

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

怀柔科学城园区建设项目（一）

项目收益与融资平衡报告

中兴财光华审专字（2025）第 213160 号



怀柔科学城园区建设项目（一）专项评价报告

中兴财光华审专字（2025）第 213160 号

致：北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，针对后附怀柔科学城园区建设项目（一）（以下简称“项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》，相关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，并按照收益与现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于在编制收益与融资自求平衡情况报告中运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且可能变动重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人发行本期专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



(此页无正文)

中兴财光华会计师事务所

(特殊普通合伙)

中国·北京



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年6月16日



怀柔科学城园区建设项目（一）专项评价报告

一、基本情况

1、项目主体资格

单位名称：北京怀柔科学城建设发展有限公司

单位地址：北京市怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧
8 号

企业法定代表人：郑新锋

注册资本：1500000 万人民币

公司经营范围包括：专业承包、劳务分包、施工总承包；工程项目管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；物业管理；技术开发、咨询、转让、推广、服务；机动车公共停车场管理服务。（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。）

2、项目基本情况

本项目项目一建设地点位于怀柔科学城范围内，项目具体四至范围为：东至怀柔区界，南至雁河、永乐大街，西至京加路，北至京密引水渠。其中 A 地块东至下地块边界，南至雁栖湖，西至京加路，北至京密引水渠；B 地块东至规划青年路北延长线，南至规划科院北路，西至规划沟渠，北至京密引水渠；C 地块东至牯牛河、东干渠 2 支渠，南至规划科院北路，西至规划青年路北延长线，北至京密引



水渠；D地块东至怀柔区界，南至怀柔区界，西至牯牛河、东干渠2支渠，北至京密引水渠；E地块东至怀柔区界，南至永乐大街东延，西至规划青年路，北至规划科院北路；F地块为已授权前期完成开发项目，原怀柔雁栖组团产业片区11街区1、2、4、6号地一级开发项目，东至规划青年路，南至永乐街和现状保留地块，西至A地块边界，北至规划科院北路。

项目二位于密云经济开发区云西经济开发中心云西二路西侧、云西三街北侧。项目具体四至范围为：东至代征绿地，南至代征绿地，西至北京密云经济开发区总公司，北至北京密云经济开发区总公司。

3、项目建设计划

项目为在建项目，建设期144个月，已在2014年9月开工，2019年4月完成征地，计划于2026年9月完成全部拆迁工作，2026年9月完成整体场地平整，预计2026年12月竣工验收投入使用。

立项审批：2018年5月10日，北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边A地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕195号），总投资223764万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边B地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕193号），总投资81412万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边C地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕194号），总投资181737万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀



柔科学城核心区及周边 D 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕196 号），总投资 84591 万元，原则上同意该建设项目；北京市发展和改革委员会《关于怀柔科学城核心区及周边 E 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕197 号），总投资 148171 万元，原则上同意该建设项目。

2014 年 9 月 5 日，北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕179 号），总投资 18789 万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 2 号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕180 号），总投资 18324 万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 4 号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕181 号），总投资 16238 万元，原则上同意该建设项目；北京市怀柔区发展和改革委员会《关于怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 6 号地一级开发项目申请报告的批复》（怀发改函〔2014〕182 号），总投资 10292 万元，原则上同意该建设项目；

以上立项批复总投资合计 783318 万元。

用地审批：2019 年 4 月 25 日，北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕10 号），同意怀柔科学城核心区及周边 A 地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开



交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕5号），同意怀柔科学城核心区及周边 B 地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕12号），同意怀柔科学城核心区及周边 C 地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕14号），同意怀柔科学城核心区及周边 D 地块土地一级开发项目使用土地，其中代征道路、代征绿地、代征河道由政府按照城市规划统一安排使用；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2019〕8号），同意怀柔科学城核心区及周边 E 地块土地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易。

2016 年 3 月 14 日，北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕40号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕40号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入



政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕41号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 2 号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕42 号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 4 号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易；北京市人民政府《关于怀柔区二〇一六年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2016〕43 号），同意怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 6 号地一级开发项目在完成土地征收及土地一级开发工作后纳入政府土地储备，经营性用地入市公开交易。

2020 年 12 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会密云分局核发《不动产权证书》（京（2020）密不动产权第 0012229 号），载明权利人为北京华远达电力投资有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为工业用地/厂房附属楼、厂房、实验检测楼，面积共有宗地面积 9300 平方米/房屋建筑面积 11780.25 平方米。

