



关于 2025 年北京市政府专项债券（十期）

密云经济开发区兴源街 9 号厂房

及附属用房项目

（调减项目）收益与融资自求平衡报告



北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）自贸试验区分所

2025 年 12 月 25 日



2025 年北京市政府专项债券第十期-密云经济 开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目收益与融资自求平衡 (调减项目) 财务咨询报告

中天银京分咨字(2025)01003 号

北京市密云区财政局:

我们接受委托,对北京中关村密云园发展集团有限公司负责实施的密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房专项债券项目收益与融资自求平衡(调减项目)情况进行评价并出具专项咨询报告。

我们的审核是依据《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》实施的。北京中关村密云园发展集团有限公司对项目收益及其所依据的假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对这些假设证据的审核,我们没有发现相关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。

一、基本情况

1、项目名称

密云经济开发区兴源街 9 号厂房及附属用房项目(调减)

2、项目地点

北京市密云区兴源街 9 号。东至兴源街,西至紫云藤中药公司,南至仙亚钢结构公司,北至云腾路。

3、建设内容及规模

新建 1#厂房建筑面积 23509.89 平方米、固废站建筑面积 179.76 平方米，危化库建筑面积 132.00 平方米，总建筑面积 23821.65 平方米。

4、专项债券发行情况

本项目 2024 年 9 月 28 日已发行 18700 万元，债券期限 10 年，发行利率 2.1% 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。24 年年末调减债券资金 8054 万元至密云区大唐庄、小唐在、王家楼三村棚户区改造项目。2025 年 2 月发行 8000 万元，期限十年，利率 1.7%，半年付息一次，到期一次性偿还本金。由于多重因素导致工期延后，本次拟调减 2600.00 万元，调减部分由市财政统筹安排。

二、项目收入预测前提假设条件

1、基于既定事实的定价逻辑假设

本项目厂房为按预期使用方需求定制化设计施工的涉密厂房，建设标准、功能布局与承租方需求高度匹配；项目涉密程度高，依据保密管理规定，周边不得有外资企业、中外合资企业及含境外员工的企业入驻，同类厂房交易信息封闭。

基于上述事实，本项目收入预测的核心假设：因厂房定制化属性及涉密导致的市场信息封闭，公开市场无同类厂房租赁 / 交易价格可参照，故预测收入不适用常规市场定价逻辑，仅能以 “建设成本 + 收益率” 为核算依据，并且满足发债资金本息覆盖倍数为前提，该逻辑仅适用于本项目特定场景，不具备市场通用性。

2、不可抗力影响排除假设

本项目收入预测的前提包括但不限于：预测期内不发生不可抗力事件（包括但不限于地震、洪水、台风等自然灾害，以及战争、社会动荡、重大公共卫生事件、经济整体下行等社会事件）；若发生不可抗力导致项目建设延期、使用方支付能力下降或交易无法推进，进而造成收入未达预测水平，本预测结果自动失效，与出具报告的会计师事务所无涉。

3、通用政策与监管环境稳定假设

收入预测基于以下前提：预测期内国家及地方层面关于涉密项目管理、发债

资金使用、税收征管等相关政策法规无重大调整；若因政策修订（如保密标准提升、发债监管要求变化、产权交易规则调整等）导致项目收入实现路径改变或金额减少，本预测结果不具备参考性，相关风险不由出具报告的会计师事务所承担。

三、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预【2017】89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预【2017】89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

四、收益本息覆盖测算情况

1、收入预测

基于前述“一”所表述的各项前提假设，本项目工业用地及厂房为按照预期客户要求所建，已与潜在客户达成初步意向，收取风险保证金，年租金 2,687.08 万元，假设每 3 年上调 5%，租期 9 年，房产税由承租方承担，累计租金收入 25,413.09 万元。预计 2026 年开始出租，项目分年收入计算如下：

第一年租金：

项目	面积	租金单价（元）	月租金（元）	年租金（元）
1 号厂房	23509.89	94	2,209,929.66	26,519,155.92
固废站	179.76	94	16,897.44	202,769.28
危化库	132	94	12,408.00	148,896.00
合计				26,870,821.20

各年度租金收入：

年度	租金收入（万元）
2024	
2025	
2026	2,687.08
2027	2,687.08
2028	2,687.08
2029	2,821.44
2030	2,821.44
2031	2,821.44
2032	2,962.51
2033	2,962.51
2034	2,962.51
合计	25,413.09

