 430124198709172225

中国注册会计师 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

北京铭拓会计师事务所有限公司 1101060937572

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110004680009
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 09 月 17 日
Date of Issuance

姓名：彭玲
证书编号：110004680009

年 月 日
/y /m /d

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7



姓名 Full name 李英谨

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1982-01-21

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 510181198201216300

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京中喜会计师事务所有限公司 110106093572

李英谨 110001690075

证书编号: 110001690075
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇九年 十月 三日
Date of Issuance y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

2010 年 2 月 26 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转所专用 转出协会盖章
Stamp of the transferring-out Institute of CPAs

2021年 8月 11日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会
转所专用 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 8月 11日
/y /m /d

12

This certificate serves as a credential to prove that the holder is entitled to conduct the business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.