



2025年北京市政府专项债券(二十期)
台湖科创产业园建设项目(调减)专项债券
项目收益与融资平衡报告

中喜专审2025Z00569号



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

地址:北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编:100062

电话:010-67091851

传真:010-67084147

邮箱:zhongxi@zhongxicpa.net





2025 年北京市政府专项债券(二十期)
台湖科创产业园建设项目（调减）专项债券
项目收益与融资平衡报告

中喜专审 2025Z00569 号

北京经济技术开发区管理委员会

北京经济技术开发区财政国资局

北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心：

我们接受北京亦庄国际开发建设集团有限公司（以下简称“开发建设集团公司”）委托，对台湖科创产业园建设项目（调减项目）（以下简称“本项目”）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》。开发建设集团公司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。

本专项评价仅供开发建设集团公司本次申请发行台湖科创产业园建设项目专项债券之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了发行人提供的《2025年北京市政府专项债券（二十期）台湖科创产业园建





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA(S) (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

设项目(调减项目)专项债券实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目拟申请地方政府专项债券资金330,000万元,其中2025年发行192,700万元,发行期限20年,本期申请调减192,700万元,调减后为0万元(已发行当期按照实际发行利率2.10%,计息天数按照自发行日2025年4月8日起,截至预计调整日2025年6月30日,具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准),2026年发行207,300万元,2027年发行122,700万元。债券年利率按3.20%测算(以2025年已发行利率2.10%为基础,上浮110BP取整后作为假设依据,假设债券发行利率为3.20%),债券期限20年,在债券存续期内每半年付息一次,到期后一次性还本金。

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	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2025年	-	192,700.00	-192,700.00	-	-	2.10%	920.21	920.21
2026年	-	207,300.00		-	207,300.00	3.20%	3,316.80	6,633.60
2027年	207,300.00	122,700.00		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2028年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2029年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2030年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2031年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2032年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2033年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
2034年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
							5,280.00	
2035年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2036年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2037年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2038年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2039年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2040年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2041年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2042年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2043年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2044年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2045年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2046年	330,000.00	-		207,300.00	122,700.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2047年	122,700.00	-		122,700.00	-	3.20%	1,963.20	3,926.40
							1,963.20	
合计	-	330,000.00		330,000.00	-	-	222,680.21	552,680.21





二、本期债券募投项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的厂房租金及土地出让收益。具体收益情况如下：

单位：万元

类别	分年收益										
	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
项目收入	317,798.20	198,370.20	140,579.02	21,151.02	21,151.02	23,266.12	23,266.12	23,266.12	25,592.73	25,592.73	25,592.73
运营支出	28,187.79	18,621.86	14,200.68	4,646.44	4,688.74	5,079.87	5,079.87	10,174.10	4,724.37	6,600.95	7,297.90
收益	289,610.41	179,748.34	126,378.34	16,504.58	16,462.28	18,186.25	18,186.25	13,092.03	20,868.36	18,991.78	18,294.84
	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计	
项目收入	28,152.01	28,152.01	28,152.01	30,967.21	30,967.21	30,967.21	34,063.93	34,063.93	34,063.93	1,125,175.46	
运营支出	8,294.44	8,294.44	12,080.21	9,150.30	9,390.30	9,390.30	10,595.42	10,595.42	10,595.42	197,688.80	
收益	19,857.57	19,857.57	16,071.80	21,816.91	21,576.90	21,576.90	23,468.51	23,468.51	23,468.51	927,486.66	

