

2025 年北京市政府专项债券
(二十五期) 大兴生物医药产
业基地扩区及园区城市更新
改造项目 (调减) 收益与融资
自求平衡专项评价报告

大华咨字[2025]0011005475 号



项目实施单位：北京生物医药产业基地发展有限公司
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（二十五期） 大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新 改造项目（调减）收益与融资自求平衡专 项评价报告

大华咨字[2025]0011005475号

北京市大兴区财政局、中关村科技园区大兴生物医药产
业基地管理委员会、北京生物医药产业基地发展有限公
司

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十
五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目
（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（二十五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（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：

陈伟

(项目合伙人)

陈伟

中国注册会计师：

黄飞

二〇二五年十二月二十五日

2025 年北京市政府专项债券（二十五期） 大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新 改造项目（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（二十五期）大兴生物医药产业基地扩区及园区城市更新改造项目（以下简称“本项目”）已于 2025 年 6 月 26 日发行 30,300 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 9,100 万元，其中 7,500 万元用于大兴新机场高速（邢各庄段）拆迁安置土地一级开发项目（调增），1,600 万元用于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（调增），债券期限 7 年，利率 1.64%。

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

1.项目主管部门

主管部门：中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会

中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京生物医药产业基地发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区大兴生物医药产业基地管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

2.项目实施主体

实施主体：北京生物医药产业基地发展有限公司

根据北京市大兴区人民政府《关于中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位的批复》（京兴政函[2008]33 号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为中关村科技园区大兴生物医药产业基地工业用地土地前期开发实施单位。北京大兴区人民政府关于《北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体授权的批复》（京兴政函[2021]81 号），同意由北京生物医药产业基地发展有限公司作为北京大兴生物医药基地 DX00-0506、0507 街区工业用地前期开发主体。项目实施单位以此为依据开展基地扩区及园区城市更新改造项目。

北京生物医药产业基地发展有限公司成立于 2005 年 6 月 8 日，公司类型：有限责任公司（法人独资）；注册地址：

北京市大兴区中关村科技园区大兴生物医药产业基地天和西路 19 号；统一社会信用代码：91110115776379978G；法定代表人：薛辉；注册资本：95,000 万元人民币。

公司经营范围：中关村科技园区大兴生物医药产业基地土地开发及经营管理；房地产开发；销售商品房；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；通讯设备租赁。（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

2002 年北京市政府颁布的《北京生物工程与医药产业发展振兴纲要》，将生物工程与医药产业作为发展现代制造业的四大重点产业之一，并决定建设北京生物工程与医药产业基地。同年，北京市政府颁布了《关于建设北京生物工程与医药产业基地的通知》（京政办函〔2002〕104 号），正式决定在大兴区建设生物医药产业基地。

项目建设地点位于大兴区南部。由“现状区”、“北扩区”、“南拓区”三个部分组成，用地面积约 22.5 平方公里。其中现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天和西路及永大西路，用地面积约 13.4 平方公里；北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，用地面积约 5.5 平方公里；南拓区组团东至天华街（南

延)、南至双永路、西至明川大街、北至魏永路,用地面积约 3.6 平方公里。

项目主要建设规模和内容是:项目实施包含园区城市更新改造、土地腾退、土地开发整理、安置房及保障房建设、园区建设、规划配套设施及环境提升工程等。项目为在建项目,建设期 78 个月,已在 2020 年 7 月开工,预计 2032 年 12 月竣工验收投入使用。

项目总投资额约 4,571,164 万元,项目资金来源包括财政统筹安排资金 3,132,735 万元,发行政府专项债券融资 1,350,000 万元,市场化融资 88,429 万元。

截至 2025 年 9 月,园区建设项目已到位资金 1,718,060 万元,其中使用政府专项债 604,310.00 万元。

本次专项债券重点用于园区城市更新改造、园区市政配套设施建设、现状区土地开发、罗奇营回迁安置房、扩区土地开发、北臧村镇集体土地 DX00-0508-0076 地块集体租赁住房项目等。

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) 预测数据按照谨慎性原则(少估收入多估成本)进行预测,即收入预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(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（评价要素）

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 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

项目总投资 4,571,164 万元，其中前期费用 23,469 万元，征地补偿及相关税费 2,715,292 万元，拆迁补偿及相关

费用 701,631 万元，市政基础设施建设费 316,364 万元，公益公建设施建设 17,256 万元，整建制转居费用 59,672 万元，其他费用 20,958 万元，财务费用 627,997 万元，管理费 59,387 万元，审计费 2,863 万元，两税两费 26,275 万元。

2.专项债资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额 (万元)	比例 (%)
财政统筹安排资金	3,132,735	68.53
发行政府专项债券融资资金	1,350,000	29.53
市场化融资	88,429	1.94
项目总投资	4,571,164	100.00

项目拟发行政府专项债券 1,350,000 万元，其中 2021 年第一期已发行 32,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 3.10%；2021 年第二期已发行 204,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.87%；2021 年第三期已发行 64,000 万元，发行期限 5 年，发行利率 2.99%；2022 年第一期已发行 50,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.91%；2022 年第二期已发行 50,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.94%；2022 年第三期已发行 60,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.88%；2023 年第一期已发行 40,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.93%；2023 年第二期已发行 32,900 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.67%；2024 年第一期已发行 45,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.42%；2024 年第二期已发行 20,000 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.37%；为提高专项债券资金使用效率，2024 年调减第二期已发行

债券 14,790 万元。2025 年已发行 30,300 万元，为提高专项债券资金使用效率，2025 年调减已发行债券 9,100 万元。

剩余 745,690 万元预计于 2026 年至 2027 年分期发行，其中 2026 年计划发行 15,600 万元，发行期限 7 年；2027 年拟发行 730,090 万元，发行期限 7 年。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，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。

