# 2026 年北京市政府专项债券（十八期）

# 昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

# 收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 351 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）

# 昌平新城东区十期土地一级开发项目（调增）

# 收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第351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）昌平新城东区十期土地一级开发项目（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

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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

昌平新城东区十期土地一级开发项目，以下简称“本项目”。

### （二）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，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 项目单位基本信息一览表**

| 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 |
| 注册资本 | 10 万元人民币 | 有效期限 | 2025-03-20 至 2030-03-19 |
| 统一社会信用代码 | 12110000793401911l | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区创新路 9 号 | | |
| 经营范围 | 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 | | |

2010 年 5 月 20 日，北京市土地整理储备中心昌平区分中心（现更名为“北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心”）与北京铭嘉房地产开发有限公司签署《昌平新城东区土地一级开发项目委托协议书》，约定北京铭嘉房地产开发有限公司负责土地一级开发项目具体实施工作。

**表 1-2 铭嘉公司基本信息一览表**

北京政德会计师事务所（普通合伙）

| 公司名称 | 北京铭嘉房地产开发有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 法人 | 高建勋 | 成立日期 | 2002 年 7 月 26 日 |
| 注册资本 | 122350.8 万元 | 营业期限 | 2002 年 7 月 26 日至无固定期限 |
| 统一社会信用代码 | 9111011474156732XM | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区南邵镇四合庄村东敬老院平房 | | |
| 经营范围 | 房地产开发；销售商品房、建筑材料；房地产投资咨询；施工总承包；专业承包；劳务分包。（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 | 北京市昌平区人民政府国有资产监督管理委员会 95.89662%；北京昌鑫建设投资有限公司 3.36477%；北京市昌平房地产开发有限责任公司 0.73861% | | |

**（三）项目区位**

本项目建设地点位于昌平区南邵镇，具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

**（四）项目建设期**

本项目属于在建项目，已于 2011 年启动，预计 2028 年 12 月完工。

**（五）项目审批情况**

1. 立项审批。2025 年 9 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期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（审）〔2025〕867 号），总投资 101967 万元，原则上同意该建设项目。

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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

**（六）项目建设内容及规模**

根据《北京市发展和改革委员会关于审批昌平新城东区十期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，项目规划用地：规划总用地面积 319793 平方米，其中规划建设用地 185658 平方米，代征道路 43097 平方米，代征绿化 91038 平方米，具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。规划建设规模及内容：建筑控制规模为 406330 平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、行政办公及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。工作内容：进行征地、拆迁工作及必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

**（七）项目投资概况**

本项目总投资 101967 万元，其中前期费用 2119 万元，占比 2.08%；征地补偿费 32061 万元，占比 31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用 48417 万元，占比 47.48%；市政基础设施建设费 11180 万元，占比 10.97%；其他费用 4210 万元，占比 4.13%；财务费用 3980 万元，占比 3.90%。

从资金来源看，计划使用财政资金 31267 万元，占比 31%；专项债券资金 70700 万元，占比 69%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的征地、拆迁、市政基础设施建设等。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 70700 万元，其中 2025 年安排专项债券调增资金 30000 万元（其中：通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目

3300 万元，债券利率 1.56%，期限 5 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目 11000 万元，债券利率 1.79%，期限 10 年；通过将 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）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）专项债券资金调增至本项目 15700 万元，债券利率 1.45%，期限 3 年）。2026 年 4 月发行 7700 万元，债券利率 1.35%，债券期限 3 年。本次计划安排专项债券调增资金 1400 万元，即通过将 2026 年北京市政府专项债券（十八期）昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）专项债券资金调增至本项目 1400 万元，债券利率 1.34%，债券期限 3 年。2027 年计划发行 10000 万元，假设债券利率 1.59%（2026 年 9 月 28 日财政部公布的前 5 日 3 年期国债收益率平均值约 1.29%，上浮 30BP），期限 3 年；2028 年计划发行 21600 万元，假设融资利率 1.59%，债券期限 3 年。本项目中 10 年期债券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；3 年期、5 年期债券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。

**表 2-1 本项目 2026 年专项债券资金（调增）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 | 调减原因 | 调增项目名称 | 调增金额 | 调增后预计支 | 调增原因 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| | | | | | | | | | 出时间 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 昌平区 | 2026年北京市政府专项债券（十八期） | 2026年 | 昌平区北七家镇东旗村土地一级开发项目（三期） | 3年，1.34% | 1400（总调减金额为21200万元，调减至本项目金额为1400万元） | 项目进展较为缓慢，无法按期完成支出。 | 昌平新城东区十期土地一级开发项目 | 1400 | 2026年12月底前 | 项目推进较快 |