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=(建设资金来源-项目建设支出-其他建设支出+项目运营预期收入-项目运营支出-其他运营支出)/(建设期专项债券付息+建设期市场化融资付息+运营期专项债券付息+运营期市场化融资付息+专项债券还本+市场化融资还本)=1.68。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	融资			项目收益	年度可否平衡
	到期本金	到期利息	本息合计		
2025年	-	920.21	920.21	-	由财政资金予以保障
2026年	-	6,633.60	6,633.60	-	由财政资金予以保障
2027年	-	10,560.00	10,560.00	-	由财政资金予以保障
2028年	-	10,560.00	10,560.00	289,610.41	是
2029年	-	10,560.00	10,560.00	179,748.34	是
2030年	-	10,560.00	10,560.00	126,378.34	是
2031年	-	10,560.00	10,560.00	16,504.58	是
2032年	-	10,560.00	10,560.00	16,462.28	是
2033年	-	10,560.00	10,560.00	18,186.25	是
2034年	-	10,560.00	10,560.00	18,186.25	是
2035年	-	10,560.00	10,560.00	13,092.03	是
2036年	-	10,560.00	10,560.00	20,868.36	是
2037年	-	10,560.00	10,560.00	18,991.78	是
2038年	-	10,560.00	10,560.00	18,294.84	是
2039年	-	10,560.00	10,560.00	19,857.57	是
2040年	-	10,560.00	10,560.00	19,857.57	是
2041年	-	10,560.00	10,560.00	16,071.80	是
2042年	-	10,560.00	10,560.00	21,816.91	是
2043年	-	10,560.00	10,560.00	21,576.90	是
2044年	-	10,560.00	10,560.00	21,576.90	是
2045年	-	10,560.00	10,560.00	23,468.51	由往年盈余利润偿还
2046年	207,300.00	10,560.00	217,860.00	23,468.51	由往年盈余利润偿还
2047年	122,700.00	3,926.40	126,626.40	23,468.51	由往年盈余利润偿还
合计	330,000.00	222,680.21	552,680.21	927,486.66	-

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.68，项目债券还本付息的资金保障程度较高；





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

能够合理保障专项债券本息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：

刘敏



中国注册会计师：

郭德溪



2025年6月16日



附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟申请地方政府专项债券资金330,000万元，其中2025年发行192,700万元，发行期限20年，本期申请调减192,700万元，调减后为0万元（已发行当期按照实际发行利率2.10%，计息天数按照自发行日2025年4月8日起，截至预计调整日2025年6月30日，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），2026年发行207,300万元，2027年发行122,700万元。债券年利率按3.20%测算（以2025年已发行利率2.10%为基础，上浮110BP取整后作为假设依据，假设债券发行利率为3.20%），债券期限20年，在债券存续期内每半年付息一次，到期后一次性还本金。同时以本项目融资存续期间的厂房租金及土地出让收益为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

本项目原申请专项债计划为：2025年拟发行192,700万元，2026年拟发行107,300万元，2027年拟发行30,000万元，为提高专项债券资金使用效益，申请将2025年专项债券资金192,700万元调减。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：北京经济技术开发区土地储备与建设服务中心

注册地址：北京经济技术开发区荣华中路15号朝林大厦

单位性质：事业单位

法定代表人：耿斌



注册资本：3,000 万元人民币

经营年限：自 2020 年 06 月 16 日至 2025 年 06 月 16 日

北京经济技术开发区土地储备与建设服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和市场化融资的项目主体要求。

（二）项目概况

1.项目所在区域情况

亦庄新城规划总面积约 225 平方公里。2023 年，北京经济技术开发区常住人口为 17.5 万人，到 2035 年常住人口规模调控在约 89.2 万人。2023 年，亦庄新城全年实现地区生产总值 2763.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.4%。其中，第二产业增加值 1640.0 亿元，第三产业增加值 1123.8 亿元，第二产业和第三产业构成为 59.3：40.7。2019 年 4 月，北京市政府《关于北京经济技术开发区管理委员会统一规划和开发建设亦庄新城的批复》（京政字〔2019〕7 号），明确由北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）统一规划和开发建设亦庄新城 225 平方公里。台湖科创产业园建设项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，推动区域建设将有利于推进城市功能配置、产业空间布局和基础设施建设，对促进亦庄的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。项目建设符合国家、北京市及亦庄经济开发区“十四五”规划目标和发展方向。

2.项目建设的必要性

符合国民经济和社会发展规划

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是北京落实首都城市战略定位、建设国际一流的和谐宜居之都的关键时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出：经济发展取得新成效。发展是解决我国一切问题的基础和关键，发展必须坚持新发展理念，在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，增长潜力充分发挥，国内生产总值年均增长保持在合理区间、各年度视情提出，全员劳动生产率增长高于国内生产总值增长，国内市场更加强大，经济结构更加优化，创新能力显著提升，现代化经济体系建设取得重大进展。

《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：按照“稳住二产、发展高端、加强融合”的思路，坚持产业基础高级化、产业链现代化，大力发展战略性新兴产业，推动高端制造业和现代服务业深度融合，筑牢以实体经济为根基的高精尖经济结构，塑造具有全球竞争力的“北京智造”“北京服务”。到 2025 年，高精尖产业增加值占地区生产总值比重达到 30%，制造业增加值比重回升至 13%左右，力争达到 15%左右。



