

2025年北京市政府专项债券（八期）

北京市大兴区旧宫镇集贤地区

旧村改造土地一级开发项目

项目收益与融资平衡报告

中喜专审2025Z00054号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

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：京25KXOM7VWW





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

2025 年北京市政府专项债券（八期）

北京市大兴区旧宫镇集贤地区

旧村改造土地一级开发项目

专项债券项目收益与融资平衡报告

中喜专审 2025Z00054 号

北京经济技术开发区管理委员会

北京经济技术开发区财政国资局

北京亦展置业有限公司：

我们接受北京亦展置业有限公司（以下简称“亦展置业”）委托，对北京市大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。亦展置业对该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，该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。

本专项评价仅供本次申请发行北京市大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目专项债券项目之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，亦展置业对项目收益预测及其所依据的各项假设前提





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

下, 本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了亦展置业提供的立项审批文件京发改[2013]2385号、京发改[2014]2663号、京发改[2015]820号、京发改[2015]821号, 取得用地审批文件经国土兴[2012]18号、经国土兴预[2014]0033号、经国土兴预[2015]0008号、经国土兴预[2015]0009号, 取得规划审批文件2011规条整字0133号、2014规条整字0020号、2014规条整字0034号、2014规条整字0035号、《2025年北京市政府专项债券(八期)北京市大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造土地一级开发项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目拟使用专项债券404,027万元, 其中:

(1) 2015年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(五期), 发行规模50万元, 发行期限5年, 债券利率3.37%, 目前已完成还本付息;

(2) 2015年发行北京市政府专项债券(六期), 发行规模50万元, 发行期限5年, 债券利率3.10%, 目前已完成还本付息;

(3) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(一期), 发行规模250万元, 发行期限3年, 债券利率2.99%, 目前已完成还本付息; 2019年发行北京市政府专项债券(二十五期), 发行规模250万元, 发行期限5年, 债券利率3.22%, 目前已完成还本付息; 2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(二十八期), 发行规模250万元, 发行期限3年, 债券利率1.82%。

(4) 2016年发行北京市政府专项债券(七期), 发行规模59,427万元, 发行期限10年, 债券利率2.91%;

(5) 2016年发行北京市政府专项债券(一期), 发行规模250万元, 发行期限3年, 债券利率2.47%, 目前已完成还本付息; 2019年发行北京市政府专项债券(八期), 发行规模250万元, 发行期限7年, 债券利率3.52%。

(6) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(九期), 发行规模26,000万元, 发行期限10年, 债券利率3.28%。

(7) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(六期), 发行规模47,000万元, 发行期限3年, 债券利率2.86%, 目前已完成还本付息; 2019年发行北京





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

市政府专项债券(二十六期), 发行规模47,000万元, 发行期限5年, 债券利率3.33%, 目前已完成还本付息; 2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(三十二期), 发行规模47,000万元, 发行期限3年, 债券利率1.72%。

(8) 2019年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2019年北京市政府专项债券(一期), 发行规模100,000万元, 发行期限5年, 债券利率3.25%, 目前已完成还本付息; 2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(九期), 发行规模100,000万元, 发行期限3年, 债券利率2.12%。

(9) 2017年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2017年北京市政府专项债券(十期), 发行规模65,000万元, 发行期限5年, 债券利率3.55%, 目前已完成还本付息。

2025年拟发行56,000万元, 债务期限5年, 2026年拟发行50,000万元, 债务期限5年, 债券利率暂定3% (以中国债券信息网站2024年12月26日, 10年期中国国债五日均值1.7048%为基础, 上浮130BP取整后作为假设依据)。以上债券存续期内每年支付一次债券利息, 到期后一次性偿还本金。本项目应付债券利息合计91,029.61万元。债券具体还本付息情况如下:

(单位: 万元)

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2015	—	100	—	100	—	—
2016	100	132,927.00	—	133,027.00	3.22	3.22
2017	133,027.00	65,000.00	—	198,027.00	3,943.20	3,943.20
2018	198,027.00	—	—	198,027.00	6,250.70	6,250.70
2019	198,027.00	100,000.00	—	298,027.00	6,250.70	6,250.70
2020	298,027.00	—	100	297,927.00	9,724.80	9,824.80
2021	297,927.00	—	—	297,927.00	9,721.58	9,721.58
2022	297,927.00	—	65,000.00	232,927.00	9,721.58	74,721.58
2023	232,927.00	—	—	232,927.00	7,414.08	7,414.08
2024	232,927.00	—	—	232,927.00	7,414.08	7,414.08
2025	232,927.00	56,000.00	—	288,927.00	5,523.88	5,523.88
2026	288,927.00	50,000.00	85,677.00	253,250.00	7,203.88	92,880.88
2027	253,250.00	—	147,250.00	106,000.00	6,112.95	153,362.95
2028	106,000.00	—	—	106,000.00	3,180.00	3,180.00





