

2025年北京市政府专项债券（三十七期）

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和

环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX第00502号

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）

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00502 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目政府专项债券（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。

本次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

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

（二）项目单位

1. 项目单位

项目专项债券申请单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，项目单位已累计使用专项债券 456,800 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 456,800 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。其中：本项目已累计发行专项债券 456,800 万元，目前已累计支出 456,800 万元，支出进度 100%。

表 1-1 北京未来科学城置汇建设有限公司基本信息

单位名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法定代表人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	580,000 万元	营业期限	2017-02-10 至 2067-02-09
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11		
注册地址	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间		
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技		

	术服务。
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京未来科学城置汇建设有限公司持股比例 77.59% 北京未来科学城投资有限公司比例 22.41%

北京未来科学城置汇建设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，符合申报专项债券的主体要求。

（三）项目区位

项目建设地点位于昌平区沙河镇小沙河村。项目四至分别是：东至小沙河和七里渠村界，南至七里渠南村村界，西至地铁昌平线和七燕干渠，北至沙河水库南岸。

（四）项目建设期

本项目总开发周期预计为 10 年。

（五）项目立项审批

1. 立项审批。2023 年 5 月 16 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》（京发改〔2023〕71 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2023 年 7 月 19 日，北京市人民政府下发《关于昌平区二〇二三年度批次（昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目）建设用地的批复》（京政地字〔2023〕65 号），同意北京未来科学城置汇建设有限公司实施昌平区小沙河村及周边

地块棚户区改造和环境整治项目使用土地 52.4427 公顷，其中规划建设用地 25.8785 公顷。

3. 规划审批。2020 年 10 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，项目名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房(1#回迁安置房等 18 项)，位于昌平区沙河镇七里渠南、北村，总建筑面积 154,589.16 平方米，其中地上建筑面积 96,980 平方米，地下建筑面积 57,609.16 平方米。

4. 环评备案。2020 年 9 月 4 日，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：2020110111400002933。

5. 施工许可。2020 年 10 月 27 日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》(编号 110114202010270201)，载明建设单位为北京未来科学城置汇建设有限公司，工程名称为昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目回迁安置房(1#回迁安置房等 18 项)，建设面积 154,589.16 平方米。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市发展改革委《关于昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复》，本项目主要建设规模和

内容是：

（1）土地前期开发：建筑控制规模为 521,380 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、环境及其他公用设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（2）回迁安置房建设：建设规模约为 154,589 平方米，建设内容为安置房及配套。具体规划指标由规划自然资源管理部门核定。

（七）项目投资概况

本项目总投资 840,300 万元，其中：工程费用 69,192 万元，占比 8.23%；工程建设其他费用 575,006 万元，占比 68.43%；预备费 196,102 万元，占比 23.34%。

表 1-3 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	预备费	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	69,192	575,006	196,102	0	0	840,300
占比	8.23%	68.43%	23.34%	0.00%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 351,300 万元，占比 41.81%；专项债券资金 489,000 万元，占比 58.19%。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。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 489,000 万元，其中已发行专项债 456,800 万元；2025 年计划申请专项债 5,300 万元，假设融资利率 1.67%（结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%，考虑上浮 25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%），期限 3 年；2027 年以及后续批次申请发行 26,900 万元，假设融资利率 1.67%，期限 3 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。

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	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	-	250,000	-	250,000	-	-
2020 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2021 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2022 年	250,000	48,600	-	298,600	8,964	8,964
2023 年	298,600	114,900	-	413,500	11,461	11,461
2024 年	413,500	39,300	9,600	443,200	13,268	22,868
2025 年	443,200	9,300	-	452,500	13,836	13,836
2026 年	452,500	-	-	452,500	13,980	13,980
2027 年	452,500	26,900	39,300	440,100	13,980	53,280
2028 年	440,100	-	118,900	321,200	12,494	131,394
2029 年	321,200	-	294,300	26,900	10,535	304,835
2030 年	26,900	-	26,900	-	449	27,349
合计	-	489,000	489,000	-	116,418	605,418

