2026年北京市政府专项债券

丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程

项目收益与融资平衡报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
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：京26OWWHCTQD

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街22号
赛特广场5层邮编100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

2026年北京市政府专项债券
丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程
项目收益与融资平衡报告

致同专字（2026）第110C018003号

北京市丰台区财政局

我们接受委托，对北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司（以下简称“京丽航公司”）编制的《2026年北京市政府专项债券（二十九期）丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目地方政府专项债券项目实施方案》（以下简称“实施方案”）中项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具项目收益与融资平衡报告。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对方案的充分性和适当性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。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。

需提醒报告使用者注意，由于在编制《实施方案》中运用了一系列的假设，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。

本评价报告仅供发行人本期申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

Grant Thornton
致同

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年北京市专项债券丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：2026 年北京市政府专项债券丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目收益与融资平衡专项评价

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 · 北京

二〇二六年八月六日

2026年北京市政府专项债券
丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程
项目收益与融资平衡专项评价

一、专项债券的基本情况

（一）项目单位资格

根据2022年10月19日，北京市发展和改革委员会《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目建议书的批复》（京发改（审）〔2022〕543号），2023年5月19日，北京市发展和改革委员会《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）〔2023〕172号）同意由京丽航公司作为丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目的实施主体。

北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司

名称	北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110106MA01Q68T4R
住所	北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内七层2069-53室
法定代表人	崔杰
注册资本	人民币5000万元
成立日期	2020年2月26日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；工程管理服务（不得开展北京市禁限项目）；机动车公共停车场服务；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；物业管理；技术开发；技术咨询；技术交流；技术转让；技术推广；技术服务；设计、制作、代理、发布广告；专利代理；版权代理；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”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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。

（二）项目概述

丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程（以下简称“本项目”），丽泽金融商务区北区，四至分别是：东至莲花河西路东侧绿地内，西至金湾北路西侧绿地内，南至丽泽路，北至三路居南街(局部进入北侧建设用地)。项目用地面积约为 7.1 公顷。本项目主要建设规模和内容是：项目一体化实施范围约 7.1 公顷，包含城市航站楼、接驳与公共服务、轨道交通丽金线车站、综合开发配套设施等 4 部分功能。城市航站楼功能建设内容主要包括：地上及地下土建、设备机电、装修、全线行李系统、民航弱电系统、草桥站及大兴机场站土建改造、大兴机场红线内改造、车厢改造、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等；接驳与公共服务功能建设内容主要包括：地上附属土建、地下土建、设备机电、装修、综合管廊、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等；轨道交通丽金线车站功能建设内容主要包括：地上附属土建、地下土建、B2 站厅层装修、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程）等；综合开发配套设施功能建设内容主要包括：地下土建、满足验收要求的装修及设备机电、需分配其他工程（主要为外电源工程、智慧枢纽平台、室外工程、人防工程）等。

本项目总投资 428069 万元，其中：工程费用 364812 万元，占比 85.22%；工程建设其他费用 42873 万元，占比 10.02%；预备费 20384 万元，占比 4.76%。

（三）本期发行债券基本情况及募集资金用途

专项债券发行主体为丰台区政府，总体发行金额为 90000 万元，本次发行金额为 70000 万元，期限为 10 年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。按照财政部《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》（财预〔2017〕89 号）规定，此次北京市专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理，专项用于本项目建设，主要用于项目土建施工、设备安装等内容。

二、预测假设

（一）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执行；

（五）物价水平在正常范围内变动;

（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、融资情况

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》（财预[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收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方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收入或专项收入偿还。

《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

北京市人民政府办公厅《关于北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则（试行）的通知》（京政办字〔2022〕11号）第十三条（一）……预留工程相关费用经市发展改革委同意后在轨道交通工程中予以暂估暂列，并计入场站周边用地建设项目开发成本，场站周边用地无开发主体的由各区政府统筹解决。

