2026年北京市政府专项债券（十八期、二十九期）

沙河医药健康产业园区项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX第392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（十八期、二十九期）
沙河医药健康产业园区项目（调增）
项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX第392号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对沙河医药健康产业园区项目政府专项债券（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

（一）项目名称

沙河医药健康产业园区项目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的“市政和产业园区基础设施”领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

（二）项目单位

本项目单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 1-1 项目单位情况表

单位名称	北京铭嘉科创开发建设有限公司		
法定代表人	王跃	成立日期	2022年10月27日
注册资本	30000万元	营业期限	2022-10-27至2052-10-26
统一社会信用代码	91110114MAC2GDWM7K		
注册地址	北京市昌平区沙河镇能源东路1号院1号楼3层307		
经营范围	房地产开发；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；广告发布；广告设计、代理；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		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		

股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京铭嘉房地产开发有限公司持股比例80%; 北京昌鑫建设投资有限公司持股比例10%; 北京燕平水利工程勘察设计有限责任公司持股比例10%;

（三）项目区位

本项目位于沙河站东部地区，其中沙河收储库（一粮库）地块东至规划绿地，南至规划新站东街、西至规划回创路，北至规划站前路；沙河二粮库地块东至沙河店街，南至规划绿地，西至规划回创路，北至规划绿地。项目总占地面积约 42,000 平方米，总建筑面积约 95,540 平方米。

（四）项目建设期

本项目建设期为 3 年。从 2024 年 5 月开始，预计至 2027 年 12 月完工。

（五）项目审批情况

1. 立项审批。2023 年 9 月 25 日，北京市昌平区经济和信息化局核发《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67 号），原则上同意该建设项目。

2. 用地审批。2024 年 10 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会核发《不动产权证书》（(2024)昌不动产权第 0042776 号），载明权利人为北京铭嘉科创开发建设有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为 M1 一类工业用地，面积 16,065.59 平方米。

3. 规划审批。2024 年 5 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会

昌平分局核发《多规合一协同平台会商意见》，载明用地单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，用地项目名称为沙河医药健康产业园区项目，用地位于东至沙河店街（规划沙河店路），南至规划站前路，西至规划回创路，北至北二南街（规划沙河店南街），面积16,065.59平方米，用途为M1-类工业用地，土地取得方式为协议出让。

2024年5月6日，北京市规划和自然资源委员会核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，项目名称为沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块，位于昌平区沙河镇沙河站东部地区，总建筑面积39,786.22平方米，其中地上建筑面积32,130平方米，地下建筑面积7,656.22平方米。

4.实施方案审批。2023年11月14日，北京市昌平区住房和城乡建设委员会核发关于《沙河站东部地区城市更新实施方案审核意见告知函》。

5.环评备案。依据《沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块施工期噪声预测分析报告》及《沙河医药健康产业园区CP01-0401-0008地块施工期噪声预测分析报告》专家函审意见，本项目施工场界噪声贡献值可达到《建筑施工场界噪声排放标准》（GB12523-2011）要求。本项目昼间施工期间保证周边敏感点室内噪声满足《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）要求。

6.施工许可。2024年5月14日，北京市昌平区住房和城乡建设

委员会核发《建筑工程施工许可证》编号 110114202405140301〔2024〕施[昌]建字 0085 号），载明建设单位为北京铭嘉科创开发建设有限公司，工程名称为沙河医药健康产业园区 CP01-0401-0008 地块（1#配套用房等 11 项），建设面积 39,786.22 平方米。

综上，沙河医药健康产业园区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

根据北京市昌平区经济和信息化局核发的关于《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案证明》（京昌经信局备〔2023〕67 号）备案告知函。本项目主要建设规模和内容是：项目利用自有用地新建沙河医药健康产业园区项目，占地面积约 42,000 平方米，总建筑面积约 95,540 平方米，其中地上总建筑面积约 84,000 平方米，包括标准厂房约 77,210 平方米，服务配套约 6,790 平方米；地下建筑面积约 11,540 平方米，包括车库、人防等配套设施。项目建成后用于治疗类器械、诊断类器械、植入类器械等产品的研发和生产。本项目为厂房及产业配套设施建设投资，不包括生产研发设备投资。

