

2025 年北京市政府专项债券(十四期)

通州运河商务区核心区 P+R 新型

智慧停车场基础设施建设项目

项目收益与融资平衡报告

中思玮业审字[2025]第 146 号

北京中思玮业会计师事务所(普通合伙)

2025 年 1 月 24 日

## 声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们未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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

## 目 录

一、项目基本情况 .....	3
(一) 项目概况 .....	3
(二) 项目性质 .....	4
(三) 项目单位 .....	4
(四) 项目主管单位 .....	4
(五) 项目开工、竣工日期，建设工期，主要建设内容及规模 .....	4
(六) 项目前期有关情况 .....	4
二、预测假设 .....	5
三、项目概算及资金筹措情况 .....	6
(一) 资金筹措原则 .....	7
(二) 项目投资概算 .....	7
(三) 资金筹措方案 .....	7
(四) 预计债券利率 .....	8
四、项目运营收益与融资平衡情况分析 .....	8
(一) 运营收入预测分析 .....	8
(二) 项目投资支出 .....	13
(三) 运营成本及相关税费 .....	13
(四) 项目收益 .....	15
(五) 债券还本付息安排 .....	15
(六) 资金覆盖率 .....	16
(七) 压力测试 .....	17
五、风险分析 .....	17
(一) 还本付息风险 .....	17
(二) 预期不确定风险 .....	17
(三) 关注到的其他风险 .....	17
六、评估结论 .....	20
(一) 结论意见 .....	20
(二) 使用限制 .....	20



**2025 年北京市政府专项债券(十四期)**  
**通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目**  
**项目收益与融资平衡报告**

中思玮业审字[2025]第 146 号

北京市通州区财政局并

北京市通州区运河商务区管理委员会：

我们接受北京市通州区运河商务区管理委员会委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2025 年北京市政府专项债券(十四期)包含的通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

**一、项目基本情况**

**(一) 项目概况**

通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（以下简称“本项目”）主要建设规模和内容是：新建 P+R 新型智慧停车场 2 座，项目总用地面积 12900 平方米，总建筑面积 12620 平方米，其中地上建筑面积 5650 平方米、半地下建筑面积 6970 平方米；共设置车位数 4100 个，其中充电桩车位 1975 个、普通车位 2125 个。建设内容包括建筑结构工程、装修工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、室外工程、拆除及迁改等。

本项目位于北京市通州区运河商务区。本项目四至分别是：北关地铁站复合停车地块东至盐滩路，西至惠济东路，南至北皇木厂南街，北至世界侨商中心；北运河西地铁站复合停车地块西侧、北侧为富力中心，南至玉带河东街，东至滨河北路。



## （二）项目性质

本项目属于政府投资性项目，是公益性项目，重点是解决地铁站周边由于非机动车停放混乱导致的交通问题。

## （三）项目单位

单位名称：北京市通州区运河商务区管理委员会

统一社会信用代码：11110112697738418X

负责人：张逢

成立日期：2016-07-27

注册地址：北京市通州区北皇木厂北街 3 号院 1 号楼 15 层

## （四）项目主管单位

本项目主管部门为北京市通州区运河商务区管理委员会。

## （五）项目开工、竣工日期，建设工期

本项目计划建设工期为 24 个月，工程计划于 2025 年 4 月完成前期准备工作并开工；全部工程计划在 2027 年 3 月开展竣工验收工作后对外营运。

## （六）项目前期有关情况

2024 年 2 月 27 日，北京市通州区发展和改革委员会《关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京通州发改（审）（2024）18 号），原则上同意该建设项目。

2024 年 11 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（2024 规自（通）预选市政字 0035 号），载明权利人为北京市通州区运河商

务区管理委员会，权利类型为建设用地，用途为 G3 广场用地，面积 6475.36 平方米。

2024 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会对通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（北运河西站）核发《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（2024 规自（通）预选市政字 0041 号），载明权利人为北京市通州区运河商务区管理委员会，权利类型为建设用地，用途为 G3 广场用地，面积 4670.261 平方米。

2024 年 8 月 26 日，取得《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》，同意据此意见开展运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（通州北关站）后续相关手续办理工作。

2024 年 12 月 12 日，取得《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（北运河西站）市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》，同意据此意见开展运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目（北运河西站）后续相关手续办理工作。

环评备案、施工许可审批等正在办理中。

## 二、预测假设

1. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2. 假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

