2026年北京市政府专项债券（四十四期）
中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）
苏家坨项目
专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告

鼎恒咨审字〔2026〕第013号

北京鼎恒会计师事务所有限公司

2026年10月

报告编码：京2687UJ15RK

目录

一、基本情况..... 1
二、项目融资情况..... 2
三、项目预期产生的净现金流入..... 4
四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况..... 6
五、总体评价意见..... 7
项目收益及现金流入预测说明..... 8

2026年北京市政府专项债券（四十四期）
中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）
苏家坨项目
专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告

鼎恒咨审字〔2026〕第013号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京新牧置业发展有限公司实施的“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，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》。“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“项目收益及现金流入预测说明”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说明”中所述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。

项目总体评价结果如下：

一、基本情况

“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”位于北京市海淀区中关村科学城北区，通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生

态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

项目于2023年9月开工建设，计划于2027年底竣工验收并投入使用。

根据北京市发展和改革委员会《关于海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕192号）、《海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕195号）及北京市海淀区发展和改革委员会《中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目备案证明》（京海淀发改（备）〔2023〕117号）等文件，项目实施内容主要为：苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路（苏家坨镇域）、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约44万平方米，其中宅基地约13万平方米，非宅基地约31万平方米，同时进行安置房建设。

二、项目融资情况

北京新牧置业发展有限公司本次拟融资项目为“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”，发行人拟融资情况如下：

由区财政局从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排资金268,980万元，使用以前年度“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券39,064万元，计划专项债券融资378,400万元。

1、由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排情况

项目单位由区财政局从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排资金总额268,980万元。

2、金融机构贷款及应付本息情况

本项目无金融机构贷款余额。

3、债券发行及应付本息情况

“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”总投资为686,444万元，其中财政资金268,980万元；使用以前年度“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券39,064万元；拟发行专项债券融资378,400万元，其中，2024年9月发行7年期北京市政府专项债券（十八期）

220,000 万元（债券利率 1.96%，每年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还），2024 年 12 月调减 19,600 万元，调减后额度为 200,400 万元；2025 年 2 月发行 10 年期 2025 年北京市政府专项债券（十期）100,000 万元（债券利率 1.70%，每半年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还）；2026 年 2 月 10 年期 2026 北京市政府专债（五期）58,000 万元（债券利率 1.99%，每半年支付一次债券利息，本金到期一次性偿还）；2026 年 10 月计划发行 20,000 万元，预计债券期限 10 年，债券年利率均按 2026 年 10 月 22 日同期限国债到期收益率五日均值上浮 15 个 bp 即 1.84%计算，偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 438202 万元，其中：本金 378,400 万元，利息 59,802 万元。项目无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

本期专项债券资金主要用于苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路（苏家坨镇域）、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约 44 万平方米，其中宅基地约 13 万平方米，非宅基地约 31 万平方米；同时进行安置房建设。

具体情况如下：

项目债券融资情况表

金额单位：人民币万元

期数	发行年度	发行金额	调减额度	期间（年）	融资利率	利息总额
一期	2024 年 9 月	220,000		7	1.96%	27,582
一期	2024 年 12 月		19,600	7	1.96%	
二期	2025 年 2 月	100,000		10	1.70%	17,000
三期	2026 年 2 月	58,000		10	1.99%	11,540
四期	2026 年 10 月	20,000		10	1.84%	3,680
合计		**398,000**	**19,600**	——	——	**59,802**

项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024		220,000	19,600		200,400		
2025	200,400	100,000			300,400	4,864	4,864
2026	300,400	78,000			378,400	6,205	6,205
2027	378,400				378,400	7,150	7,150
2028	378,400				378,400	7,150	7,150
2029	378,400				378,400	7,150	7,150
2030	378,400				378,400	7,150	7,150
2031	378,400			200,400	178,000	7,150	207,550
2032	178,000				178,000	3,222	3,222
2033	178,000				178,000	3,222	3,222
2034	178,000				178,000	3,222	3,222
2035	178,000			100,000	78,000	2,372	102,372
2036	78,000			78,000	0	945	78,945
合计		**398,000**	**19,600**	**378,400**	--	**59,802**	**438,202**

