

2025 年北京市政府专项债券（二十五期）
北京商业航天产业基地起步区一期
前期开发项目（调增）
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2025]第 026 号



广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二五年十二月

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：桂25SGW0609G



2025 年北京市政府专项债券（二十五期）

北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

北京市大兴区财政局：

我们接受委托，对北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的评价依据《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）。北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位的项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目主管部门

根据《实施方案》，本次发行对应的项目主管部门为北京市大兴区安定镇人民政府。北京市大兴区安定镇人民政府负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京大兴发展盛业投资有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，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。

（二）项目名称

北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目，以下简称“本项目”。

（三）项目单位

项目单位为北京大兴发展盛业投资有限公司，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元。其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京大兴发展盛业投资有限公司		
法定代表人	李宁	成立日期	2008 年 05 月 28 日
注册资本	15000 万	营业期限	2008-05-28 至 2028-05-27
统一社会信用代码	91110115676649483T		
注册地址	北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼一层 421 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居		



	住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；园区管理服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；社会经济咨询服务；通用设备制造(不含特种设备制造)；通用设备修理。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)(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。)
单位类型	有限责任公司（法人独资）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京大兴发展国有资本投资运营有限公司持股比例：100%

北京大兴发展盛业投资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。

（四）项目地点

本项目建设地点位于大兴区安定镇中部，镇区西南侧，紧邻京台高速。项目四至分别是：东至庞青路，西至京台高速路东侧林地，南至小龙河，北至铁总(北京)培训中心。

（五）项目建设期

本项目为在建项目，开工日期为 2025 年 2 月，建设周期 96 个月。本项目前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，最终项目达到“三通一平”的建设条件等。目前已完成实施方案、立项等前期手续以及征地、拆迁等工作。正着手进行部分市政基础设施建设等工作，在完成成本审核、土地验收后，准备供地。

（六）项目审批情况

1. 立项。2022 年 8 月 12 日，北京市大兴区发展改革委下发《关



于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目核准的批复》(京大兴发改(核)[2022] 63号), 总投资 35412 万元, 原则上同意该建设项目。

2. 规综。2022 年 9 月 26 日, 北京市规划和自然资源委员会《关于规划实施和土地供应协调会会议纪要》。

3. 授权。2022 年 7 月 9 日, 北京市大兴区人民政府《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发主体授权的批复》京兴政函[2022] 199 号。

4. 初审。2022 年 9 月 27 日, 北京市规划和自然资源委员会《关于对北京商业航天产业基地起步区(一期)单元控制性详细规划(规划综合实施方案)有关意见的复函》京规自函[2022] 2148 号。

5. 交通影响评价。2023 年 1 月 11 日, 北京市交通委员会《北京市交通委员会关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目交通影响评价审查意见的函》京交函[2023] 43 号。

6. 水影响评价。2023 年 4 月 21 日, 北京市水务局《北京市水务局关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目涉水事项论证报告的审查意见》京水行许字[2023] 302 号。

7. 考古。《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目(自行拆分地块 A、B 区)地下文物保护的函》(考古保函[2022] 177 号、考古保函[2023] 068 号);

8. 土壤调查。《北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目地块土壤污染状况调查报告》的复函(京兴环函[2023] 23 号);



9. 市政交通。《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目市政交通规划综合实施方案“多规合一”初审意见的函》(京规自(大)初审函〔2023〕0047号)。

10. 施工许可证。2024年12月27日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》(〔2024〕施〔大〕市政字0171号);2024年12月20日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》(〔2024〕施〔大〕市政字0169号);2024年12月30日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》(〔2024〕施〔大〕市政字0174号);2024年12月31日北京市大兴区住房和城乡建设委员会下发《建筑工程施工许可证》(〔2024〕施〔大〕市政字0175号)。

11. 规划许可证。2024年12月02日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》(2024规自(大)建市政字0144号);2024年10月25日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》(2024规自(大)建市政字0116号);2024年11月19日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》(2024规自(大)建市政字0133号);2024年11月05日北京市规划和自然资源委员会下发《建设工程规划许可证》(2024规自(大)建市政字0120号)。

综上,北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目已取得有关部门的审批手续。

(七) 项目建设内容及规模



根据北京市大兴区发展改革委《关于北京商业航天基地起步区一期前期开发项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：总规划建筑总面积 20.6 万平方米，其中规划工业建筑面积 20.19 万平方米、公共交通场站建筑面积 0.06 万平方米、供热建筑面积 0.30 万平方米、环卫设施建筑面积 0.05 万平方米。建设内容为园区前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，最终项目达到“三通一平”的建设条件等。相关主要指标如下表：

