2026年北京市政府专项债券（二十九期）

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【2026】ZX第396号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

2026年北京市政府专项债券（二十九期）
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【2026】ZX第396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（二十九期）昌平永安古城城市更新一期项目（调减）政府专项债券(以下简称“本期债券”）项目收益与融资区域平衡情况进行评估,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

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8800万元，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）（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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

本项目为在建项目，于2025年4月开工，计划2028年12月竣工验收投入使用。截至目前，昌平二中门外，实施面积约600㎡，小南门、北环路城墙节点实施总面积约4239㎡，改造土地面积约4571平方米。项目工期如下：

（一）玉带河项目2026年6月30日-2027年6月30日。

（二）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10个月，开工时间为2026年12月，预计竣工验收时间为2027年12月。

（三）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12个月，开工时间为2027年12月，预计竣工验收时间为2028年12月。

（四）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9个月，开工时间为2026年4月，预计竣工验收时间为2026年12月。

（五）昌平永安古城城市更新一期文化设施项目

建设期约10个月，开工时间为2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（六）昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

建设期约10个月，开工时间为2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（七）昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

建设期约10个月，开工时间为2028年1月，预计竣工验收时间为2028年10月。

（八）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、永安公园角楼等3个节点）

建设期约36个月，开工时间为2024年12月，竣工验收时间为2027年12月。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（九）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

开工时间为2025年7月，竣工时间为2027年12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 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 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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

平发改（审）〔2025〕229号），总投资5180万元，原则上同意该建设项目；2026年9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玉带河环境整治工程项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213号），总投资2550万元，原则上同意该建设项目；2026年9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永安古城城市再现（二中文庙节点）》（京昌平发改（备）〔2026〕212号），总投资420万元，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）。

综上，昌平永安古城城市更新一期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，其他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改革委《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）、《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）、《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）、《昌平永安古

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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）、《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）、《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变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕213号）、《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)项目备案变更证明》（京昌平发改（备）〔2026〕212号），本项目主要建设规模和内容分别是：

1. 昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目

2. 昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目

3. 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，保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 ㎡，其中东侧树阵广场面积1973 ㎡，西侧树阵广场面积1766 ㎡。

（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 ㎡，具体建设内容：新建36㎡城墙装饰板、100㎡新坡道、57m排水沟等。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

设置玻璃展板（9.6m²）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445m²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201m²，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1356m²，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 m²，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、新建一座棂星门和泮池、夜景照明和绿化美化。

4.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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。

5. 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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。

6. 昌平永安古城城市更新一期文化设施项目

7. 昌平永安古城城市更新一期社区服务中心项目

8. 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。

9. 昌平永安古城城市更新一期公园绿地项目

10. 昌平永安古城城市更新一期文化馆改造提升及新建项目红线外市政工程项目

11. 昌平永安古城城市更新一期城隍庙新建博物馆项目红线外市政工程项目

（七）项目投资概况

项目总投资预估金额为 24512 万元，其中工程费用 16791 万元（含尾差），占比 68.50%；工程建设其他费用预估金额为 1387 万元（含尾差），占比 5.66%；土地使用权费预估金额为 4219 万元，占比 17.21%；预备费预估金额为 936 万元，占比 3.82%；建设期利息预估金额为 667 万元，占比 2.72%；铺底流动资金预估金额为 93 万元，占比 0.38%；运营筹办费用 419 万元，占比 1.71%。

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	16790.72	1387.38	936.36	666.73	93.15	419.16	4218.52	24512.00
占比	68.50%	5.66%	3.82%	2.72%	0.38%	1.71%	17.21%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 4912.7 万元，占比 20.04%；计划使用专项债券资金 19600 万元，占比 79.96%。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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券19600万元，其中2025年6月已发行27800万元，期限为10年，融资利率1.79%。已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；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。在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。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。2026年8月已发行19000万元，期限10年，融资利率1.75%，计划以2026年11月12日为交割日期，将未形成实物工作量的专项债券资金10300万元调整至沙河医药健康产业园项目，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。在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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 2-1 2026 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	2026 年北京市政府专项债券（二十九期）	2026 年	昌平永安古城城市更新一期项目	10 年，1.75%	10300	2025 年 11 月 12 日	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	沙河医药健康产业园项目	10300	2026 年 12 月底前	项目推进较快

