



2026 年北京市政府专项债券（一期）

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00022 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目 录

一、项目的基本情况	2
（一）项目名称	2
（二）项目单位	2
（三）项目区位	3
（四）项目建设期	4
（五）项目审批情况	4
（六）项目建设内容及规模	7
（七）项目投资概况	7
二、债券应付本息情况	8
三、评估依据和假设	9
四、评估过程	9
五、评估分析	10
（一）项目总投资	10
（二）项目资金筹措	13
（三）项目收益预测	13
六、评估结论	26
（一）项目净收益覆盖债券还本付息情况	26
（二）本息覆盖倍数的敏感性分析	27
七、相关风险提示	28

2026 年北京市政府专项债券（一期）

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00022 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（一期）霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）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

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区），以下简称“本项目”。

（二）项目单位

1.项目申报单位

本次专项债券申报单位为北京市基础设施投资有限公司，项目单位已累计使用专项债券 90,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 90,200 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 97,000 万元，已拨付资金 90,200 万元，目前已累计支出 90,200 万元，支出进度 100%。

表 1-1：项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	成立日期	1981 年 02 月 10 日
注册资本	人民币 20,506,571 万元	营业期限	2001 年 12 月 25 日至 2051 年 12 月 24 日
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室		
经营范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
单位类型	国有企业		

股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	北京市人民政府国有资产监督管理委员会持股 100%
-----------------------------	---------------------------

项目申报单位为北京市基础设施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。

2.项目主管部门

本次专项债券主管部门为北京市昌平区城市管理委员会。项目主管部门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，支出进度 0%。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，支出进度 0%。

表 1-2: 主管部门基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区城市管理委员会
负责人	许正锋
颁发日期	2025 年 02 月 21 日
赋码机关	中共北京市昌平区委机构编制委员会办公室
统一社会信用代码	11110221000102971W
机构地址	北京市昌平区南环东路 148 号
机构性质	机关
所属地区	北京市昌平区

项目主管部门为北京市昌平区城市管理委员会，是依法设立并有效存续的行政单位，具备作为本项目主管部门的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

(三) 项目区位

本项目建设地点位于昌平区回龙观地区霍营街道。项目四至分别是：东至林萃路、南至黄土店南路、西至黄平路、北至黄平路。

（四）项目建设期

项目为在建项目，建设期 61 个月，于 2022 年 11 月开工。主要工作情况及计划：征拆方面，已完成首农集团土地移交、非机动车停车场关停、地铁 8 号线用地的接收、P+R 停车场拆除工作和公交场站导场及项目范围内公交场站拆除工作；完成地铁八号线公司永久占用国有土地使用协议、地上物腾退补偿协议及国有土地使用协议书签订、取得农转用批复、完成首创轮胎厂、住总房地产、地铁十三号线、北新建材国有土地使用协议签订；完成南侧移动信号塔改移；取得枢纽主体部分划拨决定书。工程建设方面，已完成管线改移、高压线路临时迁改、第一阶段换乘导改；土护降工程完成；规划黄土店路北侧枢纽一体化部分地下结构完成 50%。项目计划于 2027 年底建成。

（五）项目审批情况

本项目已取得可行性研究报告批复、建设项目用地预审与选址意见书、使用国有建设用地的批复、规划条件审查意见的函、建设工程规划许可证、环境影响报告书的批复、工程项目施工准备函、建筑工程施工许可证等。其他相关手续正在积极推进办理中。

1.立项审批。2022 年 10 月 18 日，北京市发展改革委下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539 号），总投资 243,189 万元，原则上同意该建设项目。

以上立项批复总投资合计 243,189 万元。

2.用地审批。2022 年 10 月 14 日，北京市规划和自然资源委员会批复《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 110000202200002 号、2022 规自预选市政字 0002 号），载明权利人为北京市基础设施

投资有限公司，权利类型为建设霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程，用途为 S22 轨道交通场站用地，面积 117157 平方米。

2025 年 11 月 12 日，北京市昌平区人民政府下发《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目使用国有建设用地的批复》（京昌政地字〔2025〕351 号），载明用地位于昌平区霍营街道、回龙观街道，本次划拨建设用地面积 30501.26 平方米，建筑面积约 56540 平方米，规划用地性质为轨道交通场站（S22）。