着力夯实产业基础能力。加快基础制造工艺、元器件等技术攻关，培育核心零部件、高端装备制造、新型都市工业。打造一批高端装备制造基地，支持复杂结构件数控加工中心、五轴加工中心建设。发展航空装备产业，推进罗罗发动机等重大项目落地，建成航天精密光机电产业园。建设大型工程、列车运行控制系统等轨道交通装备特色园区和前沿创新中心，形成具有国际竞争优势的轨道交通装备产业集群。填补大型水下系统和作业装备等高端海洋工程装备空白，打造国家级海洋装备研发生产基地。发展 3D 打印、模具制造等新型都市工业。

《“十四五”时期北京经济技术开发区发展建设和二〇三五年远景目标规划》指出：高标准落实《亦庄新城规划（2017-2035）》，当好高水平辐射带动的示范者，综合考虑发展基础和资源禀赋条件，调整优化城市空间格局、经济格局、城乡格局，构建“433”城市功能组团。

“4”即四大产业功能区。每个主导产业明确一个聚集区，围绕产业发展趋势和项目对土地、能源、人才等要素的需求，整合资源，加大投入，打造特色产业集聚、城市功能综合的产业功能区。整合核心区北部及亦庄东工业区打造生命健康产业区，推动亦庄东工业区腾笼换鸟转型升级，建设国家生物医药创新园标准厂房，主导产业为生物技术和大健康。整合台湖总部基地、光机电一体化基地、路东区打造电子信息产业区，加快建设通明湖信创园，吸引集成电路、新型显示、互联网、科技服务等高精尖产业项目落地，主导产业为互联网、集成电路、新型显示。整合河西区、路南区打造高端汽车产业区，推动产业链上下游在周边集聚，培育智能网联汽车等新业态，主导产业为高端汽车、新能源智能汽车。整合金桥产业基地、长子营镇工业区及周边规划预留地打造智能制造产业区，谋划符合国家战略和北京市功能定位的智能制造重大项目，主导产业为机器人和智能制造。

台湖科创产业园建设项目作为光机电一体化基地的重要组成部分，建设将有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接，对促进亦庄的城市建设，加快城镇化进程有积极意义。项目建设符合国家、北京市及亦庄经济开发区“十四五”规划目标和发展方向。

符合区域和空间规划

《北京城市总体规划（2016-2035年）》提出，北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心。立足北京实际，突出中国特色，按照国际一流标准，坚持以人民为中心的发展思想，把北京建设成为在政治、科技、文化、社会、生态等方面具有广泛和重要国际影响力的城市，建设成为人民幸福安康的美好家园。充分发挥首都辐射带动作用，推动京津冀协同发展，打造以首都为核心的世界级城市群。

在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单



中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

A. 一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约92.5平方公里。

B. 一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约1378平方公里。

C. 一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约155平方公里。

D. 两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约7.8公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。

长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约7公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

E. 多点：5个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

F. 一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》提出，确定以创新产业集群为基础，以优良生态资源为本底，推进更具活力的世界级创新型城市建设，构筑北京发展新高地。瞄准国际创新前沿，以加快科技成果转化和产业化为主线，加快建设创新引领、协同发展的产业体系，成为全球经济高质量发展的示范。加强城市承载支撑能力和综合服务保障能力建设，营造高品质绿色生活环境，着力打造世界一流的产业综合新城和具有国际范、科技范、活力范的生态绿城、科技智城、活力乐城。

在空间布局上，构建“一廊一带三中心”的空间发展格局：

A. 一廊：京津发展走廊

以京津发展轴为依托，培育和发挥比较优势，加强优势互补，塑造区域协同发展新格局，建设具有国际影响力的高精尖产业发展走廊，形成立足京南、服务京津、辐射全国、面向全球的优势产业聚集区。



B. 一带：区域协同发展带

以区域协同发展为纽带，加强区域内基础设施、生态环境、产业布局等重点领域的统筹，充分发挥北京经济技术开发区的辐射带动作用，促进人才、产业、基础设施等要素资源加速向亦庄新城全区域覆盖，进一步优化产业发展、城市建设的共建共享机制，实现经济社会协调发展。

在产业发展上，坚持产城融合、均衡发展的原则，围绕新一代信息技术、新能源智能汽车、生物技术和大健康、机器人和智能制造为重点的四大主导产业，充分发挥核心地区的产业发展引领作用，统筹带动周边产业功能区提质升级，形成核心地区与多个产业组团相协同的产业发展格局。包括光机电一体化基地、金桥科技产业基地、物流基地和青云店产业园、长子营产业园、采育产业园，主要承载新一代信息技术、新能源汽车、生物技术和大健康、智能装备、军民融合等各具特色的产业集群。

