

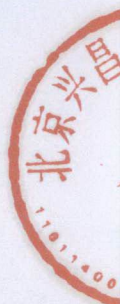


2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）



项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00484 号



北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月



2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00484 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（三十七期）崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）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）区域经济、债务情况

昌平区，隶属于北京市，位于北京西北部，北与延庆区、怀柔区相连，东邻顺义区，南与朝阳区、海淀区毗邻，西与门头沟区和河北省怀来县接壤，总面积 1343.5 平方千米。昌平区下辖 8 个街道、4 个地区、10 个镇。截至 2023 年末，昌平区常住人口 227.2 万人。2022 年昌平区实现地区生产总值 1340.8 亿元，2023 年昌平区实现地区生产总值 1424.6 亿元；2024 年昌平区实现地区生产总值 1811.9 亿元。2022 年，昌平区新增地方政府债券 26 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 820.4 亿元。2023 年，昌平区新增地方政府债券 81.77 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 874.47 亿元。2024 年，昌平区新增地方政府专项债券 76.67 亿元。发行再融资债券偿还到期政府债务 110.1 亿元，截至 2024 年末，债务余额 946.06 亿元。

（二）项目名称

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期），以下简称“本项目”。

（三）项目单位

根据《北京市昌平区人民政府关于授权崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173 号），本项目的项目单位是北京兴昌高科技发展有限公司。截止 2024 年底，项目单位已累计使用专项债券 147,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 147,000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计

发行额），其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京兴昌高科技发展有限公司		
法定代表人	石广元	成立日期	1992 年 6 月 19 日
注册资本	184447.8707 万元	营业期限	2010-10-12 至 2030-10-11
统一社会信用代码	91110114102623030C		
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路 9 号		
经营范围	土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（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）	北京昌平科技园发展集团有限公司持股比例 62.6832%； 中关村发展集团股份有限公司持股比例 37.3168%		

北京兴昌高科技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，具备实施本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（四）项目区位

本项目建设地点位于昌平区崔村镇。四至范围：西至规划崔苑街，东至规划知莘东路，北起昌崔路，南至规划崔盛街。

（五）项目建设期

本项目 2021 年-2024 年为规划研究阶段，建设期从 2025 年 1 月启动，预计 2027 年 12 月完工。

（六）项目立项审批

本项目已取得开发主体批复、实施方案审批表、规划初审、核准审批、土地征收成片开发方案批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

1.开发主体批复。

2024年8月15日，《北京市昌平区人民政府关于授权崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173号），同意由你公司作为崔村镇工业园工业前期开发项目一期和二期开发主体，组织开展土地一级开发工作。

2.实施方案审批表。

2024年10月，已取得北京市昌平区人民政府、北京市规划和自然资源委员会昌平分局审批同意的《北京市土地一级开发项目实施

3.规划初审意见。

2024年11月14日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号），原则同意实施崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）。

4.核准批复。

2024年11月20日，北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号），根据北京市昌

平区人民政府《关于授权崔村镇工业园区工业前期开发项目一期和二期开发主体的批复》（昌政函〔2024〕173号）、市规自委昌平分局《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号）、《昌平区崔村镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划（2021年-2035年）》的批复（京规自函〔2023〕2956号）、《关于昌平园中心区东部扩展地块一级开发项目规划统筹研究方案（昌平区崔村镇中心区工业园规划统筹研究方案）》的批复（昌政字〔2024〕6号）、《项目土地一级开发实施方案审批表》等文件。经研究，同意核准该项目。

5.土地征收成片开发方案批复。

2025年1月24日，北京市昌平区人民政府关于报审《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）土地征收成片开发方案》的函，开发方案已通过崔村镇西崔村、大辛峰村村民代表大会表决并征求了区级和市级两个层面的人大代表、政协委员、社会公众及有关专家学者意见。按照成片开发方案报送要求，现将《崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）土地征收成片开发方案》（详见附件）上报贵委进行审查，请予以支持。

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。

（七）项目建设内容及规模

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌高科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号），本项目主要建设规模和内容是：

