



2025年北京市政府专项债券（十二期、十三期、十五期）、
2024年北京市政府专项债券（二十期）
旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

中喜专审2025Z01067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





**2025 年北京市政府专项债券(十二期、十三期、十五期)、
2024 年北京市政府专项债券 (二十期)
旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目 (调增)
项目收益与融资平衡报告**

中喜专审 2025Z01067 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

北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心：

我们接受北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心（以下简称“土储中心”）委托，对旧宫镇绿隔地区环境整治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》。土储中心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旧宫镇绿隔地区环境整治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，土储中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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。

我们查阅了土储中心提供的立项审批文件京技管字（2024）64号、京技管（审）





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(2024)229号,用地审批取得北京经济技术开发区开发建设局《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目用地的再次复函》,规划审批取得北京市规划和自然资源委员会经开区分局《关于反馈旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目规划情况的函》,《2025年北京市政府专项债券(十二期、十三期、十五期)、2024年北京市政府专项债券(二十期)旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目(调增)专项债券项目实施方案》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76,389.8007万元,其中:

(1) 2025年北京市政府专项债券(七期)发行40,000万元,债券利率1.39%,期限3年,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;

(2) 2025年北京市政府专项债券(十二期)北京市高级别自动驾驶示范区3.0扩区建设项目调减资金5,500万元至本项目,债券利率1.51%,原债券期限5年(本项目使用2年零2个月),在债券存续期内每年支付一次债券利息,项目使用期满后一次性还本,调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日,调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算;

(3) 2025年北京市政府专项债券(十三期)北京市车路云一体化新型基础设施建设项目B调减资金6,000万元至本项目,债券利率1.62%,原债券期限7年(本项目使用2年零2个月),在债券存续期内每年支付一次债券利息,项目使用期满后一次性还本,调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日,调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算;

(4) 2025年北京市政府专项债券(十五期)北京市车路云一体化新型基础设施建设项目A调减资金14,500万元至本项目,债券利率1.83%,原债券期限15年(本项目使用2年零2个月),在债券存续期内每半年支付一次债券利息,项目使用期满后一次性还本,调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日,调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算;

(5) 2024年北京市政府专项债券(二十期)新型基础设施项目A调减资金389.8007万元至本项目,债券利率2.10%,原债券期限10年(本项目使用2年零3个月),在债





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

券存续期内每半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算；

(6) 2026年计划申请专项债券资金10,000万元，测算利率1.56%，期限3年，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。

以上调增至本项目的资金具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准。债券资金调整前，债券利息及相关费用由调减项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由本项目承担。

本项目应付债券利息合计3,122万元。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	融资 利率	应付 利息	当年还本 付息合计	付息 节点
2025 年	—	66,390	—	66,390	1.40%	—	—	2025 年
						—	—	2025 年
2026 年	66,390	10,000	—	76,390	1.53%	634	634	2026 年
						136	136	2026 年
2027 年	76,390	—	—	76,390	1.53%	1,030	1,030	2027 年
						136	136	2027 年
2028 年	76,390	—	66,390	10,000	1.54%	1,030	67,420	2028 年
						—	—	2028 年
2029 年	10,000	—	10,000	—	1.56%	156	10,156	2029 年
合计	—	76,390	76,390	—	—	3,122	79,511	—

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		
	2026年	2027年	合计
一、收入	158,587	133,390	291,976
运营收入	158,587	133,390	291,976
二、支出			
运营成本	—	—	—





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

类别	分年收益		
	2026年	2027年	合计
三、收益	158,587	133,390	291,976

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=3.67。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)

运营年度	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		
2025	—	—	—	—	是
2026	—	769.64	769.64	158,586.73	是
2027	—	1,165.84	1,165.84	133,389.59	是
2028	66,389.80	1,030.14	67,419.94	—	是
2029	10,000.00	156.01	10,156.01	—	是
合计	76,389.80	3,121.63	79,511.43	291,976.32	—
本息覆盖倍数				3.67	—

