



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2025年北京市政府专项债券(十七期)

张家湾设计小镇智汇园三期

配套设施改造提升项目(调减项目)

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中喜专审2025Z00570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

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码:京258H9H9F78





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

## 2025年北京市政府专项债券(十七期)

### 张家湾设计小镇智汇园三期

### 配套设施改造提升项目(调减项目)

### 项目收益与融资平衡专项评价报告

中喜专审2025Z00570号

北京市通州区财政局、中关村科技园区通州园管理委员会:

我们接受北京张家湾设计小镇有限公司(以下简称“设计小镇公司”)委托,对张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目(调减项目)(以下简称“本项目”)的专项债券(以下简称“本期债券”)项目收益与融资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》。设计小镇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。

本专项评价仅供设计小镇公司本次申请发行本期债券之目的使用,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,设计小镇公司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平衡。

我们查阅了设计小镇公司提供的立项备案文件:京经信局备〔2024〕031号、京通州发改(审)〔2024〕99号、京通州发改(审)〔2024〕100号、《张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目(调减项目)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







## 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

本项目拟使用专项债券39,670.00万元,其中2024年已发行15,100.00万元,发行利率2.21%;2025年已发行11,000.00万元,调减后为0.00万元(已发行当期按照发行利率1.87%,债券发行日为2025年2月18日,利息分割日为2025年6月18日);后续拟发行24,570.00万元,债券利率3.00%。发行期限均为30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。分年度还本付息明细如下:

(单位:万元)

序号	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
1	2024年	-	15,100.00	-	-	15,100.00	2.21%	166.86	166.86
								166.86	166.86
2	2025年	15,100.00	11,000.00	-11,000.00	-	15,100.00	2.21%	233.92	233.92
								166.86	166.86
3	2026年	15,100.00	18,600.00	-	-	33,700.00	3.00%	505.50	505.50
								505.50	505.50
4	2027年	33,700.00	5,970.00	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
5	2028年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
6	2029年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
7	2030年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
8	2031年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
9	2032年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
10	2033年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
11	2034年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
12	2035年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
13	2036年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
14	2037年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
15	2038年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05





# 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	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
16	2039年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
17	2040年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
18	2041年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
19	2042年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
20	2043年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
21	2044年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
22	2045年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
23	2046年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
24	2047年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
25	2048年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
26	2049年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
27	2050年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
28	2051年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
29	2052年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
30	2053年	39,670.00	-	-	15,100.00	24,570.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	15,695.05
31	2054年	24,570.00	-	-	-	24,570.00	3.00%	368.55	368.55
								368.55	368.55
32	2055年	24,570.00	-	-	18,600.00	5,970.00	3.00%	368.55	368.55
								368.55	18,968.55
33	2056年	5,970.00	-	-	5,970.00	-	3.00%	89.55	89.55
								89.55	6,059.55
合计		-	50,670.00	-11,000.00	39,670.00	-	-	35,531.48	75,201.48





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运营收益。具体运营收益情况如下：

(单位：万元)

类别	分年收益														
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
项目收入	-	-	-	-	3,283.29	3,283.29	3,595.37	3,595.37	3,611.62	4,174.62	4,174.62	4,174.62			
运营支出	-	-	-	-	539.79	539.79	577.70	595.54	479.32	658.93	660.90	1,703.19			
收益	-	-	-	-	2,743.50	2,743.50	3,017.67	2,999.83	3,132.30	3,515.69	3,513.72	2,471.43			
类别	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046				
项目收入	4,573.21	4,592.08	4,592.08	5,030.53	5,030.53	5,030.53	5,533.58	5,533.58	5,533.58	6,064.10		6,064.10			
运营支出	788.63	795.08	795.11	935.62	937.70	937.70	1,097.13	2,141.59	1,099.30	1,269.32		1,271.53			
收益	3,784.58	3,797.00	3,796.97	4,094.91	4,092.83	4,092.83	4,436.45	3,391.99	4,434.28	4,794.78		4,792.57			
类别	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计				
项目收入	6,086.94	6,670.51	6,670.51	6,670.51	7,312.45	7,337.56	7,337.56	8,043.69	8,043.69	8,043.69		159,687.81			
运营支出	1,277.14	1,884.37	2,207.65	2,211.35	3,490.43	2,457.90	2,461.90	2,842.97	2,933.38	2,983.91		42,574.87			
收益	4,809.80	4,786.14	4,462.86	4,459.16	3,822.02	4,879.66	4,875.66	5,200.72	5,110.31	5,059.78		117,112.94			

