



2026 年北京市政府专项债券（十七期）

中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目

土地一级开发项目

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00142 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年六月

## 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 .....	- 4 -
（四）项目建设期 .....	- 4 -
（五）项目立项审批 .....	- 5 -
（六）项目建设内容及规模 .....	- 8 -
（七）项目投资概况 .....	- 8 -
二、债券应付本息情况 .....	- 9 -
三、评估依据和假设 .....	- 10 -
四、评估过程 .....	- 10 -
五、评估分析 .....	- 11 -
六、评估结论 .....	- 21 -
七、相关风险提示 .....	- 22 -

## 2026 年北京市政府专项债券（十七期）

### 中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目

#### 土地一级开发项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00142 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（十七期）中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级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（普通合伙）北京政德会计师事务所（普通合伙）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

中关村科技园昌平园东区三期、四期土地一级开发项目属于市、区联合储备项目，目前东区三期项目已实施完成，资金回笼已覆盖东区三期、四期已发生所有开发成本，由于规划和工作内容调整，东区四期项目重新编制了土地一级开发实施方案、用地规划综合实施方案，且昌平区人民政府对用地规划综合实施方案进行了批复。中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目属于昌平区投资开发范围，已沟通北京市规划和自然资源委员会，中关村科技园昌平园东区三期、四期土地一级开发项目市级已完成开发任务，且市级回笼资金已覆盖市级已投资金，不涉及投资及收益分配问题。

### （一）项目名称

中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目，以下简称“本项目”。

### （二）项目单位

#### 1.项目单位

项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。截至2025年底，项目单位已累计发行专项债券402400万元（其中土城项目15700万元已调减），支持项目5个（昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目、中关村国家工程技术创新基地南部地区土地一级开发项目、昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目、昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目、昌平新城东区土地一级开发项目），目前已累计支出专项债券386700万元，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 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元	有效期限	2025 年 3 月 20 日至 2030 年 3 月 19 日
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，并已纳入全国土地储备机构名录，名录代码为 TC110114，具备申报本项目专项债券的主体资格，也符合使用专项债券的主体要求。

## 2. 实施单位

实施单位为北京兴昌高科技发展有限公司。截至 2025 年底，实施单位已累计使用专项债券 155,200 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 155,200 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 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京兴昌高科技发展有限公司		
法定代表人	石广元	成立日期	1992 年 6 月 19 日

注册资本	184447.8707 万元	营业期限	2010 年 10 月 12 日至 2030 年 10 月 11 日
统一社会信用代码	91110114102623030C		
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路 9 号		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（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）	北京昌平科技园发展集团有限公司持股比例 62.6832%； 中关村发展集团股份有限公司持股比例 37.3168%		

北京兴昌高科技发展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，具备实施本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

### （三）项目区位

规划范围位于昌平新城东区 CP00-1201 街区，项目分为东西两个地块，西侧地块规划范围北至景旺街，南至规划京密引水渠北路，西至规划景文西路，东至文丰路；东侧地块规划范围北至景兴街，南至景旺街，西至文创路，东至创安路。

### （四）项目建设期

本项目建设期为 2025 年 1 月-2028 年 12 月（含前期工作），2026 年 6 月完成征地拆迁工作，2027 年 12 月完成市政配套工作，供地计划分三期供应：一期计划 2026 年 6 月对 CP00-1201-0013、CP00-1201-



0015、CP00-1201-0039（二类居住用地）供地；二期计划 2027 年 6 月对中学用地、体育用地、文物古迹用地、社区综合服务设施用地、CP00-1201-0017、CP00-1201-0023、CP00-1201-0026（二类居住用地）供地；三期计划 2028 年 6 月对中小学合校、托幼用地、CP00-1201-0024、CP00-1201-0027（二类居住用地）供地。

### （五）项目立项审批

本项目已取得一级开发授权批复、规划意见书、四期建设项目规划条件、项目建议书（代可行性研究报告）的批复、用地规划综合实施方案的批复、已实质性开展相关工作的函、建设用地的批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

#### 1. 一级开发授权批复

2009 年 4 月 24 日，北京市国土资源局《关于中关村科技园昌平园东区三期、四期联合储备开发项目土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕512 号），同意由北京市土地整理储备中心及北京市土地整理储备中心昌平区分中心联合作为主体，组织实施项目土地一级开发工作。原《关于授权北京兴昌高科技发展总公司进行中关村科技园昌平园东区三期项目土地一级开发的批复》（京国土市〔2007〕591 号）自本批复生效之日起作废。市、区两级储备中心共同作为主体联合实施共同负责资金筹措，组织实施征地、拆迁和大市政基础设施建设等工作。

