

2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2026]第 018 号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二六年八月



京南创芯港工业产业园区前期开发项目 收益与融资自求平衡专项报告

北京市大兴区财政局、北京大兴经济开发区管理委员会、北京中日国际合作产业园管理委员会、北京兴创投资集团有限公司：

我们接受委托，对京南创芯港工业产业园区前期开发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）。京南创芯港工业产业园区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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

京南创芯港工业产业园区前期开发项目预计总投资额 585,251 万元，其中：专项债券资金 527,000 万元，财政预算资金 58,251 万元。

京南创芯港工业产业园区前期开发项目本项目拟使用专项债券 527,000 万元，已发行 0 万元，2026 年计划申请专项债券 450,000 万元，已发行 0 万元。本次调增 87,000 万元，



调减债券为：2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目，债券期限 5 年，利率 1.70%。2027 年计划申请专项债券 77,000 万元。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，应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金 额	本期增加本 金	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	0	450,000		450,000	1.51-1.70%	616	616
2027	450,000	77,000		527,000	1.51-1.70%	7,140	7,140
2028	527,000		263,000	264,000	1.51-1.70%	8,442	271,442
2029	264,000		0	264,000	1.51-1.70%	4,470	4,470
2030	264,000		87,000	177,000	1.51-1.70%	4,470	91,470
2031	177,000		100,000	77,000	1.51-1.70%	2,991	102,991
2032	77,000		77,000	0	1.51-1.70%	1,301	78,301
合计		527,000	527,000			29,431	556,430

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块市场成交均价或参考周边项目已上市地
块均价。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地 市场下浮 5%测算	按照目前土地 市场测算	按照目前土地 市场上浮 5%测算
一、土地出让收入（1）	489,492	515,255	541,018
二、上交市级土地出让收 入分享支出（2）	39,159	41,219	43,281
三、扣除从土地出让收入 中计提的各项资金（3）	0	0	0
1. 农业土地开发资金	0	0	0
2. 农田水利建设资金	0	0	0
3. 教育资金	0	0	0
4. 廉租住房保障资金	0	0	0
5. 国有土地收益基金	0	0	0
四、土地出让净收入 （4=1-2-3）	450,333	474,036	497,736



2025年北京市政府专项债券（三十八期）

京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）收益与融资平衡报告

五、运营收益(5)	188	188	188
六、其他项目专项收入(6)	230,000	230,000	230,000
七、项目收益(7=4+5+6)	680,521	704,224	727,924
八、偿债资金合计(8)	680,521	704,224	727,924
九、债券还本付息额(9)	556,430	556,430	556,430
十、债券本息覆盖率 (10=8/9)	1.22	1.27	1.31

三、评价结论

经评审,我们认为,在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本次评价的京南创芯港工业产业园区前期开发项目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。

附件:京南创芯港工业产业园区前期开发项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年八月十一日



附件：

京南创芯港工业产业园区前期开发项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以京南创芯港工业产业园区前期开发项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

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、经济状况或者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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让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）项目申请单位与实施单位基本情况

1、申请单位基本情况

单位名称：北京大兴经济开发区管理委员会（北京中日国际合作产业园管理委员会）；

住所：北京市大兴区经济开发区广茂大街 9 号；

单位类型：行政单位；

法定代表人：常学智；

开办资本：0 万元。

业务范围：对开发区内规划、建设、财政、土地、招商、产业、企业服务、行政审批、监管等工作依法统一管理；编制实施开发区发展规划、国土空间规划；负责财政收支、预



算管理、资金统筹、专项债申报与还本付息；土地储备、开发、出让与项目建设管理；招商引资、企业服务、政策兑现、产业培育；行政审批、综合执法、社会事务管理。

2、实施单位单位名称：北京兴创投资集团有限公司；

住所：北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城；

企业性质：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：田永安；

注册资本：125600 万元。

经营范围：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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。）

