

2025 年北京市政府专项债券（七期）

昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00252 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）

昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00252 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）昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目（调增）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

昌平区沙河高教园区四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，也符合组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

北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心基本信息

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		

2021 年 11 月 15 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”）与北京未来科学城置汇建设有限公司签署《北京沙河高教园区四期土地一级开发项目委托协议》，约定北京未来科学城置汇建设有限公司负责

土地一级开发项目具体实施工作。

北京未来科学城置汇建设有限公司基本信息

公司名称	北京未来科学城置汇建设有限公司		
法人	周振军	成立日期	2017 年 2 月 10 日
注册资本	133400 万元	营业期限	2017 年 2 月 10 日至 2067 年 2 月 9 日
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	北京未来科学城发展集团有限公司 77.58621%；北京未来科学城投资有限公司 22.41379%		

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市昌平区沙河镇、南邵镇及百善镇，四至范围为：东至回昌路、南至南二街、北至北六环路、西至北沙河西三路。

（四）项目建设期

本项目属于新建项目，2020 年启动，预计 2029 年 12 月完工。根据实际情况，本项目拟分为两期，同步实施，分别为北京沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目和北京沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目。

（五）项目立项审批

1. 规划初审意见。

2020年9月10日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于北京沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函【2020】0025号）；2020年9月10日，取得北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于北京沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函【2020】0026号）。

2. 立项批复。

2021年7月15日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河高教园区四期（一）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）【2021】289号）；2021年7月15日，取得《北京市发展和改革委员会关于昌平区沙河高教园区四期（二）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）【2021】288号）。

3. 实施主体授权

2022年10月14日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于北京沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目授权延期的批复》（京规自昌函【2022】646号）；2022年10月14日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于北京沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目授权延期的批复》（京规自昌函【2022】645号）

本项目的规划、立项审批、实施单位的确定已取得上级主管部门批复。其他相关手续如实施方案的批复等正在积极推进办理中。

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

本项目建设内容包括前期手续的办理、征地、拆迁补偿的实施、大市政建设、验收入市交易及相关后续事项。

根据昌平区人民政府已批复的《昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目实施方案》，本项目总用地面积约 115.10 公顷（约折合 1726.49 亩），涉及沙河镇、南邵镇及百善镇集体土地约 110.17 公顷（含耕地约 29.85 公顷，林地约 34.94 公顷），国有土地约 4.93 公顷。本项目建筑面积建设规模为 65.65 万平方米。

相关主要建设规模指标如下表：

表 1-2 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 (或预计总投资)
昌平区沙河高教园区四期（一）土地一级开发项目	京发改（审） 【2021】289 号	建设内容为文化、教育、体育、医疗等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑规模为 301139 平方米	173458 万元
昌平区沙河高教园区四期（二）土地一级开发项目	京发改（审） 【2021】288 号	建设内容为教育、商业、金融服务等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑规模为 355394 平方米	154893 万元
		合计		328351 万元

（七）项目投资概况

本项目总投资 328,351 万元，其中工程费用 6,870 万元，占比 2%；工程建设其他费用 302,565 万元，占比 92%；预备费 18,916 万元，占比 6%。

表 1-3 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	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	6870	302565	18916	0	0	328351
占比	2%	92%	6%	0%	0%	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 133,651 万元，占比 41%；专项债券资金 194,700 万元，占比 59%。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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 194700 万元，2025 年 2 月已成功发行 10300 万元，债券期限 3 年，利率为 1.39%；2025 年本批次申请专项债券 9400 万元（通过将 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专项债券资金调增至本项目 9400 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 号起，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，具体信息如表 2-1 所示。2026 年计划发行 25000 万元，债券期限 3 年，