利息支付主体情况说明：2024 年 12 月份调减 2024 年北京市政府专项债券（十八期）资金 19,600 万元，在债券资金调整前，对应 19,600 万元调减额度产生的债券利息及付息服务费由本项目承担。

三、项目预期产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经 2012 年 10 月市委常委会审议确定，海淀北部地区按照“整体开发，整体平衡，滚动实施”的原则统筹推进开发建设。北区的村庄腾退安置在不同组团、不同建设用地地块上统筹平衡，自此北部地区进入集中大规模开发建设时期。2013 年 3 月，《海淀北部地区整体开发实施方案》获得市政府批准。实施方案明确了北部地区开发建设资金平衡相关政策。

北区土地入市交易后，出让合同约定的土地成交价款，扣除土地开发补偿费以外，剩余部分为政府土地收益。中央、市级财政部门按现行政策从政府土地收益中计提和收缴各专项资金后，剩余部分用于海淀北部地区建设。其中 30%的部分为市级统筹北部地区重点项目建设资金，由市财政专账核算管理，专款专用，专项用于北区基础设施、公共服务设施建设；70%的部分为园区开发综合补偿费，由市财政直接拨

付区财政，由区政府统筹使用，用于平衡土地开发、村庄腾退及安置房建设。

根据北京市海淀区人民政府《关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示》（海政报〔2013〕4 号）及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第 40028 号），中关村科学城北区（海淀北部地区）进行整体滚动开发，将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金，按“3：7”的比例划分为市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费。

2、债券存续期内项目净收益

北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略，土地平均价格水平参照近 2 年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较北区平均价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价区间在 45000-50000 元/平方米；教育科研用地应分摊开发补偿费单价 9,600 元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价 16,500 元/平方米。

经测算，本项目收入来源为中关村科学城北区翠湖新增 R、E2、E3、F5、G 和创新园 D、E 区等地块可出让土地资源形成的供地收入提供资金 1,233,610 万元，以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。各年度具体情况如下：

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
北区供地收入资金				773,415	320,380		139,815	
基金计提				96,950	39,616		21,510	
按照北区政策计算市级 30%				202,939	84,230		35,492	
可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益				473,526	196,534		82,813	
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计（万元）
北区供地收入资金								1,233,610

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
基金计提								158,076
按照北区政策计算市级 30%								322,661
可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益								752,873

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式上下或左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论准确性。

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益资金共计 752,873 万元，需支付的项目债券本金及利息 438,202 万元，本息保障倍数为 1.72 倍，项目资金收入满足要求，能够覆盖专项债券本息。如下表：

总收益对总债务融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

年度	债务融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按项目收益的 100%	按项目收益的 95%	按项目收益的 90%
2024						
2025		4,864	4,864			
2026		6,205	6,205			
2027		7,150	7,150	473,526	449,850	426,173
2028		7,150	7,150	196,534	186,707	176,881
2029		7,150	7,150			
2030		7,150	7,150	82,813	78,672	74,532
2031	200,400	7,150	207,550			
2032		3,222	3,222			
2033		3,222	3,222			
2034		3,222	3,222			
2035	100,000	2,372	102,372			
2036	78,000	945	78,945			
小计	378,400	59,802	438,202	752,873	715,229	677,586
总债务融资本息覆盖倍数				1.72	1.63	1.55

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式上下或左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

五、总体评价意见

经审核，我们认为，在相关“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次债券发行后，预期本项目收入来源为中关村科学城北区翠湖新增 R、E2、E3、F5、G 和创新园 D、E 区等地块形成的供地收益，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。

附件：1、项目收益及现金流入预测说明

2、会计师事务所营业执照

3、会计师事务所执业证书

4、签字注册会计师资格证书

北京鼎恒会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：高永强

中国注册会计师：蒋建军

2026 年 10 月 22 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

项目的资金来源主要是中关村科学城北区翠湖新增 R、E2、E3、F5、G 和创新园 D、E 区等地块的供地收益。中关村科学城北区（海淀北部地区）翠湖组团供地收入来源于海淀北部地区整体开发建设财政资金。根据北京市海淀区人民政府《关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示》（海政报〔2013〕4 号）及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第 40028 号），中关村科学城北区（海淀北部地区）进行整体滚动开发，将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金，按“3：7”的比例划分为市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费。