综上，本项目债券存续期内本金为 489,000 万元，偿还债券利息 116,418 万元，本金和利息合计 605,418 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。

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. 可行性研究报告或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 840,300 万元，其中：工程费用 69,192 万元，占比 8.23%；工程建设其他费用 575,006 万元，占比 68.43%；预备费 196,102 万元，占比 23.34%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资费用估算明细如下：

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		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用	506,327	53,268		62981	622,576	是			
1	前期费用	-	-	-	4,559	4,559	否			
2	征地补偿及相关费	-	-	-	41,935	41,935	否	m2		
3	拆迁补偿及相关费	506,327	-	-	-	506,327	是	m2		
4	征地、拆迁不可预见费	-	53,268	-	-	53,268	是			
5	市政基础设施建设费	-	-	-	16,487	16,487	是	m2		500
二	其他费用	-	-	-	21,622	21,622	是			
1	围挡费	-	-	-	600	600	是		10000	600
2	场地看护费	-	-	-	5,810	5,810	是			3000
3	防尘网铺设费	-	-	-	6,030	6,030	是			2
4	律师费	-	-	-	100	100	否			
5	审计费	-	-	-	997	997	否			
6	耕作层表土剥离费	-	-	-	597	597	否			

7	环保税	-	-	-	7,488	7,488	否			
三	基本预备费、 管理费等	-	-	-	196,102	196,102	是			
	项目总投资 合计	-	-	-	840,300	840,300				

(二) 项目资金筹措

本项目总投资估算 840,300 万元，计划使用财政预算资金 351,300 万元，占比 41.81%；专项债券资金 489,000 万元，占比 58.19%。两者合计 840,300 万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的城市更新“棚户区改造”方向。分年度筹措计划如下：

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
财政预算资金	1,200	10,171	19,492	11,456	52,405
专项债券	250,000	-	-	48,600	114,900
合计	251,200	10,171	19,492	60,056	167,305
分年度占比	29.89%	1.21%	2.32%	7.15%	19.91%

续表

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
财政预算资金	74,071	14,626	130,649	14,555	12,589
专项债券	39,300	9,300	-	26,900	-
合计	113,371	23,926	130,649	41,455	12,589
分年度占比	13.49%	2.85%	15.55%	1.73%	1.50%

续表

资金来源类型	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	10,086	351,300	41.81%
专项债券	-	489,000	58.19%
合计	10,086	840,300	100%
分年度占比	1.20%	100%	-

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

运营期内，本项目经营性收入合计 875,613 万元，包括：土地出让收入 875,613 万元。

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计	-	875,613
1	土地出让收入	875,613

（1）土地出让收入 875,613 万元

本项目预期土地出让收入约为 875,613 万元。

1) 市场成交价格

土地入市价格参考本项目所在的沙河地区的土地出让情况进行分析，具体如下表所示：

表 5-4 可比地块信息表 - 住宅（居住）

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额（万/平方米）	规划用途	成交日期
----	------	------	--------	---------	-------------	------	---------	--------	------	----	--------------	------	------

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划 建筑 面积 (平 方米)	交易 方式	成交价 (万元)	楼面 平米 价格	调 整 因 素	权 重	调整后金 额(万/ 平方米)	规划 用途	成交 日期
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 6 日	427,000 .00	186,128.21	挂牌 出 让	427,000 .00	2.29	1.00	0.33	0.76	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2023 年 12 月 20 日
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 16 日	354,000 .00	154,439.93	挂牌 出 让	354,000 .00	2.29	1.00	0.33	0.76	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	2023 年 11 月 30 日
3	小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	昌平区沙河镇			110,600.00	挂牌 出 让	253,300 .00	2.29	1.00	0.34	0.78	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	2024 年 10 月 22 日
	综合单价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.30	-	-

