

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告

大华咨字[2025]0011005476 号

项目实施单位：北京新航城控股有限公司

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

2025 年北京市政府专项债券（二十四期） 会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（调减）收益与融资自求平衡专项 评价报告

大华咨字[2025]0011005476号

北京市大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京新航城控股有限公司：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（调减）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核，参照上述准则的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目实施方案的充分性和适当性负责，对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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

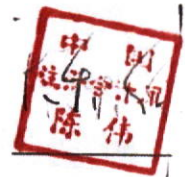
本评价报告仅供发行人本次申请调减专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请调减专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

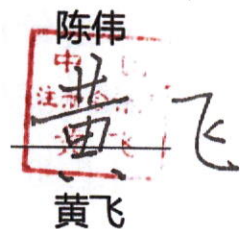


中国注册会计师：



(项目合伙人)

中国注册会计师：



二〇二五年十二月二十五日

2025 年北京市政府专项债券（二十四期） 会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整 理项目（调减）收益与融资自求平衡专项评 价报告

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目（以下简称“本项目”）已于 2025 年 6 月 26 日发行 27,200 万元，由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 26,700 万元，其中 23,700 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目（调增），债券期限 5 年，利率 1.56%；3,000 万元调至 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）-东城区彭庄土地一级开发项目（调增），债券期限 5 年，利率 1.56%。

本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

（二）项目主体资格

根据大兴区政府对《北京市规划和自然资源委员会大兴分局关于启动临空经济区土地开发工作有关问题的请示》

(京规自兴文〔2019〕188 号) 的批示：北京新航城控股有限公司作为临空经济区内平台公司，负责对临空经济区北京区域内进行统筹开发。从便于临空经济区的开发成本管理、周期控制和工作联系性角度考虑，授权北京新航城控股有限公司作为起步区（20.8 平方公里）土地一级开发主体。

依据北京市政府对《大兴区政府、市规划自然资源委关于审定<北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）会展片区规划综合实施方案>的请示》批复（北京市人民政府办文第 40206 号）：“会展片区纳入北京大兴国际机场临空经济区起步区一级开发范围，采用一级开发实施方式，拟实施主体为北京新航城控股有限公司”。

2024 年 12 月 3 日，北京大兴国际机场临空经济区(大兴)管委会关于会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地一级开发项目授权的批复（京临管函〔2024〕122 号-126 号）。同意由北京新航城控股有限公司作为主体，组织开展会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地一级开发工作。

北京新航城控股有限公司成立于 2012 年 10 月 23 日，公司类型：其他有限责任公司；注册地址：北京市大兴区榆垓镇盛平街 8 号 4-5 室；统一社会信用代码：911101150555813321；法定代表人：刘志刚；注册资本：567,749 万元人民币。

公司经营范围：投资管理；销售商品房；仓储服务（需要专项审批的项目除外）；道路货运代理；分批包装；货物进出口；技术进出口；承办展览展示；会议服务（不含食宿）；

组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；劳务服务；房地产开发；施工总承包；专业承包；物业管理；工程咨询；工程设计。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

（三）项目基本情况

会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目用地面积为 110.20 公顷，分 5 个组团组织实施。本项目东至规划展成东街东红线，西至规划弘礼街东红线，南至现状礼贤路附属绿地（衔接礼贤路代征绿地拨地），北至规划景和路南红线。本项目计划开发周期计划自 2024 年 12 月至 2032 年 12 月。

本项目总用地面积 110.20 公顷（1653 亩），其中国有土地 3.52 公顷（53 亩），集体土地 106.68 公顷（1600 亩）。本项目涉及腾退伍各庄村、小马坊村集体非住宅约 15 处，占地面积约 12.76 公顷，建筑面积约 3.22 万 m²；涉及腾退国有非住宅约 2 处，占地面积约 1.69 公顷，建筑面积约 0.26 万 m²。

本项目用地规划中建设用地 91.20 公顷，道路和绿地 19.00 公顷，规划总建筑面积为 67.72 万平方米。主要规划用途为综合性商业金融服务业用地、文化设施用地（定位为国际会展中心）。

项目实施方案总投资额 173,167 万元，项目资金来源包括发行政府专项债券 138,500 万元；财政统筹安排资金 34,667 万元，财政统筹资金来源为申请超转资金 34,667 万元。

截至 2025 年 10 月末，项目已到位资金 93,200 万元，其中政府专项债券资金 63,800 万元，财政统筹资金 29,400 万元。2026 年-2032 年预计投资 79,967 万元，其中使用政府专项债 74,700 万元，使用财政统筹资金 5,267 万元。

本次专项债券重点用于本项目前期费用、征地补偿费、腾退补偿费用等支出。

二、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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场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对发行人造成的重大不利影响。

