

2025 年北京市政府专项债券（三十期）

怀柔科学城起步区
城市客厅及配套公共服务项目
项目收益与融资平衡报告

中兴财光华审专字（2025）第 213161 号



怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务项目 专项评价报告

中兴财光华审专字（2025）第 213161 号

致：北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，针对后附 2025 年北京市政府专项债券（三十期）怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务项目专项债券项目（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。

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



怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务项目专项评价报告

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：1,500,000 万元

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、项目情况

怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务项目，是为建设北京怀柔综合性国家科学中心服务，符合国家发改委关于新型基础设施中创新基础设施的定义，由怀柔科学城建设发展有限公司实施，共包含 9 个项目，分别为：怀柔科学城起步区城市客厅项目、怀柔科学城文化核心区项目、科学城东区土地资源统筹项目、科学城中心区南部土地资源统筹项目、怀柔科学城园区配套资源整理项目、北京怀柔科学城起步区综合管廊工程、雁栖河城市生态廊道建设工程项目、怀柔科学城起步区 10kV 配网工程、怀柔科学城东区 10kV 配网项目。

（1）怀柔科学城起步区城市客厅项目



怀柔科学城起步区城市客厅项目位于怀柔科学城起步区，是支撑怀柔科学城科学研究的创新基础设施项目，定位为国内外科学家提供国际化公共服务中心、怀柔科学城的对外展示样板和科学研究与科技产业的活力中心，将以国际化建设标准打造。项目总用地面积 23.72 公顷，分为 A、B、C 三个地块，总建筑面积约 51.81 万平方米。

（2）怀柔科学城文化核心区项目

怀柔科学城文化核心区项目为雁栖小镇 A 区二级建设项目，是兼顾怀柔科学城的新基建创新基础设施，是服务保障国际会都的公共配套服务基础设施，项目用地面积为 24.41 公顷，总建筑规模约 11.27 万平方米。功能布局：形成以中心广场为中心的圈层式布局形式，中心以公共服务功能为主，外围以高级科学家居住功能为主。

（3）科学城东区土地资源统筹项目

按照怀柔科学城规划，科学城中心区、东区主要布局重大科技基础设施、科技研发平台、研究型大学（学院）、创新转化、科学服务和综合居住等。现已落位约 30 个项目，但同时配套公共服务缺乏，因此急需开展土地资源统筹，为后续落位科学设施及公共服务配套项目提供用地保障。密云开发区总公司已征未供可建设用地面积约 1600 亩，科学城公司计划通过成本清算、变更主体，实现已征未供土地资源统筹，并负责后续土地供应，最终应以实际统筹土地面积为准。该项目用来服务保障科学城建设，属于新基建创新基础设施，符合专项债要求。

（4）科学城中心区南部土地资源统筹项目

按照怀柔科学城规划，科学城中心区、东区主要布局重大科技基础设施、科技研发平台、研究型大学（学院）、创新转化、科学服务和综



合居住等。现已落位约 30 个项目，但同时配套公共服务缺乏，因此急需开展土地资源统筹，为后续落位科学设施及公共服务配套项目提供用地保障。长城伟业公司现有已征未供土地 1441 亩（全部为建设用地），科学城公司计划通过成本清算、变更主体，实现已征未供土地资源统筹，并负责后续土地供应，最终应以实际统筹土地面积为准。该项目用来服务保障科学城建设，属于新基建创新基础设施，符合专项债要求。

（5）科学城园区配套资源整理项目

科学城园区配套资源整理项目，根据科学城控制性详细规划，通过腾退低效闲置工业土地，为科学发展类用地和项目提供空间，初步计划收购腾退低效闲置土地不低于 1000 亩，最终应以实际整理土地资源面积为准。该项目用来服务保障科学城建设，属于新基建创新基础设施，符合专项债要求。

（6）北京怀柔科学城起步区综合管廊工程

北京怀柔科学城起步区综合管廊工程项目位于怀柔科学城起步区，沿永乐大街、雁栖东二路、青年路、雁栖东六路、永乐北三街、科院路等 6 条道路敷设综合管廊约 7.9 公里，采用单舱到双舱结构，入廊管线包括给水、再生水、热力、电力、电信等。

（7）雁栖河城市生态廊道建设工程项目

雁栖河城市生态廊道建设工程从北往南贯穿怀柔科学城中心区，北起北台上水库，南入怀河，全长约 12.5 公里，重点实施廊道两侧规划绿地建设及河道景观绿化。该工程计划分三期组织实施。其中，一期范围为京加路至北大街东延，规划实施总用地面积 190.22 公顷，包括两侧绿地面积 148.36 公顷，河道面积 41.86 公顷；二期范围为北大街东延-京密



路，北台上水库-京加路，用地面积暂估为 168.9 公顷；三期范围为京密路至怀耿路，用地面积暂估为 184.4 公顷。

（8）怀柔科学城起步区 10kV 配网工程

怀柔科学城起步区 10kV 配网工程是为大科学装置、科教基础设施和交叉研究平台提供高可靠配电网络的新型基础设施建设项目，2018 年 6 月 22 日，北京市怀柔区人民政府专题研究怀柔科学城电网建设有关问题，明确怀柔科学城北部核心区 10 千伏配网工程建设资金由怀柔科学城公司承担。2018 年 12 月，怀柔科学城公司与国网北京市电力公司签署《怀柔科学城高可靠性智能电网规划建设合作协议》，在科学城配套电网规划建设方面建立战略合作。

怀柔科学城起步区 10kV 配网工程项目位于科学城起步区，北至京密引水渠及北侧高压廊道防护绿地，东至东侧高压廊道及牯牛河河道防护绿地，西至怀丰公路防护绿地，南至永乐大街。拟建设 10kV 开关站 22 座，其中规模为 4 进 14 出开关站共 4 座；规模为 4 进 8 出、4 进 10 出开关站各 1 座；规模为 4 进 6 出开关站共 16 座。开关站均建设在公共建筑内，本工程包含开关站电气一次、电气二次和通信，不包含土建及相关照明、通风、排水、消防等工程。

