

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年北京市政府专项债券（二十七期）

昌平永安古城城市更新一期项目（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00523 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（二十七期）

### 昌平永安古城城市更新一期项目（调减）

#### 项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00523 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（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目政府专项债券（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

昌平永安古城城市更新一期项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位

本项目专项债券申请所涉项目单位包括：北京铭嘉科建开发建设有限公司、北京市昌平区文化和旅游局、北京市昌平区文化馆。昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目项目单位为北京市昌平区文化馆；昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目项目单位为北京市昌平区文化和旅游局；昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目、昌平永安古城城市更新一期商业项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目、昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目、昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目、昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目单位为北京铭嘉科建开发建设有限公司。截止 2025 年底，各项目单位就本项目已累计发行专项债券 8800 万元，目前已累计支出 1760 万元，支出进度 20%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京铭嘉科建开发建设有限公司		
负责人	刘凯	登记状态	正常
开办资金	7000 万元	有效期限	2022 年 12 月 26 日至 2052 年 12 月 25 日



经费来源	法人独资
统一社会信用代码	91110114MAC6U6557D
注册地址	北京市昌平区城北街道昌南环岛西南侧1幢3层302
宗旨和业务范围	房地产开发经营；餐饮服务。（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：物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告设计、代理；广告发布；建筑工程机械与设备租赁；组织文化艺术交流活动；停车场服务；企业管理咨询；居民日常生活服务；咨询策划服务；建筑材料销售；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；商业综合体管理服务；餐饮管理；通用设备修理；园区管理服务；创业空间服务；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

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区文化和旅游局		
法定代表人	李攀	成立日期	正常
注册资本	-	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	11110221000103720G		
注册地址	北京市昌平区府学路10号1幢		
经营范围	-		
单位类型	政府机关		

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区文化馆		
法定代表人	尚彬彬	成立日期	正常

注册资本	30 万	营业期限	长期有效
统一社会信用代码	121102214009271637		
注册地址	北京市昌平区政府街 22 号		
经营范围	组织群众文化活动，繁荣群众文化事业		
单位类型	事业单位		

项目单位北京市昌平区文化馆、北京市昌平区文化和旅游局，是依法设立并有效存续的行政单位/事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。北京铭嘉科建开发建设有限公司，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，也符合组合使用专项债券项目主体要求。

### （三）项目区位

项目建设地点位于北京市昌平区政府街，具体范围包括皇城粮油片区、文化馆、城隍庙、西关物美等节点地块，以及北环路城墙等 4 个再现节点。

### （四）项目建设期

1. 昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目  
建设期约 20 个月，开工时间为 2025 年 5 月预计竣工验收时间为 2026 年 12 月。
2. 昌平永安古城城市更新一期商业项目  
建设期约 18 个月，开工时间为 2025 年 8 月，2025 年 7 月开始土地征拆及场地平整工作，预计竣工验收时间为 2027 年 2 月。
3. 昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目  
建设期约 12 个月，开工时间为 2025 年 8 月，预计竣工验收时间

为 2026 年 8 月。

4. 昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目

建设期约 14 个月，开工时间为 2025 年 10 月，预计竣工验收时间为 2027 年 1 月。

5. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目

建设期约 1 个月，开工时间为 2025 年 5 月，预计竣工验收时间为 2025 年 5 月。

6. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目

建设期约 1 个月，开工时间为 2025 年 5 月，预计竣工验收时间为 2025 年 5 月。

7. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目

建设期约 2 个月，开工时间为 2025 年 7 月，预计竣工验收时间为 2025 年 8 月。

8. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目

建设期约 8 个月，开工时间为 2025 年 5 月，预计竣工验收时间为 2025 年 12 月。

9. 昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目

建设期约 8 个月，开工时间为 2025 年 10 月，预计竣工验收时间为 2026 年 6 月。

10. 昌平永安古城城市更新一期文化设施项目



建设期约 12 个月，开工时间为 2025 年 12 月，预计竣工验收时间为 2026 年 12 月。

11. 昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

建设期约 12 个月，开工时间为 2025 年 12 月，预计竣工验收时间为 2026 年 12 月。

12. 昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

建设期约 12 个月，开工时间为 2025 年 12 月，预计竣工验收时间为 2026 年 12 月。

13. 昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目

建设期约 6 个月，开工时间为 2025 年 8 月，预计竣工验收时间为 2026 年 1 月。

### （五）项目立项审批

#### 1. 立项审批

2025 年 4 月 9 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目核准的批复》（京昌平发改（核）（2025）41 号），总投资 2453 万元，原则上同意该建设项目；2025 年 4 月 10 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）（2025）68 号），总投资 271 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 4 月 10 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门、北环路城墙节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）（2025）67 号），总投资 709 万元，原则上同意该建设项目。2025 年 3 月 28 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一

期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕56号），总投资598万元，原则上同意该建设项目。2025年3月31日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕57号），总投资8281万元，原则上同意该建设项目。2025年3月28日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目备案证明》（京昌平发改（备）〔2025〕55号），总投资1600万元，原则上同意该建设项目。2025年4月11日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《昌平永安古城城市更新一期商业项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕42号），总投资45789万元，原则上同意该建设项目。2025年8月15日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京昌平发改（审）〔2025〕191号），总投资7022万元，原则上同意该建设项目。2025年9月12日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京昌平发改（审）〔2025〕229号），总投资5180万元，原则上同意该建设项目。