2028 年计划发行 2100 万元，期限 10 年，融资利率 2.00%（以 2026 年 9 月 25 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 33BP）。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	0	0
2	2025	27800	0		19000		8800	245	245
3	2026	8800	19000				27800	0	0
4	2026	27800	0		10300		17500	251	251
5	2027	17500	0				17500	310	310
6	2028	17500	2100				19600	331	331
7	2029	19600					19600	331	331
8	2030	19600					19600	331	331
9	2031	19600					19600	331	331
10	2032	19600					19600	331	331
11	2033	19600					19600	331	331
12	2034	19600					19600	331	331
13	2035	19600				8800	10800	270	9070
14	2036	10800				8700	2100	118	8818
15	2037	2100				0	2100	42	42
16	2038	2100				2100	0	21	2121
	合计		48900	0	29300	19600	-	3572	23172

北京政德会计师事务所（普通合伙）

本项目债券存续期内本金为 19600 万元，利息为 3572 万元，本息合计为 23172 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，对项目收益与融资区域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24512万元，其中工程费用16791万元（含尾差），占比68.50%；工程建设其他费用预估金额为1387万元（含尾差），占比5.66%；土地使用权费预估金额为4219万元，占比17.21%；预备费预估金额为936万元，占比3.82%；建设期利息预估金额为667万元，占比2.72%；铺底流动资金预估金额为93万元，占比0.38%；运营筹办费用419万元，占比1.71%。

项目投资估算总表

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	16,791	68.50%
1.1	建筑工程费	13,158	53.68%
1.2	设备及安装工程费	2,951	12.04%
1.3	其他费用	681	2.78%
2	工程建设其他费用	1,387	5.66%
3	预备费用	936	3.82%
4	土地使用权费	4,219	17.21%
建设投资小计		23,335	95.20%
5	建设期利息（发行费用）	667	2.72%
6	铺底流动资金	93	0.38%
7	运营筹办费用	419	1.71%
项目总投资合计		24512	100%

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算24512万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金4912万元，占比20.04%；计划使用专项债券资金19600万元，占比79.96%。二者合计24512万元。财政安排资金用作资本金4912万元，占比20.04%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到位，已发行专项债券资金17500万元（其中2025年6月已发行27800万元，期限为10年。2025年12月调减2025年债券19000万元，2026年已发行19000万元，2026年11月12日计划调减2026年专项债券10300万元），2028年计划发行2100万元，期限十年，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5-1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	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	1709	0	800	2403	4912	20.04%
专项债券	8800	8700	0	2100	19600	79.96%
其中用作资本金	8800	8700	0	0	22412	71.39%
合计	10509	8700	800	4503	24512	100.00%
分年度占比	42.87%	35.49%	3.26%	18.37%	100.00%	

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（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76221万元，包含土地出让收入76221万元。

表5-2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	76221
合计	-	76221

（1）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。

本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。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。

依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）、《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）、《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）、《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）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）及近几年昌平区实际基金计提情况，本项目计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金共计34096万元。

综上，本项目土地入市收入119910万元。上交市级土地出让收入分享支出9593万元，各项专项资金计提支出合计34096万元，本项目拟出让土地可实际可支配土地出让收入76221万元。

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5-3项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	2026年	2027年	...	2037年
1	专项收入				76221
2	对应的政府性基金收入				
3	合计				76221

北京政德会计师事务所(普通合伙)