#### 2. 规划意见书

2009 年 6 月 16 日，北京市规划委员会《规划意见书》（编号 2009 规意选字 0366 号），根据《中华人民共和国城市规划法》第三十条、

第三十一条和《北京市城市规划条例》第二十七条、第二十八条的规定，经审定，本建设项目符合城市规划要求准予办理该项目土地、规划设计等前期工作。

### 3.建设项目规划条件

2011年7月20日，北京市规划委员会《建设项目规划条件》，根据政府土地储备工作安排，你单位2011年7月8日申请的用地，位于昌平区南邵镇的土地一级开发有关材料收悉。经研究，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，同意你单位按下列规划条件及附图所示用地范围，开展土地储备前期整理的相关工作。

### 4.项目建议书（代可行性研究报告）的批复

2010年3月4日，北京市发展和改革委员会《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕267号），经研究并报请市政府批准，同意北京市土地整理储备中心、北京市土地整理储备中心昌平区分中心对中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目组织实施土地一级开发。

### 5.用地规划综合实施方案的批复

2025年9月25日，北京市昌平区人民政府关于《昌平新城东区CP00-1201街区一级开发四期用地规划综合实施方案》的批复（昌政字〔2025〕13号），原则同意《实施方案》。

### 6.已实质性开展相关工作的函

2025年10月21日，北京市昌平区人民政府《关于认定中关村



科技园昌平园东区四期联合储备开发项目已实质性开展相关工作的函》，中关村科技园区昌平园东区四期联合储备开发项目（以下简称“该项目”）位于昌平区南邵镇，项目主体为原北京市土地整理储备中心、原北京市土地整理储备中心昌平分中心，授权实施主体为北京兴昌高科技发展有限公司。该项目于2010年3月取得市发改委《关于中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》（京发改〔2010〕267号），并在立项有效期内签订了征地补偿安置协议书。

按照《关于办理本市批次用地农用地转用和土地征收事项与立项文件衔接有关事宜的通知（试行）》（京规自发〔2024〕11号）中关于成片开发类项目用地有关内容，可认定该地块为一级开发阶段已开工项目，我区原则同意北京兴昌高科技发展有限公司延续使用原立项批复(京发改〔2010〕267号)，继续申请开展农用地转用和土地征收审批手续办理工作。

## 7.建设用地的批复

2026年1月29日，已取得北京市人民政府《关于昌平区二〇二六年度批次(中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目)建设用地的批复》（电子监管号:1101142026ZZ0002632，京政地字〔2026〕11号）。

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《昌平新城东区 CP00-1201 街区一级开发四期用地规划综合实施方案》，本项目规划用地面积为 48 公顷，规划总建筑面积为 38.98 万  $m^2$ ，规划用途主要包括二类居住用地、基础教育用地、体育用地、文物古迹用地、社区综合服务设施用地、公园绿地及城市道路用地。

主要规划建设指标如下：项目范围内城市规划总用地面积约 48 公顷，其中城乡建设用地面积约 34.99 公顷（包括二类居住用地面积约 24.21 公顷、基础教育用地 7.94 公顷、体育用地 2.25 公顷、文物古迹用地 0.11 公顷、社区综合服务设施用地 0.48 公顷），公园绿地 1.96 公顷，城市道路用地 11.05 公顷，规划总建筑面积约 38.98 万  $m^2$ ，其中可出让经营性用地（二类居住用地）建筑面积约 30.34 万  $m^2$ ，综合容积率为 1.11。

## （七）项目投资概况

本项目总投资 224,580 万元，其中前期费用 2,697 万元，占总投资的比例 1%；征地补偿及相关税费 55,414 万元，占总投资的比例 25%；拆迁补偿及相关费用 132,984 万元，占总投资的比例 59%；市政基础设施建设费用 10,836 万元，占总投资的比例 5%；其他费 2,073 万元，占总投资的比例 1%；财务费用 16,841 万元，占总投资的比例 7%；管理费 2,174 万元，占总投资的比例 1%；审计费用 108 万元，占总投资的比例 0%；两税两费 1,453 万元，占总投资的比例 1%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	前期费用	2697	1%
2	征地补偿及相关税费	55414	25%
3	拆迁补偿及相关费用	132984	59%