## 2. 规划初审意见

2024年9月19日，取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区政府街城市更新一期项目规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2024〕18号）；

本项目的规划的确定已取得上级主管部门批复。其他相关手续如



实施方案的批复等正在积极推进办理中。

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

### 1. 昌平永安古城城市更新一期皇城粮油办公楼改造提升项目

拟在昌平区城北街道政府街14号（原皇城粮油办公楼院）内，对证载建筑及户外场地进行更新改造；先期实施北侧A1办公楼改造，剩余部分根据原商户腾退进度统筹安排改造。

### 2. 昌平永安古城城市更新一期商业项目

按照城市更新模式，遵循“规划引领、民生优先，政府统筹、市场运作，科技赋能、绿色发展，问题导向、有序推进，多元参与、共建共享”的原则，本项目主要建设内容为：对鑫隆市场范围内建筑进行拆除，后续新建商业综合体，打造特色滨水商业区。

具体规模为：总建筑面积26869 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积11161 m<sup>2</sup>，地下建筑面积15708 m<sup>2</sup>；室外绿化工程5322 m<sup>2</sup>。

### 3. 昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目

### 4. 昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目

### 5. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门、北环路城墙、二中文庙等3个节点）

#### （1）昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（小南门节点）项目

以现有两侧绿地为载体，留现状长势良好的法桐树，形成绿色城墙的门区形态，移除现状休息亭，设置树阵广场，内部布置石刻文化小品、景观树池坐凳、市民活动台阶和平台等内容。小南门节点实施

面积 3739 m<sup>2</sup>，其中东侧树阵广场面积 1973 m<sup>2</sup>，西侧树阵广场面积 1766 m<sup>2</sup>。

（2）昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（北环路城墙节点）项目

通过修复与创新设计，将古城墙遗址转化为兼具历史教育与公共休闲功能的城市空间。北环路城墙节点实施面积约 500 m<sup>2</sup>，具体建设内容：新建 36m<sup>2</sup>城墙装饰板、100m<sup>2</sup>新坡道、57m 排水沟等。

设置玻璃展板（9.6m<sup>2</sup>）和地面文字信息，展示古城墙历史图文及影像。新建 2 套带交互屏幕的标识柱，分别设置于入口和交通路口，兼具公共服务功能。

新建动态连接空间，包含 445m<sup>2</sup>地面铺装和 77m 不锈钢护栏，引导游客至下沉观景区。通过 5 米长新坡道和可伸缩护柱（2 根）分隔车辆与行人。

配套设施：新建绿化隔离带 201m<sup>2</sup>，设置花坛围绕挡土墙。新建自行车停放区 5 米，配套雨蓬遮蔽设施。

市政工程：包含雨水收集系统、泛光照明 1356m<sup>2</sup>，以及下沉庭院土方开挖。

（3）昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（二中文庙节点）项目

文庙节点实施面积约 600 m<sup>2</sup>，首先保护好现有古柏，依据古柏位置和古图所示恢复象征庙墙、棂星门、泮池、状元桥的同部空间格局，既传承了学子登科、许愿明志的美好寓意，又形成传统风格的街景立面。

门及墙体使用现代钢材料，同时设置大小不同的景窗和历史记忆

装置盒子，不同的盒子体现不同的内容。通过将文字图形和旧照片影像盒子嵌入墙体，利用略微外凸于墙体的影像盒子，让路人可以主动探索文庙的历史景象和文脉沿革。

具体规模包括：现状拆除清理、围栏内铺装更新、学校大门立面更新、新建 113 米的文化墙、新建一座棖星门和泮池、夜景照明和绿化美化。

#### 6. 昌平永安古城城市更新一期永安古城城市再现（永安公园角楼节点）项目

拟在昌平区永安公园内东南角，修建一处角楼，地面进行绿化、铺装，新栽植树、地被；东侧修建城角城墙，地面进行绿化、铺装，新栽植树、地被。改造土地面积约 4571 平方米。