本项目地块作为光机电一体化基地的重要组成部分，从《北京城市总体规划（2016-2035年）》及《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》的要求上看，项目开发的定位符合北京市和亦庄规划的要求，通过项目的开发建设将有利于解决改善区域居住环境，促进基地产业的快速发展。

助力台湖镇产业建设，实现智能制造产业可持续发展

《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》提出：坚持规划引领，引导高精尖产业入园入区；多措并举，创新产业土地利用方式，在依法合规的前提下，综合采用园区规划范围内统筹平衡开发成本、出让土地和出租房屋并举等方式，控制和降低土地使用成本，为高精尖产业发展提供有力保障。

根据《意见》指导思想，本项目通过深化园区规划，可以引导高端制造业向园区集中，可以更为集约化管理土地供给。对于开发区来说，可以对项目实行全生命周期管理，进一步完善产业项目准入和退出机制，健全并实施动态监管和定期评估制度，确保土地资源用于发展高精尖产业，提高土地利用效益。对大量高精尖的新兴企业来说，该模式无土地购置成本，并大大减少工程建设成本，使其进入门槛会明显降低，减少企业成本压力，从而聚焦到生产经营和研发本身上来。

本项目通过建设智能制造产业提供标准厂房空间及相关配套设施，为智能制造企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，切实解决产业项目落地难、落地贵、落地慢等痛点，推进产业中心建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现产业的可持续发展。

3. 项目建设内容



项目建设内容主要包括新建标准厂房、征地、搬迁、市政道路配套建设。其中：新建标准厂房 9 栋，建筑面积 13.17 万平米，建设配套服务、110 千伏变电站等各类设施。征地为原台湖镇丁庄、白庄、马庄、孟庄的集体土地，目前土地征收结案手续已经全部办理。搬迁范围包括丁庄、白庄、马庄三村宅基地 420 户，房屋建筑面积 127680 平方米；非住宅房屋建筑面积 50536.04 平方米（其中集体非住宅 49011.04 平方米、加油站 1525 平方米）。市政道路配套建设包括项目规划范围内的城市支路科创八街（经海五路至经海六路），长度为 370 米。

本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

4.建设条件落实情况

(1) 项目审批情况

立项审批：北京经济技术开发区管理委员会下发《关于台湖科创产业园建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京技管（审）〔2025〕33 号）。

规划审批：北京市规划和自然资源委员会经开区分局《关于台湖科创产业园土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（开）初审函[2024]0148 号）。

(2) 项目建设的工期及实施进度

根据本项目征地补偿、搬迁补偿、标准厂房筹集建设、市政建设的进度计划以及考虑办理各种前期手续的时间与可能性，项目开发时序自 2025 年 3 月开始前期工作，2027 年 6 月底完成土地交易、建设等工作，建设期约 3 年。

5.项目投资估算与资金筹措

(1) 项目投资总额

本项目总投资504,769万元，其中工程费用396,387万元，占比78.53%；工程建设其他费用67,080万元，占比13.29%；预备费23,188万元，占比4.59%；建设期利息18,114万元，占比3.59%。

项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	396,386.67	67,080.87	23,188.13	18,113.81	504,769.48
占比	78.53%	13.29%	4.59%	3.59%	100.00%



(2) 资金筹措计划

本项目总投资估算504,769万元，计划使用财政预算资金174,769万元，占比35%；专项债券资金330,000万元，占比65%。二者合计504,769万元。2025年计划使用财政预算资金50,016万元；2026年计划使用252,171万元，其中财政预算资金44,871万元，申请专项债207,300万元；2027年计划使用202,583万元，其中财政预算资金79,883万元，申请专项债122,700万元。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	50,015.55	44,871.11	79,882.83	174,769.48	0%
专项债券	-	207,300.00	122,700.00	330,000.00	35%
合计	50,015.55	252,171.11	202,582.83	504,769.48	65%
分年度占比	10%	50%	40%	100%	100%

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

债券存续期内，本项目经营性收入合计1,125,175万元，包括：土地出让收入597,140万元，标准厂房租金收入528,035万元。

土地出让收入

经营性用地成交收入597,140万元。

(1) 收入定价

经分析与本项目同处于亦庄新城范围内、规划用地性质为二类居住用地、工业研发用地的上市成交价格水平，其中二类居住用地的楼面价为 33,371-44,450 元/m²，工业研发用地的楼面价为 1,253-3,167 元/m²，并考虑土地市场发展趋势，预估本项目二类居住用地上市成交的平均楼面单价约 35,000 元/平方米，工业研发用地上市成交的平均楼面单价约 1,500 元/平方米。

