

2025年北京市政府专项债券（四十期）

潮县集租房项目 项目收益与融资平衡报告

中喜专审2025Z01054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（四十期）

潮县集租房项目

项目收益与融资平衡报告

中喜专审2025Z01054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：

我们接受北京通投兴潮置业有限公司（以下简称“兴潮置业”）委托，对潮县集租房项目专项债券（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》。兴潮置业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。

本专项评价仅供本次申请发行潮县集租房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，兴潮置业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。

我们查阅了兴潮置业提供的北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号），北京城市副中心管理委员会下发《北京城市





副中心管理委员会关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》(副中心发改(核)(2023)35号),北京市通州区人民政府下发《关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》,北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》,备案号为202411011200003100的《建设项目环境影响登记表》,通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》,《2025年北京市政府专项债券(四十期)潮县集租房项目实施方案》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

本项目拟使用专项债券101,800万元,其中:

(1) 2025年发行北京市政府专项债券(三十二期),发行规模44,200万元,发行期限30年,债券利率2.00%;本次拟发行专项债券资金20,800万元(于2026年完成支出),发行期限30年,债券利率2.00%。以上债券资金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。

(2) 2026年拟发行26,500万元,2027年拟发行10,300万元。债务期限30年,债券利率3.00%,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:

(单位:万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	融资 利率	应付利 息	当年还本 付息合计	付息 节点
2025年	——	65,000	——	65,000	2.00%	——	——	2025年
						442	442	2025年
2026年	65,000	26,500	——	91,500	2.29%	1,048	1,048	2026年
						1,048	1,048	2026年
2027年	91,500	10,300	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2027年
						1,202	1,202	2027年
2028年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2028年
						1,202	1,202	2028年
2029年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2029年
						1,202	1,202	2029年
2030年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2030年
						1,202	1,202	2030年
2031年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2031年





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	融资 利率	应付利 息	当年还本 付息合计	付息 节点
						1,202	1,202	2031年
2032年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2032年
						1,202	1,202	2032年
2033年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2033年
						1,202	1,202	2033年
2034年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2034年
						1,202	1,202	2034年
2035年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2035年
						1,202	1,202	2035年
2036年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2036年
						1,202	1,202	2036年
2037年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2037年
						1,202	1,202	2037年
2038年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2038年
						1,202	1,202	2038年
2039年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2039年
						1,202	1,202	2039年
2040年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2040年
						1,202	1,202	2040年
2041年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2041年
						1,202	1,202	2041年
2042年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2042年
						1,202	1,202	2042年
2043年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2043年
						1,202	1,202	2043年
2044年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2044年
						1,202	1,202	2044年
2045年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2045年
						1,202	1,202	2045年
2046年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2046年
						1,202	1,202	2046年
2047年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2047年
						1,202	1,202	2047年
2048年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2048年





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

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	融资 利率	应付利 息	当年还本 付息合计	付息 节点
						1,202	1,202	2048年
2049年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2049年
						1,202	1,202	2049年
2050年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2050年
						1,202	1,202	2050年
2051年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2051年
						1,202	1,202	2051年
2052年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2052年
						1,202	1,202	2052年
2053年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2053年
						1,202	1,202	2053年
2054年	101,800	——	——	101,800	2.36%	1,202	1,202	2054年
						1,202	1,202	2054年
2055年	101,800	——	91,500	10,300	2.58%	1,202	45,402	2055年
						760	48,060	2055年
2056年	10,300	——	10,300	——	3.00%	155	155	2056年
						155	10,455	2056年
合计	——	101,800	101,800	——	——	72,120	173,920	——

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。

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保障房租金、商业配套租金收入及公租房租金收益。具体收益情况如下：

(单位：万元)

类别	分年收益										
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
项目收入	——	——	——	4,699	6,126	7,034	7,386	7,386	7,386	8,125	8,125
运营支出	——	——	——	1,505	1,423	1,397	1,436	1,436	1,342	1,405	1,405
收益	——	——	——	3,194	4,703	5,637	5,950	5,950	6,044	6,719	6,719
类别	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
项目收入	8,125	8,937	8,937	8,937	9,831	9,831	9,831	10,814	10,814	10,814	11,895
运营支出	1,405	1,771	2,001	2,001	2,298	2,298	2,298	2,625	2,625	2,625	2,984
收益	6,719	7,166	6,936	6,936	7,533	7,533	7,533	8,189	8,189	8,189	8,912
类别	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	合计