3.规划审批。2021 年 12 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会批复霍营枢纽一体化综合利用规划条件，即《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用项目规划条件审查意见的函》（京规自函〔2021〕3217 号），载明用地单位为北京市基础设施投资有限公司，用地项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，用地位于昌平区回龙观地区霍营街道，面积约 16 公顷。

2025 年 8 月 19 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》（建字第 110114202500149 号，2025 规自（昌）建市政字 0115 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施（1 号、2 号交通连廊）），位于昌平区霍营街道，建设规模 198.8 米。

2025 年 11 月 28 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》（建字第 1101142025GG0215592 号，2025 规自（昌）建市政字 0159 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，建设项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程 枢纽主体），位于

昌平区回龙观街道、霍营街道，建设规模 52540 平方米、46.93 米。

4.环评批复。2022 年 11 月 30 日，北京市生态环境局《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程环境影响报告书的批复》（京环审〔2022〕140 号）。

5.施工许可。2022 年 11 月 29 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《工程项目施工准备函》（2022 施准字 003 号），准予进行施工准备，开展土方、护坡、降水等施工作业，载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，项目名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目，位于昌平区回龙观地区霍营街道，建设规模 76000 平方米。

2025 年 9 月 15 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202509150202，〔2025〕施市政字 0098 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程附属设施（1 号、2 号交通连廊），建设地址为昌平区回龙观霍营街道，西起黄平路东红线和枫丹北小街东红线，东至林萃路西红线，南至黄土店南路北红线和海淀与昌平区界线，建设规模为 198.80 米。

2025 年 12 月 22 日，北京市住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110100202512220102，〔2025〕施市政字 0195 号），载明建设单位为北京霍营综合交通枢纽投资有限公司，工程名称为霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程枢纽主体，建设地址为昌平区回龙观街道、霍营街道，建设规模为 52540.00 平方米、46.93 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

根据北京市发展和改革委员会《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539号），本项目主要建设规模和内容为：项目建筑规模约7.6万平方米。其中：综合交通枢纽工程约4.8万平方米，含市郊铁路东北环线车站、地铁8号线和13B线车站、公交场站、公共空间和管理用房等内容。一体化综合利用预留工程约2.8万平方米，含公共服务设施、便民服务设施、配套停车场和设备用房等内容，配建连接周边地块的3条交通连廊约0.9万平方米，同步进行约11.7公顷一体化综合利用土地征收、拆迁。

（七）项目投资概况

根据《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539号），本项目总投资243,189万元，其中工程费用106,960万元，占比43.98%；工程建设其他费用18,068万元，占比7.43%；预备费10,002万元，占比4.11%；建设期利息0万元（由市财政局统筹安排），占比0.00%；铺底流动资金0万元，占比0.00%；土地征收、拆迁费用108,159万元，占比44.48%。

表 1-3：项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额	占比
1	工程费用	106960	43.98%
2	工程建设其他费用	18068	7.43%
3	预备费	10002	4.11%
4	建设期利息	0	0.00%

序号	投资构成类别	投资估算额	占比
5	土地征收、拆迁费用	108159	44.48%
	总投资	243189	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 67,289 万元，占比 27.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%。本项目申请的专项债券资金用于工程建设费用。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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 175,900 万元，其中已发行 2023 年北京市政府专项债券（十二期），期限 3 年期，发行额 71,000 万元，按年付息，发行利率 2.34%，到期日 2026 年 6 月 30 日；已发行 2024 年北京市政府专项债券（一期），期限 2 年期，发行额 13,500 万元，按年付息，发行利率 2.13%，到期日 2026 年 3 月 1 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（二十一期），期限 1 年期，发行额 5,700 万元，按年付息，发行利率 1.41%，到期日 2026 年 6 月 27 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十七期），期限 3 年期，发行额 6,800 万元，按年付息，发行利率 1.53%，到期日 2028 年 12 月 30 日；2026 年拟发行 2 年期专项债券 20,300 万元（本批次拟申请发行 11,700 万元），发行债券拟定测算利率以 2026 年 1 月 9 日国债收益率平均值上浮 15bp 确定，2027 年发行一年期专项债 58,600 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。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 2-1：应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	其中：本批 次拟发行	本期偿还	期末本金	融资 利率	应付利息	应付本息
1	2023 年		71000			71000	2.34%		0
2	2024 年	71000	13500			84500	2.13%	1661	1661
3	2025 年	84500	5700			90200	1.41%	1949	1949
4	2025 年	90200	6800			97000	1.53%		
5	2026 年	97000	20300	11700		117300	1.60%	2133	2133
6	2027 年	117300	58600			175900	1.60%	1872	1872
7	2028 年	175900			175900	0	1.60%	2810	178710
合计			175900	11700	175900			10425	186325