（9）怀柔科学城东区 10KV 配网项目

怀柔科学城东区 10kV 配网工程是为大科学装置、科教基础设施和交叉研究平台提供高可靠配电网络的新型基础设施建设项目，2018 年 12 月，怀柔科学城公司与国网北京市电力公司签署《怀柔科学城高可靠性智能电网规划建设合作协议》，在科学城配套电网规划建设方面建立战略合作。2019 年 8 月 13 日，怀柔科学城管理委员会召开北京怀柔科学城



重大项目调度例会，明确科学城公司负责解决地球数值模拟装置项目外电源建设问题。

3、项目建设计划

依据项目实施单位提供的建设进度计划，怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务项目计划建设周期为五年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月，各子项目具体计划建设周期如下：

(1) 怀柔科学城起步区城市客厅项目

建设周期为五年七个月，自 2020 年 6 月至 2025 年 12 月。在计划周期内进行项目主体工程、市政、配套工程的建设。

(2) 怀柔科学城文化核心区项目

建设周期为五年七个月，自 2020 年 6 月至 2025 年 12 月。在计划周期内进行项目主体工程、市政、配套工程的建设。

(3) 科学城东区土地资源统筹项目

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成项目用地范围内的土地资源整理

(4) 科学城中心区南部土地资源统筹项目

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成项目用地范围内的土地资源整理。

(5) 科学城园区配套资源整理项目

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成项目用地范围内的土地资源整理。

(6) 北京怀柔科学城起步区综合管廊工程



建设周期为五年七个月，自 2020 年 6 月至 2025 年 12 月。在计划周期内完成管廊建设工作。

(7) 雁栖河城市生态廊道建设工程项目

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成生态廊道建设工程一期和二期建设工作。

(8) 怀柔科学城起步区 10kV 配网工程

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成怀柔科学城起步区 10kV 配网工程的建设、敷设和安装工作。

(9) 怀柔科学城东区 10KV 配网

建设周期为六年七个月，自 2020 年 6 月至 2026 年 12 月。在计划周期内完成怀柔科学城东区 10kV 配网的建设、敷设和安装工作。

各子项目具体的实施进度计划将依据项目实际进度情况的变化进行调整，以保证项目按计划完成。

4、项目资金到位及使用情况

本项目总投资 2,376,014 万元，其中：其中：土地费约 988,257 万元，工程费约 1,030,905 万元，工程建设其他费约 100,189 万元，预备费约 79,979 万元，建设期利息约 176,684 万元。

本项目总投资 2,376,014 万元。其中：计划使用财政预算资金 218,691 万元，占比 9.20%；单位自有资金 1,238,470 万元，占比 52.12%；专项债券资金 615,300 万元，占比 25.90%；银行贷款 303,552 万元，占比 12.78%。

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 918,852 万元。其中专项债券资金 615,300 万元，银行贷款 303,552 万元。



本项目计划申请专项债券总额 615,300 万元，期限 20 年，本批次申请发行 16,500 万元。本批次发行额度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。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于城市客厅等有收益的公益性资本性支出。

融资规模。本项目计划使用市场化融资 303,552 万元。均为银行贷款。其中 2022 年长期借款 131,016 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%；2023 年长期借款 142,536 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%；根据融资计划 2024 年计划长期借款 30,000 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%。另，2021 年周转借款 3.71 亿元、借款期限 1 年、利率 3.69%；2022 年周转借款 1.72 亿元、借款期限 1 年、利率 3.69%。周转借款按季度结息，到期一次性还本。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是工程费用、工程建设其他费、预备费。

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，经测算，预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.5950，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。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 2,376,014 万元，其中：土地费约 988,257 万元，占比 41.59%；工程费约 1,030,905 万元，占比 43.39%；工程建设其他费约 100,189 万元，占比 4.22%；预备费约 79,979 万元，占比 3.37%；建设期利息约 176,684 万元，占比 7.43%。项目总投资估算汇总如下表所示：



表 3-1 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
一	土地费用	988,257	否			
1	怀柔科学城起步区城市客厅项目	275,000	否	亩	356	773
2	怀柔科学城文化核心区项目	93,403	否	亩	366	255
3	怀柔科学城土地资源统筹项目	569,854	否	亩	4,041	141
4	市政综合管廊		否	亩		
5	生态廊道建设一期、二期	50,000	否	亩	5,387	9
6	北组团 10KV 配网项目		否	亩		
7	东区 10KV 配网项目		否	亩		
二	工程费	1,030,905	是			
1	怀柔科学城起步区城市客厅项目	646,997	是	平方米	518,100	12,488
2	怀柔科学城文化核心区项目	96,104	是	平方米	112,700	8,527
3	怀柔科学城土地资源统筹项目		是	平方米		
4	市政综合管廊	55,637	是	公里	8	7,043
5	生态廊道建设一期、二期	134,864	是	公里	13	10,789
6	北组团 10KV 配网项目	55,747	是	座	22	2,534
7	东区 10KV 配网项目	41,556	是	座	1	41,556
三	工程建设其他费	100,189	是			
1	怀柔科学城起步区城市客厅项目	64,700	是	平方米	518,100	1,249
2	怀柔科学城文化核心区项目	7,918	是	平方米	112,700	703
3	怀柔科学城土地资源统筹项目		是	平方米		
4	市政综合管廊	4,355	是	公里	8	551
1	生态廊道建设一期、二期	13,485	是	公里	13	1,079
2	北组团 10KV 配网项目	5,575	是	座	22	253
3	东区 10KV 配网项目	4,156	是	座	1	4,156
四	预备费	79,979	是			