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

项目收入	11,895	11,895	13,085	13,085	13,085	14,393	14,393	14,393	15,833	15,833	302,920
运营支出	2,984	2,984	3,378	3,378	3,378	3,811	3,811	3,811	4,397	4,810	73,020
收益	8,912	8,912	9,707	9,707	9,707	10,582	10,582	10,582	11,436	11,022	229,901

注：表中数据横向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。

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=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.32。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
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2025年	—	442	442	—	建设期利息由 财政资金垫付，待项目产生收益后回补
2026年	—	2,095	2,095	—	
2027年	—	2,404	2,404	—	
2028年	—	2,404	2,404	3,194	是
2029年	—	2,404	2,404	4,703	是
2030年	—	2,404	2,404	5,637	是
2031年	—	2,404	2,404	5,950	是
2032年	—	2,404	2,404	5,950	是
2033年	—	2,404	2,404	6,044	是
2034年	—	2,404	2,404	6,719	是
2035年	—	2,404	2,404	6,719	是
2036年	—	2,404	2,404	6,719	是
2037年	—	2,404	2,404	7,166	是
2038年	—	2,404	2,404	6,936	是
2039年	—	2,404	2,404	6,936	是
2040年	—	2,404	2,404	7,533	是
2041年	—	2,404	2,404	7,533	是
2042年	—	2,404	2,404	7,533	是
2043年	—	2,404	2,404	8,189	是
2044年	—	2,404	2,404	8,189	是
2045年	—	2,404	2,404	8,189	是
2046年	—	2,404	2,404	8,912	是
2047年	—	2,404	2,404	8,912	是
2048年	—	2,404	2,404	8,912	是





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

年度	融资			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2049年	—	2,404	2,404	9,707	是
2050年	—	2,404	2,404	9,707	是
2051年	—	2,404	2,404	9,707	是
2052年	—	2,404	2,404	10,582	是
2053年	—	2,404	2,404	10,582	是
2054年	—	2,404	2,404	10,582	是
2055年	91,500	1,962	93,462	11,436	是
2056年	10,300	309	10,609	11,022	是
合计	101,800	72,120	173,920	229,901	—
本息覆盖倍数				1.32	

注：表中数据横向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1.32，项目债券还本付息的资金保障程度较高；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) 中国注册会计师：
中国北京 中国注册会计师：

中国注册会计师：刘敏
中国注册会计师：孟从敏

2025年12月18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

本项目拟使用专项债券101,800万元，其中：2025年发行北京市政府专项债券（三十二期），发行规模44,200万元，发行期限30年，债券利率2.00%；本次拟发行专项债券资金20,800万元（于2026年完成支出），发行期限30年，债券利率2.00%。以上债券资金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。2026年拟发行26,500万元，2027年拟发行10,300万元。债务期限30年，债券利率3.00%，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。同时以本项目融资存续期间的保障房租金、生活配套租金及幼儿园租金收益为基础，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。

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）项目实施单位基本情况

单位名称：北京通投兴潮置业有限公司

注册地址：北京市通州区潮县镇潮县村民委会东500米

法定代表人：王宏伟

营业期限：2023-08-22至无固定期限

单位类型：其他有限责任公司

单位简介：北京通投兴潮置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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



根据《通州区2024年国民经济和社会发展统计公报》，2024年，通州区常住人口184.6万人。其中，常住外来人口88.6万人，常住人口密度为每平方公里2037人。2024年，通州地区生产总值1508.1亿元，比上年增长5.8%。其中，三次产业结构为0.9：34.9：64.1。

为盘活集体土地资源，推动建立租购并举的住房制度，北京市先后出台一系列相关政策文件，计划在2017年至2021年的5年内供应1,000公顷集体土地用于建设集体租赁住房。《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》提出完善租购并举的住房体系，适当提高保障性和政策性住房的比例，满足中心城区疏解人员的安居需求。《潮县镇国土空间规划》中提出要“加强就业和住房保障，促进职住平衡”，承接副中心外溢人口，提供高质量住房。

