



2025 年北京市政府专项债券（七期）

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和
环境整治项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00261 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月



2025 年北京市政府专项债券（七期）

中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境 整治项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00261 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目政府专项债券（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。

本次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

1. 项目名称

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，以下简称“本项目”。

2. 项目单位

项目单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司，北京中关村生物医药产业投资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。

项目单位基本信息一览表

| | | | |
|----------|----------------------|------|-----------------------|
| 单位名称 | 北京中关村生物医药产业投资发展有限公司 | | |
| 法定代表人 | 马扬艳 | 成立日期 | 2013年6月21日 |
| 注册资本 | 50000万元 | 营业期限 | 2013-06-21至2063-06-20 |
| 统一社会信用代码 | 91110114071702309Y | | |
| 注册地址 | 北京市昌平区生命园路29号A301-1室 | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| 经营范围 | 项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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（法人独资） |
| 股东及持股比例 （项目单位为企业的填报） | 北京未来科学城置汇建设有限公司，持股比例 100% |

3. 项目区位

本项目建设地点位于昌平区回龙观镇中部。项目四至范围分别是：东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河。

4. 项目建设期

项目为在建项目，建设期限为 120 个月，该项目于 2016 年实施，计划 2026 年底全部完成，建设期限为 10 年。

5. 项目立项审批

（1）立项审批。2021 年 11 月 22 日，北京市发展改革委下发《北京市发展和改革委员会关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕216 号）

2020 年 11 月 23 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发的《关于中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治项目 CP00-1805-6001 等地块供地项目“多规合一”协同平台审核意

见的函》（京规自〔昌〕供审函〔2020〕4号）原则上同意该建设项目。

（2）设计审批。2017年6月30日《北京市规划和国土资源管理委员会关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目设计方案审查意见的函》（2017规〔昌〕审改试点函字0001号）

（3）规划审批。2017年2月8日《北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室关于下达北京市2017年保障性住房第一批建设计划的通知》（京住保〔2017〕1号）

（4）施工许可。2017年7月5日《施工登记意见书》（2017施〔昌〕意字003号）载明建设单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司，工程名称为“北四村”回迁安置房A组团土石方工程施工，建设面积107276.51平方米。

2017年7月5日《施工登记意见书》（2017施〔昌〕意字004号）载明建设单位为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司工程名称为“北四村”回迁安置房B组团土石方工程施工，建设面积176542.52平方米。

（5）建设用地批复。2022年12月3日《北京市人民政府关于昌平区二〇二二年度批次建设用地（中关村生命科学园及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目）的批复》京政地字〔2022〕95号，同意征收你区史各庄街道朱辛庄村公路用地0.1073公顷等共计

57.3434 公顷土地；同意将农用地 1.6488 公顷转为建设用地；同意北京中关村生物医药产业投资发展有限公司实施中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目使用上述土地 57.3434 公顷。

(6) 环境评估批复。2019 年 2 月 10 日《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目环境影响报告表的批复》昌环保审字〔2019〕0011 号，北京市昌平区环境保护局原则上同意环境评估报告表的环境影响评价总体结论。

综上，中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治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。

6. 项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目重新核准的批复》京发改(核)〔2021〕216 号，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 859856 平方米(含地下面积 270248 平方米)，建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科技园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 466162 平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅、公建、其他类多功能用地、小学、

幼儿园、社会福利用地、停车场、公交场站等。具体建设规模指标由规划国土管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 C 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：规划总用地面积 189782 平方米，其中规划建设用地 75545 平方米，代征道路面积 55237 平方米，代征绿化面积 59000 平方米。另需同步实施整理面积 40405 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 D 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 73500 平方米(不含地下面积)，建设内容为工业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于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 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 287875 平方米(不含地下面积)，建设内容为住宅及配套、工业研发、公共服务配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

根据北京市发展和改革委员会下发的《关于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 F 地块项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容如下：建筑控制规模为 346793

平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套、其他类多功能、基础教育、公交场站等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

项目主要建设技术指标一览表

| 子项名称 | 立项审批文号 | 项目建设内容 | 建设规模 | 立项总投资 |
|------------------------------------|-----------------------|---|---|---------|
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块项目 | 京发改(核) (2018) 437号 | 建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。 | 建筑控制规模为859856平方米(含地下面积270248平方米), | 788,735 |
| 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 | 京发改(核) (2023) 166号 | 建设内容为住宅及配套、工业研发、公共服务配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。 | 建筑控制规模为287875平方米(不含地下面积) | 380835 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发C地块项目 | 京发改(核) (2021) 36号 | 建设内容为工业、F3其他多功能等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。 | 建筑控制规模为179495平方米(不含地下面积) | 43547 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发D地块项目 | 京发改(核) (2021) 37号 | 建设内容为工业等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。 | 建筑控制规模为73500平方米(不含地下面积) | 64733 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目 | 京发改(核) (2021) 216号 | 建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。 | 建筑控制规模为859856平方米(含地下面积270248平方米) | 788,735 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发E地块项目 | 无 | 包括市政基础配套实施等。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。 | 规划范围内改造用地总面积约61.30公顷,规划后建筑规模约50.97万平方米。 | 179,953 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发F地块项目 | 京发改(核) (2023) 119号 | 建设内容为住宅及配套、其他类多功能、基础教育、公交场站等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。 | 建筑控制规模为346793平方米(不含地下面积) | 720,103 |