规划审批：2018 年 1 月 8 日，原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0001 号），怀柔科学城核心区及周边 A 地块土地一级开发项目总用地规模约 550660 平方米，建设规模约 149069 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018



规土条整字 0002 号），怀柔科学城核心区及周边 B 地块土地一级开发项目总用地规模约 640300 平方米，建设规模约 248914 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0003 号），怀柔科学城核心区及周边 C 地块土地一级开发项目总用地规模约 692350 平方米，建设规模约 365353 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0004 号），怀柔科学城核心区及周边 D 地块土地一级开发项目总用地规模约 676180 平方米；原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0005 号），怀柔科学城核心区及周边 E 地块土地一级开发项目总用地规模约 609030 平方米，建设规模约 358410 平方米。

2014 年 7 月 22 日，原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0005 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 1 号地一级开发项目总用地规模约 255200.904 平方米，建设规模约 231095 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0003 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 2 号地一级开发项目总用地规模约 250330.495 平方米，建设规模约 255620 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0004 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 4 号地一级开发项



目总用地规模约 231633.125 平方米，建设规模约 254245 平方米；原北京市规划委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2014 规（怀）条整字 0006 号），怀柔区雁镇北台下村的怀柔新城雁栖组团产业片区 11 街区 6 号地一级开发项目总用地规模约 137874.875 平方米，建设规模约 144385 平方米。

2016 年 8 月 5 日，原北京市规划委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 110228201600022 号 2016 规（密）建字 0019 号），载明建设单位为北京华远达电力投资有限公司，项目名称为厂房等 3 项（实验检测楼、厂房及附属楼），位于密云经济开发区云西经济开发中心云西二路西侧、云西三街北侧，总建筑面积 11657.68 平方米，其中地上建筑面积 10729.68 平方米，地下建筑面积 928 平方米。

综上，怀柔科学城园区建设项目（一）已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

4、项目资金来源及使用计划

本项目拟使用专项债券 487889 万元，其中 2018 年 9 月发行 44889 万元，债券利率 4.05%，期限 10 年，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；2020 年 2 月发行 405000 万元，债券利率 2.88%，期限 5 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（已于 2025 年 2 月还本 155000 万元，发行再融资专项债券 250000 万元，债券利率 2.88%，期限 5 年）；2025 年拟新发行 38000 万元，债券利率 1.87%（暂按财政部 2025 年 4 月 1 日 5 年期



中国地方政府债券收益率计算，最终以实际发行利率为准），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。

本项目总投资估算 1329836 万元，已使用财政预算资金 486354 万元，占比 36.57%；单位自有资金 15000 万元，占比 1.13%；专项债券资金 487889 万元，占比 36.69%；土地整理成本回收资金 340593 万元，占比 25.61%。四者合计 1329836 万元。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目建设计划能够顺利行；

（五）物价水平在正常范围内变动；

（六）无其他不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、评价要素

2017年6月，财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）（以下简称“通知”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模。



通知提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目预期收益和融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目预期收益和融资自求平衡分析结果显示，专项债还本付息资金充足，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.85 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、专项债券本息资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目总投资估算 1329836 万元，已使用财政预算资金 486354 万元；单位自有资金 15000 万元；专项债券资金 487889 万元，；土地整理成本回收资金 340593 万元。

1.2 资金筹措

本项目总投资估算 1329836 万元，已使用财政预算资金 486354 万元，占比 36.57%；单位自有资金 15000 万元，占比 1.13%；专项债券资金 487889 万元，占比 36.69%；土地整理成本回收资金 340593 万元，占比 25.61%。四者合计 1329836 万元。



项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

资金来源类型	2018 年	2020 年	2021 年	2022 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金				486354			486354	36.57%
单位自有资金			8108		3000	3892	15000	1.13%
专项债券	44889	405000			38000		487889	36.69%
土地整理成本回收		73839	12025	114861	24578	115290	340593	25.61%
合计	44889	478839	20133	601215	65578	119182	1329836	100%

1.3 资金使用计划

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)
—	土地整理投资					1314836	是			
1	前期费用					4258	是			
2	征地补偿及相关费用					365338	是			
3	拆迁补偿及相关费用					670079	是			
4	市政基础设施建设费用					43611	是			
5	其他费用					17709	是			
6	财务费用					124877	否			
7	管理费					88143	是			
8	审计费					821	是			
二	公共服务配套投资					15000	是			
1	土地及主体结构					5395	否	平方米	11780	4580