2.项目建设的必要性

符合国家政策导向

2017年8月，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案的通知》【国土资发（2017）100号】，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定符合租赁住房需求较大、村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强四项要求的13所城市作为试点城市，进行集体建设用地建设租赁住房规则完善的探索。

2021年5月，国家发改委《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，明确该专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设，包括利用集体建设用地建设的保障性租赁住房。

2021年7月，国务院办公厅颁布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》【国办发（2021）22号】，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给；推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题；科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施；提出土地支持、审批流程、资金补助、税费降低等支持政策。

本项目利用集体建设用地开展保障房建设，一方面符合国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策，同时也符合国家关于加快保障性租赁住房的有关政策，整体符合国家政策导向。

高度契合地区规划

2022年3月，北京市人民政府办公厅发布《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，明确“加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度：进一步增加集体经营性建设用地供应，支持用于建设保障性租赁住房；鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房”，为北京各区县开展集体租赁住房建设提供了明确的政策支持。



2022年9月，北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，明确“多渠道筹集保障性租赁住房：支持利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设保障性租赁住房”，从发展规划层面明确支持集体土地租赁住房（以下简称“集租房”）项目建设。

本项目利用集体建设用地开展保障房建设，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》关于“鼓励农村集体经济组织利用集体建设用地建设租赁住房”的总体要求，符合《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》关于“适当提高以公租房为主的保障性住房和以共有产权房为主的政策性住房的比例，制定精准的政策保障措施，满足中心城区疏解人员的安居需求”的相关要求，也符合《潮县镇国土空间规划》中提出要“加强就业和住房保障，促进职住平衡”的总体要求，对于潮县镇承接副中心外溢人口居住、提高本地居住环境品质具有十分重要的意义。

目前，本项目被列入《通州区2022年保障性建设计划》及2023年北京城市副中心计划实施重点项目，2023年4月被纳入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，属于本地重点实施的保障房建设项目之一。

能充分发挥当地资源禀赋

十四五时期，潮县镇立足发展“文化健康小城镇”，旨在建设以运河文化休闲度假为特色的“京东运河古城”和以国际一流健康服务为主导的“全域健康小镇”，目标是打造成为“运河千年文化古镇”、“医疗康养产业强镇”、“京东现代农业大镇”以及“乡村振兴示范乡镇”，目前该镇已经吸引了多家知名医疗机构和企业入驻，伴随大量的高端人才集聚将为本地产生庞大的衣食住行需求，成为项目未来成功实施最重要的市场保障。

同时，潮县镇拥有丰富的土地资源储备，随着国家“鼓励农村集体经济组织利用集体建设用地建设租赁住房”的落实，充足的土地资源将得到释放，为项目的建设提供最核心的要素保障。本项目涉及土地为集体用地，权属涉及潮县镇马务村、潮县村和翟各庄村3个村，2023年4月，各村分别就本项目占用集体土地事宜召开村民代表大会，经过民主讨论表决同意占地补偿协议。目前，项目已经完成规划审批、立项等各项前期手续，土地保障等相关工作已经全部落实到位。

能有效解决当前瓶颈问题

随着潮县镇“全域健康小镇”发展目标的稳步落实，截至目前已经有包括北京大学人民医院通州院区，以及甘李药业、福元药业等重点企业项目落地，仅现阶段相关工作就业人员的居住和安置便已成为本地眼下迫切需要解决的重要问题。考虑到目前潮县镇尚未配置保障性住房，项目的建设，将重点对标这些企业和单位的工作人员，为其提供充足、优质的保障性居住环境，不仅有效缓解机构企业落地潮县发展的燃眉之急，降低其经营难度和



成本，同时也能为未来潜在入住的企业提供良好的示范和落地发展的信心，对于本地产业经济发展意义重大。

因此，本项目的实施具有一定必要性。

3.项目建设内容

根据北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)（2023）9号）等文件，本项目主要建设规模和内容是：利用绿隔产业用地面积约6.65公顷，新建地上总建筑面积146,296.59平方米，其中含集体租赁房（全部作为保障房）120,075.5平方米，居住公建服务设施2,176.58平方米，幼儿园2,100平方米，生活配套21,944.49平方米。

