



2026 年北京市政府专项债券（二期）

沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00021 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	3
(五) 项目审批情况	3
(六) 项目建设内容及规模	4
(七) 项目投资概况	4
二、债券应付本息情况	6
三、评估依据和假设	7
四、评估过程	7
五、评估分析	8
六、评估结论	20
七、相关风险提示	22

**2026 年北京市政府专项债券（二期）
沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目
项目收益与融资平衡报告**

政德审字【2026】ZX 第 00021 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（二期）沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资平衡情况进行评估，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，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区域平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位

本项目专项债券申请单位为北京铭嘉房地产开发有限公司。截至 2025 年底，项目单位已累计使用专项债券 29300 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 29300 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 29300 万元，目前已累计支出 29300 万元，支出进度 100%。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京铭嘉房地产开发有限公司		
法定代表人	高建勋	成立日期	2002-07-26
注册资本	122350.8 万元	营业期限	2002-07-26 至无固定期限
统一社会信用代码	9111011474156732XM		
注册地址	北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房		
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
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）	北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会持股比例 95.9134%； 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例 3.3510%； 北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例 0.7356%		

本项目的项目单位是北京铭嘉房地产开发有限公司，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北京市昌平区沙河镇，规划实施范围东至京藏高速、南至沙阳路、西至回创路、北至北二中街。

（四）项目建设期

本项目属于在建项目，项目建设期为 2025 年 5 月—2027 年 4 月，共 24 个月。项目于 2025 年 5 月开始实施，主要包括前期手续的办理、征地、拆迁补偿的实施、市政前期工作、开发完成后的验收等相关事项。2025 年 10 月—2027 年 3 月主要进行一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等工作，预计于 2027 年 4 月竣工验收。

（五）项目审批情况

1. 立项批复

2025 年 5 月 26 日，北京市昌平区发展和改革委员会下发《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55 号），明确同意核准此项目。

2. 项目实施主体授权

2025 年 3 月 14 日，北京市昌平区人民政府下发《关于确定沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目一级开发主体的批复》，明确由北京铭嘉房地产开发有限公司作为开发主体，组织开展沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目相关开发工作。

3. “多规合一”初审函

2025 年 5 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同

平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0039号），原则同意实施沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目。

本项目的立项批复、实施主体授权、“多规合一”初审函等已取得上级主管部门批复。其他相关手续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

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55号）和北京市规划和自然资源委员会昌平分局《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2025〕0039号），本项目建设内容为：本项目规划总用地面积 13.61 公顷，项目本体面积 10.42 公顷，其中包括工业研发用地面积 1.90 公顷，公园绿地面积 2.86 公顷，城市道路用地面积 5.66 公顷，同步实施整理公路用地面积 3.20 公顷。

相关主要建设规模指标如下表：

表 2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（万平方米）	立项总投资（万元）
沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目	京昌平发改（核）（2025）55号	本项目规划总用地面积 13.61 公顷，项目本体面积 10.42 公顷，其中包括工业研发用地面积 1.90 公顷，公园绿地面积 2.86 公顷，城市道路用地面积 5.66 公顷，同步实施整理公路用地面积 3.20 公顷。	13.61	146086
合计			13.61	146086

（七）项目投资概况

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕55号），本项目总投资146086万元，其中前期费用832万元，占比0.57%；征地补偿费1461万元，占比1.00%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用123937万元，占比84.84%；市政基础设施建设费用6043万元，占比4.14%；其他费用637万元，占比0.44%；财务费用5853万元，占比4.01%；利润或管理费5316万元，占比3.64%；两税两费1848万元，占比1.26%；审计费159万元，占比0.11%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	832	0.57%
2	征地补偿费	1461	1.00%
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	123937	84.84%
4	市政基础设施建设费用	6043	4.14%
5	其它费用	637	0.44%
小计		132910	90.98%
6	财务费用	5853	4.01%
7	利润或管理费	5316	3.64%
8	两税两费	1848	1.26%
9	审计费	159	0.11%
合计		146086	100.00%

从资金来源看，计划投入使用财政资金63186万元，占比43.25%；拟申请发行专项债券资金82900万元，占比56.75%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆补偿等。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

本项目拟申请专项债券资金 82900 万元,2025 年已发行 29300 万元,债券期限 3 年;2026 年计划发行 30200 万元,其中本批次发行 17200 万元,债券期限 3 年;2027 年计划发行 23400 万元,债券期限为 3 年;假设融资利率 2.00% (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%)。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。

表 4 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	29300	0	29300	2.00%	0	0
2	2026 年	29300	30200	0	59500	2.00%	586	586
3	2027 年	59500	23400	0	82900	2.00%	1190	1190
4	2028 年	82900	0	29300	53600	2.00%	1658	30958
5	2029 年	53600	0	30200	23400	2.00%	1072	31272
6	2030 年	23400	0	23400	0	2.00%	468	23868
合计			82900	82900			4974	87874

