



2022年北京市政府专项债券（十三期）

怀柔科学城创新基地示范项目

（清华工业研究院配套）

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华审专字（2022）第 213130 号



北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110102052022624004330
报告名称:	2022 年北京市政府专项债券（十三期） 怀柔科学城创新基地示范项目 （清华工业研究院配套） 收益与融资自求平衡专项评价报告
报告文号:	中兴财光华审专字（2022）第 213130 号
被审（验）单位名称:	北京怀胜城市建设开发有限公司
会计师事务所名称:	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 04 月 24 日
报备日期:	2022 年 04 月 24 日
签字人员:	黄峰(110000152403), 王新英(110101301077)
<div></div> <p>(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)</p>	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

中兴财光华会计师事务所

关于

2022年北京市政府专项债券（十三期）

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）

之

收益与融资自求平衡专项评价报告

二〇二二年四月二十四日

2022 年北京市政府专项债券（十三期）
怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华审专字（2022）第 213130 号

致：北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，针对后附拟发行的 2022 年北京市政府专项债券（十三期）募投项目怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）（以下简称“项目”或“创新基地项目”）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：



黄峰

中国注册会计师：



王新中

2022年4月24日

2022年北京市政府专项债券（十三期）

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）

收益与融资自求平衡专项评价报告

一、基本情况

1、项目主体资格

单位名称：北京怀胜城市建设开发有限公司

单位地址：北京市怀柔区府前东街乙10号

企业法定代表人：彭兴涛

注册资本：147,000万人民币

公司经营范围包括：施工总承包；专业承包；土地一级开发；土地整理；物业管理；工程造价；园林绿化；机动车停车场服务；旅游资源开发（不含旅游业务）；销售自行开发的商品房、体育器材；会议服务；餐饮管理；项目投资；投资管理；资产管理；企业管理；承办展览展示；经济信息咨询；技术推广；设计、制作、代理、发布广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；出租商业用房、办公用房；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；体育场馆经营；房地产开发。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

2、项目情况

项目地点：北京市怀柔区。

怀柔科学城创新基地示范项目共包含两个项目，一是怀柔科学城创新基地示范项目（福田地块）（以下简称“福田地块”）；二是怀柔科学城创新基地示范项目（庙城地块）（以下简称“庙城地块”）。

（1）怀柔科学城创新基地示范项目（福田地块）

福田地块位于北京市怀柔区城区北部，位于 01 街区北部，紧邻怀柔科学城。

福田地块具体四至范围为：东临京加路、西邻红螺路、南临大中富乐村、北邻刘各长村；项目总用地面积约 43.72 公顷。

福田地块现状全部为国有土地，位于怀柔区红螺东路 21 号，现状用途为工业用地，现土地使用权人为北京怀胜高科技产业发展有限公司。

福田地块用地面积共计 437,188.87 平方米，详细现状土地权属情况见下表。

福田地块现状土地权属情况表

序号	不动产权证	土地面积 (m ²)	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	不动产权所有人
1	京(2021)怀不动产权第 0001340 号	262,081.43	工业用地	出让	2049-12-13	北京怀胜高科技产业发展有限公司
2	京(2021)怀不动产权第 0003212 号		工业用地	出让	2049-12-13	北京怀胜高科技产业发展有限公司
3	京(2021)怀不动产权第 0003212 号		工业用地	出让	2049-12-13	北京怀胜高科技产业发展有限公司

序号	不动产权证	土地面积 (m ²)	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	不动产权所有人
	权第 0003213 号		地			展有限公司
4	京(2021)怀不动产权第 0003388 号	175,107.44	工业用地	出让	2049-11-8	北京怀胜高科技产业发展有限公司
5	京(2021)怀不动产权第 0003389 号		工业用地	出让	2049-11-8	北京怀胜高科技产业发展有限公司
6	京(2021)怀不动产权第 0003390 号		工业用地	出让	2049-11-8	北京怀胜高科技产业发展有限公司
合计		437,188.87				