北京市交通委员会、北京市丰台区人民政府《关于丽泽城市航站楼综合体项目建设投资运营模式有关事项的请示》（京交文〔2020〕40号）三、建设投资运营模式（三）投资模式：……地下空间部分的综合开发配套，建设资金当期由平台公司筹措，纳入综合开发土地一级开发成本解决。

根据以上文件精神及专项债券区域统筹平衡政策，项目以一体化实施范围内FT00-0609-0064、FT00-0609-0065地块土地出让收入及项目经营收益作为项目收入。丽泽城市航站楼项目通过统筹FT00-0609-0064、FT00-0609-0065地块收入作为项目专项债券的预期还款来源事项已通过丰台区政府常务会审议。FT00-0609-0064、FT00-0609-0065地块位于丽泽金融商务区北区，经测算，在满足丽泽金融商务区北区融资平衡的情况下，本项目预期收入可供分摊使用，北区FT00-0609-0064、FT00-0609-0065地块土地出让收入预计61849万元及项目经营收益80172万元。

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平衡情况分析评价如下:

（一）资金充足性

本项目预期收益和融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，项目整体债券本息资金覆盖倍数可达到 1.33 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下:

1. 投资估算

本项目总投资 428069 万元，各项明细如下表所示:

发行债券项目总投资估算表

单位: 万元

工程及费用名称		合计
第一部分 工程费用		**364812**
1	基坑土方、支护及降水	48210
2	结构工程	172503
3	航空服务功能	23354
4	轨道交通	248
5	接驳换乘	38052
6	综合开发配套	11443
7	综合管廊	4121
8	人防工程	5165
9	行李系统及民航弱电系统	50013
10	室外工程	4501
11	智慧枢纽平台	2213
12	外电源引入	4989
第二部分工程建设其他费用		**42872**
1	前期工程费	2887
2	其他费用	39986
第三部分: 预备费		**20384**
合计		**428069**

2. 资金筹措

本项目总投资 428069 万元，其中：城市航站楼部分、接驳与公共服务部分合计 255433 万元，轨道交通丽金线车站部分 20804 万元，综合开发配套部分 151832 万元。

按照市发改委批复《关于丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程初步设计概算的批复》京发改〔2025〕65号，项目总投资428069万元。

其中，城市航站楼部分、接驳与公共服务部分合计 255433 万元，由丽泽金融商务区土地出让返还资金解决；轨道交通丽金线车站部分 20804 万元（以轨道交通丽金线最终批复为准），纳入轨道交通丽金线统筹筹措，由北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司商京投公司落实；综合开发配套部分 151832 万元，由北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司筹措。

按照项目建设进度及资金募集计划，累计将通过政府发行专项债券 90000 万元，丰台区政府组织发行 90000 万元，本次发行金额为 70000 万元。拟发行债券拟定测算利率以测算日前（测算日为 2026 年 4 月 1 日）5个工作日国债收益率平均值 1.7376%为基础，上调 15BPs确定，此次专项债融资利率拟定 1.8876%。项目建设期债券利息及费用由区财政局统筹安排。

3. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们对投资估算及资金筹措等方面进行分析后，测算专项债券存续期内还本付息资金充足，预计项目整体债券本息资金覆盖倍数可达到 1.33 倍，故我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息收入来源主要为项目所在区域 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块土地出让收入及经营收益。经测算，本项目专项债券存续期间有稳定的收入来源，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在 2037 年期末项目整体仍有 35033 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况如下表所示。

项目整体资金结余情况表

单位：万元

年度	期初现金	现金流入	现金流出	期末现金
2022年		5,500.00	5,005.00	495.00
2023年	495.00	67,011.00	37,369.00	30,137.00
2024年	30,137.00	22,103.00	41,507.00	10,733.00
2025年	10,733.00	36,223.60	43,071.60	3,885.00
2026年	3,885.00	100,000.00	100,437.00	3,448.00
2027年	3,448.00	239,765.37	71,769.32	171,444.05
2028年	171,444.05	2,679.74	13,260.84	160,862.95
2029年	160,862.95	2,847.93	17,260.84	146,450.04
2030年	146,450.04	6,290.03	60,492.24	92,247.83
2031年	92,247.83	6,479.24	48,260.84	50,466.23
2032年	50,466.23	6,479.24	2,260.84	54,684.63
2033年	54,684.63	6,479.24	2,260.84	58,903.04
2034年	58,903.04	6,479.24	2,260.84	63,121.44
2035年	63,121.44	54,413.96	2,260.84	115,274.56
2036年	115,274.56	6,479.24	72,260.84	49,492.96
2037年	49,492.96	6,479.24	20,939.52	35,032.68
合计	--	**569,230.84**	**519,737.88**	--

