2026年北京市政府专项债券（三十五期）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）
项目收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6001-1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：京2661CYT3Z1

2026年北京市政府专项债券（三十五期）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）
收益与融资自求平衡专项报告

铭拓咨审字【2026】第6001-1号

北京市门头沟区财政局、北京市门头沟区住房和城乡建设委员会：

我们接受委托，对门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）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

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）（以下简称“本项目”）预计总投资额431,780万元，其中：拟融资199,936万元，财政预算资金231,844万元。

本项目计划申请专项债券总额199,936万元，截至2026年10月，已

发行债券193,834万元。2026年本批次申请调减专项债券50,700万元，预计调整日为2026年11月12日。其中：50,700万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限5年期，利率为1.42%。后续项目2027年计划发行9,800万元，后续批次计划发行47,002万元。债券期限3年，假设融资利率按1.53%计取。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。债券分年度还本付息明细如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	0	26,200	0	26,200	1.31%-3.27%	0	0
2021	26,200	41,934	0	68,134	1.31%-3.27%	857	857
2022	68,134	20,000	0	88,134	1.31%-3.27%	2,076	2,076
2023	88,134	9,200	0	97,334	1.31%-3.27%	2,616	2,616
2024	97,334	20,000	0	117,334	1.31%-3.27%	2,840	2,840
2025	117,334	14,400	0	131,734	1.31%-3.27%	2,873	2,873
2026	131,734	11,400	0	143,134	1.31%-3.27%	3,091	3,091
2027	143,134	9,800	0	152,934	1.31%-3.27%	3,240	3,240
2028	152,934	47,002	9,200	190,736	1.31%-3.27%	2,673	11,873
2029	190,736	0	73,334	117,402	1.31%-3.27%	3,270	76,604
2030	117,402	0	24,200	93,202	1.31%-3.27%	1,853	26,053
2031	93,202	0	47,002	46,200	1.31%-3.27%	1,486	48,488
2032	46,200	0	46,200	0	1.31%-3.27%	767	46,967
合计		**199,936**	**199,936**			**27,642**	**227,578**

二、预测项目收益覆盖本息情况

1.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最近一期均价；本项目无已供应地块的，参考周边项目已上市地块均价。

本项目收益覆盖本息倍数情况如下表：

项目	按照目前土地市场测算（万元）
一、土地出让收入（1）	447,695
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1.农业土地开发资金	674
2.农田水利建设资金	197
3.教育资金	197
4.保障性安居工程资金	90
5.国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373
减：项目成本	
五、项目净收益（5）	393,373
六、融资本息合计(6)	227,578
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.73

2.敏感性分析：

通过经营净收益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，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。见下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
用于资金平衡相关收益	314,699	354,036	393,373	432,711	472,048
融资本息合计	227,578				
项目总投资	431,780				
投资覆盖倍数	0.73	0.82	0.91	1	1.09
本息覆盖倍数	1.38	1.56	1.73	1.90	2.07

三、审计结论

经专项审核，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，本次评价的门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）本期债券融资之目的使用，可能不适用于其他目的。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：

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）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

二〇二六年十一月六日

附件：

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）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

本次预测以门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）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、稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮10%、20%及下浮10%、20%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）项目申报单位与实施单位基本情况

本项目申报单位与实施单位（以下简称为“项目单位”）为同一单位，

即中建京西建设发展有限公司，成立于2011年，中建集团成员，位于北京市，是一家以从事房屋建筑业为主的企业。项目单位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。

单位名称：中建京西建设发展有限公司

法定代表人：杨洪禄

成立日期：2011年01月07日

统一社会信用代码：91110000567441931Q

注册资本：人民币390,000万元

营业期限：2011年01月07日至2031年01月06日

单位类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市门头沟区滨河路115号滨河大厦13层1304-2室

经营范围：房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）项目概况

1.项目介绍

根据北京市发展改革委《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：住宅及配套、商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。

2.资金筹措方案

本项目预计总投资额431,780万元，其中：拟融资199,936万元、财政预算资金231,844万元。

本项目计划申请专项债券总额199,936万元，截至2026年10月，已发行债券193,834万元。2026年本批次申请调减专项债券50,700万元，预计调整日为2026年11月12日。其中：50,700万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限5年期，利率为1.42%。后续项目2027年计划发行9,800万元，后续批次计划发行47,002万元。债券期限3年，假设融资利率按1.53%计取。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