#### 7. 昌平永安古城城市更新一期西关绿洲环境整治工程项目

##### （1）云山公园（北侧地块）

物美北侧地块（含路中三角绿地）7813 平方米，实施建设云山公园。

①地形改造：堆叠昌平山地岩石（闪长花岗岩、页岩等）形成曲线景观挡墙，塑造阵云般微地形。

②雨水花园：设置低洼雨水收集系统，结合互动矿石盒展示昌平地质科普内容。

③科普设施：包含山地植物群落展示、矿石标本墙、透明玻璃科普牌及手机扫码互动系统。

##### （2）松涛溪谷景观（物美地块）

物美地块（不含停车场）15488 平方米，实施建设松涛溪谷景观。

①水系模拟：通过毛石挡墙、山崖壁泉及卵石河床铺装，抽象再



现昌平温榆河上游沟谷地貌。

②互动装置：嵌入温榆河支流名称石牌，触摸可触发山谷溪流声效。

③商业广场改造：更换花岗岩铺装，增设树池坐凳，划分商业区与停车场。

8. 昌平永安古城城市更新一期文化设施项目

9. 昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

10. 昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

11. 昌平永安古城城市更新一期玉带河环境整治工程项目

拟在昌平公园内西北角，修建一条玉带河水系，河道两侧进行绿化、铺装，新栽植树、地被。改造土地面积约 4000 平方米。

### （七）项目投资概况

项目总投资预估金额为 76156 万元，其中工程费用 50144 万元，占比 65.84%；工程建设其他费用预估金额为 5796 万元，占比 7.61%；土地使用权费预估金额为 13715 万元，占比 18.01%；预备费预估金额为 2797 万元，占比 3.67%；建设期利息预估金额为 2039 万元，占比 2.68%；铺底流动资金预估金额为 300 万元，占比 0.39%；运营筹办费用 1365 万元，占比 1.79%。

表 1-4 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	建设期利息	铺底流动资金	运营筹办费用	土地使用权费	合计
投资估算金额	50144	5796	2797	2039	300	1365	13715	76156
占比	65.84%	7.61%	3.67%	2.68%	0.39%	1.79%	18.01%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 4156 万元，占比 5.46%，计划使用专项债券资金 72000 万元，占比 94.54%，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等。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 72000 万元，其中 2025 年 6 月 27 号已发行 27800 万元，期限为 10 年，融资利率 1.79%。本次计划将未形成实物工作量的专项债券资金 11000 万元调整至昌平新城东区十期土地一级开发项目，调减资金暂时以 2025 年 12 月 19 号作为利息分割日；将未形成实物工作量的专项债券资金 8000 万元调整至怀柔污水处理厂提标扩建工程，调减资金暂时以 2025 年 12 月 26 号作为利息分割日（最终以资金实际调整完的日期为准），针对 19000 万元调减资金，调减之前的利息由本项目承担，调减之后的利息由各调增项目承担，与本项目无关。

表 2-1 2025 年使用调减专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年 度	调减项目情况					调增项目情况			
			调减项目名 称	债券期限、 利率	拟调减金 额	调减利息 切割日期	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计 支出时间	调增 原因
昌平区	2025 年北 京市政府 专项债券 （二十七 期）	2025 年	昌平永安古 城城市更新 一期项目	10 年， 1.79%	11000	2025 年 12 月 19 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	昌平新城东区十期 土地一级开发项目	11000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快
					8000	2025 年 12 月 26 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	怀柔污水处理厂提 标扩建工程	8000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快



2026 年计划发行 30100 万元,期限 10 年;2027 年计划发行 33100 万元,期限 10 年,融资利率 2.00% (以 2025 年 12 月 15 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.84%,上浮 16BP)。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,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。分年度还本付息明细如下:

表 2-2 债券发行情况

单位:万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
1	2025		27800				27800		
2	2025	27800			19000		8800	245	245
3	2026	8800	30100				38900	459	459
4	2027	38900	33100				72000	1091	1091
5	2028	72000					72000	1422	1422
6	2029	72000					72000	1422	1422
7	2030	72000					72000	1422	1422
8	2031	72000					72000	1422	1422
9	2032	72000					72000	1422	1422
10	2033	72000					72000	1422	1422
11	2034	72000					72000	1422	1422
12	2035	72000				8800	63200	1343	10143
13	2036	63200				30100	33100	963	31063

14	2037	33100				33100		331	33431
	合计		91000		19000	72000		14381	86381

本项目债券存续期内本金为 72000 万元，利息为 14381 万元，本息合计为 86381 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。

### 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

项目总投资预估金额为 76156 万元，其中工程费用 50144 万元，占比 65.84%；工程建设其他费用预估金额为 5796 万元，占比 7.61%；土地使用权费预估金额为 13715 万元，占比 18.01%；预备费预估金额为 2797 万元，占比 3.67%；建设期利息预估金额为 2039 万元，占比 2.68%；铺底流动资金预估金额为 300 万元，占比 0.39%；运营筹办费用 1365 万元，占比 1.79%。项目投资费用估算明细如下（表内数据含尾差）：



表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备及安装购置费 (万元)	其他费用 (万元)	总价 (万元)	占比	是否使用专项债券	备注
一	总工程费用	38,329	9,598	2,218	50,144	65.84%	是	
(一)	主体工程	18,462	9,118	1,518	29,098	38.21%	是	
1	A 区 - 皇城区域	3,437	2,144		5,581	7.33%	是	地上 10891.21 m <sup>2</sup>
2	B 区 - 西侧民房区域	549	276		825	1.08%	是	地上 1334 m <sup>2</sup>
3	C 区 - 鑫隆区域	13,777	6,379	1,518	21,674	28.46%	是	地上 11161 m <sup>2</sup> , 地下 15707.69 m <sup>2</sup> ; 腾退费 1400 万, 拆除费 117.5 万
4	D 区 - 东侧民房区域	624	314		938	1.21%	是	地上 1517 m <sup>2</sup>
5	E 区 - 昌平蔬菜区	75	5		80	0.10%	是	地上 159.32 m <sup>2</sup>