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
1	怀柔科学城起步区城市客厅项目	32,350	是	平方米	518,100	624
2	怀柔科学城文化核心区项目	4,805	是	平方米	112,700	426
3	怀柔科学城土地资源统筹项目	28,494	是	亩	4,041	7
4	市政综合管廊	2,722	是	公里	8	345
5	生态廊道建设一期、二期	6,743	是	公里	13	539
6	北组团 10KV 配网项目	2,787	是	座	22	127
7	东区 10KV 配网项目	2,078	是	座	1	2,078
六	建设期利息	176,684	是			
1	怀柔科学城起步区城市客厅项目	81,866	是	平方米	518,100	1,580
2	怀柔科学城文化核心区项目	16,246	是	平方米	112,700	1,442
3	怀柔科学城土地资源统筹项目	48,069	是	亩	4,041	12
4	市政综合管廊	5,038	是	公里	8	638
5	生态廊道建设一期、二期	16,476	是	公里	13	1,318
6	北组团 10KV 配网项目	5,150	是	座	22	234
7	东区 10KV 配网项目	3,839	是	座	1	3,839
项目总投资合计		2,376,014				

表 3-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
土地费	项目涉及土地面积 10150 亩	97 万元/亩	988,257
工程费	建筑规模约 63.08 万平方米，包括土建工程、安装工程；建设廊道 20.4 公里；建设开关站 23 座	11780 元/平方米，9338 万元/公里，4231 万元/座	1,030,905
工程建设其他费	项目总用地面积 6766500 平方米	148 元/平方米	100,189
预备费	项目总用地面积 6766500 平方米	118 元/平方米	79,979
建设期利息	项目总用地面积 6766500 平方米	261 元/平方米	176,684
合计			2,376,014

1.2 资金筹措

分年度筹措计划如下：



本项目总投资 2,376,014 万元。其中：计划使用财政预算资金 218,691 万元，占比 9.20%；单位自有资金 1,238,471 万元，占比 52.12%；专项债券资金 615,300 万元，占比 25.90%；银行贷款 303,552 万元，占比 12.78%。

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	比例
1	财政预算资金	19,000	11,000	20,830	167,861				218,691	9.20%
2	项目实施单位自有资金	41,528	248,982	79,443	23,339	331,398	263,532	250,249	1,238,471	52.12%
3	专项债券	401,000	60,000	97,300		10,500	16,500	30,000	615,300	25.90%
4	银行贷款			131,016	142,536	30,000			303,552	12.78%
5	合计	461,528	319,982	328,590	333,736	371,898	280,032	280,249	2,376,014	100.00%
6	分年度占比	19.42%	13.47%	13.83%	14.05%	15.65%	11.79%	11.79%	100.00%	

1.3 资金使用计划

本项目总投资 2,376,014 万元，其中：土地费约 988,257 万元，占比 41.59%；工程费约 1,030,905 万元，占比 43.39%；工程建设其他费约 100,189 万元，占比 4.22%；预备费约 79,979 万元，占比 3.37%；建设期利息约 176,684 万元，占比 7.43%。

1.4 偿债计划

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 615,300 万元，2020 年已发行专项债券融资 401,000 万元，债券年利率为 3.57%，2021 年已发行专项债券融资 60,000 万元，债券年利率为 3.70%，债券期限为 20 年；2022 年已发行计专项债券融资 42,500 万元，债券年利率为 3.23%，另外从 2020 年北京市政府专



项债券（三期）调整债券资金 13,300 万元至本项目，期限 10 年，债券利率为 3.08%；2021 年北京市政府专项债券（十三期）调整债券资金 10,900 万元至本项目，期限 20 年，债券利率为 3.44%；2021 年北京市政府专项债券（二十期）调整债券资金 14,500 万元至本项目，期限 20 年，债券利率为 3.52%；2021 年北京市政府专项债券（七期）调整债券资金 16,100 万元至本项目，期限 20 年，债券利率为 3.70%。2024 年北京市政府专项债券（二十八期）10,500 万元，发行利率为 2.41%，发行期限 20 年。此外，本项目计划于 2025 年发行专项债券 16,500 万元，债券年利率暂按 2.40% 测算，债券期限为 20 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。后续批次计划发行 30,000 万元，债券期限为 20 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。预计到期本息累计约 1,042,852 万元，其中：本金 615,300 万元，利息 427,552 万元。

分年度还本付息明细如下：

表 3-3 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	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年	0	401,000	0	401,000	3.57%	8,351	8,351
2021 年	401,000	60,000	0	461,000	3.57%、3.70%	15,427	15,427
2022 年	461,000	97,300	0	558,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、	17,696	17,696
2023 年	558,300	0	0	558,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、	19,800	19,800
2024 年	558,300	10,500	0	568,800	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、2.41%	19,927	19,927
2025 年	568,800	16,500	0	585,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、2.41%	20,380	20,380
2026 年	585,300	30,000	0	615,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、	20,803	20,803



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
					3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%		
2027 年	615,300	0	0	615,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	21,199	21,199
2028 年	615,300	0	0	615,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	21,199	21,199
2029 年	615,300	0	0	615,300	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	21,199	21,199
2030 年	615,300	0	13,300	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	21,199	34,499
2031 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	2,0789
2032 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2033 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2034 年	602000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2035 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2036 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2037 年	602000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789
2038 年	602,000	0	0	602,000	3.23%、3.08%、 3.44%、3.52%、 3.70%、3.57%、 2.41%、2.40%	20,789	20,789