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。

本次项目土地出让收益测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法分别进行独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

1.市场比较法

（1）项目收入分析

本项目为土地一级开发项目，收入全部为土地出让收入。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取2022至2025年北京市门头沟区永定镇城镇宅商地块作为案例。本次评价参考上述3宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格（万元/平米）	规划用途	成交日期
1	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（调减）MC00-0015-6050地块R2二类居住用地	门头沟区永定镇	2022年11月14日	79000	32205.81	挂牌出让公告	79000	2.45	R2二类居住用地	2022/11/28
2	北京市门头沟区新城0604街区MC00-0604-0104-01、0107、0104-02地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	门头沟区永定镇	2024年8月15日	163600	85495.78	挂牌出让公告	163600	2.79	R2二类居住用地、F3其他类多功能用地	2024/8/29
3	北京市门头沟区S1线区域组团01-12地块土地一级开发项目MC00-0605-0006地块R2二类居住用地	门头沟区永定镇	2025年9月17日	95700	40728.74	挂牌出让公告	95700	2.35	R2二类居住用地	2025/9/30

通过对周边土地市场公开成交案例及房地产销售案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，运用案例法及假设开发法，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约为2.35万元/平方米。

本项目可出让建筑规模约10.37万平方米，按照市场可接受原则，以入市楼面预估单价2.35万元/平方米，预测本项目土地出让收入合计为447,695万元，其中：首期地块（2020年已出让）土地出让收入为125,000万元，二期地块（2022年已出让）土地出让收入为79,000万元，未上市土地三期地块（6002、6011、6012）出让预测收入为243,695万元。见下表：

明细			2020年已出让	2022年已出让	未上市土地
1.单价（万元/平方米）			2.93	2.45	2.35
2-1.首期地块（已出让）		销售面积（万平方米）	4.26		
		金额（万元）	125,000		
2-2.二期地块（已出让）		销售面积（万平方米）		3.22	
		金额（万元）		79,000	
2-3.三期地块	6051地块	销售面积（万平方米）			1.50
		金额（万元）			35,250
	6041地块	销售面积（万平方米）			4.35
		金额（万元）			102,225
	6042地块	销售面积（万平方米）			4.52
		金额（万元）			106,220
	小计	销售面积（万平方米）			10.37
		金额			243,695
合计		销售面积（万平方米）	4.26	3.22	10.37
		金额（万元）	125,000	79,000	243,695
土地出让总价款合计					**447,695**

（2）项目运营成本分析

本项目运营成本为与土地一级开发相关计提的各项基金，包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益基金及上交市级土地出让收入分享支出，金额合计54,322万元，

见下表：

序号	明细	金额（万元）
1	农业土地开发资金	674
2	农田水利建设资金	197
3	教育资金	197
4	廉租住房保障资金	90
5	国有土地收益基金	45
6	上交市级土地出让收入分享支出	53,119
合计		**54,322**

政策性资基金计提详情如下：

①农业土地开发资金：依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）计提农业土地开发资金674万元。

②农田水利建设资金：根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）的文件规定本项目计提农田水利建设资金197万元。

③教育资金：根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）的文件规定本项目计提教育资金197万元。

④廉租住房保障资金：根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）、财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综【2011】41号）文件规定本项目计提廉租

住房保障资金90万元。

⑤国有土地收益基金：根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综【2006】68号）、北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二【2007】1011号）文件规定本项目计提国有土地收益基金45万元。

⑥上交市级土地出让收入分享支出：依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环【2024】736号）文件，按土地出让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,119万元（其中已出让地块按实际扣除数计算）。

（3）项目收益分析

综合以上收入与运营成本分析，本项目预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为393,373万元，见下表：

序号	明细	金额（万元）
一	**项目收入**	**447,695**
1	未上市土地三期地块（6002、6011、6012）预测土地出让收入	243,695
2	首期地块（2020年已成交）土地出让收入	125,000
3	二期地块（2022年已成交）土地出让收入	79,000
二	**项目运营成本**	**54,322**
1	农业土地开发资金	674
2	农田水利建设资金	197
3	教育资金	197
4	廉租住房保障资金	90
5	国有土地收益基金	45
6	上交市级土地出让收入分享支出	53,119
三	**项目收益**	**393,373**