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备及安装购置费 (万元)	其他费用 (万元)	总价 (万元)	占比	是否使用专项债券	备注
(二)	室外工程	719	480		1,199	1.57%	是	10898.21 m²
(三)	大师做小品	13,361	0	700	14,061	18.46%	是	
1	文化馆	5,236			5,236	6.88%	是	
2	城隍庙	4,345			4,345	5.71%	是	
3	西关物美再现节点及玉带河	3,780	0	700	4,480	5.88%	是	其他费用—装修补偿 200 万，提督桥复建 500 万
4	西关物美景观节点	1,880			1,880		是	
5	再现节点 4 个	1,440			1,440		是	
6	昌平公园玉带河水景	460		700	1,160		是	
(四)	公安局北侧拆除及地面铺装	156			156	0.20%	是	
(五)	各区中间路面	131			131	0.17%	是	2615 m²

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备及安装购置费 (万元)	其他费用 (万元)	总价 (万元)	占比	是否使用专项债券	备注
(六)	电力扩容、燃气等市政配套设施	5,500			5,500	7.22%	是	电力扩容工程费 4026 万元，估算其他市政的工程费用约 1500 万元
二	工程建设其他费				5,796	7.61%	是	
1	项目建设管理费				856	1.12%	是	财建[2016]504 号
2	可研编制及评估费				130	0.17%	是	计价格[1999]1283 号
3	工程勘察费				70	0.09%	是	计价格[2002]10 号
4	工程设计费				1,636	2.15%	是	计价格[2002]10 号
5	工程监理费				1,120	1.47%	是	发改价格[2007]第 670 号
6	招标代理服务费等				159	0.21%	是	计价格 [2002] 1980 号/发改价格 [2011] 534 号
7	节能评估报告编制费				20	0.03%	是	2.5 元/平方米
8	交通影响评价费				77	0.10%	是	暂估



序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备及安装购置费 (万元)	其他费用 (万元)	总价 (万元)	占比	是否使用专项债券	备注
9	水影响评价报告书编制费				94	0.12%	是	暂估
10	水土保持补偿费				94	0.12%	是	暂估
11	全过程造价咨询费				876	1.15%	是	京标价协〔2022〕71号文
12	检验监测费				277	0.36%	是	工程费*0.5%
13	环境影响评价费				105	0.14%	是	暂估
14	场地准备及临时设施费				171	0.22%	是	工程费*0.3%
15	工程保险费				112	0.15%	是	工程费*0.2%
三	土地费用				13,715	18.01%	是	
四	预备费				2,797	3.67%	是	按工程费用及工程建设其他费用的 5%计算
五	建设期贷款利息				2,039	2.68%	是	

序号	工程和费用名称	建筑工程费	设备及安装购置费 (万元)	其他费用 (万元)	总价 (万元)	占比	是否使用专项债券	备注
六	铺底流动资金				300	0.39%	是	
九	运营筹办费用				1,365	1.79%	是	
七	项目总投资				76156	100%	是	

（二）项目资金筹措

从资金来源看，计划使用财政资金 4156 万元，占比 5.46%；专项债券资金 72000 万元，占比 94.54%。已发行专项债券 8800 万元（其中 2025 年 6 月已发行 27800 万元，期限为 10 年。2025 年 12 月计划调减 2025 年债券 19000 万元），2026 年计划发行 30100 万元，期限 10 年；2027 年计划发行 33100 万元，期限 10 年，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。分年度筹措计划如下（表内数据含尾差）：

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	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1673	0	2483	4156	5.46%
专项债券	8800	30100	33100	72000	94.54%
合计	10473	30100	35583	76156	100%
分年度占比	13.75%	39.52%	46.72%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

参照本项目《项目资金平衡方案》，债券存续期内，本项目收入合计 190089 万元，包含土地出让收入 119910 万元、租金及物业收入 70179 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
1	租金及物业收入	70179
2	土地出让收入	119910

### （1）租金及物业收入

项目位于昌平老城区中心区域，对周边物业进行了调研，昌平区各产业办公含物业费的租金水平为 2.5-4 元/平方米·天（按建筑面积计算），例如北控宏创科技园（甲级）和中船重工北京昌平船舶科技产业园（甲级）租金均为 2.4 元/平方米·天。商业方面，周边蓝郡花园、花样年华、新悦家园和西环路等底商租金为 3.5-4.5 元/平方米·天（均含物业费）。

鑫隆市场对标为小型购物中心，昌平竞品包括昌平悦荟、昌平超级合生汇等。昌平悦荟按商品净使用面积（净使用面积一般占建筑面积的 40-50%，因而租金计价较高）的租金水平为一层 15 元/平方米/天，二层 18 元/平方米/天，三层 20 元/平方米/天，餐饮 10 元/平方米/天，教培 6 元/平方米/天。昌平超级合生汇全场平均 15 元/平方米/天，租金介于 5-20 元/平方米/天之间。