表 2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
北京商业航天基地起步区一期前期开发项目	北京市大兴区发展改革委下发《关于北京商业航天产业基地起步区一期前期开发项目核准的批复》(京大兴发改(核)[2022]63号)	园区前期开发包括完成项目用地的土地征收、地上物的补偿，完成项目内部市政道路建设，最终项目达到“三通一平”的建设条件等	总规划建筑总面积 20.6 万平方米，其中规划工业建筑面积 20.19 万平方米、公共交通场站建筑面积 0.06 万平方米、供热建筑面积 0.30 万平方米、环卫设施建筑面积 0.05 万平方米	35412 万元

本项目地块范围内仅有少量长期废弃的现状建筑，无居住人口，不涉及安置及征转。现状用地性质为国有土地，安定镇政府于 2007 年将安定砖厂（本项目用地范围）土地使用权对外转让，并办理国有土地使用证，地类用途为工矿仓储用地。2013 年，安定镇政府以工业用地腾退的形式收购砖厂土地与地上物。根据第二次全国土地调查数据统计，本项目范围内现状地类包括农用地和建设用地，其



中农用地 220 亩，其余包括采矿用地和殡葬用地。

（八）项目投资概况

本项目总投资估算为 35,412 万元。其中：前期费用 1,194 万元，占比 3.37%；征地费用 17,295 万元，占比 48.84%；拆迁费用 5,950 万元，占比 16.80%，市政基础设施建设费 6,862 万元，占比 19.38%；其他费用 755 万元，占比 2.13%；财务费用 453 万元，占比 1.28%；管理费 650 万元，占比 1.84%；两税两费 2,206 万元，占比 6.23%；审计费 35 万元，占比 0.10%；地价评估费 12 万元，占比 0.03%。

表 3 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	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	31,301	3,908	0	204	0	35,412
占比	88.39%	11.04%	0%	0.57%	0%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 30,812 万元，占比 87.00%；专项债券资金 4,600 万元，占比 13.00%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 4,600.00 万元，债券期限 5 年。本次申请调增 2,000 万元，调减债券为：2025 年北京市政府专项债券（二十五期）-西红门镇新建地区棚户区改造土地开发项目 400 万元，债券期限 7 年，利率 1.64%；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 1600 万元，债券期限 7 年，利率 1.64%。本次调增的 2000 万元重点用于项目市



政基础设施建设，债券期限为 5 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。分年度还本付息明细如下：

表 4 专项债券应付本息情况表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	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
2025 年		2,000		0,000	1.85%	0	0
2026 年	2,000	2,400		4,400	1.85%	37	37
2027 年	4,400	200		4,600	1.85%	81	81
2028 年	4,600			4,600	1.85%	85	85
2029 年	4,600			4,600	1.85%	85	85
2030 年	4,600		2,000	2,600	1.85%	85	2,085
2031 年	2,600		2,400	200	1.85%	48	2,448
2032 年	200		200	0	1.85%	4	204
合计			4,600			425	5,025

综上，本项目债券存续期内本金为 4,600.00 万元，利息为 425 万元，本息合计为 5,025 万元。

三、评估依据和假设

- 1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
- 2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3. 相关法律法规无重大变化；
- 4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。



四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资 35,412.01 万元，其中：前期费用 1,194 万元，占比 3.37%；征地费用 17,295 万元，占比 48.84%；拆迁费用 5,950 万元，占比 16.80%，市政基础设施建设费 6,862 万元，占比 19.38%；其他费用 755 万元，占比 2.13%；财务费用 453 万元，占比 1.28%；管理费 650 万元，占比 1.84%；两税两费 2,206 万元，占比 6.23%；审计费 35 万元，占比 0.10%；地价评估费 12 万元，占比 0.03%。

表 5 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	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	31,301	3,908	0	204	0	35,412
占比	88.39%	11.04%	0%	0.57%	0%	

(二) 项目资金筹措

本项目总投资估算 35,412 万元，项目计划使用财政预算资金 30,812 万元，占比 87.00%；专项债券资金 4,600 万元，占比 13.00%。

截至 2024 年 12 月，建设项目已完成支出 7,627 万元。2025 年预计投资 2901 万元（其中使用政府专项债 2000 万元，财政预算资金 901 万元），2026 年预计投资 2439 万元（其中使用政府专项债 2400 万元，财政预算资金 39 万元），2027 年预计投资 12780 万元（其中使用政府专项债 200 万元，财政预算资金 12580 万元），2028 年预计投资 9665 万元（其中财政预算资金 9665 万元），资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。分年度筹措计划如下：

