

LINGFENG

北京凌峰会计师事务所有限公司

2026 年北京市政府专项债券（三十八期）

广安体育中心改建项目

收益与融资平衡

专项 评价 报告

北京凌峰会计师事务所有限公司

地址：北京市西城区百万庄南街1号419室

电子邮件：lingfengcpa@qq.com

电话：68311385 68993875

13311285698

2026 年北京市政府专项债券（三十八期）

广安体育中心改建项目

收益与融资平衡专项评价报告

北京凌峰会计师事务所有限公司

二〇二六年九月十四日



2026 年北京市政府专项债券（三十八期）

广安体育中心改建项目

收益与融资平衡专项评价报告

凌峰专审[2026]294 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(三十八期)《广安体育中心改建项目》（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《广安体育中心改建项目》

房屋位于首都功能核心区，完成改建和改造等工作后，运营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《广安体育中心改建项目》政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

名称	北京市西城区体育局
统一社会信用代码	111101020000378909
机构地址	北京市西城区月坛南街 1 号院 7 号楼
机构性质	行政机关

（二）项目主管部门

本项目主管部门为北京市西城区体育局。北京市西城区体育局负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、

早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市西城区体育局相关预算资金等措施偿债。

（三）项目基本情况

1. 项目位置

项目地块位于北京市西城区莱登胡同 26 号院内西南侧，四至范围：东侧和北侧均为登莱胡同，西侧邻近南线阁街，南侧邻近白广路二条。项目为自有用地，土地产权人为北京市西城区体育局。项目地块临近中华人民共和国水利部、中国电力报社、中国三峡新能源股份有限公司、西城区登莱小学、宝应寺、南线阁社区等单位。

根据《多规合一协同平台会商意见》（2026 规自（西）综审字 0008 号），项目建设用地性质为体育用地，总用地面积 44,355.27 平方米，整院核算容积率为 0.6。

本项目周边市政配套情况良好，项目可达性较高。项目距地铁 7 号线广安门站 400 米，距 19 号线达官营站 850 米，距 2 号线长椿街站 1.6 公里。

2. 项目内容与规模

根据京西城发改（审）〔2026〕44 号批复，项目总用地面积约 44,355.27 平方米；新建总建筑面积 39,374.50 平方



米，其中地上建筑面积 6,785.54 平方米、地下建筑面积 32,588.96 平方米；综合楼改造建筑面积 6,923.27 平方米；同步实施室外工程等。

新建内容包括全民健身中心、东看台、西看台、楼梯间、门卫室（南侧）及分界室。根据“多规合一”会商意见，项目设置地上大巴车停车位 7 个、地下机动车停车位 538 个（项目自用 158 个、对周边共享开放 380 个）、地上非机动车停车位 746 个；综合楼拆除部分结构后进行改造，并落实交通、人防、超低能耗、施工许可及质量安全等要求。具体建设规模指标以规划自然资源管理部门核定为准。

项目从 2026 年 1 月开始项目前期立项工作，预计 2026 年 10 月开始施工，2028 年 10 月底竣工验收并投入使用，建设周期为 33 个月。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目总投资 45,473 万元，其中：工程费 40,160 万元，工程建设其他费 3,989 万元，预备费（含建设期利息）1,324 万元。

项目投资估算构成表

序号	项目	总费用（万元）	备注
1	工程费	40,160	
2	工程建设其他费用	3,989	
3	预备费	1,324	
	项目直接投资小计	45,473	

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政自有资金和发行政府专项债券。其中：财政自有资金 9,095 万元，占比 20%；专项债券资金 36,378 万元，占比 80%。除以上列示资金来源外，无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计 23,095 万元，占比 50.8%，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。建设期间付息费用由财政统筹安排。

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运营期内项目的运营收入实现。

政策依据为：

"十五五"时期（2026—2030 年）是我国迈上全面建设社会主义现代化国家新征程、向 2035 年基本实现社会主义现代化逼近的关键五年。我国社会主要矛盾转化为"人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾"的判断没有改变，但发展阶段已从前期的"全面建成小康社会后的顺势起步"进入到"中国式现代化建设中段发力、民生供给从'有保障'向'高品质、可感可及'跃升"的新阶段。体育不再只是"强身健体的手段"，而是人民高品质生活的基础性构成要素，是健康中国建设的主动防线，是凝聚民族精神、激发社会活

