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（调减）

收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 393 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

目录

一、项目的基本情况 ..... - 2 -

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 ..... - 23 -

七、相关风险提示 ..... - 25 -

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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（调减）土地一级开发项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第393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

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，项目单位基本信息如下表：

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		

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

本项目实施单位为北京兴昌高科技发展有限公司。实施单位基本信息如下表：

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

本项目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。项目现状为 2026 年 CP00-1201-0015 地块已上市交易。

（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，项目单位承诺上述手续真实有效。

（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》及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，本项目规划用地面积为 48 公顷，规划总建筑规模为 38.98 万㎡，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㎡，其中可出让经营性用地（二类居住用地）建筑面积约 30.34 万㎡，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%
1-9 项小计(1+2+3+4+5+6+7+8+9)		**224580**	**100%**

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。

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 80300 万元，其中 2026 年已发行 48000 万元，本次拟调减 4000 万元，因此，计入 2026 年的发行金额为 44000 万元；2028 年计划发行 36300 万元。已发行部分债券利率 1.25%，未发行部分债券利率按照 2%假设，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。分年度还本付息明细如下：

表 2-1 专项债资金调整计划表

单位：万元

项目名称	债券期限	利率	发行期数	2026 年已发行	调减金额	项目名称	年限	2026 年已发行	调增金额
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	2 年	1.25%	2026 年北京市政府专项债券（十七期）	48000	4000	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）	2 年	22600	4000

表 2-2 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	调减金额	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	0	48000	4000	0	44000	1.25%	0	0
2	2027 年	44000	0		0	44000	1.25%、2%	569	569

北京政德会计师事务所（普通合伙）

3	2028年	44000	36300		44000	36300	1.25%、2%	550	44550
4	2029年	36300	0		36300	0	1.25%、2%	726	37026
合计			84300	4000	80300			1845	82145

备注：本项目2026年已发行专项债券48000万元，开始计息日期为2026年6月30日，本次拟调减4000万元，本次调减资金暂时以2026年11月12日作为利息分割日，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，调整节点之前的利息由本项目承担，调整之后的利息由对应调增项目承担。

综上，预计本项目债券存续期内本金为80,300万元，利息为1,845万元，本息合计为82,145万元。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—
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	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，参照相关标准进行预估。详见各项费用明细表。
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	
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费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）估算。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金144,280万元，占比64%，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。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	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
财政安排资金	142023	0	0	2257	144280	64%
单位自有资金	0	0	0	0	0	0%
专项债券	0	44000	0	36300	80300	36%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0	0%
银行贷款	0	0	0	0	0	0%
其他市场化融资	0	0	0	0	0	0%
其他来源资金	0	0	0	0	0	0%

北京政德会计师事务所（普通合伙）

合计	142023	44000	0	38557	224580	100%
分年度占比	63%	20%	0%	17%	100%	

（三）项目收益预测

1.收入来源和基本假设

（1）项目专项收入分析

本项目不涉及专项收入。

（2）项目安排财政资金

1）对应的政府性基金收入

债券存续期内，本项目对应的政府性基金收入合计 236100 万元。项目还本付息资金来源为土地出让收入 236100 万元，扣减各项计提资金 15753 万元和上级财政分成 18888 万元，项目土地出让净收入为 201459 万元。

①土地出让收入

1.1 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，建筑面积为 9.38 万平方米，分别计划于 2026 年、2028 年、2029 年上市交易。本项目经批复的规综实施方案用地规划图则如下：

北京政德会计师事务所(普通合伙)



图 5-1 规综实施方案用地规划

1.2 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 5-3 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	R2 二类居住用地、A4	2025-2-18	51597.3816	128000	24807.46

北京政德会计师事务所（普通合伙）

	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	体育用地				
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、0008、0009 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	2024-12-30	100406.1243	211430	21057.48045

1.3 土地单价预测

市场比较法：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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

基准地价系数修正法：根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》，本项目规划范围内地块属于住宅类八级，基准地价为 7830 元/平方米。楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（容积率 1.0）×因素修正系数（Ⅷ昌 1）=7830×1.0×1.0×1.0×1.1055×1.15=9955 元/平方米。级别基准地价是八级全域平均水平；昌平新城东区属于八级内部优质区片，但官方级别基准与实际招拍挂市场客观地价存在差距，北京市出让地价评估规则中，公示地价系数修正法仅作为辅助校验参考。

根据《北京市规划和自然资源委员会关于出让国有建设用地使用权基准地价成果应用有关事项的通知》（京规自发〔2024〕236 号），明确基准地价系数修正法在最终评估结果中所占权重。其中商业类、办公类、公共服务类、工业类所占权重不低于 20%，住宅类所占权重不低于 30%。

表 5-4 居住用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	9955	30%
市场比较法	28400	70%
结果	22866	

综上,结合项目区位及供地情况，本项目规划片区内 CP00-1201-0015 地块 2026 年已上市交易,交易价格为 2.58 万元/平方米，同一规划片区暂未上市的 CP00-1201-0017、CP00-1201-0024 地块土地出让单价按照 2.5 万元/平方米预测，不设置增幅。

1.4 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 9.38 万平方米，其中 2026 年出让二类居住用地建筑规模为 2 万平方米，出让收入 51,600 万元；2028 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；2029 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 236,100 万元。

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	2029 年	合计
1.土地出让收入	51600	0	49000	135500	236100
1.1 二类居住用地出让收入	51600	0	49000	135500	236100
建筑面积（万平方米）	2.00	0.00	1.96	5.42	9.38
楼面地价（元/平方米）	25800	0	25000	25000	
项目收入合计	51600	0	49000	135500	236100