（七）项目投资概况

本项目总投资预计约 62,493 万元，资金来源为财政预算资金及政府专项债券。其中土地费用 4,516 万元，占比 7.23%；工程费用 44,584 万元，占比 71.34%；工程建设其他费用 5,646 万元，占比 9.03%；预备费用 2,737 万元，占比 4.38%；建设期利息 2,034 万元，占比

3.25%；流动资金2,976万元，占比4.77%。

表1-2项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	土地费用	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	流动资金	合计
投资估算金额	4,516	44,584	5,646	2,737	2,034	2,976	62,493
占比	7.23%	71.34%	9.03%	4.38%	3.25%	4.77%	100%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金16,293万元，占比约26.07%；专项债券资金46,200万元，占比约73.93%。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46,200万元（2024年已经发行专项债7,200万元，2025年已经发行专项债9,000万元，2026年申请24,400万元，后续2027年申请5,600万元）。

2026年计划使用专项债24,400万元（其中2026年2月已发行专项债11,000万元；2026年6月已发行专项债券2,600万元；2026年本次申请使用调增专项债券10,800万元（来源于2026年北京市政府专项债券（二十九期）调减10,300万元，利率1.75%，期限10年；2026年北京市政府专项债券（十八期）调减500万元，利率1.34%，期限3年）。本次使用调增资金暂时以2026年11月12日调增日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从2026年11月12

日调增日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关，调增资金来源如表 2-1 所示）。后续 2027 年申请 5,600 万元，假设融资利率为 2.43%（参考 2026 年 7 月 27 日 20 年期国债收益率水平 2.18%为基础并上浮 25BP，则假设发行利率为 2.43%），债券期限 20 年，主要用于本项目建设。分年度还本付息明细如下：

表 2-1 使用调增专项债的基本信息表

单位：万元

序号	已发行拟调减						本项目拟使用调增情况		
	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	调增金额
1	昌平永安古城城市更新一期项目	10 年（2026 年 8 月 18 日至 2036 年 8 月 18 日）	1.75%	2026 年北京市政府专项债券（二十九期）	19000	10300	沙河医药健康产业园区项目	10 年	10300
2	北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）	3 年（2026 年 6 月 29 日至 2029 年 6 月 29 日）	1.34%	2026 年北京市政府专项债券（十八期）	121400	500	沙河医药健康产业园区项目	3 年	500
-	合计	-	-	-	-	10800	-	-	10800

表 2-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2024 年	0	7200	0	7200	0	0
2025 年	7200	9000	0	16200	151	151

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2026 年	16200	24400	0	40600	632	632
2027 年	40600	5600	0	46200	887	887
2028 年	46200	0	0	46200	955	955
2029 年	46200	0	500	45700	955	1455
2030 年	45700	0	0	45700	948	948
2031 年	45700	0	0	45700	948	948
2032 年	45700	0	0	45700	948	948
2033 年	45700	0	0	45700	948	948
2034 年	45700	0	7200	38500	948	8148
2035 年	38500	0	9000	29500	797	9797
2036 年	29500	0	10300	19200	644	10944
2037 年	19200	0	0	19200	464	464
2038 年	19200	0	0	19200	464	464
2039 年	19200	0	0	19200	464	464
2040 年	19200	0	0	19200	464	464
2041 年	19200	0	0	19200	464	464
2042 年	19200	0	0	19200	464	464
2043 年	19200	0	0	19200	464	464
2044 年	19200	0	0	19200	464	464
2045 年	19200	0	0	19200	464	464
2046 年	19200	0	13600	5600	300	13900
2047 年	5600	0	5600	0	68	5668
合计	-	46200	46200	-	14305	60505

综上，本项目拟申请债券本金为 46,200 万元，债券利息为 14,305 万元，本息合计为 60,505 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. 可行性研究报告或实施方案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