3. 项目运营成本

本项目不涉及运营期，因此无运营支出。

4. 运营期财务费用

运营期内，本项目财务费用合计 3572 万元，包括：专项债券付息 3572 万元。分年度具体情况如下表：

表 5-4 项目分年度财务支出表

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
1	2025		27800				27800	0
2	2025	27800	0		19000		8800	245
3	2026	8800	19000				27800	0
4	2026	27800	0		10300		17500	251
5	2027	17500	0				17500	310
6	2028	17500	2100				19600	331
7	2029	19600					19600	331
8	2030	19600					19600	331
9	2031	19600					19600	331
10	2032	19600					19600	331
11	2033	19600					19600	331
12	2034	19600					19600	331
13	2035	19600				8800	10800	270
14	2036	10800				8700	2100	118
15	2037	2100				0	2100	42
16	2038	2100				2100	0	21
	合计		48900	0	29300	19600	-	3572

5、财务费用

本项目拟使用专项债券19600万元，其中2025年6月已发行27800万元，期限为10年，融资利率1.79%。已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；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。在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。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。2026年8月已发行19000万元，期限10年，融资利率1.75%，计划以2026年11月12日为交割日期，将未形成实物工作量的专项债券资金10300万元调整至沙河医药健康产业园项目，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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 5-5 2026 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	2026 年北京市政府专项债券（二十九期）	2026 年	昌平永安古城城市更新一期项目	10 年，1.75%	10300	2025 年 11 月 12 日	项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。	沙河医药健康产业园项目	10300	2026 年 12 月底前	项目推进较快

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2028 年计划发行 2100 万元，期限 10 年，融资利率 2.00%（以 2026 年 9 月 25 日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.67%，上浮 33BP）。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 5-6 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	0	0
2	2025	27800	0		19000		8800	245	245
3	2026	8800	19000				27800	0	0
4	2026	27800	0		10300		17500	251	251
5	2027	17500	0				17500	310	310
6	2028	17500	2100				19600	331	331
7	2029	19600					19600	331	331
8	2030	19600					19600	331	331
9	2031	19600					19600	331	331
10	2032	19600					19600	331	331
11	2033	19600					19600	331	331
12	2034	19600					19600	331	331
13	2035	19600				8800	10800	270	9070
14	2036	10800				8700	2100	118	8818
15	2037	2100				0	2100	42	42
16	2038	2100				2100	0	21	2121
	合计		48900	0	29300	19600	-	3572	23172

综上，本项目债券存续期内本金为 19600 万元，利息为 3572 万元，本息合计为 23172 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

本项目收益合计 76221 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-7 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益								
	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	……	2037年	……
项目收入								76221	
运营支出								0	
收益								76221	

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			245	245	是
2026 年			251	251	
2027 年			310	310	
2028 年			331	331	
2029 年			331	331	
2030 年			331	331	
2031 年			331	331	
2032 年			331	331	
2033 年			331	331	

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2034 年			331	331	
2035 年		8800	270	9070	
2036 年		8700	118	8818	
2037 年	76221	0	42	42	
2038 年		2100	21	2121	
合计	76221	19600	3572	23172	
本息覆盖倍数	3.29				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 3.29 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区域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	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	60976.80	68599	72410	76221	80032	83843	91465.20
债券还本付息额	23172	23172	23172	23172	23172	23172	23172
债券本息覆盖率	2.63	2.96	3.13	3.29	3.46	3.62	3.95

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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）

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 11 月 5 日

营业执照

（副本）(1-1)

统一社会信用代码 91110107MA01J6RL5E

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　[illegible]

经营范围　许可项目：[illegible]。（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；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；[illegible]。（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

国家市场监督管理总局监制

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）



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

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


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平氧联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码
Identity card No.
北京政德会计师事务所（普通合伙）
110108094894
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
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
仇凌(321000340042)
经已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
经已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会
4
5



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
/m /d /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

2019年 12月 5日

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
/m /d /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

11

年检二维码

仇凌 321000340042



北京政德会计师事务所（普通合伙）


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Full name
Sex
女
Date of birth
1971-05-18
Working unit
Identity card No.


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.
140100810064
山西省
2010
11
01
2017



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

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
（普通合伙）

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

2017 年 4 月 26 日

12

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

2018 年 8 月 28 日

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

2018 年 12 月 5 日

13



年检二维码

李焕霞 140200810064

北京政德会计师事务所(普通合伙)