分年度还本付息明细如下：

**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 | 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 | 2025年 | 0 | 30000 | 0 | 30000 | 1.45%、1.56%、1.79% | 4 | 4 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 2026年 | 30000 | 9100 | 0 | 39100 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34% | 343 | 343 |
| 3 | 2027年 | 39100 | 10000 | 0 | 49100 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59% | 592 | 592 |
| 4 | 2028年 | 49100 | 21600 | 15700 | 55000 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59% | 758 | 16458 |
| 5 | 2029年 | 55000 | 0 | 9100 | 45900 | 1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59% | 873 | 9973 |
| 6 | 2030年 | 45900 | 0 | 13300 | 32600 | 1.56%、1.79%、1.59% | 750 | 14050 |
| 7 | 2031年 | 32600 | 0 | 21600 | 11000 | 1.79%、1.59% | 540 | 22140 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 2032年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 9 | 2033年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 10 | 2034年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 11 | 2035年 | 11000 | 0 | 11000 | 0 | 1.79% | 98 | 11098 |
| 合计 | | | 70700 | 70700 | | | 4549 | 75249 |

注：本次调增资金暂时以2026年11月12日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。

## 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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

## 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101967万元，其中前期费用2119万元，占比2.08%；征地补偿费32061万元，占比31.44%；房屋拆迁补偿费及相关费用48417万元，占比47.48%；市政基础设施建设费11180万元，占比10.97%；其他费用4210万元，占比4.13%；财务费用3980万元，占比3.90%。项目投资费用估算明细如下：

**表5-1 项目投资估算总表**

单位：万元

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| 序号 | 建设内容 | 投资估算金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 前期费用 | 2119 | 2.08% |
| 2 | 征地补偿费 | 32061 | 31.44% |
| 3 | 房屋拆迁补偿费及相关费用 | 48417 | 47.48% |
| 4 | 市政基础设施建设费 | 11180 | 10.97% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 其他费用 | 4210 | 4.13% |
| 6 | 财务费用 | 3980 | 3.90% |
| 项目总投资合计 | | 101967 | 100% |

**（二）项目资金筹措**

本项目总投资估算 101967 万元，计划使用财政资金 31267 万元，占比 31%；专项债券资金 70700 万元，占比 69%。二者合计 101967 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 | 2025 年及以前 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 财政安排资金 | 6822 | 0 | 0 | 24445 | 31267 | 31% |
| 专项债券 | 30000 | 9100 | 10000 | 21600 | 70700 | 69% |
| 其中：用作项目资本金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | 36822 | 9100 | 10000 | 46045 | 101967 | 100% |
| 分年度占比 | 36% | 9% | 10% | 45% | 100% | |

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**

本项目收入全部来源于对应的政府性基金收入合计 129214 万元，包括：土地出让净收入 129214 万元。具体测算过程：本项目土地出让收入合计 174735 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 13979 万元，扣除专项资金计提支出 31542 万元，本项目土地出让净收入为

129214 万元。

**（1）土地出让收入**

1）土地出让规模

根据后期调整的规划指标，本项目可供出让的经营性用地为 F3 多功能用地，其用地面积 15.05 万平方米，建筑规模 38.83 万平方米。

**表 5-3 可供出售土地明细表**

| 地块 | 标识码 | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积（平方米） | 建筑面积（平方米） | 预计出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 多功能用地 | 1101142025R002770 | F3 | 多功能用地 | 106300 | 276700 | 2026 年 |
| 多功能用地 | 1101142025R002816 | F3 | 多功能用地 | 44000 | 111600 | 2028 年 |

2）土地单价预测

①市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取近年北京市昌平区及其他北京近郊区域（说明：由于昌平地区近些年多功能地块出让案例较少，故选择北京其他近郊区域的成交案例）出让土地的成交价格作为本项目土地入市出让价格的参考。地块参考样本明细如下：

北京政德会计师事务所(普通合伙)