类似用地上市成交统计表

用地性质	序号	地块名称	成交日期	建设用地 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价(万元)	楼面单价(元/m ²)	用地上市条件
二类居住用地	1	亦庄新城0202街区 YZ00-0202-X47R1 地块	2023.06.16	77,391.00	178,000.00	791,200.00	44,450.00	现场竞报现房 销售面积53,000 平方米,高标准 商品住宅建设
	2	亦庄新城0510街区 YZ00-0510-0032 地块	2023.06.01	43,400.00	86,800.00	330,050.00	38,024.00	居住用途全部 建设商品住房



用地性质	序号	地块名称	成交日期	建设用地 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交价(万元)	楼面单价(元/m ²)	用地上市条件
	3	亦庄新城0510街区YZ00-0510-0033地块	2022.09.22	21,625.00	43,250.00	143,000.00	33,064.00	居住用途全部建设商品住房
	4	亦庄新城0510街区YZ00-0510-0017地块	2022.02.17	22,115.00	44,230.00	147,600.00	33,371.00	居住用途全部建设商品住房
	小计			164,531.00	352,280.00	1,411,850.00	40,078.00	平均楼面单价40,078元/平方米
工业研发用地	1	亦庄新城0104街区48M4地块M4工业研发用地	2023.01.29	15,343.00	36,000.00	11,401.00	3,167.00	出让年限20年;用于N8实验楼项目
	2	亦庄新城YZ00-0607街区0101地块工业项目	2024.11.06	47,019.70	47,019.70	5,891.57	1,253.00	
	3	亦庄新城0104街区42M1地块工业项目	2021.07.12	106,037.90	212,075.80	21,377.24	2,016.00	
	小计			168,400.60	295,095.50	38,669.81	2,296.00	平均楼面单价3,167元/平方米

(2) 付费对象规模

本项目可出让的二类居住用地规划建筑面积约 14.53 万平方米，工业研发用地规划建筑面积约 59.06 万平方米。

(3) 年增长率

本项目出让土地预计三年内出让完毕，不考虑年增长率。

标准厂房租金收入

(1) 收入定价

参照同类园区（北投台湖产业园等）租金水平，结合市场调研情况，暂定估算本项目标准厂房租金为 4 元/平米/天。

项目所在区域租金情况表

名称	业态	租金(元/平方米/天)
紫鑫药业	办公	2.5
国锐广场	办公	3.5-5.5
朝林广场	办公	3.0-5.0
三箭和众鼎(北区)	厂房	3.0
光宝移动园区	厂房	3.0

(2) 付费对象规模



本项目建有标准厂房，可出租面积 13.17 万平方米，未来向专业化运营机构整租运营，不考虑出租率。

(3) 年增长率

参照同类园区租金增长水平估算，本项目收入定价收入定价第 3 年增长 10%，之后每 3 年增长 10%。

综上，债券存续期内厂房租金收入共计 528,035 万元。



项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入										单位：万元
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	
合计	万元	317,798.20	198,370.20	140,579.02	21,151.02	21,151.02	23,266.12	23,266.12	23,266.12	25,592.73	25,592.73	
厂房租金收入	收入定价	4.00	4.00	4.40	4.40	4.40	4.84	4.84	4.84	5.32	5.32	
	出组面积	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	
土地出让收入	收入小计	19,228.20	19,228.20	21,151.02	21,151.02	21,151.02	23,266.12	23,266.12	23,266.12	25,592.73	25,592.73	
	收入定价	8,114.42	8,114.42	8,114.42	-	-	-	-	-	-	-	
	出让面积	36.8	22.08	14.72	-	-	-	-	-	-	-	
	收入小计	298,570.00	179,142.00	119,428.00	-	-	-	-	-	-	-	

(续)

收入类型	收入数据	分年收入										
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
合计	万元	25,592.73	28,152.01	28,152.01	28,152.01	30,967.21	30,967.21	30,967.21	34,063.93	34,063.93	34,063.93	1,125,175.46
厂房租金收入	收入定价	5.32	5.32	5.86	5.86	5.86	6.44	6.44	6.44	7.09	7.09	-
	出租面积	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	-
	收入小计	25,592.73	28,152.01	28,152.01	28,152.01	30,967.21	30,967.21	30,967.21	34,063.93	34,063.93	34,063.93	528,035.46
土地出让收入	收入定价	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出让面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	597,140.00