融资利率 2.13%; 2027 年计划发行 20000 万元, 债券期限 3 年, 融资利率 2.13%; 2028 年计划发行 20000 万元, 债券期限 2 年, 融资利率 2.03%(2025 年 3 月 26 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.53%, 上浮 50BP); 2029 年计划发行 110000 万元, 债券期限 1 年, 融资利率 2.03%(2025 年 3 月 26 日前 5 日 1 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.53%, 上浮 50BP)。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表 2-2 所示。

表 2-1 2025 年使用调增专项债券资金情况表

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	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2025 年北京市政府专项债券（七期）	2025 年	昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造项目	3 年，1.39%	9400	提高债券资金使用效益	昌平区沙河高教园区四期土地一级开发项目	9400	2025 年 12 月底前	项目推进较快

表 2-2 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	融资利率	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	19700	0	19700	1.39%、2.13%	0	0
2	2026 年	19700	25000	0	44700	1.39%、2.13%	232	232
3	2027 年	44700	20000	0	64700	1.39%、2.13%	806	806
4	2028 年	64700	20000	19700	65000	1.39%、2.13%、 2.03%	1232	20932
5	2029 年	65000	110000	25000	150000	2.13%、2.03%	1365	26365
6	2030 年	150000	0	20000	130000	2.13%、2.03%	3065	153065
合计			194700	194700			6700	201400

注：本批次债券资金通过 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专项债券资金调增至本项目 9400 万元，调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该笔调增资金由原项目承担 118 天利息，剩余 2 年零 247 天利息由本项目承担。

综上，本项目债券存续期内本金为 194,700 万元，利息为 6700 万元，本息合计为 201400 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

（一）项目总投资

本项目总投资 328,351 万元，项目投资估算明细如下所示，其中：工程费用 6,870 万元，占比 2%；工程建设其他费用 302,565 万元，占比 92%；预备费 18,916 万元，占比 6%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资 0 万元，占比 0%。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	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		
				单位	数量	单价(元)
一	工程费合计	6870	是			
1	道路工程	1606.72	-	米	2295.31	0.7
2	交通绿化照明	918.13	-	米	2295.31	0.4
3	雨水排除	1147.66	-	米	2295.31	0.5
4	污水管线	1147.66	-	米	2295.31	0.5
5	供水规划	918.13	-	米	2295.31	0.4
6	市政间接费	470.54	-			
7	调增	661				
二	工程建设其他费用	302565	是	-	-	-
1	前期费用	5119.01	-	-	-	-
1.1	项目建议书(代可研)编制费	60	-			
1.2	一级开发实施方案编制费	60	-			
1.3	用地普测及拨地定桩费	321.84	-	m ²	1072784.01	3
1.4	勘测定界费	107.28	-	m ²	1072784.01	1
1.5	权属测绘费	53.64	-	m ²	1072784.01	0.5
1.6	验收测绘费	150.19	-	m ²	1072784.01	1.4
1.7	地质灾害评估费	107.28	-	m ²	1072784.01	1
1.8	编制交通影响评价费	65.65	-	m ²	656532.94	1
1.9	考古勘探及发掘费	3432.91	-			
1.9.1	考古勘探费	536.39	-	m ²	1072784.01	5
1.9.2	考古发掘费	1180.06	-	m ²	1072784.01	11
1.9.3	考古土方清运费	1716.45	-	m ²	286075.74	60
1.10	涉水事项论证费用	472.03	-	m ²	1072784.01	4.4
1.11	实施单位招标代理服务费	50	-			
1.12	征占林地可行性报告编制费	75.5	-	亩	391.12	1000
1.13	耕作层表土剥离方案编制费用	30	-			
1.14	场地评价费	132.69	-	m ²	60315.52	22
2	征地费用	173587.9	-			