三、融资情况

2017 年 6 月，财政部发布《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》（财预[2017]89 号）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算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。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（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，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.31 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

根据项目实施方提供的《会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目实施方案》，本项目总投资约 173,167 万元。其中前期费用 7,396 万元，征地补偿费及相关税费 109,125 万元，腾退补偿费用 35,808 万元，市政基础设施

建设费 953 万元，其他费用 12,401 万元，利息支出 7,484 万元。

2. 资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额 (万元)	比例 (%)
发行政府专项债券融资资金	138,500	79.98
财政统筹安排资金（申请超转资金）	34,667	20.02
项目总投资	173,167	100.00

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 173,167 万元，项目资金来源包括发行政府专项债券 138,500 万元；财政统筹安排资金 34,667 万元，其中申请超转资金 34,667 万元。

本项目拟使用专项债券 138,500 万元，其中 2025 年已发行政府专项债券 63,800 万元，第一批次已发行 63,300 万元，发行期限 5 年；第二批次发行 27,200 万元，发行期限 5 年，为提高专项债券资金使用效率，项目拟将第二批次已发行债券调减 26,700 万元，调减后第二批次发行专项债券 500 万元，发行期限 5 年。2026 年计划发行政府专项债券 27,600 万元，发行期限 5 年；2027 年计划发行政府专项债券 47,100 万元，发行期限 5 年。

本项目拟申请超转资金 34,667 万元，其中 2024 年已到位超转资金 29,400 万元，期限 5 年。2026 年拟申请超转资金 5,267 万元，期限 5 年。

按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

3. 专项债券融资情况

债券存续期内，5 年期政府专项债券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。总体融资计划及还本付息情况见下表：

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2025 年		63,800		63,800	
2026 年	63,800	27,600		91,400	1,074
2027 年	91,400	47,100		138,500	1,471
2028 年	138,500			138,500	2,338
2029 年	138,500			138,500	2,338
2030 年	138,500		63,800	74,700	2,338
2031 年	74,700		27,600	47,100	1,374
2032 年	47,100		47,100	-	867
合计		138,500	138,500		11,801

注：在进行应付利息测算时，2025 年第一期已发行 63,300 万元，按实际发行利率 1.51%进行测算。调减后第二批次发行 500 万元，按实际发行利率 1.56%进行测算。2026年-2027 年计划发行 74,700 万元，按照 1.84%预测(以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日，5 年期中国国债五日均线值 1.5869%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 1.84%)。

4. 超转资金融资情况

本项目计划使用超转资金 34,667 万元，5 年期。总体融资计划及还本付息情况见下表：

单位：万元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2024 年		29,400		29,400	
2025 年	29,400			29,400	500

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2026 年	29,400	5,267		34,667	500
2027 年	34,667			34,667	589
2028 年	34,667			34,667	589
2029 年	34,667		29,400	5,267	589
2030 年	5,267			5,267	90
2031 年	5,267		5,267		90
合计		34,667	34,667		2,947

注：在进行应付利息测算时，利率按 1.70% 计算（以中国债券信息网 2024 年 11 月 29 日，5 年期中国国债五日均线值 1.6964% 为基础，作为假设依据，假设融资利率为 1.70%）。

5. 资金使用计划

2024 年已到位财政统筹资金（超转资金）29,400 万元，2025 年已发行政府专项债券 63,800 万元，重点用于本项目前期费用、征地补偿费、腾退补偿费用等支出。

6. 本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 276,390 万元，预计现金流出 79,588 万元，专项债券本金与利息合计为 150,301 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.31 倍。

7. 评价结论

根据项目单位预测及实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

本项目为土地储备项目，项目符合财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）规定的项目要求。

本项目收益来源为土地出让收入，土地出让收入属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

根据项目单位提供的资料，可出让土地 2032 年开始出让，预计 2032 年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

序号	计划供地时间	A2 文化设施用地	B4 综合性商业金融服务业用地	小计
1	2032 年	44.60	23.12	67.72
2	合计	44.60	23.12	67.72

2. 土地出让价格预测

土地入市价格采用公示地价系数修正法、市场比较法加权平均的方法进行预测。

(1) 公示地价系数修正法

依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号），本项目属于九级 IX-兴 3 区片，商业类区片基准地价为 4,870 元/平方米，公共服务类区片基准地价为 2,910 元/平方米。按 12 号文要求，依据规划条件对基准地价进行修正，经此方法测算综合性商业金融服务业用地入市单价约为 5,590 元/平方米，文化设施用地入市单价约为 2,935 元/平方米。