②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 18,888 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=236,100×8%=18,888 万元。

表 5-6 项目上缴市级土地出让收入分享支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上缴市级土地出让收入分享支出	4128	0	3920	10840	18888

③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：

3.1 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^2，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^2×65 元/m^2=492 万元。

3.2 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 11,805 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%= 236,100×5%= 11,805 万元。

3.3 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 1,152 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%=（236,100-224,580）×10%=1,152 万元。

3.4 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批复的项目实施方案中的土地开发总成本。教育资金为 1,152 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（236,100-224,580）×10%=1,152 万元。

3.5 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 1,152 万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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%=（236,100-224,580）×10%=1,152 万元。

表 5-7 项目专项资金计提支出表

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.农业土地开发资金	129	0	111	252	492
2.国有土地收益基金	2580	0	2450	6775	11805
3.农田水利建设资金	372	0	207	573	1152
4.教育资金	372	0	207	573	1152
5.廉租住房保障资金	372	0	207	573	1152
专项资金计提支出	3825	0	3182	8746	15753

④土地出让净收入

本项目还本付息资金来源为土地出让收入 236,100 万元，扣减各项专项计提资金 15,753 万元和上级财政分成 18,888 万元，项目土地出让净收入为 201,459 万元。

表 5-8 项目分年度土地出让净收入表

单位：万元

类别	分年度土地出让净收入				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一、政府性基金收入	51600	0	49000	135500	236100
土地出让收入	51600	0	49000	135500	236100
二、资金支出	7953	0	7102	19586	34641
1.上缴市级土地出让收入分享支出	4128	0	3920	10840	18888
2.专项资金计提支出	3825	0	3182	8746	15753
三、土地出让净收入	43647	0	41898	115914	201459

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2）财政补助收入

本项目不涉及财政补助收入。

3）其他财政资金

本项目不涉及其他财政资金。

综上所述，本项目债券存续期内，分年度安排财政资金如下所示：

表 5-9 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	**43647**	**0**	**41898**	**115914**	**201459**
1.1	土地出让净收入	43647	0	41898	115914	201459
2	**财政补助收入**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
2.1	一般公共预算安排补助	0	0	0	0	**0**
2.2	政府性基金预算安排补助	0	0	0	0	**0**
3	**其他财政资金**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
合计		**43647**	**0**	**41898**	**115914**	**201459**

（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 5-10 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	专项收入	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	43647	0	41898	115914	201459
3	财政补助收入	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0
合计		43647	0	41898	115914	201459

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2.成本和基本假设

本项目债券存续期内，项目收入来源为土地出让收入，不涉及运营期及项目运营支出。因此，不涉及项目运营成本支出、财务费用支出、税费支出、其他支出。

3.项目净收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-11 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	合计
项目收入	43647	0	41898	115914	201459
运营支出	0	0	0	0	0
收益	43647	0	41898	115914	201459

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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

单位：万元、倍

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	到期利息	本息合计	
1	2026 年	43647	0	0	0	是
2	2027 年	0	0	569	569	是
3	2028 年	41898	44000	550	44550	是
4	2029 年	115914	36300	726	37026	是
合计		201459	80300	1845	82145	
本息覆盖倍数		2.45				

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2.45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	161167	181313	191386	201459	211532	221605	241751
偿债资金合计	161167	181313	191386	201459	211532	221605	241751
债券还本付息额	82145	82145	82145	82145	82145	82145	82145
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	82145	82145	82145	82145	82145	82145	82145
债券本息覆盖率	1.96	2.21	2.33	2.45	2.58	2.70	2.94

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：李焕霞 编号：140200810064

中国•北京

2026 年 11 月 6 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京致德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账。（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：财政资金项目评审建设设计价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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。）

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　北京市石景山区市场监督管理局

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

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 扬州平机联合会计师事务所（
Working unit 普通合伙）
身份证号
Identity card


北京政德会计师事务所（普通合伙）
110100948941
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：
No. of Certificate
32100034042
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
江苏省注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2014 年 02 月 27 日
仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
北京政德会计师事务所（普通合伙）
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
/y /m /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
/y /m /d

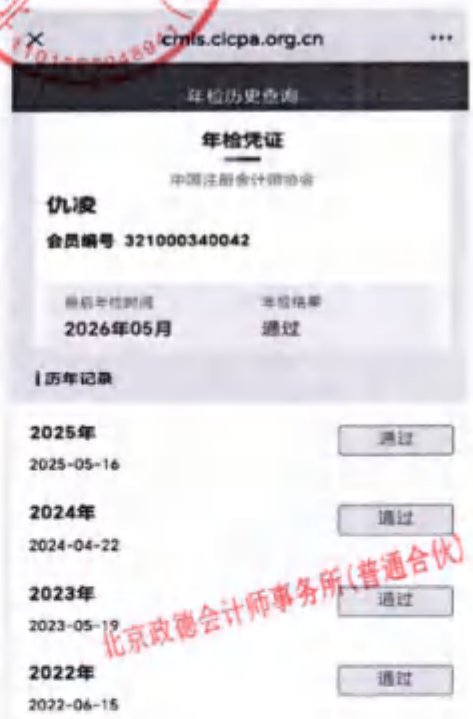
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



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
2026年05月	通过

历年记录

2025年	2025-05-16	通过
2024年	2024-04-22	通过
2023年	2023-05-19	通过
2022年	2022-06-15	通过

北京政德会计师事务所(普通合伙)

年检二维码

仇凌 321000340042







年检二维码

李焕霞 140200810064