



2025 年北京市政府专项债券（三十七期）  
清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目  
收益与融资平衡报告



政德审字【2025】ZX 第 00508 号

(特合服普)用代事司有会数商京北

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月



## 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

### 清华南口国重基地产业孵化区工业前期

### 开发项目

### 收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00508 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目专项债券项目政府专项债券(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》。项目实施单位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，在项目实施单位对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）项目名称

2023年12月，清华国重基地两业融合示范园区经市级两业融合联席会议机制第一次会议审议通过并完成公示，正式被认定为首批市级两业融合示范园区。清华国重基地两业融合示范园范围包括科创研发区、配套服务区、产业孵化区、产业预留区、协同发展区，其中产业孵化区工业前期开发项目一期、二期已取得立项核准的批复。

本项目为清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，属于专项债券重点支持的产业园区基础设施领域项目。

### （二）项目单位

本项目中，项目单位为北京昌拓开发建设有限责任公司，其具体信息分别如下所示：

**表 1-1 北京昌拓开发建设有限责任公司情况**

单位名称	北京昌拓开发建设有限责任公司		
法定代表人	曹伯然	成立日期	2024年9月29日
注册资本	1000万元	营业期限	2024-09-29至无固定期限
统一社会信用代码	91110114MAE036PC2E		
注册地址	北京市昌平区东环路99号1幢101室		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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：园区管理服务。（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）（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	北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例 100%

### （三）项目区位

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目位于昌平区南口镇 CP03-0103 街区，具体四至范围为：东至关沟，西至承业西路、一道河，北至规划交通东街，南至东外环路。项目拟分二期实施，项目总面积 108.02 公顷，其中一期，四至为东至关沟，西至承业西路、一道河，南至东外环路，北至规划交通东街。规划用地面积约 102.69 公顷，规划建筑规模约 72.91 万平方米；二期位于昌平区南口镇曹庄村南侧，四至东至规划用地东边界，西至规划用地西边界，北至白花路南边界，南至规划支路北边界。规划用地面积约 5.33 公顷，规划建筑规模约 5.33 万平方米。具体用地范围和面积以规划自然资源部门相关文件为准。

### （四）项目建设期

项目为新建项目，建设期 29 个月，拟在 2025 年 6 月开工建设，2026 年 11 月完成土地征拆、2027 年 5 月完成市政竣工验收，2027 年 11 月完成成本核定、现场验收、土地入市工作。

### （五）项目立项审批

本项目属于新建工程，截至目前本项目已取得区人民政府关于项目实施主体的授权、项目实施方案批复、资金平衡方案的请示批复，项目核准批复等批复手续。

### （六）项目投资概况

本项目总投资 347,690 万元，其中工程费用 19,193 万元，占比 5.52%；工程建设其他费用 294,044 万元，占比 84.57%；预备费 24,401 万元，占比 7.02%；建设期利息 10,052 万元，占比 2.89%；铺底流动



资金 0 万元，占比 0%。

表 1-2 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	19,193	294,044	24,401	10,052		347,690
占比	5.52%	84.57%	7.02%	2.89%		100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 122,690 万元，占比 35%；专项债券资金 225,000 万元，占比 65%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用、预备费。除以上财政预算资金及发债资金来源外，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 225,000 万元，2025 年计划发行 106,000 万元（其中，2025 年 6 月已经发行 30,000 万元，债务期限 3 年，发行利率 1.45%；本批次计划发行 76,000 万元，假设融资利率 2%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%））；2026 年拟发行专项债券资金 2,700 万元，期限是 3 年，假设融资利率 2%（结合近期国债平均收益率，保守假设拟发行专项债券利率为 2%）；2027 年计划发行 116,300 万元，期限是 5 年，假设融资利率 2.5%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 2.5%），本金到期一次性偿还。本项目预计到期本息累计 245,565 万元。分年度还本付息明细如下：



表 2-1 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
2025	0	106,000	0	106,000	0	0
2026	106,000	2,700	0	108,700	1,955	1,955
2027	108,700	116,300	0	225,000	2,009	2,009
2028	225,000	0	106,000	119,000	4,917	110,917
2029	119,000	0	2,700	116,300	2,962	5,662
2030	116,300	0	0	116,300	2,908	2,908
2031	116,300	0	0	116,300	2,908	2,908
2032	116,300	0	116,300	0	2,908	119,208
		225,000	225,000		20,565	245,565