综上,本项目应偿还专项债本金和利息合计 87874 万元(含本金 82900 万元,利息 4974 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 146086 万元，其中前期费用 832 万元，占比 0.57%；征地补偿费 1461 万元，占比 1.00%；房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用 123937 万元，占比 84.84%；市政基础设施建设费用 6043 万元，占比 4.14%；其他费用 637 万元，占比 0.44%；财务费用 5853 万元，占比 4.01%；利润或管理费 5316 万元，占比 3.64%；两税两费 1848 万元，占比 1.26%；审计费 159 万元，占比 0.11%。项目投资费用估算明细如下：

表 5 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	832	0.57%
2	征地补偿费	1461	1.00%
3	房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	123937	84.84%
4	市政基础设施建设费用	6043	4.14%
5	其它费用	637	0.44%
小计		132910	90.98%
6	财务费用	5853	4.01%
7	利润或管理费	5316	3.64%
8	两税两费	1848	1.26%
9	审计费	159	0.11%
合计		146086	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 146086 万元，计划投入使用财政资金 63186

万元，占比 43.25%；拟申请发行专项债券资金 82900 万元，占比 56.75%。

分年度筹措计划如下：

表 6 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
财政资金		31553	31633	63186	43.25%
专项债券	29300	30200	23400	82900	56.75%
合计	29300	61753	55033	146086	100.00%
分年度占比	20.06%	42.27%	37.67%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 159032 万元，包括：土地出让收入 22800 万元，地块平衡资金 136000 万元，园区运营收入为 232 万元。

表 7 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	22800
2	地块平衡资金	136000
3	园区运营收入	232
合计		159032

1) 土地出让收入 22800 万元

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入和地块

平衡资金。土地预计将于 2027 年上市交易，具体测算过程如下：

（1）土地出让单价

综合考虑北京市昌平区近四年的工业研发用地出让价，选取 4 个成交地块样本，该 4 个样本的加权平均单价为 7549 元/m²，综合考虑到样本地块已开发比较成熟，交通等基础设施配套均比本项目健全以及随着国家颁布的房地产政策，预估未来房价仍会继续下跌，出于谨慎性原则考虑，暂按地块出让单价约 6000 元/m²进行测算。样本明细如下表：

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	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	10.08	75852.1	7525
2	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	7.69	58087.97	7554
3	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	4.9	36290.07	7406
4	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	7.07	54262.25	7675
合计				29.74	224492.39	7549

（2）土地出让计划

2027 年计划供应 CP01-0401-0001（M4 工业研发用地）地块和 CP01-0401-0004（M4 工业研发用地），地块面积 1.90 公顷，建筑规模 3.80 万平方米。

表 8 项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份	预计出让单价（万元/平方米）
CP01-0401-0001	M4	工业研发用地	0.48	1.0	2027 年	0.60
CP01-0401-0004	M4	工业研	1.41	2.8	2027 年	0.60

		发用地				
--	--	-----	--	--	--	--

（3）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，项目实施单位预测的土地出让收入如下：

用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=3.80 万平方米×0.60 万元/平方米=22800 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 22800 万元，预计实现出让收入 22800 万元。综上，本项目土地出让收入共计 22800 万元。

2）区级统筹供本项目使用的平衡地块收入

依据北京市昌平区人民政府公文批办单（0A2-5293），《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（京铭嘉文〔2025〕38 号）及《北京市昌平区人民政府公文批办单》（昌平区政府办文 0A2-5293），本项目计划用昌平区沙河镇路庄住宅小区进行资金平衡，本项目计划使用开发实施后的住宅性质地块作为资金平衡来源，具体地块信息如下所示：

① 可供出售土地建筑面积

根据北京市发展计划委员会 北京市建设委员会《关于开发建设昌平区沙河路庄住宅小区一期工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资〔2003〕153 号），小区总建筑面积为 440000 平方米，统一规划、分期实施，其中一期总建筑面积 120000 平方米，建设内容为住宅及配套设施。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，选取近年来北京市昌平区出让的 11 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

交易编号	宗地名称	用地性质	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	成交日期	成交单价（元/平方米）
京土储挂（昌）（2024）005 号	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	120848	148831	挂牌	350000	2024/2/23	23517
京土储挂（昌）（2024）010 号	北京市昌平区中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 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	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	41314	93436	挂牌	309350	2024/3/26	33108
京土储挂（昌）（2024）038 号	北京市昌平区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	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	67881	110585	挂牌	253300	2024/10/22	22905
京土储挂（昌）（2023）061 号	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、中关村生命科技园三期及“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	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	65662	186128	挂牌	427000	2023/12/20	22941
京土储挂（昌）（2023）058 号	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	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	65957	154440	挂牌	354000	2023/11/30	22922
京土储挂（昌）（2023）046 号	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	107181	219497	挂牌	541500	2023/9/27	24670
京土储挂（昌）	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、	R2 二类居住用地、B4 综合性	110127	133365	挂牌	270000	2023/7/20	20245