**表 5-4 可比地块信息表—多功能用地**

| 序号 | 宗地名称 | 规划用途 | 成交日期 | 成交楼面单价（万元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 ZXZ-010 地块 F3 其他类多功能用地 | F3 | 2020-04-02 | 1.49 |
| 2 | 北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块（城市客厅 C 地块）F3 其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目） | F3 | 2022-01-19 | 0.73 |
| 3 | 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-2 地块 F3 其他类多功能用地 | F3 | 2024-02-07 | 0.37 |

本项目土地价格参考上述土地成交情况和昌平区土地市场实际情况进行预测，保守预计多功能用地出让单价 0.40 万元/平方米。

②剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的商业的销售价格，保守预估本项目多功能用地开发建成后房产的销售单价为 15000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格＝开发价值－成本费用－销售费用－开发商利润

剩余法测算过程如下：

**表 5-5　剩余法测算表**

| 项目 | 金额 |
|---|---|
| 销售单价 | 15000 元/㎡ |

| | |
|---|---|
| 建造成本 | 4500 元/m² |
| 专业人士费 | 450 元/m² |
| 不可预见费 | 495 元/m² |
| 投资利息 | 750 元/m² |
| 投资利润 | 1239 元/m² |
| 销售税费 | 1200 元/m² |
| 开发余值 | 0.64 万元/m² |

经过测算，项目多功能用地部分的开发余值为 0.64 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 0.64 万元/平方米。

③本项目计划出让的多功能用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.40 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.64 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 80%权重，剩余法取 20%权重。

**表 5-6 土地出让单价测算表**

| 序号 | 评估方法 | 加权系数 | 土地出让单价 |
|---|---|---|---|
| 1 | 市场比较法 | 80% | 0.40 万元/m² |
| 2 | 剩余法 | 20% | 0.64 万元/m² |
| 加权平均土地出让单价 | | | 0.45 万元/m² |

经计算，本项目计划出让的多功能用地单价为 0.45 万元/平方米。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

3）土地收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目预计实现出让收入 174735 万元。

**表 5-7 项目出让土地收入预测表**

| 项目名称 | 2026 年 | 2028 年 | 合计 |
|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F3 多功能用地 | 单价为（万元/平方米） | 0.45 | 0.45 | |
| | 面积（平方米） | 276700 | 111600 | 388300 |
| | 金额（万元） | 124515 | 50220 | 174735 |

**（2）计提资金和上级财政分成**

1）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（京财资环〔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，本项目均按照8%上缴市级财政的土地出让收益，即174735万元*8%=13979万元，则上缴市级土地出让收入分享支出13979万元。

2）专项资金计提支出

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/㎡，并按100%的比例计提农业土地开发资金，即（106300㎡+44000㎡）*65元*100%=977万元，农业土地开发资金总金额为977万元。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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%，即174735万元*5%=8737万元，国有土地收益基金总金额为8737万元。

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%。扣除项采用立项批复的总投资，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，农田水利建设资金为7276万元。

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%。扣除项采用立项批复的总投资，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，教育资金为7276万元。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。扣除项采取立项批复的总投资，即（174735万元-101967万元）*10%=7276万元，廉租住房保障资金为7276万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计31542万元。

（3）土地出让净收入

本项目土地出让收入合计174735万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出13979万元，扣除专项资金计提支出31542万元，本项目土地出让净收入为129214万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

**表5-8 项目分年度收入合计表**

单位：万元

| 序号 | 收入类型 | 分年收入 | | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| | | 2026年 | 2028年 | |
| 1 | 对应的政府性基金收入 | 92082 | 37132 | 129214 |
| 合计 | | 92082 | 37132 | 129214 |

北京政德会计师事务所（普通合伙）

**2.成本来源和基本假设**

本项目为土地一级开发项目，无运营期，故无运营支出。

**3.财务费用**

本项目拟使用专项债券70700万元，其中2025年安排专项债券调增资金30000万元（其中：通过将2025年北京市政府专项债券（二

十四期）昌平区东小口镇城中村改造项目专项债券资金调增至本项目3300万元，债券利率1.56%，期限5年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十七期）昌平永安古城城市更新一期项目专项债券资金调增至本项目11000万元，债券利率1.79%，期限10年；通过将2025年北京市政府专项债券（二十三期）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）专项债券资金调增至本项目15700万元，债券利率1.45%，期限3年）。2026年4月发行7700万元，债券利率1.35%，债券期限3年。本次计划安排专项债券调增资金1400万元，即通过将2026年北京市政府专项债券（十八期）昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）专项债券资金调增至本项目1400万元，债券利率1.34%，债券期限3年。2027年计划发行10000万元，假设债券利率1.59%（2026年9月28日财政部公布的前5日3年期国债收益率平均值约1.29%，上浮30BP），期限3年；2028年计划发行21600万元，假设融资利率1.59%，债券期限3年。本项目中10年期债券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；3年期、5年期债券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5-9 应付本息情况表**