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）
2	二次结构 及装修					9605	平方 米	11780	8154
项目总投资合计						1329836	是		

本项目总投资 1329836 万元，其中前期费用 4258 万元，占比 0.32%，征地补偿及相关费用 365338 万元，占比 27.47%，拆迁补偿及相关费用 670079 万元，占比 50.39%，市政基础设施建设费用 43611 万元，占比 3.28%，其他费用 17709 万元，占比 1.33%，管理费 88143 万元，占比 6.63%，审计费 821 万元，占比 0.06%，财务费用 124877 万元，占比 9.39%，土地及主体结构投资 5395 万元，占比 0.41%，二次结构及装修 9605 万元，占比 0.72%。

1.4 偿债计划

本项目拟使用专项债券 487889 万元，其中 2018 年 9 月发行 44889 万元，债券利率 4.05%，期限 10 年，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；2020 年 2 月发行 405000 万元，债券利率 2.88%，期限 5 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（已于 2025 年 2 月还本 155000 万元，发行再融资专项债券 250000 万元，债券利率 2.88%，期限 5 年）；2025 年拟新发行 38000 万元，债券利率 1.87%（暂按财政部 2025 年 4 月 1 日 5 年期中国地方政府债券收益率计算，最终以实际发行利率为准），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。



项目偿债计划详见下表:

偿债计划表

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	2018 年		44889		44889	4.05%		
2	2019 年	44889			44889	4.05%	1818	1818
3	2020 年	44889	405000		449889	4.05%/2.88%	1818	1818
4	2021 年	449889			449889	4.05%/2.88%	13482	13482
5	2022 年	449889			449889	4.05%/2.88%	13482	13482
6	2023 年	449889			449889	4.05%/2.88%	13482	13482
7	2024 年	449889			449889	4.05%/2.88%	13482	13482
8	2025 年	449889	38000	155000	332889	4.05%/2.88%/1.87%	13482	168482
9	2026 年	332889			332889	4.05%/2.88%/1.87%	9729	9729
10	2027 年	332889			332889	4.05%/2.88%/1.87%	9729	9729
11	2028 年	332889		44889	288000	4.05%/2.88%/1.87%	9729	54618
12	2029 年	288000			288000	2.88%/1.87%	7911	7911
13	2030 年	288000		288000		2.88%/1.87%	7911	295911
合计			487888	487889			116055	603944

1.5 项目收益与融资平衡分析

经测算, 本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.85 倍, 项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息, 可以实现项目收益和融资的自求平衡。

项目收入与融资平衡表

单位: 万元

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	
2018 年					是
2019 年			1818	1818	是
2020 年			1818	1818	是
2021 年	155000		13482	13482	是
2022 年			13482	13482	是
2023 年			13482	13482	是



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	
2024 年			13482	13482	是
2025 年	3312	155000	13482	168482	是
2026 年	49425		9729	9729	是
2027 年	526263		9729	9729	是
2028 年	282029	44889	9729	54618	是
2029 年	100561		7911	7911	是
2030 年	282	288000	7911	295911	是
合计	1116872	487889	116055	603944	是
本息覆盖倍数		1.85			是

（注：因原始表格数据单位为元，报告内表格数据单位为万元，故存在转换尾差问题）

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 1.85，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。其中建设期利息由财政预算资金和土地收入支付，可以实现年度资金平衡。

四、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，存在不确定性。本着谨慎性原则，下面对工程运营收入向下波动进行敏感性分析。

按照预测的工程运营收入，经营活动净现金流量为 996 万元，偿债资金合计为 1116872 万元，项目净收益对债务本息的覆盖倍数为 1.85；当工程运营收入比预测收入低 5% 时，项目净收益为 946 万元，偿债资金合计为 1061028 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.76 倍；当工程运营收入比预测收入低 10% 时，项目净收益为 896 万元，



偿债资金合计为 1005185 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.66 倍。预测增长率下浮 20%，净现金流入对债券本息覆盖倍数大于 1，说明项目收益对于本次发行的专项债券本息有充足的保障，具有较强的抗风险能力。

敏感性分析计算表

单位：万元

比例	经营净收益	偿债资金合计	本息合计	覆盖倍数
100%	996	1116872	603944	1.85
95%	946	1061028	603944	1.76
90%	896	1005185	603944	1.66

五、风险分析

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。



按照国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。

六、评估结论

综上所述，项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该专项债券还本付息的目的。

基于我们对本项目预期收益和融资自求平衡的分析，我们未注意到本项目在专项债存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