4	市政基础设施建设费用	10836	5%
5	其他费用	2073	1%
6	财务费用	16841	7%
7	管理费	2174	1%
8	审计费用	108	0%
9	两税两费	1453	1%
<b>1-9 项小计(1+2+3+4+5+6+7+8+9)</b>		<b>224580</b>	<b>100%</b>

从资金来源看,使用财政资金 144,280 万元,占总投资的比例 64%;专项债券资金 80,300 万元,占总投资的比例 36%。本项目申请的专项债券资金用于前期费用、征地补偿费、拆迁费、市政基础设施建设费、其他费。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 80,300 万元,已成功发行 0 万元,其中,2026 年计划发行 48,000 万元(其中,本批次计划发行 48,000 万元),债券期限为 2 年期,2027 年计划发行 32,300 万元,债券期限为 1 年期。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%),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 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	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年	0	48000	0	48000	2%	0	0
2027 年	48000	32300	0	80300	2%	960	960
2028 年	80300	0	80300	0	2%	1606	81906
合计		<b>80300</b>	<b>80300</b>			<b>2566</b>	<b>82866</b>

综上,预计本项目债券存续期内本金为 80,300 万元,利息为 2,566

万元，本息合计为 82,866 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

本项目总投资 224,580 万元，其中前期费用 2,697 万元，占总投资的比例 1%；征地补偿及相关税费 55,414 万元，占总投资的比例 25%；拆迁补偿及相关费用 132,984 万元，占总投资的比例 59%；市政基础设施建设费用 10,836 万元，占总投资的比例 5%；其他费 2,073 万元，占总投资的比例 1%；财务费用 16,841 万元，占总投资的比例 7%；管理费 2,174 万元，占总投资的比例 1%；审计费用 108 万元，占总投资的比例 0%；两税两费 1,453 万元，占总投资的比例 1%。

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	项目	审计核算成本（万元）	预估尚需发生成本（万元）	合计（万元）	是否使用专项债券	备注
一	前期费用	430.80	2266.64	2697.44	是	已发生成本根据《审计报告》（2009—2019 年）及 2020—2023 年《项目资金联审表》审定金额，尚需发生成本按照（京规自发〔2021〕449 号）文件有关要求建立补偿科目，参照相
二	征地补偿及相关税费	12436.84	42976.93	55413.77	是	
三	拆迁补偿及相关费用	113018.42	19965.50	132983.92	是	
四	市政基础设施建设费用	0.00	10836.00	10836.00	是	
五	其他费用	220.41	1851.94	2072.35	是	

						关标准进行预估。详见各项费用明细表。
	小计	126106.47	77877.28	204003.48		【一】至【五】之和
六	财务费用	15283.45	1557.94	16841.39		已发生财务费用主要为市中心及分中心实际产生利息。后续开发实施需求资金拟发行政府专项债，按发债周期1年，利率2%计算。
七	管理费	616.11	1557.94	2174.05	是	按直接投资的2%估算。
八	审计费用	17.00	90.90	107.90		依据《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）估算。
九	两税两费	0.00	1452.85	1452.85	是	暂以总成本（扣除征地拆迁补偿费用）的3.3%估算。
十	土地一级开发成本	142023.03	82556.64	224579.67		【小计】+ 【六】+ 【七】+ 【八】+ 【九】

备注：上表为四期土地一级开发实施方案土地开发成本明细表。本项目申请专项债券的



财务测算数据均按照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 224,580 万元，其中，财政资金 144,280 万元（已投入财政资金 142,023 万元，计划投入财政资金 2,257 万元），占总投资比例 64%；专项债券资金 80,300 万元，占总投资的比例 36%。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	2025 年及之前	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	142023	0	0	2257	144280	64%
专项债券资金	0	48000	32300	0	80300	36%
合计	142023	48000	32300	2257	224580	100%
分年度占比	63.24%	21.37%	14.38%	1.01%	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 254,250 万元，收入来源为土地出让收入。

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	土地出让收入	254,250
合计	项目收入	254,250

### （1）土地出让收入

#### 1) 土地出让规模

根据《中关村科技园区昌平园东区四期土地一级开发项目实施方案》，项目拆迁工作已完成。本项目收入来源主要为土地出让收入，

用于本项目还本付息的3个地块为CP00-1201-0015、CP00-1201-0017、CP00-1201-0024，为本项目自有开发地块，属于二类居住用地，规划用地面积为7.56公顷，建筑面积为10.17万平方米，分别计划于2026年、2027年、2028年上市交易。本项目经批复的规划实施方案用地规划图则如下：