2. 项目成本预测

运营期内，本项目运营成本合计 197,689 万元，包括：人员支出 4,205 万元，动力材料支出 4,000 万元，维护养护费 10,095 万元，招商推广费用 3,561 万元，土地市级计提 47,771 万元，税费支出 128,056 万元。

（1）人员支出

初步人员方案为：本项目运营期设计定员为20人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的2022年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资为12.71万元/年，本项目人员工资及福利按10,625元/人/月计算。本项支出测算时，年支出增长率均按照每3年增长3%测算，主要依据是结合现状园区管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工作福利费共计4,205万元。

（2）动力材料支出

本项目能耗费用包括运营期内园区内各种建筑和设施的能源消耗情况,包括电力、燃气、水等能源的使用情况。参考同规模园区类项目，预计每年产生能耗费用 200 万元。经初步测算，本项目债券存续期内能耗费用共计 4,000 万元。

（3）管理维护养护支出

考虑到本项目刚刚建成并投入使用的实际情况，债券存续期内），维护修理费暂按固定资产原值的 2%估算，维护修理费总计为 10,095 万元。

（4）招商推广费用

本项目债券存续期内，招商推广费用暂按照经营收入的 2%考虑（按照产业园区调研综合平均数据予以确定），招商推广费用发生在项目运营期前 8 年，招商推广费用共计 3,561 万元。

（5）市级计提资金

根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736 号文规定：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于北京经济技术开发区新扩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 8%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。据此，本项目按土地出让收入的 8%计提市级分享收入。即：
市级分享收入=土地出让收入×8%= 597,140×8%=47,771 万元。

（6）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、土地使用税、房产税、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：

标准厂房租金增值税取 9%；

房产税税率取 12%；

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%；

所得税税率为 25%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目税费支出详见下表：

项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年运营支出									
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	增值税	1,088.39	1,043.61	1,150.27	1,150.27	1,150.27	1,267.60	1,267.60	1,267.60	1,110.95	1,425.64
2	增值税附加	130.61	125.23	138.03	138.03	138.03	152.11	152.11	152.11	133.31	171.08
3	房产税	2,307.38	2,307.38	2,538.12	2,538.12	2,538.12	2,791.93	2,791.93	2,791.93	3,071.13	3,071.13
4	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,524.13
合计		3,526.38	3,476.23	3,826.43	3,826.43	3,826.43	4,211.65	4,211.65	4,211.65	4,315.39	6,191.97

(续)

序号	税费类型	分年运营支出										
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
1	增值税	1,425.64	1,570.50	1,570.50	1,570.50	1,444.13	1,729.85	1,729.85	1,905.14	1,905.14	1,905.14	28,678.60
2	增值税附加	171.08	188.46	188.46	188.46	173.30	207.58	207.58	228.62	228.62	228.62	3,441.43
3	房产税	3,071.13	3,378.24	3,378.24	3,378.24	3,716.07	3,716.07	3,716.07	4,087.67	4,087.67	4,087.67	63,364.26
4	所得税	2,221.07	2,741.98	2,741.98	1,480.06	3,395.09	3,315.09	3,315.09	3,945.63	3,945.63	3,945.63	32,571.39
合计		6,888.91	7,879.18	7,879.18	6,617.26	8,728.59	8,968.59	8,968.59	10,167.06	10,167.06	10,167.06	128,055.68

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：



项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出									
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
工资费用	人均工资12.75万/年，共20人	191.25	191.25	196.99	196.99	196.99	202.90	202.90	202.90	208.98	208.98
能耗费用	每年200万元	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
维护养护费	固定资产原值的2%	-	-	-	-	-	-	-	5,047.69	-	-
招商推广费	运营期前8年，按照当年收入2%	384.56	423.02	423.02	423.02	465.32	465.32	465.32	511.85	-	-
市级分享土地收入	8%	23,885.60	14,331.36	9,554.24	-	-	-	-	-	-	-
税费支出	税费支出	3,526.38	3,476.23	3,826.43	3,826.43	3,826.43	4,211.65	4,211.65	4,211.65	4,315.39	6,191.97
合计	万元	28,187.79	18,621.86	14,200.68	4,646.44	4,688.74	5,079.87	5,079.87	10,174.10	4,724.37	6,600.95

(续)