| 子项名称 | 立项审批文号 | 项目建设内容 | 建设规模 | 立项总投资 |
|--------------------------------|--------|----------------------------------|---|-----------|
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发G地块项目 | 无 | 包括市政基础配套实施等。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。 | 规划范围内改造用地总面积约40.50公顷，规划后建筑规模约42.28万平方米。 | 363,081 |
| 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发H地块项目 | 无 | 包括市政基础配套实施等。具体建设规模指标由规划自然资源部门核定。 | 规划范围内改造用地总面积约32.30公顷，规划后建筑规模约43.58万平方米。 | 264,377 |
| | | 合计 | | 3,594,099 |

7. 项目投资概况

本项目总投资 3,594,099 万元，其中工程费用 457,000 万元，占比 12.70%；工程建设其他费用 2,912,000 万元，占比 81.00%；预备费 0 万元，占比 0%；建设期利息 225,000 万元，占比 6.30%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

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 | 预备费用 | 建设期利息 | 铺底流动资金 | 合计 |
|--------|---------|-----------|------|---------|--------|-----------|
| 投资估算金额 | 457,000 | 2,912,000 | | 225,099 | | 3,594,099 |
| 占比 | 12.70% | 81.00% | | 6.30% | | 100% |

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1,941,259 万元，占比 54.01%；专项债券资金 1,652,840 万元（其中，本项目 2025 年计划发行专项债券 60,900 万元（本批次使用调增资金 11,000 万元）），占比 45.99%。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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 1,652,840 万元，其中 2019 年发行北京市棚改专项债券（四期）-2019 年北京市政府专项债券（五期）中 450,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.33%；2020 年发行北京市政府专项债券（三期）436,600 万元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%；2020 年调增本项目 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目债券资金 60,600 万元，期限 10 年，债券利率 2.95%。2021 年调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目债券资金 33,000 万元、昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目债券资金 22,600 万元，期限 10 年，融资利率 3.49%。2021 年发行北京市政府专项债券（十九期）50,000 万元，期限 10 年，融资利率 3.13%；2022 年调增本项目北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资金 5,300 万元，期限 1.65 年，融资利率为 2.4%。2023 年发行北京市政府专项债券（一期）15,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.64%；北京市政府专项债券（四期）157,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.62%；北京市政府专项债券（十二期）115,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.34%；2023 年调减本项目北京市政府专项债券（十二期）中关村生命科学园三期及“北四村”

棚户区改造和环境整治项目债券资金 30,000 万元，期限 3 年，融资年利率 2.34%；2024 年发行北京市政府专项债券（二期）55,600 万元，期限 3 年，融资利率 2.17%；北京市政府专项债券（七期）16,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.09%；北京市政府专项债券（七期）21,000 万元，期限 3 年，融资利率 1.55%。2025 年北京市政府专项债券（七期）36,400 万元，融资利率 1.39%，期限 3 年。

2025 年本批次申请 11,000 万元（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 11,000 万元，债券中标利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月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 2025 年 6 月发行日期起计算，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），调增资金来源如表使用 11000 万元调增专项债券情况表所示。

使用 11000 万元调增专项债券情况表

单位：亿元

| 债券全称 | 拟调减项目情况 | | | | | | | 拟调增项目情况 | | |
|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-----------|--------------------------------|-------|------------------------------|-------|-------|
| | 拟调减项目名称 | 投向领域 | 已安排额度 | 已发行额度 | 拟调减至本项目金额 | 期限 | 中标利率 | 拟调增项目名称 | 投向领域 | 拟调增金额 |
| 2025 年北京市政府专项债券（七期） | 昌平区沙河屯村、满井西队村棚户区改造项目 | 棚户区改造 | 4.0 | 4.0 | 1.1 | 3 年（从 2025-02-18 至 2028-02-19） | 1.39% | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目 | 棚户区改造 | 1.1 |

2026 年及后续批次发行 183,400 万元,假设融资利率 1.39%(结合近期 3 年期国债平均收益率,保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.39%), 期限 3 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。分年度还本付息明细如下:

专项债券应付本息情况表

单位: 万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 2019 年及以前 | 520,200 | 450,000 | 301,800 | 668,400 | 34,219 | 336,019 |
| 2020 年 | 668,400 | 436,614 | 38,800 | 1,066,214 | 26,946 | 65,745 |
| 2021 年 | 1,066,214 | 143,626 | 149,600 | 1,060,240 | 36,727 | 186,327 |
| 2022 年 | 1,060,240 | 27,900 | 30,000 | 1,058,140 | 33,217 | 63,217 |
| 2023 年 | 1,058,140 | 257,400 | - | 1,315,540 | 33,810 | 33,810 |
| 2024 年 | 1,315,540 | 93,000 | 5,300 | 1,403,240 | 42,236 | 47,536 |
| 2025 年 | 1,403,240 | 60,900 | - | 1,464,140 | 42,615 | 42,615 |
| 2026 年 | 1,464,140 | 183,400 | 257,400 | 1,390,140 | 42,956 | 300,356 |
| 2027 年 | 1,390,140 | | 93,000 | 1,297,140 | 37,122 | 130,122 |
| 2028 年 | 1,297,140 | | 60,900 | 1,236,240 | 36,616 | 97,516 |
| 2029 年 | 1,236,240 | | 689,000 | 547,240 | 36,276 | 725,276 |
| 2030 年 | 547,240 | | 497,240 | 50,000 | 16,801 | 514,041 |
| 2031 年 | 50,000 | | 50,000 | - | 1,565 | 51,565 |
| 合计 | | 1,652,840 | 2,173,040 | | 421,105 | 2,594,145 |

综上,本项目债券存续期内本金为 1,652,840 万元,利息为 421,105 万元,本息合计为 2,594,145 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

1. 项目总投资

本项目总投资 3,594,099 万元，项目投资费用估算明细如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

| 序号 | 建设内容 | 估算金额（万元） | | | | | 是否使用专项债券 | 主要技术经济指标 | | |
|---------|----------------|-----------|---------|-------|-----------|-----------|----------|----------|-----|-------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | | | | | | 是 | | | |
| 1 | 前期费用 | | | | 14,516 | 14,516 | 是 | | | |
| 2 | 征地补偿及相关费 | | | | 325,209 | 325,209 | 是 | | | |
| 3 | 拆迁补偿及相关费 | 1,784,682 | | | | 1,784,682 | 是 | m² | 991 | 1800 |
| 4 | 征地、拆迁不可预见费 | | 182,590 | | | 182,590 | 否 | | | |
| 5 | 市政基础设施建设费 | | | | 96,412 | 96,412 | 是 | | | |
| 工程费用小计 | | 1,784,682 | 182,590 | | 436,137 | 2,403,410 | | | | |
| 二 | 其他费用 | | | | 36,615 | 36,615 | 是 | | | |
| 1 | 定向安置房及配套学校建设成本 | 457,039 | | | | 457,039 | 是 | | | |
| 2 | 财务费用、管理费、两税等 | | | | 697,032 | 697,032 | 是 | | | |
| 其他费用小计 | | 457,039 | | | 472,033 | 929,072 | 否 | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | | | 否 | | | |
| 四 | 工程建设投资 | | | | | | 是 | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | | 225,000 | 否 | | | |
| 六 | 铺底流动资金 | | | | | | | | | |
| 项目总投资合计 | | 2,241,722 | 182,590 | | 1,169,786 | 3,594,099 | | | | |

2. 项目资金筹措

本项目资金筹措方式为政府预算安排资金及发行政府专项债券。
本项目总投资估算 3,594,099 万元，其中计划使用财政预算资金 1,941,259 万元，占比 54.01%；专项债券资金 1,652,840 万元，占比 45.99%。

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的城市更新“棚户区改造”方向。分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

| 资金来源类型 | 2022 年及以前 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|--------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 财政预算资金 | 825,596 | 141,616 | 249,329 | 305,746 | 289,467 | 37,220 |
| 专项债券 | 1,058,140 | 257,400 | 93,000 | 60,900 | 183,400 | |
| 合计 | 1,883,736 | 399,016 | 342,329 | 366,646 | 472,867 | 37,220 |
| 分年度占比 | 52.41% | 11.10% | 9.52% | 10.20% | 13.16% | 1.04% |

续表

| 资金来源类型 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 | 各类型占比 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 财政预算资金 | 37,220 | 36,700 | 16,800 | 1,565 | 1,941,259 | 54.01% |
| 专项债券 | | | | | 1,652,840 | 45.99% |
| 合计 | 37,220 | 36,700 | 16,800 | 1,565 | 3,594,099 | 100% |
| 分年度占比 | 1.04% | 1.02% | 0.47% | 0.04% | 100.00% | |

3. 项目收益预测

3.1 收入来源和基本假设

本项目收入来源主要为安置房销售收入和土地出让收入。

(1) 安置房销售收入

本项目回迁安置房规划建设用地面积约 21.77 公顷，规划总建筑面积约 82.57 万平方米，其中地上建筑面积约 56.6 万平方米，地下建筑面积约 25.97 万平方米。本项目回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为 6,000 元/平方米，安置房销售收入约 339,600 万元。

(2) 土地出让收入

1) 市场成交价格水平

本项目结合周边 2018-2024 年已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，以北京市近 5 年 GDP 平均增速 4.20% 与北京市第十六届人民代表大会第三次会议公布的 2025 年预计 GDP 增速 5%孰低的原则确定计算土地价格，本项目采用成交均价的 80% 作为 2024 年土地成交价。以后每年按照以此为基础按增速 4.20% 计算土地价格。