二、项目收益及现金流入预测假设

项目收益及现金流入预测基于以下重要假设：

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）项目控规性规划条件稳定，无重大变化；

（五）中关村科学城北区统筹收入等能够顺利执行；

（六）项目全部收入全部优先用于偿还本次债券本息，无其他债务偿还的影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目建设背景

为全面落实中央关于深入实施创新驱动发展、推动京津冀协同发展战略等要求，助力建设具有全球影响力的科技创新中心，加快打造服务业扩大开放先行区、数字经济试验区，着力构建京津冀协同发展的高水平对外开放平台，党中央、国务院作出重大决策，在北京设立中国（北京）自由贸易试验区，赋予自贸试验区更大改革自主权，深入开展差别化探索。对

标国际先进规则，加大开放力度，开展规则、规制、管理、标准等制度型开放。计划经过三至五年改革探索，强化原始创新、技术创新、开放创新、协同创新优势能力，形成更多有国际竞争力的制度创新成果，为进一步扩大对外开放积累实践经验，努力建成贸易投资便利、营商环境优异、创新生态一流、高端产业集聚、金融服务完善、国际经济交往活跃、监管安全高效、辐射带动作用突出的高标准高质量自由贸易园区。强化自贸试验区改革同北京市改革的联动，各项改革试点任务具备条件的在中关村国家自主创新示范区全面实施，并逐步在北京市推广试验。

中国（北京）自由贸易试验区实施范围 119.68 平方公里，涵盖三个片区：科技创新片区 31.85 平方公里，国际商务服务片区 48.34 平方公里（含北京天竺综合保税区 5.466 平方公里），高端产业片区 39.49 平方公里。其中科技创新片区包括中关村科学城 21.59 平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间 10.26 平方公里。中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间。

为加快推进中国（北京）自贸试验区科技创新片区的建设，通过中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目的建设、土地整理、地上物拆迁腾退、市政、道路及绿化等其他新型城镇化居民生活配套设施建设，优化交通环境，提升绿地系统，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，提高城市生态环境品质。

2、项目建设内容与规模

根据北京市发展和改革委员会《关于海淀区苏家坨镇前沙涧东区定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕192 号）、《海淀区苏家坨镇前沙涧北区定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2012〕195 号）及北京市海淀区发展和改革委员会《中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目备案证明》（京海淀发改（备）〔2023〕117 号），本项目实施内容主要为苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路（苏家坨镇域）、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）及周边村庄范围内的部分宅基地和非宅基地等进行腾退，及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约 44 万平方米，其中宅基地约 13 万平方米，非宅基地约 31 万平方米，同时进行安置房建设。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资估算 686,444 万元，主要为宅基地和集体非宅腾退费用、安置房建设费用等，其中腾退费用约 352,336 万元，安置房建设费用约 334,108 万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金需求为 686,444 万元。具体资金来源如下：由海淀区财政局从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排 268,980 万元，约占总投资的 39%；使用以前年度“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券 39,064 万元，约占总投资的 6%；拟使用专项债 378,400 万元，约占总投资的 55%，其中 2024 年 9 月发行 220,000 万元，7 年期，债券票面利率为 1.96%，债券存续期内每年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。2024 年 12 月调减 19,600 万元，调整后 2024 年北京市政府专项债券（十八期）用于本项目的专项债券资金 200,400 万元，债券票面利率为 1.96%，债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由本项目支付；本次债券额度调整后，剩余 200,400 万元债券所产生的利息由本项目支付。2025 年 2 月发行 100,000 万元，10 年期，债券票面利率为 1.70%，债券存续期内每半年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。2026 年 2 月发行 58,000 万元，10 年期，债券年利率为 1.99%，债券存续期内每半年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。2026 年 10 月计划发行 20,000 万元，预计债券期限 10 年，债券年利率暂按 2026 年 10 月 22 日同期限国债到期收益率五日均值上浮 15 个 bp 即 1.84%计算，在债券存续期内每半年付息一次，债券到期时一次全部偿还本金。测算本息共计 438,202 万元，其中：本金 378,400 万元，利息 59,802 万元。

