# 2026年北京市政府专项债券（十八期）

# 昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目（调增）

# 项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第391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）

# 昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目（调增）

# 收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第391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（十八期）昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目（调增）（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

昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目，以下简称“本项目”。

### （二）项目单位及实施单位

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，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110114。项目单位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 项目单位基本信息**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 单位名称 | 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 万元人民币 | 有效期限 | 2025-03-20 至 2030-03-19 |
| 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 | | |

2. 实施单位

本项目实施单位为北京未来科学城置汇建设有限公司。北京未来科学城置汇建设有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建

设本项目的主体资格。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 | 北京未来科学城置汇建设有限公司 | | |
| 法定代表人 | 周振军 | 成立日期 | 2017 年 2 月 10 日 |
| 注册资本 | 133,400 万元 | 营业期限 | 2017-02-10 至 2067-02-09 |
| 统一社会信用代码 | 91110114MA00BR1E11 | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间 | | |
| 经营范围 | 施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（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） | 北京未来科学城发展集团有限公司持股比例 77.5862%<br>北京未来科学城投资有限公司持股比例 22.4138% | | |

**（三）项目区位**

本项目建设地点位于昌平区北七家镇东三旗村。项目四至范围为：东至东三旗西路，南至旗顺路，西至旗芳路、驰秀西路，北至北清路。

**（四）项目建设期**

本项目属于新建工程，建设期 2 年，计划 2026 年 8 月至 2028 年 9 月完成。

**（五）项目审批情况**

关于本项目实施方案的批复：2026 年 8 月 26 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目实施方案审批表》，同意项目建设。

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2026 年 10 月 16 日，北京市

发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2026〕840号），同意项目建设。

2.用地审批。无。

3.规划批复。2025年12月，北京市规划和自然资源委员会下发《关于〈北京昌平区北七家南部组团CP02-0701-0704街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）〉批复意见的函》（京规自函〔2025〕2692号）。

2026年8月20日，北京市昌平区人民政府下发《北京市昌平区人民政府关于〈昌平区北七家镇CP02-0701-0001、0002地块规划综合实施方案〉的批复》昌政字〔2026〕20号，原则上同意规划综合实施方案。规划总用地面积约19.12公顷，规划地上建筑规模控制上限约12.58万-19.45万平方米。

4.环评备案。无。

5.节能评估。无。

6.施工许可。无。

7.公开招投标。无。

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**

根据北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2026〕840号）可知，本项目规划总用地面积190634.259平方米，其中规划建设用地114458.845平方米，代征道

北京政德会计师事务所(普通合伙)

路用地 76175.414 平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 160242 平方米（不含地下面积），建设内容为零售商业。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。主要工作内容包括征地拆迁及市政基础设施建设等。

### （七）项目投资概况

本项目总投资 42,641 万元，其中：工程费用 7,362 万元，占比 17%；工程建设其他费用 34,291 万元，占比 80%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 988 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，本项目计划使用财政资金 8,641 万元，占比 20.26%；专项债券资金 34,000 万元，占比 79.74%。资金合计 42,641 万元。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

本项目申请专项债券总额 34,000 万元，其中 2026 年申请专项债 26,800 万元（本次计划使用调增专项债 26,800 万元，债券期限为 3 年）；2027 年申请专项债 4,100 万元，2028 年申请专项债 3,100 万元，债券期限均为 1 年，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。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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

**表 2-1 债券发行情况**

单位：万元

| 序号 | 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 | 债券本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 | 0 | 26800 | 0 | 26800 | 0 | 0 |
| 2 | 2027 年 | 26800 | 4100 | 0 | 30900 | 359 | 359 |
| 3 | 2028 年 | 30900 | 3100 | 4100 | 29900 | 417 | 4517 |
| 4 | 2029 年 | 29900 | 0 | 29900 | 0 | 406 | 30306 |
| - | 合计 | - | 34000 | 34000 | - | 1182 | 35182 |

综上，本项目拟申请债券本金 34,000 万元，利息为 1,182 万元，本息合计为 35,182 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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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 42,641 万元，其中：工程费用 7,362 万元，占比 17%；工程建设其他费用 34,291 万元，占比 80%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 988 万元，占比 2%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

**表 5-1 项目投资估算明细表**

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 7362 | 17% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 34291 | 80% |
| 3 | 预备费用 | 0 | 0% |
| 建设投资小计 | | 41653 | 98% |
| 4 | 建设期利息 | 988 | 2% |
| 5 | 铺底流动资金 | 0 | 0% |
| 项目总投资合计 | | 42641 | 100% |