福田地块现状地上建筑物的建筑面积共计为 209,230.48 平方米，主要为车间、办公楼、库房等。其中：

河西主要包括调试车间、车架车间、车架二车间、总装车间、涂装车间、装焊车间、办公楼等，建筑面积合计为 180,061.73 平方米；另外地上构筑物及附属物主要包括院墙、厂区公路 8 号路、食堂南厂区公路、运料轨道、重卡试车跑道等。河东还包括大冲生活间、冲压车间副跨、成品库 5 号库、备料车间 2、成品库 2 号库房、冲压车间 3、办公楼等，建筑面积合计为 29,168.75 平方米；另外地上构筑物及附属物主要包括车门焊合车间办公室、成品库休息室、压缩空气冷凝净化循环水房、办公楼前地面硬化、厂区公路等。

福田地块根据区域规划情况及定位，部分区域拟通过土地整理移交相关主管部门，最终通过招拍挂入市实现其功能定位；部分区域拟通过现状升级改造打造成创新基地，完善城市形态、科技创新生态、培育高精尖业态的发展。目前已引入清华工研院创新中心，确保尽快形成科技发展制高点、经济发展新引擎的高水平科技园区，打造硬科技产业生态园区。

(二) 怀柔科学城创新基地示范项目（庙城地块）

庙城地块位于怀柔区庙城镇。庙城地块用地现状为国有土地，现状用途为工业用地，拟进行升级改造再利用。

庙城地块拟通过现状升级改造进行转化升级，承接科研成果转化和创新型示范功能，落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》及《怀柔分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》。

项目总投资估算为 600,662 万元，本项目已使用抗疫特别国债 53,665 万元；拟使用专项债 388,000 万元，2021 年发债金额 130,000 万元，2022 年已发债金额 60,000 万元，计划发债金额 198,000 万元，其中本期计划发行 20,000 万元。按照财政部要求，本期专项债券纳入 2022 年政府性基金预算管理。

本期债券年利率按照 3.43% 测算（根据市财政利率假设的文件，假设利率参考 2022 年 4 月 20 日前 5 个工作日国债收益率均线上浮 25BP 为测算依据，本次测算利率在合理范围内）。

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》（财政【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 1.30 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

（1）项目总投资

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）总投资估算为 600,662 万元，其中：怀柔科学城创新基地示范项目（福田地

块)投资 519,046 万元, 占总投的 86%; 怀柔科学城创新基地示范项目(庙城地块)投资 81,616 万元, 占总投资 14%。

项目投资估算汇总表

序号	工程及费用名称	估算投资(万元)	比例
1	怀柔科学城创新基地示范项目(福田地块)	519,046	86%
2	怀柔科学城创新基地示范项目(庙城地块)	81,616	14%
3	总投资	600,662	100%

(2) 投资明细

怀柔科学城创新基地示范项目(福田地块)总投资估算为 519,046 万元。其中: 土地费用 161,145 万元, 工程费用 302,272 万元, 工程建设其他费 23,931 万元, 预备费 16,309 万元, 建设期利息 15,389 万元。项目总投资估算明细如下表所示。

福田地块项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	占总投资估算比例
1	土地费用	161,145	31%
2	工程费用	302,272	58%
3	工程建设其他费	23,931	5%
4	预备费	16,309	3%
5	建设期利息	15,389	3%
	总投资	519,046	100%

怀柔科学城创新基地示范项目(庙城地块)总投资估算为 81,616 万元。其中: 土地费用 20,798 万元, 工程费用 53,946 万元, 工程建设其他费 3,976 万元, 预备费 2,896 万元。项目总投资估算明细如下表所示。

项目总投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)	占总投资估算比例
1	土地费用	20,798	25%
2	工程费用	53,946	66%
3	工程建设其他费	3,976	5%
4	预备费	2,896	4%
5	建设期利息	0	0%
总投资		81,616	100.00%