图 5-1 规综实施方案用地规划图

## 2) 土地市场

将本项目拟上市土地与同地区在近期已经发生的交易土地实例进行对照比较，结合项目情况，预估本项目土地上市价格。6宗地块参考样本明细如下：

表 5-4 昌平区居住用地成交案例表

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	建筑规模 (平方米)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/平方米)
----	------	------	------	------------	-----------	--------------



1	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目 CP01-0601-0077、0078 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2025-6-5	79895.5716	239500	29976.63
2	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块 CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地	R2 二类居住用地、A4 体育用地	2025-2-18	51597.3816	128000	24807.46
3	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	2024-10-22	110585.393	253300	22905.38
4	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	2023-3-23	36631.923	129950	35474.52
5	北京市昌平区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 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2022-9-23	90830.702	326600	35957.00
6	北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 CP01-1503-0002、	R2 二类居住用地、	2024-12-30	100406.1243	211430	21057.48045

0008、0009 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地				
--	-----------------	--	--	--	--

### 3) 土地单价预测

本项目土地价格参考本地区上述同类型 6 宗土地出让情况进行预测，R2 二类居住用地平均出让单价为 2.84 万元/平方米。结合项目区位及供地情况，本项目 R2 二类居住用地出让单价按照 2.5 万元/平方米（市场价）预测，不设置增幅。

### 4) 土地收入预测

根据土地入市交易计划，本项目计划入市的二类居住用地规划建筑面积为 10.17 万平方米，其中 2026 年计划出让二类居住用地建筑规模为 2.79 万平方米，出让收入 69,750 万元；2027 年计划出让二类居住用地建筑规模为 1.96 万平方米，出让收入 49,000 万元；2028 年计划出让二类居住用地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 135,500 万元。

综上，本项目土地出让收入共计 254,250 万元。

本项目债券存续期内，项目分年度收入预测情况如下表：

表 5-5 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
<b>1.土地出让收入</b>	<b>69750</b>	<b>49000</b>	<b>135500</b>	<b>254250</b>
<b>1.1 二类居住用地出让收入</b>	<b>69750</b>	<b>49000</b>	<b>135500</b>	<b>254250</b>
建筑面积（万平方米）	2.79	1.96	5.42	10.17
楼面地价（元/平方米）	25000	25000	25000	
<b>项目收入合计</b>	<b>69750</b>	<b>49000</b>	<b>135500</b>	<b>254250</b>

## 2.成本和基本假设



本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期。本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出、专项资金计提支出。

#### （1）上缴市级土地出让收入分享支出

本项目在土地入市时，考虑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）规定北京市除市内六区外的其他区域市级分享比例为8%。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。本项目按照8%上缴市级财政土地出让收入，则上缴市级土地出让收入分享支出20,340万元。

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=254,250×8%=20,340万元。

#### （2）专项资金计提支出

土地入市当年还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/m<sup>2</sup>，总金额为492万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=7.56万m<sup>2</sup>×65元/m<sup>2</sup>=492万元。

##### 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，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 12,713 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=254,250×5%=12,713 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%。扣除项为区人民政府批复的项目实施方案中的土地开发总成本。农田水利建设资金为 2,967 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%=（254,250-224,580）×10%=2,967 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%。扣除项为区人民政府审



批的项目实施方案中的土地开发总成本。教育资金为 2,967 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×  
10%=（254,250-224,580）×10%=2,967 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。廉租住房保障资金为 2,967 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%=（254,250-224,580）×10%=2,967 万元。

综上，本项目成本支出共计为 42,446 万元。具体如下表所示：

表 5-6 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1.上缴市级土地出让收入分享支出	5580	3920	10840	20340
2.专项资金计提支出	6059	4277	11770	22106
2.1 农业土地开发资金	129	111	252	492
2.2 国有土地收益基金	3488	2450	6775	12713
2.3 农田水利建设资金	814	572	1581	2967
2.4 教育资金	814	572	1581	2967
2.5 廉租住房保障资金	814	572	1581	2967
项目成本合计	11639	8197	22610	42446