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2029	106,000.00	—	—	106,000.00	3,180.00	3,180.00
2030	106,000.00	—	56,000.00	50,000.00	3,180.00	59,180.00
2031	50,000.00	—	50,000.00	—	1,500.00	51,500.00
合计	—	404,027.00	404,027.00	—	90,324.61	494,351.61

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

二、本期债券募投项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的运营收益。具体运营收益情况如下：

(单位：万元)

类别	分年收益								
	2014-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
项目收入	555,639.51	201,915.00	112,185.00	78,157.00	94,525.00	95,445.00	87,570.00	74,970.00	1,300,406.51
运营支出	111,127.90	40,383.00	22,437.00	15,631.40	18,905.00	19,089.00	17,514.00	14,994.00	260,081.30
收益	444,511.61	161,532.00	89,748.00	62,525.60	75,620.00	76,356.00	70,056.00	59,976.00	1,040,325.21

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.10。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2014-2024年	65,100.00	60,443.91	125,543.91	444,511.61	建设期利息由项目收益和财政资金予以保障
2025年	—	5,523.88	5,523.88	161,532.00	
2026年	132,677.00	7,203.88	139,880.88	89,748.00	
2027年	100,250.00	6,112.95	106,362.95	62,525.60	
2028年	—	3,180.00	3,180.00	75,620.00	是
2029年	—	3,180.00	3,180.00	76,356.00	是
2030年	56,000.00	3,180.00	59,180.00	70,056.00	是
2031年	50,000.00	1,500.00	51,500.00	59,976.00	是
合计	404,027.00	90,324.61	494,351.61	1,040,325.21	—
本息覆盖倍数				2.10	





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.10，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明



中国北京



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年01月26日



附件:

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟使用专项债券404,027万元，其中：

(1) 2015年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(五期)，发行规模50万元，发行期限5年，债券利率3.37%，目前已完成还本付息；

(2) 2015年发行北京市政府专项债券(六期)，发行规模50万元，发行期限5年，债券利率3.10%，目前已完成还本付息；

(3) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(一期)，发行规模250万元，发行期限3年，债券利率2.99%，目前已完成还本付息；2019年发行北京市政府专项债券(二十五期)，发行规模250万元，发行期限5年，债券利率3.22%，目前已完成还本付息；2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(二十八期)，发行规模250万元，发行期限3年，债券利率1.82%。

(4) 2016年发行北京市政府专项债券(七期)，发行规模59,427万元，发行期限10年，债券利率2.91%；

(5) 2016年发行北京市政府专项债券(一期)，发行规模250万元，发行期限3年，债券利率2.47%，目前已完成还本付息；2019年发行北京市政府专项债券(八期)，发行规模250万元，发行期限7年，债券利率3.52%。

(6) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(九期)，发行规模26,000万元，发行期限10年，债券利率3.28%。

(7) 2016年发行北京市政府定向承销发行的置换专项债券(六期)，发行规模47,000万元，发行期限3年，债券利率2.86%，目前已完成还本付息；2019年发行北京市政府专项债券(二十六期)，发行规模47,000万元，发行期限5年，债券利率3.33%，目前已完成还本付息；2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(三十二期)，发行期限3年，债券利率1.72%。

(8) 2019年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2019年北京市政府专项债券(一期)，发行规模100,000万元，发行期限5年，债券利率3.25%，目前已完成还本付息；2024年发行北京市地方政府再融资专项债券(九期)，发行规模100,000万元，发行期限3年，债券利率2.12%。

(9) 2017年发行北京市大兴区土地储备专项债券(一期)-2017年北京市政府专项债券(十期)，发行规模65,000万元，发行期限5年，债券利率3.55%，目前已完成还本付息。



2025年拟发行56,000万元，债务期限5年，2026年拟发行50,000万元，债务期限5年，债券利率暂定3%（以中国债券信息网2024年12月26日，10年期中国国债五日均线值1.7048%为基础，上浮130BP取整后作为假设依据）。以上债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金。同时以本项目融资存续期间的土地出让收入为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：北京亦展置业有限公司