在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。项目规划总用地面积 192066.035 平方米，建设规模约 19.21 万平方米。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资
崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）	京昌平发改（核）〔2024〕100 号	在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。	建设规模约 19.21 万平方米	40909 万元

（八）项目投资概况

本项目总投资 40,909 万元，其中前期费用 1,160 万元，占总投资的比例 3%；征地补偿费 17,666 万元，占总投资的比例 43%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 9,994 万元，占总投资的比例 25%；市政基础设施建设费用 10,714 万元，占总投资的比例 26%；其他费 1,375 万元，占总投资的比例 3%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	占比
1	前期费用	1160	3%
2	征地补偿费	17666	43%
3	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用	9994	25%
4	市政基础设施建设费用	10714	26%
5	其他费用	1375	3%
1-5 项小计(1+2+3+4+5)		40909	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 32,709 万元，占总投资的比例 80%；专项债券资金 8,200 万元，占总投资的比例 20%。本项目申请

的专项债券资金用于征地及人员安置补偿等。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 8,200 万元，其中，2025 年本批次计划发行 8,200 万元，假设融资利率 2.00%（参考近期财政部公布的国债收益率平均值，谨慎性预估），债券期限 3 年，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：

表 2-1 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	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	8200	0	8200	2.00%	0	0
2	2026 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
3	2027 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
4	2028 年	8200	0	8200	0	2.00%	164	8364
合计			8200	8200			492	8692

综上，预计本项目债券存续期内本金为 8,200 万元，利息为 492 万元，本息合计为 8,692 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。

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。

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 40,909 万元，项目投资估算明细如下所示，其中：前期费用 1,160 万元，占总投资的比例 3%；征地补偿费 17,666 万元，占总投资的比例 43%；收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用 9,994 万元，占总投资的比例 25%；市政基础设施建设费用 10,714 万元，占总投资的比例 26%；其他费用 1,375 万元，占总投资的比例 3%。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)
—	前期工作费用合计	1159.9				
1	一级开发实施方案编制费	30			4.00 亿元	按投资额计
2	项目建议书(代可研)编制费	30			4.00 亿元	按投资额计
3	测绘费	82.44				
3.1	用地普测及拨地钉桩费	26.92			19.23 公顷	1.4 元/m ²
3.2	勘测定界费	19			19.23 公顷	1 元/m ²
3.3	权属测绘费	9.61			19.23 公顷	0.5 元/m ²
3.4	验收测绘费	26.91			19.23 公顷	1.4 元/m ²
4	编制地质灾害评估费	21.15			19.23 公顷	1.1 元/m ²
5	编制环境影响评价费	10.35			4.00 亿元	按投资额计
6	编制交通影响评估费	28.84			19.23 公顷	1.5 元/m ²
7	考古勘探及发掘费	692.2			19.23 公顷	36 元/m ²
7.1	考古勘探费	96.14			19.23 公顷	5 元/m ²
7.2	考古发掘费	192.28			19.23 公顷	10 元/m ²
7.3	考古土方清运费	384.55			96138 立方米	40 元/m ³
7.4	考古土方测绘费	19.23			19.23 公顷	1 元/m ²

8	地震安全性评价费用	11.57			19.23 公顷	0.6 元/m ²
9	涉水事项论证费用	57.68			19.23 公顷	3 元/m ²
10	实施单位招标代理服务费	26.16			4.00 亿元	按投资额计
11	其他费用	169.51				
11.1	规划综合实施方案编制费	105.75			19.23 公顷	5.5 元/m ²
11.2	林地使用可行性研究报告编制费	4.8			3.20 公顷	1.5 万元/公顷
11.3	其他	58.96				
11.3.1	水影响评估报告编制费	40.69			4.00 亿元	按投资额计
11.3.2	压覆矿产资源储量核查费	18.27			19.23 公顷	0.95 元/m ²
二	征地补偿费用合计	17665.84				
1	区片综合地价	5479.86	是		19.23 公顷	19 万元/亩
2	社会保障费	9780	是			
2.1	劳动力安置补助费	1100	是		22 人	50 万元/人
2.2	一般超转人员安置补助费	8680	是		31 人	280 万元/人
3	其他土地附着物补偿	288.41			19.23 公顷	1 万元/亩
4	征地费税	1220.76				
4.1	耕地占用税	305.76			7.28 公顷	42 万元/公顷
4.2	森林植被恢复费	915			3.05 公顷	300 元/平方米
5	其他	55.58				
5.1	土地征收成片开发方案编制费	32.06				
5.2	编制社会稳定性风险评估费	23.51			4.00 亿元	按投资额计
6	征地不可预见费	841.23			16824.61	5%
三	收购补偿费、房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用合计	9994.6				