### 3.财务费用

本项目拟使用专项债券 80,300 万元，已成功发行 0 万元，其中，2026 年计划发行 48,000 万元（其中，本批次计划发行 48,000 万元），债券期限为 2 年期，2027 年计划发行 32,300 万元，债券期限为 1 年期。假设融资利率 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。预计本项目债券存续期内本金为 80,300 万元，利息为 2,566 万元，本息合计为 82,866 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。

表 5-7 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	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年	0	48000	0	48000	2%	0	0
2027 年	48000	32300	0	80300	2%	960	960
2028 年	80300	0	80300	0	2%	1606	81906
合计		80300	80300			2566	82866

#### 4.项目净收益分析

本项目土地出让收入为 254,250 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 20,340 万元，扣除专项资金计提支出 22,106 万元，可用于还本付息的资金为 211,804 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-8 项目分年度收益表

单位：万元

项目		2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	土地出让收入	69750	49000	135500	254250
项目成本	专项资金计提	11639	8197	22610	42446
可用于资金平衡的相关收益		58111	40803	112890	211804

备注：中关村科技园区昌平园东区六期项目和昌平永安古城城市更新一期项目资金平衡按照政府批文《关于中关村科技园区昌平园东区六期项目资金平衡有关事宜的意见》及区政府批示（文件承办号 833/010 复）、《北京市昌平区人民政府公文批办单》（昌平区政府办文 OA2-5060）《北京市昌平区财政局关于昌平永安古城城市更新一期项目申报专项债券资金平衡地块事宜的意见》（昌财经建〔2025〕115 号）执行。由本项目其他地块的净收益进行资金平衡，不占用本项目自身选用的 3 个地块净收益。



## 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	
2026 年	58,111	0	0	0	是
2027 年	40,803	0	960	960	是
2028 年	112,890	80,300	1,606	81,906	是
合计	211,804	80,300	2,566	82,866	是
本息覆盖倍数		2.56			

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 2.56 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益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	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
项目净收益	169443	190624	201214	211804	222394	232984	254165
偿债资金合计	169443	190624	201214	211804	222394	232984	254165
债券还本付息额	82866	82866	82866	82866	82866	82866	82866
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
项目收入偿还的债券本息额	82866	82866	82866	82866	82866	82866	82866
债券本息覆盖率	2.04	2.30	2.43	2.56	2.68	2.81	3.07

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

中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目是土地储备领域项目，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）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2026 年 6 月 15 日



霸效率 神  
A80018003081

中国  
注册会计师  
执业证书  
SA00340035

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

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

负责人  
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；工程造价咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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。）

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路号院1号楼5层504

登记机关  
北京市石景山区市场监督管理局

2022年06月13日

北京政德会计师事务所（普通合伙）

北京市石景山区市场监督管理局

营业执照  
(副本) (1-1)

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

- 24 -



		证书序号: 0011986	
<b>说明</b>			
<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>			
			
<b>会计师事务所 执业证书</b>		发证机关: 北京市财政局	
名 称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）		二〇一九年十一月十二日	
首席合伙人: 仇凌		中华人民共和国财政部制	
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			





中华人民共和国财政部  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。  
本证书加盖省级以上注册会计师协会  
会徽印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.  
This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.



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 仇凌  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-04-12  
Date of birth  
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）  
Working unit  
身份证号码  
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.

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

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.

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

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.

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

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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



本证书为持证人员执行注册会计师业务  
法定业务的资格证明。  
本证书在有效期内全国范围内有效。  
会计师事务所应妥善保管。  
会计师事务所应妥善保管。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.  
This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.

中华人民共和国财政部  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

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

姓名 李映霞  
Full name 女  
Sex 1971-05-18  
Date of birth 山西和实会计师事务所（普通合伙）  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



李映霞 140200810064

证书编号: 140200810064  
No. of Certificate  
批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2010 年 11 月 04 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



李映霞 140200810064

证书编号: 140200810064  
No. of Certificate  
批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2010 年 11 月 04 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



李映霞 140200810064

证书编号: 140200810064  
No. of Certificate  
批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2010 年 11 月 04 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。  
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

同意调出  
Agree to be transferred out

同意调入  
Agree to be transferred in

转出协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs  
2017 年 3 月 20 日

转入协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs  
2017 年 4 月 26 日

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 to be transferred out

同意调入  
Agree to be transferred in

转出协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs  
2017 年 8 月 28 日

转入协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs  
2017 年 12 月 5 日



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

2022-08-26

通过

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