### 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. 项目实施方案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财务评估报告。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，起草财务评估报告；

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，最后出具正式财务评估报告。

## 五、评估分析

### （一）项目总投资

本项目总投资 347,690 万元，其中工程费用 19,193 万元，工程建设其他费用 294,044 万元，预备费 24,401 万元，建设期利息 10,052 万元，铺底流动资金 0 万元。项目投资费用估算明细如下表所示：



表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额 (万元)					是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价 (元)
第一部分 工程费用		19193				19193				
(一)	安置房损益	5798				5798				
1	安置房成本	26793				26793	m²	32300	8295	
2	安置房回购收入	20995				20995	m²	32300	6500	
(二)	市政基础设施建 设费用	13395				13395				
1	道路工程	5460				5460	km	3.640	15000000	
2	雨水工程	1274				1274	km	3.640	3500000	
3	污水工程	728				728	km	3.640	2000000	
4	中水工程	364				364	km	3.640	1000000	
5	供水工程	728				728	km	3.640	2000000	
6	供电工程	3276				3276	km	3.640	9000000	
7	燃气工程	655				655	km	3.640	1800000	
8	热力工程	910				910	km	3.640	2500000	
第二部分 工程建设其他费用					294044	294044	是			
(一)	市政基础设施建 设管理费用				670	670	项	1	6697600	
(二)	前期费用				6841	6841				
1	实施方案编制费				110	110				



序号	建设内容	估算金额 (万元)				是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价 (元)
2	项目建议书 (代可研) 编制费				90				
3	测绘费 (用地普测及拨地钉桩费、勘测定界费、权属测绘费、储备证测绘费、验收测绘费)				1080				
4	编制地质灾害评估费				162				
5	编制交通影响评估费				117				
6	编制环境影响评估费				540				
7	考古勘探及发掘费				3025				
7.1	考古勘探费				864				
7.2	考古发掘费				540				
7.3	考古土方清运费				1513				
7.4	考古土方测绘费				108				
8	涉水事项论证费用				478				
9	实施单位招标投标代理服务费				105				
10	其他费用				1134				



序号	建设内容	估算金额 (万元)					是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价 (元)
10.1	规划综合实施方 案编制费				216	216				
10.2	林地可行性研究 报告编制费				21	21				
10.3	土壤污染调查费				681	681				
10.4	其他				216	216				
10.4.1	编制市政规划方 案费 (或市政咨询 相关费用)				216	216				
(三)	征地补偿费				48396	48396				
1	土地补偿费				4358	4358		亩	192.5	160000
2	安置补助费				103	103		亩	5.4	190000
2.1	劳动力安置补助 费				16000	16000				
2.2	超转人员安置补 助费				1900	1900				
3	其他土地附着物 补偿				14100	14100				
4	征地铁税				4834	4834				
4.1	耕地占用税				3151	3151				
4.2	森林植被恢复费				1117	1117				
5	其他				2034	2034				
					19951	19951				



序号	建设内容	估算金额 (万元)				是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价 (元)
5.1	土地征收成片开发方案编制费				120				
5.2	社会稳定风险评估报告编制费				80				
5.3	国有农用地补偿费用				19751				
(四)	房屋征收 (拆迁) 补偿费及相关费用				214016				
1	宅基地房屋征收 (拆迁) 补偿费用				47947				
1.1	区位补偿费				23180				
1.2	房屋重置成新价				2080				
1.3	搬迁补助费				39				
1.4	家电改移补助费				30				
1.5	提前搬家奖				960				
1.6	停产停业补助费				416				
1.7	周转费				3870				
1.8	工程配合费				1920				
1.9	其他				15452				
1.9.1	安置困难补助				206				
1.9.2	合理利用宅基地补助				1050				
1.9.3	节约装修补助				2820				