统一社会信用代码：911100000627559007

注册地址：北京市大兴区旧宫镇旧宫中路88号

法定代表人：巨德慧

注册资本：20000万元

营业期限：2013-03-12至 2063-03-11

单位类型：其他有限责任公司

单位简介：北京亦展置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（二）项目概况

1.项目所在区域情况

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2023 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.5 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2023 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 2763.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第二产业增加值 1640.0 亿元，第三产业增加值 1123.8 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.3：40.7。根据《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开



发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。

2.项目建设的必要性

符合国家政策导向

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》及相关十四五规划文件中提到，以资源环境承载能力为基础，合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务；建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，提升城市智慧化水平，推进生态修复和功能完善工程；推进城市生态修复，保护城市自然山水格局，合理布局绿心、绿楔、绿环、绿廊，增加绿化空间，提升城市生态系统质量和稳定性。旧宫镇集贤地区定位北京市城市与生态融合发展的重点地区，随着土地一级开发的实施与新城市发展理念的落实，将很好贯彻国家十四五规划相关精神，符合国家政策导向。

高度契合地区规划

2021 年至 2025 年是《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》实施第二阶段，是在建党百年历史条件下开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，也是北京落实首都城市战略定位、努力建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都的关键时期。《北京市大兴区和北京经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：旧宫镇要重点发展现代服务业，建设一流生活空间和生态空间，打造综合服务配套区。根据《北京市第二道绿化隔离地区减量提质规划（2021 年—2035 年）》内容，旧宫镇集贤地区作为北京市第二道绿化隔离地区的一部分，将纳入“九楔”生态廊道建设，目标是到 2035 年形成世界级郊野公园环，提升区域生态环境质量，因此围绕集贤地区开展土地整理，将为后续区域开发提供基础支撑。

能充分发挥当地资源禀赋

亦庄新城规划范围包括现阶段北京经济技术开发区范围、综合配套服务区（旧宫镇、瀛海地区、亦庄地区）、台湖高端总部基地、光机电一体化基地、马驹桥镇区、物流基地、金桥科技产业基地和两块预留地，以及长子营、青云店、采育镇工业园。亦庄新城规划总面积约 225 平方公里，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。亦庄新城定位为具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心、首都东南部区域创新发展协同区、战略性新兴产业基地及制造业转型升级示范区、宜居宜业绿色新城。未来，亦庄新城将形成“一廊一带三中心”的空间发展格局。其中，三中心为综合商务服务中心、生态文化休闲中心、科技金融创新中心。生态文化休闲中心依托南海子公园及周边地区，形成以绿色生态、历史文



化、生活服务为一体的地区休闲中心。亦庄新城将在产城融合方面发挥标杆作用，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。围绕开发区的产业发展特点，利用各类用地资源，充分结合就业人口结构特征，合理布局各项用地，做好各类人才的住房供给，提高住房保障水平，建设国际人才社区聚集高端国际人才，以空间要素为基础，区域统筹协作，夯实公共交通支撑能力，建成一体化的生活就业圈。旧宫镇自身的发展定位是中心城边缘的小城镇，承担亦庄新城的功能配套及市区部分功能的外移，旧宫镇也是北京城市的绿化隔离地区和风景名胜所在地，规划期内，应依托亦庄新城和南苑集团，发展商贸、仓储物流等第三产业，适当发展科技含量高、无污染的都市型工业，把旧宫镇打造成为生活方便、出行便利、环境舒适的绿色、和谐宜居城镇。根据旧宫镇功能定位要求，将发展成为集商务办公、产业研发、商业服务、文化娱乐、生态居住等多功能为一体的生态科技商务城市综合区。

能有效解决当前瓶颈问题

北京市大兴区旧宫镇集贤地区旧村区域土地利用已不满足亦庄新城功能定位与发展要求。《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》提出，打造丰富完善多层次的住房体系。做好职住平衡规划，加大政策创新力度，利用亦庄新城范围内存量房屋改造建设人才租赁住房，推动集体建设用地建设国际人才社区，筹集特定产业专业人才共有产权住房，完善现有人才公租房分配管理体系，用好商品房配建公租房资源，做好高品质商品住宅有序供给，进一步丰富和完善租购并举的多层次住房供应体系，增加房屋供给，稳定亦庄新城房地产市场，推动职住平衡、宜业宜居。