表 5-5 可比地块信息表 - 产业（商业金融用地）

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额（万元/平方米）	成交日期
1	朱辛庄二期 ZXZ-010 地块	北京市沙河镇	37,505	挂牌	56,000	1.49	1.00	0.50	0.75	2020 年 4 月 2 日
2	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	71,556	挂牌	132,000	1.84	1.00	0.50	0.92	2018 年 11 月 26 日
综合单价		-	-	-	-	-	-	-	1.67	-

2) 项目土地出售价格的预测

按照上述土地成交情况来确定本项目未来地块的入市单价。

项目周边住宅（居住用地）平均价格约 2.30 万元/平方米，产业（商业金融用地）平均价格约 1.67 万元/平方米，以此作为入市用地的价格基础，项目土地未来出让价格如下：

表 5-6 项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地类型	2025 年	2026 年	2027 年
住宅（居住用地）	2.30	2.30	2.30
产业（商业金融用地）	1.67	1.67	1.67

表 5-7 计划出让地块安排

地块名称	宗地位置	规划用地性质	建设用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	拟供应时间（具备供地条件时间）
CP00-1802-0006 地块	沙河镇	R2 二类居住用地	3.21	6.10	2026 年一季度
CP00-1802-0009 地块		R2 二类居住用地	6.32	11.38	
CP00-1804-0023 地块	沙河镇	F3 其他多功能用地	3.19	9.09	2027 年
CP00-1804-0026 地块		F3 其他多功能用地	1.28	4.10	2027 年

3) 土地出让收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，预测项目实现土地出让总收入 875,613 万元，其中住宅（居住用地）出让收入 655,340 万元，产业（商业金融用地）出让收入 220,273 万元。土地出让明细如下：

表 5-8 土地收入预测表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
住宅(居住用地)	单价 (万元/平方米)	2.29	2.30	2.30	2.30	
	销售面积 (万平方米)	11.06	-	17.48	-	28.54
	金额(万元)	253,300	-	402,040	-	655,340
产业(商业金融用地)	单价 (万元/平方米)	-	1.67	1.67	1.67	
	销售面积 (万平方米)	-	-	-	13.19	13.19
	金额(万元)	-	-	-	220,273	220,273
-	合计	253,300	-	402,040	220,273	875,613

综上，本项目收入合计 875,613 万元，分年度项目收入情况见下表。

表 5-9 年度项目收入表

单位：万元

收入类别	分年收入				合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、收入	253,300	-	402,040	220,273	875,613
1. 土地出让收入	253,300	-	402,040	220,273	875,613

2. 成本和基本假设

本项目涉及成本主要包括：市级土地出让收入分享支出和相关基金的计提。本项目成本支出合计 125,774 万元。

（1）市级土地出让收入分享支出

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》（经财资环〔2024〕736号）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为 8%。另，协议出让收入、划拨土地收入和补缴款等类型的土地收入分配，继续按原政策执行。因此，本项目均按照 8% 上缴市级财政的土地出让收益，则上交市级土地出让收入分享支出 70,049 万元。

（2）相关基金计提

本项目作为棚户区改造项目，不涉及运营期，因此不涉及运营成本。上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地出让收入当年如涉及相关基金需计提，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，昌平区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米，并按 100% 的比例计提农业土地开发资金，即 1,351 万元。（即 $207,900 \times 65 / 10,000 = 1,351$ 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%，即 43,781 万元。（即 $875,613 \times 5\% = 43,781$ 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，扣减项采用 840,300 万元，计提比例为 10%，即 3,531 万元。（即 $(875,613 - 840,300) \times 10\% = 3,531$ 万元）

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，扣减项采用 840,300 万元，计提比例为 10%，

即 3,531 万元。（即 $(875,613-840,300) \times 10\% = 3,531$ 万元）

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，即 3,531 万元。（即 $(875,613-840,300) \times 10\% = 3,531$ 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 55,725 万元。