债券存续期内，5 年期、7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；总体融资计划及还本付息情况见下表：

融资计划及还本付息情况表

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
2021 年		300,000		300,000	
2022 年	300,000	160,000		460,000	8,760
2023 年	460,000	72,900		532,900	13,413
2024 年	532,900	50,210		583,110	15,464
2025 年	583,110	21,200		604,310	16,676
2026 年	604,310	15,600	300,000	319,910	17,024
2027 年	319,910	730,090		1,050,000	8,573
2028 年	1,050,000			1,050,000	23,028
2029 年	1,050,000		160,000	890,000	23,028
2030 年	890,000		72,900	817,100	18,375

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
2031 年	817,100		50,210	766,890	16,325
2032 年	766,890		62,300	704,590	15,113
2033 年	704,590		15,600	688,990	14,765
2034 年	688,990		688,990		14,456
合计		1,350,000	1,350,000		205,000

注：在进行应付利息测算时，2021 年-2025 年已发行债券按照实际发行利率计算利息，2026 年-2027 年拟发行债券按照 1.98%预测（以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日, 7 年期中国国债五日均线值 1.7279%为基础, 上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.98%）。

3.市场化融资

本项目已使用银行借款 88,429 万元。专项债券存续期间融资计划及还本付息情况见下表：

年度	偿还本金 (万元)	付息 (万元)	合计 (万元)
2021 年及以前	800	1,693	2,493
2022 年	1,282	2,661	3,943
2023 年	1,641	2,556	4,197
2024 年	1,229	1,896	3,125
2025 年	11,828	2,427	14,255
2026 年	1,022	2,160	3,182
2027 年	1,457	2,115	3,572
2028 年	1,948	2,049	3,997
2029 年	2,244	1,986	4,230
2030 年	2,815	1,913	4,728
2031 年	3,292	1,824	5,116
2032 年	3,981	1,719	5,700
2033 年	4,225	1,595	5,820
2034 年	4,314	1,465	5,779
2035 年	3,177	1,348	4,525
2036 年	3,457	1,253	4,710

年度	偿还本金 (万元)	付息 (万元)	合计 (万元)
2037 年	3,623	1,146	4,769
2038 年	3,659	1,038	4,697
2039 年	3,732	929	4,661
2040 年	3,869	817	4,686
2041 年	3,861	701	4,562
2042 年	2,615	590	3,205
2043 年	2,688	513	3,201
2044 年	2,724	435	3,159
2045 年	2,797	355	3,152
2046 年	2,906	274	3,180
2047 年	2,979	188	3,167
2048 年	3,015	102	3,117
2049 年	1,249	17	1,266
合计	88,429	37,765	126,194

(1) 根据基地公司与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，提款总金额 15,000 万元 (2025 年 9 月末余额 11,050 万元)，借款期限为 2019 年 12 月至 2034 年 12 月，利率为 5 年期以上的 LPR3.6%-45 个基点。

(2) 根据基地公司与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，提款总金额 11,558 万元 (已于 2025 年提前还款，目前余额 0 万元)，借款期限为 2020 年 7 月至 2040 年 7 月，利率为 5 年期以上的 LPR4.65%+15 个基点。

(3) 根据基地公司二级公司 (北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司) 与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，提款总金额 36,180 万元 (使用北京银行借款于 2024 年提前还款，目前余额 0 万元)，借款期限为 2021 年 11 月至 2036 年 11 月，利率为 5 年期以上的 LPR4.65%+15 个基点。

(4) 根据基地公司二级公司（北京大兴生物医药产业基地园区运营管理有限公司）与北京银行签订的固定资产借款合同，提款总金额 45,042 万元（2025 年 9 月末余额 44,900 万元），借款期限为 2024 年 5 月至 2049 年 3 月，利率为 5 年期以上的 LPR3.95%-70 个基点。（该笔贷款 35,380 万元用于置换工商银行定资产借款，剩余 9,662 万元用于项目开发）。

(5) 根据基地公司与民生银行北京分行签订的固定资产借款合同，提款总金额 12,486 万元，（2025 年 9 月末余额 12,486 万元），借款期限为 2024 年 4 月至 2041 年 3 月，利率为 5 年期以上 LPR3.95%-40 个基点。

(6) 根据基地公司与与中国工商银行北京大兴支行签订的固定资产借款合同，提款总金额 3,543 万元（2025 年 9 月末余额 3,543 万元），借款期限为 2024 年 9 月至 2041 年 11 月，利率为 5 年期以上的 LPR3.85%-65 个基点。

3.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 4,953,132 万元，预计现金流出 1,672,875 万元，假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资 1,148,314 万元，债券、市场化融资本金与利息合计为 1,681,194 万元，债券、市场化融资本息覆盖倍数 1.27 倍。

4.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，分析债券发行期内资金留存情况，由图示可见，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、园区运营收入等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第三方公司编制的实施方案，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

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区内租赁收入和管道运营收入。土地出让收入属于政府性基金预算收入，园区内租赁收入和管道运营收入属于其他专项收入，均符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（一）园区内土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

本项目可供出让土地面积 333.43 万平方米，地上规划建筑面积 515.68 万平方米。土地类型包括居住用途、住宅混合公建用途、其他多功能用途、商业设施用途、科研办公用途、工业用途、科研用地等。项目单位提供土地可出让面积如下表所示：