序号	建设内容	估算金额 (万元)					是否使用专项 债券	主要经济技术指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价 (元)
1.9.4	安置面积补助				3870	3870				
1.9.5	节约资源奖				423	423				
1.9.6	一次性自主腾退 奖				1920	1920				
1.9.7	清华国重贡献补 助				2880	2880				
1.9.8	自主腾退包干补 助费				2283	2283				
2	居民房屋征收(拆 迁)补偿费				3502	3502				
2.1	被搬迁房屋价值 补偿				1750	1750				
2.2	搬迁费				3	3				
2.3	家电改移补助费				5	5				
2.4	周转费				344	344				
2.5	工程配合费				200	200				
2.6	其他				1200	1200				
2.6.1	搬迁补助费				600	600				
2.6.2	单元签约奖				200	200				
2.6.3	整体签约奖				200	200				
2.6.4	配合搬家奖				200	200				
3	集体企业房屋征 收(拆迁)补偿费				2419	2419				



序号	建设内容	估算金额 (万元)				是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价 (元)
3.1	房屋重置成新价				1080				
3.2	搬迁补助费				34				
3.3	停产停业补助费				1080				
3.4	其他				225				
3.4.1	奖励费				110				
3.4.2	自主腾退包干补助费				115				
4	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费				144010				
4.1	区位价格补偿价(公服)				7470				
4.2	区位价格补偿价(商业)				630				
4.3	区位价格补偿价(工业)				122112				
4.4	房屋重置成新价				3128				
4.5	搬迁补助费				196				
4.6	停产停业补助费				3128				
4.7	其他				7346				
4.7.1	移机费				98				
4.7.2	征收企业人员补偿				391				
4.7.3	奖励费				6858				



序号	建设内容	估算金额 (万元)					是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价 (元)
5	房屋征收 (拆迁) 管理费				6138	6138				
5.1	房屋征收 (拆迁) 服务费				2968	2968				
5.2	房屋征收 (拆迁) 评估费				2064	2064				
5.3	房屋征收 (拆迁) 测绘费				24	24				
5.4	房屋征收 (拆迁) 招投标代理费				51	51				
5.5	拆除服务费				555	555				
5.6	建筑垃圾处理费				476	476				
6	市政、公共设施拆 迁移改费				10000	10000		项	1	100000000
(五)	其他费用				24121	24121				
1	围墙、围挡费用				544	544				
2	场地看护费				464	464				
3	防火除草费				1080	1080				
4	防尘网铺设费用				864	864				
5	律师费				150	150				
7	环保税				1019	1019				
8	其他 (污染治理 费)				20000	20000				
第三部分 不可预见费					24401	24401	是			



序号	建设内容	估算金额 (万元)				是否使用专项 债券	主要技术经济指标		
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价 (元)
(一)	征地不可预见费				2420				
(二)	拆迁补偿费 征地不可预见费				21981				
第四部分 财务费用					10052	是			
总投资总计		19193			328497				
					347690				

北京政德会计师事务所(普通合伙)



## (二) 项目资金筹措

本项目总投资估算 347,690 万元，计划使用财政预算资金 122,690 万元，占比 35%；拟申请专项债券资金 225,000 万元，占比 65%。两者合计 347,690 万元。

分年度筹措计划如下：

表 5-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计	占比
财政资金	4,395	15,000	103,295	122,690	35%
政府专项债券	106,000	2,700	116,300	225,000	65%
合计	110,395	17,700	219,595	347,690	100.00%
分年度占比	31.75%	5.09%	63.16%	100.00%	

## (三) 项目收入分析

### 1. 收入来源和基本假设

本项目收入主要是项目征地拆迁完成后经营性土地的上市形成的土地出让收入、绿化养护收入及道路养护收入，及区政府统筹其他资金平衡地块土地出让收入。债券存续期内，本项目经营性收入合计 379,785 万元，包括：土地出让金 378,665 万元，园区运营收入 1,120 万元。

表 5-3 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	土地出让金	378,665



2	园区运营收入	1,120
合计		379,785

## 2. 土地出让收入

### 2.1 本项目实施后经营性地块土地出让收入

本项目实施后，可供出售地块的规划建筑面积为 75.17 万平方米。

#### (1) 土地出让规模

拟出让的经营性地块规划信息如下

表 5-4 经营性地块规划信息情况表

用地代码	用地性质	期数	建筑规模 (万平方米)	出让时间
M1	一类工业用地	一期	34.87	2026
M1(解体厂选址)	一类工业用地		5.33	2026
M4	工业研发用地	二期	21.51	2027
R2	二类居住用地		13.46	2027
合计			75.17	

#### (2) 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2020-2023 年出让 19 宗工业用地及 6 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格。