因此，本项目的实施具有一定必要性

3.项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2013]2385号），本项目1号地A地块主要建设规模和内容是：建设规模为261,076平方米，建设内容为住宅、办公、商业及教育、体育、医疗卫生等公共服务设施。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地B地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2014]2663号），本项目1号地B地块主要建设规模和内容是：建设规模为299,729平方米，建设内容为多功能、公园等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地C地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]820号），本项目2号地C地



块主要建设规模和内容是：建设规模为399,212平方米，建设内容为居住、综合性商业金融、教育科研等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

根据北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地D地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]821号），本项目2号地D地块主要建设规模和内容是：建设规模为295,931平方米，建设内容为居住、多功能、体育、文化设施等。主要工作内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。

4.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批：北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2013]2385号）、北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地B地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2014]2663号）、北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地C地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]820号）、北京市发展和改革委员会下发《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地D地块一级开发项目建议书（代可行性研究报告）》的批复（京发改[2015]821号）；

用地审批：北京市国土资源局大兴分局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地A地块一级开发项目用地预审意见》（经国土兴[2012]18号）、北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造1号地B地块一级开发项目用地预审意见》（经国土兴预[2014]0033号）、北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地C地块一级开发项目用地预审意见》（经国土兴预[2015]0008号）、北京市国土资源局核发的《关于大兴区旧宫镇集贤地区旧村改造2号地D地块一级开发项目用地预审意见》（经国土兴预[2015]0009号）；

规划审批：取得北京市规划委员会下发的1号地A地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2011规条整字0133号）、取得北京市规划委员会下发的1号地B地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014规条整字0020号）、取得北京市规划委员会下发的2号地C地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014规条整字0034号）、取得北京市规划委员会下发的2号地D地块建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014规条整字0035号）。

（2）项目建设的工期及实施进度



本项目为在建项目，建设期168个月，已在2013年12月开工，预计整体竣工时间为2027年12月，截至2024年10月，项目实施情况如下：

征地工作：根据各地块《国家建设征收土地结案表》，A地块总用地面积28.9427公顷、B地块总用地面积46.0805公顷、C地块总用地面积33.9549公顷、D地块总用地面积47.3836公顷，共计156.3617公顷。目前已全部完成征收。

住宅房屋拆迁工作：2015年3月正式启动住宅拆迁，该项目范围内共计675个院落，目前剩1个院落未交房拆除，拟申请行政裁决，采用行政和司法手段完成最后1个院落的拆迁工作。

非住宅房屋拆迁工作：2013年底正式启动非住宅拆迁工作，该项目范围内共计161户非住宅，目前剩3户国有企业未拆除，相关工作正在有序推进。

市政基础设施建设工作：吉庆庄四号路595.74米和吉庆庄五号路163.22米建设已基本完成，剩余面油及交通工程尚未完成。吉庆庄六号路473.94米，已取得概算批复、规划许可证，正在办理施工、监理招标工作。旧宫地区十一号路699.99米，完成50%，预计2025年10月全部完成。旧宫地区七号路871.43米，基本完成，剩余燃气、给水穿越河道管线，预计2025年10月完成。

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出。

5.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资996,735万元，其中工程费用815,603万元，占比81.8%；其他费用100,718万元，占比10.1%；预备费1,129万元，占比0.1%；建设期利息79,285万元，占比8.0%。

项目投资估算构成表

（单位：万元）

投资构成类别	工程费用	其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	815,603	100,718	1,129	79,285	996,735
占比	81.83%	10.10%	0.11%	7.95%	100.00%

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算996,735万元，计划使用财政预算资金592,708万元，占比59.46%；专项债券资金404,027万元，占比40.54%。

项目分年度资金筹措计划表

（单位：万元）

资金来源类型	2014-2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
财政预算资金	314,114	39,251	39,594	35,696	16,262	5,524	7,204	135,063	592,708



项目收益及现金流入预测说明

资金来源类型	2014-2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
专项债券	298,027	——	——	——	——	56,000	50,000	——	404,027
合计	612,141	39,251	39,594	35,696	16,262	61,524	57,204	135,063	996,735
分年度占比	61%	4%	4%	4%	2%	6%	6%	14%	100%

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

债券存续期内，本项目收入合计1,300,407万元，包括土地出让收入1,300,407万元。

土地出让收入1,300,407万元

收入定价

本项目土地经过一级开发后形成可供出让建设用地共计27.71公顷（楼面建筑面积69.35万平方米），其中二类居住用地（保障房）17.85公顷（楼面建筑面积44.64万平方米）、商业金融用地1.13公顷（楼面建筑面积2.14万平方米）、二类居住用地8.73公顷（楼面建筑面积22.57万平方米），以上土地经过挂牌等形式出让后将形成土地出让净收入。