1.2 资金筹措

怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）总投资估算为 600,662 万元，具体资金来源如下：

自筹资金 158,997 万元，约占总投资的 26%；本项目已使用抗疫特别国债 53,665 万元，约占总投资的 9%；拟使用专项债 388,000 万元，约占总投资的 65%，其中：2021 年发债金额 130,000 万元，2022 年拟发债金额 258,000 万元（其中 2022 年已发债金额为 60,000 万元，本期拟发债金额为 20,000 万元）。

本期债券资金主要用于怀柔科学城创新基地示范项目（清华工业研究院配套）的建设支出。

项目建设期投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	600,662	6,738	246,942	293,503	53,479
1	土地费用	181,943	0	181,943	0	0
2	工程费用	356,218	5,000	54,044	251,230	45,944
3	工程建设其他费	27,907	1,417	5,703	18,843	1,944
4	预备费	19,205	321	2,988	13,502	2,394
5	建设期利息	15,389	0	2,264	9,928	3,197
二	资金筹措					
1	自筹资金	158,997	4,338	65,677	35,503	53,479

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2	抗疫特别国债	53,665	2,400	51,265		
3	专项债券	388,000	0	130,000	258,000	0

1.3 专项债券本息资金覆盖倍数

根据项目预期收益与融资自求平衡分析结果，本项目累计资金流入 1,735,734 万元，累计资金流出 1,508,447 万元，累计现金结余 227,287 万元。本项目全部融资偿清时（含专项债券到期偿还本息），在偿还当年到期的融资资金本息后，将仍有 227,287 万元的累计现金结余，其后将不存在任何资金缺口。

经测算，计算期内本项目收入对所有融资本息覆盖倍数为 1.59 倍，本项目经营活动产生的净现金流对所有融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

项目收入与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收入	
	本金	利息	本息合计	项目收入	经营活动净现金流
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	2,264.00	2,264.00	308.00	252.00
2022 年	0.00	9,928.00	9,928.00	2,558.00	2,104.00
2023 年	0.00	13,541.00	13,541.00	14,705.00	12,092.00
2024 年	0.00	13,541.00	13,541.00	91,822.00	86,131.00
2025 年	10,733.00 抗疫特别国债	13,541.00	24,274.00	65,211.00	59,285.00
2026 年	10,733.00 抗疫特别国债	13,541.00	24,274.00	53,005.00	46,458.00
2027 年	10,733.00 抗疫特别国债	13,541.00	24,274.00	36,079.00	29,671.00
2028 年	10,733.00 抗疫特别国债	13,541.00	24,274.00	37,145.00	30,546.00
2029 年	10,733.00 抗疫特别国债	13,541.00	24,274.00	38,211.00	31,424.00
2030 年	0.00	13,541.00	13,541.00	39,389.00	32,393.00
2031 年	0.00	13,541.00	13,541.00	40,583.00	33,374.00
2032 年	0.00	13,541.00	13,541.00	41,806.00	34,123.00
2033 年	0.00	13,541.00	13,541.00	43,028.00	34,569.00
2034 年	0.00	13,541.00	13,541.00	44,364.00	33,008.00
2035 年	0.00	13,541.00	13,541.00	45,704.00	32,378.00
2036 年	0.00	13,541.00	13,541.00	47,054.00	33,123.00
2037 年	0.00	13,541.00	13,541.00	48,434.00	33,884.00
2038 年	0.00	13,541.00	13,541.00	49,932.00	34,710.00
2039 年	0.00	13,541.00	13,541.00	51,428.00	35,534.00
2040 年	0.00	13,541.00	13,541.00	52,935.00	36,366.00
2041 年	130,000.00	11,277.00	141,277.00	54,588.00	36,710.00
2042 年	258,000.00	3,613.00	261,613.00	236,783.00	216,248.00
合计	441,665.00	270,820.00	712,485.00	1,135,072.00	924,383.00
本息覆盖倍数				1.59	1.30