力的标志性事业。

2019年9月2日，国务院办公厅印发《体育强国建设纲要》，部署推动体育强国建设，充分发挥体育在建设社会主义现代化强国新征程中的重要作用。

2021年3月，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》正式发布，提出了到二〇三五年基本实现社会主义现代化远景目标，其中包括“建成文化强国、教育强国、人才强国、体育强国、健康中国，国民素质和社会文明程度达到新高度，国家文化软实力显著增强。

2024年4月22日全国体育产业工作会议在上海召开，会议贯彻落实中央政治局会议、中央经济工作会议、政府工作报告决策部署《体育强国建设纲要》和《“十四五”体育产业发展规划》。会议指出，2023年以来全国体育产业主要开展了以下工作：一是完善政策措施，持续推动体育融入国家经济社会发展大局；二是创新消费活动，借助重大体育赛事落实扩大内需战略；三是打造平台示范，培育体育产业品质化新名片；四是丰富产品供给，大力发展以人民为中心的体育。全国体育产业工作者要深入贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议精神，按照政府工作报告部署，持续落实《中华人民共和国体育法》和《体育强国建设纲要》，积极培育新质生产力，从体育赛事、体育制造业两端发力，促进健身休闲消费。



（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测该项目改建完成后运营期内经营性收益，参考西城区类似项目群众及赛事活动场地租赁收入、运动项目培训收入、赛事商业收入、健身房收入、配套服务与衍生收入，结合运营场地的运营成本，参考物价水平、CPI 及 GDP 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（三十八期）《广安体育中心改建项目》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；
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，并确定运营收入用于还本付息；
8. 预测期内的收费能够按照项目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，债券本息资金覆盖倍数可达 2.13 倍。

我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

项目总投资 45,473 万元，其中：工程费用 40,160 万元，占比 88%；工程建设其他费用 3,989 万元，占比 9%；预备费 1,324 万元，占比 3%。

项目资金筹措方式为财政自有资金和发行政府专项债券。

项目拟发行专项债券资金 36,378 万元，其中：2026 年发行 14,000 万元，后续批次发行 22,378 万元。债券利率暂按 2.403% 测算（以 2026 年 8 月 4 日二十年期国债收益率曲线 2.153% 为基础，上浮 25BP 作为假设依据，预计债券发行利率为 2.403%，实际以发行结果为准），债券存续期 20 年，存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本，专项债券资金用于批复建设范围内符合专项债券使用要求的公益性资本支出，具体使用方向和额度以财政部门审核的资金投向清单为准。

分年度还本付息明细如下：

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	0	14,000	0	14,000	2.40%	168	168
2	2027	14,000	22,378	0	36,378	2.40%	605	605

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
3	2028	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
4	2029	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
5	2030	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
6	2031	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
7	2032	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
8	2033	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
9	2034	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
10	2035	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
11	2036	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
12	2037	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
13	2038	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
14	2039	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
15	2040	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
16	2041	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
17	2042	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
18	2043	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
19	2044	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
20	2045	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
21	2046	36,378	0	14,000	22,378	2.40%	706	14,706
22	2047	22,378	0	22,378	0	2.40%	272	22,650
合计			36,378	36,378		2.40%	17,483	53,861

（二）资金稳定性

项目建设期间付息费用由财政统筹安排；改建改造完成后，通过体育场运营取得相关收益，用于偿还项目的投资，最终实现资金平衡。

四、项目预期收益来源

该项目的收益为建成后体育场运营收益。

1. 债券存续期内根据市场情况及西城区同类场馆运营收入情况测算的收入为 324,407 万元，包括：群众及赛事活动场地租赁 103,855 万元、运动项目培训 55,650 万元、赛事商业收入 16,751 万元、配套服务之健身房 10,237 万元、配套服务与衍生收入 137,914 万元。