说明：运营支出已包含税费支出。以上数据由于四舍五入的原因分项之和与合计项之间可能存在尾差。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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为1.56。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	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2024年	-	-	333.71	333.71	是	建设期利息由财政资金予以保障
2025年	-	-	400.77	400.77	是	
2026年	-	-	1,011.00	1,011.00	是	
2027年	-	-	1,190.10	1,190.10	是	
2028年	2,743.50	-	1,190.10	1,190.10	是	
2029年	2,743.50	-	1,190.10	1,190.10	是	
2030年	3,017.67	-	1,190.10	1,190.10	是	
2031年	2,999.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2032年	3,132.30	-	1,190.10	1,190.10	是	
2033年	3,515.69	-	1,190.10	1,190.10	是	
2034年	3,513.72	-	1,190.10	1,190.10	是	
2035年	2,471.43	-	1,190.10	1,190.10	是	
2036年	3,784.58	-	1,190.10	1,190.10	是	
2037年	3,797.00	-	1,190.10	1,190.10	是	
2038年	3,796.97	-	1,190.10	1,190.10	是	
2039年	4,094.91	-	1,190.10	1,190.10	是	
2040年	4,092.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2041年	4,092.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2042年	4,436.45	-	1,190.10	1,190.10	是	
2043年	3,391.99	-	1,190.10	1,190.10	是	
2044年	4,434.28	-	1,190.10	1,190.10	是	
2045年	4,794.78	-	1,190.10	1,190.10	是	
2046年	4,792.57	-	1,190.10	1,190.10	是	
2047年	4,809.80	-	1,190.10	1,190.10	是	







中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2048年	4,786.14	-	1,190.10	1,190.10	是	
2049年	4,462.86	-	1,190.10	1,190.10	是	
2050年	4,459.16	-	1,190.10	1,190.10	是	
2051年	3,822.02	-	1,190.10	1,190.10	是	
2052年	4,879.66	-	1,190.10	1,190.10	是	
2053年	4,875.66	15,100.00	1,190.10	16,290.10	是	
2054年	5,200.72	-	737.10	737.10	是	
2055年	5,110.31	18,600.00	737.10	19,337.10	是	
2056年	5,059.78	5,970.00	179.10	6,149.10	是	
合计	117,112.94	39,670.00	35,531.48	75,201.48	是	
本息覆盖倍数			1.56			

经测算,本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.56,项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息,可以实现项目收益和融资的平衡。

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)

中国注册会计师:

中国 北京

中国注册会计师:

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

张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目）（以下简称“本项目”或“项目”），总投资61,543.00万元，其中：计划申请专项债券总额39,670.00万元，本项目已发行政府专项债券本金26,100.00万元。

本项目原申请专项债计划为：2024年北京市政府专项债券（二十二期）融资15,100.00万元，发行日期为2024年9月26日，期限30年，票面利率为2.21%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本；2025年北京市政府专项债券（十七期）融资11,000.00万元，发行日期为2025年2月18日，期限30年，票面利率为1.87%，债券存续期内按每半年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，申请将2025年北京市政府专项债券（十七期）中本项目专项债券资金11,000.00万元调减至0万元，利息分割日为2025年6月18日。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

项目专项债券申请单位为中关村科技园区通州园管理委员会，项目单位已累计使用专项债券 15,100.00 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 15,100.00 万元，支出进度 100.00%。其中：本项目已累计发行专项债券 26,100.00 万元，目前已累计支出 15,100.00 万元。

单位名称：中关村科技园区通州园管理委员会

注册地址：北京市通州区张家湾工业开发区东二街1号楼





企业性质：行政单位

负责人：林正航

统一社会信用代码：11110112400961169A

中关村科技园区通州园管理委员会是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

## （二）项目概况

张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目（调减项目），属于专项债券重点支持的市政产业园基础设施领域项目。

### 1. 项目所在区域情况

2023 年，通州区常住人口 184.5 万人。其中，常住外来人口 89.1 万人，占常住人口比重为 48.3%。常住人口中，城镇人口 135.2 万人，占常住人口的 73.3%。常住人口出生率 5.27%，死亡率 7.96%。常住人口密度为每平方公里 2036 人。2023 年，通州区地区生产总值 1303.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5%。其中，第一产业增加值 13.1 亿元，下降 2.7%；第二产业增加值 468.3 亿元，增长 2%；第三产业增加值 822.2 亿元，增长 7%。三次产业结构由 2022 年 1.1：37：61.9 变化为 2023 年 1：35.9：63.1。《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（以下简称《规划纲要》）主要依据中央、北京市委关于“十四五”规划的建议编制，规划范围为城市副中心及拓展区。《规划纲要》明确了城市副中心“十四五”时期和今后相当长一段时期经济社会发展的主要目标、重点任务和重大举措，是市场主体的行为导向，是政府履行职责的重要依据。

张家湾设计小镇以承接中心城区优秀设计资源与北京市自贸区建设为契机，推动设计小镇城市更新实践，探索老工业区承接新功能的实施路径。加强规划引导，以大设计为牵引，助力地区改造升级；加强路径创新，探索微更新和混合开发新模式，推进存量土地和空间资源盘活利用；加强政策集成，加速设计小镇新兴产业集聚。

