2026年北京市政府专项债券（十四期）
首钢东南区1612-818体育公园项目
（小型体育综合体）（调减）
项目收益与融资平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所

二〇二六年十一月九日

2026年北京市政府专项债券（十四期）
首钢东南区1612-818体育公园项目
（小型体育综合体）（调减）
项目收益与融资平衡专项评价报告

普洋专字[2026]135号

北京市石景山区财政局:

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（十四期）《首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）》（以下简称“该项目”）（调减）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》，项目单位对募投情况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《首钢东南区1612-818体

育公园项目（小型体育综合体）》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：由于首钢东南区 1612-818 体育公园项目（小型体育综合体）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（十四期）即《首钢东南区 1612-818 体育公园项目（小型体育综合体）》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。

北京普洋会计师事务所

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日

2026年北京市政府专项债券（十四期）
首钢东南区1612-818体育公园项目
（小型体育综合体）（调减）
项目收益与融资平衡专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2026年北京市政府专项债券(十四期)首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）已于2026年4月28日发行8,000万元，本次计划调减专项债券7,000万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目2,800万元、五里坨建设组团土地一级开发项目1,800万元、基层卫生服务能力提升项目900万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目1,500万元。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券和财政统筹安排保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

（二）项目主体资格

名称	北京市石景山区体育局
统一社会信用代码	11110107000067889K
机构地址	北京市石景山区体育局位于北京市石景山路32号
机构性质	机关
负责人	王建博

（三）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

该项目位于古城街道首钢园区东南区1612-818地块，东

至建泰街，西至古城南街，南至莲石路，北至康惠路，该项目具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	基本情况	立项批复投资或预计总投资
1	首钢园区东南区 1612-818 地块小型体育综合体	用地面积 19708 平方米，总建筑面积 8620 平方米，其中地上 1970 平方米、地下 6650 平方米。	12,992.00
合计			12,992.00

说明：该专项评价报告四舍五入的规则为：小数点后第一位小于等于 4 时舍去、大于等于 5 时进位。

2.项目内容与规模

用地面积 19708 平方米，总建筑面积 8620 平方米，其中地上 1970 平方米、地下 6650 平方米。建设内容主要包括新建小型体育综合体，设置运动健身功能区和配套服务功能区，同步建设室外健身活动场地、绿化、道路、广场、管线等室外工程。

3.投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

该项目概算投资 12,992 万元，其中：工程费用 7,687 万元，工程建设其他费用 731 万元，预备费 253 万元，土地开发成本 4,321 万元，建设期利息 0 万元，铺底流动资金 0 万元。

项目投资构成表

序号	项目	总费用（万元）	备注
1	工程费用	7,687	
2	工程建设其他费用	731	
3	预备费	253	
4	土地开发成本	4,321	
5	建设期利息	0	

6	铺底流动资金	0	
7	**投资合计**	**12,992**	

(2)资金筹措方式

项目资金筹措方式为申请政府资金补助和发行政府专项债券，项目计划使用财政预算资金4,392万元，中央预算资金2,000万元；单位自有资金0万元；专项债券资金6,600万元。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、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首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）发展规划相关政策委托运营专项收入实现。

政策依据为:

1.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。

2.《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

3.《市政工程投资估算编制办法》建标〔2007〕164号。

4.《市政工程投资估算指标》建标〔2007〕163号。

5.最新《北京工程造价信息》中北京信息价。

6.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，参考周边房地产

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（十四期）《首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）》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，债券本息资金覆盖率可达1.71倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

该项目概算投资12,992万元，其中：其中工程费用7,687万元；工程建设其他费用731万元；预备费253万元；土地开发成本4,321万元；建设期利息0万元；铺底流动资金0万元。

项目投资构成表

序号	项目	总费用（万元）	备注
1	工程费用	7,687	
2	工程建设其他费用	731	
3	预备费	253	
4	土地开发成本	4,321	
5	建设期利息	0	
6	铺底流动资金	0	
7	**投资合计**	**12,992**	

项目资金筹措方式为申请政府资金补助和发行政府专项债券，项目计划使用财政预算资金4,392万元，中央预算资金2,000万元，专项债券资金6,600万元。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。

2026年北京市政府专项债券（十四期）《首钢东南区1612-818体育公园项目（小型体育综合体）》已于2026年4月28日发行8,000万元，本次计划调减专项债券7,000万元，分别调整至五里坨医院新建工程信息化建设项目2,800万元、五里坨建设组团土地一级开发项目1,800万元、基层卫生服务能力提升项目900万元、社区卫生服务区社一体能力提升项目1,500万元。以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整

后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券5,600万元，期限为20年期，预计利率2.30%（该利率按照测算日2026年11月3日五年期国债收益率五日均线上浮25BP，即2.0549%+0.25%=2.3049%），每半年付息一次，到期还本。

