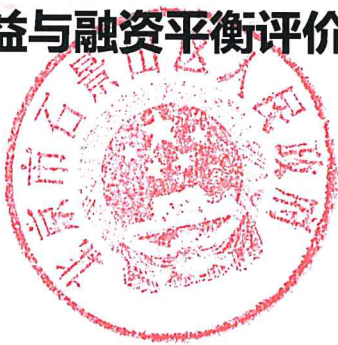


北京市 2026 年北京市政府专项债券（三十八期）
北京人工智能示范园项目

收益与融资平衡评价报告



北京汉腾会计师事务所（普通合伙）
2026 年 9 月 9 日



2026 年北京市政府专项债券（三十八期） 北京人工智能示范园项目 收益与融资平衡评价报告

汉腾专审字[2026]129 号

北京市石景山区财政局：

我们接受北京石景山超智算科技有限公司（以下简称“项目单位”）委托，对 2026 年北京市政府专项债券（三十八期）《北京人工智能示范园项目（原“北京超智算人工智能创新示范园项目”）》（以下简称“该项目”）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》，项目单位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。

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《北京人工智能示范园》项目预期租金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于该项目处于建设期，在编制资金平衡专项评价报告时运用了一整套的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

项目收益与融资平衡专项评价仅供发行人发行 2026 年北京市政府专项债券（三十八期）即北京人工智能示范园项目发行政府专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

北京汉腾会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师

中国注册会计师
崔玲
110003740025

崔玲

中国注册会计师

中国注册会计师
付可品
110103660002

付可品

2026年9月9日



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

一、专项债基本情况

(一) 项目主体资格

单位名称	北京石景山超智算科技有限公司
统一社会信用代码	91110107MAEB29948F
法定代表人	黄菲
成立日期	2025-02-07
经营期限	2025-02-07 至 无固定期限
注册资本	20,000 万(元)
注册地址	北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 3 层 305 室
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能公共数据平台；人工智能通用应用系统；人工智能基础软件开发；人工智能基础资源与技术平台；人工智能应用软件开发；人工智能公共服务平台技术咨询服务；数据处理服务；互联网数据服务；数字技术服务；大数据服务；人工智能硬件销售；人工智能双创服务平台；信息系统集成服务。 (除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：第二类增值电信业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)
单位类型	其他有限责任公司
股东及持股比例	北京景华数通算力科技有限公司持股 40%；北京国石智达科技产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)持股 30%；超智算(北京)科技有限公司持股 30%

(二) 项目基本情况

1 项目位置及四至范围



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

该项目建设地点位于石景山区西五环外中关村科技园区石景山园北Ⅱ区双创园1606-634-2地块，东至实兴西街（城市支路），西侧为1606-634-1地块（北京国实置业有限公司），南至中园路（城市支路），北至现状西山麓园居住小区（北京京石科园置业发展有限公司）。该项目具体情况如下：

项目名称	基本建设情况	立项批复投资或预计总投资
北京人工智能示范园	主要建设产业研发用房及配套设施。建设规模：预计总用地面积 5586.72 m ² ，总建筑面积约达到 20782 m ² ，其中地上建筑面积约 17782 m ² ，地下建筑面积约 3000 m ² 。	36,656 万元人民币

2 项目内容与规模

主要建设产业研发用房及配套设施。建设规模：预计总用地面积 5586.72 m²，总建筑面积约达到 20782 m²，其中地上建筑面积约 17782 m²，地下建筑面积约 3000 m²。

3.投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

该项目总投资 36,656 万元，其中工程费用 19,470 万元，占比 53.12%；工程建设其他费用 1,773 万元，占比 4.84%；预备费 2,699 万元，占比 7.36%；土地开发成本 12,500 万元，占比 34.10%；建设期利息 214 万元，占比 0.58%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