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。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	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
一	土地费用	-	-	4516	7.23%	-
1	政府土地收益（补缴地价款）	84000	521.67	4382	7.01%	-
2	契税及印花税	4382	3.05%	134	0.21%	-
二	工程费用	95540	4666.52	44584	71.34%	-
1	沙河收储库（一粮库）地块	51800	4400.00	22792	36.47%	-
1.1	结构工程费	51800	1800.00	9324	14.92%	-
1.2	装饰工程费	51800	1200.00	6216	9.95%	-
1.2.1	外部装饰工程费	51800	600.00	3108	4.97%	-
1.2.2	内部装饰工程费	51800	600.00	3108	4.97%	-
1.3	建筑设备工程费	51800	1400.00	7252	11.60%	-
1.3.1	采暖通风空调工程费	51800	500.00	2590	4.14%	-
1.3.2	给排水工程费	51800	100.00	518	0.83%	-
1.3.3	消防工程费	51800	150.00	777	1.24%	-
1.3.4	强电工程费	51800	400.00	2072	3.32%	-
1.3.5	弱电工程费	51800	150.00	777	1.24%	-
1.3.6	电梯工程费	51800	100.00	518	0.83%	-
2	沙河二粮库地块	32200	4400.00	14168	22.67%	-
2.1	结构工程费	32200	1800.00	5796	9.27%	-
2.2	装饰工程费	32200	1200.00	3864	6.18%	-
2.2.1	外部装饰工程费	32200	600.00	1932	3.09%	-
2.2.2	内部装饰工程费	32200	600.00	1932	3.09%	-
2.3	建筑设备工程费	32200	1400.00	4508	7.21%	-
2.3.1	采暖通风空调工程费	32200	500.00	1610	2.58%	-
2.3.2	给排水工程费	32200	100.00	322	0.52%	-
2.3.3	消防工程费	32200	150.00	483	0.77%	-
2.3.4	强电工程费	32200	400.00	1288	2.06%	-
2.3.5	弱电工程费	32200	150.00	483	0.77%	-
2.3.6	电梯工程费	32200	100.00	322	0.52%	-
3	地下部分	11540	3149.00	3634	5.81%	-
3.1	结构工程费	11540	2100.00	2423	3.88%	-
3.2	装饰工程费	11540	300.00	346	0.55%	-
3.3	建筑设备工程费	11540	749.00	864	1.38%	-
3.3.1	采暖通风空调工程费	11540	150.00	173	0.28%	-
3.3.2	给排水工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
3.3.3	消防工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
3.3.4	强电工程费	11540	200.00	231	0.37%	-
3.3.5	弱电工程费	11540	100.00	115	0.18%	-

序号	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
3.3.6	电梯工程费	11540	100.00	115	0.18%	-
4	室外工程	84000	475.00	3990	6.38%	-
4.1	道路及广场工程费	84000	300.00	2520	4.03%	-
4.2	绿化景观及照明工程费	12600	500.00	630	1.01%	-
4.3	室外管线工程	84000	100.00	840	1.34%	-
三	工程建设其他费	95540	591.00	5646	9.03%	-
1	规划综合实施方案编制费	-	-	80	0.13%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
2	项目申请报告编制费	-	-	22	0.04%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
3	节能报告编制费	-	-	35	0.06%	参照《计价格（1999）1283号》，并结合市场行情
4	环境影响报告表编制费	-	-	21	0.03%	参照《发改价格（2011）534号》，并结合市场行情
5	交通影响评价报告编制费	84000	3.00	25	0.04%	《京交规发（2013）224号》，并结合市场行情，1.5元/建筑平方米
6	水环境影响评价费	-	-	20	0.03%	《京水务法（2014）89号》，并结合市场行情
7	土壤调查	84000	8.00	67	0.11%	参照《中华人民共和国土壤污染防治法》《关于印发《建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南》》（环办土壤（2019）63号），并结合市场行情
8	地质灾害评估费	42000	6.00	25	0.04%	结合市场价，以建设用地面积为基数，6元/平方米
9	工程勘察费	-	-	348	0.56%	参照《计价格（2002）10号》，并结合市场行情
10	工程设计费	-	-	1160	1.86%	参照《计价格（2002）10号》，并结合市场行情