支出类型	支出数据	分年支出										
		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
工资费用	人均工资12.75万/年，共20人	208.98	215.25	215.25	215.25	221.71	221.71	221.71	228.36	228.36	228.36	4,205.09
能耗费用	每年200万元	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	4,000.00
维护养护费	固定资产原值的2%	-	-	-	5,047.69	-	-	-	-	-	-	10,095.39
招商推广费	运营期前8年，按照当年收入2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,561.45
市级分享土地收入	8%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,771.20
税费支出	税费支出	6,888.91	7,879.18	7,879.18	6,617.26	8,728.59	8,968.59	8,968.59	10,167.06	10,167.06	10,167.06	128,055.68
合计	万元	7,297.90	8,294.44	8,294.44	12,080.21	9,150.30	9,390.30	9,390.30	10,595.42	10,595.42	10,595.42	197,688.80

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。



(四) 项目收益与融资平衡方案

1. 本期债券募投项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的运营收益。具体运营收益情况如下：

单位：万元

类别	分年收益										
	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
项目收入	317,798.20	198,370.20	140,579.02	21,151.02	21,151.02	23,266.12	23,266.12	23,266.12	25,592.73	25,592.73	25,592.73
运营支出	28,187.79	18,621.86	14,200.68	4,646.44	4,688.74	5,079.87	5,079.87	10,174.10	4,724.37	6,600.95	7,297.90
收益	289,610.41	179,748.34	126,378.34	16,504.58	16,462.28	18,186.25	18,186.25	13,092.03	20,868.36	18,991.78	18,294.84
	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计	
项目收入	28,152.01	28,152.01	28,152.01	30,967.21	30,967.21	30,967.21	34,063.93	34,063.93	34,063.93	1,125,175.46	
运营支出	8,294.44	8,294.44	12,080.21	9,150.30	9,390.30	9,390.30	10,595.42	10,595.42	10,595.42	197,688.80	
收益	19,857.57	19,857.57	16,071.80	21,816.91	21,576.90	21,576.90	23,468.51	23,468.51	23,468.51	927,486.66	

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

2.应付本息情况

本项目拟申请地方政府专项债券资金330,000万元，其中2025年发行192,700万元，发行期限20年，本期申请调减192,700万元，调减后为0万元（已发行当期按照实际发行利率2.10%，计息天数按照自发行日2025年4月8日起，截至预计调整日2025年6月30日），2026年发行207,300万元，2027年发行122,700万元。债券年利率按3.20%测算（以2025年已发行利率2.10%为基础，上浮110BP取整后作为假设依据，假设债券发行利率为3.20%），债券期限20年，在债券存续期内每半年付息一次，到期后一次性还本金。

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	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2025年	-	192,700.00	-192,700.00	-	-	2.10%	920.21 -	920.21
2026年	-	207,300.00		-	207,300.00	3.20%	3,316.80 3,316.80	6,633.60
2027年	207,300.00	122,700.00		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2028年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2029年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2030年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2031年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2032年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2033年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2034年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2035年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00 5,280.00	10,560.00
2036年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
							5,280.00	
2037年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2038年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2039年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2040年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2041年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2042年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2043年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2044年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2045年	330,000.00	-		-	330,000.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2046年	330,000.00	-		207,300.00	122,700.00	3.20%	5,280.00	10,560.00
							5,280.00	
2047年	122,700.00	-		122,700.00	-	3.20%	1,963.20	3,926.40
							1,963.20	
合计	-	330,000.00		330,000.00	-	-	222,680.21	552,680.21

3.项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=(建设资金来源-项目建设支出-其他建设支出+项目运营预期收入-项目运营支出-其他运营支出)/(建设期专项债券付息+建设期市场化融资付息+运营期专项债券付息+运营期市场化融资付息+专项债券还本+市场化融资还本)=1.68。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下:

单位: 万元

年度	融资			项目收益	年度可否平衡
	到期本金	到期利息	本息合计		
2025年	-	920.21	920.21	-	由财政资金予以保障





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

2026年	-	6,633.60	6,633.60	-	由财政资金予以保障
2027年	-	10,560.00	10,560.00	-	由财政资金予以保障
2028年	-	10,560.00	10,560.00	289,610.41	是
2029年	-	10,560.00	10,560.00	179,748.34	是
2030年	-	10,560.00	10,560.00	126,378.34	是
2031年	-	10,560.00	10,560.00	16,504.58	是
2032年	-	10,560.00	10,560.00	16,462.28	是
2033年	-	10,560.00	10,560.00	18,186.25	是
2034年	-	10,560.00	10,560.00	18,186.25	是
2035年	-	10,560.00	10,560.00	13,092.03	是
2036年	-	10,560.00	10,560.00	20,868.36	是
2037年	-	10,560.00	10,560.00	18,991.78	是
2038年	-	10,560.00	10,560.00	18,294.84	是
2039年	-	10,560.00	10,560.00	19,857.57	是
2040年	-	10,560.00	10,560.00	19,857.57	是
2041年	-	10,560.00	10,560.00	16,071.80	是
2042年	-	10,560.00	10,560.00	21,816.91	是
2043年	-	10,560.00	10,560.00	21,576.90	是
2044年	-	10,560.00	10,560.00	21,576.90	是
2045年	-	10,560.00	10,560.00	23,468.51	由往年盈余利润偿还
2046年	207,300.00	10,560.00	217,860.00	23,468.51	由往年盈余利润偿还
2047年	122,700.00	3,926.40	126,626.40	23,468.51	由往年盈余利润偿还
合计	330,000.00	222,680.21	552,680.21	927,486.66	-

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.68，项目债券还本付息的资金保障程度较高；能够合理保障专项债券本息，能够实现项目收益和融资自求平衡

四、项目风险控制

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：

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，减少噪声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。

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”。

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。二是提升项目运营效益。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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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。

五、敏感性分析

通过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：目前考虑经营净收益 $\pm 10\%$ 的情况，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，具体内容如下表所示：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	834,738.00	881,112.33	927,486.66	973,861.00	1,020,235.33
偿债资金合计	834,738.00	881,112.33	927,486.66	973,861.00	1,020,235.33
债券还本付息额	552,680.21	552,680.21	552,680.21	552,680.21	552,680.21
资本金偿还建设期利息	18,113.81	18,113.81	18,113.81	18,113.81	18,113.81
经营收入偿还的债券本息额	534,566.40	534,566.40	534,566.40	534,566.40	534,566.40
债券本息覆盖率	1.51	1.59	1.68	1.76	1.85





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额

2690万元

类型

特殊普通合伙企

成立日期

2013年11月28日

执行事务合伙人

张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。
(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。)



登记机关

2024年12月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



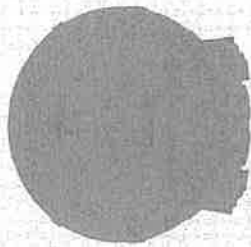
证书序号:0000058

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称:

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English

移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

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	bm56000001/2023-00002630	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27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)

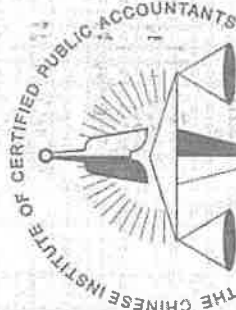
从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31)			
序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
83	永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区关东店北街一号 (国安大厦 13 层)	010-65950411
84	尤尼泰振青会计师事务所 (特殊普通合伙)	山东省青岛市市北区上清路 20 号	0532-85921367
85	浙江科信会计师事务所 (特殊普通合伙)	浙江省宁波市鄞州区江东北路 317 号和圭创意广场和康楼 10 楼	0574-87269394
86	浙江天平会计师事务所 (特殊普通合伙)	杭州市拱墅区湖州街 567 号北城天地商务中心 9 幢十一层	0571-56832576
87	浙江至诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	杭州市上城区西湖大道 2 号 3 层 305 室	0579-83903988-8636
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	010-85663218
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	010-63360123
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 5124	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 52 层	022-88238266-8239
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	中鑫会计师事务所 (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	重庆聚华会计师事务所 (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





姓名 刘敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



姓名: 刘敏
证书编号: 110001680002



证书编号: 11000

批准注册机关: 北京注册会计师协会

发证日期: 2002

年 月 日 七 二十

9 + 3 月 20 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

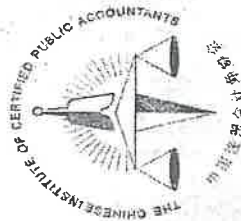
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 1800016

批准注册会计师协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2024 年 月 日



姓名: 甄建强
Full name: Zhen Jianqiang
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1982-05-10
Date of birth: 1982-05-10
工作单位: 北京中中会计师事务所(普通合伙)
Working unit: Beijing Zhongzhong Accounting Firm (Special General Partnership)
执业证书编号: 1101010110952
执业证书号: 1101010110952