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

本项目预期收益来源主要为项目所在区域 FT00-0609-0064、FT00-0609-0065 地块土地出让收入及经营收益来源。FT00-0609-0065 地块已于 2026 年 6 月初上市成交，摘牌价格为 1.80 万元/平方米；FT00-0609-0064 尚未入市，京丽航公司经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市丰台区及周边区域 2022-2025 年 6 宗多功能商业办公土地出让情况，以 6 宗土地成交价的平均价格作为 FT00-0609-0064 土地入市出让参考价格。预计土地成交价约 2.10 万元/平方米，本项目经营性指标约 21.74 万平米，可产生政府土地出让收入约 42.11 亿元，扣除

两地块分摊的丽泽北区使用的政府再融资债券及财政资金等 31.47 亿元，扣除国有土地收益 3.19 亿元（根据丽泽地区特定政策，按照收益部分 30%计提）、扣除计提农业土地开发基金 0.42 亿元、扣除计提农田水利建设基金 0.28 亿元、扣除教育基金 0.28 亿元、扣除廉租住房保障基金 0.28 亿元，预期收入为 6.18 亿元。2027 年-2037 年可产生经营收益约 80172 万元。

五、区域平衡情况

（一）预期收入测算

1、土地出让收入

本项目以一体化实施范围内经营性土地出让收入及经营收益偿还本息，地块编码：FT00-0609-0064、FT00-0609-0065，四至分别是：东至莲花河西路东侧绿地内，西至金湾北路西侧绿地内，南至丽泽路，北至三路居南街（局部进入北侧建设用地），占地面积 7.1 公顷，地块性质为轨道交通场站用地兼容其他类多功能用地，含城市航站楼、接驳与公共服务、轨道交通丽金线车站、综合开发配套设施等 4 部分功能。

FT00-0609-0065 地块已于 2026 年 6 月初上市成交，摘牌价格为 1.80 万元/平方米；FT00-0609-0064 尚未入市，土地价格测算采用基准地价法和市场法进行测算，采用基准地价法测算成交价约为 2.43 万元/平方米（通过北京市出让国有建设用地使用权基准地价成果，结合项目所在位置项目基准地价，参考相关修正系数，修正后得出预估地价），采用市场法测算，成交价约为 2.34 万元/平方米（通过选取与项目所在地块区域相近，用途相似的近期成交地块作为参考）。根据测算结果，基于审慎性原则，本次土地成交价格采用市场法的测算结果（2.34 万元/平方米）为测算依据。考虑当前商业地产去化态势偏缓，结合市场不确定性，对市场法结果进行保守调整，避免高估地价风险。10%折算比例是常规风险调整系数，经折算后预计丽泽商务区土地成交价为 2.10 万元/平方米，最终按 2.10 万元/平方米进行测算。明细如下：

规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	地上建筑规模（平方米）
FT00-0609-0064	F3 其他类多功能用地	11,257.01	99,000.00
FT00-0609-0065	F3 其他类多功能用地	28,362.48	118,400.00
总计	/	**39,619.48**	**217,400.00**

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市丰台区及周边区域 2022-2025 年 6 宗多功能商业办公土地出让情况，以 6 宗土地成交价的平均价格作为本项目土地入市出让参考价格。入市地块单价计算依据如下：

