

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房

保护修缮项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 335 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年九月

2026 年北京市政府专项债券（三十七期）

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 335 号

北京市西城区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（三十七期）金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位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。

本次总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任

何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1. 项目名称

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目，以下简称“本项目”。

2. 项目单位

北京市西城区房屋管理局是依法设立并有效存续的行政机关单位，具备建设本项目的主体资格。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市西城区房屋管理局		
负责人	张岩	颁发日期	2026 年 01 月 05 日
统一社会信用代码	11110102000038295X		
机构性质	机关		
机构地址	北京市西城区国英园 5 号		

本项目专项债券实施单位为北京华融金盈投资发展有限公司，实施单位基本信息如下表：

表 1-2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京华融金盈投资发展有限公司
------	----------------

法定代表人	常书科	成立日期	2013 年 02 月 01 日
注册资本	127324.884331 万元	营业期限	2013 年 02 月 01 日至 2033 年 01 月 31 日
统一社会信用代码	91110102062828989E		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；票务代理服务；酒店管理；洗染服务；健身休闲活动；会议及展览服务；停车场服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；餐饮管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；体育保障组织；工程管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；企业形象策划；市场营销策划。（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：食品销售；生活美容服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；出版物零售；出版物互联网销售；理发服务；旅游业务。（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	北京华融基础设施投资有限责任公司持股 82.4857%； 北京金融街资本运营集团有限公司持股 17.5143%；		

北京华融金盈投资发展有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。

3. 项目区位

本项目分为 2 个子项目，其中：（1）金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目，建设地点为阜成门内大街和金融大街交叉口东南角，东至锦什坊街，西至金融大街，南至民康胡同，北至阜成门内大街。（2）新街口西片区老城平房保护修缮项目，建设地点位于新街口西片区，北至西直门内大街，东至新街口南大街，南至平安里西大街，西至西

二环。

4. 项目建设期

本项目为新建项目，建设期 26 个月（2026 年 6 月至 2028 年 8 月）。

5. 项目立项审批

根据 2026 年 7 月 14 日，北京市西城区人民政府办公室记录的《北京市西城区人民政府常务会议纪要第 174 期》中提到会议研究了西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街 E1 片区有关工作情况。会议明确：原则同意关于西城区平房申请式退租工作模式调整及金融街 E1 片区有关情况的汇报。同意《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目实施方案》；区房管局作为立项主体、按照专项债资金使用范围申报立项手续，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

根据 2026 年 7 月 28 日，北京市西城区人民政府办公室记录的《北京市西城区人民政府常务会议纪要第 175 期》，会议研究了新街口西片区等老城平房保护修缮项目有关情况，同意《新街口西片区老城平房保护修缮项目实施方案》，同意区房管局作为立项主体，按照专项债资金使用范围申报立项手续和专项债券资金，后期按照政府投资项目管理要求和专项债使用要求落实相关工作。

（1）立项审批。本项目为审批制项目。2026 年 9 月 7 日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街 E1 片区老城平房保护

修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改(审)〔2026〕46号），同意项目建设。2026年9月10日，北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改(审)〔2026〕50号），同意项目建设。

（2）用地审批。无。

（3）规划审批。2026年8月11日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于金融街E1片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）初审函〔2026〕0005）。2026年9月1日，北京市规划和自然资源委员会西城分局关于新街口西片区老城平房保护修缮项目推送“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（西）初审函〔2026〕0008）。

（4）环评备案。无。

（5）节能评估。无。

（6）施工许可。无。

（7）公开招投标。无。

综上，金融街E1地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

6. 项目建设内容及规模

（1）根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于金融街E1片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改(审)

〔2026〕46号），本项目建设内容：项目为区属直管公房、区属行政事业单位自管公房申请式退租后进行保护性修缮和恢复性修建，地上建筑面积不超过2600平方米（实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准），具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（2）根据北京市西城区发展和改革委员会下发《关于新街口西片区老城平房保护修缮项目项目建议书的批复》（京西城发改〔2026〕50号），本项目建设内容：项目为区属直管公房、区属行政事业单位自管公房申请式退租后进行保护性修缮和恢复性修建，地上建筑面积不超过18400平方米（实际用地面积及建筑面积以申请式退租后的《建设工程规划用地测量成果报告书》或权属信息为准），具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