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。在诸多不确定性因素中，未来租金价格的变动对本项目收益规模影响较大。本着谨慎性原则，下面对租金价格向下波动进行敏感性分析。

租赁产生的现金流入按照下列方式测算：按照预测的租赁价格，经营活动净现金流量为 924,383 万元，项目净收益对债务本息的覆盖倍数为 1.30；当租赁价格比预测增长率低 10%时，项目净收益为 839,001 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍；当租赁价格比预测增长率低 20%时，项目净收益为 776,229 万元，对融资债务本息的覆盖率下降为 1.09 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

比例	预计现金流入	本息合计	覆盖倍数
100%	924,383	712,485	1.30
90%	839,001	712,485	1.18
80%	776,229	712,485	1.09

五、风险分析

我们注意到，专项债券项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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

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,并以项目实施单位自筹资金解决建设期利息及手续费的还款资金来源;同时以土地收储收入、租金收入等作为后续还本付息的资金来源。

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。

附件：预期收益与成本分析

（一）预期收益分析

项目收入价格水平按项目实施单位提供的数据计取。

（1）怀柔科学城创新基地示范项目（福田地块）

福田地块计算期内项目收入共计 695,451 万元，主要为租金收入 585,538 万元和土地开发补偿款 109,913 万元。

①租金收入

A.出租面积

福田地块升级改造区域规划建筑面积共计 300,440 平方米，其中：2020 年改造完成建筑 4,842 平方米，并于 2021 年开始出租运营；2022 年改造完成建筑 24,000 平方米，并于 2023 年开始出租运营；2023 年改造完成建筑 131,485 平方米；2024 年及以后项目全部投入运营。

B.出租价格

项目位于怀柔科学城西侧，科技研发用房未来需求将逐渐增加，项目运营期内起始租赁价格（即出租第 1 年价格）暂定为 2.00 元/平方米·日（不含税价），租金价格增长率按每年递增 3%考虑；因此，2021 年部分房屋出租经营时的租金为 2.00 元/平方米·日（不含税价）。

C.出租率

出租率暂按如下标准进行测算：2021 年出租率为 80%，以后每年出租率增加 5%直至达到正常出租水平，正常出租水平暂按 95%计。

D.出租收入

经测算，福田地块可实现出租收入共计 585,538 万元（不含税），计算过程详见下表。

项目租金收入计算表

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	出租面积(m ²)	4,842	28,842	160,327	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440
2	单价(元/m ² ·天)	2.00	2.06	2.12	2.18	2.25	2.32	2.39	2.46	2.53	2.61	2.69
3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
4	出租率	80%	85%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	出租收入(万元)	283	1,843	11,165	22,711	23,440	24,169	24,898	25,628	26,357	27,190	28,024

续表

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	出租面积(m ²)	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440	300,440
2	单价(元/m ² ·天)	2.77	2.85	2.94	3.03	3.12	3.21	3.31	3.41	3.51	3.62	3.73
3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
4	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	出租收入(万元)	28,857	29,691	30,628	31,566	32,503	33,441	34,483	35,525	36,566	37,712	38,858

②土地开发补偿款

福田地块部分区域经土地整理后，计划分别于 2024 年、2025 年和 2026 年移交相关主管部门，土地开发补偿款按照移交时的市场价值评估结果估算，土地开发补偿款为 109,913 万元。

(2) 怀柔科学城创新基地示范项目（庙城地块）

庙城地块的收入主要为租金收入，收入共计 189,341 万元。

① 出租面积

庙城地块初步规划设计建筑面积共计 123,260 平方米，其中：可出租的建筑规模共计 115,900 平方米，其中 2021 年建成 6,900 平方米，2022 年建成 30,000 平方米，2023 年全部建成。