(2)资金筹措方式

从资金来源看，项目组合使用专项债券和市场化融资、自有资金筹措资金。其中：单位自有资金 27,056 万元，占比 73.81%；专项债券资金 7,600 万元，占比 20.73%；银行贷款 2,000 万元，占比 5.46%，以本项目建成不动产提供抵押担保，按



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

信贷合同约定还本付息。除以上列示资金来源外，该项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、预测假设

(一) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京人工智能示范园发展规划相关政策专项收入实现。

政策依据为：

- a. 建设项目《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023 年版）》等国家、省市有关项目可行性研究投资估算的编制办法。
- b. 《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。
- c. 《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164 号。
- d. 《市政工程投资估算指标》建标〔2007〕163 号。
- e. 最新《北京工程造价信息》中北京市信息价。
- f. 建设单位提供的部分预算、结合其他类似项目进行估算，项目设计图纸等其他相关资料。

(二) 项目收益及现金流入编制基础

本次预测该项目建成后出租经营部分，参考周边同类型产业园租赁价格，结合项目地理位置，建成年代、建筑形式、自身品质，参考物价水平、CPI 涨幅等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券存续期 2026 年北京市政府专项债券（38 期）《北京人工智能示范园》项目的经营收益预测表。

(三) 项目收益及现金流入预测编制假设

- 1.国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.相关法律法规无重大变化；



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

- 4.项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;
- 5.运营期内未受到能源、原材料、人员、交通、劳务水电供应等严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响;
- 6.项目内各项目的建设计划、融资计划能够顺利执行;
- 7.项目已获得相关政府部门的审批,并确定租金收入用于还本付息,项目产生的收入及运营支出均纳入财政预算管理;
- 8.预测期内的收费能够按照实施单位预测的收费标准收取;
- 9.无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

(一) 资金充足性

该项目收益与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,我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

该项目总投资 36,656 万元,其中工程费用 19,470 万元,占比 53.12%;工程建设其他费用 1,773 万元,占比 4.84%;预备费 2,699 万元,占比 7.36%;土地开发成本 12,500 万元,占比 34.10%;建设期利息 214 万元,占比 0.58%;铺底流动资金 0 万元,占比 0%。

从资金来源看,项目组合使用专项债券和市场化融资、自有资金筹措资金。其中:单位自有资金 27,056 万元,占比 73.81%;专项债券资金 7,600 万元,占比 20.73%;银行贷款 2,000 万元,占比 5.46%。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。

1.专项债券融资

该项目拟使用专项债券 7,600 万元,其中 2026 年发行专项债券 7,600 万元,发行利率暂按 2.3% 计算(按照测算日 2026 年 8 月 31 日二十年期国债收益率均线上浮 20BP,即 $2.10\% + 0.20\% = 2.30\%$),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。本期专项债券计划全部用于该项目工程建设的投资支出。

该项目专项债券预计累计还本付息金额 11,096 万元,明细如下:



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年		7,600		7,600	2.3%	174.80	174.80
2	2027 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
3	2028 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
4	2029 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
5	2030 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
6	2031 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
7	2032 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
8	2033 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
9	2034 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
10	2035 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
11	2036 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
12	2037 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
13	2038 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
14	2039 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
15	2040 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
16	2041 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
17	2042 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
18	2043 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
19	2044 年	7,600		0.00	7,600	2.3%	174.80	174.80
20	2045 年	7,600		7,600	0.00	2.3%	174.80	7,774.80
			7,600	7,600	7,600		3,496	11,096



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

2.市场化融资

该项目计划使用市场化融资 2,000 万元（借款额度为 6,000 万元，其中 2026 年提款 2,000 万元），全部为银行贷款。根据项目单位与北京银行石景山分行签订的借款协议，融资期限为 10 年，利率为浮动利率，为 5 年期以上央行 LPR（目前为 3.5%）减 85.00 个基点即 2.65%，在融资存续期内每年 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日、12 月 21 日支付利息，按照合同约定，采取不均衡分期还本付息方式偿还本息。该项目市场化融资计划全部用于该项目工程建设的投资支出。