2. 债券存续期内项目运营成本合计 225,520 万元，包括：运营成本支出 171,443 万元，财务费用支出 15,836 万元，税费支出 38,241 万元。其中运营支出包括项目分成费用 127,213 万元、营销费用 9,860 万元、物料消耗 1,880 万元、人力成本 22,800 万元、系统维护 1,900 万元、能源费 7,790 万元。

3. 该项目债券存续期内运营可实现现金净流入为 324,407 万元-209,684 万元（剔除财务费用）=114,723 万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 该项目的收益主要来源于体育场运营收益，测算过程如下：

（1）群众及赛事活动场地租赁 103,855 万元

群众/赛事活动场地租赁收入						
个人及散客租赁、企业客户服务、赛事活动承办						
项目	非高峰		高峰期		数量 (每月)	月收入 估算(元)
	单价 (元/小时)	日均 利用率	单价 (元/小时)	日均 利用率		
篮球场 8 片半场	500	40%	700	100%	30 天 满场 7.2 小时/每天	1,056,000

群众/赛事活动场地租赁收入

个人及散客租赁、企业客户服务、赛事活动承办

项目	非高峰		高峰期		数量 (每月)	月收入 估算(元)
	单价 (元/小时)	日均 利用率	单价 (元/小时)	日均 利用率		
羽毛球 16片	100	70%	150	100%	30天 满场 9.6 小时/每天	556,800
游泳 10泳道, 40人	80	50%	100	100%	30天 320人次	864,000
网球 6片	500	40%	600	100%	30天 满场 7.2 小时/每天	720,000
射箭(新增) 3条道	200	30%	300	100%	30天 满场 6.4 小时/每天	151,200
乒乓球 7台	80	50%	100	100%	30天 满场 8 小时/每天	151,200
攀岩(新增) 4人	150	40%	200	50%	30天 20人次/每天	105,600
足球 4个半场	600	10%	1000	100%	30天 满场 4.8 小时/每天	537,600
会议厅场地租赁 (新增)	50000/次				1次	50,000
体育场运动门票 (跑步、篮球)	20	60%	20	100%	30天 200人次/每天	72,000
中考器材模拟设 备租用(新增)	100				300人次/月 每人4项	120,000
大型赛事活动场 地承租(新增)	200000/场				1次	200,000
合计						5,584,400

以上收入为月收入，考虑到淡季调整，按照预计月收入的 90% 计入，每年以 11 个月计入，2029 年开始收入按照年收入 80% 计入，后续按照年收入 100% 计入，全生命周期收入 103,855 万元。

(2) 运动项目培训 55,650 万元

运动项目培训与教育收入

青少年体育培训、成人培训

（青少年为主，按照消课数与消课金额测算培训收入）

项目	课时单价 (元/课)	每周 课程数 (节)	学员 (人/班)	开班率	数量 (每月)	月收入 估算 (万元)	学员量 (人/月)
篮球、手球培训	300	40	10	85%	4	408,000	113
网球培训	300	25	6	80%	4	144,000	40
羽毛球培训	300	30	6	80%	4	172,800	48
拳击/散打培训 (新增)	300	20	6	80%	4	115,200	32
跆拳道/武术培训 (新增)	300	20	8	80%	4	153,600	42
摔跤/柔道培训 (新增)	300	20	8	80%	4	153,600	42
射箭培训 (新增)	300	20	6	80%	4	115,200	32
乒乓球培训	300	30	6	80%	4	172,800	48
攀岩培训 (新增)	300	20	4	80%	4	76,800	21
游泳培训	300	30	6	90%	4	194,400	54
足球培训	300	30	10	80%	4	288,000	80
中考体育 (新增)	300	30	8	80%	4	230,400	64
少儿体适能 (新增)	300	30	8	80%	4	230,400	64
形态训练营 (新增)	300	30	10	80%	4	288,000	80
滑板(新增)	300	20	6	80%	4	96,000	32
小轮车(新增)	300	20	8	80%	4	153,600	42
合计						2,992,800	834