序号	建设内容	估算金额	是否使	主要技术经济指标		
2.1	征收片区综合地价费用	33409.87	-	亩	1518.63	22 万
2.2	转非安置费	110567.92	-			
2.2.1	劳动力转非安置费	17555.01	-	人	373	47.10 万
2.2.2	超转人员转非安置费	93012.91	-	人	329	282.58 万
2.3	征地相关税费	29610.11	-			
2.3.1	耕地占用税	2405.85	-	m ²	572822	42
2.3.2	耕地开垦费	19381.82	-	亩	387.64	50 万
2.3.3	森林植被恢复费	7822.44	-	m ²	260748	300
3	拆迁费用	102368.36	-			
3.1	宅基地腾退补偿费	22104.5	-			
3.1.1	区位补偿价	10633.28	-			
3.1.1.1	控制标准内	10633.28	-	m ²	12015	8850
3.1.2	房屋重置成新价	3130	-			
3.1.2.1	合法面积	3000	-	m ²	20000	1500
3.1.2.2	超出面积	130	-	m ²	13000	100
3.1.3	搬迁补助费	30	-	m ²	20000	15
3.1.4	临时安置费	1458	-	人	270	1500
3.1.5	家电改移补助费	10.06	-	宗	45	2235
3.1.6	停产停业综合补助费	1280	-	m ²	16000	800
3.1.7	安置困难补助费	398.25	-	户	9	442500
3.1.8	合理利用宅基地补助	300.38	-	m ²	1202	2500
3.1.9	节约装修补助奖	1201.5	-	m ²	12015	1000
3.1.10	提前搬家奖	450	-	宗	45	100000
3.1.11	工程配合奖	900	-	宗	45	200000
3.1.12	资源节约奖	360.45	-	m ²	2403	1500
3.1.13	自主腾退奖	900	-	宗	45	200000
3.1.14	自主腾退包干补助	1052.6	-			
3.2	集体非宅腾退补偿费	29461.56	-	m ²	101800	2894
3.3	国有非宅征收补偿费	33489.4	-			
3.4	其他拆迁费用	2789.28	-			
3.4.1	市政基础设施迁移	2789.28	-			
3.5	拆迁相关费用	2843.17	-			
3.5.1	拆迁评估费	759.43	-			
3.5.2	拆迁服务费	1054.14	-			

序号	建设内容	估算金额	是否使	主要技术经济指标		
3.5.3	拆迁招标服务费	30	-			
3.5.4	拆除服务费	999.6	-	m ²	142800	70
3.6	其他	11680.45	-			
3.6.1	苗圃	11680.45	-	亩	778	15 万
4	其他费用	21489.41	-			
4.1	围挡费用	514.98	-	延米	8583	600
4.2	看护费	2780.7	-	公顷	107.28	8.64 万
4.3	防尘网铺设费用	643.67	-	m ²	1072783.94	2
4.4	除草、防火	643.67	-	m ²	1072783.94	2
4.5	耕作层表土剥离费	969.09	-	亩	387.64	2.5 万
4.6	环保税	3862.02	-	m ²	1072783.94	12
4.7	土壤污染修复费用	12071.13	-	m ²	60355.67	2000
4.8	国有农用地补偿	4.15	-	亩	0.06	69 万
三	基本预备费	18916	-	-	-	-
1	征地不可预见费	8679.4	-	-	-	-
2	拆迁不可预见费	10236.83	-	-	-	-
四	工程建设投资	328351	-	-	-	-
五	建设期利息	0	-	-	-	-
六	铺底流动资金	0				
项目总投资合计		328351	-	-	-	-

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 328,351 万元，计划使用财政资金 133,651 万元，占比 41%；专项债券资金 194,700 万元，占比 59%。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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
财政预算资金	16,378.44	479.68	76,958.50	38,231.82	1,503.46	99.10
专项债券	0	0	0	0	0	19,700.00
合计	16,378.44	479.68	76,958.50	38,231.82	1,503.46	19,799.10
分年度占比	4.99%	0.15%	23.44%	11.64%	0.46%	6.03%