该项目市场化融资预计累计还本付息金额 2,176.23 万元，明细如下：

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年		2,000		2,000	2.65%	53.00	53.00
2	2027 年	2,000		550	1,450	2.65%	53.00	603.00
3	2028 年	1,450		550	900	2.65%	38.43	588.43
4	2029 年	900		600	300	2.65%	23.85	623.85
5	2030 年	300		300	0	2.65%	7.95	307.95
			2,000	2,000			176.23	2,176.23

(二) 资金稳定性

项目建成实现租金收入前（无收益来源期间）需要支付资金利息为建设期利息，已列入总投资，由自有资金支付。

四、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

该项目的收益主要来源于租金收入，预计房屋出租收入为 25,928.54 万元，测算过程如下：



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

1.租金水平的选取

该项目收入模式为将高标准智算中心楼以“裸壳/准裸壳”形式出租给具备资质的算力运营服务商，出租标的不含机柜、不含 UPS/IT 配电、不含制冷主机与液冷主系统、不含柴油发电机组等工艺机电，仅提供建筑空间及消防、给排水、通风排烟、基础照明、强弱电井道预留、基础市政接口与园区物业服务，租金按建筑面积计价。因此参照北京市公开交易平台披露的园区/厂房/产研房屋按面积挂牌租金，结合本项目地理位置，参照石景山区市场租金水平综合确定出租收入起始定价 2.50 元/平方米/天（含税，不含税价 2.29 元/平方米/天）。

2.付费对象规模

付费对象规模 14,955.21 平方米（地上可出租面积，不含地下车库、设备用房等地下建筑以及地上公共区域）。

3.年增长率

根据北京市年度统计公报，2020 年至 2025 年 GDP 和居民消费价格上涨幅度分别为 1.2%、1.7%；8.5%、1.1%；0.7%、1.8%；5.2%、0.4%；5.2%、0.1%；5.4%、-0.1%，六年平均涨幅分别为 4.4%和 0.8%。本项运营期 20 年收入定价年增长率设定为 0%。确定主要依据：先期为产业培育和导入期，租金价格不增长。

现预测该项目在债券存续期 20 年内，房屋出租收入为 25,928.54 万元。综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 1-租金收入预测表

单位：万元

收入类型	收入收据	分年收入				
		2026	2027	2028	2029	2030
租金收入	收入定价		2.50	2.50	2.50	2.50
	付费对象规模/平方米	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21
合计		0	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66

表 1-续表 1

收入类型	收入收据	分年收入				
		2031	2032	2033	2034	2035
租金收入	收入定价		2.50	2.50	2.50	2.50
	付费对象规模/平方米	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21
合计		1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66

表 1-续表 2

收入类型	收入收据	分年收入				
		2036	2037	2038	2039	2040
租金收入	收入定价		2.50	2.50	2.50	2.50
	付费对象规模/平方米	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21
合计		1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66

收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 1-续表 3

收入类型	收入收据	分年收入				
		2041	2042	2043	2044	2045
租金收入	收入定价		2.50	2.50	2.50	2.50
	付费对象规模 /平方米	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21	14,955.21
合计		1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66

(二) 经营成本测算

(1) 债券存续期间出租成本及税金的测算

1. 有关税费

项目经营需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。各税种均按我国现行税法进行计算，未考虑任何税收优惠。

- 1.1. 增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率工程类（项目投资中的“工程费用”）为 9%、服务类（项目投资中的“工程建设其他费用”）为 6% 计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，在建设过程中会存在大量的待抵扣进项税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。
- 1.2. 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%；
- 1.3. 教育费附加：以增值税为计税基数，费率取 3%；增加地方教育费附加，以增值税为计税基数，费率为 2%。因此合计教育费附加费率为 5%；
- 1.4. 房产税，以出租收入为计税基数，费率取 12%；
- 1.5. 企业所得税税率 25%。