具体如下表所示：

表 5-5 昌平区近三年工业用地土地成交案例

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积 (万㎡)	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(二)地块土地一级开发项目 CP00-0320-0002、CP00-0320-0003 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/6/29	116758.88	16276.19	1394
2	北京市昌平区南口镇工业用地(三期)土地一级开发项目 2-2、3-1 地块 M1 一	M1 一类工业用地	2021/8/5	120229.15	11671.61	971



序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积 (万㎡)	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)
	类工业用地国有建设用地					
3	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区 (二期)土地一级开发项目 CP00-0303-6035-B 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/1/6	39695.15	4981.74	1255
4	北京市昌平区回龙观信息产业基地二期 (一)项目 CP01-0801-0007、0009、0010 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/12/30	107447.38	15861.01	1476
5	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区 (二期)土地一级开发项目 CP00-0303-6035-A 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/5/6	39695.15	4981.74	1255
6	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/7/4	89820.49	15107.8056	1682
7	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区 二期 CP00-1201-0001 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/11/3	64244.05	8178.2677	1273
8	北京市昌平区未来科学城科研成果转化 基地(原小汤山镇工业区)(一期)项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/12/15	157154.39	22001.6183	1400
9	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级 开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/2/23	61728.62	11413.6225	1849
10	北京市昌平区北七家工业园区土地一级 开发(一期)项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/5/17	81269.96	11987.3245	1475
11	中关村科技园区昌平园东区六期土地一 级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一 类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	32000.00	4598.4	1437
12	中关村科技园区昌平园东区六期土地一 级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一 类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	74814.92	10765.8669	1439
13	昌平区北七家工业园区土地一级开发 (一期)项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/1/18	38563.68	6710.0879	1740
14	昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工 业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	56010.17	8457.5325	1510



序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积 (万㎡)	成交价 (万元)	成交单价 (元/㎡)
15	未来科学城科研成果转化基地(原小汤山镇工业区)(一期)项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	52139.63	8639.534	1657
16	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块 项目 CP00-0602-0016、0020 地块	M4 工业研发用地	2022/8/11	40300	75852.10	7525
17	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0015、CP01-0602-0019 地块 (生命谷国际精准医学产业园二期)项目	M4 工业研发用地	2022/10/17	33400	58087.97	7550
18	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块	M4 工业研发用地	2023/7/31	19600	36290.07	7401
19	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0027、0029 地块(生命谷国际 前沿科技转化中心)项目	M4 工业研发用地	2023/12/22	33300	54262.25	7675

表 5-6 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (㎡)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/㎡)
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区史各庄街道、沙河镇, 昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	北京市昌平区沙河高教园区四期(二)地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区沙河镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64



序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
4	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近 3 年同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市成交楼面均价为 14000 元/m²，M1 一类工业用地入市成交楼面均价为 1400 元/m²，M4 工业研发用地入市成交楼面均价为 3500 元/m²，R2 居住用地入市楼面均价为 14000 元/m²。

表 5-7 项目出让土地价格预测表

单位：元/平方米

用地代码	用地性质	土地出让单价
R2	二类居住用地	14000
M1	一类工业用地	1400
M4	工业研发	3500

### (3) 土地出让收入

具体情况如下表：

项目计划入市土地经营性建筑面积 75.17 万平方米，预测项目实现土地出让总收入 320,005 万元，具体情况如下表：

表 5-8 项目土地出让收入预测表



单位：万元

用地代码	用地性质	期数	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
M1	一类工业用地	一期	34.87	1,400.00	48,818	2026
M1(解体厂 选址)	一类工业用地		5.33	1,400.00	7,462	2026
M4	工业研发用地	二期	21.51	3,500.00	75,285	2027
R2	二类居住用地		13.46	14,000.00	188,440	2027
合计			75.17		320,005	

## 2.2 其他可统筹平衡地块出让收入

依据《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（昌房开报[2025]24号）及《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》的批示（昌房开报〔2025〕25号）。本项目计划用清华南口国重基地南部一级开发项目整体进行资金平衡，本项目计划使用一级开发实施后的解体厂地块作为资金平衡来源，具体地块信息如下所示：