7. 项目投资概况

本项目总投资308,938万元，其中工程费用20,790万元，占比6.73%；工程建设其他费用286,979万元，占比92.89%；预备费1,169万元，占比0.38%；建设期利息0万元，占比0%。

本项目总投资308,938万元，从资金来源看，计划使用市级补贴资金105,000万元，占比33.99%；专项债资金191,600万元，占比62.02%；中央预算内资金12,338万元，占比3.99%。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。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 191,600 万元,其中 2026 年发行 191,600 万元,债券利率 1.99%, (以测算日(2026 年 7 月 16 日)前 5 个工作日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.74%,上浮 25BP),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:

表 2-1 专项债券应付本息情况表

单位: 万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	0	191600	0	191600	1.99%	0	0
2027 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2028 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2029 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2030 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2031 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2032 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2033 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2034 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2035 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2036 年	191600	0	191600	0	1.99%	3813	195413
合计	-	191600	191600	-	-	38130	229730

综上,本项目债券存续期内本金为 191,600 万元,利息为 38,130 万元,本息合计为 229730 万元。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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；
4. 项目周边历史腾退评估价格；
5. 完成腾退房屋的修缮及修建平均参考价格；
6. 同类项目的取值参考标准；
7. 《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目实施方案》，《金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目项目建议书》；
8. 《新街口西片区老城平房保护修缮项目实施方案（征求意见稿）》，《新街口西片区老城平房保护修缮项目项目建议书》；
9. 国家、地区机构发布的相关取费文件；
10. 本报告编制单位掌握的有关资料；
11. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定本次评估工作计划。

2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

1. 项目总投资

本项目总投资 308,938 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	20,790	6.73%
1.1	建筑安装工程费	20,790	6.73%
2	工程建设其他费用	286,979	92.89%
3	预备费用	1,169	0.38%
建设投资小计		308,938	100.00%
4	建设期利息（发行费用）	0	0%
5	铺底流动资金	0	0%
项目总投资合计		308,938	100.00%

2. 项目资金筹措

项目资金筹措方式为市级补贴资金、中央预算内资金及发行政府专项债券。本项目总投资 308,938 万元，从资金来源看，计划使用市

级补贴资金 105,000 万元，占比 33.99%；专项债资金 191,600 万元，占比 62.02%；中央预算内资金 12,338 万元，占比 3.99%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目申请的专项债券资金用于申请式退租与腾退补偿、保护性修缮与恢复性修建及基础设施改善（院内）。市级补贴资金、中央预算内资金两者合计 117,338 万元，占比 37.98%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

本项目符合《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），地方政府专项债券可用作项目资本金领域，所支持的城市更新方向，本项目所申请的专项债券全部用作项目资本金。市级补贴资金、中央预算内资金、用作资本金的专项债券资金三者合计 308,938 万元，占比 100.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。分年度筹措计划如下：

表 5-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
市级财政补贴	67,414	34,580	3,006	105,000	33.99%
专项债资金	191,600	-	-	191,600	62.02%
中央预算内资金	-	7,300	5,038	12,338	3.99%
合计	259,014	41,880	8,044	308,938	100%
分年度占比	84%	14%	3%	100%	-

说明：本项目符合专项债做资本金的领域，2026 年申请专项债资金 191,600 万元，全部用于项目资本金。

3. 项目收益预测

3.1 收入来源和基本假设

运营期内,本项目收入合计 301,843 万元,包括:租金收入 50,327 万元,区财政补贴收入 251,516 万元。

(1) 租金收入分析

出租面积:金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目可出租面积约 2600 平方米;新街口西片区老城平房保护修缮项目可出租面积约 18400 平方米。

租金水平:本项目位于金融街核心商圈,参考附近的写字楼类租金水平和未来的意向运营方定价:市场上租金水平为 8.14 元/平方米/日。则本项目租金水平按照 8.0 元/平方米/日计算,以后每年增长 2%。