### 2. 项目实施的必要性、公益性

#### （1）符合国家政策导向

根据《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，张家湾设计小镇是副中心“三镇”建设的重点。城市副中心“十四五”规划纲要指出，张家湾设计小镇将聚焦创新设计和城市科技产业，打造成为北京设计之都、数字之都的重要平台。

#### （2）高度契合地区规划

2022 年，《北京城市副中心张家湾设计小镇规划综合实施方案》编制完成：规划城乡建设用地面积约 5.4 平方公里，规划总建筑规模约 439 万平方米。张家湾设计小镇是副中



心“三镇”建设的重点，城市副中心“十四五”规划纲要指出，张家湾设计小镇将聚焦创新设计和城市科技产业，打造成北京设计之都、数字之都的重要平台。其中启动区是整个设计小镇的核心，将被建成活力街区、交往街区和北京智慧城市示范区。

张家湾设计小镇，位于北京市城市副中心核心区以南、首都国际机场和大兴国际机场连线交汇处，临近行政办公区、城市绿心、环球主题公园和张家湾古镇。张家湾设计小镇的全域规划将围绕“设计小镇、智慧小镇和活力小镇”三个主题持续推进。本项目位于设计小镇核心区，为推进设计小镇整体工作，蔡奇书记（时任）2020-2022 年四次实地调研，隋振江副市长等市领导对张家湾设计小镇智汇园等项目有关规划建设情况进行多次调度，本项目高度契合设计小镇规划和产业发展计划，通过提升和相关产业引入，促进区域产业高效发展。

### （3）能充分发挥当地资源禀赋

十四五时期，小镇将重点打造“一心三片”重点产业功能区，释放产业空间超百万平方米。其中，一心为设计小镇启动区，主要包括北京未来设计园、北泡轻钢园区等，占地 70 万平方米，现有产业空间 8.98 万平方米，配建深夜食堂、高端国际公寓、城市公园、地铁广场等，重点发展绿色设计等相关业态，打造设计+城市科技融合示范区，通过举办会展、发布会和活动，打造多功能文化会展及公共服务体验区。西部片区主要包括创新中心和四环制药，占地约 25 万平方米，拥有约 35 栋楼宇，现有产业空间约 25 万平方米，以元宇宙产业发展为契机，重点聚焦人工智能、大数据等城市科技，打造城市科技先行入驻示范区。中部片区主要包括智汇园和张湾中天，占地约 17 万平方米，拥有约 70 栋楼宇，现有产业空间约 40 万平方米，以“双碳”战略和绿色产业发展为契机，聚焦绿色能源、智库咨询、城市科技等重点领域，打造绿色低碳智慧科技聚集区。东部片区主要为珠江一期园区，占地约 19 万平方米，现有 21 栋建筑，共有产业空间 27 万平方米。拟围绕科技设计产业打造集总部办公、数字经济、科创服务、商业体验于一体的产业示范园区。

### （4）能有效解决当前瓶颈问题

因水而生的张家湾设计小镇具有深厚的文化历史底蕴，成立于 1992 年的原张家湾工业园区是通州区第一个工业园区，不仅保存了较好的工业现状，留有大量工业遗存，也承载了张家湾独特工业文化记忆。如何盘活这些原有产业空间资源已成为园区发展的首要问题。2020 年，张家湾设计小镇以创新中心、铜牛地块、北泡地块、经开智汇园、珠江地块五大重点地块为突破，以点带面开始了张家湾设计小镇的建设。经过一系列实践和探索，设计小镇针对 5 大重点地块，探索形成了增资扩股、资产收购、股权转让收回、在建工程转让、自主转型提升 5 种合作开发模式，初步破解产业空间资源盘活利用难题，加速高端资源集聚。





本项目旨在加快基础设施和配套设施的综合提升。以建设“活力小镇”为目标，梳理可利用房源，打造职住平衡，为下一步建设共享民生设施、打造智汇园区奠定了坚实基础。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为61,476.00万元，具体资金来源如下：

财政预算资金21,806.00万元，约占总投资的35%；拟使用专项债39,670.00万元，约占总投资的65%，其中：2024年已使用专项债15,100.00万元，后续拟使用专项债24,570.00万元。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

### 4. 项目主管部门

本项目主管部门为中关村科技园区通州园管理委员会。中关村科技园区通州园管理委员会（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目实施单位北京通州投资发展有限公司、北京张家湾设计小镇有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减中关村科技园区通州园管理委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