可比地块信息表 - 住宅

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑面积 (平方米) | 交易方式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用途 | 成交日期 |
|----|---|-----------------------|-------------|-----------------|--------|-------------|----------------|----------|------|---------------|----------------------------------|-------------|
| 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F地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地 | 昌平区史各庄街道 | 269,000.00 | 93,436.30 | 挂牌出让公告 | 309,350.00 | 3.31 | 1.00 | 0.05 | 0.17 | R2 二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地 | 2024年3月26日 |
| 2 | 北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地 | 昌平区百善镇 | 350,000.00 | 148,831.22 | 挂牌出让公告 | 350,000.00 | 2.35 | 1.00 | 0.05 | 0.12 | R2 二类居住用地、A33基础教育用地 | 2024年2月23日 |
| 3 | 北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块项目 CP02-0101-6003地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地 | 昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道 | 427,000.00 | 186,128.21 | 挂牌出让公告 | 427,000.00 | 2.29 | 1.00 | 0.05 | 0.11 | R2 二类居住用地、F3其他类多功能用地 | 2023年12月20日 |

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 起始价 (万元) | 规划建筑面积 (平方米) | 交易方式 | 成交价 (万元) | 楼面 平米 价格 | 调整 因素 | 权重 | 调整 后金 额 | 规划用途 | 成交日期 |
|----|---|---------|-------------|-----------------|--------|-------------|----------------|----------|------|---------------|----------------------|------------------|
| 4 | 北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发B地块项目CP01-0201-0001、0002、0009地块R2二类居住用地、A33基础教育用地 | 昌平区沙河镇 | 354,000.00 | 154,439.93 | 挂牌出让公告 | 354,000.00 | 2.29 | 1.00 | 0.05 | 0.11 | R2 二类居住用地、A33 基础教育用地 | 2023 年 11 月 30 日 |
| 5 | 北四村棚户区改造A地块项目CP02-0101-6006地块 | 北四村棚改项目 | 2.56 | 7.18 | 招拍挂 | 2772.00 | 3.86 | 1.00 | 0.40 | 1.54 | R2 二类居住用地 | 2022 年 2 月 17 日 |
| 6 | 北四村棚户区改造A地块项目CP02-0101-6004、6005地块 | 北四村棚改项目 | 3.28 | 9.08 | 招拍挂 | 3266.00 | 3.60 | 1.00 | 0.40 | 1.44 | R2 二类居住用地 | 2022 年 9 月 23 日 |
| | | 综合单价 | | | | | | | 1.00 | 3.49 | | |

可比地块信息表 - 产业（商业用地）

单位：万元

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 规划建筑面积 (平方米) | 交易方式 | 成交价(万元) | 楼面平米价格 | 调整因素 | 权重 | 调整后金额 | 规划用途 | 成交日期 |
|----|----------------------------|--------|-----------------|--------|------------|--------|------|------|-------|----------------|-------------------|
| 1 | 朱辛庄二期ZXZ-010地块 | 北京市沙河镇 | 37,505.00 | 挂牌出让公告 | 56,000.00 | 1.49 | 0.65 | 0.30 | 0.29 | F3 其他类多功能用地 | 2020 年 4 月 2 日 |
| 2 | 北京市海淀区西三旗1811-L04地块B4综合性商业 | 西三旗 | 61,700.60 | 挂牌出让公告 | 103,700.00 | 1.68 | 0.65 | 0.70 | 0.76 | B4 综合性商业金融服务业用 | 2019/5/31 (挂牌) |

| 序号 | 宗地名称 | 宗地位置 | 规划建筑面积(平方米) | 交易方式 | 成交价(万元) | 楼面平米价格 | 调整因素 | 权重 | 调整后金额 | 规划用途 | 成交日期 |
|----|---------|------|-------------|------|---------|--------|------|----|-------|------|------|
| | 金融服务业用地 | | | | | | | | | 地 | |
| - | - | 综合单价 | - | - | - | - | - | - | 1.06 | - | - |

说明：按照区规自和市规自的要求调整出让价格，本次商业地块价格预测与以往信息披露不一致的情况，以本次价格预测为准。

可比地块信息表－产业（工业用地）

单位：万元

| 序号 | 宗地名称 | 规划用途 | 成交日期 | 规划建筑面积 (万㎡) | 成交价(万元) | 成交单价 (元/㎡) |
|----|--|-----------|-----------|----------------|-----------|---------------|
| 1 | 北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2023-2-23 | 61728.62 | 11413.623 | 1849 |
| 2 | 中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2023-9-4 | 32000 | 4598.4 | 1437 |
| 3 | 中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2023-9-4 | 74814.92 | 10765.867 | 1439 |
| 4 | 昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2024-1-18 | 38563.68 | 6710.0879 | 1740 |
| 5 | 昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2024-3-28 | 56010.17 | 8457.5325 | 1510 |
| 6 | 未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区分）（一期）项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地 | M1 一类工业用地 | 2024-3-28 | 52139.63 | 8639.534 | 1657 |

| 序号 | 宗地名称 | 规划用途 | 成交日期 | 规划建筑面积 (万m²) | 成交价(万元) | 成交单价 (元/m²) |
|----|---|-----------|------------|-----------------|----------|----------------|
| 7 | 生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-0016、0020 地块 | M4 工业研发用地 | 2022-8-11 | 40300 | 75852.1 | 7525 |
| 8 | 昌平区生命科技园三期 CP01-0602-0015、CP01-0602-0019 地块(生命谷国际精准医学产业园二期)项目 | M4 工业研发用地 | 2022-10-17 | 33400 | 58087.97 | 7550 |
| 9 | 昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块 | M4 工业研发用地 | 2023-7-31 | 19600 | 36290.07 | 7401 |
| 10 | 昌平区生命科技园三期 CP01-0602-0027、0029 地块(生命谷国际前沿科技转化中心)项目 | M4 工业研发用地 | 2023-12-22 | 33300 | 54262.25 | 7675 |
| - | 平均价格 | - | - | - | - | 3978 |