北京怀柔科学城建设发展有限公司

2025年6月16日



附件：预期收益与成本分析

一、预期收益分析

1. 土地收入

根据建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2018 规土条整字 0001 号-0005 号、2014 规（怀）条整字 0003 号-0006 号），本项目剩余可供用地面积约 128.98 公顷，规划建筑面积约 117.16 万平方米。根据原北京市土地整理储备中心怀柔区分中心与北京怀柔科学城建设发展有限公司签订的《怀柔科学城核心区及周边 A、B、C、D、E 地块土地一级开发项目监管委托协议》，项目开发完成后纳入储备库，开发成本经审核后返还开发单位，结合已供应土地成本分摊实际情况，预计可回收土地开发成本 1077534 万元。

剩余土地收入情况表

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	供应方式	预计供应时间	分摊土地补偿费单价(元/m ²)	回收土地整理成本(万元)
1003	A35	1.41	2.18	划拨	2025 年	6356	13857
1064	U12	0.44	0.44	划拨	2025 年	612	269
1021	U12	0.46	0.44	划拨	2025 年	613	282
1028	A35	1.34	2.01	划拨	2026 年	6460	12986
1032/1033	A35	6.67	6.31	划拨	2026 年	6460	43091
1049	A35	1.32	2.76	划拨	2026 年	6460	17831
1054	A35	1.37	1.92	划拨	2026 年	6460	12404
1054	A35	2.71	4.47	划拨	2026 年	6460	28878
1060	A35	0.47	1.41	划拨	2026 年	6460	9109
1060	A35	0.63	1.46	划拨	2026 年	6460	9432
1060	A35	1.74	3.29	划拨	2026 年	6460	21255
1001/1005	A35	65.07	18.22	划拨	2027 年	6460	420382
1023	A35	8.64	6.05	划拨	2027 年	6460	55818
1028	A35	3.55	7.72	划拨	2027 年	6460	49875
1007	A35	3.86	5.79	划拨	2028 年	6680	38680
1009	A35	3.57	5.36	划拨	2028 年	6680	35806
1013	A35	1.72	3.44	划拨	2028 年	6625	22792
1015	A35	2.68	5.36	划拨	2028 年	6625	35512



地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)	供应方式	预计供应 时间	分摊土地补偿 费单价(元/m ²)	回收土地整理 成本(万元)
1017	A35	5.25	10.05	划拨	2028年	6922	69567
1025	A35	1.06	1.59	划拨	2028年	6680	10622
1061	F3	5.07	10.14	出让	2028年	6625	67182
1019	U13	0.1	0.1	划拨	2028年	976	98
1035	U31	0.35	0.35	划拨	2028年	976	342
1062	U14	0.97	0.97	划拨	2028年	976	947
1063	U22	0.23	0.23	划拨	2028年	976	224
1051	F3	7.78	14.06	出让	2029年	6643	93401
1014	F3	0.52	1.04	出让	2029年	6625	6890
合计		128.98	117.16				1077534

2. 项目经营性收入

根据区域内同类项目租金情况，初步按照 1.5 元/平方米·天计算。根据原北京市规划委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 110228201600022 号 2016 规（密）建字 0019 号），总建筑面积 11657.68 平方米。根据区域内产业发展情况及配套需求按照每年增长 3% 考虑。暂按 2027 年总建筑面积的 60% 投入运营，2028 年及以后 70% 投入运营。运营期内，本项目经营性收入合计 1833 万元，全部为租金收入。

项目各年度收入合计（经营性收入）表：

		单位：万元				
收入类型	收入数据	分年收入				合计
		2027	2028	2029	2030	
租金收入	收入定价	1.50	1.55	1.60	1.65	
	付费对象规模	7068	8246	8246	8246	
	收入小计	387	467	482	497	1833

3. 项目政府性基金补贴收入产生的净现金流入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

4. 项目收入合计（经营性收入+土地收入）



综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+土地收入）如下表：

单位：万元

收入类别	分年收入							合计
	2025 之前	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
经营性收入				387	467	482	497	1833
土地收入	355725	14408	154986	526075	281772	100292		1433259
合计	355725	14408	154986	526462	282239	100774	497	1435092

二、 成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 837 万元，包括：管理维护支出 635 万元，税费支出 202 万元。