续表：

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0	133651	41%
专项债券	25,000.00	20,000.00	20,000.00	110,000.00	194700	59%
合计	25,000.00	20,000.00	20,000.00	110,000.00	328351	100%
分年度占比	7.61%	6.09%	6.09%	33.50%	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，本项目收入合计 951306 万元，主要包括：预期土地出让收入 951306 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	土地出让收入	951306
合计	-	951306

1) 土地出让收入

（1）土地出让规模

本项目计划出让土地的规划总建筑面积为 65.12 万平方米，其中已出让土地用地面积约 6.15 公顷，规划建筑规模约 12.73 万平方米，成交价 319700 万元；未出让土地用地面积 20.25 万平方米，地

上规划建筑面积 52.39 万平方米。其中包括 M4 工业研发用地，用地面积 4 万平方米，建筑规模 10 万平方米；B4 综合性商业金融业服务用地，用地面积 6.77 万平方米，建筑规模 18.01 万平方米；F3 其他多功能用地，用地面积 2.13 万平方米，建筑规模 6.39 万平方米；R2 二类居住用地，用地面积 7.45 万平方米，建筑规模 17.98 万平方米。

表 5-4 未出售土地明细表

地块	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
产业用地	M4	工业研发用地	40000	100000	2025
CP01-0302-0016	B4	综合性商业金融业服务用地	42936.878	100042.9257	2025
酒店用地	B4	综合性商业金融业服务用地	13500	40500	2026
商业办公	B4	综合性商业金融业服务用地	11300	39600	2028
其他多功能	F3	其他多功能	13500	40500	2027
其他多功能	F3	其他多功能	7800	23400	2027
四期一西侧住宅地块	R2	二类居住用地	31797	76312.8	2026
四期一东侧住宅地块	R2	二类居住用地	42713	103504.7	2028

（2）土地市场

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并无 M4 地块出让案例，B4、F3 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：

表 5-5 可比地块信息表-M4 工业研发用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m ²)
1	亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44M1 地块 M1/M4 混合用地项目	M1/M4 混合	2023-10-16	0.17
2	北京市房山区燕房组团 FS00-0226-0033 地块 M4 工业 研发用地	M4 工业研 发用地	2023-06-14	0.13
3	北京市房山区韩村河镇 FS17-0101-0003 地块 M4 工业 研发用地项目	M4 工业研 发用地	2023-01-11	0.15
4	北京市永乐经济开发区 TZ10-0300-6009 地块 M4 工业 研发用地	工业研发 用地 (M4)	2021-10-12	0.14

表 5-6 可比地块信息表- B4 综合性商业金融业服务用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m ²)
1	北京市昌平区沙河镇七里渠 南北村土地一级开发项目 QLQ-004 地块 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	2018-11-26	1.84
2	北京市顺义区天竺旧村改造 土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合 性商业金融服务业用地	B4 综合性 商业金融 服务用地	2024-07-22	0.93
3	北京大兴国际机场临空经济 区（北京部分）0205 街区 DX09-0103-0205 地块 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	2022-03-01	0.52

表 5-7 可比地块信息表- F3 其他多功能用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m ²)
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	F3 其他类 多功能用 地	2020-04-02	1.49

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m²)
	能用地			
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 其他类 多功能用 地	2022-01-19	0.73

表 5-8 可比地块信息表- R2 二类居住用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (万元/m²)
1	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	2.29
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	R2 二类居 住用地、 A33 基础 教育用地	2024-02-23	2.35

（3）土地单价预测

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。预计 M4 工业研发用地出让单价 0.15 万元/平方米；B4 综合性商业金融业服务用地出让单价 0.73 万元/平方米；F3 其他多功能出让单价 1 万元/平方米；R2 二类居住用地出让单价 2.31 万元/平方米；参考北京市规划和自然资源委员会发布的 2025 年 1 季度北京城市地价动态监测结果，M4 土地价格年增长率为 0.42%；B4 土地价格年增长率为-0.88%；F3 土地价格年增长率为 0.57%；R2 土