序号	地块名称	用地规划	建筑面积(㎡)	成交日期	成交楼面价(元/㎡)
1	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	F3	298,100.00	2023/6/13	22,811.14
2	北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037（2）地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	52,000.00	2023/12/28	22,700.00
3	北京市丰台区丽泽金融商务区 D-01 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	80,000.00	2022/8/25	20,700.00
4	北京市海淀区六郎庄项目 HD00-1010-0002、0003、0004 地块 F3 其他类多功能用地	F3	52,941.75	2025/2/18	23,006.42
5	北京市朝阳区太阳宫乡 0301-613 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	47,747.00	2023/7/7	28,064.59
6	北京市朝阳区朝阳站交通枢纽南侧建设用地一体化项目 0313-5597、5598、5599 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4	275,500.00	2023/2/23	23,078.04

结合近年商业办公土地出让情况，丰台、海淀、朝阳商业办公土地用地成交价在 2.07 万元—2.81 万元/平方米左右。综合考虑本项目区域位置、市场环境等多方面因素，以市场法的测算结果 2.34 万元/平方米，考虑到市场的下行风险，以 10%系数进行折算预计本项目成交楼面价约 2.10 万元/平方米。

本项目经营性指标约 21.74 万平方米，可产生政府土地出让收入约 42.11 亿元（#64 地块 9.9 万平方米×2.10 万元/平方米=20.79 亿元、#65 地块实际成交金额 21.32 亿元），扣除两地块分摊的丽泽北区使用的政府再融资债券及财政资金等 31.47 亿元，扣除国有土地收益 3.19 亿元（根据丽泽地区特定政策，按照收益部

分30%计提）、扣除计提农业土地开发基金0.42亿元、扣除计提农田水利建设基金0.28亿元、扣除教育基金0.28亿元、扣除廉租住房保障基金0.28亿元，预期收入为6.18亿元。其中FT00-0609-0064地块收入3.90亿元，FT00-0609-0065地块收入2.29亿元。FT00-0609-0065地块已于2026年6月入市，FT00-0609-0064地块计划于2035年前入市交易。

2. 经营收益

（1）出租车位

本项目自有停车位数量为288个，目前非居住开发项目停车收费暂无统一收费标准，通常根据市场指导价格实施，定价与商圈成熟程度、项目品质、项目入驻企业、物业管理需求等相关。故选取北京市同类或类似枢纽及商圈收费标准作为参考依据，进行测算，具体参考如下：

商圈名称	停车场名称	收费标准
北京西站	南广场地下车库	20元/时
北京南站	东、西地下停车场	12元/时
大兴机场	P1停车楼地下1M层（计时停车区）	12元/时
	P3停车楼（B1层，长时停车区）	70元/24小时
丽泽南区	丽泽SOHO地下停车场	10元/小时
	丽泽龙湖天街地下停车场	8元/小时
王府井	王府中环停车场	10元/时
	工美大厦	10元/时
西单	汉光百货停车场	10元/时
	君太百货停车场	12元/时
	华威大厦停车场	10元/时
国贸	银泰中心停车场	10元/时
	国贸商城停车场	8元/时

参考枢纽及同类商圈停车收费，本项目停车收费标准2028年-2030年暂按照8元/小时/车位、每天有效停车时间10小时计算，2031-2037年暂按照10元/小时/车位、每天有效停车时间10小时计算：2028年停车率按照60%计算年收入505万元、2029年按照80%计算年收入673万元、2030年按照90%计算年收入757万元，2031-2037年按照90%计算年收入946万元，合计收入约8557万元，扣除相

关支出后，经营收益7797万元。

（2）出售车位

本项目综合开发配套部分出售停车位数量为 1080 个。目前非居住开发项目停车售卖暂无统一售卖标准，通常根据市场指导价格实施，定价与商圈成熟程度、项目品质、项目入驻企业、物业管理需求等相关。故选取北京市同类或类似枢纽及商圈成交价格作为参考依据，枢纽本身车位通常不出售，以周边高端住宅或商务楼车位价格作为参考依据，进行测算，具体参考如下:

商圈名称	停车场名称	成交价格
北京西站	地下车库	50-80 万/个
北京南站	地下停车场	50-80 万/个
大兴机场	地下停车场	60-100 万/个
望京	望京 SOHO 地下停车场	65-100 万/个
三里屯	三里屯 SOHO 地下停车场	90-110 万/个
金融街	金融街购物中心停车场	90-120 万/个
	中海凯旋等高端住宅区停车场	100-150 万/个
国贸	银泰中心停车场	100-120 万/个
	国贸商城停车场	90-120 万/个

本项目停车位因已有意向合作方，意向合作方售卖标准暂按照 26.5 万/车位计算。预计共形成收入 28,620.00 万元，成本支出已在以前年度计入项目建设支出，故扣除相关支出后，经营收益 28,620.00 万元。意向合作方车位价格低于市场价格，核心基于意向合作方作为丰台区重要战略合作伙伴的战略地位与深度协同价值，具备充分合理的商业逻辑与战略考量。意向合作方与本项目建立多维度、长期性业务绑定，双方围绕丽泽金融商务区开发形成紧密战略合作。

（3）商业、办公出租

本项目可经营面积 24673 平米，包含商业 6273 平米及办公 18400 平米。目前，商铺出租暂无统一定价标准，经调研北京市同类商圈作为参考依据，核心商圈商业日租金为 8-40 元/㎡/天，办公租金 5-12 元/㎡/天，具体参考如下:

商圈名称	商业租金标准	办公租金标准
王府井 / 前门	25 - 40 元/㎡/天	7 元/㎡/天

CBD / 国贸 / 朝外	15–30 元/m²/天	8 元/m²/天
西单 / 西直门 / 金融街	8–18 元/m²/天	12 元/m²/天
丽泽商圈	8–25 元/m²/天	5 元/m²/天

根据可参照商圈租金水平，由于航站楼商业初期主要客流多为地铁和航空客流，故考虑起始租金不宜过高，商业店铺面积约 6273 平米，租金水平按照同类最低 8 元/天/平方米预估，商业收入年均 1832 万元，物业费收入预估 1.5 元/天/平米向商铺收取，年均 343.4 万元；办公出租面积 18400 平米，结合北京市商圈及丽泽片区写字楼出租情况，租金按照本区域标准 5 元/天/平米预估，办公收入年均 3358 万元。综上，商业店铺 2028-2037 年年均租金收入约为 2175 万元，办公部分预计 2030 年建成后使用，2030 年-2037 年年均租金收入约 3358 万元，2028 年-2037 年合计收入约 48616 万元，扣除相关支出后，经营收益 43756 万元。

（二）预期成本测算

1. 专项债券融资成本

本项目部分融资采用政府专项债券的方式进行筹集。本项目拟使用专项债券 90000 万元，债券期限 10 年，发行债券拟定测算利率以测算日前（测算日 2026 年 4 月 1 日）5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BPs 确定，此次专项债融资利率拟定 1.8876%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。债券还本付息方式为：每年付息，到期还本。经估算，债券存续期融资本息为 106988 万元。债券存续期间还本付息表如下表所示：

项目整体还本付息情况

单位：万元

年度	现金流入	现金流出		
	债券融资款	债券利息	偿还债券本金	流出小计
2025 年				
2026 年	70,000.00			
2027 年	20,000.00	1,321.32		1,321.32
2028 年		1,698.84		1,698.84
2029 年		1,698.84		1,698.84
2030 年		1,698.84		1,698.84
2031 年		1,698.84		1,698.84
2032 年		1,698.84		1,698.84

2033年		1,698.84		1,698.84
2034年		1,698.84		1,698.84
2035年		1,698.84		1,698.84
2036年		1,698.84	70,000.00	71,698.84
2037年		377.52	20,000.00	20,377.52
合计	**90,000.00**	**16,988.40**	**90,000.00**	**106,988.40**