北京政德会计师事务所

序号	工程或费用名称	工程量（平方米）	单价	合计（万元）	占总投资比例	备注
11	工程监理费	-	-	773	1.24%	参照《发改价格（2007）670号》
12	招标代理服务费	-	-	64	0.10%	参照《发改价格（2011）534号》
13	招标交易服务费	-	-	8	0.01%	《京发改（2017）378号》《京发改（2004）737号》
14	竣工图编制费	-	-	93	0.15%	设计费*8%
15	环境保护税	84000	-	163	0.26%	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》
16	建设单位管理费	-	-	486	0.78%	《财建（2016）504号》
17	城市基础设施建设费	84000	200.00	1680	2.69%	昌政发（2004）22号，非住宅200元/平方米
18	工程造价咨询费	-	-	576	0.92%	京价（房）字（1999）第487号，并结合市场行情
四	预备费	95540	-	2737	4.38%	（一+二+三）*5%
五	建设期利息	95540	-	2034	3.25%	-
固定资产投资		95540		-	95.24%	一+二+三+四+五
六	流动资金	-	-	2976	4.77%	-
1	日常运营费用	-	-	595	0.95%	-
2	人工费	-	-	1042	1.67%	-
3	购货费用	-	-	893	1.43%	-
4	水电等能源费	-	-	446	0.71%	-
项目总投资		-	-	62493	100.00%	一+二+三+四+五+六

注：在申请专项债的情况下，流动资金及购货费用由财政预算资金解决。

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算62,493万元，申请财政预算资金16,293万元，占比约26.07%；申请专项债券46,200万元，占比约73.93%。两者合计62,493万元。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。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

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	-	-	12,593	3,700	16,293	26.07%
政府专项债券	7,200	9,000	24,400	5,600	46,200	73.93%
合计	7,200	9,000	36,993	9,300	62,493	100%
分年度占比	11.52%	14.40%	59.20%	14.88%	100.00%	-

（三）项目收益预测

1.项目收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 165,965 万元，均为租金收入。

（1）出租面积

二粮库项目可供出租建筑面积为 32,600 平方米，另有地下面积 6,800 平方米可出租；一粮库项目可供出租建筑面积为 51,400 平方米，另有地下面积 10,600 平方米可出租。

（2）租金水平

项目位于沙河镇，依据 2024 年 9 月 26 日中关村医疗器械园有限公司《关于生命谷国际医药智造园（一期）入市租赁价格的建议》建议生命谷国际医药智造园（一期）的预招商阶段租金单价 2.8 元/平方米/天，后续随着项目的推进情况以及市场的实际情况的变化再逐步调整。

地上租金水平：根据对周边多个同类园区的摸底调研，周边项目的租金价格如下表所示。租金价格区间在 2.8-5.0 元/平方米/天，具体如下表所示。本次测算初始出租价格按 2.8 元/平方米/天测算。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

序号	项目名称	具体位置	建筑规模(㎡)	租金价格(元/㎡/天)
1	中关村生命科学园	昌平区生命园路 20 号	1,730,000	**4.8**
2	北大医疗产业园	昌平区生命园路 8 号	159,000	**4.7**
3	博雅 CC	昌平区生命园路 4 号	110,000	**4.5**
4	生命谷国际精准医学产业园	昌平区北清路南侧	241,000	**4.6**
5	新生巢创新中心	昌平区医科路 9 号	32,000	**5.0**
6	北清创意园	昌平区科学园路 36 号	67,890	**3.3**
7	新元科技园	昌平区沙河镇昌平路 97 号	132,000	**3.0**
8	中科云谷园	昌平区双营西路 79 号	432,000	**2.8**
9	北京国际信息产业基地	昌平区 002 县道 12 号	12,500	**3.7**
10	北大医疗创新谷国信园	昌平区高新五街 5 号	20,000	**4.0**
11	乐邦乐成科技孵化器	昌平区回龙观西大街 16 号	9,030	**4.5**

地下租金水平：通过 58 同城查询昌平沙河镇地区的仓库租金价格平均值在 1.05 元/平方米/天，如下所示。本次测算地下初始出租价格按 0.8 元/平方米/天测算。