（1）土地出让价格

根据项目主管部门和实施单位的统计数据，结合2020-2024年本项目片区已成交地价数据，明确土地价格（楼面价）如下。

二类居住用地（保障房）：12,447元/平方米。

商业金融用地：15,800元/平方米（统筹考虑近几年土地市场趋势，基于谨慎性原则，商业用地按照近期土地成交均价的80%估计）。

二类居住用地：31,500元/平方米（统筹考虑近几年土地市场趋势，基于谨慎性原则，住宅用地按照近期土地成交均价的90%估计）。

2020-2024年本项目所在区域及周边已成交表



宗地编号	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	规划用途	出让单价 (元/平方米)	出让总价 (万元)
DX05-0200-0037、0038、6002	5.69	13.31	居住用地	34,998	465,700
DX05-0102-6101、6102、 YZ00-0801-0015、0016	3.86	8.26	商业用地	19,740	163,000
DX05-0102-0051	2.14	5.35	保障房用地	12,447	66,592
DX05-0102-0053	2.6	6.5	保障房用地	12,447	80,906
DX05-0102-0059	3.11	7.78	保障房用地	12,447	96,839
DX05-0102-0045	5.27	13.18	保障房用地	12,447	164,053
DX05-0102-0047	2.37	5.93	保障房用地	12,447	73,811
DX05-0102-0048	2.36	5.9	保障房用地	12,447	73,438

(2) 付费对象规模

根据项目主管部门和实施单位的统计数据和提供的出让计划，结合市场调研情况，估计如下：

保障房用地：截至2024年底，本项目区域已完成保障房用地出让27.71公顷，剩余0公顷未出让。

商业金融用地：未出让面积1.13公顷，计划2026-2028年完成出让。

二类居住用地：未出让面积8.73公顷，计划2025-2031年完成出让。

债券存续期内项目土地出让收入合计1,300,407万元，年均72,245万元。

本项目可供土地信息表

宗地编号	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	规划用途	已出让/计划 出让年份	出让单价 (元/平方米)	出让总价 (万元)
DX05-0102-0046	2.29	6.41	二类居住用地	2025	31,500	201,915
DX05-0102-0083	1.11	3.11	二类居住用地	2026	31,500	97,965
DX05-0102-0034	0.96	2.11	二类居住用地	2027	31,500	66,465
DX05-0103-0009	1.10	2.75	二类居住用地	2028	31,500	86,625
DX05-0103-0070	1.21	3.03	二类居住用地	2029	31,500	95,445
DX05-0103-0071	1.11	2.78	二类居住用地	2030	31,500	87,570
DX05-0103-0072	0.95	2.38	二类居住用地	2031	31,500	74,970
DX05-0102-0051	2.14	5.35	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	66,592
DX05-0102-0053	2.60	6.50	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	80,906
DX05-0102-0059	3.11	7.78	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	96,839
DX05-0102-0045	5.27	13.18	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	164,053
DX05-0102-0047	2.37	5.93	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	73,811
DX05-0102-0048	2.36	5.90	二类居住用地（保障房）	2021	12,447	73,438



项目收益及现金流入预测说明

宗地编号	土地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	规划用途	已出让/计划 出让年份	出让单价 (元/平方米)	出让总价 (万元)
DX05-0102-0027	0.51	0.90	商业金融用地	2026	15,800	14,220
DX05-0102-0025	0.37	0.74	商业金融用地	2027	15,800	11,692
DX05-0102-0101	0.25	0.50	商业金融用地	2028	15,800	7,900
合计	27.71	69.35				1,300,407

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：



项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入（单位：万元）									
		合计	2014-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
合计	项目收入合计	1,300,407	555,640	201,915	112,185	78,157	94,525	95,445	87,570	74,970	
土地出让收入	保障房地价（元/平方米）		12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	12,447	
	保障房用地出让面积（楼面，万平方米）	44.64	44.64	-	-	-	-	-	-	-	
	保障房用地出让收入	555,640	555,640	-	-	-	-	-	-	-	
	商业地价（元/平方米）		15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	15,800	
	商业用地面积(楼面，万平方米)	2.14	-	-	0.90	0.74	0.50	-	-	-	
	商业用地出让收入	33,812	-	-	14,220	11,692	7,900	-	-	-	
	住宅地价（元/平方米）	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	31,500	
	住宅用地面积(楼面，万平方米)	22.57	-	6.41	3.11	2.11	2.75	3.03	2.78	2.38	
	住宅用地出让收入	710,955	-	201,915	97,965	66,465	86,625	95,445	87,570	74,970	