1	北京京师印务有限公司	1935.71		万平方米	1.29	1500.55
2	北京盛磁科技有限公司	1676.58		万平方米	0.81	2069.85
3	瑞尔（北京）木质家具有限公司	2705.46		万平方米	3.89	695.49
4	卓培新	59.33		万平方米	0.04	1483.25
5	北京沃中科技发展有限公司	3617.52		万平方米	2.06	1756.08
四	市政基础设施建设费用合计	10714.02				
4.1	道路工程	6000		米	2000	30000 元/米
4.2	污水工程	300		米	2000	1500 元/米
4.3	中水工程	200		米	2000	1000 元/米
4.4	雨水工程	180		米	2000	900 元/米
4.5	供水工程	280		米	2000	1400 元/米
4.6	供电工程（管沟、电缆）	1014.2		米	1714	3000 元/米
4.7	热力工程	320		米	2000	1600 元/米
4.8	供气工程	228.64		米	1429	1600 元/米
4.9	电信工程	343.98		米	2457	1400 元/米
4.10	工程建设管理费	197.87				
4.10.1	审计及造价咨询费用	26.6				
4.10.2	市政规划方案编制费	50				
4.10.3	勘察费	6				
4.10.4	招标代理服务费	26.6				
4.10.5	工程建设监理费	88.67				
4.11	其他	1649.33				
4.11.1	现状排水沟填埋	742.86		立方米	0.7 万 m ³	1000 元/立方米
4.11.2	不可预见费	906.47				
五	其他费用合计	1374.94	是			
5.1	围挡费用	102.84		米	1714	600 元/米
5.2	保安费用	738.34		公顷	19.23	4000 元/月/人
5.3	防火除草费	76.91		公顷	19.23	2 元/平方米/年
5.4	防尘网铺设费用	76.91		公顷	19.23	2 元/平方米/年

5.5	律师费	20		人	1	20 万元/年/人
5.6	环保税	359.94		公顷	19.23	12 元/污染当量
项目总投资合计		40909.3				

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 40,909 万元，计划使用财政资金 32,709 万元，占总投资比例 80%；专项债券资金 8,200 万元，占总投资的比例 20%。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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	355	5956	15332	11065	32709	80%
专项债券	0	8200	0	0	8200	20%
合计	355	14156	15332	11065	40909	100%
分年度占比	1%	35%	37%	27%	100%	

（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 21,696 万元，主要包括：预期土地出让收入 21,662 万元，园区运营收入 34 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	21,662
2	园区运营收入	34
合计	项目收入	21,696

（1）土地出让收入

1) 土地出让规模

根据北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号）、北京市昌平区发展和改革委员会《关于北京兴昌科技发展有限公司崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2024〕100号）相关批复内容，本项目计划出让 M1 一类工业用地，用地面积 11.95 万平方米，建筑面积为 17.92 万平方米。

表 5-4 可供出售土地明细表

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
工业用地	M1	一类工业用地	119488.592	179200	2025-2028 年

2) 土地市场

将本项目拟上市土地与同地区在近期已经发生的交易土地实例进行对照比较，结合项目情况，对有关因素进行修正，预估本项目土地上市价格。10 宗地块参考样本明细如下：

表 5-5 昌平区工业用地成交案例表

序号	项目名称	规划用途	成交日期	建筑规模 (平方米)	成交价格 (万元)	出让年限 (年)	楼面地价 (元/平方米)
1	昌平新城东区（南邵组团）1201 街区 CP00-1201-0036 地块 M1 一类工业用地	M1	2025-03-03	38573.184	5523.6799	20	1432
2	昌平区 CP00-0904-0006 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-12-17	18400	3098.56	20	1684
3	昌平新城东区（南邵组团）1201 街区 CP00-1201-0037 地块 M1 一类工业用地	M1	2024-11-04	65418.334	9367.9051	20	1432
4	未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目	M1	2024-03-27	52139.6295	8639.5340	20	1657