3. 假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

6. 假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

7. 假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

8. 假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

9. 假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

10. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响；

11. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

### 三、项目概算及资金筹措情况



### （一）资金筹措原则

#### 1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

#### 2. 遵守规章制度

筹措资金必须全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

#### 3. 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

### （二）项目投资概算

根据实施方案,项目总投资 11274 万元（不含建设期利息 477 万元）。投资构成明细详见下表：

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	8810	78.15
2	工程建设其他费用	784	6.95
3	预备费	480	4.26
4	涉铁费用	1200	10.64
项目总投资		11274	100

### （三）资金筹措方案

本项目概算 11274 万元（不含建设期利息 477 万元），其中：项目资本金 5274 万元（资金来源：财政预算安排），占 46.78%；发行地方政府专项债券 6000 万元，占 53.22%。

本项目已发行专项债券 3000 万元；本次拟发行专项债 2000 万元，主要用于工程费用及工程建设其他费用等。

2026 年拟使用专项债 1000 万元，发行期 10 年。

#### 项目资金分年度筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政统筹资金	0	0	5274	5274
专项债券资金	3000	2000	1000	6000
合计	3000	2000	6274	11274

截至目前，本项目尚未发生其他融资，且未来除发行专项债外全部由北京市通州区财政局安排预算资金支付。

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，由北京市通州区财政局安排预算资金支付专项债券的发行费用和到期利息；以后形成的运营收益用于支付运营期的专项债券利息和到期债券本金。

#### （四）预计债券利率

本批次专项债券发债按照 1.90% 利率测算，最终应以实际发行利率为准。

专项债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

### 四、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （一）运营收入预测分析

本项目未来产生的项目收入用于偿还本次专项债券本息。预计项目运营收入（含税收入）合计 31100 万元，主要包括非机动车停放收入、充电服务费收入、市集外摆摊位收入、配套服务用房租赁收入、自助售卖柜场地租赁收入、共享单车入场收入、公共区广告收入、用

地边界广告墙收入等。

### 1. 非机动车停放收入

本项目运营模式采用临时停车收费方式对社会开放，非机动车停放收入为非机动车(如自行车、电动自行车等)临时停留或短时间停车的用户提供非机动车停放和看管服务并收取相应费用。本次通过预测停车场的车次计算确定。

非机动车停放收入定价主要参考北京市现已成熟运营的非机动车场定价案例：在 6:00 至 22:00 时间段内，普通自行车 0.5 元/辆次，赛车、山地车、小型三轮车 1.0 元/辆次，三轮板车、机动残疾人车、电动自行车 1.0 元/辆次；在 22:00 至次日 6:00 时间段内，普通自行车 1 元/辆次，赛车、山地车、小型三轮车 2 元/辆次，三轮板车、机动残疾人车、电动自行车 2 元/辆次。考虑到本项目非机动车位均按每个停车位 0.6 米×2 米设计，实施一车一位。同时，结合停车场主要使用人群为每日通勤换乘群众，以停放电动自行车为主，车辆停放时长 8-12 小时。本项目停车收费暂不设置价格差异，所有非机动车均按单次停放收费 1 元进行收入测算，定价暂不考虑增长。非机动车车位数 4100 个，暂设运营期首年使用率为 70%，第二年使用率为 80%，第三年起上涨至 90%后维持稳定，日周转次数按 1 次考虑。

非机动车停放年收入=非机动车车位数×使用率×当年非机动车停放定价×日周转次数×365 天

计算非机动车停放总收入约为 1304 万元。

### 2. 充电服务费收入

根据北京市发展和改革委员会印发的《关于规范本市居民住宅小区电动自行车充电设施收费标准等有关事项的通知》（京发改〔2022〕



243 号)规定:“一、居民住宅小区内设置的电动自行车充电设施用电,纳入‘居民生活用电’类别,执行政府定价,按照本市‘执行居民价格的非居民用户’电价水平执行。二、本市电动自行车充电设施服务费实行市场调节价。三、充电设施经营单位向用户收取充电电费和充电服务费时,两者应当分别计价、分别收取,不得打包混合收取。”本项目严格遵守上述管理规范和收费标准,充电电费按照北京市电价水平收取并全部用于电费支付,项目仅获取充电服务费收入。

根据《电动自行车安全技术规范》(GB17761-2018)“电动自行车应当符合下列要求:蓄电池标称电压小于或等于 48V;电动机额定连续输出功率小于或等于 400W”。本项目充电服务费暂按 0.6 元/次(含税价)考虑,服务费增长率按每 3 年上涨 5%考虑,充电时间预计为 1 小时,日周转次数按 1.5 次,依据实施方案共设置充电桩车位 1975 个,暂设运营期首年充电桩使用率为 35%,第二年使用率为 40%,第三年起上涨至 45%后维持稳定。