(2023) 033 号	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	商业金融服务业用地、A33 基础教育用地							
京土储挂(昌)(2023) 034 号	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	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	61472	127342	挂牌	319700	2023/7/20	25106	
京土储挂(昌)(2023) 002 号	北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目 CP00-1002-0001 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	49177	108189	挂牌	270000	2023/3/23	24956	
京土储挂(昌)(2023) 003 号	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	R2 二类居住用地	14653	36632	挂牌	129950	2023/3/23	35475	
京土储挂(昌)(2022) 076 号	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 CP01-0801-0018、0019、0020、0015、0023 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	45099	102116	挂牌	331200	2023/2/8	32434	

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 25000 元/㎡。

村庄名称	用地性质	未实施区域经营性用地规模(㎡)	未实施区域经营性规划建筑面积(㎡)	楼面单价(元/㎡)	入市年度	总金额(万元)	市级政府收益(万元)	扣除市级政府收益后金额(万元)	开发总成本	入市净收益
路庄	二类居住 R2	164984	253788	25000	2028 年	634471	50758	583713	298641	285072

经初步测算，昌平区沙河镇路庄住宅小区项目开发成本约 29.86 亿元。预估二类居住用地入市楼面地价约 2.50 万元/平方米，项目入市收入共计约 63.45 亿元，扣减政府收益及开发成本后，可实现资金盈余约 28.51 亿元，可保障本项目实现资金平衡，计划从土地出让净收益中安排 13.60 亿元进行资金平衡。

3) 专项运营收入 232 万元

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。

1. 园区绿地养护收入

1.1 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。

1.2 付费对象规模

根据《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目代征绿地规模为 2.86 公顷，投入运营后可对 2.86 公顷绿地提供养护服务。

(2) 项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为 26 万元，债券存续期内总收入为 104 万元。

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

根据《关于沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目代征道路约 5.66 公顷，投入运营后可对 5.66 公顷园区道路提供养护服务。

（2）项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为 32 万元，债券存续期内总收入为 128 万元。

表 9 项目分年度园区运营收入合计表

单位：万元

园区运营收入		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
绿化养护收入	绿化总面积（万 m ² ）	2.86	2.86	2.86	2.86	
	绿化服务费单价（元/m ² /年）	9	9	9	9	
	收入小计（万元）	26	26	26	26	104
道路养护收入	道路总面积（万 m ² ）	5.66	5.66	5.66	5.66	
	道路养护服务费单价（元/m ² /年）	5.59	5.59	5.59	5.59	
	收入小计（万元）	32	32	32	32	128
合计		58	58	58	58	232

（3）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 10 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	分年收入				合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
土地出让收入	22800				22800
区级统筹供本项目使用的平衡地块收入		136000			136000
专项收入	58	58	58	58	232
合计	22858	136058	58	58	159032

2. 成本和基本假设

运营期内，本项目运营支出为 3299 万元，其中，园区运营成本合计 212 万元，包括原材料支出 36 万元、燃料动力费支出 40 万元（水费支出）、工资及福利费支出 128 万元、修理费支出 8 万元；相

关税费支出 0 元；上缴市级土地出让收入分享支出为 1824 万元；依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金等几项政策性资金共计 1263 万元。

一、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 10%-20%左右，本项目取值 15%，即按照绿化、道路服务收入的 15%计算，则原材料费平均每年为 9 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 36 万元。

二、燃料动力费支出

本项目的燃料动力费主要为水费支出。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 2.83 万平方米，年度绿化维护耗水量为 0.99 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 5.64 万平方米，年度道路维护耗水量为 6 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。则水费平均每年为 10 万元，本项目债券存续期内水费支出共计 40 万元。

三、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，主要承担局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。预计需要配置 5 名道路及绿化养护人员，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。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 128 万元。

四、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 8 万元。

五、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 10 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用（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 12062 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 6 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 11 项目分年度税费支出表

单位：万元

类别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1. 增值税	0	0	0	0	0	0
运营期销项税	0	0	3	3	3	3
运营期进项税	0	0	2	2	2	2
待抵扣进项税	12062	12062	12061	12060	12058	12057
2. 城建税及附加税	0	0	0	0	0	0
3. 企业所得税	0	0	0	0	0	0
合计	0	0	0	0	0	0