地价格年增长率为 0.68%。预测本项目土地未来出让价格如下：

表 5-9 项目土地出让收入预测单价表

用地 代码	用地性质	出让单价（万元/平方米）			
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
M4	工业研发用地	0.15	0.151	0.151	0.152
B4	综合性商业金融业服务用地	0.73	0.72	0.72	0.71
F3	其他多功能	1	1.01	1.01	1.02
R2	二类居住用地	2.31	2.33	2.34	2.36

（4）土地收入预测

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地的规划总建筑面积为 65.12 万平方米，其中 2023 年已出让土地建筑规模为 12.73 万平方米，出让收入 319,700 万元；剩余未出让土地建筑规模为 52.39 万平方米，预计实现出让收入 631606 万元。综上，本项目土地出让收入共计 951306 万元。具体出让计划和收入预测如下：

表 5-10 项目出让土地收入预测表

项目名称		2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
已出让土地	单价为（万元/平方米）	2.51					
	面积（平方米）	127300					127300
	金额（万元）	319700					319700
M4 工业研发用地	单价为（万元/平方米）		0.15				
	面积（平方米）		100000				100000
	金额（万元）		15000				15000
B4 综合性商业金融业 服务用地	单价为（万元/平方米）		0.73	0.72		0.71	
	面积（平方米）		100042.9257	40500		39600	180142.9257
	金额（万元）		73031	29305		28152	130488
F3 其他多功能用地	单价为（万元/平方米）				1.01		
	面积（平方米）				63900		63900
	金额（万元）				64631		64631
R2 二类居住用地	单价为（万元/平方米）			2.33		2.36	
	面积（平方米）			76312.8		103504.7	179817.5
	金额（万元）			177481		244007	421488
合计	金额（万元）	319700	88031	206786	64631	272158	951306

2) 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目，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。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，本项目中B4 综合性商业金融业服务用地、F3 其他多功能用地、R2 二类居住用地按照8%上缴市级财政的土地出让收益，M4 工业研发用地按照15%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77154万元。

此外，土地入市当年还需计提专项资金计提支出，作为土地出让成本，具体如下：

（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，总金额为1716万元。

（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 47565 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 95131 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 95131 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 95131 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 334673 万元。具体如下表所示：

表 5-11 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）					
		2024 年 及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	农业土地开发 资金	577	159	373	117	491	1716
2	国有土地收益 基金	15985	4402	10339	3232	13608	47565
3	农田水利建设 资金	31970	8803	20679	6463	27216	95131
4	教育资金	31970	8803	20679	6463	27216	95131
5	廉租住房保障 资金	31970	8803	20679	6463	27216	95131
合计		112472	30970	72748	22737	95746	334673

3) 财务费用

本项目拟使用专项债券 194700 万元，2025 年 2 月已成功发行 10300 万元，债券期限 3 年，利率为 1.39%；2025 年本批次申请专项债券 9400 万元（通过将 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专项债券资金调增至本项目 9400 万元），债券利率 1.39%，期限 3 年，本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，即本次使用调增资金利息起算日从 2025 年 6 月 16 号起，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。2026 年计划发行 25000 万元，债券期限 3 年，融资利率 2.13%；2027 年

计划发行 20000 万元，债券期限 3 年，融资利率 2.13%；2028 年计划发行 20000 万元，债券期限 2 年，融资利率 2.03%（2025 年 3 月 26 日前 5 日 2 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.53%，上浮 50BP）；2029 年计划发行 110000 万元，债券期限 1 年，融资利率 2.03%（2025 年 3 月 26 日前 5 日 1 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.53%，上浮 50BP）。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 5-12 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	融资利率	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	19700	0	19700	1.39%、2.13%	0	0
2	2026 年	19700	25000	0	44700	1.39%、2.13%	232	232
3	2027 年	44700	20000	0	64700	1.39%、2.13%	806	806
4	2028 年	64700	20000	19700	65000	1.39%、2.13%、 2.03%	1232	20932
5	2029 年	65000	110000	25000	150000	2.13%、2.03%	1365	26365
6	2030 年	150000	0	20000	130000	2.13%、2.03%	3065	153065
合计			194700	194700			6700	201400