综上，预计本项目债券存续期内本金为 175,900 万元，利息为 10,425 万元，本息合计为 186,325 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

根据《关于霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2022〕539号），本项目总投资243,189万元，其中工程费用106,960万元，占比43.98%；工程建设其他费用18,068万元，占比7.43%；预备费10,002万元，占比4.11%；建设期利息0万元（由市财政局统筹安排），占比0.00%；铺底流动资金0万元，占比0.00%；土地征收、拆迁费用108,159万元，占比44.48%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1：项目投资估算明细表

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/平方米）
一	工程费用	76001	7971	12959	10029	106960	是	平方米	85335	12534
(一)	枢纽部分	44728	5923	9935	1203	61789	是	平方米	48115	12842
1	公交场站	5763	425	825		7013	是	平方米	6060	11573
2	地铁13号线霍营站	8518	1238	1839		11595	是	平方米	8775	13214
3	地铁8号线改造	2990	752	838		4580	是	平方米	2400	19083
4	市郊铁路车站	6498	669	1325		8492	是	平方米	7670	11072
5	枢纽公共空间及管理用房	20225	2688	4756		27669	是	平方米	20220	13684
6	共同分摊部分	734	151	352	1203	2440	是	平方米	2990	8161
(二)	一体化工程部分	31273	2048	3024	8826	45171	是	平方米	37220	12136
1	公共服务	6465	893	1088		8446	是	平方米	10800	7820
2	便民服务设施	4966	873	1138		6977	是	平方米	8570	8141
3	一体化预留预埋	12101				12101	是	平方米	9000	13446
4	枢纽接驳连廊	7165	164	522		7851	是	平方米	8850	8871
5	共同分摊部分	576	118	276	8826	9796	是	平方米		
工程费用小计		76001	7971	12959	10029	106960	是	平方米	85335	12534
二	其他费用				18068	18068	是	万元		

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/平方米）
1	前期工程费				3968	3968	是	万元		
1.1	临时占地费				800	800	是	亩		
1.2	绿化补偿				48	48	是	株	50	9600
1.3	交通疏解费				480	480	是	平方米	6000	800
1.4	市政道路恢复				240	240	是	平方米	6000	400
1.5	既有建筑物加固保护费				2400	2400	是	万元		
2	其他费用				14100	14100	是	万元		
（第一部分+第二部分）合计		76001	7971	12959	28097	125028	是	万元		
三	基本预备费				10002	10002	是	万元		
四	土地征收、拆迁费用				108159	108159	是	万元		
五	建设期利息									
六	铺底流动资金									
项目总投资合计		76001	7971	12959	146258	243189	是	平方米	85335	28408

备注：本项目申请专项债券的财务测算数据均按照要求万元为单位四舍五入取整。

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 243,189 万元，计划使用财政预算资金 67,289 万元，占比 27.67%；单位自有资金 0 万元，占比 0.00%；专项债券资金 175,900 万元，占比 72.33%。三者合计 243,189 万元。分年度资金筹措计划如下：

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	2022 年—2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类占比
财政预算资金	12500	20200		34589	67289	27.67%
单位自有资金						
专项债券	84500	12500	20300	58600	175900	72.33%
合计	97000	32700	20300	93189	243189	100.00%
分年度占比	39.88%	13.45%	8.35%	38.32%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