可出让土地情况一览表

面积单位：万平方米

序号	用地性质	用地分类	可出让土地面积	可出让土地建筑面积
1	居住用途	R2	71.81	138.97
2	住宅混合公建用途	F1	5.86	8.8
3	其他多功能用途	F3	47.32	93.55
4	商业设施用途	B1	13.95	28.27
5	商业设施用途	B2	0.32	0.48
6	娱乐康体用地	B3	1.62	2.42
7	工业用途	M1	175.16	222.64
8	科研用地	A35	15.26	19.76
9	市政公用设施用地	U14	2.13	0.79
10	合计		333.43	515.68

注：2021 年-2025 年已出让工业用地 41.55 万平方米，教育科研用地 10.97 万平方米。

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2021 年开始出让，预计 2034 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

用地性质	用地分类	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住用途	R2							13.21
住宅混合公建用途	F1							

其他多功能用途	F3							7.77
商业设施用途	B1							1
商业设施用途	B2							
娱乐康体用地	B3							
工业用途	M1	11.85	2		15.42		3.81	37.99
科研用地	A35			7.75				4.41
市政公用设施用地	U14						2.13	
合计		11.85	2	7.75	15.42		5.94	64.38

(续)

用地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
居住用途		16.28	24.36	17.96				71.81
住宅混合公建用途		2.74	3.12					5.86
其他多功能用途	17.17	4.53	1.71	1.18	13.47	1.49		47.32
商业设施用途	2.96			3.81	6.18			13.95
商业设施用途				0.32				0.32
娱乐康体用地	1.62							1.62
工业用途	38.9	12.27	23.55	12.87		8.61	7.89	175.16
科研用地					3.1			15.26
市政公用设施用地								2.13
合计	60.65	35.82	52.74	36.14	22.75	10.10	7.89	333.43

地上规划建筑面积如下：

用地性质	用地分类	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住用途	R2							23.37
住宅混合公建用途	F1							
其他多功能用途	F3							15.54
商业设施用途	B1							2.01
商业设施用途	B2							
娱乐康体用地	B3							
工业用途	M1	14.92	2		24.63		4.77	49.59
科研用地	A35			10.97				5.7
市政公用设施用地	U14						0.79	
合计		14.92	2	10.97	24.63		5.56	96.21

(续)

用地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

居住用途		30.95	48.72	35.93				138.97
住宅混合公建用途		4.12	4.68					8.8
其他多功能用途	34.34	8.15	3.42	1.77	28.09	2.24		93.55
商业设施用途	7.39			7.05	11.82			28.27
商业设施用途				0.48				0.48
娱乐康体用地	2.42							2.42
工业用途	47.06	17.5	26.93	15.44		10.33	9.46	222.63
科研用地					3.1			19.77
市政公用设施用地								0.79
合计	91.21	60.72	83.75	60.67	43.01	12.57	9.46	515.68

2.土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

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：

(1) 北扩区土地出让收入

北扩区东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，规划用地面积 550.2 公顷，用地性质为二类居住用途、商业、公建混合、其他多功能及工业研发。2021 年-2032 年可供出让土地面积 68.86 万平方米，地上规划建筑面积 138.55 万平方米。

①北扩区参考交易案例

北扩区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/ 平方米)	成交日期
1	北京市大兴区旧宫镇 YZ00-0801-0018、019、 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	78,681.47	188,033.66	670,000	35,632	2020/2/18
2	北京市大兴区采育镇 01-0129 地块 R2 二类居住用 地、01-0115 地块 R53 托幼 用地	R2 二类居住 用地、R53 托幼用地	76,997.05	79,371.90	130,000	16,379	2020/5/15
3	北京市大兴区西红门镇 B1-05-(2)地块 R2 二类居住 用地、B2-02 地块 S4 社会停 车场用地	R2 二类居住 用地、S4 社 会停车场用 地	39,577.68	75,553.00	294,000	38,913	2020/4/29
4	北京市大兴区西红门镇 B1-05-(3)地块 R2 二类居住 用地	R2 二类居住 用地	45,081.99	94,672.00	374,000	39,505	2020/4/29
5	北京市大兴区瀛海镇 YZ00-0803-6024、025、 6032、6035、6038 地块 F1 住宅混合公建用地、A33 基础 教育用地、S32 公交场站设施 用地	F1 住宅混合 公建用地、 A33 基础教 育用地、 S32 公交场 站设施用地	79,276.91	177,023.00	444,000	25,081	2019/2/25
6	北京市大兴区黄村镇三合庄 村 DX00-0202-6009 地块 F1 住宅混合公建用地	F1 住宅混合 公建用地	34,940.02	94,338.00	246,000	26,076	2019/2/25
7	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 居住用地、 A334 基础教育用地及 S1 城 市道路用地	R2 居住用地 及 A334 基 础教育用地 及 S1 城市道 路用地	56,722.42	124,449.00	443,000	35,597	2019/10/1 5
8	北京市大兴区黄村镇孙村组 团 DX00- 0009-6010 地块 R2 二类居住用地、 DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	R2 二类居住 用地、A33 基础教育用 地	58,822.99	97,871.00	203,000	20,742	2019/10/1 5

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/ 平方米)	成交日期
9	北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	89,873.855	188,800.00	625,000.00	33,104	2021/5/8

② 北扩区土地出让价格的确定

根据北扩区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计北扩区拟出让土地单价如下：

北扩区收入预测单价表

入市价格	规划性质	出让单价 (元/平方米)
	R2 居住用途	20,500
	F1 住宅混合公建用途	9,000
	F3 其他多功能用途	9,000
	B1 商业设施用途	9,000
	B3 娱乐康体用地	9,000