经测算，本项目本息覆盖倍数为3.67，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

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年12月23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76,389.8007万元，其中：2025年北京市政府专项债券（七期）发行40,000万元，债券利率1.39%，期限3年，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；2025年北京市政府专项债券（十二期）北京市高级别自动驾驶示范区3.0扩区建设项目调减资金5,500万元至本项目，债券利率1.51%，原债券期限5年（本项目使用2年零2个月），在债券存续期内每年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算；2025年北京市政府专项债券（十三期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目B调减资金6,000万元至本项目，债券利率1.62%，原债券期限7年（本项目使用2年零2个月），在债券存续期内每年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算；2025年北京市政府专项债券（十五期）北京市车路云一体化新型基础设施建设项目A调减资金14,500万元至本项目，债券利率1.83%，原债券期限15年（本项目使用2年零2个月），在债券存续期内每半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算；2024年北京市政府专项债券（二十期）新型基础设施项目A调减资金389.8007万元至本项目，债券利率2.10%，原债券期限10年（本项目使用2年零3个月），在债券存续期内每半年支付一次债券利息，项目使用期满后一次性还本，调增至本项目的资金以2025年12月19日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2025年12月19日起计算；2026年计划申请专项债券资金10,000万元，测算利率1.56%，期限3年，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。

同时以本项目融资存续期间的经营性用地成交收入为基础，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) 项目建设单位基本情况

单位名称: 北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心

注册地址: 北京经济技术开发区荣华中路15号朝林大厦

法定代表人: 耿斌

开办资金: 3,000.00万元

经营年限: 自2025年5月23日至2030年5月22日

单位简介: 北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心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, 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。2024 年, 亦庄新城全年实现地区生产总值 3,649.3 亿元, 比上年增长 9.0% (不变价增速)。其中, 第二产业增加值 2,157.8 亿元, 第三产业增加值 1,491.5 亿元, 第二产业和第三产业构成为 59.1: 40.9。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

《“十四五”新型城镇化实施方案》提出, 优化城市空间格局和建筑风貌, 优化居住、工业、商业、交通、生态等功能空间布局, 适当提高居住用地比例, 合理控制老城区开发强度, 推动新城新区高质量高标准建设, 统筹布局各类市政公用设施和公共服务设施, 促进产城融合、职住平衡, 提升城市治理水平。

本项目的实施, 充分响应国家“十四五”新型城镇化发展号召, 通过对亦庄新城土地的高效利用, 一方面解决流入人口的居住问题, 同时推动新区高质量高标准建设, 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。近期规划坚持以首都发展为统领，深刻把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系，统筹发展和安全，统筹突出政治中心和突出人民群众，统筹当前和长远，统筹疏解非首都功能和推进京津冀协同发展，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，推动构建首都新发展格局。坚定不移推动“四个中心”功能建设，落实“五子”联动要求，承接上报中共中央国务院的总体规划实施评估工作，对接“十四五”经济社会发展规划，明确总体规划实施第二阶段目标指标和重点任务，对“十四五”时期重大战略、重点项目落地形成空间引导和支撑保障，搭建近五年国土空间开发保护框架，推动总体规划实施各项任务分阶段、按时序分解落实。

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。

能有效解决当前瓶颈问题

《“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

根据北京经济技术开发区管委会《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目授权的批复》（京技管字〔2024〕64号），本项目主要建设规模和内容是：

1、征地

本项目需征收集体土地约9.62公顷，涉及大兴区旧宫镇旧宫一村和旧宫二村两个村。其中，旧宫一村约6.11公顷，旧宫二村约3.51公顷。

2、拆迁

项目本体范围内涉及非宅腾退6个（全部为集体非住宅），总建筑面积121,703.18m²，已全部签约。

同步实施整理（腾退）范围内涉及非住宅腾退118个（116个为集体非住宅，2个为国有非住宅），总建筑面积约587,978.89m²，其中已签约112个（其中集体非住宅111个，国有土地非住宅1个），建筑面积约575,076.84m²，未签约6个，建筑面积约12,902.05m²（其中集体非住宅5个，国有土地非住宅1个）。