说明：按照区规自和市规自的要求调整出让价格，本次拆分出工业地块价格预测，存在与以往信息披露不一致情况，将以本次价格预测为准。

项目土地出售价格的预测。本项目土地价格参考上述宗地规划情况进行预测。项目周边住宅用地价格约 3.49 万元/平方米，商业用地价格入市价格取值约 1.06 万元/平方米，工业用地价格取值约 0.38 万元/平方米，在此基础上根据《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），

“根据北京市市级与城六区和其他区的收益分配现状，综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市

级分享收入，其余部分属于区级收入；其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为 8%”。根据此文件，分别扣除 8% 上缴财政土地出让收益后，作为预测住宅用地、产业用地用于测算融资平衡项目收益的土地出让价格。假设 2024 年市场上土地成交价均值作为当年单价，在此基础上当年价格打八折作为预测基数，2025-2028 年以 4.20% 作为土地价格未来增速预测土地出让收入。未来土地各年度入市出让价格预计如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

| 土地出售类型 | 项目 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅 | 土地地价 | 2.79 | 3.64 | 3.79 | 3.95 | 4.11 |
| 产业（商业用地） | 土地地价 | 0.84 | 1.10 | 1.15 | 1.19 | 1.24 |
| 产业（工业用地） | 土地地价 | 0.30 | 0.31 | 0.33 | 0.34 | 0.35 |

本项目土地出让情况和出让计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 发债项目名称 | 用地性质 | 占地面积（公顷） | 建筑规模（万平方米） | 供地方式 | 成交价（亿元） | 成交时间 |
|----|--|---------|-----------|----------|------------|------|---------|-----------------|
| 1 | 北四村棚户区改造 A 地块项目 CP02-0101-6006 地块 | 北四村棚改项目 | R2 二类居住用地 | 2.56 | 7.18 | 招拍挂 | 27.72 | 2022 年 2 月 17 日 |
| 2 | 北四村棚户区改造 A 地块项目 CP02-0101-6004、6005 地块 | 北四村棚改项目 | R2 二类居住用地 | 3.28 | 9.08 | 招拍挂 | 32.66 | 2022 年 9 月 23 日 |
| 3 | 北四村棚户区改造 C 地块项目 CP01-0602-0016、0020 地块 | 北四村棚改项目 | M4 工业研发用地 | 4.03 | 10.08 | 协议出让 | 7.56 | 2022 年 8 月 10 日 |
| 4 | 北四村棚户区改造 D 地块 | 北四村棚改项目 | M4 工业研发用地 | 3.34 | 7.69 | 协议 | 5.81 | 2022 年 9 月 |

| 序号 | 项目名称 | 发债项目名称 | 用地性质 | 占地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 供地 方式 | 成交价 (亿元) | 成交时间 |
|----|--|-------------|--|--------------|----------------|----------|-------------|-------------------------------------|
| | 项目 CP01-0602-0015、0019 地块 | 改项目 | 用地 | | | 出让 | | 17 日 |
| 5 | 中关村生命科学园三期及 “北四村”棚户区改造和环境 整治 C 地块 CP01-0602-0027、0029 地 块 | 北四村棚 改项目 | M4 工业研发 用地 | 3.33 | 7.07 | 协议 出让 | 5.43 | 2023 年 12 月 22 日 (签订出让 合同) |
| 6 | 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 F 地 块项目 CP01-0601-0056、 0057、0058 地块 R2 二类居 住用地、A33 基础教育用地、 A8 社区综合服务设施用地 | 北四村棚 改项目 | R2 二类居住 用地、A33 基 础教育用地、 A8 社区综合 服务设施用 地 | 4.13 | 9.34 | 挂牌 | 30.94 | 2024 年 3 月 26 日 |
| 7 | 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 A 地 块项目 CP02-0101-6011 地 块 | 北四村棚 改项目 | A6 社会福利 用地 | 0.5 | 0.9 | 协议 出让 | 0.48 | 2024 年 8 月 1 日 |