项目名称	位置	租金水平（元/㎡/天）
昌平国企高台仓库	北京市昌平区南口农场	1.1
昌平朱辛庄库房	北京市昌平区北京华都肉鸡公司	1
平均值	-	1.05

（3）出租率

项目建设期 3 年，其中：二粮库项目建设期 2 年，第 3 年开始出租，一粮库第 2 年开始建设，建设期两年，第 4 年开始出租。二粮库

和一粮库分别在起始年出租的出租率按 50%计算，以后每年度出租率增加 10%，直至出租率达到 90%不再增加，之后将处于正常水平。

按照上述租金标准测算，项目 20 年租金收入共计 165,965 万元。根据租金收入的稳定现金流收益规模分析项目年度现金流，项目运营期内现金流保持良好水平。

表 5-3 分年度经营性收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.租金收入（二粮库项目）	**1666**	**1999**	**2332**	**2665**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**
1.1 出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
1.2 收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
2.地下租金收入（二粮库项目）	**99**	**119**	**139**	**159**	**179**	**179**	**179**	**179**
2.1 出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
3.租金收入（一粮库项目）		**2627**	**3152**	**3677**	**4202**	**4728**	**4728**	**4728**
3.1 出租面积（平方米）		51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00
3.2 收费单价（元/平方米/日）		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
4.地下租金收入（一粮库项目）		**155**	**186**	**217**	**248**	**279**	**279**	**279**
4.1 出租面积（平方米）		10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00

北京政德会计师事务所（普通合伙）

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
4.2收费单价（元/平方米/日）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
合计	**1765**	**4900**	**5809**	**6718**	**7628**	**8185**	**8185**	**8185**

续表：

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1.租金收入（二粮库项目）	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**
1.1出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00
1.2收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.地下租金收入（二粮库项目）	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**
2.1出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.2收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.租金收入（一粮库项目）	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**
3.1出租面积（平方米）	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00
3.2收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.地下租金收入（一粮库项目）	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**
4.1出租面积（平方米）	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00
4.2收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
合计	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**

续表：

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
1.租金收入（二粮库项目）	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**2999**	**62644**
1.1出租面积（平方米）	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	32600.00	
1.2收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2.地下租金收入（二粮库项目）	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**179**	**3738**
2.1出租面积（平方米）	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	
2.2收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3.租金收入（一粮库项目）	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**4728**	**94034**
3.1出租面积（平方米）	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	51400.00	
3.2收费单价（元/平方米/日）	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
4.地下租金收入（一粮库项目）	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**279**	**5549**
4.1出租面积（平方米）	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	10600.00	
4.2收费单价（元/平方米/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
合计	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**8185**	**165965**

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2.项目支出分析

运营期内，本项目成本支出合计83,272万元，包括：燃料动力

费 8,293 万元，工资福利费 9,957 万元，修理费 5,830 万元，其他费用 11,619 万元，财务费用 12,635 万元，税费支出 34,938 万元。

（1）燃料动力费

燃料动力费主要指公共部分的电费和水费。按照年度经营收入的 5%计算，则债券存续期内燃料动力费共计 8,293 万元。

（2）工资福利费

工资福利费主要指公共部分的电费和水费。按照年度经营收入的 6%计算，则债券存续期内工资福利费共计 9,957 万元。

（3）修理费

修理费按照固定资产原值的 0.5%计算，则年度修理费为 265 万元，在债券存续期内修理费共计 5,830 万元。

（4）其他费用

其他费用包括营销费用和其他办公费用。其中销售运营费用计提标准是按照租金收入的 5%计取，其他日常办公费用按照租金收入的 2%计取。在债券存续期内其他费用共计 11,619 万元。

（5）财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 12,635 万元，包括：专项债券付息 12,635 万元。分年度具体情况：

表 5-4 分年度的财务费用支出

北京政德会计师事务所(普通合伙)

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财务费用	0	0	955	955	948	948	948	948

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
财务费用	948	797	644	464	464	464	464

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
财务费用	464	464	464	464	464	300	68	12,635

（6）税费支出

本项目税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和企业所得税等。

增值税：销项税以经营收入为计算基数，税率为 9%；进项税以经营成本为计算基数，税率为 9%，增值税考虑固定资产进项税抵扣。城市维护建设税以增值税为税基，税率取 7%；教育费附加以增值税为费基，费率取 3%；地方教育费附加，费率取 2%；印花税以租金收入为税基，税率取 0.1%；房产税：房产税以各年经营收入扣减增值税为税基，税率为 12%；企业所得税以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。经计算，相关税费合计为 34,938 万元。

本项目税费支出详见下表：

表 5-5 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.增值税									
增值税销项税	146	405	480	555	630	676	676	676	676
增值税进项税	48	78	87	96	105	110	110	110	110
固定资产进项税抵扣	-4,384	-4,057	-3,664	-3,205	-2,680	-2,114	-1,548	-982	-416
2.税金及附加	202	550	652	753	854	915	915	915	915
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
（7%）									
教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税	2	5	6	7	8	8	8	8	8
房产税	194	539	640	740	840	901	901	901	901
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3.企业所得税	0	0	0	0	172	517	517	517	517
税费合计	202	550	652	753	1,026	1,432	1,432	1,432	1,432