3、市政基础设施建设

本项目将按照土地一级开发流程，综合考虑产业布局、招商计划、土地征收、地上物腾退、资金使用等因素，从授权立项开始，逐步完成土地征收、房屋及地上物腾退、市政基础设施建设等相关工作，使地块达到“六通一平”（即通路、通上水（供水、中水）、通下水（污水、雨水）、通电、通信、通燃气及土地平整）的建设条件。本项目范围内需实施闻新街（城市支路）及随路管线，长度约300米。

4.债券资金使用合规性

债券发行后，由北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

5.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



立项审批文件京技管字〔2024〕64号、京技管（审）〔2024〕229号，用地审批取得北京经济技术开发区开发建设局《关于旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目用地的再次复函》，规划审批取得北京市规划和自然资源委员会经开区分局《关于反馈旧宫镇绿隔地区环境整治土地一级开发项目规划情况的函》。

（2）项目建设工期及实施进度

项目为在建项目，建设期24个月，已于2024年12月开工，预计2026年8月完成征地，2026年11月完成拆迁，2027年底前完成全部经营性用地入市工作。

6.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资228,893万元，其中工程费用201,505万元，占比88.03%；工程建设其他费用24,705万元，占比10.79%；预备费用2,683万元，占比1.17%。

项目投资估算构成表

（单位：万元）

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计
投资估算金额	201,504.57	24,704.55	2,683.39	228,892.51
占比	88.03%	10.79%	1.17%	100.00%

（2）资金筹措计划

本项目总投资228,893万元，计划使用财政预算资金152,503万元，占比67%；专项债券资金76,389.8007万元，占比33%。本项目资本金为财政预算资金。

项目分年度资金筹措计划表

（单位：万元）

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	合计
财政预算资金	37,200	88,327	26,975	152,503
专项债券	—	66,390	10,000	76,390
合计	37,200	154,717	36,975	228,893
分年度占比	16%	68%	16%	100%

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

运营期内，本项目经营性收入合计291,976万元，包括：经营性用地成交收入291,976万元。

收入定价

本项收入定价20,065元/m²。确定主要依据如下：

（1）剩余法



剩余法，是在预计不动产开发完成后正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

①项目销售收入

本项目周边房龄较短次二手房价格约4~5万元/m²，结合项目区位、近期房地产市场行情等条件，本次暂按4.5万元/m²考虑未来建成商品住宅销售价格。项目二类居住用地规划建筑规模约14.55万m²，则项目开发完成后可实现销售收入约654,831万元。

②建安成本

根据项目规划指标情况，建安单价住宅5,500元/m²考虑，建安成本合计约80,035万元。

③楼面熟地单价测算

楼面熟地价（单价）=（不动产总价-项目整体开发成本-客观开发利润）÷平衡资金用地规划建筑面积= 22,184元/m²。

④公共设施用地分摊成本

公共设施用地按照经营性用地平均开发成本的约10%分摊土地开发成本，计算方式如下：

公共设施用地分摊成本=土地开发成本÷（经营性规划建筑规模+公共设施规划建筑规模×10%）×公共设施规划建筑规模×10%。

本项目土地开发成本为228,893万元，经营性规划建筑面积为14.55万m²，公共设施规划建筑规模为3.26万m²，按照上述公式计算，本项目公共设施用地分摊成本为5,016万元。

⑤市级分享土地收入

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》（京财资环〔2024〕736号），对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。北京经济技术开发区核心区参照城六区（16%）执行，新扩区参照其他区（8%）执行。

经估算，预计本项目市级分享土地收入为25,825万元。

采用剩余法估算，本项目经营性用地成交楼面价约20,065元/m²。详见下表：

剩余法楼面熟地价测算表

编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
A	不动产总价	14.55	万m²	45,000	元/m²	654,831.00	以地上建筑面积为基数，按45,000元/m²估算
B	开发项目整体的开发成本	—	—	—	—	187,950.38	购地税费、房屋建设成本、管理费用、销售费用、