2. 运营成本

在项目正式进入运营阶段后，停车成本聚焦于保障车位及配套设施正常运转。其中，人力成本包括专业保安团队的24小时值守巡逻费用，以及保洁团队对车位区域、公共通道的日常清扫与环境维护费用，是维持运营秩序与环境品质的基础，人力成本年均42万元；能源消耗以电力为主，年均15万元；设备设施维护费用用于停车场消防设备、充电桩、道闸机等硬件的定期检修，年均13万元；保险费用年均6万元，每年车位运营成本76万元。

商业运营部分年均成本约486万元，主要包含三大类支出，其中人员费用约389万元，用于保障运营团队薪酬、福利、社保及相关人工开支，保险费用约49万元，主要购置各类财产险、责任险等，为项目经营及资产安全提供保障，另有办公耗材、设施日常维修材料、应急物资储备及各类零星开支等其他费用合计约48万元，全面支撑日常办公与应急保障工作，水、电等能源费用不纳入上述运营成本，统一由各租户按照实际使用量单独核算并自行缴纳。

经核算，2028年至2037年的运营管理总费用为5620万元。该费用水平与项目规模、运营服务标准及市场同类项目成本水平相匹配，能够保障运营期间各项服务的持续落地，为用户提供安全、整洁、便捷的环境。

（三）本息覆盖率

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，以土地出让收益及经营收益偿还专项债本息，项目整体专项债券存续期间内预期土地出让收入约61849万元，经营收益为80172万元，债券本金与利息合计为106988万元，本期专项债券本息资金覆盖倍数可达到1.33倍（资金覆盖倍数=（土地出让收益+经营收入-经营活动支出）/债券本息）。

根据本项目整体预期收益和融资平衡的压力测试结果，在考虑土地收入在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为1.40倍和1.26倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（四）现金流量表

本项目的现金流量测算平衡情况详见下表所示，项目的预期收入和成本分析见本报告“五、（一）预期收入测算”及“五、（二）预期成本测算”。

项目整体现金流量测算平衡表

单位：万元

年度	期初现金	现金流入					
		土地出让收入	债券融资款	财政资金投入	经营收入	其他筹资方式	小计
2022年						5,500.00	5,500.00
2023年	495.00			57,011.00		10,000.00	67,011.00
2024年	30,137.00			22,103.00			22,103.00
2025年	10,733.00			33,000.00		3,223.60	36,223.60
2026年	3,885.00		70,000.00	30,000.00			100,000.00
2027年	3,448.00	22,870.97	20,000.00	175,151.00	19,663.00	2,080.40	239,765.37
2028年	171,444.05				2,679.74		2,679.74
2029年	160,862.95				2,847.93		2,847.93
2030年	146,450.04				6,290.03		6,290.03
2031年	92,247.83				6,479.24		6,479.24
2032年	50,466.23				6,479.24		6,479.24
2033年	54,684.63				6,479.24		6,479.24
2034年	58,903.04				6,479.24		6,479.24
2035年	63,121.44	38,977.71			15,436.24		54,413.96
2036年	115,274.56				6,479.24		6,479.24
2037年	49,492.96				6,479.24		6,479.24
合计	--	**61,848.69**	**90,000.00**	**317,265.00**	**85,792.40**	**20,804.00**	**575,710.08**

（续）

年度	现金流出					期末现金
	项目建设支出	债券利息支出	偿还债券本金	经营业务支出	小计	
2022年	5,005.00				5,005.00	495.00

2023年	37,369.00				37,369.00	30,137.00
2024年	41,507.00				41,507.00	10,733.00
2025年	43,071.60				43,071.60	3,885.00
2026年	100,437.00				100,437.00	3,448.00
2027年	70,448.00	1,321.32			71,769.32	171,444.05
2028年	11,000.00	1,698.84		562.00	13,260.84	160,862.95
2029年	15,000.00	1,698.84		562.00	17,260.84	146,450.04
2030年	58,231.40	1,698.84		562.00	60,492.24	92,247.83
2031年	46,000.00	1,698.84		562.00	48,260.84	50,466.23
2032年		1,698.84		562.00	2,260.84	54,684.63
2033年		1,698.84		562.00	2,260.84	58,903.04
2034年		1,698.84		562.00	2,260.84	63,121.44
2035年		1,698.84		562.00	2,260.84	115,274.56
2036年		1,698.84	70,000.00	562.00	72,260.84	49,492.96
2037年		377.52	20,000.00	562.00	20,939.52	35,032.68
合计	**428,069.00**	**16,988.40**	**90,000.00**	**5,620.00**	**540,677.40**	--