4.债券资金使用合规性

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。

5.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批：2023年5月19日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)（2023）9号），同意建设项目；2023年9月22日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》（副中心发改(核)（2023）35号），同意建设单位变更为北京通投兴潮置业有限公司。

用地审批：2024年8月14日，北京市通州区人民政府下发《关于通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》，同意实施单位使用项目涉及土地用于项目建设。

规划审批：2024年10月10日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位为北京通州兴潮置业有限公司，项目名称为通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

环评备案：2024年11月，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成审批，备案号：202411011200003100。



施工许可：2024年10月14日，通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》，载明建设单位为北京通投兴潮置业有限公司，工程名称为通州区潮县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

(2) 项目建设工期及实施进度

项目为在建项目，建设期36个月，已于2024年11月开工，2025年11月完成主体结构，2026年1月完成二次结构，2026年8月完成装修，2026年12月完成机电，2027年7月完成小市政、园林绿化等专业，预计2027年11月竣工验收投入使用。

6.项目投资估算与资金筹措

(1) 项目投资总额

本项目立项总投资127,899万元，其中土地使用费用9,461万元，占比7.40%；工程建设费用94,032万元，占比73.52%；工程建设其他费用6,854万元，占比5.36%；预备费用12,611万元，占比9.86%；建设期利息4,941万元，占比3.86%。。

项目投资估算构成表

(单位：万元)

投资构成类别	土地使用费用	工程建设费用	工程建设其他费用	基本预备费	建设期利息	合计
投资估算金额	9,461	94,032	6,854	12,611	4,941	127,899
占比	7.40%	73.52%	5.36%	9.86%	3.86%	100%

(2) 资金筹措计划

本项目立项总投资127,899万元，其中单位自有资金26,099万元，占比约20.41%（符合国务院关于项目资本金比例的要求）；专项债券资金101,800万元，占比约79.59%。

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	0	0	0	0	0%
单位自有资金	12,491	4,795	8,813	26,099	20.41%
专项债券	65,000	26,500	10,300	101,800	79.59%
合计	77,491	31,295	19,113	127,899	100%
分年度占比	61%	24%	15%	100%	——

注：表中数据横向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。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

运营期内，本项目经营性收入合计302,920万元，包括：保障房租金收入223,699万元，生活配套租金收入75,163万元，幼儿园租金收入4,058万元。



保障房租金收入223,699万元

(1) 收入定价

本项收入定价36元/平方米·月，确定主要依据：

租金价格取值方面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号）规定，保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设(房管)部门备案。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价。

根据北京市一般情况，保障房租金一般取周边市场租金的80-90%。本项目根据目前现状周边房租价格的80%计，预计到2028年起，租金可达到36元/平方米·月。考虑到目前项目周边的租赁房主要为老旧小区以及村民自建公寓，居住条件和配套水平相对较差，项目未来建成后形成的居住业态将大大优于周边现状，加之租金价格已在现状基础上进一步降低，未来项目将极具市场竞争力。

项目周边区域住房租金价格表

小区	价格（元/平米/月）
商业广场小区	36
绿荫西区	49
北大人民医院附近公寓	60
万驰家园	34
镇政府周边村民自建公寓	47

(2) 付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模84,053平方米，2029年付费对象规模108,068平方米，2030年及以后付费对象规模120,076平方米，确定主要依据：

保障房面积约12.01万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，目前调研反映周边单位人员对于集租房的居住意愿强烈，截至目前已明确保障房需求意向1,780套（占到全部住房供应的92%），现成需求已基本能够保证项目实现满租状态，综合考虑建成后的人员入住进度，以及后续来自周边居民和其他企业员工的入住需求导入，本项目在运营期间的出租率第一年设定为70%，第二年设定为90%，第三年及以后设定为满租状态。

项目租住意愿统计

序号	单位名称	集租房需求（套）
1	福元医药	200
2	天海工业	350
3	甘李药业	300



序号	单位名称	集租房需求（套）
4	一方健康谷	300
5	天海氢能	30
6	北大人民医院	600
	合计	1,780

（3）租金价格增长率

根据《北京统计年鉴》公布的过去十年北京市租赁房房租CPI指数进行分析，新冠疫情爆发前（2015-2019年）北京市房租价格年均增速超过3%，而受疫情影响，综合疫情前后（2015-2024年）的北京市房租价格年均增速约为1.7%。