本项目属于交通基础设施领域项目。债券存续期内，项目预计实现总收入 281,593 万元，其中：用于专项债券还本付息的资金来源为土地出让收入 279,600 万元。便民服务设施租金收入 1,993 万元计划用于覆盖运营期成本。项目收入预测如下：

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		281593
1	土地出让收入	279600
2	便民服务设施租金收入	1993

（1）土地出让收入

1) 收入定价

本项目以一体化实施范围内经营性土地出让收入偿还本息，地块标识码：1101142025W000564，其入市土地包括 CP02-0302-6002 地块，西起黄平路东红线和枢纽建设边界线，东至林萃路西红线，南至黄土店南路北红线、占地面积 5.83 公顷；CP02-0302-6013 地块，西起枫丹北小街东红线，东至林萃路西红线，北起黄土店南路南红线，南至海淀与昌平区界线，占地面积 0.47 公顷；总占地面积 6.3 公顷，地块性质为轨道交通场站用地兼容其他类多功能用地，含枢纽功能、公共服务配套设施、商业办公等城市功能，其中 2.04 公顷用于枢纽工程建设，4.26 公顷为经营性出让地块，经与专业咨询单位就项目地块收入等事宜进行了深入座谈、研讨，结合该区域周边地块实际情况及 CBRE 等专业咨询单位意见，预计土地成交价约 1.2 万元/平方米。

以下是相似地块成交情况统计：

表 5-4：同类型项目可比地块成交情况统计表

序号	地块名称	用地规划	建筑面积（m ² ）	成交日期	成交楼面价（元/m ² ）
1	昌平区朱辛庄新区	F3	37505	2020-04-02	14931
2	昌平区沙河镇七里渠南北村	B4	71556	2018-11-26	18447
3	北京市石景山区中关村科技园石景山园北II区西井地块土地一级开发项目 1606-034 地块 B1 商业用地	B1	114707	2020-11-30	15300
4	海淀区西三旗 1811-L04 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	61700.6	2019-07-04	16807
5	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	84155.61	2021-10-26	20795
6	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	66055.39	2021-10-26	20740

序号	地块名称	用地规划	建筑面积（m ² ）	成交日期	成交楼面价（元/m ² ）
7	海淀区西北旺镇永丰产业基地	F3	55267.89	2021-10-26	20808
8	北京市通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块 F3 其他类多功能用地	F3	70008	2019-10-17	13970
9	北京市石景山区中关村科技园石景山园北II区西井地块土地一级开发项目 1606-034 地块 B1 商业用地	B1	114707	2020-11-30	15300

结合近几年商办用地成交楼面价信息显示，昌平、海淀、石景山、通州商办用地成交价在 1.4 万元-2 万元/平方米左右，距离项目位置最近的海淀西三旗地块 2019 年成交楼面价为 16,807 元/平方米，综合考虑项目区域位置、市场环境等多方面因素，本项目成交楼面价按照 1.2 万元/平方米进行预测。

2) 土地出让规模

计划 2027 年末一次性入市交易。土地出让计划如下表：

表 5-5：项目出让土地价格预测表

出让地块编号	占地面积（公顷）	经营性建筑面积（万平方米）	计划入市时间	预计出让收入（万元）
CP02-0302-6002	5.83	23.3	2027 年 12 月	279600
CP02-0302-6013	0.47			
合计	6.3	23.3		279600

3) 年增长率

本项目不设增长。

4) 土地收入预测

根据土地入市交易计划本项目经营性指标约 23.3 万平方米，可产生政府土地出让收入约 279,600 万元（23.3 万平方米*1.2 万元/平方

米=279,600 万元)。

（2）专项运营收入

本项目专项债还款来源为项目一体化实施范围内经营性土地出让收入，便民服务设施开始运营后，预计 2028—2030 年经营收入 1,993 万元，该部分收入主要用于覆盖运营期成本。

1) 收入定价

枢纽一体化项目全部工程计划于 2027 年底完成建设，其中轨道车站及公交场站部分(地铁 8 号线车站、13B 线车站、东北环线车站、公交场站等)建成后移交各专业公司负责运营，由各专业公司按既有资金渠道解决。在二级开发商投入运营前，枢纽一体化工程中的便民服务设施等内容由枢纽投资公司先行负责运营管理，待建设完成并具备运营条件后，交由二级开发商统一运营管理。