六、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（经财资环(2024)736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目工业研发用地按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 1824 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
=22800*8%=1824 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度支出情况如下表。

表 12 项目支出预测表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一	运营成本	0	53	53	53	53	212
1	原材料费		9	9	9	9	36

2	燃料动力费	0	10	10	10	10	40
	水费	0	10	10	10	10	
	绿地用水量（万/立方米）		1.00	1.00	1.00	1.00	
	道路用水量（立方米/平方米·年）		7	7	7	7	
	单价（元/立方米）		1.36	1.36	1.36	1.36	
3	人员工资及福利费		32	32	32	32	128
	人数		5	5	5	5	
	平均工资及福利费（元/年）		63417	63417	63417	63417	
4	修理费		2	2	2	2	8
二	相关税费	0	0	0	0	0	0
三	上缴市政府分享收入		1824				1824
四	专项资金计提		1263				1263
五	运营支出	0	3140	53	53	53	3299

3. 财务费用

本项目拟申请专项债券资金 82900 万元,2025 年已发行 29300 万元,债券期限 3 年;2026 年计划发行 30200 万元,其中本批次发行 17200 万元,债券期限 3 年;2027 年计划发行 23400 万元,债券期限为 3 年;假设融资利率 2.00% (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%)。债券存续期内每年支付一次债券利息,到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下所示。

表 13 应付本息情况表

单位: 万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	29300	0	29300	2.00%	0	0
2	2026 年	29300	30200	0	59500	2.00%	586	586
3	2027 年	59500	23400	0	82900	2.00%	1190	1190
4	2028 年	82900	0	29300	53600	2.00%	1658	30958
5	2029 年	53600	0	30200	23400	2.00%	1072	31272
6	2030 年	23400	0	23400	0	2.00%	468	23868
合计			82900	82900			4974	87874

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 87874 万元（含本金 82900 万元，利息 4974 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。

4. 项目净收益分析

本项目收入合计 159032 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 1824 万元，扣除专项资金计提支出 1263 万元，扣除项目运营成本 212 万元，预期可偿债资金为 155733 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 14 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、项目收入	22858	136058	58	58	159032
1. 土地出让收入	22800				22800

2. 地块平衡资金		136000			136000
3. 项目运营收入	58	58	58	58	232
二、运营支出	3140	53	53	53	3299
1. 上交市级土地出让收入分享支出	1824				1824
2. 专项资金计提支出	1263				1263
3. 项目运营支出	53	53	53	53	212
三、收益	19718	136005	5	5	155733

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 15 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	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	586	586	
2027 年	19718	0	1190	1190	
2028 年	136005	29300	1658	30958	
2029 年	5	30200	1072	31272	
2030 年	5	23400	468	23868	
合计	155733	82900	4974	87874	
本息覆盖倍数		1.77			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.77 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资区域平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资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。

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 16 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	140160	147946	155733	163520	171306
债券还本付息额	87874	87874	87874	87874	87874
债券本息覆盖率	1.60	1.68	1.77	1.86	1.95

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

沙河站东部地区局部地块工业前期开发项目是产业园区基础设

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、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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）
10008001001

（此页无正文）



中国•北京

2026 年 1 月 22 日



 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》。		
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		
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		

	北京政德会计师事务所(普通合伙)	姓 Full name	性别 Sex	出生日期 Date of birth	工作单位 Working unit	身份证号 Identity card No.
			男	1973-04-12	扬州平帆联合会计师事务所(普通合伙)	321002730412303

<p>证书编号: 321000340042 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2014 年 02 月 27 日 Date of Issuance</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> <div data-bbox="802 1281 1210 1505"></div> <p>仇凌(321000340042) 您已通过2015年年检 江苏省注册会计师协会</p> <p>仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会</p> <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		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	
		事务所 CPAs	
同意调入 Agree the holder to be transferred to		转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 年 月 日 / /	
		事务所 CPAs	
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 / /		转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 年 月 日 / /	

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.	
			
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	
仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会		仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会	
年 月 日 / /		年 月 日 / /	

6

7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042



X

cms.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(普通合伙) 合格通过

历史记录

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

北京政德会计师事务所(普通合伙)

姓名: 张霞
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

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: 14920810064
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

山西省注册会计师协会
山西政德会计师事务所(普通合伙)

<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>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>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 2017 年 3 月 30 日</p>	<p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017 年 8 月 28 日</p>
<p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</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 2017 年 4 月 25 日</p>	<p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017 年 12 月 5 日</p>
12	13

北京政德会计师事务所(普通合伙)

<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</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>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 11 日</p>	<p>2019 年 4 月 25 日</p>
6	7





北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2026】ZX第00021号

2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064

×

cmis.cicpa.org.cn

...

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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