（五）压力测试

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，在考虑土地出让收益和车位出租收益在±5%范围内变动的情况下，现金流量测算平衡情况详见下表所示：

1. 项目整体现金流量测算平衡表（上浮5%）

单位：万元

年度	期初现金	现金流入					
		土地出让收入	债券融资款	财政资金投入	经营收入	其他筹资方式	小计
2022年						5,500.00	5,500.00
2023年	495.00			57,011.00		10,000.00	67,011.00
2024年	30,137.00			22,103.00			22,103.00
2025年	10,733.00			33,000.00		3,223.60	36,223.60
2026年	3,885.00		70,000.00	30,000.00			100,000.00

2027年	3,448.00	24,014.52	20,000.00	175,151.00	20,646.15	2,080.40	241,892.07
2028年	173,570.75				2,813.73		2,813.73
2029年	163,123.64				2,990.33		2,990.33
2030年	148,853.12				6,604.53		6,604.53
2031年	94,965.41				6,803.20		6,803.20
2032年	53,507.78				6,803.20		6,803.20
2033年	58,050.14				6,803.20		6,803.20
2034年	62,592.51				6,803.20		6,803.20
2035年	67,134.87	40,926.60			16,208.05		57,134.66
2036年	122,008.69				6,803.20		6,803.20
2037年	56,551.05				6,803.20		6,803.20
合计		**64,941.12**	**90,000.00**	**317,265.00**	**90,082.02**	**20,804.00**	**583,092.14**

（续）

年度	现金流出					期末现金
	项目建设支出	债券利息支出	偿还债券本金	经营业务支出	小计	
2022年	5,005.00				5,005.00	495.00
2023年	37,369.00				37,369.00	30,137.00
2024年	41,507.00				41,507.00	10,733.00
2025年	43,071.60				43,071.60	3,885.00
2026年	100,437.00				100,437.00	3,448.00
2027年	70,448.00	1,321.32			71,769.32	173,570.75
2028年	11,000.00	1,698.84		562.00	13,260.84	163,123.64
2029年	15,000.00	1,698.84		562.00	17,260.84	148,853.12
2030年	58,231.40	1,698.84		562.00	60,492.24	94,965.41
2031年	46,000.00	1,698.84		562.00	48,260.84	53,507.78
2032年		1,698.84		562.00	2,260.84	58,050.14
2033年		1,698.84		562.00	2,260.84	62,592.51
2034年		1,698.84		562.00	2,260.84	67,134.87
2035年		1,698.84		562.00	2,260.84	122,008.69

2036年		1,698.84	70,000.00	562.00	72,260.84	56,551.05
2037年		377.52	20,000.00	562.00	20,939.52	42,414.74
合计	**428,069.00**	**16,988.40**	**90,000.00**	**5,620.00**	**540,677.40**	--

注：在考虑土地、车位收入上浮 5%的情况下，本期专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.40 倍（资金覆盖倍数=（土地出让收益+经营收入-经营业务支出）/债券本息=（64,941.12 + 90,082.02 – 5,620.00）/106,988.40 =1.40）。