本次对债券调减后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

无收入期间利息和费用由区财政局统筹安排资金支付。该项目累计还本付息金额9746.90万元，明细如下：

单位：万元

年度	年度发行债券金额	新增本金	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026年		8000.00	20年	2.40%	96.00	96.00
		-7000.00				
2027年	1000	5600.00	20年	2.30%	95.30	95.30
2028年	6600				152.80	152.80
2029年	6600				152.80	152.80
2030年	6600				152.80	152.80
2031年	6600				152.80	152.80
2032年	6600				152.80	152.80
2033年	6600				152.80	152.80
2034年	6600				152.80	152.80
2035年	6600				152.80	152.80
2036年	6600				152.80	152.80
2037年	6600				152.80	152.80
2038年	6600				152.80	152.80
2039年	6600				152.80	152.80
2040年	6600				152.80	152.80
2041年	6600				152.80	152.80
2042年	6600				152.80	152.80
2043年	6600				152.80	152.80
2044年	6600				152.80	152.80

2045 年	6600				152.80	152.80
2046 年	6600				140.80	1140.80
2047 年	5600				64.40	5664.40
合计		6600.00			3146.90	9746.90

本期债券计划用于首钢东南区 1612-818 体育公园项目（小型体育综合体）工程建设的投资支出。

（二）资金稳定性

项目建成实现体育场馆租金收入前需要支付资金利息由区财政局统筹安排资金支付。

四、项目预期收益来源

该项目的收益为体育场馆的出租收入等。

（一）预测配套用房出租净现金流入 16,652.75 万元

1.债券存续期内根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋、体育设施出租收入为 17,515.24 万元;

2.债券存续期内项目经营成本 862.49 万元

项目经营中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，经测算经营成本约为 862.49 万元。

五、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，测算过程如下:

1.租金水平的选取

1.1 市场比较法

结合本项目配套设施情况、地理位置条件及周边租赁市场行情等核心因素，为合理确定租金单价，对项目周边租赁市场进行了调研查询，具体详情如下表所示:

租金水平案例表

序号	位置	备注	建筑面积	业态	租金单价
1	古城北路小区	地上	450	办公培训健身瑜伽舞蹈教室	2.00
2	远洋山水雕塑园南街商铺地下	地下	768	培训、健身、茶馆	4.50
3	园北区商业-金顶街	地上	1200	酒店	3.00
4	景阳中路	地上	180	乒乓球培训机构	2.78
5	实兴大街5号	地上	1100		4.00
	平均租金				3.26

从区域同类物业租金水平来看，本次选取的5个样本涵盖办公培训、健身、酒店等多元业态，分布于古城北路、远洋山水、首钢园等核心区域，租金单价区间为2.00-4.50元/㎡，加权平均租金为3.26元/㎡。

1.2 收益法测算租金

根据收益法反算公式:

收益法反算租金价格总价=V×（r-s）÷{1－[（1+s）÷（1＋r）]n}

式中：V-成本价值;

r-年折现率;

s-年递增率;

n-收益期。

项目	明细	单位	备注
总建筑面积	8620	平方米	出租部分建筑面积
土地总价值	4321	万元	采用基准地价系数修正法计算土地总价
房屋重置成新总价	8671.23	万元	采用成本法计算房屋重置成新总价
成本价值	12992.23	万元	土地总价+房屋重置成新总价
年净收益	525.07	万元	年净收益=年有效毛收入-年运营费用
资本化率	5%		结合市场实际情况计算
年增长率	2.50%		结合市场实际情况计算
剩余收益年限	40.00	年	结合评估基准日与土地使用权终止日计算

项目	明细	单位	备注
年运营费用	409.61	万元	年运营费用=增值税及附加+管理费+房产税+城镇土地使用税+维修费+保险费
增值税及附加	76.18	万元	年有效毛收入 8.26%（9%/1.09）
管理费	4.61	万元	年有效毛收入 0.5%
房产税	110.68	万元	按照《中华人民共和国房产税暂行条例》征收，出租用房按年有效毛收入的 12%计取。
城镇土地使用税	5.9124	万元	评估对象位于北京市城镇土地五级地价区，每平方米土地面积交城镇土地使用税为 3 元/平方米，评估对象土地面积为 19708 平方米
维修费	194.88	万元	房屋原值 1.50%
保险费	17.34	万元	房屋重置成新总价 0.20%
年有效毛收入	934.68	万元	年有效毛收入=年净收益+年运营费用
年毛收入	983.88	万元	年毛收入=年有效毛收入/出租率
出租率	95%		经市场调查，评估对象所在区域平均出租率较高，故按 95%计算
日租金	**3.13**	**元/㎡·天**	