③ 北扩区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下：

北扩区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	R2 居住用途	DX00-0510-0041	11.50	20,500	235,750
2		DX00-0510-0045	7.56	20,500	154,980
3		DX00-0510-0046	8.01	20,500	164,205
4		DX00-0510-0013	14.62	20,500	299,710

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
5		DX00-0510-0019	7.03	20,500	144,115
6		DX00-0510-0018	9.68	20,500	198,440
7		DX00-0510-0024	10.12	20,500	207,460
8		DX00-0510-0007	9.78	20,500	200,490
9		DX00-0510-0034	6.35	20,500	130,175
10	F1 住宅混合公建用途	DX00-0509-0048	4.12	9,000	37,080
11		DX00-0509-0061	4.68	9,000	42,120
12	F3 其他多功能用途	DX00-0510-0011	3.42	9,000	30,780
13		DX00-0510-0004	10.76	9,000	96,840
14		DX00-0510-0032	7.28	9,000	65,520
15	B1 商业设施用途	DX00-0509-0019	2.01	9,000	18,090
16		DX00-0509-0026	7.39	9,000	66,510
17		DX00-0509-0008	6.36	9,000	57,240
18		DX00-0509-0015	5.46	9,000	49,140
19	B3 娱乐康体用地	DX00-0509-0039	2.42	9,000	21,780
合计			138.55	-	2,220,425

(2) 南拓区土地出让收入预测

南拓区东至规划天荣街，南至规划新梨园路及双永路，西至规划明川大街，北至规划魏永路，规划用地面积 356.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地。2021 年-2032 年可供出让土地面积 156.10 万平方米，地上规划建筑面积 205.00 万平方米。

① 南拓区参考交易案例

南拓区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	规划用途	成交日期	成交单价 (元/平方米)	成交价格 (万元)
1	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-2 地块 M1 工业用地	20000	20000	M1 一类工业用地	2022/6/30	1,142	2,284
2	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0045 地	7422.434	5937.9472	M1 一类工业用地	2021/10/11	1,138	845

序号	宗地名称	建设用地 面积(m ²)	规划建筑 面积(m ²)	规划用途	成交日期	成交单价 (元/平 方米)	成交价格 (万元)
	块 M1 一类工业用地						
3	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0061 地 块 M1 一类工业用地	23170.404	23170.404	M1 一类工 业用地	2021/10/11	1,136	2,633
4	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0057 地 块 M1 一类工业用地	57488.823	86233.234	M1 一类工 业用地	2021/10/11	1,363	7,836
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-1 地块 M1 一类工业用地	23652.307	23652.307	M1 一类工 业用地	2021/10/11	1,137	2,690
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0029 地 块 M1 一类工业用地	6782.77	10174.16	M1 一类工 业用地	2021/8/25	1,133	768
7	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6016 地 块 M1 一类工业用地	67532.138	101298	M1 一类工 业用地	2020/11/4	1,122	7,574
8	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-2 地块工业用地	19983.72	39967.44	M1 一类工 业用地	2020/5/21	1,395	2,788
9	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-1 地块 M1 工业项目用地	19983.72	39967.44	M1 一类工 业用地	2020/7/29	1,410	2,818
10	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-6004-3 地块 M1 一类工业用地	26644.98	53289.96	M1 一类工 业用地	2020/11/4	1,410	3,757
11	北京经济技术开发区河 西区	42276.46	84552.93	B4 公用设施 营业网点用 地	2019/8/29	11,413	96,500
12	北京经济技术开发区路 东区	66237.2	264058.65	B4 公用设施 营业网点用 地	2017/8/8	14,580	384,998
13	北京经济技术开发区路 东区 E16 街区 E16C-3、 E16C-5、E16S-1 地块	33071.33	122423.85	B4 公用设施 营业网点用 地	2018/6/14	14,948	182,999
14	北京经济技术开发区路	265269.8	665975.7	F3 其他多功	2020/8/3	10,500	699,274

序号	宗地名称	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	规划用途	成交日期	成交单价(元/平方米)	成交价格(万元)
	东区 G4F-4、G6F-1、G6F-5、G7F-1、G7F-2、G7F-3 地块			能用途			
15	大兴区北臧生物医药基地 DX00-0502-0008 地块	29183.54	72959	F3 其他多功能用途	2017/3/30	14,529	106,002
16	北京市大兴开发区北区 1 号地 DX00-0301-0145 地块 F3 其他类多功能用地	18303.33	58571	F3 其他多功能用途	2017/4/6	22,024	128,997

②南拓区土地出让价格的确定

根据南拓区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计南拓区拟出让土地单价如下：

南拓区收入预测单价表

入市价格	规划性质	出让单价 (元/平方米)
	B1 商业设施用途	12,000
	F3 其他多功能用途	12,000
	M1 工业用途	1,549

③南拓区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，预测的土地出让收入如下：

南拓区土地出让收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积(万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	B1 商业设施用途	DX00-0506-0004	3.06	12,000	36,720
2		DX00-0507-0014	3.42	12,000	41,040
3	F3 其他多功能用途	DX00-0506-0014	3.14	12,000	37,620
4		DX00-0507-0034	2.24	12,000	26,820
5	M1 工业用途	DX00-0507-0024	6.74	1,449	9,762