续表：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.增值税	150	566	566	566	566	566	566
增值税销项税	676	676	676	676	676	676	676
增值税进项税	110	110	110	110	110	110	110
固定资产进项税抵扣				0	0	0	0
2.税金及附加	934	983	983	983	983	983	983
城市维护建设税（7%）	11.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
教育费附加（3%）	5.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
地方教育费附加（2%）	3.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
印花税	8	8	8	8	8	8	8
房产税	901	901	901	901	901	901	901
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3.企业所得税	512	434	479	479	479	479	479
税费合计	1,596	1,983	2,028	2,028	2,028	2,028	2,028

续表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
1.增值税	566	566	566	566	566	566	6,942
增值税销项税	676	676	676	676	676	676	13,708
增值税进项税	110	110	110	110	110	110	2,284
固定资产进项税抵扣	0	0	0				
2.税金及附加	983	983	983	983	983	983	19,401
城市维护建设税（7%）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	491
教育费附加（3%）	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	209
地方教育费附加（2%）	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	135
印花税	8	8	8	8	8	8	164
房产税	901	901	901	901	901	901	18,270

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
土地使用税	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	132
3.企业所得税	479	479	479	479	520	578	8,595
税费合计	2,028	2,028	2,028	2,028	2,069	2,127	34,938

综上，债券存续期内运营支出合计，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-6 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
燃料动力费	88	245	290	336	381	409	409
工资福利费	106	294	349	403	458	491	491
修理费	265	265	265	265	265	265	265
其他费用	124	343	407	470	534	573	573
财务费用			955	955	948	948	948
相关税费	202	550	652	753	1,026	1,432	1,432
运营支出	785	1,697	2,918	3,182	3,612	4,118	4,118

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
燃料动力费	409	409	409	409	409	409	409	409
工资福利费	491	491	491	491	491	491	491	491
修理费	265	265	265	265	265	265	265	265
其他费用	573	573	573	573	573	573	573	573
财务费用	948	948	797	644	464	464	464	464
相关税费	1,432	1,432	1,596	1,983	2,028	2,028	2,028	2,028
运营支出	4,118	4,118	4,131	4,365	4,230	4,230	4,230	4,230

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
燃料动力费	409	409	409	409	409	409	409	8,293
工资福利费	491	491	491	491	491	491	491	9,957
修理费	265	265	265	265	265	265	265	5,830
其他费用	573	573	573	573	573	573	573	11,619
财务费用	464	464	464	464	464	300	68	12,635
相关税费	2,028	2,028	2,028	2,028	2,028	2,069	2,127	34,938
运营支出	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230	4,107	3,933	83,272

3.项目收益分析

债券存续期内，经测算，项目总收益约 82,693 万元，全部为工业厂房的出租收入。

表 5-7 项目分年度收益表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	1,765	4,900	5,809	6,718	7,628	8,185	8,185	8,185
运营支出	785	1,697	2,918	3,182	3,612	4,118	4,118	4,118
项目收益	980	3,203	2,891	3,536	4,016	4,067	4,067	4,067

续表

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
项目收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185
运营支出	4,118	4,131	4,365	4,230	4,230	4,230	4,230	4,230
项目收益	4,067	4,054	3,820	3,955	3,955	3,955	3,955	3,955

续表

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
项目收入	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	8,185	165,965
运营支出	4,230	4,230	4,230	4,230	4,107	3,933	83,272
项目收益	3,955	3,955	3,955	3,955	4,078	4,252	82,693

4. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 46,200 万元（2024 年已经发行专项债 7,200 万元、2025 年已经发行专项债 9,000 万元，2026 年申请 24,400 万元，后续 2027 年申请 5,600 万元）。

2026 年计划使用专项债券 24,400 万元（其中 2026 年 2 月已发行专项债 11,000 万元；2026 年 6 月已发行专项债券 2,600 万元；2026 年本次计划使用调增专项债 10,800 万元（来源于 2026 年北京市政府专项债券（二十九期）调减 10,300 万元，利率 1.75%，期限 10