根据昌平区地段的出租价格水平，本次测算出租初始价格如下：

皇城粮油地铁口临街底商按 15 元/平方米·天，南侧底商按 15 元/平方米·天，其余部分按 8 元/平方米·天测算。

皇城粮油西侧酒店（不含底商）考虑引入品质酒店，酒店方承担部分内部装修改造以及后期维护更新费用，估算出租价格为 2.0 元/平方米·天测算。

鑫隆市场更新改造后，根据设计方案，商业空间产品形态将有较明显变化，从现状 10-20 平米的小摊位模式，转换成品质店铺模式。同时引入能级较高，引领昌平区整体消费势能，生活方式的具备较强经营能力及市场美誉度的品牌时，前期需要一定商务让利。因此运营



初期租金价格暂定地下一层为 10 元/平方米·天；一层餐饮 8 元/平方米·天，零售 5 元/平方米·天，服务配套 5 元/平方米·天，二层为 6 元/平方米·天，三层为 3 元/平方米·天，娱乐文化类产业考虑让利，租金 3 元/平方米·天。此外，还建有库房约 300 平方米可出租，按 4 元/平方米·天测算。地面车位按照 24 元/个·天，一部分车位留办公使用，剩余可出租车位 170 个，车位出租率按 70% 计算。

文化馆、城隍庙、公安局参与运营，面积约 5000 平方米，价格为 1 元/平方米·天。

鑫隆市场物业费按 85 元/平方米·月、街铺物业费按 60 元/平方米·月、公寓物业费按 9 元/平方米·月收取。

租金价格增长率及出租率由项目运营方中粮集团提供。租金价格在第一个承租期末，经过积极投入推广和运营，2028 年和 2029 年租金增长分别按照 15% 和 10% 计算，2033 年之后按照每两年增长 3% 计算。投运第一年出租率按 75% 计算，第二年开始按照 95% 计算。具体测算如下（各项合计含尾差）：

表 5-4 项目运营收入情况表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入（万元）	70178.57	1258.59	4681.46	4917.85	5249.22	5779.80
1. 皇城粮油街铺收入	10884.06	642.90	678.70	712.82	819.94	901.46
出租面积	—	2,460	2,597	2,597	2,597	2,597
单价（元/平方米·天）	—	7.16	7.16	7.52	8.65	9.51
2. 皇城粮油公寓收入	4945.11	382.01	382.01	382.01	401.11	401.11
出租面积	—	5233	5233	5233	5233	5233
单价（元/平方米·天）	—	2	2	2	2.10	2.10
3. 鑫隆市场收入	32048.83		1852.03	1986.06	2149.10	2580.03

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
出租面积	-		7228	7383	7617	7617
单价(元/平方米·天)	-		7.02	7.37	7.73	9.28
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084.15		127.75	173.38	182.50	191.63
出租面积	-		3,500	4,750	5,000	5,000
单价(元/平方米·天)	-		1	1	1	1.05
5. 停车收入	1220.70		104.24	104.24	104.24	104.24
车位数量(个)	-		119	119	119	119
单价(元/个/天)	-		24	24	24	24
6. 物业收入	12119.03	233.68	980.82	996.64	1020.43	1020.43
物业收费面积(平米)	-	7694	15058	15214	15447	15447
收费单价(元/平米/月)	-	25.31	54.28	54.59	55.05	55.05
7. 库房收入	512.90		43.80	43.80	43.80	43.80
出租面积	-		300	300	300	300
单价(元/平方米·天)	-		4	4	4	4
8. 推广收入(鑫隆市场)	1594.30		130.10	132.89	137.11	137.11
管理面积(平米)	-		7228	7383	7617	7617
收费单价(元/平米/月)	-		15	15	15	15
9. 多经收入	2564.49		219	219	219	219
多经面积(平米)	-		1000	1000	1000	1000
收费单价(元/平米/天)	-		6	6	6	6
10. 广告收入	1282		110	110	110	110
11. 其他收入	923		53	57	62	71

续表:

项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入（万元）	70178.57	6010.01	6653.08	6854.06	7055.20	7076.21
1. 皇城粮油街铺收入	10884.06	946.96	975.39	1004.78	1035.11	1035.11
出租面积	-	2,597	2,597	2,597	2,597	2,597
单价(元/平方米·天)	-	9.99	10.29	10.6	10.92	10.92
2. 皇城粮油公寓收入	4945.11	401.11	422.12	422.12	422.12	443.13
出租面积	-	5233	5233	5233	5233	5233
单价(元/平方米·天)	-	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32
3. 鑫隆市场收入	32048.83	2760.74	3174.99	3333.47	3500.28	3500.28
出租面积	-	7617	7617	7617	7617	7617
单价(元/平方米·天)	-	9.93	11.42	11.99	12.59	12.59
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084.15	191.63	191.63	200.75	200.75	200.75
出租面积	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
单价(元/平方米·天)	-	1.05	1.05	1.1	1.1	1.1
5. 停车收入	1220.70	104.24	114.67	114.67	114.67	114.67
车位数量(个)	-	119	119	119	119	119
单价(元/个/天)	-	24.40	26.40	26.40	26.40	26.40
6. 物业收入	12119.03	1020.43	1122.38	1122.38	1122.38	1122.38
物业收费面积(平方米)	-	15447	15447	15447	15447	15447
收费单价(元/平米/月)	-	55.05	60.55	60.55	60.55	60.55
7. 库房收入	512.90	43.80	48.18	48.18	48.18	48.18
出租面积	-	300	300	300	300	300
单价(元/平方米·天)	-	4	4.40	4.40	4.40	4.40
8. 推广收入(鑫隆市场)	1594.30	137.11	150.82	150.82	150.82	150.82
管理面积(平方米)	-	7617	7617	7617	7617	7617
收费单价(元/平米/月)	-	15	16.50	16.50	16.50	16.50