充电服务费年收入=充电桩车位数量×使用率×当年充电服务费单价×充电时间×日周转次数×365 天

计算充电服务费总收入约为 301 万元。

### 3. 市集外摆摊位收入

参考北京市及通州区类似区域已有外摆区情况,同时结合市场调研外摆案例,一般日及常规区域外摆租金约为 150-300 元/天,节日及重点区域外摆租金约为 500-1000 元/天。考虑到本项目实际情况,市集外摆摊位收入初始定价暂按 200 元/天·摊位考虑。

根据实施方案共设置摊位数量 834 个,本项收入定价租金价格 200 元/天/摊位,收入定价增长率按每 3 年上涨 10%考虑,运营期首年出

租率预计为 70%，第二年上涨至 80%后维持稳定。外摆时间预计为 3-10 月共 8 个月，按每月 4 周，每周 3 天计算，共 96 天。

市集外摆摊位年收入=摊位数量×当年收入定价×出租率×96 天  
计算市集外摆区域租赁总收入约为 14255 万元。

#### 4. 配套服务用房租赁收入

根据对周边商业用房租金价格调研，通州北关地铁周边办公底商租金约 5-7 元/平方米·日，北运河西地铁周边办公底商租金约 5-6.5 元/平方米·日，考虑本项目配套服务用房可作为便利店、饮品店等功能为项目提供服务配套，起始租金暂按略低于商业市场租金进行测算。本项收入定价租金价格 3 元/天/平方米，收入定价增长率按每 3 年上涨 10%考虑，根据实施方案可出租面积约 350 平方米，出租率预计为 100%。

配套服务用房租赁年收入=摊位数量×当年收入定价×出租率×  
365 天

计算外摆区域租赁总收入约为 429 万元。

#### 5. 自助售卖柜场地租赁收入

参考市场外卖柜场地租金 400-800 元/柜，同时结合本项目区域位置，每处可投放饮料、零食、盲盒、鲜花等功能外卖柜 4 柜。场地租金收入定价 3000 元/月，收入定价增长率按每 3 年上涨 10%考虑，根据实施方案可出租位置 10 个，出租率预计为 80%。

自助售卖柜场地租赁年收入=出租位置×当年收入定价×出租率  
×12 个月

计算自助售卖柜场地租赁总收入约为 326 万元。

#### 6. 共享单车入场收入



本项收入定价 4 元/平方米/天，收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%；根据实施方案共划定专用区域 200 平方米；暂设运营期首年出租率为 50%，第二年为 55%，第三年为 60%，第四年上涨至 70% 后维持稳定。

共享单车入场年收入=专用区域面积×当年收入定价×出租率×365 天

计算共享单车入场总收入约为 217 万元。

#### 7. 公共区广告收入

公共区广告收入主要为 LED 屏幕广告收入和墙面广告收入。

本项目设置 2 处智慧 3D 屏幕，广告位租金价格暂按 10 万元/月/支估算，收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%，5 支广告轮播（15 秒/60 次/天），运营期首年出租率设定为 50%，第二年为 55%，第三年上涨至 60%后维持稳定。

本项目设置内墙外墙广告设置广告牌约 70 个，墙面广告位租金价格按照 1 万元/月/个估算，广告位租金价格年增长率设定为每三年上涨 10%，运营期首年出租率设定为 50%，第二年为 55%，第三年上涨至 60%后维持稳定。