2、剩余法（假设开发法）

（1）测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。

基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为4.2万元/㎡，该价格参考了永定镇及门头沟新城核心区近期在售主力项目的备案及成交均价，案例包括："金茂长安悦"（2024年主力成交均价约4.3-4.5万元/㎡）、"西山相府"（2025年近期成交均价约4.0-4.2万元/㎡）等。商业/办公物业售价为3.8万元/㎡，该价格综合参考了区域内商务公寓及社区商业的成交水平，例如永定镇部分项目配套商业的近期报价约3.5-4.0万元/㎡。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按0.95万元/㎡估算。

③税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的14%综合估算；开发商合理投资利润率按12%设定。

（2）项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，本项目6051地块为商业用地，6041、6042地块为F1住宅混合公建用地，参照北京相关规划管理实践，设定F1用地可售建筑面积中住宅占70%，商业/办公占30%。本项目可出让建筑规模约17.85

万平方米，其中未上市土地建筑规模约10.37万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为453,914万元。见下表：

地块编号		用地类型	用途拆分	对应建筑面积	物业销售均价	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值
1-1.首期地块（已出让）		居住	居住	4.26	-	-	-	-	-	125,000
1-2.二期地块（已出让）		居住	居住	3.22	-	-	-	-	-	79,000
1-3.三期地块（6051/6041/6042）	6051地块	商业	商业	1.50	3.8	57,000	-	-	-	-
		小计		1.50		57,000	14,250	7,980	1710	33,060
	6041地块	F1	住宅（70%）	3.05	4.2	127,890	-	-	-	-
			商业/办公（30%）	1.31	3.8	49,590	-	-	-	-
		小计		4.35		177,480	41,325	24,847	4959	106,349
	6042地块	F1	住宅（70%）	3.16	4.2	132,888	-	-	-	-
			商业/办公（30%）	1.36	3.8	51,528	-	-	-	-
		小计		4.52		184,416	42,940	25,818	5152.8	110,505
合计				**17.85**	**-**	**418,896**	**98,515**	**58,645**	**11,822**	**453,914**

（3）项目运营成本分析

本项目运营成本为与土地一级开发相关计提的各项基金，包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、国有土地收益基金及上交市级土地出让收入分享支出，金额合计57,063万元，见下表：

序号	明细	金额（万元）
1	农业土地开发资金	1,160
2	农田水利建设资金	769
3	教育资金	769
4	廉租住房保障资金	499
5	国有土地收益基金	250
6	上交市级土地出让收入分享支出	53,616
合计		57,063

计提政策性资基金详情如下：

①农业土地开发资金：依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）计提农业土地开发资金1,160万元。

②农田水利建设资金：根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定本项目计提农田水利建设资金769万元。

③教育资金：根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的文件规定本项目计提教育资金769万元。

④廉租住房保障资金：根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）、财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定本项目计提廉租住房保障资金499万元。

⑤国有土地收益基金：根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，本项目计提国有土地收益基金250万元。

⑥上交市级土地出让收入分享支出：依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736号文件，按土地出

让总价款的8%估算上交市级土地出让收入分享支出53,616万元（其中已出让地块按实际扣除数计算）。见下表：

序号	明细	土地出让收入（万元）	计提比例	上交市级分享支出（万元）
1	首期地块（已出让）	125,000	15%	18,279
2	二期地块（已出让）	79,000	19%	15,344
3	三期地块（6051）	33,060	8%	2,645
4	三期地块（6041）	106,349	8%	8,508
5	三期地块（6042）	110,505	8%	8,840
		453,914		**53,616**

（4）项目收益分析

综合以上收入与运营成本分析，本项目预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为396,851万元，见下表：

序号	明细	金额（万元）
一	**项目收入**	**453,914**
1	未上市土地四期地块（6002、6011、6012）出让预测收入	249,914
2	首期地块（已成交）土地出让收益	125,000
3	二期地块（已成交）土地出让收益	79,000
二	项目运营成本	**57,063**
1	农业土地开发资金	1,160
2	农田水利建设资金	769
3	教育资金	769
4	廉租住房保障资金	499
5	国有土地收益基金	250
6	上交市级土地出让收入分享支出	53,616
三	**项目收益**	**396,851**