项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
月)						
9. 多经收入	2564. 49	219	240. 90	240. 90	240. 90	240. 90
多经面积 (平方米)	-	1000	1000	1000	1000	1000
收费单价 (元/平米/天)	-	6	6. 60	6. 60	6. 60	6. 60
10. 广告收入	1282	110	120	120	120	120
11. 其他收入	923	75	92	96	100	100

续表:

项目	合计	2036 年	2037 年
运营收入 (万元)	70178. 57	7226. 15	7416. 93
1. 皇城粮油街铺收入	10884. 06	1065. 45	1065. 45
出租面积	-	2, 597	2, 597
单价 (元/平方米·天)	-	11. 24	11. 24
2. 皇城粮油公寓收入	4945. 11	443. 13	443. 13
出租面积	-	5233	5233
单价 (元/平方米·天)	-	2. 32	2. 32
3. 鑫隆市场收入	32048. 83	3605. 93	3605. 93
出租面积	-	7617	7617
单价 (元/平方米·天)	-	12. 97	12. 97
4. 文化馆、城隍庙、公安局运营收入	2084. 15	211. 70	211. 70
出租面积	-	5, 000	5, 000
单价 (元/平方米·天)	-	1. 16	1. 16
5. 停车收入	1220. 70	114. 67	126. 14
车位数量 (个)	-	119	119
单价 (元/个/天)	-	26. 40	29. 04
6. 物业收入	12119. 03	1122. 38	1234. 71
物业收费面积 (平方米)	-	15447	15447



项目	合计	2036 年	2037 年
收费单价（元/平米/月）	-	60.55	66.61
7. 库房收入	512.90	48.18	53
出租面积	-	300	300
单价（元/平方米·天）	-	4.40	4.84
8. 推广收入（鑫隆市场）	1594.30	150.82	165.90
管理面积（平方米）	-	7617	7617
收费单价（元/平米/月）	-	16.50	18.15
9. 多经收入	2564.49	240.90	264.99
多经面积（平方米）	-	1000	1000
收费单价（元/平米/天）	-	6.60	7.26
10. 广告收入	1282	120	132
11. 其他收入	923	103	114

## （2）土地出让收入

本项目债券存续期内，拟将位于南邵镇昌平新城东区 CP-1201 街区一级开发四期土地中的 CP-1201-0027 地块标识码 01142025R000664，地块用于资金平衡，该地块用地性质为 R2 二类居住，用地规模 4.08 公顷，规划及可出让建筑面积 5.71 万平米，入市预估单价 2.1 万元/平方米，土地入市收入 119910 万元。

## 2. 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（表内数据为各年度合计数据，含尾差）：

表 5-5 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入												
年份	合计	202 6 年	202 7 年	202 8 年	202 9 年	203 0 年	203 1 年	203 2 年	203 3 年	203 4 年	203 5 年	203 6 年	2037 年
项目自身运营收入	70179	1259	4681	4918	5249	5780	6010	6653	6854	7055	7076	7226	7417
土地出让收入	11991 0												11991 0

### 3. 土地出让成本和基本假设

本项目不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上交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，本项目中F3其他多功能用地、R2二类居住用地按照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9593万元。

此外，土地入市当年还需计提专项资金计提支出，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，总金额为265

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%，总金额为5516万元。

## （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%。农田水利建设资金为9438万元。

## （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，计提比例为10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为9438万元。

## （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。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。廉租住房保障资金为 9438 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 34096 万元。具体如下表所示（表内数据含尾差）：

表 5-6 项目计提成本合计表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	265
2	国有土地收益基金（5%）	5516
3	农田水利建设资金（10%）	9438
4	教育资金（10%）	9438
5	廉租住房保障资金（10%）	9438
合计		34096

#### 4、项目运营成本

参照本项目《项目资金平衡方案》，本项目债券存续期项目自身运营成本如下：

##### （1）租金成本

皇城粮油办公部分，由铭嘉公司与皇城粮油公司根据合作协议，建设期第一年为 775 万，之后每年按 530 万计算。

##### （2）日常运营成本

办公启动费、推广/运营开办费、物业开办费、市场推广费、物



业成本（人/物/维保/能源）、保险费用、资管人力成本（科健+中粮）依据运营方中粮与铭嘉商议后提供，具体参见测算表。

根据中粮与铭嘉合作协议，办公启动费 120 万。

根据中粮与铭嘉合作协议，推广年费 400 万，开业活动 40 万共同组成市场推广费，建设期期间（2026 年 5 月）提前开始推广预热，至 2026 年底准备开业活动花费 40 万，2027 年原鑫隆市场部分正常营业推广年费按全额计算，市场热度起来后，逐步降低该费用（2028 年-2033 年降至 300 万，2034 年以后降至 200 万）。日常管理费用、维修成本（资本性改造储备金）均按每年总收入（不含销项税）的 1% 计算。