### 5. 项目建设内容

根据张家湾设计小镇智汇园三期配套设施改造提升项目立项等文件，本项目主要建设规模和内容如下：包含智汇园三期及云杉路、云凤路3个子项目，其中：智汇园三期包含新建3栋宿舍及配套服务用房、1栋厂房、地下车库等。项目总建筑面积为49,650平方米，其中宿舍26,850平方米、配套服务用房2,050平方米、厂房11,650平方米、地下车库9,100平方米。云杉路（京津公路-广开街）道路工程道路长度1,441.3米，规划为城市支路。云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程道路长度909.5米，规划为城市支路。道路建设内容包括：道路、雨污水、再生水、给水、电力工程等。

### 6. 建设工期及实施进度计划

本项目建设期4年，已于2024年12月开工，目前进行地上物拆除、线杆、公交站及管线迁改等工作，预计2027年6月竣工验收投入使用。

### 7. 项目审批情况

本项目相关子项已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，前期手续真实有效。

2024年6月4日，北京市通州区经济和信息化局下发《智汇园三期配套设施改造提升项



目备案证明》（京通经信局备〔2024〕031号）；2024年6月27日，北京市通州区发展和改革委员会下发《关于云杉路（京津公路-广开街）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改〔审〕〔2024〕99号）、《关于云凤路（铜牛东路-云杉路）道路工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改〔审〕〔2024〕100号），原则上同意建设项目。

8. 项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资61,543.00万元，其中工程费用42,928.00万元，占比69.75%；工程建设其他费用12,489.00万元，占比20.29%；预备费用3,191.00万元，占比5.19%；建设期利息2,936.00万元，占比4.77%。

本项目资金来源为：财政预算资金21,873.00万元，占比约35%；专项债券资金39,670.00万元，占比约65%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

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	42,928.00	12,489.00	3,191.00	2,936.00	61,543.00
占比	69.75%	20.29%	5.19%	4.77%	100.00%

（2）筹措计划

本项目总投资估算61,543.00万元，财政预算资金21,873.00万元，占比约35%；专项债券资金39,670.00万元，占比约65%。

分年度筹措计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	334.00	8,101.00	10,511.00	2,928.00	21,873.00	35%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-
专项债券	15,100.00	-	18,600.00	5,970.00	39,670.00	65%
合计	15,434.00	8,101.00	29,111.00	8,898.00	61,543.00	100%
分年度占比	25%	13%	47%	14%	100%	

9. 债券资金使用合规性

债券发行后，由中关村科技园区通州园管理委员会按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资平衡





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 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 项目收入预测

本项目在运营期内预测经营性收入合计159,688.00万元，包括：配套用房租金收入153,287.00万元，停车场收入6,401.00万元。具体测算数据详见后附表1项目分年度经营收入表。

##### （1）配套用房收入定价

参照周边区域调研，目前创新中心租金水平为2-2.5元/天/平方米，智汇园为2.3-2.5元/天/平方米，方和正圆为2.7-3.5元/天/平方米，方和正圆临街商铺为3.5-5元/天/平方米，其他商铺为3-3.5元/天/平方米。本项目租金标准设定：运营期第一年租金为2.5元/平米/天。

##### （1.1）付费对象规模

本项目地上建筑面积约3.8万平方米，建筑形态为人才公寓，可出租面积3.8万平方米。

结合意向主体情况，本项目出租率设定为：运营期第1-5年出租率为90%；运营期第6年起，出租率为95%。

债券存续期内项目配套用房租金收入合计153,287.00万元，年均5,286.00万元。

##### （1.2）年增长率

参照同类园区租金增长水平估算，本项目租金年增长率设定为：运营期内，每3年增长10%。

#### （2）停车场收入定价

参照现状调研及项目单位掌握的数据来看，目前创新中心停车价格为300元/月，智汇园为300元/月，方和正圆为350元/月，路侧停车4元/小时。本项目停车场车位费收入价格水平按照350元/月考虑。本项目出租率设定为：运营期第1-5年出租率为90%；运营期第6年起，出租率为95%。

##### （2.1）付费对象规模

本项目地下建筑面积约1.8万平方米，配套停车位合计430个。债券存续期内停车场收入共计6,401.00万元。

##### （2.2）年增长率



参照园区物业增长水平估算，本项目停车位收费单价年增长率设定为：运营期内每5年增长10%。

## 2. 项目成本预测

运营期内，本项目运营成本合计42,575.00万元，包括经营成本5,653.00万元，税费支出36,922.00万元。

参照园区现状经营成本历史数据，本项目经营成本情况为：

主要考虑招商推广费用、工作福利费及维护修理费，债券存续期内经营成本共计5,653万元，年均174.00万元。

### （1）工资福利支出

初步人员方案为：本项目设计定员为5人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市地区统计局公布的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10,590.00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2,103.00万元，年均69.00万元。

### （2）维护养护支出（含动力材料支出）

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5%估算，维护修理费总计为3,127.00万元，年均149.00万元。