项目	测算值/参数	测算值/参数
土地用途	综合性商业金融服务业用地	文化设施用地
参照基准	商业类	公共服务类
基准地价所属区片	IX-兴 3	IX-兴 3
平均容积率	2	1.5
宗地容积率	2	0.56
所在区片基准地价（楼面地价）	4,870	2,910
特殊情况修正系数	1	1
自持情况修正系数	0.00%	0.00%
土地开发程度修正值	30	30

项目	测算值/参数	测算值/参数
估价对象城镇住宅用地适用的基准地价	4,900	2,940
用途修正系数	1	0.8
期日修正系数	1.0476	1.0346
年期修正系数	1	1
容积率修正系数	1	1.1199
因素修正系数	1.0889	1.0769
地上楼面熟地价 (单价)	5,590	2,935

综上本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

土地出让单价预测表

序号	用地类型	预计出让楼面单价
1	B4 综合性商业金融服务业用地	5,590
2	A2 文化设施用地	2,935

(2) 市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

市场成交价

序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积	规划建筑面积	规划用途	成交日期	楼面地价 (元/㎡)
1	北京市顺义新城第23 街区新国展二期项目 SY00-0023-6002 地块 A21 图书展览用地	顺义新城第 23 街区	637414	438500	A21 图书展览用地	2021/2/2	8,073
2	北京城市副中心 e 地块	副中心文化旅游区	115314	69188	A4 体育用地	预公告	6,200
3	北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0013 地块 e 其他类多功能用地	大兴区礼贤镇	32423	42150	F3 其他类多功能用地	2024/9/4	5,575

序号	宗地名称	宗地位置	建设用地面积	规划建筑面积	规划用途	成交日期	楼面地价 (元/㎡)
4	北京大兴国际机场临空经济区DX16-0104-0002地块 F3 其他类多功能用地	大兴区礼贤镇	6007	6007	F3 其他类多功能用地	2024/12/26	6,501

根据项目周边类似地块土地成交价格，我们预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

土地出让价格表

序号	用地类型	预计出让楼面单价
1	B4 综合性商业金融服务业用地	5,132
2	A2 文化设施用地	4,996

(3) 出让单价预测

本次评估运用公示地价系数修正法、市场比较法分别求取估价对象土地价值。两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。本次评估按规划用地性质选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即综合性商业金融服务业用地市场法取权重为 0.2，公示地价系数修正法取权重为 0.8；文化设施用地市场法取权重为 0.2，公示地价系数修正法取权重为 0.8，即估价对象的市场价值为：

土地出让单价预测表

序号	规划性质	预测单价 (元/平方米)	公示地价系数修正法 (元/平方米)	比较法 (元/平方米)
1	B4 综合性商业金融服	5,498	5,590	5,132

序号	规划性质	预测单价 (元/平方米)	公示地价系数修正法 (元/平方米)	比较法 (元/平方米)
	务业用地			
2	A2 文化设施用地	3,347	2,935	4,996

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米

序号	地块编码	地块类别	出让年度	建筑面积	出让单价 (万元)	出让收入 (万元)
1	DX16-0102-0002	B4 综合性商业金融服务业用地	2032 年	14.98	0.5498	82,360
2	DX16-0102-0005	B4 综合性商业金融服务业用地	2032 年	8.14	0.5498	44,754
3	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	15.29	0.3347	51,176
4	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	7.39	0.3347	24,734
5	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	12.25	0.3347	41,001
6	DX16-0102-0003	A21 图书展览用地	2032 年	9.67	0.3347	32,365
7	合计					276,390

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

本项目收益为土地出让带来的收入，预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入 (万元)	合计 (万元)
1	2032 年	276,390	276,390
2	合计	276,390	276,390

(二) 预期成本测算

1. 土地出让成本

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

（1）农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《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）、财政部国土资源部《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）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为 15%。

（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）、《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，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

（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）、《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，本地区计提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%。

（4）保障性安居工程资金

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，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为 10%。

（5）国有土地收益基金

根据财政部、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 5%。

(6) 市级分享支出

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》（京财资环〔2024〕736 号）文件规定，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，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 8%。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 8%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（万元）
一、土地出让收入（1）	276,390
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	79,588
1. 农业土地开发资金	14,552
2. 农田水利建设资金	9,702
3. 教育资金	9,702
4. 保障性安居工程资金	9,702
5. 国有土地收益基金	13,819
6. 市级分享支出	22,111
三、土地出让净收入（3=1-2）	196,802

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(万元)	征地相关支出(万元)	计提政策性资金（万元）
----	----	------------	------------	-------------

序号	年度	土地出让收入(万元)	征地相关支出(万元)	计提政策性资金(万元)
1	2025 年		148,883	
2	2026 年		27,363	
3	2027 年		3,128	
4	2032 年	276,390		79,588
5	合计	276,390	179,374	79,588