序号	项目名称	规划用途	成交日期	建筑规模 (平方米)	成交价格 (万元)	出让年限 (年)	楼面地价 (元/平方米)
	CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地						
5	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	2024-01-17	38563.6845	6710.0879	20	1740
6	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	2023-9-4	74815	10766	20	1439
7	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1	2023-5-17	81270	11987	20	1475
8	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	2023-2-23	61729	11414	50	1849
9	北京市昌平区未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1	2022-12-15	157154	22002	20	1400
10	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1	2022-7-4	89820	15108	20	1682

3）土地单价预测

本项目土地价格参考本地区上述同类型 10 宗土地出让情况,并结合本项目的情况进行预测。本项目 2025 年已交易 2 块 M1 工业用地, CP06-0101-0002 工业用地交易价格为 1228 元/平方米, CP06-0101-0003 工业用地交易价格为 1232 元/平方米,土地交易收入进行据实测算,基于谨慎性预估,2026 年-2028 年计划出让的 M1 一类工业用地

（供地阶段匹配标识码）出让单价按照 1200 元/平方米预测，不设置增幅。

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建筑面积为 17.92 万平方米，其中 2025 年已出让土地建筑规模为 5.42 万平方米，出让收入 6,662 万元；2026 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2027 年计划出让土地建筑规模为 3.73 万平方米，出让收入 4,476 万元；2028 年计划出让土地建筑规模为 5.04 万平方米，出让收入 6,048 万元。

综上，本项目土地出让收入共计 21,662 万元。具体出让计划和收入预测如下：

表 5-6 土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1.土地出让收入	6662	4476	4476	6048	21662
(1) 工业用地招拍挂收入	6662	4476	4476	6048	21662
1.1 已交易工业用地出让收入	6662				6662
2025 年已交易 CP06-0101-0002 工业用地建筑面积（万平方米）	3.96				3.96
交易价格（元/平方米）	1228				
2025 年已交易 CP06-0101-0003 工业用地建筑面积（万平方米）	1.46				1.46
交易价格（元/平方米）	1232				
1.2 计划交易工业用地出让收入 预测		4476	4476	6048	15000
规划工业建筑面积（万平方米）		3.73	3.73	5.04	12.50
楼面地价（元/平方米）		1200.00	1200.00	1200.00	

收入合计	6662	4476	4476	6048	21662
------	------	------	------	------	-------

（2）园区运营收入

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为园区绿地养护收入和道路养护收入。

1）园区绿地养护收入

1.1 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资标准的意见》的通知（京绿办发【2021】300号），本项目绿地养护服务费单价暂定为9元/平方米·年。

1.2 付费对象规模

依据崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）申请报告及北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号），本项目代征绿地规模为1.74公顷，投入运营后可对1.74公顷绿地提供养护服务。

1.3 项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为16万元，债券存续期内总收入为16万元。

2）园区道路养护收入

2.1 收入定价

参考2023年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为5.59元/平方米/年。

2.2 付费对象规模

依据崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）申请报告及北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具的《关于崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0076号），本项目代征道路约3.21公顷，投入运营后可对3.21公顷园区道路提供养护服务。

2.3 项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为18万元，债券存续期内总收入为18万元。

因此，债券存续期内，园区运营总收入为34万元。

表 5-7 项目分年度园区运营收入合计表

园区运营收入		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
绿化养护收入	绿化总面积(万 m²)				1.74	
	绿化服务费单价(元/m²/年)				9	
	收入小计（万元）				16	16
道路养护收入	道路总面积(万 m²)				3.21	
	道路养护服务费单价(元/m²/年)				5.59	
	收入小计（万元）				18	18
合计					34	34

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

项目		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	土地出让收入	6662	4476	4476	6048	21662
	园区运营收入				34	34
合计		6662	4476	4476	6082	21696