### （二）项目资金筹措

本项目总投资 42,641 万元，项目资金筹措方式为财政资金及专项债券资金。其中计划使用财政资金 8,641 万元，占比 20.26%；专项债券资金 34,000 万元，占比 79.74%。资金合计 42,641 万元。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 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政资金 | 1569 | 7072 | 0 | 8641 | 20.26% |
| 专项债券资金 | 26800 | 4100 | 3100 | 34000 | 79.74% |
| 合计 | 28369 | 11172 | 3100 | 42641 | 100% |
| 分年度占比 | 66.53% | 26.20% | 7.27% | 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，本项目收入均为对应的政府性基金收入。本项目对应的政府性基金收入为 44,020 万元，其中：本项目土地出让收入为 56,090 万元；相关支出共计 12,070 万元（包括上缴市级财政的土地出让收益为 4,487 万元；专项资金计提支出预计为 7,583 万元），土地出让净收入为 44,020 万元。

**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 | 对应的政府性基金收入 | 44,020 |
| 合计 | - | 44,020 |

#### （1）土地出让收入

1）土地市场。

结合昌平区类似区域商业用地土地成交案例，经分析昌平区域内成交楼面平均单价约 7096 元/㎡。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

## 表 5-4 可参考的土地成交情况表

单位：万元/㎡

| 序号 | 案例名称 | 用地性质 | 成交价（万元） | 容积率 | 用地面积（㎡） | 建筑规模（㎡） | 成交单价（元/㎡） | 成交时间 | 调整因素 | 权重 | 调整后金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市昌平区朱辛庄新区 CP01-0801-0055、CP01-0801-0057 地块二类居住用地、其他类多功能用地 | 其他类多功能用地 | 14851 | 2 | 10747.03 | 21494.06 | 6909 | 2026/6/11 | 1 | 0.80 | 5527 |
| 2 | 北京市昌平新城东区二期 CP00-1101-0033、0036 地块、昌平新城东区四期 CP00-1101-0044 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B1 商业用地 | B1 商业用地 | 20900 | 1 | 28672.85 | 28672.85 | 7289 | 2025/7/31 | 1 | 0.15 | 1093 |
| 3 | 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 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 7695 | 1 | 8100 | 8100 | 9500 | 2024/12/30 | 1 | 0.05 | 475 |
| - | **综合单价** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | **7096** |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2）土地出让单价

通过调查昌平区用地成交案例，经分析项目所在区域内商业用地成交楼面单价约 7096 元/㎡。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》（京政发〔2022〕12 号）地价划

分原则，本项目位于VII-昌3，经营性地块为商业用地和其他多功能用地，本次采用基准地价法和剩余法进行地价修正，地价水平情况如下表。

**表5-5 商业用地地价水平预测**

单位：元/m²

| 估价方法 | 楼面熟地价（元/m²） | 权重 |
|---|---|---|
| 基准地价法 | 11355 | 0.3 |
| 剩余法 | 5159 | 0.7 |
| 结果 | 7018 | |

本项目采用基准地价法及剩余法综合评估土地入市价格；考虑土地市场下行趋势，按照自持方式入市；结合区级和意向拿地企业的洽谈情况，综合这三种因素，按7000元/m²的基础上打8折计算，预计本项目经营性地块入市单价暂定为商业用地5600元/m²，最终以土地入市时实际评估为准。

3）土地出让计划

本项目规划经营性建筑规模共计16.016万m²，不考虑停车楼建筑规模6万m²，则可出让建筑规模为10.016万m²。

**表5-6 土地出让计划表**

单位：万m²

| 地块编号 | 具备供地条件 | 入市地块规划性质 | 入市地块规划建筑规模（万m²） |
|---|---|---|---|
| CP02-0701-0001 | 2027年 | 商业用地 | 9.506 |
| CP02-0701-0002 | 2027年 | 商业用地 | 0.51 |
| 合计 | - | - | 10.016 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

说明：本项目主体功能以商业为主，其中拟建设地上停车楼，其出让价格也采用所在的地上商业出让价格。在本次测算中停车楼计划将以划拨形式出让，故不考虑该部分出让收入。

4）土地出让收入

根据预计的土地出让面积、出让计划以及出让价格，预计项目土地出让收入为56,090万元。

**表5-7 土地出让收入**

单位：万元

| 地块编号 | 具备供地条件 | 入市地块规划性质 | 入市地块规划建筑规模（万㎡） | 入市单价（元/㎡） | 可回笼资金（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| CP02-0701-0001 | 2027年 | 商业用地 | 9.506 | 5600 | 53,234 |
| CP02-0701-0002 | 2027年 | 商业用地 | 0.51 | 5600 | 2,856 |
| 合计 | - | - | 10.016 | - | 56,090 |

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表所示。

**表5-8 项目分年度收入合计表**

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 |
| **一、收入** | **0** | **56,090** | **0** | **56,090** |
| 1.1 土地出让收入 | 0 | 56,090 | 0 | 56,090 |

5）相关支出

本项目在土地入市时，已考虑支出共计12,070万元。其中：上缴市级财政的土地出让收益为4,487万元；专项资金计提支出预计为7,583万元。

a. 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%。本项目按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提4,487万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例=56,090*8%=4,487万元。

b.专项资金计提支出

依据政策规定，以及往年昌平区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提五项基金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金）支出7,583万元。