2. 工资福利支出



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

本项目人工成本(人员工资和福利费)按租金收入(不含税)的2%计取。

3. 维修费支出

维修费包括大修费和日常维修费,按当年折旧的5%计取。

4. 销售费支出

销售费用按租金收入(不含税)的1%计取。

5. 财务费用支出

运营期内,该项目财务费用合计3,672.23万元,包括:专项债券付息3,496万元,市场化融资付息176.23万元,分年度具体情况:专项债券付息每年付息174.80万元。市场化融资2026年付息53万元,2027年付息53万元,2028年付息38.43万元,2029年付息23.85万元,2030年付息7.95万元。

6. 管理费支出

管理费用按租金收入(不含税)的2%计取。

综上,债券存续期内,该项目运营支出合计8,253.51万元,包括:运营成本支出1,726.72万元,财务费用支出3,672.23万元,税费支出2,854.56万元。

该项目分年度运营支出情况如下表所示:



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 2-项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年运营支出				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	人工成本	0	25.04	25.04	25.04	25.04
2	维修费用	0	28.28	28.28	28.28	28.28
3	销售费用	0	12.52	12.52	12.52	12.52
4	管理费用	0	25.04	25.04	25.04	25.04
5	财务费用	227.80	227.80	213.23	198.65	182.75
6	税费支出	0	150.24	150.24	150.24	150.24
合计		227.80	468.92	454.35	439.77	423.87

表 2-续表 1

序号	支出类型	分年运营支出				
		2031	2032	2033	2034	2035
1	人工成本	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
2	维修费用	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
3	销售费用	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52
4	管理费用	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
5	财务费用	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
6	税费支出	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
合计		415.92	415.92	415.92	415.92	415.92



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 2-续表 2

序号	支出类型	分年运营支出				
		2036	2037	2038	2039	2040
1	人工成本	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
2	维修费用	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
3	销售费用	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52
4	管理费用	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
5	财务费用	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
6	税费支出	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
合计		415.92	415.92	415.92	415.92	415.92

表 2-续表 3

序号	支出类型	分年运营支出				
		2041	2042	2043	2044	2045
1	人工成本	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
2	维修费用	28.28	28.28	28.28	28.28	28.28
3	销售费用	12.52	12.52	12.52	12.52	12.52
4	管理费用	25.04	25.04	25.04	25.04	25.04
5	财务费用	174.80	174.80	174.80	174.80	174.80
6	税费支出	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
合计		415.92	415.92	415.92	415.92	415.92

(2) 现金流入金额及利润预测



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

项目计算期内实现现金流入额 25,928.54 万元，收益 21,347.26 万元。

表 3-项目分年度收益表

单位：万元

序号	支出类型	分年收益				
		2026	2027	2028	2029	2030
1	项目收入	0	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66
2	运营支出	0	241.12	241.12	241.12	241.12
3	收益	0	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54

表 3-续表 1

单位：万元

序号	支出类型	分年收益				
		2031	2032	2033	2034	2035
1	项目收入	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66
2	运营支出	241.12	241.12	241.12	241.12	241.12
3	收益	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54

表 3-续表 2

单位：万元

序号	支出类型	分年收益				
		2036	2037	2038	2039	2040
1	项目收入	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66
2	运营支出	241.12	241.12	241.12	241.12	241.12
3	收益	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 3-续表 3

单位：万元

序号	支出类型	分年运收益				
		2041	2042	2043	2044	2045
1	项目收入	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66	1,364.66
2	运营支出	241.12	241.12	241.12	241.12	241.12
3	收益	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54	1,123.54

(三) 融资成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目的融资成本为 3,672.23 万元，，包括：专项债券付息 3,496 万元，市场化融资付息 176.23 万元。测算如下表：

表 4-融资成本测算表

单位：万元

债券发行情况				本息测算情况	
年度	本期发行	债券期限	融资利率	测算利息	本息合计
2026 年	7,600	20 年期	2.3%	3,496	11,096
市场化融资情况				本息测算情况	
2026 年	2,000	5 年期	2.65%(浮动)	176.23	2,176.23
融资成本合计	9,600			3,672.23	13,272.23