年；2026 年北京市政府专项债券（十八期）调减 500 万元，利率 1.34%，期限 3 年）。本次使用调增资金暂时以 2026 年 11 月 12 日发行日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2026 年 11 月 12 日调增日期起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之前的利息支付与本项目无关）。在债券存续期内 3 年期债券每年支付一次债券利息，10 年期、20 年期债券每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本付息。

后续 2027 年申请 5,600 万元，假设融资利率为 2.43%（参考 2026 年 7 月 27 日 20 年期国债收益率水平 2.18%为基础并上浮 25BP，则假设发行利率为 2.43%），债券期限 20 年。分年度还本付息明细如下：

表 5-8 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2024 年	0	7200	0	7200	0	0
2025 年	7200	9000	0	16200	151	151
2026 年	16200	24400	0	40600	632	632
2027 年	40600	5600	0	46200	887	887
2028 年	46200	0	0	46200	955	955
2029 年	46200	0	500	45700	955	1455
2030 年	45700	0	0	45700	948	948
2031 年	45700	0	0	45700	948	948
2032 年	45700	0	0	45700	948	948
2033 年	45700	0	0	45700	948	948
2034 年	45700	0	7200	38500	948	8148
2035 年	38500	0	9000	29500	797	9797
2036 年	29500	0	10300	19200	644	10944
2037 年	19200	0	0	19200	464	464
2038 年	19200	0	0	19200	464	464
2039 年	19200	0	0	19200	464	464
2040 年	19200	0	0	19200	464	464

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2041 年	19200	0	0	19200	464	464
2042 年	19200	0	0	19200	464	464
2043 年	19200	0	0	19200	464	464
2044 年	19200	0	0	19200	464	464
2045 年	19200	0	0	19200	464	464
2046 年	19200	0	13600	5600	300	13900
2047 年	5600	0	5600	0	68	5668
合计	-	46200	46200	-	14305	60505

综上，本项目拟申请债券本金为 46,200 万元，债券利息为 14,305 万元，本息合计为 60,505 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。

六、评估结论

（一）项目净收益覆盖债券还本付息情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表。

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（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-	否
2025 年	-	-	151	151	否
2026 年	980	-	632	632	是
2027 年	3,203	-	887	887	是
2028 年	2,891	-	955	955	是
2029 年	3,536	500	955	1,455	是
2030 年	4,016	-	948	948	是
2031 年	4,067	-	948	948	是
2032 年	4,067	-	948	948	是
2033 年	4,067	-	948	948	是

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2034 年	4,067	7,200	948	8,148	是
2035 年	4,054	9,000	797	9,797	是
2036 年	3,820	10,300	644	10,944	是
2037 年	3,955	-	464	464	是
2038 年	3,955	-	464	464	是
2039 年	3,955	-	464	464	是
2040 年	3,955	-	464	464	是
2041 年	3,955	-	464	464	是
2042 年	3,955	-	464	464	是
2043 年	3,955	-	464	464	是
2044 年	3,955	-	464	464	是
2045 年	3,955	-	464	464	是
2046 年	4,078	13,600	300	13,900	是
2047 年	4,252	5,600	68	5,668	是
合计	82,693	46,200	14,305	60,505	是
本息覆盖倍数	1.37				

综上，本项目预期项目净收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.37，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（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经营净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

敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	74,424	78,558	82,693	86,828	90,962
债券还本付息额	60,505	60,505	60,505	60,505	60,505
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50

北京政德会计师事务所（普通合伙）

由以上分析可见，在项目净收益按照90%计算的情况下，债券本息覆盖倍数为1.23倍，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。从财务角度分析，投资具备可行性。

七、相关风险提示

沙河医药健康产业园区项目属于“市政和产业园区基础设施”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 4 日


营业执照
（副本）（1-1）
统一社会信用代码
名称
类型
经营范围
成立日期
合伙期限
登记机关
2022年06月13日

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
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（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）
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)
您已通过2016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
/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

年检二维码

仇凌 321000340042

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

2026年05月

通过

历年记录

2025年 通过
2025-05-16

2024年 通过
2024-04-22

2023年 通过
2023-05-19

2022年 通过
2022-06-15




年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
110100094841
北京致德会计师事务所(普通合伙)





年检二维码

李焕霞 140200810064