枢纽北侧主体工程建设完成后，一体化办公和商业设施项目在 2028 年初至 2030 年底期间，由枢纽投资公司负责运营管理，运营时间为 3 年，收入来源为便民服务设施租金，暂按照 5 元/平方米/天计算。

2) 付费对象规模

本项目便民服务设施总面积 8400.00m²，其中地上 1-4 层约 7720.00m²，地下 1 层约 680.00m²。

3) 项目收入情况

2028 年出租率按照 20%计算年租金收入为 307 万元 (8,400 m² *365 天*5 元/天*20%=307 万元)，2029 年按照出租率 40%计算年租金收入为 613 万元 (8,400 m²*365 天*5 元/天*40%=613 万元)，2030

年按照出租率 70%计算年租金收入为 1,073 万元（8,400 m²*365 天*5 元/天*70%=1,073 万元）。经测算，便民服务设施租金收入共计 1,993 万元。

（3）项目收入合计

本项目债券存续期内，项目分年度收入预测情况如下表：

表 5-6：项目分年度收入预测表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入			合计
		2028	2029	2030	
合计		279907	613	1073	281593
土地出让收入	收入定价（元/平方米）	12000			
	销售面积（万平方米）	23.3			
	收入小计（万元）	279600			279600
便民服务设施租金收入	出租率	20%	40%	70%	
	收入定价（元/平方米/年）	1825	1825	1825	
	出租面积（万平方米）	0.84	0.84	0.84	
	收入小计（万元）	307	613	1073	1993

2.成本和基本假设

本项目总成本费用为 49,428 万元，其中，运营成本合计 1,876 万元，包括：人员支出 540 万元，动力材料支出 546 万元，设备设施维护维修支出 171 万元，保安、保洁、绿化等外委费用支出 429 万元，其他支出 102 万元，税费支出 88 万元；上缴土地出让金市级政府分享收入 22,368 万元；专项资金计提 25,184 万元（农业土地开发资金 281 万元，国有土地收益基金 13,980 万元，农田水利建设资金 3,641 万元，教育资金 3,641 万元，廉租住房保障资金 3,641 万元）。

（1）工资福利支出

本项目设计定员为 12 人，本项目人员工资及福利按 15 万元/人/年计算，不设增长，每年工资福利支出为 180 万元（12 人*15 万元/人=180 万元/年）。经测算，在项目债券存续期 3 年内，该项费用支出共计 540 万元（180 万元/年*3 年=540 万元）。

（2）动力材料支出

本项目动力材料费用包括水、电、燃气、热力等综合能耗费用，根据面积 2.3 万平方米，每平方米每年约 79 元进行估算，不设增长，每年动力材料支出为 182 万元（2.3 万平方米*79 元/年=182 万元/年）。经测算，在项目债券存续期 3 年内，该项费用支出共计 546 万元（182 万元/年*3 年=546 万元）。

（3）设备设施维护维修支出

本项目设备设施的维护维修成本（含委外修成本），按照投资 3.18 亿元，综合费率 0.18% 计算，不设增长，每年设备设施维护维修支出为 57 万元（3.18 亿元*0.18%=57 万元/年）。经测算，在项目债券存续期 3 年内，该项费用支出共计 171 万元（57 万元/年*3 年=171 万元）。

（4）保安、保洁、绿化等外委费用支出

本项目保安、保洁、绿化等外委费用，根据面积 2.3 万平方米，每平方米 62 元/年进行计算，不设增长，每年保安、保洁、绿化等外委费用支出为 143 万元（2.3 万平方米*62 元/平方米·年=143 万元/年）经测算，在项目债券存续期 3 年内，该项费用支出共计 429 万元（143 万元/年*3 年=429 万元）。

（5）其他支出

本项目其他支出主要指办公费、卫生费、保安器械、保险等其他所有费用，合计按前4项的6%进行估算，不设增长，每年其他支出为34万元（（180万元+182万元+57万元+143万元）*6%=34万元/年）。经测算，在项目债券存续期3年内，该项费用支出共计102万元（34万元/年*3年=102万元）。