收益法反推租金定价为 3.13 元/㎡·天。

本项目作为公益性综合体育设施，核心定位为普惠性公共服务，并非以盈利为首要目标，需兼顾可负担性与运营可持续性。2.56 元/㎡的租金单价显著低于区域平均水平，既贴合周边群众消费能力，有效降低健身服务门槛，保障普惠性服务供给，能够覆盖基础运营维护成本，实现公益属性与运营可行性的平衡，符合项目补短板、惠民生的核心定位。

综上，考虑项目的融资平衡、地理位置、装饰装修等情况，起始租金暂按 2.56 元/㎡/天。

2.配套用房出租净现金收入

根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋出租收入为 17,515.24 万元，扣除各项税费后可实现现金净流入 16,652.75 万元。

依据周边市场情况及体育场的配套设施情况，租赁到期

后租金价格参考物价水平，每三年调整一次，价格每次增长5%。结合以上情况和项目单位了解的运营情况，现有租金收缴用于运营，于2029年开始计算。

表 1-租金收入预测表

租金收入		建设期			运营期							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.1	**租金收入**				805.45	805.45	805.45	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01
	出租规模（㎡）		8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620
	租金单价（元/平方米·天）	0	-	-	2.56	2.56	2.56	2.69	2.69	2.69	2.82	2.82
	天数（有效出租天数/年）	0	0	0	365	365	365	365	365	365	365	365
	增长率	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%
	收入小计	0.00	0.00	0.00	805.45	805.45	805.45	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01

（续）

租金收入		运营期										合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1.1	**租金收入**	888.01	932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03	1027.98	1027.98	1027.98	1079.38	17,515.24
	出租规模（㎡）	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	8,620	
	租金单价（元/平方米·天）	2.82	2.96	2.96	2.96	3.11	3.11	3.11	3.27	3.27	3.27	3.43	
	天数（有效出租天数/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	6935
	增长率	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	
	收入小计	888.01	932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03	1027.98	1027.98	1027.98	1079.38	17,515.24

表 2-税金测算表

	税费类型	建设期			运营期							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	**增值税及附加**											
1.1	增值税（销项）	0.00	0.00	0.00	66.51	66.51	66.51	69.83	69.83	69.83	73.32	73.32
1.2	进项税额（年初）	676.13	676.13	676.13	676.13	609.63	543.12	476.62	406.78	336.95	267.12	193.80
1.3	当年抵扣额	0.00	0.00	0.00	66.51	66.51	66.51	69.83	69.83	69.83	73.32	73.32
1.4	进项税额（年末）	676.13	676.13	676.13	609.63	543.12	476.62	406.78	336.95	267.12	193.80	120.48
1.5	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	城建税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.7	教育费附加和地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续）

	税费类型	运营期										合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	**增值税及附加**												
1.1	增值税（销项）	73.32	76.99	76.99	76.99	80.84	80.84	80.84	84.88	84.88	84.88	89.12	1446.21
1.2	进项税额（年初）	120.48	47.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5706.19
1.3	当年抵扣额	73.32	47.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	676.13
1.4	进项税额（年末）	47.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5030.06
1.5	当年交纳增值税额	0.00	29.83	76.99	76.99	80.84	80.84	80.84	84.88	84.88	84.88	89.12	770.08
1.6	城建税	0.00	2.09	5.39	5.39	5.66	5.66	5.66	5.94	5.94	5.94	6.24	53.91
1.7	教育费附加和地方教育费附加	0.00	1.49	3.85	3.85	4.04	4.04	4.04	4.24	4.24	4.24	4.46	38.50
	合计	0.00	33.41	86.23	86.23	90.54	90.54	90.54	95.06	95.06	95.06	99.82	862.49

（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。

a.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。

b.城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取7%;

c.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%;

d.不计征房产税，依据《财政部 国家税务总局关于体育场馆房产税和城镇土地使用税政策的通知》（财税〔2015〕130号）;

e.不缴纳企业所得税。

（2）利润及现金流入金额预测

项目计算期内实现现金流入额16,652.75万元（租金收入-两税两费）。

项目房屋出租收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 16,652.75 万元。

收益及现金流量表

	名称	建设期			运营期							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	805.45	805.45	805.45	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	收益	0.00	0.00	0.00	805.45	805.45	805.45	845.73	845.73	845.73	888.01	888.01

（续）

	税费类型	运营期											合计
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
1	经营收入	888.01	932.41	932.41	932.41	979.03	979.03	979.03	1027.98	1027.98	1027.98	1079.38	17515.24
2	税金及附加	0.00	33.41	86.23	86.23	90.54	90.54	90.54	95.06	95.06	95.06	99.82	862.49
3	收益	888.01	899.00	846.19	846.19	888.49	888.49	888.49	932.92	932.92	932.92	979.57	16652.75