物业费成本，建设期前 2 年需要提前准备启动物业，物业酬金抽成 8%。预估第一年花费 54 万（含酬金 4 万），第二年 270 万（含酬金 20 万）。原鑫隆市场部分开业后（2027 年），按物业成本费用单价 350 元/平方米·年计算，其中物业管理面积 40776 平方米。前 2 年项目收入增长还未起来，现金流紧张，按 75% 计算。

中粮的资管人力成本为 300 万每年，铭嘉为 250 万每年，运营期按每 3 年增长 5%。

轻资产费用根据中粮与铭嘉的合作协议，建设期提供基础年费第一年 225 万、第二年与第三年提供 380 万。参考行业标准，招商佣金第一年按出租收入的 20% 计算，之后每年按前 2 月出租收入的 20% 计算。商管收入每年按经营收入（不含物业收入）的 8-10% 计算。

项目债券存续期内，本项目物业运营成本、经营费用、租金成本等合计约 41941 万元。详见下表（表内数据含尾差）：

**表 5-7 项目运营成本合计表**

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
经营总成本	41941	1102	1739	3434	3042	3468	3537
经营费用	27967	102	709	2427	2104	2496	2506
项目启动费（办公）	120	48	36	36			
推广/运营开办费	245		107	139			
物业开办费	253			253			
市场推广费用	3273		273	400	300	300	300
物业成本	16508	54	270	1156	1156	1541	1541
保险费用	122		10	10	10	10	10
资管人力成本（科健+ 中粮）	6188		-	350	550	550	550
日常管理费用	629	-	7	42	44	47	52
维修成本（资本性改造 储备金）	629	-	7	42	44	47	52
租金成本（皇城粮油）	7135	775	530	530	530	530	530
轻资产费用	6839	225	500	477	407	442	501
年费		225	380	380			
招商佣金			120	97	103	112	129
商管收入，收入的 8-10%					305	330	372

续表：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营总成本	3595	3664	3690	3645	3648	3668	3707
经营费用	2537	2549	2553	2485	2486	2489	2523
项目启动费（办公）							
推广/运营开办费							
物业开办费							
市场推广费用	300	300	300	200	200	200	200

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
物业成本	1541	1541	1541	1541	1541	1541	1541
保险费用	10	10	10	10	10	11	11
资管人力成本 (科健+ 中粮)	578	578	578	606	606	606	637
日常管理费用	54	60	62	64	64	65	67
维修成本 (资本性改造 储备金)	54	60	62	64	64	65	67
租金成本 (皇城粮油)	530	530	530	530	530	530	530
轻资产费用	527	585	608	630	633	649	654
年费							
招商佣金	137	152	159	165	166	170	170
商管收入, 收入的 8-10%	390	433	449	465	467	479	484

## 5、财务费用

本项目拟使用专项债券 72000 万元，其中 2025 年 6 月已发行 27800 万元，期限为 10 年，融资利率 1.79%。本次计划将未形成实物工作量的专项债券资金 11000 万元调整至昌平新城东区十期土地一级开发项目，调减资金暂时以 2025 年 12 月 19 号作为利息分割日；将未形成实物工作量的专项债券资金 8000 万元调整至怀柔污水处理厂提标扩建工程，调减资金暂时以 2025 年 12 月 26 号作为利息分割日（最终以资金实际调整完的日期为准）。针对 19000 万元调减资金，调减之前的利息由本项目承担，调减之后的利息由各调增项目承担。



表 5-8 2025 年使用调减专项债券资金情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年 度	调减项目情况					调增项目情况			
			调减项目名 称	债券期限、 利率	拟调减金 额	调减利息 切割日期	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计 支出时间	调增 原因
昌平区	2025 年北京 市政府 专项债券 (二十七 期)	2025 年	昌平永安古 城城市更新 一期项目	10 年， 1.79%	11000	2025 年 12 月 19 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	昌平新城东区十期 土地一级开发项目	11000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快
					8000	2025 年 12 月 26 日	项目进展 较为缓慢， 无法按期 完成支出。	怀柔污水处理厂提 标扩建工程	8000	2025 年 12 月 底前	项目 推进 较快

2026 年计划发行 30100 万元,期限 10 年;2027 年计划发行 33100 万元,期限 10 年,融资利率 2.00% (以 2025 年 12 月 15 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.84%,上浮 16BP)。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,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。分年度还本付息明细如下:

表 5-9 应付本息情况表

单位: 万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金余额	应付利息	应付本息
1	2025		27800				27800		
2	2025	27800			19000		8800	245	245
3	2026	8800	30100				38900	459	459
4	2027	38900	33100				72000	1091	1091
5	2028	72000					72000	1422	1422
6	2029	72000					72000	1422	1422
7	2030	72000					72000	1422	1422
8	2031	72000					72000	1422	1422
9	2032	72000					72000	1422	1422
10	2033	72000					72000	1422	1422
11	2034	72000					72000	1422	1422
12	2035	72000				8800	63200	1343	10143
13	2036	63200				30100	33100	963	31063
14	2037	33100				33100		331	33431
	合计		91000		19000	72000		14381	86381