（6）税费支出

项目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：

- 1）出租收入增值税税率取9%；
- 2）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%；
- 3）所得税税率为25%；
- 4）税收优惠：无。

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 5-7：项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出			
		2028	2029	2030	合计
一	增值税及附加		23	65	88
1	增值税（销项）	25	51	89	165
2	进项税额（年初）		5		5
3	运营进项税	30	30	30	90
4	当年抵扣额	25	30	30	85

序号	税费类型	分年运营支出			
		2028	2029	2030	合计
5	进项税额（年末）	5	0	0	5
6	当年缴纳增值税额		20	58	78
7	城建税		1	4	5
8	教育费附加		1	2	3
9	地方教育费附加		1	1	2
二	所得税				0
合计		0	23	65	88

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-8：项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出			合计
		2028	2029	2030	
合计		596	619	661	1876
人员支出	人数	12	12	12	
	人均支出	15	15	15	
	支出小计	180	180	180	540
动力材料支出	面积（万平方米）	2.3	2.3	2.3	
	单价	79	79	79	
	支出小计	182	182	182	546
设备设施维护维修支出	支出小计	57	57	57	171
保安、保洁、绿化等外委费用支出	面积（万平方米）	2.3	2.3	2.3	
	单价	62	62	62	
	支出小计	143	143	143	429
其他支出	支出小计	34	34	34	102
税费支出	支出小计	0	23	65	88

（7）上缴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》（京财资环〔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，本项目按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出22,368万元。

计算公式：上缴市级土地出让收入分享支出=土地出让收入*计提比例=279,600*8%=22,368万元。

（8）专项资金计提支出

土地入市后需计提专项资金支出，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/m²，总金额为281万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积*征收标准=4.32万m²*65元/m²=281万元。

2）国有土地收益基金

根据《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 13,980 万元。

计算公式：国有土地收益基金 = 土地出让收入 * 5% = 279,600 * 5% = 13,980 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%。扣除项目采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 3,641 万元。

计算公式：农田水利建设资金 = (土地出让收入 - 土地开发总成本) * 10% = (279,600 - 243,189) * 10% = 3,641 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%。扣除项目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 3,641 万元。

计算公式：教育资金 = (土地出让收入 - 土地开发总成本) * 10% = (279,600 - 243,189) * 10% = 3,641 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3,641万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）*10%=（279,600-243,189）*10%=3,641万元。

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25,184万元。具体如下表所示：

表 5-9：项目成本支出明细汇总表

单位：万元

支出类型	分年支出			合计
	2028	2029	2030	
教育资金（10%）	3641	0	0	3641
农田水利建设资金（10%）	3641	0	0	3641
廉租住房保障资金（10%）	3641	0	0	3641
农业土地开发资金	281	0	0	281
国有土地收益资金（5%）	13980	0	0	13980
合计	25184	0	0	25184

3.财务费用

本项目拟使用专项债券 175,900 万元，其中已发行 2023 年北京市政府专项债券（十二期），期限 3 年期，发行额 71,000 万元，按年付息，发行利率 2.34%，到期日 2026 年 6 月 30 日；已发行 2024 年北京市政府专项债券（一期），期限 2 年期，发行额 13,500 万元，按年付息，发行利率 2.13%，到期日 2026 年 3 月 1 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（二十一期），期限 1 年期，发行额 5,700 万元，

按年付息，发行利率 1.41%，到期日 2026 年 6 月 27 日；已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十七期），期限 3 年期，发行额 6,800 万元，按年付息，发行利率 1.53%，到期日 2028 年 12 月 30 日；2026 年拟发行 2 年期专项债券 20,300 万元（本批次拟申请发行 11,700 万元），发行债券拟定测算利率以 2026 年 1 月 9 日国债收益率平均值上浮 15bp 确定，2027 年发行一年期专项债 58,600 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。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 5-10：应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	其中：本批次拟发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2023 年		71000			71000	2.34%		0
2	2024 年	71000	13500			84500	2.13%	1661	1661
3	2025 年	84500	5700			90200	1.41%	1949	1949
4	2025 年	90200	6800			97000	1.53%		
5	2026 年	97000	20300	11700		117300	1.60%	2133	2133
6	2027 年	117300	58600			175900	1.60%	1872	1872
7	2028 年	175900			175900	0	1.60%	2810	178710
合计			175900	11700	175900			10425	186325