(续表) 本项目土地出让情况和出让计划表

单位: 万元

| 序号 | 项目名称 | 专项债项目 名称 | 地块名称 | 宗地位置 | 规划用 地性质 | 建设用 地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方 米) | 拟供应时间 (具备供地 条件时间) |
|----|--|-------------|----------------------|-------|---------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 | 中关村生命 园三期及 “北四村” 棚改项目 B 地块 | 北四村项 目 | CP01-0601-0077 地块 | 史各庄街道 | R2 二类 居住用地 | 3.07 | 7.98 | 2025 年一季 度 |
| | | 北四村项 目 | CP01-0601-0078 地块 | | R2 二类 居住用地 | | | |
| 2 | 中关村生命 园三期及 “北四村” 棚改项目 H 地块 | 北四村项 目 | 全部住宅地块 | 史各庄街道 | R2 二类 居住用地 | 4.90 | 10.98 | 2027 年三季 度 |

| 序号 | 项目名称 | 专项债项目名称 | 地块名称 | 宗地位置 | 规划用地性质 | 建设用地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 拟供应时间 (具备供地条件时间) |
|----|-------------------------|---------|-------------------|-------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 3 | 中关村生命园三期及“北四村”棚改项目 F 地块 | 北四村项目 | CP01-0601-0025 地块 | 史各庄街道 | R2 二类居住用地 | 1.62 | 4.05 | 2027 年四季度 |
| | | 北四村项目 | CP01-0601-0026 地块 | | R2 二类居住用地 | 2.15 | 5.58 | |
| | | 北四村项目 | CP01-0601-0037 地块 | | F3 其他类多功能用地 | 2.07 | 2.28 | |
| 4 | 中关村生命园三期及“北四村”棚改项目 E 地块 | 北四村项目 | CP01-0601-0097 | 史各庄街道 | R2 二类居住用地 | 1.18 | 2.12 | 计划 2028 年 |
| | | | CP01-0601-0099 | | R2 二类居住用地 | 2.60 | 4.94 | |
| | | | CP01-0601-0101 | | R2 二类居住用地 | 1.42 | 2.56 | |
| | | | CP01-0601-0093 | | R2 二类居住用地 | 2.24 | 5.82 | 计划 2028 年 |
| | | | CP01-0601-0094 | | R2 二类居住用地 | 2.47 | 6.42 | |
| | | | CP01-0601-0095 | | R2 二类居住用地 | 2.26 | 4.29 | |
| 5 | 中关村生命园三期及“北四村”棚改项目 H 地块 | 北四村项目 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 史各庄街道 | B4 综合性商业金融服务业用地 | 2.26 | 8.43 | 计划 2028 年 |
| 6 | | 北四村项目 | S2 城市轨道交通用地 | | S2 城市轨道交通用地 | 2.53 | 9.03 | |
| 7 | 中关村生命园三期及“北四村”棚改项目 B 地块 | 北四村项目 | 史各庄街道 | CP01-0601-0090、91、92 地块 | M4 工业研发用地 | 2.97 | 7.43 | 已具备供地条件 计划 2028 年 |
| 8 | | 北四村项目 | | CP01-0601-0072、74、75 地块 | M4 工业研发用地 | 3.05 | 6.09 | 已具备供地条件 计划 2028 年 |
| 9 | 中关村生命园三期及“北四村”棚改项目 H 地块 | 北四村项目 | 史各庄街道 | 工业研发用地(4 块) | M4 工业研发用地 | 5.40 | 12.73 | 计划 2028 年 |
| 10 | 中关村生命园三期及 | 北四村项目 | 史各庄街道 | 工业研发用地(4 块) | M4 工业研发用地 | 6.21 | 12.42 | 计划 2028 年 |

| 序号 | 项目名称 | 专项债项目名称 | 地块名称 | 宗地位置 | 规划用地性质 | 建设用地面积 (公顷) | 建筑规模 (万平方米) | 拟供应时间 (具备供地条件时间) |
|----|-----------------------|---------|------|------|--------|----------------|----------------|---------------------|
| | “北四村” 棚改项目 G 地块 | | | | | | | |

2) 土地出让收入

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，项目实施单位预测的土地出让收入 4,169,500 万元。

本项目土地出让收入预测表

单位：万元

| 类型 | 序号 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|--------------|------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|-----------|
| 住宅 | 单价 | - | - | - | 2.79 | 3.64 | 3.79 | 3.95 | 4.11 |
| | 销售面积 | 7.67 | 16.26 | - | 9.34 | 7.98 | - | 20.61 | 26.16 |
| | 金额 | 501,886 | 603,800 | - | 309,400 | 290,199 | - | 813,779 | 1,076,302 |
| 产业 (商业用地) | 单价 | - | - | - | 0.84 | 1.10 | 1.15 | 1.19 | 1.24 |
| | 销售面积 | - | 17.77 | 7.07 | 0.90 | - | - | 2.28 | 17.46 |
| | 金额 | - | 133,700 | 54,300 | 4,800 | - | - | 27,237 | 217,335 |
| 产业 (工业用地) | 单价 | | | | | | | | 0.35 |
| | 销售面积 | | | | | | | | 38.67 |
| | 金额 | | | | | | | | 136,762 |
| - | 合计 | 501,886 | 737,500 | 54,300 | 314,200 | 290,199 | - | 841,016 | 1,430,399 |

综上，债券存续期内，项目产生收入共计 4,509,100 万元。本

项目分年度收入如下表：

项目分年度收入合计表

| 类型 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|------|---------|---------|--------|---------|---------|
| 一、收入 | 841,486 | 737,500 | 54,300 | 314,200 | 290,199 |

| 类型 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|------------|---------|---------|--------|---------|---------|
| 1. 土地出让收入 | 501,886 | 737,500 | 54,300 | 314,200 | 290,199 |
| 2. 安置房销售收入 | 339,600 | - | - | - | - |