综上,本项目债券存续期内本金为 72000 万元,利息为 14381

万元，本息合计为 86381 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。

6、项目净收益分析

本项目收入合计 190089 万元，扣除项目运营成本 85628 万元，可用于还本付息的资金为 104461 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-10 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
项目收入	0	1259	4681	4918	5249	5780	6010	6653	6854
运营支出	1102	1739	3434	3042	3468	3537	3595	3664	3690
收益	-1102	-480	1247	1876	1781	2243	2415	2989	3164
类别	2034	2035	2036	2037	合计				
项目收入	7055	7076	7226	127327	190089				
运营支出	3645	3648	3668	47396	85628				
收益	3410	3428	3558	79931	104461				

六、评估结论

（一）项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，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 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	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	-1102		245	245	是
2026 年	-480		459	459	

2027 年	1247		1091	1091
2028 年	1876		1422	1422
2029 年	1781		1422	1422
2030 年	2243		1422	1422
2031 年	2415		1422	1422
2032 年	2989		1422	1422
2033 年	3164		1422	1422
2034 年	3410		1422	1422
2035 年	3428	8800	1343	10143
2036 年	3558	30100	963	31063
2037 年	79931	33100	331	33431
合计	104461	72000	14381	86381
本息覆盖倍数	1.21			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.21 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，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、倍

敏感性分析	收入变化一敏感性分析
-------	------------



	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	94015	99238	104461	109684	114907
债券还本付息额	86381	86381	86381	86381	86381
债券本息覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

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，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

## 七、相关风险提示

昌平永安古城城市更新一期项目是保障性安居工程领域项目，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。

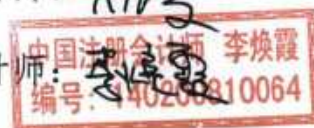
（此页无正文）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国•北京

2025 年 12 月 19 日

统一社会信用代码 91110107MA01JHFL5E	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：财政咨询（不含审计、税务咨询）、企业管理咨询、信息咨询服务（不含财务类信息咨询）、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。） 和不得从事经营活动。
营业执照	(副本) (1-1)	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 石景山区市场监督管理局	2022年06月13日	

<div data-bbox="896 344 1075 533"></div> <div data-bbox="840 556 1131 682"><h2>会计师事务所 执业证书</h2></div> <div data-bbox="728 713 1265 760"><p>名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）</p></div> <div data-bbox="728 784 963 823"><p>首席合伙人：仇凌</p></div> <div data-bbox="728 831 896 870"><p>主任会计师：</p></div> <div data-bbox="728 870 1344 917"><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></div> <div data-bbox="728 1003 1008 1042"><p>组织形式：普通合伙</p></div> <div data-bbox="728 1050 1008 1089"><p>执业证书编号：11010329</p></div> <div data-bbox="728 1105 1164 1152"><p>批准执业文号：京财会许可[2019]0057号</p></div> <div data-bbox="728 1152 1075 1191"><p>批准执业日期：2019年11月12日</p></div>	<div data-bbox="1680 329 1926 368"><p>证书序号：0011986</p></div> <div data-bbox="1635 423 1736 462"><h3>说明</h3></div> <div data-bbox="1444 517 1926 870"><ol style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li><li>3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</li><li>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》。</li></ol></div> <div data-bbox="1579 972 1926 1105"><p>发证机关：北京市财政局</p><p>二〇一九年十一月十二日</p></div> <div data-bbox="1646 1144 1926 1183"><p>中华人民共和国财政部制</p></div>
--	--



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS	
	
北京政德会计师事务所（普通合伙）	
姓名	仇澍
性别	男
出生日期	1973-04-12
工作单位	扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码	321002730412303
Identity card No.	

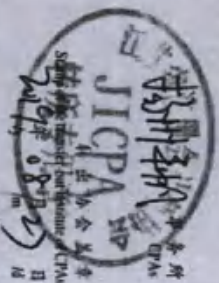
年度检验登记	
Annual Renewal Registration	
本证书检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
	
	
仇澍(321000340042) 已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会	
年检专用章	

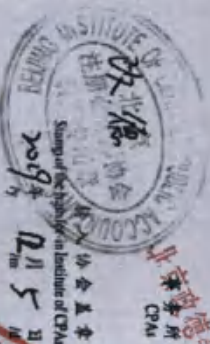
证书编号	
321000340042	
批准注册协会	
江苏省注册会计师协会	
Authorized Institute of CPAs	
发证日期	2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance	

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



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

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

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

11

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.



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



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

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.



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



姓名：优爱  
证书编号：321000340042

年 月 日  
by m d

2025 年年检二维码



北京 仇凌 321000340042



cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

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





北京政德会计师事务所（普通合伙）

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	执业证号
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.	
女	女	1971-05-18	山西政德会计师事务所（普通合伙）	140202197105183023	





证书编号: 14020810064  
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.





<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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年3月30日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <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>12</p>	<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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</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> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2018年12月5日</p> <p>13</p>
<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> <p>2018年4月11日</p> <p>6</p>	<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> <p>2019年4月25日</p> <p>7</p>



李焕霞 140200810064

北京政德会计师事务所（普通合伙）

× 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