综上，预计本项目债券存续期内本金为 175,900 万元，利息为 10,425 万元，本息合计为 186,325 万元。

4.项目净收益分析

（1）项目运营期收益情况

本项目在运营期内预计实现总收入 281,593 万元。运营期内主要

支出包括：运营支出 1,876 万元、上缴市级土地出让收入分享支出 22,368 万元、专项资金计提支出 25,184 万元。扣除上述支出后，运营期累计收益为 232,165 万元，本项目分年度收益详见下表：

表 5-11：项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入	279907	613	1073	281593
运营支出	596	619	661	1876
上交市级土地出让收入分享支出	22368			22368
专项资金计提支出	25184			25184
收益	231759	-6	412	232165

(2) 专项债偿还资金来源安排

根据偿债安排，项目专项债券的还本付息资金来源于土地出让收入扣除相关上缴及计提支出后的净收益，并计划于 2028 年全部偿还完毕。因此，2028 年至 2030 年期间产生的便民服务设施租金收入，在覆盖同期运营支出后形成的净收益，不纳入专项债券的偿债资金来源。经测算，用于还本付息的资金为 232,048 万元，本项目可用于偿还专项债券本息的收益详见下表：

表 5-12：偿还专项债券本息分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			
	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目收入	279600			279600
运营支出				0
上交市级土地出让收入分享支出	22368			22368

类别	分年收益			
	2028 年	2029 年	2030 年	合计
专项资金计提支出	25184			25184
收益	232048			232048

六、评估结论

（一）项目净收益覆盖债券还本付息情况

严格按照项目收益与融资平衡实施方案测算所列数据，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	
2023 年					是
2024 年			1661	1661	
2025 年			1949	1949	
2026 年			2133	2133	
2027 年			1872	1872	
2028 年	232048	175900	2810	178710	
合计	232048	175900	10425	186325	
本息覆盖倍数		1.25			

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够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，认为本项目可以以比较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，债券存续期项目收入为后续资金回笼提供了充足、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

本项目偿还专项债的资金来源为土地出让收入，债券还本付息总额为 186,325 万元，系根据表 2-1 “应付本息情况表” 中列明的各年度发行本金及对应的专项债券融资利率测算确定，该金额为固定债务承诺，不随项目收入变动。按目前市场情况测算可用于还本付息的收益为 232,048 万元，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.25 倍，考虑土地出让收益在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.31 倍和 1.18 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，详见下表：

表 6-2：项目敏感性分析

单位：万元/倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	220445	232048	243650
偿债资金合计	220445	232048	243650
债券还本付息额	186325	186325	186325
资本金偿还建设期利息			
经营收入偿还的债券本息额	186325	186325	186325
债券本息覆盖率	1.18	1.25	1.31

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

霍营综合交通枢纽一体化综合利用工程（昌平区）是交通基础设施领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、投融资政策、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，项目收入、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

2026 年 1 月 22 日



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 普通合伙合伙企业

执行事务合伙人

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)(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)

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

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

证书序号：0011986

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：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

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

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060901011

北京市财政局

31

			
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS		北京政德会计师事务所（普通合伙）	
Full name 仇凌		Sex 男	
Date of birth 1973-04-12		Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）	
Identity card No. 321002730412303			

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: 321000340042 No. of Certificate	仇凌(321000340042) 您已通过2015年年检 江苏省注册会计师协会
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs	仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日 Date of Issuance	年检专用章

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
<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>2019年08月22日</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>年 月 日 /y /m /d</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>2019年12月5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>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
<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>仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会</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>仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>
6	7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所

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 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	



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

李映霞

姓名	李映霞
性别	女
出生日期	1971-05-18
工作单位	山西政德会计师事务所（普通合伙）
身份证号码	140202197105183023





注册编号: 14020810064

批准注册协会: 山西省

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

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2月20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>2017年8月18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>



2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064

X

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

通过

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过