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积(万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
6		DX00-0507-0030-2	2.91	1,448	4,214
7		DX00-0506-0007	13.35	1,391	18,563
8		DX00-0507-0030-1	2.87	1,445	4,149
9		DX00-0506-0019	9.66	1,448	13,988
10		DX00-0507-0015	1.92	1,448	2,780
11		DX00-0506-0008	9.02	1,448	13,054
12		DX00-0506-0011	5.4	1,605	8,667
13		DX00-0506-0010	3.85	1,605	6,182
14		DX00-0506-0031	3.75	1,448	5,430
15		DX00-0506-0037	4.79	1,605	7,685
16		DX00-0507-0052	12.17	1,605	19,530
17		DX00-0506-0035	6.77	1,605	10,863
18		DX00-0506-0034	2.09	1,605	3,351
19		DX00-0506-0033	3.47	1,605	5,566
20		DX00-0506-0026	4.92	1,605	7,897
21		DX00-0506-0018	6.22	1,605	9,977
22		DX00-0506-0038	5.64	1,605	9,052
23		DX00-0506-0024	4.27	1,605	6,857
24		DX00-0506-0015	4.5	1,605	7,223
25		DX00-0507-0025	5.13	1,448	7,428
26		DX00-0506-0023	5.83	1,605	9,360
27		DX00-0507-0012	4.47	1,448	6,473
28		DX00-0506-0022	3.64	1,605	5,836
29		DX00-0507-0028	4.26	1,448	6,168
30		DX00-0507-0027	2.26	1,605	3,621
31		DX00-0507-0020	4.86	1,605	7,800
32		DX00-0507-0031	4.69	1,605	7,531
33		DX00-0507-0009	8.48	1,605	13,617
34		DX00-0507-0021	4.34	1,605	6,972
35		DX00-0507-0032	11.1	1,605	17,816
36		DX00-0507-0022	10.33	1,605	16,583
37		DX00-0507-0007	9.47	1,605	15,196
	合计		205		441,388

(3) 现状区土地出让收入预测

现状区东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至天河西路及永大西路，规划用地面积 1340.6 公顷，规划用途为工业用地、其他类多功能用地、商业用地、居住用地、

科研用地。2021 年-2032 年可供出让土地面积 108.47 万平方米，地上规划建筑面积 172.13 万平方米。

① 现状区参考交易案例

现状区预测交易价格参考案例表

序号	宗地名称	位置	规划用途	成交单价	成交日期
				(元/平方米)	
1	北京市大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0502-0008 地块 F3 其他类多功能用地目	北臧村生物医药基地，永大西路南侧	F3 其他类多功能用地	14,529	2017/3/30
2	北京市大兴区黄村镇三合庄 0202-0206、0202-0208 地块 F1 住宅混合公建用地	大兴区黄村镇三合庄村	F1 住宅混合公建用地	30,640	2018/1/30
3	北京市大兴区黄村镇三合庄村 DX00-0202-6009 地块 F1 住宅混合公建用地	大兴区黄村镇三合庄村	F1 住宅混合公建用地	26,076	2019/2/25
4	北京市大兴区黄村镇孙村组团 -DX000009-6010 地块 R2 二类居住用地、DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	大兴区黄村镇	R2 二类居住用地	20,742	2019/10/15

② 现状区土地出让价格的确定

根据现状区周边类似地块土地成交价格，项目实施单位预计现状区拟出让土地价格单价如下表所示：

现状区收入预测单价表

入市价格	规划性质	出让单价 (元/平方米)
	B1 商业设施用途	12,000
	B2 商业设施用途	12,000
	F3 其他多功能用途	12,000
	R2 居住用途	24,158
	M1 工业用途	1,640
	U14 市政公用设施用地	4,066

	A35 科研用地	1,536
--	----------	-------

③现状区土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

现状区土地收入预测表

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	B1 商业设施用途	0505-0035	0.23	12,000	2,772
2		0505-0036	0.19	12,000	2,280
3		0505-0037	0.15	12,000	1,764
4	B2 商业设施用途	0503-0038	0.48	12,000	5,760
5	F3 其他多功能用途	0504-0027	2.46	12,000	29,520
6		0501-0020、0029	13.08	12,000	156,960
7		0501-0023、0026、32	10.32	12,000	123,840
8		0501-0045	10.96	12,000	131,520
9		0502-0056	13.06	12,000	156,720
10		0502-0046	8.15	12,000	97,848
11		0503-0039	1.77	12,000	21,240
12		0505-0014	0.44	12,000	5,227
13		0505-0015	0.43	12,000	5,184
14		0505-0016	0.32	12,000	3,888
15		0504-0025	4.39	12,000	52,704
16		0504-0020	1.33	12,000	15,984
17	R2 居住用途	0501-0006	9.15	20,000	183,000
18		0502-0003、0015、0016	14.22	25,000	355,500
19		0501-0001、0014、0017	14.53	25,000	363,150
20		0502-0002、0009	16.42	25,000	410,500
21	M1 工业用途（2025 年-2027 年出让）	0502-0031	1.9	1,800	3,420
22		0502-0037	2.4	1,590	3,816
23		0504-0050	1.01	1,650	1,662
24		0504-0049	0.96	1,590	1,531
25		0504-0033	1.51	1,650	2,498
26		0504-0035	3.15	1,590	5,015
27	M1 工业用途	DX00-0502-0029	1.02	755	768

序号	规划性质	地块编码	规划建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平 方米)	总价 (万元)
28	(2021-2024年已出让)	DX00-0501-0051-1	2.37	1,137	2,690
29		DX00-0501-0057	8.62	909	7,836
30		DX00-0501-0061	2.32	1,136	2,633
31		DX00-0502-0045	0.59	1,422	845
32		DX00-0501-0051-2	2	1,142	2,284
33		0501-0060-4	1.09	1,023	1,115
34		0502-0054	0.55	1,545	845
35		DX00-0504-0021	10.97	1,273	13,956
36	A35 科研用地	0501-0048-1	3.14	1,280	4,014
37		0501-0048-2	2.56	1,530	3,924
38		0501-0048-3	3.1	1,800	5,580
39	U14 市政公用设施用地	DX00-0502-0047	0.79	4,066	3,212
合计			172.13		2,193,004