3.采用市场比较法与剩余法测算结果

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：

采用市场比较法测算，土地出让收入预测总计为447,695万元，扣除运营成本54,322万元后，可用于资金平衡的相关收益为393,373万元；

采用剩余法测算，土地出让收入预测总计为453,914万元，扣除运营成本57,063万元后，对应可用于资金平衡的相关收益为396,851万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法的测算结果。如下表：

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	447,695
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1.农业土地开发资金	674
2.农田水利建设资金	197
3.教育资金	197
4.保障性安居工程资金	90
5.国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373

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

项目名称	2025年	2026年	2027年	2028年	小计
土地出让产生的现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373
总现金净流入	170,377	-	222,996	-	393,373

备注：2025年土地出让收入数据为已出让土地收入，2027年收入为扣除上交市级土地出让收入分享支出、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目。

四、项目融资还本付息分析

本项目计划申请专项债券总额199,936万元，截至2026年10月，已发行债券193,834万元。2026年本批次申请调减专项债券50,700万元，预计调整日为2026年11月12日。其中：50,700万元调整至“朝阳区松榆里平房区及高碑店乡剩余用地城中村改造项目”，债券期限5年期，利率为1.42%。后续项目2027年计划发行9,800万元，后续批次计划发行47,002万元。债券期限3年，假设融资利率按1.53%计取。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。债券分年度还本付息明细如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020	0	26,200	0	26,200	1.31%-3.27%	0	0
2021	26,200	41,934	0	68,134	1.31%-3.27%	857	857
2022	68,134	20,000	0	88,134	1.31%-3.27%	2,076	2,076
2023	88,134	9,200	0	97,334	1.31%-3.27%	2,616	2,616

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024	97,334	20,000	0	117,334	1.31%-3.27%	2,840	2,840
2025	117,334	14,400	0	131,734	1.31%-3.27%	2,873	2,873
2026	131,734	11,400	0	143,134	1.31%-3.27%	3,091	3,091
2027	143,134	9,800	0	152,934	1.31%-3.27%	3,240	3,240
2028	152,934	47,002	9,200	190,736	1.31%-3.27%	2,673	11,873
2029	190,736	0	73,334	117,402	1.31%-3.27%	3,270	76,604
2030	117,402	0	24,200	93,202	1.31%-3.27%	1,853	26,053
2031	93,202	0	47,002	46,200	1.31%-3.27%	1,486	48,488
2032	46,200	0	46,200	0	1.31%-3.27%	767	46,967
合计		**199,936**	**199,936**			**27,642**	**227,578**

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，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

项目	按照目前土地市场测算（万元）
一、土地出让收入（1）	447,695
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	53,119
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	1203
1.农业土地开发资金	674
2.农田水利建设资金	197
3.教育资金	197
4.保障性安居工程资金	90
5.国有土地收益基金	45
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	393,373
减：项目成本	
五、项目净收益（5）	393,373
六、融资本息合计(6)	227,578
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.73

（二）敏感性分析

通过经营净收益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，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
用于资金平衡相关收益	314,699	354,036	393,373	432,711	472,048
融资本息合计	227,578				
项目总投资	431,780				
投资覆盖倍数	0.73	0.82	0.91	1	1.09
本息覆盖倍数	1.38	1.56	1.73	1.90	2.07

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1.73，能保证债券正常的还本利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

营业执照

（副 本）(2-1)

统一社会信用代码

91110105795101007C

扫描市场主体身份码
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　101 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

2024 年 06 月 27 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 Working unit　北京铭拓会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　[redacted]

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

北京铭拓会计师事务所有限公司 110106093757Z

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.

北京铭拓会计师事务所有限公司 110106093757Z

姓名：彭玲
证书编号：110004680009

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　y　m　d

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

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

姓名 Full name 李芙蓬

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

[redacted]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京注册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.

北京注册会计师事务所有限公司 1101060937572

李芙蓬 110001690075

CPA任职资格检测合格 BICPA 2010

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

2010年 2月 26日

4

5

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024年 8月 11日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024年 8月 11日
/m /d

12

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的专用证件。

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