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
2039 年	602,000	0	401,000	201,000	3.23%、3.44%、 3.52%、3.70%、 2.41%、2.40%	20,789	421,789
2040 年	201,000	0	60,000	141,000	3.23%、3.44%、 3.52%、3.70%、 2.41%、2.40%	20,789	80,789
2041 年	141,000	0	84,000	57,000	3.23%、3.44%、 3.52%、2.41%、2.40%	6473	90,473
2042 年	57,000	0	0	57,000	2.41%、2.40%	2,772	2,772
2043 年	57,000	0	10,500	46,500	2.41%、2.40%	1,399	11,899
2044 年	46,500	0	16,500	30,000	0.024	1,117	17,617
2045 年	30,000	0	30,000	0	0.00%	721	30,721
合计	0	615,300	615,300	0	0.00%	427,552	1,042,852

(二) 市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用市场化融资 303,552 万元。均为银行贷款。其中 2022 年长期借款 131,016 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%；2023 年长期借款 142,536 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%；2024 年长期借款 30,000 万元，借款期限 25 年、利率 3.22%。另，2021 年周转借款 3.71 亿元、借款期限 1 年、利率 3.69%；2022 年周转借款 1.72 亿元、借款期限 1 年、利率 3.69%。周转借款按季度结息，到期一次性还本。

在融资存续期内每年支付一次利息，进入运营期后分年还本。分年度还本付息明细如下：

表 3-4 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年					3.69%		
2021 年					3.69%	354	354
2022 年		131,016		131,016	3.69%、 3.87%	495	495
2023 年	131,016	142,536		273,552	3.55%、 3.87%	9,736	9,736
2024 年	273,552	30,000		303,552	3.87%	14,773	14,773



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
2025 年	303,552		103,32	293,220	3.87%	14,573	24,906
2026 年	293,220			293,220	3.87%	14,368	14,368
2027 年	293,220			293,220	3.87%	14,368	14,368
2028 年	293,220			293,220	3.87%	14,368	14,368
2029 年	293,220		242	292,977	3.87%	14,364	14,606
2030 年	292,977		9,097	283,880	3.87%	15,007	24,104
2031 年	283,880		9,459	274,421	3.87%	14,837	24,296
2032 年	274,421		9,752	264,669	3.87%	13,898	23,650
2033 年	264,669		9,752	254,917	3.87%	13,722	23,473
2034 年	254,917		9,752	245,165	3.87%	13,545	23,297
2035 年	245,165		9,752	235,413	3.87%	13,369	23,121
2036 年	235,413		15,590	219,823	3.87%	13,115	28,705
2037 年	219,823		16,315	203,508	3.87%	12,828	29,143
2038 年	203,508		21,411	182,097	3.87%	12,470	33,880
2039 年	182,097		23,384	158,714	3.87%	12,047	35,431
2040 年	158,714		18,393	140,320	3.87%	11,692	30,085
2041 年	140,320		18,588	121,732	3.87%	11,356	29,945
2042 年	121,732		18,783	102,949	3.87%	11,015	29,799
2043 年	102,949		18,783	84,165	3.87%	10,674	29,458
2044 年	84,165		84,165		3.87%	10,333	29,116
2045 年	65,382		65,382		3.87%	10,024	75,405
合计		303,552	303,552	5,011,130		297,330	600,882

1.5 专项债券本息资金覆盖倍数

(一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-5 专项债券资金收益与融资平衡情况表

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	
2020 年	0	0	8,351	8,351	否
2021 年	0	0	15,427	15,427	否



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	
2022 年	0	0	17,696	17,696	否
2023 年	0	0	19,800	19,800	否
2024 年	0	0	19,927	19,927	否
2025 年	0	0	20,380	20,380	否
2026 年	109,983	0	20,803	20,803	否
2027 年	95,489	0	21,199	21,199	是
2028 年	104,936	0	21,199	21,199	是
2029 年	109,009	0	21,199	21,199	是
2030 年	120,696	13,300	21,199	34,499	是
2031 年	122,029	0	20,789	20,789	是
2032 年	121,995	0	20,789	20,789	是
2033 年	121,870	0	20,789	20,789	是
2034 年	126,952	0	20,789	20,789	是
2035 年	137,376	0	20,789	20,789	是
2036 年	137508	0	20,789	20,789	是
2037 年	142936	0	20,789	20,789	是
2038 年	143038	0	20,789	20,789	是
2039 年	143121	401,000	20,789	421,789	是
2040 年	170,220	60,000	20,789	80,789	是
2041 年	170,437	84,000	6,473	90,473	是
2042 年	167,080	0	2,772	2,772	是
2043 年	172,347	10,500	1,399	11,899	是
2044 年	172,028	16,500	1,117	17,617	是
2025 年	117,197	30,000	721	30,721	是
合计	2,706,246	615,300	427,552	1,042,852	
本息覆盖倍数		2.5950			

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 2.5950，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。



本项目 2020 年、2021 年、2023 年、2024 年、2025 年为建设期，无收益，利息由项目单位自有资金支付，可以实现年度资金平衡；2045 年项目累计收益足以支付本息，可以实现年度资金平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 3-6 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

单位：万元

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
		经营性收入						
	合计	小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分	政府补贴收入			
2020 年	-	-	-	-	-	-	8,351.00	-8,351.00
2021 年	-						15,427.00	-15,427.00
2022 年	-						17,696.00	-17,696.00
2023 年	-						19,800.00	-19,800.00
2024 年	-						19,927.00	-19,927.00
2025 年	-						20,380.00	-20,380.00
2026 年	119,477.00	119,477.00		119,477.00		9,494.00	20,803.00	89,181.00
2027 年	105,001.00	105,001.00		105,001.00		9,512.00	21,199.00	74,290.00
2028 年	117,510.00	117,510.00		117,510.00		12,574.00	21,199.00	83,737.00
2029 年	123,885.00	123,885.00		123,885.00		14,876.00	21,199.00	87,810.00
2030 年	150,642.00	150,642.00		150,642.00		29,946.00	34,499.00	86,197.00
2031 年	158,086.00	158,086.00		158,086.00		36,057.00	20,789.00	101,240.00
2032 年	158,265.00	158,265.00		158,265.00		36,270.00	20,789.00	101,206.00
2033 年	158,445.00	158,445.00		158,445.00		36,575.00	20,789.00	101,081.00
2034 年	166,326.00	166,326.00		166,326.00		39,374.00	20,789.00	106,163.00
2035 年	180,334.00	180,334.00		180,334.00		42,958.00	20,789.00	116,587.00
2036 年	180,604.00	180,604.00		180,604.00		43,096.00	20,789.00	116,719.00
2037 年	189,038.00	189,038.00		189,038.00		46,102.00	20,789.00	122,147.00
2038 年	189,308.00	189,308.00		189,308.00		46,270.00	20,789.00	122,249.00