综合以上信息，基于对国家经济长期向好的坚定信心，本项目增长率设定为：自2028年项目建成投入运营开始，2028-2031年，按照每3年5%增长；2032年及以后按照每3年10%增长。

债券存续期内保障房租收入合计223,699万元，年均7,714万元。

生活配套租金收入75,163万元

（1）收入定价

本项收入定价74元/平方米·月，确定主要依据：

根据对项目落位周边区域的同类业态租金进行调查的情况，本方案估计到2028年起，生活配套部分的租金水平可达到74元/平方米·月。考虑到项目区域周边目前同类业态能级较低，项目建成后将为入住人员和周边居民提供高质量的社区生活配套，市场吸引力显著，对该租金价格将形成有力支撑。

项目周边区域住房租金价格表

商业	价格（元/平米/月）
漕马路临街商铺	59.31
漕大路社区底商	60.23
漕大路社区主街底商	77.26
镇社区底商临街	94.29

（2）付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模10,972平方米，2029年付费对象规模15,361平方米，2030年及以后付费对象规模19,750平方米，确定主要依据：

生活配套部分的建筑面积2.19万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，相关生活消费需求稳定，加之建成后将构建综合性业态，相比周边现有业态级别更高，因此未来整体市场需求将得到充分保障，结合目前意向主体情况，参考目前北京市商场类业态出租率的一



般水平，本项目在运营期间的出租率在前两年分别为50%、70%，第三年及以后设定为90%。

（3）租金价格增长率

增长率方面，参照保障房租金价格增长情况设置，结合市场情况，本项目租金增长率设置如下：自2028年项目建成投入运营开始，2028-2031年，按照每3年5%增长；2032年及以后按照每3年10%增长。

债券存续期内生活配套租金收入合计75,163万元，年均2,592万元。

幼儿园租金收入4,058万元

（1）收入定价

本项收入定价37元/平方米·月，确定主要依据：

根据对配套幼儿园租金水平的一般经验，幼儿园租金水平设定为生活配套租金价格的50%左右，因此预计到2028年起，租金水平可达到37元/平方米·月。

（2）付费对象规模

本项收入2028年及以后付费对象规模2100平方米。确定主要依据：

本项目配套建设幼儿园2100平方米，建成后将引入专业的幼教运营机构，通过整体出租（出租率100%）的方式，满足周边单位、企业及居民的年轻客群的托育需求。

（3）增长率

增长率方面，与生活配套保持一致。

债券存续期内幼儿园租金收入合计4,058万元，年均140万元。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：



项目分年度经营性收入表

(单位: 万元)

收入类型	收入数据	分年收入										
		合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
合计	经营性收入合计	302,920	—	—	—	4,699	6,126	7,034	7,386	7,386	7,386	8,125
保障房租金	收入定价 (元/m².月)	—	—	—	—	36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	41.58
	付费对象规模 (m²)	—	—	—	—	84,053	108,068	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计 (万元)	223,699	—	—	—	3,631	4,669	5,187	5,447	5,447	5,447	5,991
生活配套租金	收入定价 (元/m².月)	—	—	—	—	74.00	74.00	74.00	77.70	77.70	77.70	85.47
	付费对象规模 (m²)	—	—	—	—	10,972	15,361	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计 (万元)	75,163	—	—	—	974	1,364	1,754	1,841	1,841	1,841	2,026
幼儿园租金	收入定价 (元/m².月)	—	—	—	—	37.00	37.00	37.00	38.85	38.85	38.85	42.74
	付费对象规模 (m²)	—	—	—	—	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计 (万元)	4,058	—	—	—	93	93	93	98	98	98	108

(续)

收入类型	收入数据	分年收入										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
合计	经营性收入合计	8,125	8,125	8,937	8,937	8,937	9,831	9,831	9,831	10,814	10,814	10,814
保障房租金	收入定价 (元/m².月)	41.58	41.58	45.74	45.74	45.74	50.31	50.31	50.31	55.34	55.34	55.34
	付费对象规模 (m²)	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计 (万元)	5,991	5,991	6,590	6,590	6,590	7,249	7,249	7,249	7,974	7,974	7,974
生活配套租金	收入定价 (元/m².月)	85.47	85.47	94.02	94.02	94.02	103.42	103.42	103.42	113.76	113.76	113.76
	付费对象规模 (m²)	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计 (万元)	2,026	2,026	2,228	2,228	2,228	2,451	2,451	2,451	2,696	2,696	2,696
幼儿园租金	收入定价 (元/m².月)	42.74	42.74	47.01	47.01	47.01	51.71	51.71	51.71	56.88	56.88	56.88