### （3）招商推广费用支持

本项目债券存续期内，招商推广费用暂按照经营收入的3.06%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第2年至运营期第5年，招商推广费用共计424.00万元。

### （4）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，具体测算数据详见后附表2：项目分年度税费支出表。按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

- 1.电费、日常维修、设备购置增值税率取13%；
- 2.办公费、物业安保费、其他费用增值税税率取6%；
- 3.建筑工程、安装工程、预备费增值税率取9%；
- 4.土地使用税基数取1.5元/平方米；
- 5.房产税税率取12%；
- 6.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%；
- 7.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。



附表1：项目分年度经营收入表

收入类型	收入数据	分年收入												单位：万元
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
合计		159,687.81	-	-	-	-	3,283.29	3,283.29	3,595.37	3,595.37	3,611.62	4,174.62	4,174.62	
配套用房租金收入	收入定价（元/平方米/天）		-	-	-	-	2.50	2.50	2.75	2.75	2.75	3.03	3.03	
	付费对象规模（万平方米）		-	-	-	-	3.42	3.42	3.42	3.42	3.42	3.61	3.61	
	收入小计（365天）	153,286.59	-	-	-	-	3,120.75	3,120.75	3,432.83	3,432.83	3,432.83	3,985.89	3,985.89	
停车场收入	收入定价（元/月）		-	-	-	-	350.00	350.00	350.00	350.00	385.00	385.00	385.00	
	付费对象规模（个）		-	-	-	-	387.00	387.00	387.00	387.00	387.00	408.50	408.50	
	收入小计（12个月）	6,401.21	-	-	-	-	162.54	162.54	162.54	162.54	178.79	188.73	188.73	

(续)

收入类型	收入数据	分年收入											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
合计		4,174.62	4,573.21	4,592.08	4,592.08	5,030.53	5,030.53	5,030.53	5,533.58	5,533.58	5,533.58	6,064.10	
配套用房租金收入	收入定价（元/平方米/天）	3.03	3.33	3.33	3.33	3.66	3.66	3.66	4.03	4.03	4.03	4.43	
	付费对象规模（万平方米）	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	
	收入小计（365天）	3,985.89	4,384.48	4,384.48	4,384.48	4,822.93	4,822.93	4,822.93	5,305.22	5,305.22	5,305.22	5,720.85	
停车场收入	收入定价（元/月）	385.00	385.00	423.50	423.50	423.50	423.50	423.50	465.85	465.85	465.85	465.85	
	付费对象规模	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	





收入类型	收入数据	分年收入											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
入	(个)												
	收入小计（12个月）	188.73	188.73	207.60	207.60	207.60	207.60	207.60	228.36	228.36	228.36	228.36	
(续)													
收入类型	收入数据	分年收入											
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	
合计		6,064.10	6,086.94	6,670.51	6,670.51	6,670.51	7,312.45	7,337.56	7,337.56	8,043.69	8,043.69	8,043.69	
	收入定价（元/平方米/天）	4.43	4.43	4.87	4.87	4.87	5.36	5.36	5.36	5.89	5.89	5.89	
	付费对象规模（万平方米）	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	3.61	
	收入小计（365天）	5,720.85	5,742.30	6,292.94	6,292.94	6,292.94	6,898.53	6,922.13	6,922.23	7,588.39	7,588.39	7,588.39	
停车场收入	收入定价（元/月）	465.85	512.44	512.44	512.44	512.44	512.44	563.68	563.68	563.68	563.68	563.68	
	付费对象规模（个）	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	408.50	
	收入小计（12个月）	228.36	251.20	251.20	251.20	251.20	251.20	276.32	276.32	276.32	276.32	276.32	



附表2：项目分年度税费支出表

序 号	税费类型	分年运营支出											单位：万元
		合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
	合计	36,921.64	374.49	374.49	411.94	411.94	413.87	593.48	593.48	593.48	721.22	725.65	
1	增值税	2,881.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	增值税附加（含城市 维护建设和教育费）	345.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	房产税	18,334.96	372.44	372.44	409.89	409.89	409.89	476.26	476.26	476.26	524.09	524.09	
4	土地使用税	59.45	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	
5	所得税	15,299.53	-	-	-	-	1.93	115.17	115.17	115.17	195.08	199.51	

(续)

序号	税费类型	分年运营支出									
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	合计	725.67	866.18	866.18	866.18	1,025.61	1,025.64	1,025.64	1,195.66	1,195.66	1,201.26
1	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	房产税	524.09	576.70	576.70	576.70	634.58	634.58	634.58	698.24	698.24	698.24
4	土地使用税	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
5	所得税	199.53	287.43	287.43	287.43	388.98	389.01	389.01	495.37	495.37	500.97

(续)