(4) 土地出让收入预测

年份	土地出让收入			
	北扩区 (万元)	南拓区 (万元)	现状区 (万元)	合计 (万元)
2021 年			14,771	14,771
2022 年			2,284	2,284
2023 年			13,956	13,956
2024 年		32,539	1,960	34,499
2025 年				
2026 年		4,149	6,632	10,781
2027 年	18,090	72,224	736,734	827,048
2028 年	88,290	75,236	412,080	575,606
2029 年	37,080	25,905	871,498	934,483
2030 年	1,071,660	32,568	10,706	1,114,934
2031 年	736,565	102,548	33,816	872,929
2032 年	268,740	37,620	88,567	394,927
2033 年		43,403		43,403
2034 年		15,196		15,196
合计	2,220,425	441,388	2,193,004	4,854,817

(二)租赁收入

租赁业务为生物医药类企业和研发机构提供研发、办公、生产空间和区域，并提供相应的公共技术支撑服务，加

速企业研发孵化，满足入园企业出租需求。为大兴区北臧村镇集体土地(DX00-0508-0076 等地块)建设租赁住房项目。

根据市场租金价格作为参考依据，厂房租金价格标准以办公 3.5 元/平方米/天, 厂房 2.06 元/ 平方米/天为基础 (实际租赁收入标准不低于评估价格) 。

集体土地租赁住房项目，参照周边同类项目市场价格估算。自 2028 年 7 月 1 日起计收，第一年的公寓租金单价按出租面积的 2.00 元/平方米/日计算，住宅租金单价按出租面积的 1.50 元/平方米/日计算。

项目单位预测租赁收入情况如下表所示：

序号	年度	租赁费 (万元)	小计 (万元)
1	2021 年	3,290	3,290
2	2022 年	2,020	2,020
3	2023 年	3,697	3,697
4	2024 年	5,568	5,568
5	2025 年	2,502	2,502
6	2026 年	5,416	5,416
7	2027 年	7,267	7,267
8	2028 年	8,751	8,751
9	2029 年	9,441	9,441
10	2030 年	9,441	9,441
11	2031 年	9,441	9,441
12	2032 年	9,441	9,441
13	2033 年	9,441	9,441
14	2034 年	9,441	9,441
15	合计	95,157	95,157

(三)管道收入

管道运营业务为在生物医药产业基地园区范围内自主建设的弱电管道基础设施，以满足园区企业日益增长的使用需求。根据市场价格作为参考依据，管道占用单价 1280 元/月，管道收入预测情况如下：

序号	年度	管道占用费 (万元)	小计 (万元)
1	2021 年		
2	2022 年	56	56
3	2023 年	94	94
4	2024 年	277	277
5	2025 年	31	31
6	2026 年	300	300
7	2027 年	300	300
8	2028 年	300	300
9	2029 年	300	300
10	2030 年	300	300
11	2031 年	300	300
12	2032 年	300	300
13	2033 年	300	300
14	2034 年	300	300
15	合计	3,158	3,158

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

本项目收益来源于两部分，一部分为园区内土地出让收入，一部分为园区租赁收入。预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入 (万元)	租赁收入 (万元)	管道占用费 (万元)	合计 (万元)
1	2021 年	14,771	3,290		18,061
2	2022 年	2,284	2,020	56	4,360
3	2023 年	13,956	3,697	94	17,747
4	2024 年	34,499	5,568	277	40,344
5	2025 年		2,502	31	2,533
6	2026 年	10,781	5,416	300	16,497
7	2027 年	827,048	7,267	300	834,615
8	2028 年	575,606	8,751	300	584,657
9	2029 年	934,483	9,441	300	944,224
10	2030 年	1,114,934	9,441	300	1,124,675
11	2031 年	872,929	9,441	300	882,670
12	2032 年	394,927	9,441	300	404,668
13	2033 年	43,403	9,441	300	53,144
14	2034 年	15,196	9,441	300	24,937
	合计	4,854,817	95,157	3,158	4,953,132

(二) 预期成本测算

1. 土地出让成本

(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)
1	2021 年	14,771	71,268	1,920
2	2022 年	2,284	32,423	297
3	2023 年	13,956	212	1,814
4	2024 年	34,499	9,273	4,485
5	2025 年		9,200	
6	2026 年	10,781	845,100	1,401
7	2027 年	827,048	584,600	107,516
8	2028 年	575,606	401,100	74,829
9	2029 年	934,483	112,800	277,836
10	2030 年	1,114,934	160,690	574,351
11	2031 年	872,929	2,800	490,504
12	2032 年	394,927	123,684	51,341
13	2033 年	43,403	362,142	5,642

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)
14	2034 年	15,196		1,976
15	合计	4,854,817	2,715,292	1,593,912

2.租赁成本

租赁成本包括所发生的设备更新、日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本 (万元)	成本合计 (万元)
1	2021 年	1,951	1,951
2	2022 年	2,421	2,421
3	2023 年	4,511	4,511
4	2024 年	4,949	4,949
5	2025 年	4,568	4,568
6	2026 年	6,208	6,208
7	2027 年	6,208	6,208
8	2028 年	6,208	6,208
9	2029 年	6,208	6,208
10	2030 年	6,208	6,208
11	2031 年	6,208	6,208
12	2032 年	6,208	6,208
13	2033 年	6,208	6,208
14	2034 年	6,208	6,208
15	合计	74,272	74,272