项目收益及现金流入预测说明

收入类型	收入数据	分年收入										
		2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	付费对象规模（m²）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	108	108	118	118	118	130	130	130	143	143	143
(续)												
收入类型	收入数据	分年收入										
		2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
合计	经营性收入合计	11,895	11,895	11,895	13,085	13,085	13,085	14,393	14,393	14,393	15,833	15,833
保障房租金	收入定价（元/m².月）	60.88	60.88	60.88	66.97	66.97	66.97	73.66	73.66	73.66	81.03	81.03
	付费对象规模（m²）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	8,772	8,772	8,772	9,649	9,649	9,649	10,614	10,614	10,614	11,675	11,675
生活配套租金	收入定价（元/m².月）	125.14	125.14	125.14	137.65	137.65	137.65	151.42	151.42	151.42	166.56	166.56
	付费对象规模（m²）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	2,966	2,966	2,966	3,262	3,262	3,262	3,588	3,588	3,588	3,947	3,947
幼儿园租金	收入定价（元/m².月）	62.57	62.57	62.57	68.83	68.83	68.83	75.71	75.71	75.71	83.28	83.28
	付费对象规模（m²）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	158	158	158	173	173	173	191	191	191	210	210

注：表中数据横向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。



2. 项目成本预测

运营期内，本项目运营成本合计 73,020 万元，包括：工资福利支出 6,997 万元，维护养护支出 15,964 万元，招商推广支出 398 万元，税费支出 49,660 万元。

工资福利支出

本项目设计定员为 15 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《北京统计年鉴 2024》，该地区该行业从业人员人均工资为 14.10 万元/年。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3% 测算，主要依据是结合同类项目现状管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工资福利费共计 6,997 万元，年均 241 万元。

维护养护支出

维护养护支出包括管理费（含公共区域能源费）、维护修理费，债券存续期内总计 15,964 万元，年均 550 万元。包括：管理费（含公共区域能源费）：暂按工资福利支出的 40% 考虑，债券存续期内总计 2,799 万元。维护修理费：暂按项目投资（工程建设费用+工程建设其他费用+工程预备费）的 0.4%/年进行计提，债券存续期内总计 13,166 万元。

招商推广费用

生活配套按照运营期前 5 年运营收入的 5% 计提（按照调研情况综合确定），幼儿园按照运营期前 5 年运营收入的 2% 计提，债券存续期内总计 398 万元。

税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、运营印花税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 管理费、维护修理费、能源费增值税率取 9%；
2. 招商推广费增值税税率取 6%；
3. 建筑工程、安装工程、预备费增值税率取 9%；
4. 增值税：保障房按出租收入的 1.5% 计取（简易计税），生活配套和幼儿园按出租收入的 9% 计取。

5. 房产税税率：从价计征部分按照 1.2% 及 30% 扣除比例计算，从租计征部分保障房按照 4%，生活配套和幼儿园按照 12% 计算。

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%，根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等，考虑到本项目包含一定生活



配套和幼儿园，因此保守考虑此处针对生活配套和幼儿园部分收取全部附加税，针对保障房部分仅收取城市维护建设税。

7.运营印花税：根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征，因此本项目按照生活配套和幼儿园租金收入的0.1%计算；

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。

项目分年度税费支出表

(单位：万元)

序号	税费类型	分年税费支出										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	合计	49,660	—	—	—	704	602	557	583	583	583	637
1	增值税	8,649	—	—	—	54	70	78	82	82	82	90
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	870	—	—	—	4	5	5	6	6	6	6
3	房产税	20,156	—	—	—	645	526	472	494	494	494	539
4	运营印花税	79	—	—	—	1	1	2	2	2	2	2
5	所得税	19,906	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(续)