序号	税费类型	分年运营支出								
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	1,808.50	2,129.50	2,133.20	2,369.99	2,377.40	2,381.40	2,762.47	2,850.47	2,901.00





序号	税费类型	分年运营支出										
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056		
1	增值税	2.85	323.07	323.07	353.96	355.48	355.38	389.35	389.35	389.35		
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	0.34	38.77	38.77	42.47	42.66	42.65	46.72	46.72	46.72		
3	房产税	768.27	768.27	768.27	845.30	845.30	845.30	930.03	930.03	930.03		
4	土地使用税	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05		
5	所得税	1,034.98	997.33	1,001.04	1,126.21	1,131.91	1,136.03	1,394.31	1,482.31	1,532.84		

附表3：项目分年度运营支出表

支出类型	支出数据	分年支出											
		合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计		42,574.89	-	-	-	-	539.79	539.79	577.70	595.54	479.32	658.93	660.90
人力成本	数量		-	-	-	-	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	2022年社平工资12.71万/年		12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	12.71	13.09	13.09	13.09	13.48
	增长率		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%
维护养护费(含动力材料费)	支出小计	2,102.50	-	-	-	-	63.55	63.55	63.55	65.46	65.46	65.46	67.42
	按照总投资的5%计提，分别于运营期第8、16、24年支出	3,126.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	支出小计	3,126.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
招商推广费	租金收入的5%，自建设期第二年至运营期第四年支出	423.87	-	-	-	-	-	101.76	101.76	102.21	118.15	-	-
	支出小计	423.87	-	-	-	-	-	101.76	101.76	102.21	118.15	-	-
	支出小计	36,921.64	-	-	-	-	374.49	374.49	411.94	411.94	413.87	593.48	593.48

单位：万元



(续)

支出 类型	支出数据	分年支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计		1,703.19	788.63	795.08	795.11	935.62	937.70	937.70	1,097.13	2,141.59	1,099.30	1,269.32
人力成本	数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	2022年社平 工资12.71万/ 年	13.48	13.48	13.89	13.89	13.89	14.31	14.31	14.31	14.73	14.73	14.73
	增长率	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
	支出小计	67.42	67.42	69.44	69.44	69.44	71.53	71.53	71.53	73.67	73.67	73.67
维护养护 费（含动力 材料费）	按照总投资 的5%计提， 分别于运营 期第8、16、 24年支出	1,042.29	-	-	-	-	-	-	-	1,042.29	-	-
	支出小计	1,042.29	-	-	-	-	-	-	-	1,042.29	-	-
招商推广 费	租金收入的 5%，自建设 期第二年至 运营期第四 年支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	支出小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税费支出	支出小计	593.48	721.22	725.65	725.67	866.18	866.18	866.18	1,025.61	1,025.64	1,025.64	1,195.66





(续)

支出 类型	支出数据	分年支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计		1,271.53	1,277.14	1,884.37	2,207.65	2,211.35	3,490.43	2,457.90	2,461.90	2,842.97	2,933.38	2,983.91
人力成本	数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	2022年社平 工资12.71万/ 年	15.18	15.18	15.18	15.63	15.63	15.63	16.10	16.10	16.10	16.58	16.58
	增长率	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
	支出小计	75.88	75.88	75.88	78.16	78.16	78.16	80.50	80.50	80.50	82.92	82.92
维护养护 费(含动力 材料费)	按照总投资 的5%计提, 分别于运营 期第8、16、 24年支出	-	-	-	-	-	1,042.29	-	-	-	-	-
	支出小计	-	-	-	-	-	1,042.29	-	-	-	-	-
招商推广 费	租金收入的 5%,自建设 期第二年至 运营期第四 年支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	支出小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税费支出	支出小计	1,195.66	1,201.26	1,808.50	2,129.50	2,133.20	2,369.99	2,377.40	2,381.40	2,762.47	2,850.47	2,901.00



(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													
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
项目收入	-	-	-	-	3,283.29	3,283.29	3,595.37	3,595.37	3,611.62	4,174.62	4,174.62	4,174.62		
运营支出	-	-	-	-	539.79	539.79	577.70	595.54	479.32	658.93	660.90	1,703.19		
收益	-	-	-	-	2,743.50	2,743.50	3,017.67	2,999.83	3,132.30	3,515.69	3,513.72	2,471.43		
类别	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046			
项目收入	4,573.21	4,592.08	4,592.08	5,030.53	5,030.53	5,030.53	5,533.58	5,533.58	5,533.58	6,064.10	6,064.10			
运营支出	788.63	795.08	795.11	935.62	937.70	937.70	1,097.13	2,141.59	1,099.30	1,269.32		1,271.53		
收益	3,784.58	3,797.00	3,796.97	4,094.91	4,092.83	4,092.83	4,436.45	3,391.99	4,434.28	4,794.78		4,792.57		
类别	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计			
项目收入	6,086.94	6,670.51	6,670.51	6,670.51	7,312.45	7,337.56	7,337.56	8,043.69	8,043.69	8,043.69		159,687.81		
运营支出	1,277.14	1,884.37	2,207.65	2,211.35	3,490.43	2,457.90	2,461.90	2,842.97	2,933.38	2,983.91		42,574.87		
收益	4,809.80	4,786.14	4,462.86	4,459.16	3,822.02	4,879.66	4,875.66	5,200.72	5,110.31	5,059.78		117,112.94		