2. 项目成本预测

运营期内，本项目运营成本合计 260,081 万元，包括：土地出让收入政府计提 260,081 万元。

根据相关规定，土地出让收入应按照相关标准计提农业土地开发支出、水利建设资金、教育资金等，同时考虑上缴市级财政的土地出让收益，整体政府计提比例暂定为 20%，预计政府计提金额为 260,081 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

分年度运营支出表

支出类型	支出数据	分年支出（单位：万元）									
		合计	2014-2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
合计	运营成本合计	260,081	111,128	40,383	22,437	15,631	18,905	19,089	17,514	14,994	
土地出让收入 政府计提	土地出让收入		555,640	201,915	112,185	78,157	94,525	95,445	87,570	74,970	
	政府计提比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	土地出让收入政府计提小计	260,081	111,128	40,383	22,437	15,631	18,905	19,089	17,514	14,994	



(四) 项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.10。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2014-2024年	65,100.00	60,443.91	125,543.91	444,511.61	建设期利息由项目收益和财政资金予以保障
2025年	—	5,523.88	5,523.88	161,532.00	
2026年	132,677.00	7,203.88	139,880.88	89,748.00	
2027年	100,250.00	6,112.95	106,362.95	62,525.60	
2028年	—	3,180.00	3,180.00	75,620.00	是
2029年	—	3,180.00	3,180.00	76,356.00	是
2030年	56,000.00	3,180.00	59,180.00	70,056.00	是
2031年	50,000.00	1,500.00	51,500.00	59,976.00	是
合计	404,027.00	90,324.61	494,351.61	1,040,325.21	—
本息覆盖倍数				2.10	

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.10，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产



各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

五、敏感性分析

通过当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：目前考虑经营净收益 $\pm 10\%$ 的情况，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，具体内容如下表所示：

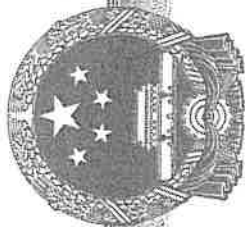


项目债券本息偿还能力评估表

(单位: 万元)

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	936,293	988,309	1,040,325	1,092,341	1,144,358
偿债资金合计	936,293	988,309	1,040,325	1,092,341	1,144,358
债券还本付息额	494,352	494,352	494,352	494,352	494,352
资本金偿还建设期利息	79,285	79,285	79,285	79,285	79,285
经营收入偿还的债券本息额	415,067	415,067	415,067	415,067	415,067
债券本息覆盖率	1.89	2.00	2.10	2.21	2.31



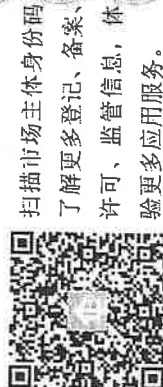


营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 张增刚
经营范围

出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层
1101 室

审查企业会计报表、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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024 年 12 月 13 日

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监制

证书序号:0000058

说明

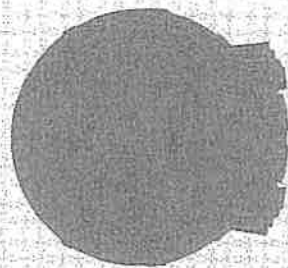
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一三年五月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

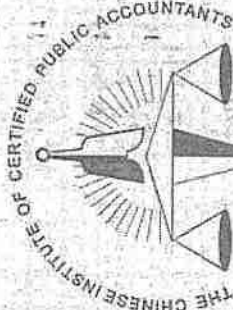
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





中国注册会计师协会



姓名 刘敏
 Full name 刘敏
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1970-11-14
 Date of birth 1970-11-14
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司
 身份证号码 130103701114184
 Identity card No 130103701114184



9月3月20日



发证日期: 二〇二〇年七月二十九日

批准注册协会: 北京注册会计师协会

证书编号: 110001680002

证书编号: 110001680002

姓名: 刘敏





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:
No. of Certificate 1100016802891

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

发证日期:
Date of Issuance 2024 年 0 月 22 日



姓名: 刘 强
Sex: 男
出生日期: 1975-02-25
工作单位: 北京中源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 12010179356216713