2、支出预测

2.1 人员支出

本项目运营成本为租赁期安保费用按 10 名安保人员,每人月支出 0.5 万元,每三年递增 5%测本项目运营成本为租赁期安保费用,按 10 名安保人员,每人月支出 0.5 万元,每三年递增 5%测算,预计累计运营成本金额为 567.45 万元。

第一年人员支出计算过程为:

人数	月支出（元）	年支出（元）
10	50,000.00	600,000.00
合计		600,000.00

按照人员支出每三年递增 5%,本项目运营费为 567.45 万元。各年度运营费用支出见下表:

年度	运营费用（万元）
2024	
2025	
2026	60.00
2027	60.00
2028	60.00
2029	63.00
2030	63.00

年度	运营费用（万元）
2031	63.00
2032	66.15
2033	66.15
2034	66.15
合计	567.45

2.2 税费支出

本项目前期建设投入大，故运营期增值税和所得税均为 0，房产税拟由承租人负担，不包括在租金内。当建设期和运营期产生的进项税不足以抵扣运营期产生的销项税时，可以以其他业务进项税进行抵扣，确保不增加本项目运营支出。当建设期和运营期产生的进项税不足以抵扣运营期产生的销项税时，可以以其他业务进项税进行抵扣，确保不增加本项目运营支出。

3、项目净现金流入预测

按照前述收入预测原则，本项目运营期收益情况如下表：

金额单位：万元

年度	运营收入	运营支出	相关税费	收益
2024				
2025				
2026	2,687.08	60	0	2,627.08
2027	2,687.08	60	0	2,627.08
2028	2,687.08	60	0	2,627.08
2029	2,821.44	63	0	2,758.44
2030	2,821.44	63	0	2,758.44
2031	2,821.44	63	0	2,758.44
2032	2,962.51	66.15	0	2,896.36
2033	2,962.51	66.15	0	2,896.36
2034	2,962.51	66.15	0	2,896.36
合计	25,413.09	567.45	0	24,845.64

4、还本付息情况

本项目 2024 年发行 18700 万元，因年底无法形成支出，调减 8054 万，2025 年发行 8000 万，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。

2025 年 12 月 19 日调减 2600 万元，期限十年，债券利率 2.1%，分年度还本付息
 明细如下：

单位：万元

期间	期初本金 金额	本期 新增 金额	本期调 减金额	本期偿 还本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2024-9-28 至 2024-12-17	-	18700	8054	0	10646	2.10%	87.27	87.27
2024-12-18 至 2024-12-31	10,646	0	0	0	10646	2.10%	8.07	8.07
2025-1-1 至 2025-12-19	10,646	8000	0	0	18646	2.10%	381.78	381.78
2025-12-20 至 2025-12-31	18,646		2,600	0	16,046	2.10%	11.23	11.23
2026-1-1 至 2026-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2027-1-1 至 2027-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2028-1-1 至 2028-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2029-1-1 至 2029-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2030-1-1 至 2030-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2031-1-1 至 2031-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2032-1-1 至 2032-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2033-1-1 至 2033-12-31	16,046	0	0	0	16,046	2.10%	336.97	336.97
2034-1-1 至 2034-9-27	16,046	0	0	8,046	8,000	2.10%	251.79	8,297.79
2034-9-28 至 2034-12-13	8,000			8,000		2.10%	44.33	8,044.33
合计							3,480.23	19,526.23

为体现测算的谨慎性与稳健性，本项目专项债券利率参考 2.1%、1.7% 两个水平，考虑保险起见，本次利息测算统一选用 2.1% 作为基准利率。

5、本息覆盖情况

按照前述现金流入编制基础，结合本项目建设规模，上下波动 5%的幅度，

计算出本息覆盖倍数分别是 1.27、1.21、1.34，情况如下：

项目	敏感性变化比率		
	按照目前租金价格的 100% 测算	按照目前租金价格下浮 5% 测算	按照目前租金价格上浮 5% 测算
一、厂房出租收入	25,413.09	24,142.43	26,683.73
二、运营成本	567.45	567.45	567.45
三、净收益（一-二）	24,845.64	23,574.98	26,116.28
四、融资本息合计	19,526.23	19,526.23	19,526.23
五、本息覆盖倍数（三/四）	1.27	1.21	1.34

四、风险分析

项目厂房出租价格受到宏观经济、市场情况、相关政策调整等诸多因素影响，现实中可能存在价格不确定等问题。

五、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

六、使用与限制

- 1、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。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。
- 3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）自贸试验区分所

2025 年 12 月 25 日