② 出租价格

庙城地块厂房起始租赁价格（即 2023 年价格）暂定为 1.8 元/平方米·日（不含税价），租金价格增长率按每年递增 3%考虑；物流仓储用房起始租赁价格（即 2024 年价格）暂定为 1.8 元/平方米·日（不含税价），租金价格增长率按每年递增 3%考虑；配套用房起始租赁价格（即 2022 年价格）暂定为 2.5 元/平方米·日（不含税价），租金价格增长率按每年递增 3%考虑。

③ 出租率

出租率暂按如下标准进行测算：厂房第 1 年出租率为 90%，以后每年出租率增加 5%直至达到正常出租水平，正常出租水平暂按 95%计；物流仓储用房第 1 年出租率为 80%，以后每年出租率增加 5%直至达到正常出租水平，正常出租水平暂按 95%计；配套用房第 1 年出租率为 80%，以后每年出租率增加 5%直至达到正常出租水平，正常出租水平暂按 95%计。

④ 出租收入

经测算，庙城地块可实现出租收入共计 189,341 万元（不含税），具体计算过程详见下表。

项目租金收入计算表

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	厂房收入	0	1,774	1,924	1,987	2,049	2,112	2,174	2,237	2,299	2,372	2,445
1.1	出租面积	0	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
1.2	单价 (元/ m ² ·天)		1.80	1.85	1.91	1.97	2.03	2.09	2.15	2.21	2.28	2.35
1.3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
1.4	出租率	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物流仓储用 房收入	0	0	4,152	4,534	4,957	5,396	5,561	5,725	5,890	6,054	6,246
2.1	出租面积	0	0	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000
2.2	单价 (元/ m ² ·天)			1.80	1.85	1.91	1.97	2.03	2.09	2.15	2.21	2.28
2.3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2.4	出租率	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	配套用房收 入 (万元)	327	363	400	439	482	526	572	589	605	624	644
3.1	出租面积	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
3.2	单价 (元/ m ² ·天)	2.50	2.58	2.66	2.74	2.82	2.90	2.99	3.08	3.17	3.27	3.37
3.3	租金增长率	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
3.4	出租率	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
4	经营收入	504	2,326	6,679	7,177	7,681	8,202	8,450	8,699	8,947	9,208	9,497

续表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	厂房收入	2,517	2,590	2,663	2,746	2,829	2,913	2,996	3,090	3,183	3,277
1.1	出租面积	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
1.2	单价 (元/m ² ·天)	2.42	2.49	2.56	2.64	2.72	2.80	2.88	2.97	3.06	3.15
1.3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
1.4	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	物流仓储用房收入	6,437	6,629	6,821	7,013	7,232	7,451	7,670	7,889	8,136	8,382
2.1	出租面积	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000	79,000
2.2	单价 (元/m ² ·天)	2.35	2.42	2.49	2.56	2.64	2.72	2.80	2.88	2.97	3.06
2.3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2.4	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	配套用房收入 (万元)	830	854	880	907	933	962	991	1,019	1,050	1,081
3.1	出租面积	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900	6,900
3.2	单价 (元/m ² ·天)	3.47	3.57	3.68	3.79	3.90	4.02	4.14	4.26	4.39	4.52
3.3	租金增长率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
3.4	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	经营收入	9,784	10,073	10,364	10,666	10,994	11,326	11,657	11,998	12,369	12,740

（二）预期成本分析

1. 成本费用

福田地块部分区域为土地整理项目无运营成本；福田地块部分区域以及庙城地块为运营项目，有经营成本。项目经营成本价格水平按项目实施单位提供的数据计取。

（1）经营成本

经营成本包括运营期间人员工资和福利费、管理费用、修理费用和销售费用等。工资和福利费按租金收入的 2%计取；管理费用按租金收入的 2%计取；维修费包括大修费和日常维修费，按租金收入的 2%计取；销售费用按租金收入的 1%计取。经测算，运营成本共计 54,250 万元。