综上，本项目成本支出合计 125,774 万元，主要包括：市级土地出让收入分享支出 70,049 万元，相关基金的计提 55,725 万元。

4) 财务费用

本项目计划申请专项债券总额 489,000 万元，其中已发行专项债 456,800 万元；2025 年计划申请专项债 5,300 万元，假设融资利率 1.67%（结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%，考虑上浮 25BP，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%），期限 3 年；2027 年以及后续批次申请发行 26,900 万元，假设融资利率 1.67%，期限 3 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。

已发行各批次已发行情况如下。

表 5-10 项目已发行批次债券一览表

序号	债务项目	发行批次	本金（万元）	利率	期限（年）
1	小沙河 2019 年棚改债	2019 年发行 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	250,000	3.49%	10
2	2022 年小沙河调整棚改债 001	调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	39,000	3.49%	7.18
3	2022 年小沙河调整棚改债 002	调增 2022 年北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资金	9,600	2.40%	1.65
4	2023 年小沙河棚改债 001	2023 年北京市政府专项债券（二期）	16,400	2.82%	5.00
5	23 年小沙河棚改债	2023 年北京市政府专项债券（五期）	12,600	2.78%	5.00
6	23 年小沙河棚改债 6.1 截至 2023 年 10 月 10 日，未形成实物工作量的债券资金剩余 1.15 亿元，将 1.15 亿元调整至昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目，本批次使用 8.59 亿元。	2023 年 5 月发行北京市政府专项债券（八期）	85,900	2.49%	4.69
7	24 年小沙河棚改债	2024 年北京市政府专项债券（二期）	30,500	2.17%	3.00
8	24 年小沙河（专项债）	2024 年北京市政府专项债券（十六期）	8,800	1.55%	3.00
9	25 年使用调整专项债	2025 年北京市政府专项债券（七期） 本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月发行日期作为利息分割	4,000	1.39%	3.00 （从 2025-02-18 至

序号	债务项目	发行批次	本金（万元）	利率	期限（年）
		日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月发行日期起计算。			2028-02-19）
-	合计	-	456,800.00	-	-

2025 年本批次申请专项债 5,300 万元,假设融资利率 1.67%(结合 2025 年 12 月 5 日近期 3 年期国债平均收益率 1.42%,考虑上浮 25BP,保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.67%),期限 3 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。

表 5-11 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	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	-	250,000	-	250,000	-	-
2020 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2021 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2022 年	250,000	48,600	-	298,600	8,964	8,964
2023 年	298,600	114,900	-	413,500	11,461	11,461
2024 年	413,500	39,300	9,600	443,200	13,268	22,868
2025 年	443,200	9,300	-	452,500	13,836	13,836
2026 年	452,500	-	-	452,500	13,980	13,980
2027 年	452,500	26,900	39,300	440,100	13,980	53,280
2028 年	440,100	-	118,900	321,200	12,494	131,394
2029 年	321,200	-	294,300	26,900	10,535	304,835
2030 年	26,900	-	26,900	-	449	27,349
合计	-	489,000	489,000	-	116,418	605,418

综上，本项目债券存续期内本金为 489,000 万元，偿还债券利息 116,418 万元，本金和利息合计 605,418 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。

2. 项目净收益分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目收入合计 875,613 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出和专项资金计提共计支出 125,774 万元，可用于还本付息的资金为 749,839 万元。本项目分年度收益情况如下表。

表 5-12 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
项目收入	253,300	-	402,040	220,273	875,613
运营支出	36,384	-	57,749	31,641	125,774
收益	216,916	-	344,291	188,632	749,839

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格将项目相关净收益用于偿还专项债券本息，并将上述净收益及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	可用于本项目的 偿债收益	融资到期本 金	到期利息	本息合计	年度可 否平衡
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	-	8,725	8,725	否