(四) 资金覆盖倍数

项目债券收益为租金收入产生的净现金流入。本期债券募投项目收益和现金流覆盖专项债券和市场化融资还本付息情况为：项目产生的现金流入为 21,347.26 万元，本息覆盖倍数为 1.61 倍[本息覆盖倍数=项目产生的现金流入 21,347.26 万元/债券和市场化融资本息累计 13,272.23 万元]。



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

表 5-专项债券还本付息现金流量表

单位：万元

年度	还本付息情况					现金结余
	偿还债券	应付利息	还本付息合计	房屋出租收益	现金净流入额合计	
2026	0	174.80	174.80	0	0	-174.8
2027	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2028	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2029	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2030	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2031	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2032	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2033	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2034	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2035	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2036	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2037	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2038	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2039	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2040	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2041	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2042	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2043	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2044	0	174.80	174.80	1,123.54	1,123.54	948.74
2045	7600	174.80	7,774.8	1,123.54	1,123.54	-6637.58
合计	7,600.00	3496.00	11,096	21,347.26	21,347.26	10,264.94



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

(五) 压力测试

压力测试为项目在债券存续期内，在租金预期收入-10%、-5%、0%、5%及10%情况下，项目的资金流入能否合理保障偿还专项债券融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

表 6-压力测试表

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	19,212.53	20,279.9	21,347.26	22,414.62	23,481.99
可偿债资金合计	19,212.53	20,279.9	21,347.26	22,414.62	23,481.99
债券还本付息额	11,096	11,096	11,096	11,096	11,096
市场化融资本息	2,176.23	2,176.23	2,176.23	2,176.23	2,176.23
经营收入偿还的全部融资本息额	13,272.23	13,272.23	13,272.23	13,272.23	13,272.23
债券本息覆盖率	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77

(六) 相关风险分析

(1) 出租收入达不到预期的风险

如区域算力供给侧集中放量与应用侧需求释放存在时滞，可能导致招商周期拉长或租金承压。随着北京及周边 A 级智算中心产能密集释放，若大模型、自动驾驶及具身智能等下游产业对本地高密算力的需求增速滞后，将加剧运营商的议价能力，迫使项目在租售博弈中让渡价格或延长免租期。同时，智算技术正加速向液冷架构迭代，若现有建筑预留条件无法完美匹配新一代设备标准，运营商可能因改造成本过高而转向定制化竞品，造成有效客户池收窄。此外，北京市能耗指标收紧及电价波动将直接影响运营商的投资回报预期，进而压缩其承租预算。



收益与融资平衡评价报告(续)

汉腾专审字[2026]129号

为控制此项风险，可通过在招商策略上前置锁定意向运营商、设置阶梯租金/免租期与业绩分成条款平衡双方风险、在租赁合同中对机电接口标准与改扩容量分担机制做前瞻性约定，通过设置阶梯租金与灵活退出机制对冲市场波动。

(2) 影响项目现金流按时还本付息的风险

专项债券存续期间，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该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预[2016]155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、报告使用

- (1) 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- (2) 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- (3) 评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与我们及执业注册会计师无关。





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91110107MA01RAMU84



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 北京汉腾会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

法定代表人 崔玲

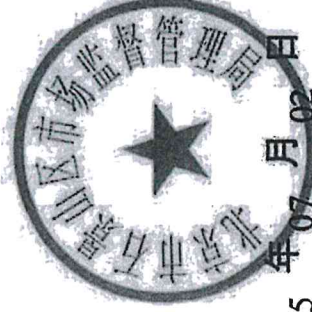
经营范围

代理记账；从事会计师事务所业务；税务服务；企业管理
咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；
代理记账、从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目；
须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 20万元