3、项目主管部门：北京大兴经济开发区管理委员会

（二）项目概况

1、项目介绍

本项目位于国际创新合作示范区周边，横跨京台高速，临近南六环路、南五环路、南中轴路、京福路（国道 104），位于北京中心城区与大兴国际机场之间、大兴新城与亦庄新城之间的十字节点，共分为 7 个组团。本项目自 2026 年 3 月开始实施，2028 年 3 月完成所有土地前期开发及土地入市工作，开发周期 24 个月，运营期 4 年。项目预计总投资 585,251 万元，其中：前期费用 8,333 万元，占比 1.42%；征地补偿费 218,383 万元，占比 37.31%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 26,832 万元，占比 4.59%；集建地相关成本 265,518 万元，占比 45.37%；市政基础设施建设费用 6,579 万元，占比 1.12%；其他费用 1,766 万元，占比 0.30%；财务费用 40,316 万元，占比 6.89%；利润或管理费 14,545 万元，占比 2.49%；两税两费 2,455 万元，占比 0.42%；审计费 524 万元，占比 0.09%。根据大兴区发展改革委《关于审批京南创芯港工业产业园区前期开发项目 1



组团项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改（审）〔2026〕53号），
本项目主要建设规模和内容是：京南创芯港工业产业园区前期开发项目建筑规模共计
411.62 万平方米，建设内容为 M 工业用地、绿化用地、S1 城市道路用地等。

2、资金筹措方案

京南创芯港工业产业园区前期开发项目总投资 585,251 万元，计划使用财政预算资金
58,251 万元，占比 9.95%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 527,000 万元，
占比 90.05%。三者合计 585,251 万元。分年度筹措计划如下：

金额单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	各类型占比
财政安排资金	-	10,000	10,000	10,000	10,000	18,251	58,251	9.95%
专项债券	450,000	77,000	-	-	-	-	527,000	90.05%
其中：用作项目资本金	-	58,800	-	-	-	-	58,800	
合计	450,000	87,000	10,000	10,000	10,000	18,251	585,251	100%
分年度占比	76.89%	14.87%	1.71%	1.71%	1.71%	3.12%	100%	

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目收入合计 745,759 万元，包括：项目专项收入 504 万元，对应的政府性基金收入 515,255 万元，其他财政资金 230,000 万元。债券存续期内项目分年度经营性收入如下：

金额单位：万元

收入类型	分年专项收入							合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
专项收入	0	0	0	126	126	126	126	504
对应的政府性基金收入	132,915	66,298	90,529	97,869	77,288	50,356	0	515,255
其他财政资金	0	0	0	0	0	230,000	0	230,000
合计	132,915	66,298	90,529	97,995	77,414	280,482	126	745,759



I. 土地出让收入

本项目总占地面积约 251.5 公顷，其中可用于出让的土地面积为 248.58 公顷（3728.65 亩），采用已报市政府的初步评估出让价 129-139 万元/亩的土地市场价格进行测算。

II. 项目运营收入

本项目自 2029 年之后，增加停车费、广告费收入，2029 年至 2032 年项目运营收入合计 504 万元。每年收入的具体情况如下：

（1）停车费收入

本项目在建期间能够提供约 260 个停车位，收费标准参考大兴区工业园区路边停车水平：临时停车 8:00-20:00 时间段 2 元/小时（单日封顶 15 元）；20:00-次日 8:00 时间段 10 元/次；企业员工包月 300 元/月·位，外部车辆包月 450 元/月·位。建设期内，保守考虑使用率 60%，长期包月占比 70%，临时停车占比 30%。经测算长期包月年收入为 39.31 万元，临时停车年收入为 29.04 万元，停车费收入合计 68.35 万元。

（2）广告费收入

本项目广告收入以京台高速沿线大型单立柱广告为主，结合项目沿线可用空间，预计 8 个单立柱广告位，参考京台高速北京段同类广告位市场价（工业产业园区周边、非核心枢纽段），单立柱广告年租金 12-15 万元/个，保守考虑取 12 万元/年/个，出租率按 60% 测算，广告费年收入为：8 个×12 万元 /个×60%=57.6 万元。

III. 区域平衡地块土地收入

本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，收入难以平衡发债，为确保专项债券按时足额还本付息，拟于 2031 年调度北京市大兴区榆垓镇（A-G）组团居住区一级开发项目专项收入 230,000 万元。

2、本项目运营成本合计 38,029 万元，包括：土地开发计提资金 37,792 万元，项目运营成本 237 万元。债券存续期内，本项目分年度成本支出情况如下表：