综上，本项目成本共计12,070万元。具体如下表所示：

**表5-9项目成本支出汇总表**

**单位：万元**

| 类别 | 分年成本 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 合计 |
| 1.上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入8%） | - | 4,487 | - | 4,487 |
| 2.专项资金计提支出 | - | 7,583 | - | 7,583 |
| 合计 | - | 12,070 | - | 12,070 |

6）土地出让净收入

本项目土地出让净收入合计为44,020万元，其中土地出让收入56,090万元，扣除上交市级土地出让政府性收益支出4,487万元，专项资金计提支出预计为7,583万元，预期可偿债资金为44,020万元。

**2.成本和基本假设**

本项目为土地一级开发项目，无运营期，故无运营支出。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

**3.财务费用**

本项目申请专项债券总额34,000万元，其中2026年申请专项债

26,800 万元（其中本次使用调增专项债 26,800 万元，期限为 3 年，本次使用调增资金暂时以 2026 年 11 月 12 日发行日期作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2026 年 11 月 12 日发行日期起计算，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 5-10 所示）；后续 2027 年申请专项债 4,100 万元，2028 年申请专项债 3,100 万元，期限均为 1 年，假设债券利率为 1.42%（参考 2026 年 10 月 16 日前五日均值测算的 1 年期国债收益率 1.17%，并上浮 25 个基点，利率为 1.42%），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。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所示。

**表 5-10 使用调增专项债资金来源情况**

单位：万元

| 序号 | 已发行拟调减 | | | | | | | 未发行拟调增 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目名称 | 债券期限 | 利率 | 发行期数 | 项目单位 | 2026 年已发行 | 调减金额 | 项目名称 | 年限 | 实施单位 | 调增金额 |
| 1 | 北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期） | 3 年 | 1.34% | 2026 年北京市政府专项债券（十八期） | 未来城置地公司 | 2.12 | 2.12 | 昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目 | 3 年 | 未来城置汇公司 | 13800 |
| 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 | 1.34% | 2026 年北京市政府专项债券（十八期） | 中交兴昌公司 | 12.14 | 2.10 | 昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目 | 3 年 | 未来城置汇公司 | 13000 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| 序号 | 已发行拟调减 | | | | | | | 未发行拟调增 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目名称 | 债券期限 | 利率 | 发行期数 | 项目单位 | 2026年已发行 | 调减金额 | 项目名称 | 年限 | 实施单位 | 调增金额 |
| 合计 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 26800 |

**表 5-11 应付本息情况表**

单位：万元

| 序号 | 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 | 债券本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2026 年 | 0 | 26800 | 0 | 26800 | 0 | 0 |
| 2 | 2027 年 | 26800 | 4100 | 0 | 30900 | 359 | 359 |
| 3 | 2028 年 | 30900 | 3100 | 4100 | 29900 | 417 | 4517 |
| 4 | 2029 年 | 29900 | 0 | 29900 | 0 | 406 | 30306 |
| - | 合计 | - | 34000 | 34000 | - | 1182 | 35182 |

综上，本项目拟申请债券本金 34,000 万元，利息为 1,182 万元，本息合计为 35,182 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**

本项目预计产生收益合计 44,020 万元，预期可偿债资金为 44,020 万元。本项目分年度收益情况如下表：

**表 5-12 项目分年度收益表**

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
| 一、项目收入 | - | 44,020 | - | 44,020 |
| 1.1 对应的政府性基金收入 | - | 44,020 | - | 44,020 |
| 二、运营支出 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 三、收益 | - | 44,020 | - | 44,020 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

# 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报告测算所列数据，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 | - | - | - | - | 是 |
| 2027 年 | 44,020 | - | 359 | 359 | |
| 2028 年 | - | 4,100 | 417 | 4,517 | |
| 2029 年 | - | 29,900 | 406 | 30,306 | |
| 合计 | 44,020 | 34,000 | 1,182 | 35,182 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.25 | | | |

综上，本项目预期收益对拟使用专项债本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障本息，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，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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目收益 | 39,618 | 41,819 | 44,020 | 46,221 | 48,422 |
| 债券还本付息额 | 35,182 | 35,182 | 35,182 | 35,182 | 35,182 |
| 债券本息覆盖率 | 1.13 | 1.19 | 1.25 | 1.31 | 1.38 |

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 1.13 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，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

昌平区北七家镇东三旗商业用地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、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，土地出让收入受到宏观经济、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波动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（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 91110107MA01JHF13E

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 [illegible]

经营范围 [illegible]

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

2022年06月13日

北京致德会计师事务所(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
姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平衡联合会计师事务所（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)


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 the 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
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
年 月 日
/y /m /d
10
11
JICPA
2019 08 25
2019 12 5
北京政德会计师事务所(普通合伙)


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
2025年
2025-05-16
2024年
2024-04-22
2023年
2023-05-19
2022年
2022-06-15
北京政德会计师事务所(普通合伙)


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
李晓霞
女
1971-03-18
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：
No. of Certificate
140200810064
山西省
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance
2010 年 11 月 01 日







年检二维码

李焕霞 140200810064