说明：运营支出已包含税费支出。以上数据由于四舍五入的原因分项之和与合计项之间可能存在尾差。





## 2.应付本息情况

本项目拟使用专项债券39,670.00万元，其中2024年已发行15,100.00万元，发行利率2.21%；2025年已发行11,000.00万元，调减后为0.00万元（已发行当期按照发行利率1.87%，债券发行日为2025年2月18日，利息分割日为2025年6月18日）；后续拟发行24,570.00万元，债券利率3.00%。发行期限均为30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。分年度还本付息明细如下：

单位：万元

序号	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
1	2024年	-	15,100.00	-	-	15,100.00	2.21%	166.86	166.86
								166.86	166.86
2	2025年	15,100.00	11,000.00	-11,000.00	-	15,100.00	2.21%	233.92	233.92
								166.86	166.86
3	2026年	15,100.00	18,600.00	-	-	33,700.00	3.00%	505.50	505.50
								505.50	505.50
4	2027年	33,700.00	5,970.00	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
5	2028年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
6	2029年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
7	2030年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
8	2031年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
9	2032年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
10	2033年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
11	2034年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
12	2035年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
13	2036年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
14	2037年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
15	2038年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
16	2039年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05



## 项目收益及现金流入预测说明

序号	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
17	2040年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
18	2041年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
19	2042年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
20	2043年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
21	2044年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
22	2045年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
23	2046年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
24	2047年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
25	2048年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
26	2049年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
27	2050年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
28	2051年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
29	2052年	39,670.00	-	-	-	39,670.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	595.05
30	2053年	39,670.00	-	-	15,100.00	24,570.00	3.00%	595.05	595.05
								595.05	15,695.05
31	2054年	24,570.00	-	-	-	24,570.00	3.00%	368.55	368.55
								368.55	368.55
32	2055年	24,570.00	-	-	18,600.00	5,970.00	3.00%	368.55	368.55
								368.55	18,968.55
33	2056年	5,970.00	-	-	5,970.00	-	3.00%	89.55	89.55
								89.55	6,059.55
合计		-	50,670.00	-11,000.00	39,670.00	-	-	35,531.48	75,201.48

## 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为1.56。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	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		





年度	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2024年	-	-	333.71	333.71	是	建设期利息由财政资金予以保障
2025年	-	-	400.77	400.77	是	
2026年	-	-	1,011.00	1,011.00	是	
2027年	-	-	1,190.10	1,190.10	是	
2028年	2,743.50	-	1,190.10	1,190.10	是	
2029年	2,743.50	-	1,190.10	1,190.10	是	
2030年	3,017.67	-	1,190.10	1,190.10	是	
2031年	2,999.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2032年	3,132.30	-	1,190.10	1,190.10	是	
2033年	3,515.69	-	1,190.10	1,190.10	是	
2034年	3,513.72	-	1,190.10	1,190.10	是	
2035年	2,471.43	-	1,190.10	1,190.10	是	
2036年	3,784.58	-	1,190.10	1,190.10	是	
2037年	3,797.00	-	1,190.10	1,190.10	是	
2038年	3,796.97	-	1,190.10	1,190.10	是	
2039年	4,094.91	-	1,190.10	1,190.10	是	
2040年	4,092.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2041年	4,092.83	-	1,190.10	1,190.10	是	
2042年	4,436.45	-	1,190.10	1,190.10	是	
2043年	3,391.99	-	1,190.10	1,190.10	是	
2044年	4,434.28	-	1,190.10	1,190.10	是	
2045年	4,794.78	-	1,190.10	1,190.10	是	
2046年	4,792.57	-	1,190.10	1,190.10	是	
2047年	4,809.80	-	1,190.10	1,190.10	是	
2048年	4,786.14	-	1,190.10	1,190.10	是	
2049年	4,462.86	-	1,190.10	1,190.10	是	
2050年	4,459.16	-	1,190.10	1,190.10	是	
2051年	3,822.02	-	1,190.10	1,190.10	是	
2052年	4,879.66	-	1,190.10	1,190.10	是	
2053年	4,875.66	15,100.00	1,190.10	16,290.10	是	
2054年	5,200.72	-	737.10	737.10	是	
2055年	5,110.31	18,600.00	737.10	19,337.10	是	