表 6 项目分年度资金筹措计划表 单位：万元

资金来源类型	2024	2025	2026	2027	2028	合计	各类型占比
财政预算资金	7,627	901	39	12,580	9,665	30,812	87.00%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	2,000	2,400	200	-	4,600	13.00%
合计	7,627	2,901	2,439	12,780	9,665	35,412	
分年度占比	22.00%	8.00%	7.00%	36.00%	27.00%		

(三) 项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入主要为土地出让收益、项目运营收入，



合计 17,580.00 万元。其中：土地出让收入 16,009.00 万元，项目运营收入 1,571.00 万元。

表 7 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	16,009.00
2	出租收入	1,571.00
合计		17,580.00

(1) 土地出让收入分析

① 比较法。根据拟出让土地类型，在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，对选取成交实例的土地价格的算数平均数进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。

具体情况如下：

表 8 项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	规划面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(万元)	单价(元)
1	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0104、0206-0110、0206-0115、0206-0100 地块	110253.98	工业用地	2023 年 9 月 18 日	16910	1534
2	北京大兴国际机场临空经济区 0206-0052、0206-0053、0206-0070 地块	78783.84	工业用地	2023 年 4 月 14 日	9586	1217
3	大兴区庞各庄 DX06-0103-6078 地块		工业用地	2022 年 3 月 10 日		998
4	大兴新城东南片区 0605-015E 地块		工业用地	2021 年 12 月 31 日		889
5	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0051-1 地块		工业用地	2021 年 10 月 11 日		1137



序号	地块名称	规划面积(平方米)	规划用途	成交日期	成交价(万元)	单价(元)
6	大兴生物医药产业基地 DX00-0501-0057 地块		工业用地	2021 年 10 月 11 日		909
7	北京大兴国际机场临空经济 0107-037 地块	132895.59	工业用地	2021 年 5 月 20 日	17929	1349
8	大兴生物基地 DX00-0502-0029	10174.16	工业用地	2021 年 8 月 27 日	768	1132

本项目按照周边相同类型的地块实际成交情况的出让平均单价预测，出让单价为 1130 元/平方米。综上，债券存续期内，本项目分年度各年度土地出让收入如下表所示：

表 9 土地出让收入分年度预测表

出让时间	土地性质	用地编号	面积(公顷)	土地出让面积(㎡)	出让单价(元/㎡)	土地出让收入(万元)
2025	工业用地	DX11-0107-0106	1.29	12900.00	1,863.00	2,403.00
2026	工业用地	DX11-0107-0107	1.35	13500.00	1,130.00	1,526.00
2027	工业用地	DX11-0107-0105	7.96	79600.00	1,130.00	8,995.00
2028	工业用地	DX11-0107-0104	2.73	27300.00	1,130.00	3,085.00
合计			13.33	133300.00		16,009.00

注：2025 年，已收到土地出让收入意向金 500.00 万元（工业用地 1.29 公顷），地价评估出让总价约为 2403 万元，出让单价约 1863 元/㎡。

②剩余法。根据拟出让土地类型、面积、容积率等条件，用剩余法测算这四块地的出让收入（结合北京工业市场的实际参数调整，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域市场状况等因素，对周边工业厂房销售均价进行调查，调查结果如下：



表 10 工业厂房市场销售表

序号	项目名称	在售面积 (m²)	总价 (万元)	销售单价(元/ m²)	交易日期
1	国锐广场工业科研 厂房	1000	650	6500	2024 年 3 月
2	力宝广场附近整层 厂房	804	950	11816	2024 年 11 月
3	国企园区厂房办公 楼	3390	3980	11740	2023 年 10 月
4	生物医药基地厂房	1155	1386	12000	2024 年 8 月
5	大兴经济开发区独 院厂房	5000	3300	6600	2023 年 7 月

经初步分析项目二级开发完成后的工业厂房市场情况，预计本
项目情况如下：

1>容积率：暂按 1.0 考虑（可建厂房面积=土地面积×1.0）

2>工业厂房市场单价：北京大兴区工业厂房（标准厂房）市场
单价约 6000 元/m²。

3>开发成本：建筑安装工程费：2500 元/m²；前期+配套费：500
元/m²（含规划、市政配套）；管理费用：开发成本的 2%；利息：开
发周期预计 2 年，年利率按 4.5%；销售费用：厂房总价值的 1%；税
费：厂房总价值的 11%（增值税及附加等）；开发商利润：（开发成本
+管理费用）的 8%。

4>买方税费：土地出让金的 3%。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-开发成本-管理
费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方税费。