编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
							投资利率、销售税费之和
1	购地 税费	——	——	3.05	%	9,845.94	包括契税、印花税
2	房屋 建设 成本	——	——	——	——	103,044.94	建筑物开发成本为建筑 安装工程费、工程勘察设 计和前期工程费、室外工 程费、不可预见费之和。
2.1	勘察 设计和 前期工 程费	80,034.9	万元	10	%	8,003.49	包括市场调查、可行性研 究、工程勘察、环境影响 评价、规划及建筑设计、 建设工程招投标等开发 项目前期工作所必要的 费 用，取建筑安装工程费的 10%。
2.2	建筑 安装 工程 费	14.5518	万m ²	5,500	元/ m ²	80,034.90	包括基础工程、结构工 程、设备安装及装饰工 程，参考当地房屋建筑工 程技术经济指标，结合估 价对象的建筑结构、设备 安装及预计装修水平等 实际情况，暂按5500元/ 平方米考虑
2.3	公共 配套 设施 建设 费	80,034.9	万元	5	%	4,001.75	主要为居住小区服务的、 非经营性公共设施和生 活服务设施的建设费用， 包括非经营性等教育、医 疗卫生、文化体育、邮电、 社区服务、行政管理、市 政公用设施等，取建筑安 装工程费的5%。
2.4	室外 工程 费	80,034.9	万元	10	%	8,003.49	为经规划部门批准建设 的项目用地规划红线以 内的道路、供水、供电、 供气、通讯、照明、园林、 绿化、环卫、排污、排洪 等工程费用和居住小区 红线以外专门为本居住 小区建设的基础设施费 用，取建筑安装工程费的 10%。
2.5	不可 预见 费	100,043.63	万元	3	%	3,001.31	指项目在后续建设期间 所有不可预见发生的费 用。以勘察设计及前期工 程费、建筑安装工程费、 公共配套设施建设费、室 外工程费之和的3%计算。
3	管理 费用	103,044.94	万元	3	%	3,091.35	指企业行政管理部门为 管理和组织经营活动而



编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
							发生的各项费用，结合本项目情况，按房屋建设成本的3%测算
4	销售费用	654,831.00	万元	2	%	13,096.62	指企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，按不动产总价的2%测算。
5	投资利息	—	—	—	—	38,017.19	地价款和购地税费全周期计息，房屋建设成本、管理费用、销售费用等预付资本根据开发周期均匀投入计息。假设项目开发周期2年，利息率选取同期中国人民银行公布的同期贷款基准利率
6	销售税费	—	—	—	—	20,854.34	包括增值税及附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），增值税=销售税额-进项税额；销售不动产税率为9%，则销项税额=（不动产总价-土地使用权总价）/（1+9%）×9%；进项税额中建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施建设费属于建筑行业，税率为9%；而工程勘察设计和前期工程费、销售费用税率为6%；附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加



编号	项目	数量		标准		金额（万元）	测算说明
	C客观开发利润	—	—	—	—	144,062.82	以不动产总价为基数，参考类似地区、相当规模档次、相同用途的项目，销售利润率取22%
	P土地使用权总价	—	—	—	—	322,817.80	土地使用权总价=不动产总价-开发项目的整体开发成本-客观开发利润
	楼面熟地价（元/m ² ）	—	—	—	—	22,184	楼面熟地价(单价) = (不动产总价-项目整体开发成本-客观开发利润) ÷ 平衡资金用地规划建筑面积
	G公共设施用地分摊成本	—	—	—	—	5,016.06	公共设施用地分摊成本=土地开发成本÷（经营性规划建筑规模+公共设施规划建筑规模×10%）×公共设施规划建筑规模×10%。
	S市级分享土地收入	—	—	—	—	25,825.42	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》（京财资环〔2024〕736号），对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%。北京经济技术开发区核心区参照城六区(16%)执行，新扩区参照其他区(8%)执行。
	土地成交收益	—	—	—	—	291,976.32	P-G-S
	土地使用权单价(元/m ²)	—	—	—	—	20,065	土地使用权总价/地上建筑面积