年度	可用于本项目的 偿债收益	融资到期本 金	到期利息	本息合计	年度可 否平衡
2021 年	-	-	8,725	8,725	否
2022 年	-	-	8,964	8,964	否
2023 年	-	-	11,461	11,461	否
2024 年	216,916	9,600	13,268	22,868	是
2025 年	-	-	13,836	13,836	是
2026 年	344,291	-	13,980	13,980	是
2027 年	188,632	39,300	13,980	53,280	是
2028 年	-	118,900	12,494	131,394	是
2029 年	-	294,300	10,535	304,835	是
2030 年	-	26,900	449	27,349	是
合计	749,839	489,000	116,418	605,418	是
本息覆盖倍数	1.24				是

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障本息，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，债券存续期内项目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。

2. 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，存在较大的不确定性。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 6-2 项目敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化率		
	-3%	0%	3%
项目净收益	727,344	749,839	772,334
债券还本付息额	605,418	605,418	605,418
债券本息覆盖率	1.20	1.24	1.28

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

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目是棚户区改造领域项目，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）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：



中国•北京

2025 年 12 月 16 日

14050810084

3510003100135

中国
注册会计师
执业证

14050810084

3510003100135

中国
注册会计师
执业证

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

经营范围 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；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）

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 北京市东城区东直门内大街1号楼5层504

法定代表人 仇凌

经营范围 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；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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。）

营业执照
(副本) (1-1)

扫描二维码，
“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。

国家市场监督管理总局监制
2022年06月13日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

23

<div data-bbox="406 1153 598 1332"></div> <div data-bbox="614 1108 742 1377"><p>会计师事务所 执业证书</p></div> <div data-bbox="774 974 981 1489"><p>名称：北京政德会计师事务所（普通合伙） 首席合伙人：仇凌 主任会计师： 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></div> <div data-bbox="1069 1064 1260 1489"><p>组织形式：普通合伙 执业证书编号：11010329 批准执业文号：京财会许可[2019]0057号 批准执业日期：2019年11月12日</p></div>	<div data-bbox="375 313 422 548"><p>证书序号：0011986</p></div> <div data-bbox="470 492 518 593"><p>说明</p></div> <div data-bbox="566 313 925 784"><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。 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》。</p></div> <div data-bbox="917 302 1125 526"></div> <div data-bbox="1029 313 1157 638"><p>发证机关：北京市财政局 二〇一九年十一月十二日</p></div> <div data-bbox="1197 313 1236 571"><p>中华人民共和国财政部制</p></div>
---	---

			
			
姓名	性别	出生日期	工作单位
张明	男	1973-04-12	扬州平联联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号		Identity card No.	
321002730412303		321002730412303	

<p>证书编号: 321000340042</p> <p>No. of Certificate</p>	
<p>批准注册协会: 江苏省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p>	
<p>发证日期: 2014 年 02 月 27 日</p> <p>Date of Issuance</p>	

<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p>	
<p>本证书经检验合格，继续有效一年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
	
<p>仇凌(321000340042)</p> <p>您已通过2016年年检</p> <p>江苏省注册会计师协会</p>	<p>仇凌(321000340042)</p> <p>您已通过2016年年检</p> <p>江苏省注册会计师协会</p>

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



10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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.



仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

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.



姓名：仇凌
证书编号：321000340042

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

中国注册会计师

× cms.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

| 历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-26	通过



李婉霞

姓名	李婉霞
性别	女
出生日期	1971-03-18
工作单位	山西新弘会计师事务所（普通合伙）
身份证号码	140202197103183023
Identity card No.	



北京政德会计师事务所(普通合伙)

注册编号: 14020810

No. of Certificate

批准注册协会: 山西省

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

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.





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
 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年2月20日</p>	 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2018年8月28日</p>
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2017年4月26日</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2018年2月5日</p>
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.
	
2018年4月1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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21

通过

通过

通过

通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)