表 5-3 可比租金水平信息表

项目名称	租金水平
金融街中心	7.92 元/平方米/日
鑫茂大厦	10 元至 23 元/平方米/日之间,视具体面积和楼层而定。
展览路街道(近西直门)的甲级写字楼	6.5 元至 8.5 元/平方米/日。
平均起始租金水平	8.14 元/平方米/日。

出租率:随着项目培育期的完成,出租率不断提升。第一年处于腾退期,第二年处于建设期,均无收入。从第三年至第五年培育期内出租率分别按照 30%、60%、90%计算,第六年及以后年度出租率均为 95%,不再增加。

综合以上,在专项债券存续期内,本项目分年度专项收入如下表:

表 5-4 项目分年度专项收入表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 租金收入（金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目）	0	0	228	465	711	765
1.1 出租面积（平方米）	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00
1.2 收费单价（元/平方米/日）	0.00	0.00	8.00	8.16	8.32	8.49
出租率	0%	0%	30%	60%	90%	95%
2. 租金收入（新街口西片区老城平房保护修缮项目）	0	0	1612	3288	5029	5417
2.1 出租面积（平方米）	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00
2.2 收费单价（元/平方米/日）	0.00	0.00	8.00	8.16	8.32	8.49
出租率	0%	0%	30%	60%	90%	95%
合计	0	0	1840	3753	5740	6182

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 租金收入（金融街 E1 片区老城平房保护修缮项目）	781	796	812	829	845	6232
1.1 出租面积（平方米）	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	
1.2 收费单价（元/平方米/日）	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
2. 租金收入（新街口西片区老城平房保护修缮项目）	5525	5634	5749	5863	5978	44095
2.1 出租面积（平方米）	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	18400.00	
2.2 收费单价（元/平方米/日）	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	
出租率	95%	95%	95%	95%	95%	
合计	6306	6430	6561	6692	6823	50327

（2）项目安排财政资金

1）对应的政府性基金收入。

无。

2）财政补助收入。

项目所在地政府自 2026 年起, 对该项目给予一定额度财政补助, 补助额合计 251, 516 万元。其中, 一般公共预算安排或安排其他财政资金 251, 516 万元。其中: 在 2026 年至 2028 年建设期内补贴建设期利息 7, 626 万元, 在运营期 2036 年给予项目财政补贴 243, 890 万元用于债券还本。在运营期内项目自身能够实现债券利息的偿还。

本项目每年度财政补贴资金约占区财政收入的 0. 09% 至 5. 57% 之间, 在财政可承受能力范围之内。

表 5-5 项目分年度财政补贴资金占区财政收入的情况表

单位: 万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
区财政补贴资金	0	3813	3813			
西城区一般公共预算收入	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860
占比	0. 00%	0. 09%	0. 09%	0. 00%	0. 00%	0. 00%

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
区财政补贴资金					243890	251, 516
西城区一般公共预算收入	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860	4379860
占比	0. 00%	0. 00%	0. 00%	2. 78%	2. 78%	5. 63%

备注: 在债券存续期内, 保守假设各年度的一般公共预算收入以西城区 2025 年一般公共预算收入审计数据为准。

3) 其他财政资金。

无。

表 5-6 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
区财政补贴资金	0	3813	3813	-	-	-
合计	0	3813	3813	-	-	-

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
区财政补贴资金	-	-	-	-	243890	251516
合计	-	-	-	121945	121945	251516

(3) 项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 5-7 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 项目专项收入	0	0	1840	3753	5740	6182	6306
2. 区财政补贴资金	0	3813	3813	-	-	-	-
合计	0	3813	5653	3753	5740	6182	6306

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 项目专项收入	6430	6561	6692	6823	50327
2. 区财政补贴资金			-	243890	251516
合计	6430	6561	6692	250713	301843