年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
		经营性收入						
	合计	小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分	政府补贴收入			
2039 年	189,577.00	189,577.00		189,577.00		46,456.00	421,789.00	-278,668.00
2040 年	227,060.00	227,060.00		227,060.00		56,840.00	80,789.00	89,431.00
2041 年	227,510.00	227,510.00		227,510.00		57,073.00	90,473.00	79,964.00
2042 年	227,960.00	227,960.00		227,960.00		60,880.00	2,772.00	164,308.00
2043 年	237,586.00	237,586.00		237,586.00		65,239.00	11,899.00	160,448.00
2044 年	237,773.00	237,773.00		237,773.00		65,745.00	17,617.00	154,411.00
2045 年	164,847.00	164,847.00		164,847.00		47,650.00	30,721.00	86,476.00
合计	3,509,233.00	3,509,233.00		3,509,233.00		802,987.00	1,042,852.00	1,663,395.00
市场化融资本息			600,882.00					
覆盖倍数			2.7683					

备注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于专项债本息。

本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为2.7683，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为1.6464。

四、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现。

表 4-1 项目债券本息偿还能力评估表

序号	科目	单位：万元				
		租金不变	租金下降 5%	租金下降 10%	租金+5%	租金+10%
		金额	金额	金额	金额	金额
1	建设资金来源	2,376,014.00	2,376,014.00	2,376,014.00	2,376,014.00	2,376,014.00



2	项目建设成本（不含财务费用）	2,199,330.00	2,199,330.00	2,199,330.00	2,199,330.00	2,199,330.00
3	其他建设支出					
4	项目运营期收入	3,509,23.00	2,570,934.00	2,435,621.00	2,841,558.00	2,976,871.00
5	项目运营成本（不含财务费用）	802,987.00				
6	其他运营支出					
7	建设期专项债券付息+运营期专项债券付息	427,552.00	427,552.00	427,552.00	427,552.00	427,552.00
8	建设期市场化融资付息+运营期市场化融资付息	297,330.00	297,330.00	297,330.00	297,330.00	297,330.00
9	专项债还本	615,300.00	615,300.00	615,300.00	615,300.00	615,300.00
10	市场化融资还本	303,552.00	303,552.00	303,552.00	303,552.00	303,552.00
本息覆盖倍数		1.65	1.56	1.48	1.73	1.81

五、风险分析

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：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。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责



制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：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。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施



风险可能：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。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式，怀柔科学城起步区城市客厅及配套公共服务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。

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、项目收入

运营期内，本项目经营性收入合计 3,509,232 万元，包括：出租收入 2,726,581 万元，综合管廊收入 75,768 万元，怀柔科学城土地资源统筹项目 706,883 万元。

（一）出租收入 2,726,581 万元

项目出租收入包括怀柔科学城起步区城市客厅项目、怀柔科学城文化核心区项目，具体如下：

1. 怀柔科学城起步区城市客厅项目

依据实施单位提供的资料，本项目全部自持，未来可出租建筑面积约 518100 平方米，按目前建设计划可在 2027 年产生出租收入。本项目定位较为高端，参照怀柔科学城创新小镇招商标准，用于引进高精尖产业项目入驻的孵化大厦租金约 5.5 元/平方米·天（含增值税及物业费），报告按起始租金价格为 5.5 元/平方米·天（含增值税及物业费），自 2027 年初起每三年增长 6%，项目建成后首年 2027 年出租率 80%，每年增长 5%，直至提升至 95% 进行收入测算。

2. 怀柔科学城文化核心区项目

依据实施单位提供的资料，本项目全部自持，未来可出租建筑面积约 101420 平方米，其中公服配套可出租建筑面积约 74906 平方米，科学家住宅可出租建筑面积约 26514 平方米。按目前建设计划可在 2025 年产生出租收入。本项目定位较为高端，参照怀柔科学城创新小镇招商标准，用于引进高精尖产业项目入驻的孵化大厦租金约 5.5 元/平方米·天（含增值税及物业费，考



虑项目定位为服务于国内外顶尖科学家、企业家、创业人员等的国际化高品质生活社区，自持住宅起始租金单价按 3.0 元/平方米·天（含增值税及物业费）估算。报告按起始租金价格分别为 5.5 元/平方米·天（含增值税及物业费）和 3.0 元/平方米·天（含增值税及物业费）估算，自 2027 年初起每三年增长 6%，项目建成后首年 2027 年出租率 80%，每年增长 5%，直至提升至 95% 进行收入测算。

（二）综合管廊收入 75,769 万元

北京怀柔科学城起步区综合管廊工程共设 6 条管廊，全长约 7934.5 米，分别位于永乐北三街、科院路、永乐大街、雁栖东二路、青年路和雁栖东六路道路下方，管廊内容纳给水、再生水、热力、电信和电力管线。

根据北京市市政设施规划建设运行联席会议办公室《关于印发北京市地下综合管廊有偿使用协商参考标准的通知》（京市政设施联席办[2022]2 号），北京怀柔科学城起步区综合管廊工程项目收入包括一次性入廊费收入和年入廊费收入。