注：本批次债券资金通过 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专项债券资金调增至本项目 9400 万元，调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准，该笔调增资金由原项目承担 118 天利息，剩余 2 年零 247 天利息由本项目承担。

综上，本项目债券存续期内本金为 194,700 万元，利息为 6,700 万元，本息合计为 201,400 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

本项目收入合计 951306 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 77154 万元，扣除专项资金计提支出 334673 万元，可用于还本付息的资金为 539479 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-13 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					
	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、收入	319700	88031	206786	64631	272158	951306
1. 土地出让收入	319700	88031	206786	64631	272158	951306
二、支出	138048	39062	89291	27908	117519	411828
1. 上交市级土地出让收入分享支出	25576	8093	16543	5170	21773	77154
2. 专项资金计提支出	112472	30970	72748	22737	95746	334673
三、收益	181652	48969	117495	36723	154639	539479

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	
2023 年	181652	0	0	0	是
2024 年	0	0	0	0	
2025 年	48969	0	0	0	
2026 年	117495	0	232	232	
2027 年	36723	0	806	806	
2028 年	154639	19700	1232	20932	
2029 年	0	25000	1365	26365	
2030 年	0	150000	3065	153065	
合计	539479	194700	6700	201400	
本息覆盖倍数	2.68				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 2.68 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，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、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	收入变化-敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%
项目净收益	431583	485531	539479	593426	647374
债券还本付息额	201400	201400	201400	201400	201400
债券本息覆盖率	2.14	2.41	2.68	2.95	3.21

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

昌平区沙河高教园区四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，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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国•北京

2025 年 6 月 10 日

43001300

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

营业执照
(副本) (1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

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；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。）

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


北京政德会计师事务所（普通合伙）

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		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》。
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		 发证机关: 北京市财政局
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		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。
本证书加盖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.



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（
Working unit 普通合伙）
身份证号码 321002730412303
Identity card No.

年度检验登记
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.

证书编号: 321000340042
Iss. 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)
已通过2014年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
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.



仇凌(321000340042)
已通过2014年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 321000340042
Iss. 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

年度检验登记
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.



仇凌(321000340042)
已通过2014年年检
江苏省注册会计师协会

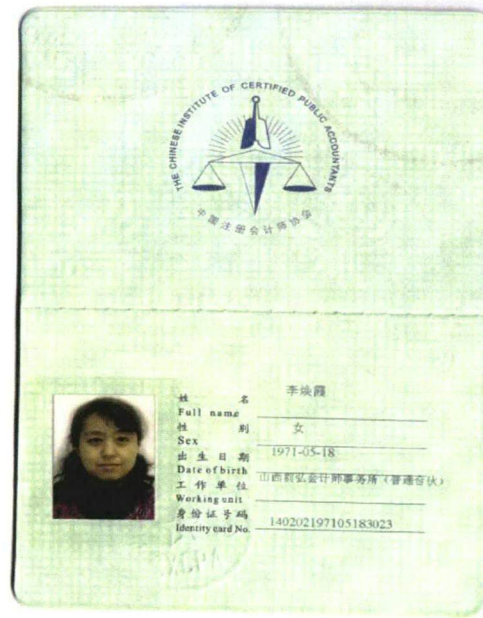
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

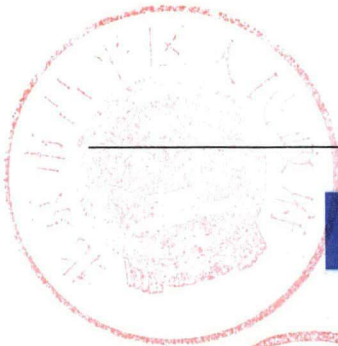
同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日





北京政德会计师事务所（普通合伙）

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