单位：万元

| 序号 | 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 本期付息 | 本期还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2025年 | 0 | 30000 | 0 | 30000 | 1.45%、1.56%、1.79% | 4 | 4 |
| 2 | 2026年 | 30000 | 9100 | 0 | 39100 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34% | 343 | 343 |
| 3 | 2027年 | 39100 | 10000 | 0 | 49100 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59% | 592 | 592 |
| 4 | 2028年 | 49100 | 21600 | 15700 | 55000 | 1.45%、1.56%、1.79%、1.35%、1.34%、1.59% | 758 | 16458 |
| 5 | 2029年 | 55000 | 0 | 9100 | 45900 | 1.56%、1.79%、1.35%、 | 873 | 9973 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1.34%、<br>1.59% | | |
| 6 | 2030<br>年 | 45900 | 0 | 13300 | 32600 | 1.56%、<br>1.79%、<br>1.59% | 750 | 14050 |
| 7 | 2031<br>年 | 32600 | 0 | 21600 | 11000 | 1.79%、<br>1.59% | 540 | 22140 |
| 8 | 2032<br>年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 9 | 2033<br>年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 10 | 2034<br>年 | 11000 | 0 | 0 | 11000 | 1.79% | 197 | 197 |
| 11 | 2035<br>年 | 11000 | 0 | 11000 | 0 | 1.79% | 98 | 11098 |
| 合计 | | | 70700 | 70700 | | | 4549 | 75249 |

北京政德会计师事务所(普通合伙)

注：本次调增资金暂时以 2026 年 11 月 12 日作为利息分割日，原则上利息分割日之前的利息归属原项目承担，利息分割日之后的利息归属本项目承担，具体利息分割日期以债券资金实际完成调整为准，该时间之后的利息支付与本项目无关。

综上，本项目债券存续期内本金为 70700 万元，利息为 4549 万

元，本息合计为 75249 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。

## 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 | 0 | 0 | 4 | 4 | 是 |
| 2026 年 | 92082 | 0 | 343 | 343 | |
| 2027 年 | 0 | 0 | 592 | 592 | |
| 2028 年 | 37132 | 15700 | 758 | 16458 | |
| 2029 年 | 0 | 9100 | 873 | 9973 | |
| 2030 年 | 0 | 13300 | 750 | 14050 | |
| 2031 年 | 0 | 21600 | 540 | 22140 | |
| 2032 年 | 0 | 0 | 197 | 197 | |
| 2033 年 | 0 | 0 | 197 | 197 | |
| 2034 年 | 0 | 0 | 197 | 197 | |
| 2035 年 | 0 | 11000 | 98 | 11098 | |
| 合计 | 129214 | 70700 | 4549 | 75249 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.72 | | | | |

北京政德会计师事务所（普通合伙）

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.72，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。

**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 | 收入变化一敏感性分析 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -20.00% | -10.00% | 0.00% | 10.00% | 20.00% |
| 项目收益 | 103371 | 116293 | 129214 | 142135 | 155057 |
| 债券还本付息额 | 75249 | 75249 | 75249 | 75249 | 75249 |
| 债券本息覆盖率 | 1.37 | 1.55 | 1.72 | 1.89 | 2.06 |

以上分析结果表明，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 七、相关风险提示

昌平新城东区十期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变动风险。

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 6 日

# 营业执照

（副本）（1-1）

统一社会信用代码 91110107MA01J6F15E

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　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：财政资金项目评审效果评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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，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

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

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 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321
Identity card No.


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
4
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.
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
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




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名
Full name
性别
Sex
女
出生日期
Date of birth
1971-05-18
工作单位
Working unit
北京政德会计师事务所（普通合伙）
身份证号码
Identity card No.
北京政德会计师事务所（普通合伙）
1101060941941
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
140208100641
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
山西省
发证日期：
Date of Issuance
年 y 2010 月 m 11 日 d 01
北京政德会计师事务所（普通合伙）
4
5







年检二维码

李焕霞 140200810064