续表

| 类型 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 合计 |
|------------|--------|---------|-----------|-----------|
| 一、收入 | - | 841,016 | 1,430,399 | 4,509,100 |
| 1. 土地出让收入 | - | 841,016 | 1,430,399 | 4,169,500 |
| 2. 安置房销售收入 | - | | | 339,600 |

3.2 成本和基本假设

本项目属于棚改项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上交市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出。

(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（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，本项目均按照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333,560万元。

(2) 相关专项资金计提支出

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/m²，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 4,522 万元。

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中，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 208,475 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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 57,540 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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为 57,540 万元。

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。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为 57,540 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为 385,617 万元。

3.3 财务费用

本项目拟使用专项债券 1,652,840 万元，其中 2019 年发行北京市棚改专项债券（四期）-2019 年北京市政府专项债券（五期）中 450,000 万元，期限为 10 年，融资利率 3.33%；2020 年发行北京市政府专项债券（三期）436,600 万元，债券期限 10 年，票面利率 3.08%；2020 年调增本项目 2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园项目债券资金 60,600 万元，期限 10 年，债券利率 2.95%。2021 年调增本项目 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目债券资金 33,000 万元、昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目债券资金 22,600

万元，期限 10 年，融资利率 3.49%。2021 年发行北京市政府专项债券（十九期）50,000 万元，期限 10 年，融资利率 3.13%；2022 年调增本项目北京市政府专项债券（十四期）北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目债券资金 5,300 万元，期限 1.65 年，融资利率为 2.4%。2023 年发行北京市政府专项债券（一期）15,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.64%；北京市政府专项债券（四期）157,000 万元，期限 3 年，融资利率 2.62%；北京市政府专项债券（十二期）115,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.34%；2023 年调减本项目北京市政府专项债券（十二期）中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目债券资金 30,000 万元，期限 3 年，融资年利率 2.34%；2024 年发行北京市政府专项债券（二期）55,600 万元，期限 3 年，融资利率 2.17%；北京市政府专项债券（七期）16,400 万元，期限 3 年，融资利率 2.09%；北京市政府专项债券（七期）21,000 万元，期限 3 年，融资利率 1.55%。2025 年北京市政府专项债券（七期）36,400 万元，融资利率 1.39%，期限 3 年。

2025 年本批次申请 11,000 万元（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 11,000 万元，债券中标利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月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 2025 年 6 月发行日期起计算，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），调增资金来源如表使用 11000 万

元调增专项债券情况表所示。

使用 11000 万元调增专项债券情况表

单位：亿元

| 债券全称 | 拟调减项目情况 | | | | | | | 拟调增项目情况 | | |
|---------------------|-------------------------|-------|-------|-------|-----------|------------------------------------|-------|------------------------------|-------|-------|
| | 拟调减项目名称 | 投向领域 | 已安排额度 | 已发行额度 | 拟调减至本项目金额 | 期限 | 中标利率 | 拟调增项目名称 | 投向领域 | 拟调增金额 |
| 2025 年北京市政府专项债券（七期） | 昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目 | 棚户区改造 | 4.0 | 4.0 | 1.1 | 3 年 （从 2025-02-18 至 2028-02-19） | 1.39% | 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目 | 棚户区改造 | 1.1 |

2026 年及后续批次发行 183,400 万元，假设融资利率 1.39%（结合近期 3 年期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.39%），期限 3 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。

分年度还本付息明细如下：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|-----------|---------|---------|---------|-----------|--------|---------|
| 2019 年及以前 | 520,200 | 450,000 | 301,800 | 668,400 | 34,219 | 336,019 |
| 2020 年 | 668,400 | 436,614 | 38,800 | 1,066,214 | 26,946 | 65,745 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 2021 年 | 1,066,214 | 143,626 | 149,600 | 1,060,240 | 36,727 | 186,327 |
| 2022 年 | 1,060,240 | 27,900 | 30,000 | 1,058,140 | 33,217 | 63,217 |
| 2023 年 | 1,058,140 | 257,400 | - | 1,315,540 | 33,810 | 33,810 |
| 2024 年 | 1,315,540 | 93,000 | 5,300 | 1,403,240 | 42,236 | 47,536 |
| 2025 年 | 1,403,240 | 60,900 | - | 1,464,140 | 42,615 | 42,615 |
| 2026 年 | 1,464,140 | 183,400 | 257,400 | 1,390,140 | 42,956 | 300,356 |
| 2027 年 | 1,390,140 | | 93,000 | 1,297,140 | 37,122 | 130,122 |
| 2028 年 | 1,297,140 | | 60,900 | 1,236,240 | 36,616 | 97,516 |
| 2029 年 | 1,236,240 | | 689,000 | 547,240 | 36,276 | 725,276 |
| 2030 年 | 547,240 | | 497,240 | 50,000 | 16,801 | 514,041 |
| 2031 年 | 50,000 | | 50,000 | - | 1,565 | 51,565 |
| 合计 | | 1,652,840 | 2,173,040 | | 421,105 | 2,594,145 |