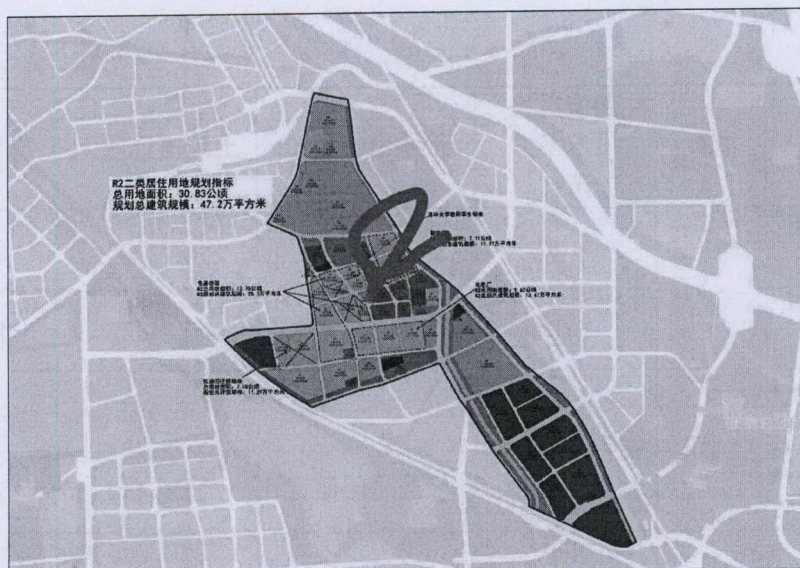


图 1 资金平衡地块位置图

## (1) 可供出售土地建筑面积

该地块占地面积 2.62 公顷，建筑规模 4.19 万平方米，规划土地性质为 R2 居住用地，土地计划 2028 年上市出让。

## (2) 土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区 2023 年出让 6 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 5-9 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023 年 12 月 20 日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18



序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积 (m²)	成交价 (万元)	楼面平米价格 (元/m²)
	能用地						
2	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇	2023 年 11 月 30 日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	北京市昌平区沙河高教园区四期 (二) 地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区沙河镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64
4	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目 CP01-1503-0003、0011、0012、0001 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	昌平区北七家镇	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近期同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市均价为 14000 元/m²。

表 5-10 项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价
R2	二类居住用地	14000

(3) 其他可平衡地块土地出让收入



其他可平衡地块经营性建筑面积 4.19 万平方米，预测项目实现土地出让总收入 58,660 万元，具体情况如下表：

表 5-11 项目出让土地收入预测表

单位：万元

用地代码	用地性质	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
R2	二类居住用地	4.19	14,000	58,660	2028

#### 4. 园区营收入

##### 4.1 园区绿地养护收入

###### (1) 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发[2021]300号），本项目绿地养护服务费单价暂定为 9 元/平方米·年。

###### (2) 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征绿地规模为 7.43 公顷，投入运营后可对 7.43 公顷绿地提供养护服务。

###### (3) 项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 67 万元，债券存续期内总收入为 335 万元。

##### 4.2 园区道路养护收入

###### (1) 收入定价

参考 2023 年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为



5.59 元/平方米/年。

(2) 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征道路约 28.04 公顷，投入运营后可对 28.04 公顷园区道路提供养护服务。

(3) 项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 157 万元，债券存续期内总收入为 785 万元。

综上，本次项目园区运营收入情况如下：



表 5-12 项目分年度园区运营收入合计表

园区运营收入		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
绿化养护收入	绿化总面积 (万 m <sup>2</sup> )	7.43	7.43	7.43	7.43	7.43	
	绿化服务费单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	9	9	9	9	9	
	收入小计 (万元)	67	67	67	67	67	335
	道路总面积 (万 m <sup>2</sup> )	28.04	28.04	28.04	28.04	28.04	
道路养护收入	道路养护服务费单价 (元/m <sup>2</sup> /年)	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	
	收入小计 (万元)	157	157	157	157	157	785
	合计	224	224	224	224	224	1,120



#### 4.5 项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

5-13 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	类别	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
一	项目收入	56,280	263,725	58,884	224	224	224	224	379,785
1	土地出让收入	56,280	263,725	58,660					378,665
2	专项收入			224	224	224	224	224	1,120