序号	税费类型	分年税费支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	合计	637	637	993	1,223	1,223	1,511	1,511	1,511	1,828	1,828	1,828
1	增值税	90	90	127	302	302	333	333	333	367	367	367
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	6	6	10	31	31	34	34	34	38	38	38
3	房产税	539	539	588	588	588	643	643	643	703	703	703
4	运营印花税	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
5	所得税	—	—	265	300	300	498	498	498	717	717	717

(续)

序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	2,176	2,176	2,176	2,560	2,560	2,560	2,982	2,982	2,982	3,557	3,970
1	增值税	404	404	404	445	445	445	491	491	491	541	541
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	42	42	42	46	46	46	51	51	51	56	56
3	房产税	769	769	769	841	841	841	921	921	921	1,009	1,009



序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
4	运营印花税	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5	所得税	958	958	958	1,223	1,223	1,223	1,515	1,515	1,515	1,947	2,360

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										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计	运营成本合计	73,020	—	—	—	1,505	1,423	1,397	1,436	1,436	1,342	1,405
工资福利支出	数量	—	—	—	—	15	15	15	15	15	15	15
	平均工资	—	—	—	—	14	14	14	15	15	15	15
	增长率	—	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%
	工资福利支出小计	6,997	—	—	—	211	211	211	218	218	218	224
维护养护支出	管理费 (工资福利支出40%)	2,799	—	—	—	85	85	85	87	87	87	90
	维护修理费: 项目建设投资的0.4%/年	13,166	—	—	—	454	454	454	454	454	454	454
	维护养护支出小计	15,964	—	—	—	539	539	539	541	541	541	544
	生活配套5%, 幼儿园2%	398	—	—	—	51	70	90	94	94	—	—
招商推广费用	税费支出	49,660	—	—	—	704	602	557	583	583	583	637

(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	运营成本合计	1,405	1,405	1,771	2,001	2,001	2,298	2,298	2,298	2,625	2,625	2,625
工资福利支出	数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	平均工资	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
	增长率	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%
	工资福利支出小计	224	224	231	231	231	238	238	238	245	245	245
维护养护支出	管理费 (工资福利支出40%)	90	90	92	92	92	95	95	95	98	98	98
	维护修理费: 项目建设投资的0.4%/年	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454
	维护养护支出小计	544	544	546	546	546	549	549	549	552	552	552



支出类型	支出数据	分年支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
招商推广费用	生活配套5%，幼儿园2%	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
税费支出	税费支出	637	637	993	1,223	1,223	1,511	1,511	1,511	1,828	1,828	1,828

(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	运营成本合计	2,984	2,984	2,984	3,378	3,378	3,378	3,811	3,811	3,811	4,397	4,810	
	数量	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	平均工资	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	
	增长率	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	
工资福利支出	工资福利支出小计	253	253	253	260	260	260	268	268	268	276	276	
	管理费（工资福利支出40%）	101	101	101	104	104	104	107	107	107	110	110	
	维护修理费：项目建设投资的0.4%/年	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	454	
	维护养护支出小计	555	555	555	558	558	558	561	561	561	564	564	
招商推广费用	生活配套5%，幼儿园2%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
税费支出	税费支出	2,176	2,176	2,176	2,560	2,560	2,560	2,982	2,982	2,982	3,557	3,970	

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) 项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.32。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
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2025年	—	442	442	—	建设期利息由 财政资金垫付， 待项目产生收 益后回补
2026年	—	2,095	2,095	—	
2027年	—	2,404	2,404	—	
2028年	—	2,404	2,404	3,194	是
2029年	—	2,404	2,404	4,703	是
2030年	—	2,404	2,404	5,637	是
2031年	—	2,404	2,404	5,950	是
2032年	—	2,404	2,404	5,950	是
2033年	—	2,404	2,404	6,044	是
2034年	—	2,404	2,404	6,719	是
2035年	—	2,404	2,404	6,719	是
2036年	—	2,404	2,404	6,719	是
2037年	—	2,404	2,404	7,166	是
2038年	—	2,404	2,404	6,936	是
2039年	—	2,404	2,404	6,936	是
2040年	—	2,404	2,404	7,533	是
2041年	—	2,404	2,404	7,533	是
2042年	—	2,404	2,404	7,533	是
2043年	—	2,404	2,404	8,189	是
2044年	—	2,404	2,404	8,189	是
2045年	—	2,404	2,404	8,189	是
2046年	—	2,404	2,404	8,912	是
2047年	—	2,404	2,404	8,912	是
2048年	—	2,404	2,404	8,912	是
2049年	—	2,404	2,404	9,707	是
2050年	—	2,404	2,404	9,707	是
2051年	—	2,404	2,404	9,707	是
2052年	—	2,404	2,404	10,582	是
2053年	—	2,404	2,404	10,582	是
2054年	—	2,404	2,404	10,582	是
2055年	91,500	1,962	93,462	11,436	是
2056年	10,300	309	10,609	11,022	是
合计	101,800	72,120	173,920	229,901	—
本息覆盖倍数				1.32	