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于建成后的配套用房委托运营收入，测算预期出租收入约17,515.24万元。扣除各种运营缴纳的税费后净收入为16,652.75万元。

（二）预期成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目的融资成本为9,747万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

债券	发行期限	本金	利率	利息	本利和
2026年发行	二十年期政府专项债券	8,000	2.40%	3,840	11,840
计划调减	二十年期政府专项债券	-7,000	2.40%	-3,269	-10,269
2027年发行	二十年期政府专项债券	5,600	2.30%	2,576	8,176
合计		6,600		3,147	9,747

（三）资金覆盖倍数

项目债券收益为租金收入产生的现金流入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的现金流入为16,652.75万元，本息覆盖倍数为1.71倍[本息覆盖倍数=项目产生的现金流入16,652.75万元/债券本息累计9,746.90万元]。

（四）现金流量表

金额单位：万元

年度	还本付息情况			用于资金平衡相关收益		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年	-	96.00	96.00	-	-	-96.00
2027年	-	95.30	95.30	-	-	-191.30
2028年	-	152.80	152.80	-	-	-344.10
2029年	-	152.80	152.80	805.45	805.45	308.55

年度	还本付息情况			用于资金平衡相关收益		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	
2030 年	-	152.80	152.80	805.45	805.45	961.20
2031 年	-	152.80	152.80	805.45	805.45	1,613.85
2032 年	-	152.80	152.80	845.73	845.73	2,306.78
2033 年	-	152.80	152.80	845.73	845.73	2,999.71
2034 年	-	152.80	152.80	845.73	845.73	3,692.63
2035 年	-	152.80	152.80	888.01	888.01	4,427.84
2036 年	-	152.80	152.80	888.01	888.01	5,163.05
2037 年	-	152.80	152.80	888.01	888.01	5,898.27
2038 年	-	152.80	152.80	899.00	899.00	6,644.47
2039 年	-	152.80	152.80	846.19	846.19	7,337.85
2040 年	-	152.80	152.80	846.19	846.19	8,031.24
2041 年	-	152.80	152.80	888.49	888.49	8,766.93
2042 年	-	152.80	152.80	888.49	888.49	9,502.63
2043 年	-	152.80	152.80	888.49	888.49	10,238.32
2044 年	-	152.80	152.80	932.92	932.92	11,018.44
2045 年	-	152.80	152.80	932.92	932.92	11,798.56
2046 年	1,000.00	140.80	1,140.80	932.92	932.92	11,590.68
2047 年	5,600.00	64.40	5,664.40	979.57	979.57	6,905.85
合计	6,600.00	3,146.90	9,746.90	16,652.75	16,652.75	

（五）压力测试

压力测试为项目在债券存续期内，在租金收入或预期收入-5%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。

金额单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿还债券利息及本金的现金流入额合计	15820.11	16652.75	17485.39
预计债券本息合计	9746.90	9746.90	9746.90
债券本息覆盖率	1.62	1.71	1.79

（六）相关风险分析

1.出租收入达不到预期的风险

如果市场竞争激烈，出租价格可能无法达到预期水平。承租人可能会比较不同物业的租金和品质，选择价格更低的物业。

为控制此项风险，提高物业的品质和服务水平，增强吸引力。同时，了解市场需求和竞争对手的出租价格，制定合理的租金策略。在市场低迷时，可以考虑提供一些优惠措施，如短期减免租金、提供免费停车等，以吸引承租人。

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。

六、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本评价机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码

91110109740071672A

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京普洋会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　于冲

经营范围　审计企业会计报表，验证 企业注册资本(金)，办理企业合并，分立，清 算事项中的审计业务，出具有关报告；基本建设施工预结(决)算审计验证；法律，法规规定的其他审计业务；会计咨询业务；办理资产评估业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2002年07月05日

合伙期限　2002年07月05日 至 2032年07月04日

主要经营场所　北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年 01月 10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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京普洋会计师事务所

首席合伙人：于冲

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000259

批准执业文号：京财协（2002）1102号

批准执业日期：2002年06月11日

证书序号：0012080

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

二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name　于冲
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1969年2月21日
工作单位 Working unit　北京京昊会计师事务所
身份证号码 Identity card No.　230103690221327



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

事务所
CPAs

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

03年 3月 7日
/y /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

03年 3月 7日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

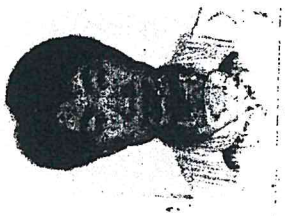
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

姓名 Full name	牛保国
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1977-01-02
工作单位 Working unit	北京中洋会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	130625197701025931



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：
No. of Certificate 110002590023

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

发证日期：二〇〇八 年 十二 月 二十四 日
Date of Issuance /y /m /d