年度	项目收益	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2056年	5,059.78	5,970.00	179.10	6,149.10	是	
合计	117,112.94	39,670.00	35,531.48	75,201.48	是	
本息覆盖倍数			1.56			

经测算，本项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.56，项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的平衡。

#### 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

1.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。

2.风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3.风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。





控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4.风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5.风险可能：组织管理风险.基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

#### 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





政府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

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的工程运维工作，主要包括产业园区、物业、招商等运营管理。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1.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，通州区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。

2.风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3.风险可能：利率变动风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好





债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

### 五、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：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	105,401.65	111,257.30	117,112.95	122,968.59	128,824.24
偿债资金合计	105,401.65	111,257.30	117,112.95	122,968.59	128,824.24
债券还本付息额	75,201.48	75,201.48	75,201.48	75,201.48	75,201.48
资本金偿还建设期利息	2,935.58	2,935.58	2,935.58	2,935.58	2,935.58
经营收入偿还的债券本息额	72,265.90	72,265.90	72,265.90	72,265.90	72,265.90
债券本息覆盖率	1.40	1.48	1.56	1.64	1.71



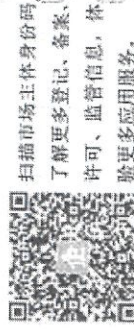


# 营业执照

(副本) (10-1)

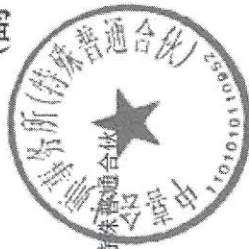
统一社会信用代码

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)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 张增刚  
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、法规规定的其他业务。(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。)



出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



登记机关

2022 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

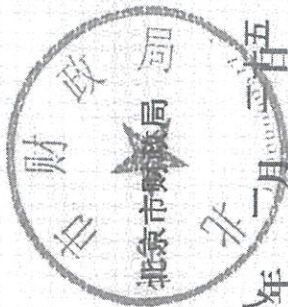




证书序号:0000058

## 说明

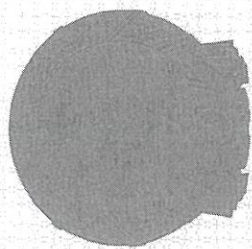
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年二月十五日

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

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	bm56000001/2023-00002630	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		主 题 词	

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

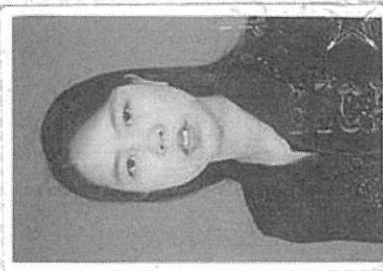
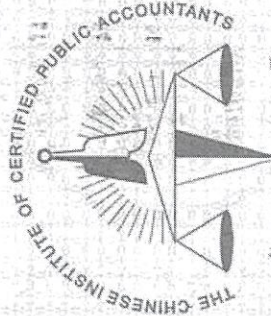
从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

### 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 号和丰创意广场和康楼 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	0579-83803988-8636
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	010-85665218
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	010-62267688
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	022-88238268-8239
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	中重众环会计师事务所 (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
98	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-65927137
99	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街 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)	北京市海淀区首佳南路 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

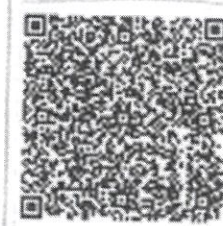






姓名 刘敏  
 Full name 刘敏  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1970-11-14  
 Date of birth 1970-11-14  
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司  
 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司  
 身份证号码 130103701114184  
 Identity card No 130103701114184

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



证书编号: 110001680002  
 No. of Certificate 110001680002

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

发证日期: 二〇〇二 年 七 月 二十九 日  
 Date of Issuance 二〇〇二 年 七 月 二十九 日

9 年 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.

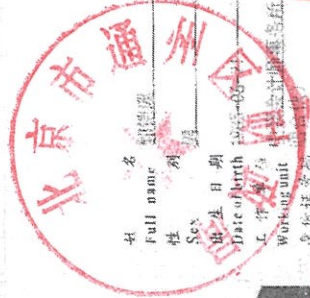
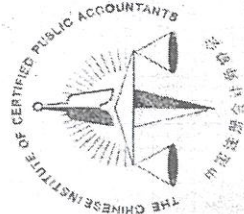
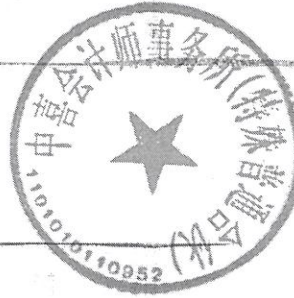


证书编号:  
No. of Certificate 110001648080

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 2024 年 6 月 27 日

年 月 日



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Work unit  
身份证号  
Identity card No.