(3) 成本和基本假设

运营期内，本项目运营成本合计为 3,613 万元，其中，园区运营成本合计 20 万元；相关税费支出 0 元；上缴土地出让金市级政府分享收入 1,733 万元；专项资金计提 1,860 万元。

1) 上交市级土地出让收入分享支出

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：“根据本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、供地区位外溢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%。”因此，本项目按照 8% 上缴市级财政土地出让收入，则上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元。

计算公式：上交市级土地出让收入分享支出=土地出让收入×计提比例=21,662×8%=1,733 万元。

2) 专项资金计提支出

土地入市当年还需计提专项资金支出，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/m²，总金额为 777 万元。

计算公式：农业土地开发资金=用地面积×征收标准=11.95 万 m²×65 元/m²=777 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 1,083 万元。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入×5%=21,662×5%=1,083 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%。扣除项采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。农田水利建设资金为 0 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发总成本）×10%=（21,662-40,909）×10%=0 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%。扣除项采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。教育资金为 0 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）× 10%=（21,662-40,909）× 10%=0 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。扣除项采用区发改核准批复的项目土地开发总成本（项目总投资估算）。廉租住房保障资金为 0 万元。

计算公式：廉租住房保障资金=（土地出让收入-土地开发总成本）× 10%=（21,662-40,909）× 10%=0 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 1,860 万元。

3）运营成本支出

3.1 原材料支出

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%-30%左右，本项目取值 20%，即按照绿化、道路服务收入的 20%计算，则原材料费平均每年为 7 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 7 万元。

3.2 燃料动力费支出

本项目燃料动力费支出主要为水费支出，一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2-0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 1.74 万平方米，年度绿化维护耗水量为 0.61 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2-3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 3.21 万平方米，年度道路维护耗水量为 3.69 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。则电费平均每年为 6 万元，本项目债券存续期内水费支出共计 6 万元。

3.3 工资及福利费

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10-20 人左右，主要承担着局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。按照绿地三级养护，每 100 万平方米绿地需要 111-143 人左右，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目共需人员 1 个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为 63417 元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计 6 万元。

3.4 修理费

本项目修理费用拟按运营收入的 3% 计取，则债券存续期内修理费用共计为 1 万元。

3.5 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

3.5.1 销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。

3.5.2 可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

① 总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。

② 运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%。

3.5.3 增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加费 2%。

3.5.4 所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

因此，本项目债券存续内税费支出为 0 万元；项目债券存续内运营成本支出为 20 万元。

综上，根据上述政策文件及计算过程，本项目成本支出 3,613 万元。具体如下表所示：

表 5-9 项目成本支出明细汇总表

单位：万元

序号	支出类型	分年支出				
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	运营成本				20	20
1	原材料费				7	7

2	燃料动力费				6	6
2.1	水费				6	6
	绿地用水量(万吨/年)				0.61	
	道路用水量(万吨/年)				3.69	
	单价(元/立方米)				1.36	
3	人员工资及福利费				6	6
3.1	人数				1	
3.2	平均工资及福利费(元/年)				63417	
4	修理费				1	1
二	相关税费				0	0
三	上交市级土地出让收入分享支出	533	358	358	484	1733
四	专项资金计提	568	386	386	520	1860
五	项目成本支出	1101	744	744	1024	3613

(4) 财务费用

本项目拟使用专项债券 8,200 万元，其中，2025 年本批次计划发行 8,200 万元，假设融资利率 2.00%（参考近期财政部公布的国债收益率平均值，谨慎性预估），债券期限 3 年，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：

表 5-10 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	应付利息	应付本息
1	2025 年	0	8200	0	8200	2.00%	0	0
2	2026 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
3	2027 年	8200	0	0	8200	2.00%	164	164
4	2028 年	8200	0	8200	0	2.00%	164	8364
合计			8200	8200			492	8692

综上，预计本项目债券存续期内本金为 8,200 万元，利息为 492 万元，本息合计为 8,692 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。

4.项目净收益分析

本项目专项运营收入 34 万元，专项运营支出 20 万元，可用于还本付息的资金为 14 万元；土地出让收入为 21,662 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 1,733 万元，扣除专项资金计提支出 1,860 万元，可用于还本付息的资金为 18,069 万元。