表 11 项目土地出让收入分年度剩余法预测表



单位：万元

类别	DX11-0107-010 6 地块	DX11-0107-010 7 地块	DX11-0107-010 5 地块	DX11-0107-010 4 地块	合计
出让时间	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	-
土地面积 (m²)	12900	13500	79600	27300	133300
可建厂房面积 (m²)	12900	13500	79600	27300	133300
厂房总价值	7740	8100	38208	13104	67152
开发成本	3870	4050	19900	6825	34645
管理费用	77	81	597	205	960
利息	178	186	922	316	1602
销售费用	77	81	764	262	1184
税费	851	891	2140	734	4616
开发商利润	316	330	2050	703	3399
买方税费	69	72	345	118	604
土地出让收入	2302	2408	11490	3941	20142

综上，在土地出让收入的测算过程中，我们分市场比较法与剩余法对出让地块收入进行了预测。经综合分析，市场比较法的测算结果更贴合当前北京大兴区工业用地的实际交易行情，因此本次项目最终选取市场比较法下的测算值作为地块预计收入。

(2) 项目运营收入分析

① 收入定价：运营期内，项目运营收入预计 1,571.00 万元。



收入定价 1.2 元/㎡/天，定价依据大兴区工业用地租赁价格日租金大致在 0.1 元/㎡到 1.8 元/㎡之间，如：北京天普太阳能工业公司研发厂房出租，日租金为 1.3 元/㎡；大兴生物医药园，日租金为 1.6 元/㎡。

② 付费对象规模：约 8800 平方米。

③ 年增长率：本项目收费单价年增长率按收入定价 2 年递增 2% 设定，付费者规模年增长率按 0% 设定。

综上，债券存续期内，本项目运营收入如下表所示：

表 12 项目运营收入预测表

单位：万元

租金收入	2028	2029	2030	2031	总计
出租面积 (㎡)	8,800	8,800	8,800	8,800	
单价 (元/㎡/天)	1.20	1.22	1.22	1.24	
合计(万元/年)	385	393	393	400	1,571

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 12-1 项目运营收入分年预测表

收入类别	分年收入（单位：万元）							合计
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
土地收入	2,403	1,526	8,995	3,085	0	0	0	16,009
出租收入	0	0	0.00	385	393	393	400	1,571
合计	2,403	1,526	8,995	3,470	393	393	400	17,580

2. 成本和基本假设

(1) 土地出让成本

运营期内，本项目成本为土地出让成本，合计 7,833 万元，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，其中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%。

⑦ 土地出让成本合计

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 13 项目土地出让成本预测表 单位：万元

项目	金额
1. 农业土地开发资金	866
2. 农田水利建设资金	1,601
3. 教育资金	1,601
4. 保障性安居工程资金	1,601
5. 国有土地收益基金	800
6. 市级分享支出	1,281
扣除从土地出让收入中计提的各项资金合计	7,750

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：

表 13-1 项目土地出让成本分年预测表 单位：万元

年度	金额
2025	1,117
2026	744
2027	4,385
2028	1,504



年度合计	7,750
------	-------

2. 出租运营成本

本项目出租运营成本合计 1,534 万元，其中包括管理费用、房产税、印花税、税金及附加等。

(1) 管理费用按运营收入的 1% 计提；

(2) 维护费按投资额的 3% 测算（以厂房的投资额 9156 万元为基数计算）；

(3) 人员本项目设定 3 人，工资及福利按 6 万/人/年计算；

(4) 增值税税率取 9%；

(5) 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3% 和地方教育附加费 2%；

(6) 房产税税率取 12%；

(7) 印花税税率取 0.1%；

(8) 所得税税率为 25%。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 14 出租运营成本预测表

单位：万元

项目	2028	2029	2030	2031	总计
管理费（1%）	4	4	4	4	16
维护费（3%）	275	275	275	275	1100
人员支出	18	18	18	18	72
城市维护建设税（7%）	2	2	2	2	8
教育附加税（3%）	1	1	1	1	4



地方教育附加税 (2%)	1	1	1	1	4
增值税	32	32	32	33	129
房产税(租赁收入 12%)	46	47	47	48	188
印花税(租赁收入 0.1%)	0	0	1	1	2
所得税	2	3	3	4	12
合计	380	384	384	386	1,534

3. 财务费用

本项目拟使用专项债券 4,600.00 万元，其中 2025 年发行 2,000.00 万元，2026 年发行 2,400.00 万元，2027 年发行 200.00 万元，暂定发行期为 5 年。债券利率 1.85%(以中国债券信息网 2025 年 10 月,5 年期中国国债均线值 1.5662%为基础，上浮 28BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.85%)。债券利率 1.85%，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。分年度还本付息明细如下：