（2）周边土地成交案例分析

项目周边二类居住用地成交价格在3.40~4.20万元/平方米之间。

居住用地土地入市成交案例明细表

序号	名称	用途	住宅容积率	成交日期	楼面地价（元/m ² ）
1	北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站2号地项目DX05-0102-6003、6004、6005地块R2居住用	R2居住用地及A334基础教育用	2.20	2019-10	35,597



序号	名称	用途	住宅容积率	成交日期	楼面地价 (元/m ²)
	地、A334基础教育用地及S1城市道路用地	地及S1城市道路			
2	北京市大兴区旧宫镇YZ00-0801-0018、0019、0024、0025、0026地块二类居住用地、基础教育用地	二类居住用地、基础教育用地	2.50	2020-2	35,632
3	北京市大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目DX05-0200-0037、0038、6002等地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	2.34	2021-1	34,998
4	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1号地土地一级开发项目A2-2地块	R2二类居住用地	2.50	2022-2	42,177

付费对象规模

本项目规划经营性用地5.82公顷，规划用地性质为二类居住用地，规划建筑面积14.55万m²。

年增长率

本项目出让土地预计在2026-2027年出让完毕，不考虑年增长率。

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		合计
		2026 年	2027 年	
经营性用地成交收入	收入定价（元/平方米）	20,065	20,065	20,065
	付费对象规模（万平方米）	7.90	6.65	14.55
	收入小计（万元）	158,587	133,390	291,976
合计	万元	158,587	133,390	291,976

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。

2. 项目成本预测

运营期内，本项目不产生运营成本，不涉及专项资金计提支出。

（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=3.67。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）

运营年度	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		
2025	—	—	—	—	是
2026	—	769.64	769.64	158,586.73	是
2027	—	1,165.84	1,165.84	133,389.59	是
2028	66,389.80	1,030.14	67,419.94	—	是



运营 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		
2029	10,000.00	156.01	10,156.01		是
合计	76,389.80	3,121.63	79,511.43	291,976.32	——
本息覆盖倍数				3.67	——

经测算，本项目本息覆盖倍数为3.67，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：一是完善相关手续。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。二是做好资金保障。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。三是优选施工队伍。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。四是加强现场管理。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。五是落实安全责任。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：一是加大资金保障力度。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。二是加强工程成本控制。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。三是严格变更审批程序。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。四是制定应急处置预案。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：一是严格收益平衡测算。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。二是提升项目运营效率。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。三是落实缺口补救措施。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，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。

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	262,779	277,378	291,976	306,575	321,174
偿债资金合计	262,779	277,378	291,976	306,575	321,174
债券还本付息额	79,511	79,511	79,511	79,511	79,511
资本金偿还建设期利息	—	—	—	—	—
经营收入偿还的债券本息额	79,511	79,511	79,511	79,511	79,511
债券本息覆盖率	3.30	3.49	3.67	3.86	4.04





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

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

张增刚

经营范围

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。）

出资额

2675 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



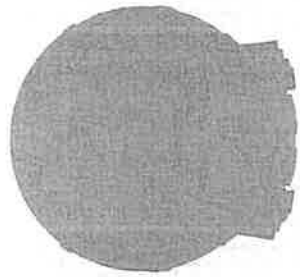
登记机关

2025 年 11 月 13 日

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监制



会计师事务所

执业证书



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

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



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：

二〇一八年

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 刘徽
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1970-11-14
工作单位 Working unit 中惠会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. [REDACTED]



姓名: 刘徽

证书编号: [REDACTED]

证书编号:
No. of Certificate: [REDACTED]

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

发证日期:
Date of issuance 二〇〇二 年 七 月 二十九



2017 年 3 月 20 日





姓名 孟丛丛
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1974-09-10
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No.



姓名: 孟丛丛
 证书编号: 1

证书编号:
 No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA

发证日期:
 Date of Issuance

二〇〇三年 五月 二十