公共区广告年收入=LED 屏幕数量×当年广告位租金价格×广告数（支）×出租率×12 月+墙面广告位数量×当年广告位租金价格×出租率×12 月

计算广告总收入约为 13476 万元。

#### 8. 用地边界广告墙收入

本项收入定价按 1 万元/个/月，收入定价年增长率设定为每三年上涨 10%，墙面广告数量 10 个。运营期首年出租率设定为 50%，第二



年为 55%，第三年上涨至 60%后维持稳定。

用地边界广告墙年收入=墙面广告数量×当年收入定价×出租率  
×12 月

用地边界广告墙总收入约为 792 万元。

根据上述预测方法，各年收入预测如下：

序号	项目	非机动车停放收入	充电服务费收入	市集外摆摊位收入	配套服务用房租赁收入	自助售卖柜场地租赁收入	共享单车入场收入	公共区广告收入	用地边界广告墙收入	合计
1	2027 年	104	23	1120	38	29	15	1020	60	2409
2	2028 年	120	26	1280	38	29	16	1122	66	2697
3	2029 年	135	29	1280	38	29	18	1224	72	2825
4	2030 年	135	31	1408	42	32	22	1346	79	3095
5	2031 年	135	31	1408	42	32	22	1346	79	3095
6	2032 年	135	31	1408	42	32	22	1346	79	3095
7	2033 年	135	32	1549	46	35	25	1481	87	3390
8	2034 年	135	32	1549	46	35	25	1481	87	3390
9	2035 年	135	32	1549	46	35	25	1481	87	3390
10	2036 年	135	34	1704	51	38	27	1629	96	3714
合计		1304	301	14255	429	326	217	13476	792	31100

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取整显示，因此，可能出现个别等式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。

## （二）项目投资支出

根据《通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目专项债券项目实施方案》估算，本项目工程总投资额为 11274 万元。

## （三）运营成本及相关税费

本项目运营期间的成本 13618 万元，主要包括：工资福利费、公共区域能源消耗费、设备设施维修维护费、税费支出。

### 1. 工资福利费

工资福利费为根据有关规定应付给职工的各种薪酬及福利费等，本项目设计定员为 26 人（包括保洁 6 人、绿化 2 人、保安 12 人、工程维修 6 人），人均工资及福利按 6000 元/人·月计算，年支出增长率均按照每三年上涨 5%测算。

包括：工资、奖金、五险一金、福利费等，并参考 2024 年北京市在岗职工年平均工资水平。

计算工资福利费 1987 万元。

## 2. 公共区域能源消耗费

公共区域能源消耗费按 30 元/平方米·月暂估。年支出增长率均按照每三年上涨 5%测算。

计算公共区域能源消耗费 4822 万元。

## 3. 设备设施维修维护费

修理维护费包含水电费、路面修复、杂草清理、停车统一标识标牌设置、收费系统维护升级等费用。

设备设施维修维护费按 5 元/平方米·月暂估，年支出增长率均按照每三年上涨 5%测算。

计算设备设施维修维护费 805 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、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等。其中设施维修维护增值税税率取 9%；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%。根据本项目的收入及成本构成情况，模拟计算其增值税销项税额和进项税额后得出当期应交增值税额，根据当期应交增值税额计算附加税费。

计算税费支出 6004 万元。

根据上述分析，本项目各年运营成本及相关税费预测如下：

序号	项目	工资福利费	公共区域能源消耗费	设备设施维修维护费	税费支出	合计
1	2027 年	187	454	76	338	1055
2	2028 年	187	454	76	405	1122
3	2029 年	187	454	76	434	1151
4	2030 年	197	477	80	487	1241
5	2031 年	197	477	80	487	1241
6	2032 年	197	477	80	600	1354
7	2033 年	206	501	83	778	1568
8	2034 年	206	501	83	778	1568
9	2035 年	206	501	83	800	1590
10	2036 年	217	526	88	897	1728
合计		1987	4822	805	6004	13618

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取整显示，因此，可能出现个别等式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。

#### （四）项目收益

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 31100 万元，预计总成本 13618 万元，预计总收益 17482 万元，可用于偿还债券本息的收益 17482 万元。

#### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 6000 万元，其中 2024 年北京市政府专项债券(二十六期)已发行 3000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 2.21%；本批次拟发行 2000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 1.90%(以 2025 年 1 月 20 日为测算日，前五日均线上浮 25 个 BP)，2026 年发行 1000 万元，债券期限为 10 年，债券利率 1.90%。每半年付息一次，到期



一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

债券存续期内应还本付息情况表：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利息(万元)	本息合计(万元)
2024 年度	0	3000	0	3000	0	0
2025 年度	3000	2000	0	5000	83	83
2026 年度	5000	1000	0	6000	112	112
2027 年度	6000	0	0	6000	124	124
2028 年度	6000	0	0	6000	124	124
2029 年度	6000	0	0	6000	124	124
2030 年度	6000	0	0	6000	124	124
2031 年度	6000	0	0	6000	124	124
2032 年度	6000	0	0	6000	124	124
2033 年度	6000	0	0	6000	124	124
2034 年度	6000	0	3000	3000	124	3124
2035 年度	3000	0	2000	1000	37	2037
2036 年度	1000	0	1000	0	9	1009
合计		6000	6000		1233	7233