#### (四) 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出为 68,532 万元，其中，园区运营成本合计 787 万元，包括原材料支出 225 万元，燃料动力费支出 262 万元（电费支出 25 万元、水费支出 237 万元）、工资及福利费支出 255 万元、修理费支出 45 万元；相关税费支出 0 元；上缴土地出让金市级政府分享收入 35,563 万元；专项资金计提 32,185 万元（农业土地开发资金 7,192 万元，国有土地收益基金 18,933 万元，农田水利建设资金 2,020 万元，教育资金 2,020 万元，廉租住房保障资金 2,020 万元）。

##### 1. 原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%-30% 左右，本项目取值 25%，即按照绿化、道路服务收入的 25% 计算，则原材料费平均每年为 45 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 225 万元。

##### 2. 水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/



平方米·年计算，绿地养护面积为 7.43 万平方米，年度绿化维护耗水量为 2.6 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2-3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 28.04 万平方米，年度道路维护耗水量为 32.25 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。则电费平均每年为 86 万元，本项目债券存续期内水费支出共计 47 万元。

### 3. 电费支出

本项目共 15 盏灯，按照北京市每天照明时长 11.5 小时，共计 365 天计算，年用电量 6.3 万千瓦时。根据市政管委的提供 2023 年每月路灯的用电量进行测算，综合电价 1kw/h 为 0.78 元，则电费平均每年为 5 万元，债券存续期内电费支出共计为 25 万元。

表 5-14 2023 年路灯电费使用量

月份	用电量 (kw/h)	费用 (元)	测算平均电费
1	2715517	2098415.4	0.77
2	2320795	1792948.75	0.77
3	2294627	1717662.41	0.75
4	2001663	1494103.72	0.75
5	1912869	1403525.46	0.73
6	1759748	1348283.22	0.77
7	1936478	1486468.7	0.77
8	2070411	1624822.78	0.78
9	2221092	1816301.64	0.82
10	2492627	2097986.56	0.84
11	2655739	2199450.06	0.83
12	3001479	2452354.99	0.82
合计	27383045	21532323.69	0.78



#### 4. 工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10-20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。本项目道路维护面积 28.04 万平方米，需要配置 4 名道路养护人员；按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左右，平均每 100 万平方米绿地需要 127 人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目绿地维护面积 7.43 万平方米，需要配置 1 名绿地养护人员；另其他管理人员配置 3 名。综上，本项目共需人员 8 个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 52 万元。

#### 5. 修理费

本项目修理费用拟按运营收入的 4% 计取，则债券存续期内修理费用共计为 45 万元。

#### 6. 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、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

(1) 销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。本项目债券存续期内销项税共计 90 万元。

(2) 可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

1) 总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，



建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 2,914 万元。

2) 运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%，本项目债券存续期内运营进项税共计 50 万元。

(3) 增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

(4) 所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

综上，本项目债券存续内税费支出为 0 万元。本项目税费支出详见下表：

表 5-15 项目分年度税费支出表

单位：万元

类别	2028 年之前	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营期销项税		18	18	18	18	18
运营期进项税		10	10	10	10	10
年初待抵扣进项税	2914	2906	2898	2890	2882	2874
年底待抵扣进项税		2898	2890	2882	2874	2866
增值税						
附加税						
增值税及附加						

## 7. 上缴土地出让金市级分享收入

本项目规划经营性建筑面积约 75.17 万 m<sup>2</sup>，其中 R2 二类居住用地建筑规模约 13.46 万 m<sup>2</sup>，M1 一类工业用地建筑规模约 40.2 万 m<sup>2</sup>，M4 工业研发用地建筑规模约 21.51 万 m<sup>2</sup>，其他可统筹平衡地块经营



性建筑面积为 4.19 万 m<sup>2</sup>。

依据《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，R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，M4 工业研发用地政府土地出让收益按入市成交价的 15%计取，则上缴土地出让金市级分享收入合计为 35,563 万元。

表 5-16 上缴土地出让金市级政府分享收入表

用地性质	用地代码	建筑规模 (万平方米)	土地出让单价	土地出让收入	上缴市级 分享收入
一类工业用地	M1	40.2	1,400	56,280	4,502
工业研发	M4	21.51	3,500	75,285	11,293
二类居住用地	R2	17.65	14,000	247,100	19,768
合计		79.36		378,665	35,563

## 8. 专项资金计提

依据国家及北京市相关政策要求，土地入市当年如涉及相关专项资金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