金额单位：万元

类别	分年支出							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
土地开发计提资金	10,633	5,304	7,242	7,829	6,183	4,028	-	41,219
项目运营支出	-	-	-	79	79	79	79	316
合计	10,616	5,655	7,242	7,826	6,302	4,197	79	41,917

1. 土地开发计提资金

本项目土地开发计提资金合计 41,219 万元，包括：农业土地开发资金支出 0 万元，农田水利建设资金支出 0 万元，教育资金支出 0 万元，廉租住房保障资金支出 0 万元，国有土地收益基金支出 0 万元，上交市级土地出让收入分享支出 41,219 万元。

（1）农业土地开发资金

本项目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）。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，涉及工业用地出让，根据财政部《国土资源部关于落实规范土地收支管理文件等有关问题的通知》（财综〔2007〕49 号）规定：工业用地出让收入不足以计提农业土地开发资金和国有土地收益基金的，一律全额缴入“土地出让总价款”科目，不再计提农业土地开发资金和国有土地收益基金。故本项目不再计提农业土地开发资金。

（2）农田水利建设资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、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）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



本项目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）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

本项目廉租住房保障资金根据财政部、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，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，不产生住房保障相关收益，故本项目不再计提保障性安居工程资金。

（5）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、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《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号，见纸质件）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。本项目为市政和产业园区基础设施建设项目，涉及工业用地出让，根据财政部《国土资源部关于落实规范土地收支管理文件等有关问题的通知》（财综〔2007〕49 号）规定：工业用地出让收入不足以计提农业土地开发资金和国有土地收益基金的，一律全额缴入“土地出让总价款”科目，不再计提农业土地开发资金和国有土地收益基金。故本项目不再计提国有土地收益基金。

（6）上交市级土地出让收入分享支出

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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，按土地出让总价款 8%进行扣除。

II. 项目运营成本



本项目 2029 年至 2032 年运营成本合计 316 万元，包括：人员工资福利支出 216 万元，动力材料支出 4 万元，税费支出 80 万元，管护支出 16 万元。每年运营成本的具体情况如下：

（1）工资福利支出

本项目停车服务人员设计定员为 4 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“社会生产服务和生活服务人员 77584 元”，结合大兴区基层岗位薪酬水平，叠加社保、公积金等法定福利后，修正为 8.5 万元/年测算。

广告运营人员设计定员为 2 人，参考北京市 2024 城镇单位就业人员年平均工资情况：“城镇非私营单位文化、体育和娱乐业年平均工资为 126040 元，城镇私营单位该行业年平均工资为 61669 元”，结合大兴区市场实际情况，取中间值 10 万元/年作为行业人均工资测算。

（2）动力材料支出

满负荷运转时，本项目年用总电量约 26000 度，参考“国网北京市电力公司 2025 年 11 月代理购电工商业电价表”中，1-10 千伏单一制工商业用户非分时电价为 0.82905 元/千瓦时，约为 0.83 元/度，年均支出 2.16 万元；年总用水量约 200 吨，大兴地区自来水供水基础价格为 9.0 元/吨、非居民污水处理费标准为 3.0 元/吨，年均支出 0.24 万元。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率 60%计算。

（3）管理维护支出

管理及其他费用包括停车系统运维费、物价备案手续费、办公杂费等，管理及其他费用按人员工资及福利费的 8%计提。

（4）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：增值税税率取 6%；城市维护建设税取 7%；教育费附加取 3%；地方教育附加费取 2%；所得税税率为 25%。

3、综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：



2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）收益与融资平衡报告

类别	分年收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	132,915	66,298	90,529	97,995	77,414	280,482	126	745,759
运营支出	10,633	5,304	7,242	7,908	6,262	4,107	79	41,535
收益	122,282	60,994	83,287	90,087	71,152	276,375	47	704,224