由上表可见，本项目专项债券具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

## （六）资金覆盖率

经计算，债券运营期可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益为 17482 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 7233 万元，本息保障倍数为 2.42 倍，项目收益满足要求，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

## （七）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。详见压力测试表：

压力测试表

单位：万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比率						
		-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
1	一、经营净收益	14860	15734	16608	17482	18356	19230	20104
2	二、债券还本付息额	7233	7233	7233	7233	7233	7233	7233
3	三、债券本息覆盖率	2.05	2.18	2.30	2.42	2.54	2.66	2.78

## 五、风险分析

### （一）还本付息风险

当项目运营收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

### （二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

### （三）关注到的其他风险

#### 1. 项目建设风险

### （1）风险评估

本项目暂未获取规划审批、环评备案、施工许可审批等相关审批文件，在项目实施的过程中，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调配合等多个方面，如出现工程进度延后的情形，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

### （2）风险应对

项目实施主体一是积极与各政府部门保持密切的沟通，尽快取得项目审批文件；二是对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，制定全过程风险管理体系，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。

## 2. 资金风险

### （1）风险评估

本项目资金风险主要是建设资金未能及时落实到位，致使项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益。

### （2）风险应对

项目实施主体积极与各政府部门沟通配合，力争及时拨付到位，同时也要重视对经济形势的关注，做好备选筹资渠道的准备。

## 3. 收入变动风险

### （1）风险评估

广告收入为本项目主要收入。广告行业的市场特性主要表现为需求的不确定性、广告预算的不确定性、市场格局的变化以及政策法规



的变更等多种因素，这些因素会对广告市场的发展和企业的盈利能力带来不确定性。

## （2）风险应对

项目实施主体加强对项目运营的管理。通过市场调研，了解目标市场和潜在客户的需求和偏好获得尽可能多的信息，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策；与合适的合作伙伴建立战略联盟，共享资源和经验，增强业务实力。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

## 4. 经营风险

### （1）风险评估

项目投入运营后的运营收益对项目整体收益产生直接影响。日常经营性支出则较难控制，涉及人力成本、维修费用等，变动因素较多。

### （2）风险应对

健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高管理水平和运营效率，规范各项经济行为。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 5. 债券资金管理不善的风险

### （1）风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。

## （2）风险应对

一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强对项目实施主体的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

## 六、评估结论

### （一）结论意见

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，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为 2025 年通州运河商务区核心区 P+R 新型智慧停车场基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资平衡。

### （二）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

北京中思玮业会计师事务所

（普通合伙）



注册会计师：

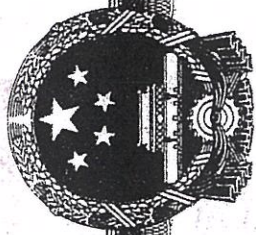


注册会计师：



2025 年 1 月 24 日





统一社会信用代码

91110108660502727J

# 营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京中思玮业会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

法定代表人 赵璐喜

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。(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 2007年09月28日

合伙期限 2007年09月28日至 长期

主要经营场所

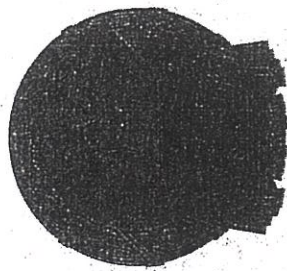
北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园10号楼东一门东206室

登记机关



2020年04月28日





证书序号: NO. 019734

# 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, 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:	北京中思玮业会计师事务所(普通合伙)
主任会计师:	赵璐喜
办公场所:	北京市海淀区阜外亮甲店1号恩济西园10号楼东一门东206室
组织形式:	普通合伙
会计师事务所编号:	11000526
注册资本(出资额):	0万元
批准设立文号:	京财会[2007]2310
批准设立日期:	2007-09-27



姓名 Full name 赵潞喜  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1948-06-05  
 工作单位 Working unit 北京中思玮业会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 110108480605001



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本  
Th  
thi



续有效一年。  
nother year after

姓名：赵潞喜

证书编号：110000130144



110000130144

证书编号：  
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：  
Date of Issuance

一九九四年 五月 五日  
/y /m /d





姓名 王泽国  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1972-07-19  
Date of birth  
工作单位 北京中思玮业会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 341121720719031  
Identity card No.



记  
istration

姓名: 王泽国

证书编号: 110001482686

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



日  
/d

证书编号:  
No. of Certificate

110001482686

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期: 二〇〇一 年 十 月 三 日  
Date of Issuance