### （1）农业土地开发资金

根据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，本项目土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m<sup>2</sup>，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，本项目用地面积 108.2 万 m<sup>2</sup>，其他可统筹地块用地面积 2.62 万 m<sup>2</sup>。

农业土地开发资金=用地面积\*征收标准=（108.2+2.62）\*65=7,192 万元

### （2）国有土地收益基金

根据关于印发《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%。

$$\text{国有土地收益基金} = \text{土地出让收入} * 5\% = 18,933 \text{ 万元}$$

### (3) 农田水利建设资金

根据《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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%，扣除项采用项目实施方案中土地开发总成本，本项目土地出让收入小于土地开发总成本，农田水利建设资金为 0；其他可统筹平衡地块开发成本为 38462 万元

$$\begin{aligned} \text{则农田水利建设资金} &= (\text{土地出让收入} - \text{土地开发总成本}) * 10\% \\ &= 2,020 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### (4) 教育资金

根据《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，本地区征用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%，扣除项采用实施方案中土地开发总成本。本项目土地出让收入小于土地开发总成本，教育资金为 0；其他可统筹平衡地块开发成本为 38462 万元。

$$\begin{aligned} \text{则教育资金} &= (\text{土地出让收入} - \text{土地开发总成本}) * 10\% = 2,020 \text{ 万} \\ &\text{元} \end{aligned}$$

### (5) 廉租住房保障资金



根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本，本项目土地出让收入小于土地开发总成本，廉租住房保障资金为0；其他可统筹平衡地块开发成本为38462万元。

则廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%  
=2,020万元

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为32,185万元。具体如下表所示：

表 5-17 上缴土地出让金市级政府分享收入表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	7,192
2	国有土地收益基金	18,933
3	农田水利建设资金	2,020
4	教育资金	2,020
5	廉租住房保障资金	2,020
合计		32,185

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-18 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出							合计
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
一	运营成本	0	0	157	157	157	157	157	785
1	原材料费			45	45	45	45	45	225
2	燃料动力费			52	52	52	52	52	262
2.1	电费			5	5	5	5	5	25



序号	支出类型	分年支出							合计
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
2.1.1	年耗电量 (万 Kwh)			6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	31
2.1.2	单价 (元 /Kwh)			0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	
2.2	水费			47	47	47	47	47	237
2.2.1	绿地用水量 (万/立方 方)			2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	13
2.2.2	道路用水量 (立方米 /平方 米·年)			32.25	32.25	32.25	32.25	32.25	161
2.2.3	单价 (元/ 立方米)			1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	
3	人员工资 及福利费			51	51	51	51	51	255
3.1	人数			8	8	8	8	8	40
3.2	平均工资 及福利费 (元/年)			63,417	63,417	63,417	63,417	63,417	317,085
4	修理费			9	9	9	9	9	45
二	相关税费	0	0	0	0	0	0	0	0
三	上缴市政府 分享收入	4,502	26,368	4,693					35,563
四	专项资金 计提	4,049	18,973	9,163					32,185
五	运营支出	8,551	45,341	14,012	157	157	157	157	68,532

### (五) 项目收益分析

综合项目的收入与运营支出分析，债券存续期内本项目共实现收益 311,253 万元，分年度收益情况如下表：

表 5-19 项目分年度净收益表

单位：万元

序号	类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	项目收入	56,280	263,725	58,884	224	224	224	224	379,785
二	项目支出	8,551	45,341	14,012	157	157	157	157	68,532



三	项目收益	47,729	218,384	44,872	67	67	67	67	311,253
---	------	--------	---------	--------	----	----	----	----	---------

### (六) 财务费用

本项目拟使用专项债券 225,000 万元, 2025 年计划发行 106,000 万元 (其中, 2025 年 6 月已经发行 30,000 万元, 债务期限 3 年, 发行利率 1.45%; 本批次计划发行 76,000 万元, 假设融资利率 2% (结合近期国债平均收益率, 保守估计本次拟发行专项债券利率为 2%)); 2026 年拟发行专项债券资金 2,700 万元, 期限是 3 年, 假设融资利率 2% (结合近期国债平均收益率, 保守假设拟发行专项债券利率为 2%); 2027 年计划发行 116,300 万元, 期限是 5 年, 假设融资利率 2.5% (结合近期国债平均收益率, 保守估计本次拟发行专项债券利率为 2.5%)。本项目预计到期本息累计 245,56 万元, 则债券存续期内分年度还本付息明细如下:

表 5-20 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
2025	0	106,000	0	106,000	0	0
2026	106,000	2,700	0	108,700	1,955	1,955
2027	108,700	116,300	0	225,000	2,009	2,009
2028	225,000	0	106,000	119,000	4,917	110,917
2029	119,000	0	2,700	116,300	2,962	5,662
2030	116,300	0	0	116,300	2,908	2,908
2031	116,300	0	0	116,300	2,908	2,908
2032	116,300	0	116,300	0	2,908	119,208
		225,000	225,000		20,565	245,565

综上, 本项目债券存续期内本金为 225,000 万元, 利息为 20,565 万元, 本项目债券存续期本息合计为 245,56 万元, 项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。



## 六、评估结论

### (一) 项目净收益覆盖债券还本付息情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	
2026 年	47,729	0	1,955	1,955	是
2027 年	218,384	0	2,009	2,009	
2028 年	44,872	106,000	4,917	110,917	
2029 年	67	2,700	2,962	5,662	
2030 年	67	0	2,908	2,908	
2031 年	67	0	2,908	2,908	
2032 年	67	116,300	2,908	119,208	
合计	311,253	225,000	20,565	245,565	
覆盖倍数	1.27				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.27，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项



目还本付息要求。

## （二）本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 6-2 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5.00%	-3.00%	0.00%	5.00%	5.00%
项目净收益	295,690	301,915	311,253	320,591	326,816
债券本息合计	245,565	245,565	245,565	245,565	245,565
债券本息覆盖率	1.20	1.23	1.27	1.31	1.33

当可用于资金平衡的项目净收益降低 3%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计项目净收益为 301,915 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.23 倍。



当可用于资金平衡的项目净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计项目净收益为 295,690 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.20 倍。

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

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目是兼具社会效益和经济效益的产业园区项目，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。

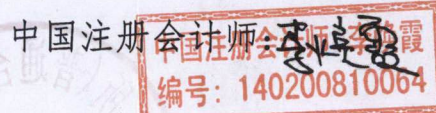
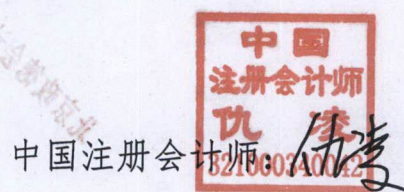


(此页无正文)

北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国·北京



2025 年 12 月 17 日





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91110107MA01J6FL5E

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13日

名称 北京政融会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

经营范围 执行网络合伙人

许可项目：代理记账；注册会计师业务；（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，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：财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；（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。）



扫描二维码，了解更多企业信用信息

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。



<p>证书序号: 0011986</p>	<p><b>说明</b></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>	<p>发证机关: 北京市财政局</p> <p>二〇一九年十月十二日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>
	<p><b>会计师事务所 执业证书</b></p> <p>名称: 北京政德会计师事务所(普通合伙)</p> <p>首席合伙人: 仇凌</p> <p>主任会计师:</p> <p>经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504</p>	<p>组织形式: 普通合伙</p> <p>执业证书编号: 11010329</p> <p>批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号</p> <p>批准执业日期: 2019年11月12日</p>	<p>北京政德会计师事务所(普通合伙)</p>



		姓名 仇凌 Full name 刘 明 性别 Sex 男 出生日期 Date of birth 1973-04-12 工作单位 扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙) Working unit 普通合伙 身份证号码 321002730412303 Identity card No.	
			
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>			
证书编号: 321000340042 No. of Certificate			
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs			
发证日期: 2014 年 02 月 27 日 Date of Issuance                      /y                      /m                      /d		仇凌(321000340042) 已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会	
		仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会	



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		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	同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>
10		11	

年度检验登记 Annual Renewal Registration		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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>姓名：仇凌 证书编号：321000340042</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>
6		7	



2025 年年检二维码









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	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	同意调出 Agree the holder to be transferred from
 	 
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 	 
12	13

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	
2019年4月11日	2019年4月25日
6	7





2025 年年检二维码





× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

**年检凭证**

中国注册会计师协会

**李焕霞**

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	