2. 项目整体现金流量测算平衡表（下浮 5%）

单位：万元

年度	期初现金	现金流入					
		土地出让收入	债券融资款	财政资金投入	经营收入	其他筹资方式	小计
2022年						5,500.00	5,500.00
2023年	495.00			57,011.00		10,000.00	67,011.00
2024年	30,137.00			22,103.00			22,103.00
2025年	10,733.00			33,000.00		3,223.60	36,223.60
2026年	3,885.00		70,000.00	30,000.00			100,000.00
2027年	3,448.00	21,727.42	20,000.00	175,151.00	18,679.85	2,080.40	237,638.67
2028年	169,317.35				2,545.75		2,545.75
2029年	158,602.27				2,705.53		2,705.53
2030年	144,046.96				5,975.53		5,975.53
2031年	89,530.24				6,155.28		6,155.28
2032年	47,424.69				6,155.28		6,155.28
2033年	51,319.13				6,155.28		6,155.28
2034年	55,213.57				6,155.28		6,155.28
2035年	59,108.01	37,028.83			14,664.43		51,693.26
2036年	108,540.43				6,155.28		6,155.28
2037年	42,434.87				6,155.28		6,155.28
合计	--	**58,756.25**	**90,000.00**	**317,265.00**	**81,502.78**	**20,804.00**	**568,328.03**

（续）

年度	现金流出					期末现金
	项目建设支出	债券利息支出	偿还债券本金	经营业务支出	小计	
2022年	5,005.00				5,005.00	495.00
2023年	37,369.00				37,369.00	30,137.00
2024年	41,507.00				41,507.00	10,733.00
2025年	43,071.60				43,071.60	3,885.00
2026年	100,437.00				100,437.00	3,448.00
2027年	70,448.00	1,321.32			71,769.32	169,317.35
2028年	11,000.00	1,698.84		562.00	13,260.84	158,602.27
2029年	15,000.00	1,698.84		562.00	17,260.84	144,046.96
2030年	58,231.40	1,698.84		562.00	60,492.24	89,530.24
2031年	46,000.00	1,698.84		562.00	48,260.84	47,424.69
2032年		1,698.84		562.00	2,260.84	51,319.13
2033年		1,698.84		562.00	2,260.84	55,213.57
2034年		1,698.84		562.00	2,260.84	59,108.01
2035年		1,698.84		562.00	2,260.84	108,540.43
2036年		1,698.84	70,000.00	562.00	72,260.84	42,434.87
2037年		377.52	20,000.00	562.00	20,939.52	27,650.63
合计	**428,069.00**	**16,988.40**	**90,000.00**	**5,620.00**	**540,677.40**	--

注：在考虑土地、车位收入下浮 5%的情况下，本期专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.26 倍（资金覆盖倍数=（土地出让收益+经营收入经营业务支出）/债券本息=（58,756.25 + 81,502.78 − 5,620.00）/106,988.40 =1.26）。

（六）风险分析

我们注意到，北京市丽泽城市航站楼投资发展有限公司在专项债券实施方案中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

1. 利率变动风险及应对措施

申请发行的 10 年期专项债券测算利率按照测算日前（测算日为 2026 年 4 月

1 日）5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BPS 确定，本期专项债融资利率为 1.8876%，实际执行利率以债券票面利率为准。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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过统筹安排债券发行金额和债券期限，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。

2. 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响，本项目可能存在潜在的工程实施风险、组织管理风险、财务与融资风险、收益与实现规模与预期存在差异的风险，影响公司在债券存续期间的收入，偿债能力减弱。

对于土地出让事项，公司将通过与规划与自然资源委等相关部门紧密配合，推进本项目进度，确保存续期内完成地块的出让，协助财政部门取得相关土地出让收益；对于工程如期运营事项，公司将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，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，确保本项目如期建成。减少收入不确定性对债务还本付息造成的影响。

3. 支出变动风险及应对措施

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是未合理预留项目规划用地导致拆迁和工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

公司将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达

到抵御风险的目的。同时，加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金足额到位。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，并以土地出让收益作为后续还本付息的主要资金来源。

基于我们对本项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资区域平衡专项债券的方式满足本建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副 本)(20-1)

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　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，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　5235万元

成立日期　2011年12月22日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025年12月08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：0014469

会计师事务所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

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。

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

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 孟庆卓
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-01-31
工作单位 Working unit 京都天华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 152104197301310617

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No
年度检验登记
Annual Renewal Registration
宋英平
NOTES
1100000072741
1101061018280
1101060869749
1101060198800
2010
2011
2012
2017