3.2 成本和基本假设

运营期内，本项目运营支出合计 12,383 万元，包括：运营成本支出 4,027 万元，税费支出 8,356 万元。

(1) 运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 4,027 万元，包括：燃料动力费

及外购原材料费 0 万元，工资福利费 1,007 万元，修理费 2,013 万元，其他费用 1,007 万元。

表 5-8 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	燃料动力费及外购原材料费	0
2	工资福利费	1,007
3	修理费	2,013
4	其他费用	1,007
合计	-	4,027

1) 燃料动力费及外购原材料费成本分析。

本项目将来由区房管局授权相关公司对项目进行经营利用管理，区房管局不参与实际运维。因此，本项目不考虑燃料动力费及外购原材料费支出。

2) 工资福利费分析

工资福利费按照项目专项收入的 2% 计算。随着项目收入不断增加，人员也相应适配，主要包括管理人员、日常保洁人员和维护修理人员。则运营期内合计支出 1,007 万元。

3) 修理费分析

修理费按照项目专项收入的 4% 计算。则运营期内合计支出 2,013 万元。

4) 其他费用分析。

其他费用主要是营销费用和日常管理费用。按照项目专项收入的

2%计算。则运营期内合计支出 1,007 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本支出 4,027 万元，如下表：

表 5-9 项目分年度运营成本表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
燃料动力费	-	-	-	-	-	-
外购原材料费	-	-	-	-	-	-
工资福利费	-	-	37	75	115	124
修理费	-	-	74	150	230	247
其他费用	-	-	37	75	115	124
运营成本	-	-	148	300	460	495

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
燃料动力费	-	-	-	-	-	-
外购原材料费	-	-	-	-	-	-
工资福利费	126	129	131	134	136	1,007
修理费	252	257	262	268	273	2,013
其他费用	126	129	131	134	136	1,007
运营成本	504	515	524	536	545	4,027

(2) 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、地方教育费附加、印花税、房产税、土地使用税和企业所得税等。

增值税：销项税以固定资产租赁收入为计算基数，税率为 9%；进项税以经营成本为计算基数，修理费税率为 13%，其他费用按 6% 增值税，考虑本项目建设发生的固定资产进项税抵扣。城市维护建设税以增值税为税基，税率取 7%；教育费及附加以增值税为费基，费率取

3%；地方教育费附加，费率取 2%；印花税以租金收入为税基，税率取 0.1%；房产税：房产税以各年经营收入扣减增值税为税基，税率为 12%；土地使用税按年收取，按照一级土地等级 30 元/平方米/年税额计算。企业所得税以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 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。

本项目税费支出 8,356 万元，详见下表：

表 5-10 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、增值税	0	0	0	0	0	0	0
增值税销项税	0	0	152	310	474	510	521
增值税进项税	0	0	11	22	33	35	36
固定资产进项税抵扣	-1,960	-1,960	-1,819	-1,531	-1,090	-615	-130
2、税金及附加	-	63	268	480	701	750	763
城市维护建设税（7%）	0	0	0	0	0	0	0
教育费附加（3%）	0	0	0	0	0	0	0
地方教育费附加（2%）	0	0	0	0	0	0	0
印花税	0	0	2	4	6	6	6
房产税	0	0	203	413	632	681	694
土地使用税	0	63	63	63	63	63	63
3、企业所得税	0	0	0	0	0	0	0
税费合计	0	63	268	480	701	750	763

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1、增值税	364	504	515	524	1,907
增值税销项税	531	542	553	563	4,156
增值税进项税	37	38	38	39	289
固定资产进项税抵扣					

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
2、税金及附加	820	852	868	884	6,449
城市维护建设税（7%）	25	35	36	37	133
教育费附加（3%）	11	15	15	16	57
地方教育费附加（2%）	7	10	10	10	37
印花税	6	7	7	7	51
房产税	708	722	737	751	5,541
土地使用税	63	63	63	63	630
3、企业所得税	0	0	0	0	0
税费合计	1,184	1,356	1,383	1,408	8,356

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出 12,383 万元，情况如下表：

表 5-11 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 运营成本	0	—	148	300	460	495
2. 相关税费	0	63	268	480	701	750
总成本支出	0	63	416	780	1,161	1,245