依据实施单位提供的情况，北京怀柔科学城起步区综合管廊工程项目计划于 2025 年建成，按目前建设计划可在 2026 年产生一次性入廊费收入，该收入为入廊管线首次直埋投资 20,490 万元；年入廊费收入包括日常维护费、修理费、设备更新重置费用及企业管理费，年入廊费以总投资的 70%（即扣除政府固定资产投资资金后的总投资）扣减一次性入廊费后为计算基数，以银行同期贷款利率考虑资金时间成本，在运行期 20 年内按等额本息法计算。经计算，年入廊费约为 2,674 万元。

（三）财政拨付资金收入（怀柔科学城土地资源统筹项目）



将怀柔科学城土地资源统筹项目的总投资在 2030 年至 2044 年，每年按一定的比例采用出让的方式收回。项目于 2023 年完成，初步计划土地于 2030 年开始入市，2030-2034 年每年土地入市比例为 4%，2035-2039 年每年土地入市比例为 6%，2040-2044 年每年土地入市比例为 10%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：



附表-1 项目分年度经营性收入表

单位：万元

序号	项目	2023年初 基准价 (含增值 税及物业 费)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	收入		119,476.00	105,001.00	117,510.00	123,885.00	150,642.00	158,086.00	158,265.00	158,445.00	166,326.00	180,334.00	180,604.00
1	出租收入		96,223.00	102,237.00	114,746.00	121,121.00	121,121.00	128,385.00	128,385.00	128,385.00	136,086.00	136,086.00	136,086.00
1.1	商业及办公（怀柔 科学城起步区城市 客厅项目）		82,067.00	87,196.00	97,865.00	103,302.00	103,302.00	109,498.00	109,498.00	109,498.00	116,065.00	116,065.00	116,065.00
	可出租建筑面积 (m^2)		518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00
	租金增长率				6%			6%			6%		
	出租价格 (元/ $m^2 \cdot 月$)	165.00	165.00	165.00	175.00	175.00	175.00	185.00	185.00	185.00	197.00	197.00	197.00
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	商业及办公（怀柔 科学城文化核心区 项目）		11,865.00	12,607.00	14,149.00	14,935.00	14,935.00	15,831.00	15,831.00	15,831.00	16,781.00	16,781.00	16,781.00
	可出租建筑面积 (m^2)		74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00
	租金增长率				6%			6.00%			6.00%		
	出租价格 (元/ $m^2 \cdot 月$)	165.00	165.00	165.00	175.00	175.00	175.00	185.00	185.00	185.00	197.00	197.00	197.00
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



序号	项目	2023年初 基准价 (含增值 税及物业 费)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.3	住宅(怀柔科学城 文化核心区项目)		2,291.00	2,434.00	2,732.00	2,884.00	2,884.00	3,056.00	3,056.00	3,056.00	3,240.00	3,240.00	3,240.00
	可出租建筑面积 (m ²)		26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00
	租金增长率				6.00%			6.00%			6.00%		
	出租价格(元/ m ² ·月)	90.00	90	90	95	95	95	101	101	101	107	107	107
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	综合管廊收入(北 京怀柔科学城起步 区综合管廊工程)		23,253.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00
2.1	一次性入廊费收入		20,490.00										
2.2	年入廊费收入	17925	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00
2.3	运维服务费收入						26,757.00	26,937.00	27,116.00	27,296.00	27,476.00	41,484.00	41,754.00
3	财政拨付资金收入 (怀柔科学城土地 资源统筹项目)						25,857.00	25,857.00	25,857.00	25,857.00	25,857.00	38,785.00	38,785.00
3.1	总投资						4%	4%	4%	4%	4%	6%	6%
3.2	投资回收比例						900	1080	1259	1439	1619	2699	2969
3.3	入市前运营期利息		119,476.00	105,001.00	117,510.00	123,885.00	150,642.00	158,086.00	158,265.00	158,445.00	166,326.00	180,334.00	180,604.00



(续)

序号	项目	2037 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一	收入	189,038.00	189,308.00	189,577.00	227,060.00	227,510.00	227,960.00	237,586.00	237,773.00	3,509,233.00
1	出租收入	144,250.00	144,250.00	144,250.00	152,907.00	152,907.00	152,907.00	162,083.00	162,083.00	2,726,581.00
1.1	商业及办公（怀柔科学城起步区城市客厅项目）	123,029.00	123,029.00	123,029.00	130,412.00	130,412.00	130,412.00	138,238.00	138,238.00	2,325,458.00
	可出租建筑面积（m ² ）	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	518,100.00	
	租金增长率	6%			6%			6%		
	出租价格（元/m ² ·月）	208	208	208	221	221	221	234	234	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.2	商业及办公（怀柔科学城文化核心区项目）	17,787.00	17,787.00	17,787.00	18,855.00	18,855.00	18,855.00	19,986.00	19,986.00	336,211.00
	可出租建筑面积（m ² ）	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	74,906.00	
	租金增长率	6.00%			6.00%			6.00%		
	出租价格（元/m ² ·月）	208	208	208	221	221	221	234	234	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.3	住宅（怀柔科学城文化核心区项目）	3,434.00	3,434.00	3,434.00	3,640.00	3,640.00	3,640.00	3,859.00	3,859.00	64,912.00
	可出租建筑面积（m ² ）	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	26,514.00	
	租金增长率	6.00%			6.00%			6.00%		
	出租价格（元/m ² ·月）	114	114	114	120	120	120	128	128	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	