综上，本项目债券存续期内本金为 1,652,840 万元，利息为 421,105 万元，本息合计为 2,594,145 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，对项目收入实施分账管理。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，本项目净收益 3,789,923 万元用于偿还专项债券本息。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。

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

| 年度 | 可用于本项目的 偿债收益 | 融资到期本 金 | 到期利息 | 本息合计 | 年度可否 平衡 |
|--------|-----------------|------------|---------|-----------|------------|
| 2019 年 | - | 301,800 | 34,219 | 336,019 | 是 |
| 2020 年 | - | 38,800 | 26,946 | 65,745 | |
| 2021 年 | 754,918 | 149,600 | 36,727 | 186,327 | |
| 2022 年 | 610,292 | 30,000 | 33,217 | 63,217 | |
| 2023 年 | 44,934 | - | 33,810 | 33,810 | |
| 2024 年 | 260,005 | 5,300 | 42,236 | 47,536 | |
| 2025 年 | 240,144 | - | 42,615 | 42,615 | |
| 2026 年 | - | 257,400 | 42,956 | 300,356 | |
| 2027 年 | 695,953 | 93,000 | 37,122 | 130,122 | |
| 2028 年 | 1,183,677 | 60,900 | 36,616 | 97,516 | |
| 2029 年 | - | 689,000 | 36,276 | 725,276 | |
| 2030 年 | - | 497,240 | 16,801 | 514,041 | |
| 2031 年 | - | 50,000 | 1,565 | 51,565 | |
| 合计 | 3,789,923 | 2,173,040 | 421,105 | 2,594,145 | 是 |
| 本息覆盖倍数 | 1.46 | | | | |

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，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。

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：

项目债券本息偿还能力敏感性分析表

单位：万元、倍

| 敏感性分析 | 收入变化-敏感性分析 | | | | |
|---------|------------|---------|---------|---------|---------|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目净收益 | 3410930 | 3600426 | 3789923 | 3979419 | 4168915 |
| 债券还本付息额 | 2594145 | 2594145 | 2594145 | 2594145 | 2594145 |
| 债券本息覆盖率 | 1.31 | 1.39 | 1.46 | 1.53 | 1.61 |

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，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目是棚户区改造领域项目，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)



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

2025 年 6 月 11 日

| | | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|---|---|--|
| 统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E | | 营业执照 (副本) (1-1) | |  | |
| 名称 | 北京政德会计师事务所(普通合伙) | 成立日期 | 2019年04月01日 | | |
| 类型 | 普通合伙企业 | 合伙期限 | 2019年04月01日至2049年03月31日 | | |
| 执行事务合伙人 | 仇凌 | 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 | | |
| 经营范围 | 许可项目：代理记账；注册会计师业务。(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：财务咨询；企业管理咨询；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。) | | | | |
| | | 登记机关 |  | | |
| | | 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



中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书如盖有省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



姓名 性别 年龄 身份证号
Sex Male Date of birth 1973-04-12
工作单位 扬州平聚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码
Identity card No.

注册编号: 2110004042
姓名: 王强
工作单位: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2014年02月27日
发证地点: 江苏省

年度检验记录
Annual Renewal Registration
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
注册编号: 2110004042
姓名: 王强
工作单位: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2014年02月27日
发证地点: 江苏省

年度检验记录
Annual Renewal Registration
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
注册编号: 2110004042
姓名: 王强
工作单位: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2014年02月27日
发证地点: 江苏省

年度检验记录
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



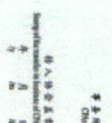
年度检验记录
Annual Renewal Registration

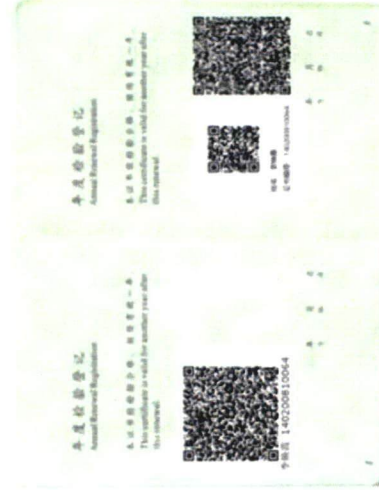
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

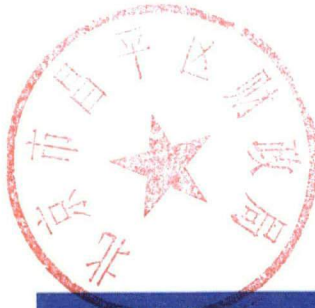
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA
同意转入
Agreed to be transferred to
姓名: 王强
性别: 男
出生日期: 1973-04-12
身份证号: 2110004042
原工作单位: 江苏注册会计师协会
原工作单位: 江苏注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA
同意转入
Agreed to be transferred to
姓名: 王强
性别: 男
出生日期: 1973-04-12
身份证号: 2110004042
原工作单位: 江苏注册会计师协会
原工作单位: 江苏注册会计师协会







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

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过