(三) 本息覆盖率

经计算，债券存续期内，预计经营现金流入 276,390 万元，预计现金流出 79,588 万元，需支付的专项债券本金及利息和为 150,301 万元，本息保障倍数为 1.31 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

(四) 现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还专项债券本金及利息的项目经营收益为 196,802 万元，截止到 2032 年，项目仍旧留存资金 16,372 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动产生的现金流小计					
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金		91,200	31,000	43,483	

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2.投资活动产生的现金流小计		91,200	31,000	43,483	
三、融资活动产生的现金流					
1.财政统筹安排					
2.债券融资款		63,800	27,600	47,100	
3.超转资金融资款	29,400		5,267		
4.偿还债券本金					
5.偿还超转资金本金					
6.支付债券利息			1,074	1,471	2,338
7.支付超转资金利息		500	500	589	589
8.融资活动产生的现金流合计	29,400	63,300	31,293	45,040	-2,927
四、现金流总计					
1.期初现金		29,400	1,500	1,793	3,350
2.期内现金变动	29,400	-27,900	293	1,557	-2,927
3.期末现金	29,400	1,500	1,793	3,350	423

(续)

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金				276,390	276,390
2.经营活动支付的现金				79,588	79,588
3.经营活动产生的现金流小计				196,802	196,802
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					165,683
2.投资活动产生的现金流小计					165,683
三、融资活动产生的现金流					
1.财政统筹安排					
2.债券融资款					138,500
3.超转资金融资款					34,667
4.偿还债券本金		63,800	27,600	47,100	138,500
5.偿还超转资金本金	29,400		5,267		34,667
6.支付债券利息	2,338	2,338	1,374	867	11,800
7.支付超转资金利息	589	90	90		2,947
8.融资活动产生的现金流合计	-32,327	-66,228	-34,331	-47,967	-14,747
四、现金流总计					
1.期初现金	423	-31,904	-98,132	-132,463	
2.期内现金变动	-32,327	-66,228	-34,331	148,835	16,372

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
3.期末现金	-31,904	-98,132	-132,463	16,372	16,372

(五) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净现金流入（万元）	177,122	186,962	196,802	206,642	216,482
还本付息额（万元）	150,301	150,301	150,301	150,301	150,301
本息覆盖率	1.18	1.24	1.31	1.37	1.44

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在±10%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.18，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(六) 风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《会展一期及配套 H-01 至 H-05 组团土地整理项目实施方案》、《专项债券项目实施方案》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1. 项目主体风险

(1) 风险评估

本项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

(2) 风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2. 产业政策风险

(1) 风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让收入，受到产业政策影响的风险较小。

(2) 风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。

3. 经济周期风险

(1) 风险评估

本项目为土地收储项目，受到经济周期影响并不明显。

(2) 风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增长不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4. 项目收益不及预期风险

(1) 风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

(2) 风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风

险，保护政府债券投资者。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

5. 封闭使用债券资金的风险

(1) 风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

(2) 风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

6. 债券资金使用不当的风险

(1) 风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

(2) 风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面债券调减后，仍能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，债券调减后，仍满足项目建设的资金需求，并且提高了资金的使用效率。

七、其他说明

1. 本评价报告出具的意见，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评价目的和用途。
3. 评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



91101085906580101116



計協市場主任李
亦函了解這套資
料、查閱，亦可
隨意借閱。據該
市各分行辦事處

(7-1)



名称	类型	经营范围	执行事务合伙人
名类			

出资额	1340万元
成立日期	2012年02月09日
主要经营场所	北京市海淀区西

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

[illegible]

机关登记

2025年09月19日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



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

兴华
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年12月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

兴华
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年12月15日

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

兴华会计师事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月

同意调入
Agree the holder to be transferred to

兴华会计师事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月

年度材料
Annual Re

本证书有效期一年
This certificate is valid for one year after this renewal.

2015-04-01



110000102676

北京注册会计师协会

证书编号:
No of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2014年11月16日

2014年11月16日



姓名: 陈伟
Full name: 陈伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1982-11-01
Date of birth: 1982-11-01
工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
Working unit: 北京兴华会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 341224198211010012
Identity card No: 341224198211010012



姓名: 陈伟
证书编号: 110000102676



合格
合格 is valid

2018-05-11

2017-03-31

2014-4-8

2012年2月15日

2018年5月11日



姓名 黄飞
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-11-23
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 370683198911230610
Identity card No.



证书编号: 110101481267
No. of certificate
批准注册协会: 北京市注册会计师协会
Authorized Association of CPAs: Beijing Association of CPAs
发证日期: 2023 年 03 月
Date of issuance

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.

北京注册会计师协会