以上收入为月收入，考虑到淡季调整，取整至万元后按照预计月收入的90%计入，每年以11个月计入，2029年开始收入按照年收入80%计入，后续按照年收入100%计入，全生命周期收入55,650万元。

(3) 赛事商业收入 16,751 万元

赛事、商业收入 (新增)

收入类型	均单价 (元/天/馆)	场馆/点位	天数/人数	月均场次	月收入估算 (元)
IP 赛事活动及赞助	100,000	1	1	5	500,000
企业服务 团建承接	400		100	10	400,000
合计					900,000

以上收入为月收入，考虑到淡季调整，取整至万元后按照预计月收入的 90% 计入，每年以 11 个月计入，2029 年开始收入按照年收入 80% 计入，后续按照年收入 100% 计入，全生命周期收入 16,751 万元。

(4) 配套服务之健身房 10,237 万元

配套服务之健身房收入

(按照单价金额以及每日开课数量和上课人数测算收入)

收入类型	单价 (元)	客户规模 (人)	每天课程数量 (节)	数量 (天)	月收入估算 (元)
会员费	499/月	300 人	/	/	149,700
私教课程	500/节	60 人	15	30	135,000
收费团课	120/节	10 人/节	5	30	180,000
合计					554,700

以上收入为月收入，考虑到淡季调整，取整至万元后按照预计月收入的 90% 计入，每年以 11 个月计入，2029 年开始收入按照年收入 80% 计入，后续按照年收入 100% 计入，全生命周期收入 10,237 万元。

(5) 配套服务与衍生收入 137,914 万元

配套服务与衍生收入（新增）

运动主题餐厅/水吧、运动康复与健康管理、零售				
收入类型	单价	销售数量 (日)	数量 (月)	月收入估算 (元)
运动餐厅	40	500	30	600,000
运动康复	500	10	30	150,000
体质测试				37500
运动处方	300		50	15,000
水	3	500	30	45,000
功能饮料/饮品	5	200	30	30,000
体育装备售卖 (篮球、羽毛球、网球、球拍、 运动服、弓、护具、道服等)	500	50	30	750,000
更衣柜租赁	399		500	199,500
场地内外 广告位收入	3000		20	60,000
停车收入	8	350	30	2,016,000
宿舍收入	300	30	30	270,000
文体旅收入	50000	3	20	3,000,000
商业租赁	4	2000	30	240,000
合计				7,414,000

以上收入为月收入，考虑到淡季调整，取整至万元后按照预计月收入的 90% 计入，每年以 11 个月计入，2029 年开始收入按照年收入 80% 计入，后续按照年收入 100% 计入，全生命周期收入 137,914 万元。

2. 债券存续期间运营成本及税金的测算

(1) 项目分成费用

经营期间的项目分成费用按照不同成本比例核算，具体明细如下：

类别	全生命周期收入(万元)	成本比例	成本费用(万元)
群众及赛事活动场地租赁	103,855	10%	10,386
运动项目培训	55,650	40%	22,260
赛事商业收入	16,751	40%	6,700
配套服务之健身房	10,237	50%	5,119
配套服务与衍生收入	137,914	60%	82,748
合计	324,407		127,213

全生命周期一共 127,213 万元。

(2) 营销费用

在项目未来的经营期内，广告投放、活动策划、品牌推广、佣金提成等，按毛利润 5% 计提。

(3) 物料消耗

经营期间的物料消耗每年按照 100 万计算，2029 年按照 80% 计算，合计 1,880 万元。

(4) 人力成本

经营期间的人力成本每年按照 1200 万计算，合计 22,800 万元。

(5) 系统维护

经营期间的智慧运营系统维护、场地监控、软件更新等每年按照 100 万计算，合计 1,900 万元。

(6) 能源费

经营期间的水 18 万/年，电 78 万/年，热力 300 万/年计算，能源费合计以 410 万/年计算，合计 7,790 万元。

(7) 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、增值税附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

①增值税税率取 9%；

②增值税附加税取 12%；

③所得税税率为 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。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