1.管理维护费

本项目虽由物业管理公司负责日常运维，针对产权单位需要对项目进行监督管理及部分维修，其中管理及其他费用按租金收入的 4% 计提。

维护修理费按固定资产原值的 1%估算。

2.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、房产税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：增值税税率取 9%；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；房产税税率为 12%；所得税税率为 25%。

本项目税费支出详见下表：



项目分年度税费支出表

序号	税费类型	分年运营支出				合计
		2027	2028	2029	2030	
一	增值税及附加					
1	增值税（销项）	32	39	40	41	152
2	进项税额（年初）	793	773	746	718	3030
3	运营进项税	12	12	12	12	48
4	当年抵扣额	20	27	28	29	104
5	进项税额（年末）	773	746	718	689	2926
6	当年缴纳增值税额					
7	城建税					
8	教育费附加					
9	地方教育费附加					
二	房产税	43	51	53	55	202
三	所得税					
	合计	43	51	53	55	202

债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

项目各年度运营支出表

单位：万元

支出类型	分年支出				合计
	2027	2028	2029	2030	
管护支出	156	159	160	160	635
税费支出	43	51	53	55	202
合计	199	210	213	215	837



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作为一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”），这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保。

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为约定书合同一方以外，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（“中兴财”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默



示的利益。除贵方外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中兴财”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中兴财，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们同意）有关的第三方索赔或者责任的影响，并补偿所产生的诉讼费及其他费用。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年6月16日





营业执照

(副本) (5-3)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚康春、王凤岐、丁亚轩、杨海龙

出资额 3850 万元

成立日期 2013 年 11 月 13 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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。）

登记机关

2024 年 11 月 07 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：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚康春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日



证书序号：0000187

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：

二〇一八年四月四日

中华人民共和国财政部制

与原件一致

财政部会计司:

http://kjs.mof.gov.cn/gongzuotongzhi/202011/t20201102_3614971.htm



中华人民共和国财政部

Ministry of Finance of the People's Republic of China

会计司

2024年04月19日 星期五

请输入关键字

会计司

搜索

返回主页

当前位置: 首页 > 工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息

(截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ5G	11010274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020-11-02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000017	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
.....				
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	911201166688390414	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	91420106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

注:本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,会计师事务所对相关信息的真实、准确、完整负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。
按照会计师事务所名称首字母排序,排名不分先后。
已备案会计师事务所基本信息、注册会计师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日) .xls

与原件一致



中国证券监督管理委员会

<http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7177461/content.shtml>



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

English

移动端

微博

微信

无障碍

打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场

新闻人类语言



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号 bm56000031/2023-00002610

分类 审计与评估机构监管对象

发布机构

发文日期 2023年02月20日

名称 从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)

文号

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)



88	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-85665218
89	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西便门外大街112号10层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场62层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2205	010-51716767
95	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-80395676
97	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门内大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-65927137
99	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街1号东环楼15层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区黄村南路22号国兴大厦4层	010-88356126
102	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路1630号5幢1088室	021-63525500
103	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道1号重庆财富金融中心39层	023-63878405

与原件一致





姓名: 黄 威
Sex: 男
出生日期: 1970年01月16日
工作单位: 北京注册会计师事务所
身份证号: 110000152403



与原件一致



证书编号: 110000152403

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2000年07月07日



2017年12月6日

年度检验登
Annual Renewal R

本证书经检
This certificate
this renewal.



姓名: 黄威
证书编号: 110000152403

2013年1月1日

年度检验登
Annual Renewal R

本证书经检
This certificate is valid
this renewal.



2012年1月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检合格
This certificate is valid for a
this renewal.



2011年1月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检合格
This certificate is valid for an
this renewal.



2010年1月1日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年10月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年10月18日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年10月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年10月21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年1月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年1月12日

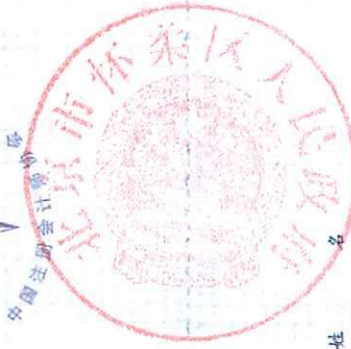
注册会计师(特约) 2013.9.26

- 一、注册会计师执行业务，应当严格按照委托方出示的注册会计师执业准则进行。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业法定事由，应当将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

2013.7.26

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名 Full name 王公川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-09-06
工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所
身份证号码 Identity card No. (特殊普通合伙)



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: 110102050626
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2024 年 11 月 26 日
Date of Issuance

与原件一致