表 15 还本付息明细表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	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
2025 年		2,000		0,000	1.85%	0	0
2026 年	2,000	2,400		4,400	1.85%	37	37
2027 年	4,400	200		4,600	1.85%	81	81
2028 年	4,600			4,600	1.85%	85	85
2029 年	4,600			4,600	1.85%	85	85
2030 年	4,600		2,000	2,600	1.85%	85	2,085



年度	期初本金金额	本期新增本金	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
2031 年	2,600		2,400	200	1.85%	48	2,448
2032 年	200		200	0	1.85%	4	204
合计			4,600			425	5,025

综上，本项目债券存续期内本金为 4,600.00 万元，利息为 425 万元，本息合计为 5,025 万元。

3、项目收益分析

本项目经营收入 17,580.00 万元，减去运营支出合计 9,284.00 万元。则项目收益合计 8,296.00 万元。

表 16 项目收益表

单位：万元

类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、项目收入	2,403.00	1,526.00	8,995.00	3,470.00	393.00	393.00	400.00	17,580.00
土地收入	2,403.00	1,526.00	8,995.00	3,085.00	-	-	-	16,009.00
出租收入	-	-	-	385.00	393.00	393.00	400.00	1,571.00
二、运营支出	1,117.00	744.00	4,385.00	1,884.00	384.00	384.00	386.00	9,284.00
土地成本	1,117.00	744.00	4,385.00	1,504.00				7,750.00
出租成本				380.00	384.00	384.00	386.00	1,534.00
三、项目收益	1,286.00	782.00	4,610.00	1,586.00	9.00	9.00	14.00	8,296.00

六、评估结论

1. 项目收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 17 专项债券资金收益与融资平衡情况表单位：万元/倍

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	



2025 年	1,286	0	0	0	是
2026 年	782	0	37	37	是
2027 年	4,610	0	81	81	是
2028 年	1,586	0	85	85	是
2029 年	9	0	85	85	是
2030 年	9	2,000	85	2,085	否
2031 年	14	2,400	48	2,448	否
2032 年	0	200	4	204	否
合计	8,296	4,600	425	5,025	是
本息覆盖倍数					1.65

综上,本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.65 倍,能够合理保障本息,实现项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,有较大的不确定性。基于谨慎性原则,下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析,详见下表:

表 15 项目敏感性分析

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	0%	10%
偿债资金合计	7,466	8,296	9,125
经营净收益	7,466	8,296	9,125
债券还本付息额	5,025	5,025	5,025
经营收入偿还的债券本息额	5,025	5,025	5,025
债券本息覆盖率	1.49	1.65	1.82

由以上分析可见,该项目财务指标良好,能够产生持续稳定的现金流入,且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模,从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示



本项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(以下无正文)



(本页无正文，为签字盖章页)

广西天地会计师事务所

有限责任公司

中国·南宁



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年12月25日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

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
建预决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培
训，法律、行政法规规定的其他审计业务。（依法须经批准的项目
，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

广西天旭会计师事务所有限责任公司
成立日期 2020年12月12日

营业期限 长期

住所 南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
8号房



登记机关



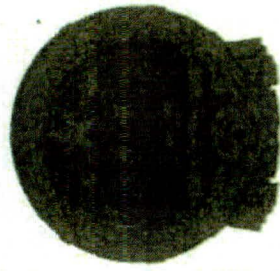
2020年09月15日

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



会计师事务所

执业证书

名称：广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：贾红峰

经营场所：南宁市新民路4号华星时代广场

名仕阁9层908号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：45000001

批准执业文号：桂财会[2012]76号

批准执业日期：2012年11月5日

证书序号：0020821

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，

广西天旭会计师事务所有限责任公司

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：广西壮族自治区财政厅



2023年12月20日

中华人民共和国财政部制



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 陈博文
性别: 男
身份证号: 1968-05-16
工作单位: 广西天旭会计师事务所有限公司
执业证书编号: 450111196805160913

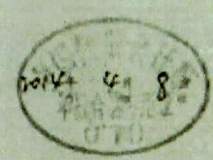


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001980034

发证机关: 广西壮族自治区注册会
计师协会
发证日期: 2003年 11月 07日
有效期至: 2014年 04月 08日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章



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: 110001980011

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs: 广西柳州会计师事务所

发证日期-始发
Date of Issuance: 2002 12 05

换发
2013 03 14



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.

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.



长阳