4、资金平衡

“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”在债券存续期内预计使用中关村科学城北区供地收入 1,233,610 万元，计提项目基金 158,076 万元及 30%市级统筹的重点项目建设资金 322,661 万元后，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益 752,873 万元，累计净现金流量 314,671 万元，项目收益与融资可自求平衡，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

（二）项目现金流入预测说明

1、项目现金流入预测说明

本项目的收入来源为中关村科学城北区翠湖新增 R、E2、E3、F5、G 和创新园 D、E 区等地块可出让土地资源形成的供地收入 1,233,610 万元，以上供地收入的测算参照近 2 年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准。北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略，土地平均价格水平每年由第三方专业机构测算后报区土储联席会及市级评审

会审议通过。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较北区平均价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价 45000-50000 元/平方米；教育科研用地应分摊开发补偿费单价 9,600 元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价 16,500 元/平方米。

按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。各年度具体情况如下：

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
北区供地收入资金				773,415	320,380		139,815	
基金计提				96,950	39,616		21,510	
按照北区政策计算市级 30%				202,939	84,230		35,492	
可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益				473,526	196,534		82,813	
项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计（万元）
北区供地收入资金								1,233,610
基金计提								158,076
按照北区政策计算市级 30%								322,661
可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益								752,873

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式上下或左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

2、对于还款保障情况进行说明。

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。

（三）项目现金流量预测

1、供地收入100%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	科目	合计	2024年前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一	**现金流入**	**1,439,317**	**168,564**	**200,400**	**100,000**	**78,000**	**613,006**	**196,534**	**0**	**82,813**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	资本金流入	268,980	129,500				139,480									
2	银行贷款流入	0														
3	专债本金流入	417,464	39,064	200,400	100,000	78,000										
4	供地收入	752,873					473,526	196,534		82,813						
二	**现金流出**	**1,124,646**	**168,564**	**200,400**	**104,864**	**84,205**	**146,630**	**7,150**	**7,150**	**7,150**	**207,550**	**3,222**	**3,222**	**3,222**	**102,372**	**78,945**
1	投资支出	647,380	129,500	200,400	100,000	78,000	139,480									
2	专债手续费等	0														
3	专债利息	59,802			4,864	6,205	7,150	7,150	7,150	7,150	7,150	3,222	3,222	3,222	2,372	945
4	专债本金	417,464	39,064								200,400				100,000	78,000
三	累计现金净流量	**314,671**	**0**	**0**	**-4,864**	**-6,205**	**466,376**	**189,384**	**-7,150**	**75,663**	**-207,550**	**-3,222**	**-3,222**	**-3,222**	**-102,372**	**-78,945**
四	本息保障倍数	1.72														

注：1. 数据采用电算化连续计算，由于数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，可能出现个别等式上下或左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

2. 计算本息保障倍数时不考虑使用以前年度“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目”专项债券39,064万元。

2、供地收入95%、90%比例情况下的现金流量表

分别按预计中关村科学城北区翠湖新增R、E2、E3、F5、G和创新园D、E区等地块可出让土地资源形成的供地收入扣除计提基金及市级统筹重点项目建设资金后的项目收益752,873万元的95%、90%测算，分别为715,229万元、677,586万元，利息覆盖倍数分别为1.63倍、1.55倍，能够实现覆盖。

（四）结论

经过上述测算，在项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨项目”，在分别以本项目资金由中关村科学城北区翠湖新增R、E2、E3、F5、G和创新园D、E区等地块可出让土地资源形成的供地收入扣除计提基金及市级统筹的重点项目建设资金后的项目收益752,873万元的100%、95%、90%比例测算时，对应收入能够覆盖项目申领总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

营业执照

(副 本) (2-1)

统一社会信用代码

91110105681951740P

名　　称	北京鼎恒会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	邓欣
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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
注册资本	300万元
成立日期	2008年11月03日
营业期限	2008年11月03日 至 2058年11月02日
住　　所	北京市朝阳区霄云路32号2号楼718A

登记机关　　2022 年 05 月 16 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：北京鼎恒会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：邓欣

经营场所：北京市朝阳区霄云路32号2号楼7层8A室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010034

批准执业文号：京财会许可[2008]0176号

批准执业日期：2008年10月28日

证书序号 0000145

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》不得涂改、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：北京市财政局

二〇一八年六月十一日

中华人民共和国财政部制