注 1：本期成本预测，参照已运营项目每年需负担的实际成本。

3.管道成本

管理成本包括所发生的日常维护维修、管理费等费用，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

序号	运营年度	运营成本 (万元)	成本合计 (万元)
1	2021 年		
2	2022 年		
3	2023 年		
4	2024 年	331	331
5	2025 年	481	481
6	2026 年	431	431
7	2027 年	431	431
8	2028 年	431	431
9	2029 年	431	431

序号	运营年度	运营成本 (万元)	成本合计 (万元)
10	2030 年	431	431
11	2031 年	431	431
12	2032 年	431	431
13	2033 年	431	431
14	2034 年	431	431
15	合计	4,691	4,691

4.预期成本情况

综上，债券存续期间各年度成本情况如下表所示：

年度	土地成本 (万元)	租赁成本 (万元)	管道成本 (万元)	合计 (万元)
2021 年	1,920	1,951		3,871
2022 年	297	2,421		2,718
2023 年	1,814	4,511		6,325
2024 年	4,485	4,949	331	9,765
2025 年		4,568	481	5,049
2026 年	1,401	6,208	431	8,040
2027 年	107,516	6,208	431	114,155
2028 年	74,829	6,208	431	81,468
2029 年	277,836	6,208	431	284,475
2030 年	574,351	6,208	431	580,990
2031 年	490,504	6,208	431	497,143
2032 年	51,341	6,208	431	57,980
2033 年	5,642	6,208	431	12,281
2034 年	1,976	6,208	431	8,615
合计	1,593,912	74,272	4,691	1,672,875

(三) 预期净收益测算

1.土地出让净收益预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，计算出土地出让收入，扣除政策性基金后，本项目各年土地出让净收益总体预测情况如下：

序号	年度	土地出让收入 (万元)	计提政策性资金 (万元)	土地出让净收益 (万元)
1	2021 年	14,771	1,920	12,851
2	2022 年	2,284	297	1,987

序号	年度	土地出让收入 (万元)	计提政策性资金 (万元)	土地出让净收益 (万元)
3	2023 年	13,956	1,814	12,142
4	2024 年	34,499	4,485	30,014
5	2025 年			0
6	2026 年	10,781	1,401	9,380
7	2027 年	827,048	107,516	719,532
8	2028 年	575,606	74,829	500,777
9	2029 年	934,483	277,836	656,647
10	2030 年	1,114,934	574,351	540,583
11	2031 年	872,929	490,504	382,425
12	2032 年	394,927	51,341	343,586
13	2033 年	43,403	5,642	37,761
14	2034 年	15,196	1,976	13,220
15	合计	4,854,817	1,593,912	3,260,905

2.租赁净收益预测

项目各年租赁净收益总体预测情况如下：

序号	年度	租赁收入 (万元)	租赁成本 (万元)	租赁净收益 (万元)
1	2021 年	3,290	1,951	1,339
2	2022 年	2,020	2,421	-401
3	2023 年	3,697	4,511	-814
4	2024 年	5,568	4,949	619
5	2025 年	2,502	4,568	-2,066
6	2026 年	5,416	6,208	-792
7	2027 年	7,267	6,208	1,059
8	2028 年	8,751	6,208	2,543
9	2029 年	9,441	6,208	3,233
10	2030 年	9,441	6,208	3,233
11	2031 年	9,441	6,208	3,233
12	2032 年	9,441	6,208	3,233

序号	年度	租赁收入 (万元)	租赁成本 (万元)	租赁净收益 (万元)
13	2033 年	9,441	6,208	3,233
14	2034 年	9,441	6,208	3,233
15	合计	95,157	74,272	20,885

3.管道各年预期净收益

项目各年管道净收益总体预测情况如下：

序号	年度	管道收入 (万元)	管道成本 (万元)	管道净收益 (万元)
1	2021 年			
2	2022 年	56		56
3	2023 年	94		94
4	2024 年	277	331	-54
5	2025 年	31	481	-450
6	2026 年	300	431	-131
7	2027 年	300	431	-131
8	2028 年	300	431	-131
9	2029 年	300	431	-131
10	2030 年	300	431	-131
11	2031 年	300	431	-131
12	2032 年	300	431	-131
13	2033 年	300	431	-131
14	2034 年	300	431	-131
15	合计	3,158	4,691	-1,533

4.本项目各年预期净收益

序号	年度	土地出让净收益 (万元)	运营净收益(万元)	管道净收益 (万元)	合计 (万元)
1	2021 年	12,851	1,339		14,190
2	2022 年	1,987	-401	56	1,642
3	2023 年	12,142	-814	94	11,422
4	2024 年	30,014	619	-54	30,579
5	2025 年	0	-2,066	-450	-2,516
6	2026 年	9,380	-792	-131	8,457
7	2027 年	719,532	1,059	-131	720,460
8	2028 年	500,777	2,543	-131	503,189
9	2029 年	656,647	3,233	-131	659,749
10	2030 年	540,583	3,233	-131	543,685
11	2031 年	382,425	3,233	-131	385,527
12	2032 年	343,586	3,233	-131	346,688

序号	年度	土地出让净收益 (万元)	运营净收益(万元)	管道净收益 (万元)	合计 (万元)
13	2033 年	37,761	3,233	-131	40,863
14	2034 年	13,220	3,233	-131	16,322
15	合计	3,260,905	20,885	-1,533	3,280,257

(四) 本息覆盖率

经计算, 债券存续期内, 本项目预计现金流入 4,953,132 万元, 预计现金流出 1,672,875 万元, 假设土地出让净收入主要在当年年底收回, 并于次年用于项目投资 1,148,314 万元, 需支付的项目债券、市场化融资本金及利息和为 1,681,194 万元, 本息保障倍数为 1.27 倍, 项目经营收益完全能够覆盖债券、市场化融资本息。