序号	项目	2037 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2045 年	合计
2	综合管廊收入（北京怀柔科学城起步区综合管廊工程）	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	2,764.00	75,768.00
2.1	一次性入廊费收入										
2.2	年入廊费收入										
2.3	运维服务费收入	42,024.00	42,294.00	42,563.00	71,389.00	71,839.00	72,289.00	72,739.00	72,926.00		706,883.00
3	财政拨付资金收入（怀柔科学城土地资源统筹项目）	38,785.00	38,785.00	38,785.00	64,642.00	64,642.00	64,642.00	64,642.00	64,642.00		
3.1	总投资	6%	6%	6%	10%	10%	10%	10%	10%		
3.2	投资回收比例	3239	3509	3778	6747	7197	7647	8097	8284		
3.3	入市前运营期利息	189,038.00	189,308.00	189,577.00	227,060.00	227,510.00	227,960.00	237,586.00	237,773.00	164,847.00	3,509,233.00



二. 项目运营成本价格水平按项目实施单位提供的数据计取。

运营期内, 本项目运营成本合计 802,987 万元, 其中经营成本 34,888 万元、税费支出 768,099 万元。

项目运营成本价格水平按项目实施单位提供的数据计取。

1. 怀柔科学城起步区城市客厅项目

依据实施单位提供的情况, 本项目未来可出租建筑面积约 518,100 平方米, 按目前建设计划可在 2026 年投入运营并产生运营成本。2024 年末同类物业直接运营成本价格水平约 1.5 元/平方米·月(含增值税), 报告按起始运营成本为 1.5 元/平方米·月(含增值税), 自 2027 年初起每年增长 5%进行测算。

2. 怀柔科学城文化核心区项目

依据实施单位提供的情况, 本项目未来可出租建筑面积约 101,420 平方米, 其中公共服务配套及办公可出租建筑面积约 74,906 平方米, 科学家住宅可出租建筑面积约 26,514 平方米。按目前建设计划可在 2026 年可投入运营并产生运营成本。2024 年末公共服务配套及办公同类物业直接运营成本价格水平约 1.5 元/平方米·月(含增值税), 住宅同类物业直接运营成本价格水平约 1.0 元/平方米·月(含增值税), 报告按直接运营成本价格自 2027 年初起每年增长 5%进行测算。

3. 怀柔科学城土地资源统筹项目

本项目完成后交由北京市规划和自然资源委员会怀柔分局根据科学发展类项目用地需要, 安排土地入市供应, 无运营成本。

4. 北京怀柔科学城起步区综合管廊工程



北京怀柔科学城起步区综合管廊工程项目计划于 2025 年建成，按目前建设计划可在 2026 年投入运营并产生运营成本。依据实施单位提供的情况，综合管廊每年的运营成本约为 349 万元。

二、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、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

(1) 增值税税率依据《财税〔2016〕36号》、《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》分类计取；

(2) 城市维护建设税为增值税税额的 7%；

(3) 教育费附加和北京市地方教育费附加分别为增值税税额的 3%和 2%；

(4) 印花税以各年收入为计算基础，税率按照 0.1%估算；

(5) 房产税以房产原值的 70%为税基，税率为 1.2%。

(6) 所得税以项目各年应纳税所得额为税基，税率为 25%。



附表-3 项目分年度税费支出表

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	增值税及附加	8,107.00	8,093.00	8,106.00	8,112.00	16,666.00	21,208.00	21,205.00	21,202.00	21,981.00	21,992.00	21,989.00
(一)	增值税					7,751.00	11,663.00	11,660.00	11,657.00	12,346.00	12,343.00	12,339.00
1	销项税	10,753.00	9,450.00	10,576.00	11,150.00	11,150.00	11,803.00	11,803.00	11,803.00	12,496.00	12,496.00	12,496.00
2	本期进项税	125.00	128.00	131.00	134.00	137.00	140.00	143.00	146.00	150.00	153.00	157.00
	其中：经营成本进项税	125.00	128.00	131.00	134.00	137.00	140.00	143.00	146.00	150.00	153.00	157.00
3	期初遗留待抵扣进项税	44,673.00	34,045.00	24,723.00	14,278.00	3,262.00						
4	期末遗留待抵扣进项税	34,045.00	24,723.00	14,278.00	3,262.00							
(二)	税金及附加	8,107.00	8,093.00	8,106.00	8,112.00	8,915.00	9,545.00	9,545.00	9,545.00	9,635.00	9,649.00	9,650.00
1	城市维护建设税					388.00	816.00	816.00	816.00	864.00	864.00	864.00
2	教育费附加					233.00	350.00	350.00	350.00	370.00	370.00	370.00
3	地方教育费附加					155.00	233.00	233.00	233.00	247.00	247.00	247.00
4	印花税	119.00	105.00	118.00	124.00	151.00	158.00	158.00	158.00	166.00	180.00	181.00
5	房产税	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00
二	企业所得税			3,017.00	5,280.00	11,762.00	13,295.00	13,476.00	13,746.00	15,729.00	19,262.00	19,363.00
	合计	8,107.00	8,093.00	11,123.00	13,392.00	28,428.00	34,503.00	34,681.00	34,948.00	37,710.00	41,254.00	41,352.00

单位：万元



(续)