续表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
1. 运营成本	504	515	524	536	545	4,027
2. 相关税费	763	1,184	1,356	1,383	1,408	8,356
总成本支出	1,267	1,699	1,880	1,919	1,953	12,383

3.3 财务费用

本项目拟使用专项债券 191,600 万元，其中 2026 年发行 191,600 万元，债券利率 1.99%，（以测算日（2026 年 7 月 16 日）前 5 个工作日 10 年期财政部公布的国债收益率平均值约 1.74%，上浮 25BP），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：

表 5-12 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本 金金额	本期发行 金额	本期偿还本 金	期末本 金金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2026 年	0	191600	0	191600	1.99%	0	0
2027 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2028 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2029 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2030 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2031 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2032 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2033 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2034 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2035 年	191600	0	0	191600	1.99%	3813	3813
2036 年	191600	0	191600	0	1.99%	3813	195413
合计	-	191600	191600	-	-	38130	229730

综上，本项目债券存续期内本金为 191,600 万元，利息为 38,130 万元，本息合计为 229,730 万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

3.4 项目收益分析

债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-13 项目分年度收益表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入	-	3,813	5,653	3,753	5,740	6,182	6,306
运营成本	-	63	416	780	1,161	1,245	1,267

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收益	-	3,750	5,237	2,973	4,579	4,937	5,039

续表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
运营收入	6,430	6,561	6,692	250,713	301,843
运营成本	1,699	1,880	1,919	1,953	12,383
运营收益	4,731	4,681	4,773	248,760	289,460

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，本项目净收益 289,460 万元用于偿还专项债券本息。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	0	0	0	0	是
2027 年	3750	0	3813	3813	是
2028 年	5237	0	3813	3813	是
2029 年	2973	0	3813	3813	是
2030 年	4579	0	3813	3813	是
2031 年	4937	0	3813	3813	是
2032 年	5039	0	3813	3813	是
2033 年	4731	0	3813	3813	是
2034 年	4681	0	3813	3813	是
2035 年	4773	0	3813	3813	是

年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2036 年	248760	191600	3813	195413	是
合计	289460	191600	38130	229730	是
覆盖倍数	1.26				

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证项目的顺利施工。同时,运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。基于谨慎性原则,下面对债券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析,详见下表:

表 6-2 项目本息覆盖倍数的敏感性分析表

单位: 万元、倍

收入变化 - 敏感性分析			
敏感性变化比率	-5%	0	5%
经营净收益	274987	289460	303933
债券还本付息额	229730	229730	229730
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.32

由以上分析可见,该项目财务指标良好,能够产生持续稳定的现金流入,且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模,从财务角度上

分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

金融街 E1 地块及新街口西片区老城平房保护修缮项目是城市更新项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、退租与腾退进度、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



(此页无正文)

北京政德会计师事务所(普通合伙)

北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师: 付凌



中国注册会计师: 李焕霞



中国•北京

2026年9月15日



统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
经营范围 代理记账; 代理记账; 注册会计师业务; (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 2019年04月01日
合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日
主要经营场所 北京石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06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: 0011986

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
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

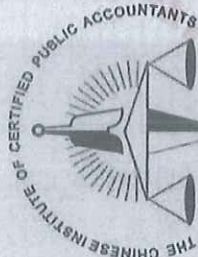
经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日



中国注册会计师协会

北京政德会计师事务所(普通合伙)

姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码
Identity card No.



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: 321000340042
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance

仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京政德会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d

10

11



19:12

100%

cms.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2026年05月

年检结果

审批流程中

历年记录

2025年

2025-05-16

通过

2024年

2024-04-22

通过

2023年

2023-05-19

通过

2022年

2022-06-15

通过

年检二维码



仇凌

321000340042



北京政德会计师事务所(普通合伙)

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



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: 14030810064
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日
Date of Issuance



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年12月30日

2017年12月26日

12

年检二维码



李焕霞 140200810064

11:58

中国注册会计师协会

X

cmls.clcpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2026年05月

年检结果

通过

历年记录

2025年

2025-05-16

通过

2024年

2024-04-22

通过

2023年

2023-05-19

通过

2022年

2022-06-15

通过