(五) 现金流量表

债券存续期内, 预计可直接用于偿还债券、市场化融资本金及利息的项目经营收益 3,280,257 万元, 截至 2049 年, 项目仍旧留存资金 450,749 万元, 完全能够满足本次专项债券本息偿还要求。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:

现金流量表

单位: 万元

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	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	18,061	4,360	17,747	40,344	2,533	16,497	834,615	584,657
2.经营活动支付的现金	3,871	2,718	6,325	9,765	5,049	8,040	114,155	81,468
3.经营活动产生的现金流小计	14,190	1,642	11,422	30,579	-2,516	8,457	720,460	503,189
二、投资活动产生的现金流								

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1.支付项目建设资金	354,245	60,111	103,387	44,700	21,200	15,600	1,371,100	272,800
2.投资活动产生的现金流小计	354,245	60,111	103,387	44,700	21,200	15,600	1,371,100	272,800
三、融资活动产生的现金流								
1.财政统筹安排					30,000	300,000	243,100	
2.债券融资款	300,000	160,000	72,900	50,210	21,200	15,600	730090	
3.市场化融资款	62,738			25,691				
4.偿还债券本金						300,000		
5.偿还市场化融资本金	800	1,282	1,641	1,229	11,828	1,022	1,457	1,948
6.支付债券利息		8,760	13,413	15,464	16,676	17,024	8,573	23,028
7.支付市场化融资利息	1,693	2,661	2,556	1,896	2,427	2,160	2,115	2,049
8.融资活动产生的现金流合计	360,245	147,297	55,290	57,312	20,269	-4,606	961,045	-27,025
四、现金流总计								
1.期初现金		20,190	109,018	72,343	115,534	112,087	100,338	410,743
2.期内现金变动	20,190	88,828	-36,675	43,191	-3,447	-11,749	310,405	203,364
3.期末现金	20,190	109,018	72,343	115,534	112,087	100,338	410,743	614,107

(续)

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034-2049 年	合计
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	944,224	1,124,675	882,670	404,668	53,144	24,937	4,953,132
2.经营活动支付的现金	284,475	580,990	497,143	57,980	12,281	8,615	1,672,875
3.经营活动产生的现金流小计	659,749	543,685	385,527	346,688	40,863	16,322	3,280,257
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	741,000	160,600	248,000				3,392,743
2.投资活动产生的现金流小计	741,000	160,600	248,000				3,392,743
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排	160,000	72,900					806,000
2.债券融资款							1,350,000
3.市场化融资款							88,429
4.偿还债券本金	160,000	72,900	50,210	62,300	15,600	688,990	1,350,000
5.偿还市场化融资本金	2,244	2,815	3,292	3,981	4,225	50,665	88,429
6.支付债券利息	23,028	18,375	16,325	15,113	14,765	14,456	205,000
7.支付市场化融资利息	1,986	1,913	1,824	1,719	1,595.00	11,171	37,765
8.融资活动产生的现金流合计	-27,258	-23,103	-71,651	-83,113	-36,185	-765,282	563,235
四、现金流总计							
1.期初现金	614,107	505,598	865,580	931,456	1,195,031	1,199,709	
2.期内现金变动	-108,509	359,982	65,876	263,575	4,678	-748,960	450,749
3.期末现金	505,598	865,580	931,456	1,195,031	1,199,709	450,749	450,749

注：期末现金主要由当年土地出让收入产生，预测时从谨慎角度假设土地出让净收入主要在当年年底收回，并于次年用于项目投资。

(六) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，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，对项目收益下行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		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	2,025,346	2,131,943	2,238,540
还本付息额（万元）	1,681,194	1,681,194	1,681,194
本息覆盖率	1.20	1.27	1.33

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债券、市场化融资还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，债券、市场化融资本息覆盖倍数仍然大于 1.20，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(七) 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《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

本项目单位为国有控股公司，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。本项目主要为园区土地出让和商业配套，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。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.经济周期风险

(1) 风险评估

本项目的运营围绕京津冀一体化及北京大兴国际机场，受到经济周期影响并不十分明显。

(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速不及预期，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

(一) 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。

(二) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

(三) 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。



营业执照

统一社会信用代码
91110108590676050Q

扫描二维码
获取企业信息、年报
更多应用服务。



副本(7-1)



名称
类型
经营范围

出资额 1340万元
成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



2025年09月19日

登记机关

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

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



名称：大华会计师事务所
首席合伙人：杨震祥
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：1101010101010101
批准执业文号：京核专[2011]第1101号

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

批准执业日期: 2011年11月3日



说明

证书序号: 0022858

- 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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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

2025年11月3日

中华人民共和国财政部制



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

大华会计师事务所
DAHUA ACCOUNTANTS

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

大华会计师事务所
DAHUA ACCOUNTANTS

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

2012年12月

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

大华会计师事务所
DAHUA ACCOUNTANTS

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

2011年12月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
DAHUA ACCOUNTANTS

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

2011年12月15日

年度书
Annual Re

本证书经核
This certificate is
this renewal.

2015-04-01



2013

2013年11月

110000102676

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2012年11月



姓名: 陈伟
Full name: Chen Wei
性别: 男
Sex: Male
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: Beijing Xinghua Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 341224198211010012
Identity card No.: 341224198211010012



2017-03-31

2014.4.8



姓名: 陈伟
证书编号: 11000102676

2018-05-11

2012年12月

2018年5月



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



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