单位：万元

支出类型	分年支出							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计	0	0	0	9,168	11,140	11,140	11,140	11,140
项目分成费用	0	0	0	5,413	6,767	6,767	6,767	6,767
营销费用	0	0	0	420	524	524	524	524
物料消耗	0	0	0	80	100	100	100	100
人力成本	0	0	0	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
系统维护	0	0	0	100	100	100	100	100
能源费	0	0	0	410	410	410	410	410
税费支出	0	0	0	1,545	2,039	2,039	2,039	2,039

支出类型	分年支出							
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
合计	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140
项目分成费用	6,767	6,767	6,767	6,767	6,767	6,767	6,767	6,767
营销费用	524	524	524	524	524	524	524	524
物料消耗	100	100	100	100	100	100	100	100
人力成本	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
系统维护	100	100	100	100	100	100	100	100
能源费	410	410	410	410	410	410	410	410
税费支出	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039

支出类型	分年支出						合计
	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
合计	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,136	209,684
项目分成费用	6,767	6,767	6,767	6,767	6,767	6,761	127,213
营销费用	524	524	524	524	524	532	9,860
物料消耗	100	100	100	100	100	100	1,880
人力成本	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	22,800
系统维护	100	100	100	100	100	100	1,900
能源费	410	410	410	410	410	410	7,790
税费支出	2,039	2,039	2,039	2,039	2,039	2,033	38,241

3. 项目收益预测分析

综上，债券存续期内现金净流入额 114,723 万元。本项目分年度收益情况如下表：



项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
项目收入	0	0	0	13,805	17,256	17,256	17,256	17,256
运营支出	0	0	0	9,168	11,140	11,140	11,140	11,140
收益	0	0	0	4,637	6,116	6,116	6,116	6,116
类别	分年收益							
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
项目收入	17,256	17,256	17,256	17,256	17,256	17,256	17,256	17,256
运营支出	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140
收益	6,116	6,116	6,116	6,116	6,116	6,116	6,116	6,116
类别	分年收益						合计	
	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
项目收入	17,256	17,256	17,256	17,256	17,256	17,250	324,407	
运营支出	11,140	11,140	11,140	11,140	11,140	11,136	209,684	
收益	6,116	6,116	6,116	6,116	6,116	6,114	114,723	

(二) 预期成本测算

项目总投资 45,473 万元，其中：工程费用 40,160 万元，占比 88%；工程建设其他费用 3,989 万元，占比 9%；预备费 1,324 万元，占比 3%。

项目总投资构成表

序号	项目	总费用（万元）	备注
1	工程费用	40,160	
2	工程建设其他费用	3,989	

序号	项目	总费用（万元）	备注
3	预备费	1,324	
	项目直接投资小计	45,473	

（三）资金覆盖倍数

项目收益为建成后体育场馆运营收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况：项目产生的现金净流入为 114,723 万元，本息覆盖倍数为 2.13 倍[本息覆盖倍数=项目产生的现金流入 114,723 万元/债券本息累计 53,861 万元]。

专项债券应付本息情况表

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	0	14,000	0	14,000	2.40%	168	168
2	2027	14,000	22,378	0	36,378	2.40%	605	605
3	2028	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
4	2029	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
5	2030	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
6	2031	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
7	2032	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
8	2033	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
9	2034	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
10	2035	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
11	2036	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
12	2037	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
13	2038	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
14	2039	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
15	2040	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874

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
16	2041	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
17	2042	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
18	2043	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
19	2044	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
20	2045	36,378	0	0	36,378	2.40%	874	874
21	2046	36,378	0	14,000	22,378	2.40%	706	14,706
22	2047	22,378	0	22,378	0	2.40%	272	22,650
合计			36,378	36,378		2.40%	17,483	53,861

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026	0	0	168	168	否
2027	0	0	605	605	否
2028	0	0	874	874	否
2029	4,637	0	874	874	是
2030	6,116	0	874	874	是
2031	6,116	0	874	874	是
2032	6,116	0	874	874	是
2033	6,116	0	874	874	是
2034	6,116	0	874	874	是
2035	6,116	0	874	874	是
2036	6,116	0	874	874	是
2037	6,116	0	874	874	是
2038	6,116	0	874	874	是