综上，债券存续期内，可用于资金平衡的相关收益为 18,083 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 5-11 项目分年度收益表

单位：万元

项目		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目收入	土地出让收入	6662	4476	4476	6048	21662
	园区运营收入				34	34
项目成本	项目成本	1101	744	744	1024	3613
可用于资金平衡的相关收益 A		5561	3732	3732	5058	18083

六、评估结论

1.项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照项目收益与融资平衡实施方案测算所列数据，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	5,561	0	0	0	是
2026 年	3,732	0	164	164	是

2027 年	3,732	0	164	164	是
2028 年	5,058	8,200	164	8,364	是
合计	18,083	8,200	492	8,692	是
本息覆盖倍数		2.08			

综上,本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 2.08 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,认为本项目可以以比较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,债券存续期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						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	14466	16275	17179	18083	18987	19891	21700
偿债资金合计	14466	16275	17179	18083	18987	19891	21700
债券还本付息额	8692	8692	8692	8692	8692	8692	8692
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	8692	8692	8692	8692	8692	8692	8692
债券本息覆盖率	1.66	1.87	1.98	2.08	2.18	2.29	2.50

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

崔村镇工业园工业前期开发项目（一期）的建设需要政府的大力支持,国家土地政策、投融资政策、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,项目收入、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 12 月 16 日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)		扫描二维码 “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）	成立日期	2019年04月01日	登记机关 北京市石景山区市场监督管理局 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
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至2099年03月31日		
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；税务服务；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。）				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。

		证书序号: 0011986	
会计师事务所 执业证书		说明	
名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）		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。	
首席合伙人: 仇凌		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。	
主任会计师:		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		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》。	
组织形式: 普通合伙			
执业证书编号: 11010329		发证机关: 北京市财政局	
批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号		二〇一九年十一月十二日	
批准执业日期: 2019年11月12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.



北京政德会计师事务所（普通合伙）
1101060948941





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 仇凌
Full name 仇凌
性别 男
Sex 男
出生日期 1973-04-12
Date of birth 1973-04-12
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号 321002730412303
Identity card No. 321002730412303

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
No. of Certificate 321000340042
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日

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
No. of Certificate 321000340042
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration


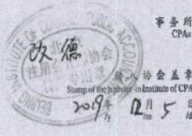
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 321000340042
No. of Certificate 321000340042
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance 2014 年 02 月 27 日

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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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.

本证书为持证人在法定执业范围内开展业务的资格证明。
本证书如加盖以上注册会计师协会全国任何层级有效印章。

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

姓名 李 明
Full name 李明
性别 男
Sex 男
出生日期 2011-05-18
Date of birth 2011-05-18
工作单位 山西利达会计师事务所(普通合伙)
Working unit 山西利达会计师事务所(普通合伙)
身份证号 140202197105183023
Identity card No. 140202197105183023

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.

李 明 140200810064

证书编号: 140200810064
No. of Certificate
批准注册协会: 山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 11 月 01 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.

李 明 140200810064

证书编号: 140200810064
No. of Certificate
批准注册协会: 山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 11 月 01 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.

李 明 140200810064

证书编号: 140200810064
No. of Certificate
批准注册协会: 山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 11 月 01 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.

李 明 140200810064

证书编号: 140200810064
No. of Certificate
批准注册协会: 山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西注册会计师协会
Shanxi Institute of CPAs
2017 年 3 月 20 日
2017 年 3 月 20 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

北京政德会计师事务所(普通合伙)
Beijing Zhengde Accounting Firm (General Partnership)
2017 年 4 月 26 日
2017 年 4 月 26 日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西注册会计师协会
Shanxi Institute of CPAs
2017 年 8 月 28 日
2017 年 8 月 28 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

北京政德会计师事务所(普通合伙)
Beijing Zhengde Accounting Firm (General Partnership)
2017 年 12 月 5 日
2017 年 12 月 5 日

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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-26

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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-08-27

2023年

2023-08-29

2022年

2022-08-11

2014年

2014-03-21