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一	增值税及附加	22,815.00	22,811.00	22,807.00	23,713.00	23,709.00	23,705.00	24,635.00	24,628.00	24,551.00	392,035.00
(一)	增值税	13,070.00	13,066.00	13,062.00	13,837.00	13,833.00	13,829.00	14,650.00	14,645.00	14,641.00	204,392.00
1	销项税	13,231.00	13,231.00	13,231.00	14,010.00	14,010.00	14,010.00	14,836.00	14,836.00	14,836.00	252,207.00
2	本期进项税	161.00	165.00	169.00	173.00	177.00	181.00	186.00	191.00	195.00	3,142.00
	其中：经营成本 进项税	161.00	165.00	169.00	173.00	177.00	181.00	186.00	191.00	195.00	3,142.00
3	期初遗留待抵扣进项 税										120,981.00
4	期末遗留待抵扣进项 税										
(二)	税金及附加	9,745.00	9,745.00	9,745.00	9,876.00	9,876.00	9,876.00	9,985.00	9,983.00	9,910.00	187,649.00
1	城市维护建设税	915.00	915.00	914.00	969.00	968.00	968.00	1,026.00	1,025.00	1,025.00	14,153.00
2	教育费附加	392.00	392.00	392.00	415.00	415.00	415.00	440.00	439.00	439.00	6,132.00
3	地方教育费附加	261.00	261.00	261.00	277.00	277.00	277.00	293.00	293.00	293.00	4,088.00
4	印花税	189.00	189.00	190.00	227.00	228.00	228.00	238.00	238.00	165.00	3,510.00
5	房产税	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	7,988.00	159,766.00
二	企业所得税	21,500.00	21,629.00	21,775.00	31,207.00	31,397.00	35,160.00	38,537.00	39,000.00	20,929.00	376,064.00
	合计	44,315.00	44,440.00	44,582.00	54,920.00	55,106.00	58,865.00	63,172.00	63,628.00	45,480.00	768,099.00



附表-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营成本		1,387.00	1,419.00	1,451.00	1,484.00	1,518.00	1,554.00	1,589.00	1,627.00	1,664.00	1,704.00	1,744.00
1.1	直接经营成本		1,038.00	1,070.00	1,102.00	1,135.00	1,169.00	1,205.00	1,240.00	1,278.00	1,315.00	1,355.00	1,395.00
1.1.1	商业及办公（怀柔科学 城起步区城市客厅项 目）		881.00	908.00	935.00	963.00	992.00	1,022.00	1,052.00	1,084.00	1,116.00	1,150.00	1,184.00
1.1.2	商业及办公（怀柔科学 城文化核心区项目）		127.00	131.00	135.00	139.00	143.00	148.00	152.00	157.00	161.00	166.00	171.00
1.1.3	住宅（怀柔科学城文化 核心区项目）		30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00	40.00
1.2	管廊运营成本		349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00
2	税费（增值税及附加）		8,107.00	8,093.00	8,106.00	8,112.00	16,666.00	21,208.00	21,205.00	21,202.00	21,981.00	21,992.00	21,989.00
3	企业所得税				3,017.00	5,280.00	11,762.00	13,295.00	13,476.00	13,746.00	15,729.00	19,262.00	19,363.00
	合计		9,494.00	9,512.00	12,574.00	14,876.00	29,946.00	36,057.00	36,270.00	36,575.00	39,374.00	42,958.00	43,096.00



(续)

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
1	经营成本	1,787.00	1,830.00	1,874.00	1,920.00	1,967.00	2,015.00	2,067.00	2,117.00	2,170.00	34,888.00
1.1	直接经营成本	1,438.00	1,481.00	1,525.00	1,571.00	1,618.00	1,666.00	1,718.00	1,768.00	1,821.00	27,908.00
1.1.1	商业及办公（怀柔科学城起步区城市客厅项目）	1,220.00	1,256.00	1,294.00	1,333.00	1,373.00	1,414.00	1,457.00	1,500.00	1,545.00	23,679.00
1.1.2	商业及办公（怀柔科学城文化核心区项目）	176.00	182.00	187.00	193.00	198.00	204.00	211.00	217.00	223.00	3,421.00
1.1.3	住宅（怀柔科学城文化核心区项目）	42.00	43.00	44.00	45.00	47.00	48.00	50.00	51.00	53.00	808.00
1.2	管廊运营成本	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	349.00	6,980.00
2	税费（增值税及附加）	22,815.00	22,811.00	22,807.00	23,713.00	23,709.00	23,705.00	24,635.00	24,628.00	24,551.00	392,035.00
3	企业所得税	21,500.00	21,629.00	21,775.00	31,207.00	31,397.00	35,160.00	38,537.00	39,000.00	20,929.00	376,064.00
	合计	46,102.00	46,270.00	46,456.00	56,840.00	57,073.00	60,880.00	65,239.00	65,745.00	47,650.00	802,987.00





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 姚庚春、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：姚庚春

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

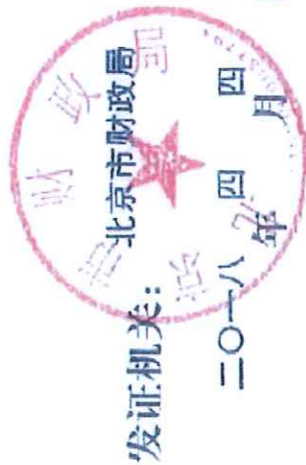
批准执业日期：2014年03月28日



说明

证书序号：0000187

- 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 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)	91110108MA007YBQ6G	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

加挂 | 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

请输入关键词



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 bm56000001/2023-00002610

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	耿阿会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号睿特广场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)	北京市西城区西直门外大街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	010-62267689
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52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2206	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	010-88395676
97	中道会计师事务所(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	0311-85927137
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号东塔楼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)	北京市海淀区首体南路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: 黄峰
性别: 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
身份证号码: [blank]



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



2000年07月07日

年度检验登
Annual Renewal R

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



姓名: 黄峰
证书编号: 110000152403

2004年3月1日

年度检验登
Annual Renewal R

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



2006年3月1日

年度检验登
Annual Renewal Registration

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



2007年3月1日

年度检验登
Annual Renewal Registration

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



2009年3月20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4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4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(特约普通合伙) 2013.9.26

一、注册会计师执业, 必须经财政部委托方出示本证书。
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或注销, 应将本证书缴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, 办理补办手续。

NOTES
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.
2013.9.26





姓名 王云川
性别 男
出生日期 1970-09-06
工作单位 中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

110102050626

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

年 月 日
/y /m /d

与原件一致