四、债券概况

本项目拟使用专项债券 527,000 万元，其中：2026 年计划发行 450,000 万元，本批次申请将“2025 年北京市政府专项债券（三十八期）朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目”中专项债券 87,000 万元调整至本项目，债券期限 5 年，利率 1.70%，预计调整日为 2026 年 8 月 1 日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，调整后产生的利息、手续费均由本项目承担；同时申请专项债券 263,000 万元，发行期 2 年，债券利率 1.51%；2026 年后续计划发行债券 100,000 万元，2027 年计划发行债券 77,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.69%，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付地块上市前期手续办理等。分年度还本付息明细如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	0	450,000		450,000	1.51-1.70%	616	616
2027	450,000	77,000		527,000	1.51-1.70%	7,140	7,140
2028	527,000		263,000	264,000	1.51-1.70%	8,442	271,442
2029	264,000		0	264,000	1.51-1.70%	4,470	4,470
2030	264,000		87,000	177,000	1.51-1.70%	4,470	91,470
2031	177,000		100,000	77,000	1.51-1.70%	2,991	102,991



2025 年北京市政府专项债券（三十八期）
京南创芯港工业产业园区前期开发项目（调增）收益与融资平衡报告

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息
2032	77,000		77,000	0	1.51-1.70%	1,301	78,301
合计		527,000	527,000			29,431	556,430

五、本息覆盖倍数情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	按照目前土地 市场下浮 5%测算	按照目前土地 市场测算	按照目前土地 市场上浮 5%测算
一、土地出让收入（1）	489,492	515,255	541,018
二、上交市级土地出让收入 分享支出（2）	39,159	41,219	43,281
三、扣除从土地出让收入 中计提的各项资金（3）	0	0	0
1. 农业土地开发资金	0	0	0
2. 农田水利建设资金	0	0	0
3. 教育资金	0	0	0
4. 廉租住房保障资金	0	0	0
5. 国有土地收益基金	0	0	0
四、土地出让净收入 （4=1-2-3）	450,333	474,036	497,736
五、运营收益（5）	188	188	188
六、其他项目专项收入（6）	230,000	230,000	230,000
七、项目收益（7=4+5+6）	680,521	704,224	727,924
八、偿债资金合计（8）	680,521	704,224	727,924
九、债券还本付息额（9）	556,430	556,430	556,430
十、债券本息覆盖率 10=8/9）	1.22	1.27	1.31

项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

六、结论

综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.27，能够保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

七、使用与限制

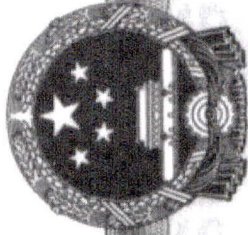


1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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。





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

注册资本 伍拾万圆整

广西天旭会计师事务所有限责任公司 2012年11月12日

附佳专用章

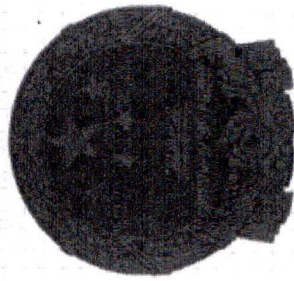
南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9
层908号房

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资金管理；绩效评价服务；破产清算服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业管理；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务（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）



登记机关

2026年01月28日



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



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

广西天旭会计师事务所有限责任公司

附件

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

证书序号：0020821



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名 梁志坚
性别 女
出生日期 1977-11-10
工作单位 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号 450105197711101522



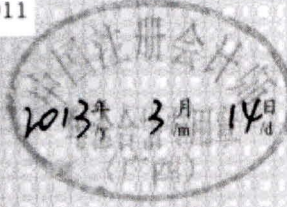
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



梁志坚 110001980011

证书编号: 110001980011
No. of Certificate
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会
Authorized Institute of CPAs 计师协会

发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
Date of Issuance 换发 2013 /y /m /d 14

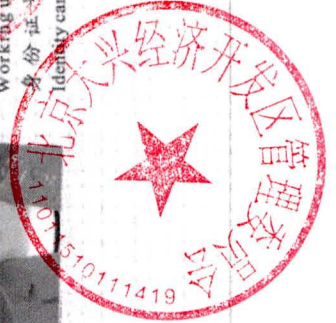




广西天旭会计师事务所有限公司
附件专用章



姓名	雷莹
性别	女
出生日期	1995-07-01
工作单位	广西天旭会计师事务所有限公司
Working unit	450121199507016629
身份证号码	450121199507016629
Identity card No.	



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: 450000010006
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2025 年 01 月 14 日
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d