运营成本情况表

单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	工资和福利费	6	47	270	588	612	637	662	682	701	723	745
2	修理费用	6	47	270	588	612	637	662	682	701	723	745
3	管理费用	6	47	270	588	612	637	662	682	701	723	745
4	销售费用	3	23	135	294	306	319	331	341	351	361	372
5	经营成本	21	164	945	2,058	2,142	2,230	2,317	2,387	2,454	2,530	2,607

续表

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	工资和福利费	767	790	814	839	863	889	916	944	971	1,002	1,032
2	修理费用	767	790	814	839	863	889	916	944	971	1,002	1,032
3	管理费用	767	790	814	839	863	889	916	944	971	1,002	1,032
4	销售费用	384	395	407	419	432	444	458	472	486	501	516
5	经营成本	2,685	2,765	2,849	2,936	3,021	3,111	3,206	3,304	3,399	3,507	3,612

（2）财务费用

本项目使用抗疫特别国债 53,665 万元，无财务费用；2021 年发行债券 130,000 万元，共分两期发行，6 月已发债金额 110,000 万元，债券年利率按照 3.7% 测算，8 月发债金额 20,000 万元，债券年利率按照 3.44% 测算，2022 年已经发行债券金额 60,000 万元，债券利率按照 3.32% 测算，本期拟发债 20,000 万元，6 月拟发债金额 178,000 万元，债券年利率按照 3.43% 测算（根据市财政利率假设的文件，假设利率参考 2022 年 4 月 20 日前 5 个工作日国债收益率均线上浮 25BP 为测算依据，本次测算利率在合理范围内），债券期限为 20 年，按半年付息，本金到期一次性偿还。债券利率以最终发行利率为准。

本项目应付财务费用共计 270,820 万元，其中建设期财务费用 15,389 万元，计入经营期财务费用 255,431 万元。

（3）折旧摊销

项目建成后形成房屋建（筑）物残值率按 5% 计，折旧摊销年限取 30 年。



统一社会信用代码

9111010208376569XD

营业执照

(副本)(5-1)



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

法定代表人 姚庚春

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、增资、减资、清算等事务；代理会计、税务、法律、咨询、评估、审计、资产评估、企业重组、破产清算、司法鉴定、知识产权、国际贸易、房地产、金融、证券、期货、保险、信托、基金、私募、公募、资管、投行、并购、重组、上市、发债、融资、担保、典当、拍卖、租赁、仓储、运输、代理、其他法律、法规、规章、规范性文件规定的相关业务；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2013年11月13日
合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12日
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致

登记机关



2021年12月07日



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。

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

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

与原件一致

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：

北京市财政局

二〇一四年四月 日

中华人民共和国财政部制

从事证券服务业务会计师事务所名录

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
55	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001	0371-65336688
56	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
57	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
58	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
59	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18号B座801室	0579-83803988-8636
60	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
61	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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

与原件一致

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

姓名: 黄峰
性别: 男
出生日期: 1970年01月16日
工作单位: 北京瑞泰会计师事务所
身份证号: 110101700116201



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

有效期: 2014, 2015, 2016, 2017

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

同意调出: 转出协会盖章
2008年10月21日

同意调入: 转入协会盖章
2008年10月21日

年度检验登
Annual Renewal

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

姓名: 黄峰
证书编号: 110000152403

2013, 2012

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: 转出协会盖章
2012年1月12日

同意调入: 转入协会盖章
2012年1月12日

会计师事务所: 中瑞岳华(特殊普通合伙)

2013.5.26

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 authority 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 revocation after making an announcement of loss in the public media.





姓名 王新英
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1978-02-17
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 130181197802173928
Identity card No.



与原件一致



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.



姓名: 王新英
证书编号: 110101301077

证书编号:
No. of Certificate

110101301077

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 01 月 19 日

年 月 日