注：表中数据横向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1.32，项目债券还本付息的资金保障程度较高；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：

（一）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：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。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。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。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。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。

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。

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。



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。

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。

（二）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：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。加强工程成本控制。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。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。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”。

（三）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。

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：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，确保项目建成后能基本按照预算实现收益。提升项目运营收率。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。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。

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。

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



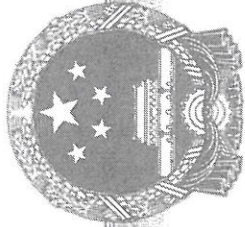
通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下：目前考虑经营净收益 $\pm 10\%$ 的情况，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体内容如下表所示：

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	206,911	218,406	229,901	241,396	252,891
偿债资金合计	206,911	218,406	229,901	241,396	252,891
债券还本付息额	173,920	173,920	173,920	173,920	173,920
资本金偿还建设期利息	4,941	4,941	4,941	4,941	4,941
经营收入偿还的债券本息额	168,979	168,979	168,979	168,979	168,979
债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.32	1.39	1.45





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 2675 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

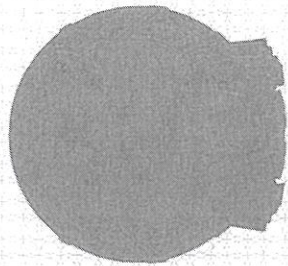


登记机关

2025 年 11 月 13 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。
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



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

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

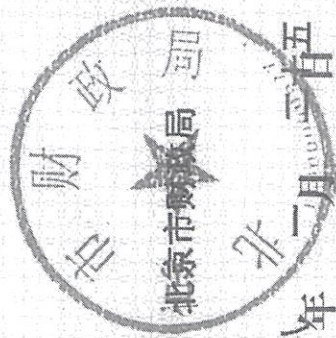
批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

说明

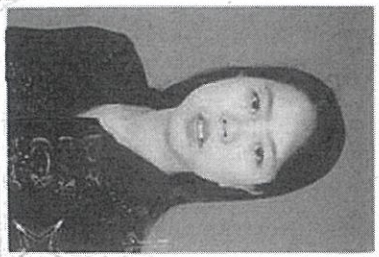
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



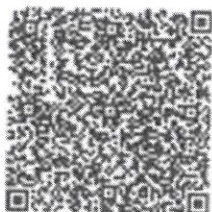
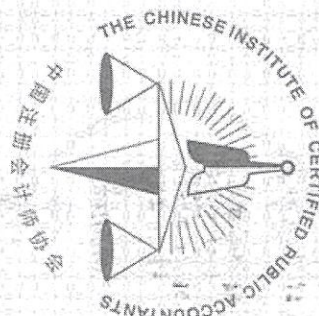
发证机关：

北京市财政局
2013年11月05日

中华人民共和国财政部制



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



姓名: 刘敬
 证书编号: 110001680002

证书编号: 110001680002
 No. of Certificate

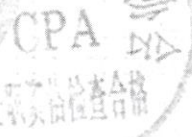
批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

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



记
 stration

the renewal.

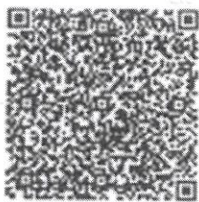


9 年 3 月 20 日
 /y /m /d





姓名 孟丛数
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-09-10
Date of birth
工作单位 中惠会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码
Identity card No. 130102197409102141



姓名: 孟丛数
证书编号: 110001680021

110001680021

北京注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇三 年 五 月 十 日