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2039	6,116	0	874	874	是
2040	6,116	0	874	874	是
2041	6,116	0	874	874	是
2042	6,116	0	874	874	是
2043	6,116	0	874	874	是
2044	6,116	0	874	874	是
2045	6,116	0	874	874	是
2046	6,116	14,000	706	14,706	是
2047	6,114	22,378	272	22,650	是
合计	114,723	36,378	17,483	53,861	是
本息覆盖倍数					2.13

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.13，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（四）现金流量表

单位：万元

年度	还本付息情况			经营收入合计	现金净流入
	偿还债券	应付利息	还本付息合计		
2026	0	168	168	0	-168
2027	0	605	605	0	-605
2028	0	874	874	0	-874
2029	0	874	874	4,637	3,763
2030	0	874	874	6,116	5,242
2031	0	874	874	6,116	5,242
2032	0	874	874	6,116	5,242
2033	0	874	874	6,116	5,242

年度	还本付息情况			经营收入合计	现金净流入
	偿还债券	应付利息	还本付息合计		
2034	0	874	874	6,116	5,242
2035	0	874	874	6,116	5,242
2036	0	874	874	6,116	5,242
2037	0	874	874	6,116	5,242
2038	0	874	874	6,116	5,242
2039	0	874	874	6,116	5,242
2040	0	874	874	6,116	5,242
2041	0	874	874	6,116	5,242
2042	0	874	874	6,116	5,242
2043	0	874	874	6,116	5,242
2044	0	874	874	6,116	5,242
2045	0	874	874	6,116	5,242
2046	14,000	706	14,706	6,116	-8,590
2047	22,378	272	22,650	6,114	-16,536
合计	36,378	17,483	53,861	114,723	60,862

(五) 压力测试

压力测试为项目在债券存续期内，收益达到预期的情况下，项目的资金流入能否合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

单位：万元

序号	项目	预期收益达到 100% 的情况下	预期收益达到 95% 的情况下	预期收益达到 90% 的情况下
1	偿还债券利息及本金的现金流入额合计	114,723	108,987	103,251
2	预计债券本息合计	53,861	53,861	53,861
3	本息覆盖倍数	2.13	2.02	1.92

（六）相关风险分析

1. 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：一是完善相关手续。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。二是做好资金保障。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。三是优选施工队伍。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。四是加强现场管理。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。五是落实安全责任。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。

2. 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：一是加大资金保障力度。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；二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，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；三是严格变更审批程序。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；四是制定应急处置预案。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”。

3. 影响项目收益实现的风险及控制措施

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：一是严格收益平衡测算。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，确保债券建成后能基本按照预算实现收益；二是提升项目运营收益率。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；三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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，坚决避免专项债券兑付风险。

六、评价结论

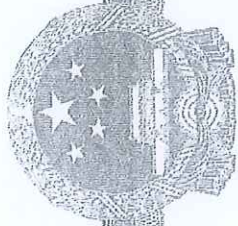
基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，结合当前国内融资环境，我们认为 2026 年北京市政府专项债券（三十八期）《广安体育中心改建项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，该项目的运营收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资平衡。

北京凌峰会计师事务所
有限公司

二〇二六年九月十四日

中国注册会计师：
(主任会计师)

中国注册会计师：

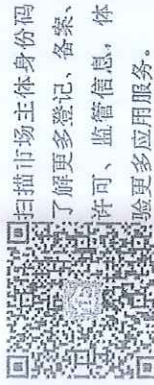


营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

9111010270036717XF



名称 北京凌峰会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陈则豪
经营范围

审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业注册资本(金),出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其它审计业务;会计业务咨询服务;国有资产与非国有资产的评价、代理记账。(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)

注册资本 104.5万元

成立日期 1994年07月12日

住所 北京市西城区百万庄南街1号



登记机关

2026年06月09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