成立日期 2020年05月15日

主要经营场所 北京市石景山区古城南里东街33号院1号楼5层
501-02室



登记机关

2025年07月02日

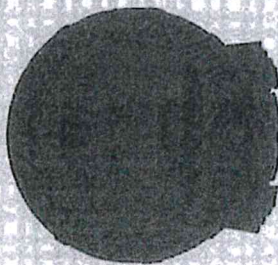
证书序号: 0022782

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》。



中华人民共和国财政部制

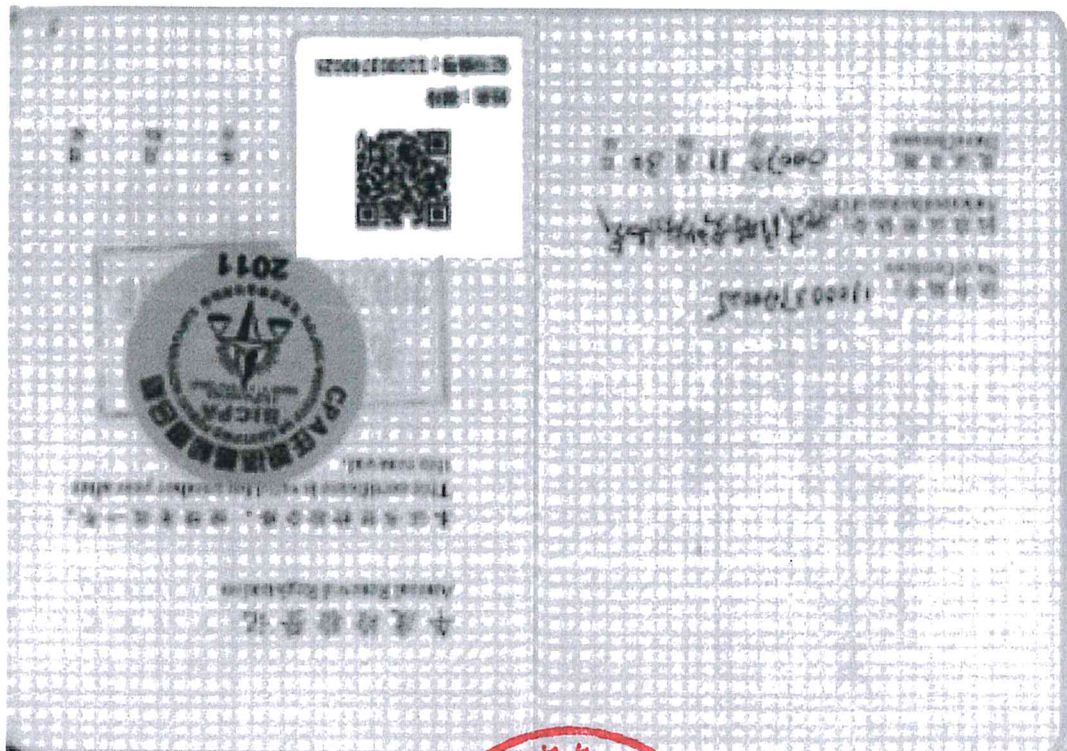


会计师事务所 执业证书



名称: 北京汉腾会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 崔玲
主任会计师:
经营场所: 北京市石景山区古城南里33号院1号楼5层501-02室

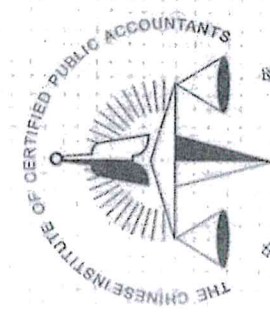
组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 11010366
批准执业文号: 京财会许可[2020]0116号
批准执业日期: 2020年10月20日



证书编号: 110103660002
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2025 年 04 月 28 日
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 付可品
 Sex: 男
 出生日期: 1962-10-24
 Date of birth
 工作单位: 北京汉德会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码: 110108196210242374
 Identity card No.



2025年10月