



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)  
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)

地址：北京市丰台区丽泽路16号  
院3号楼20层2001 邮编:100073  
电话/传真：010-88312386



2021 年北京市政府专项债券（二十一期）  
北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建  
设项目(调减项目)  
项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



# 目录

一、本期债券应付本息情况 .....	1
二、出租经营产生的现金流入的稳定性 .....	2
三、评价结论 .....	7
四、附件: .....	9

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110100752022498004659
报告名称:	2021 年北京市政府专项债券（二十一期） 北京银行保险产业园 651 地块及园区基础 配套设施建设项目(调减项目)项目收益与 融资自求平衡财务评价咨询报告
报告文号:	亚会咨字（2022）第 02110006 号
被审（验）单位名称:	北京保险产业园投资控股有限责任公司
会计师事务所名称:	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合 伙）
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 05 月 03 日
报备日期:	2022 年 05 月 05 日
签字人员:	李孝念(110001482697), 朱育平(110001590334)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)  
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号  
院 3 号楼 20 层 2001 邮编:100073  
电话/传真：010-88312386

2021 年北京市政府专项债券（二十一期）  
北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目  
(调减项目)

项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

亚会咨字（2022）第 02110006 号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托,对 2021 年北京市政府专项债券（二十一期）《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）》（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况以及后附北京保险产业园投资控股有限责任公司编制的《项目收益及现金流入评价说明》提供总体评价的咨询服务。

北京保险产业园投资控股有限责任公司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。

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,敬请阅读者予以关注。

本总体评价仅供发行人使用本项目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、本期债券应付本息情况**

本项目估算总投资额 223,528.00 万元。本项目融资情况：自筹资金 198,528.00 万元；2021 年通过发行专项债融资 25,000.00 万元，拟调减债券 22,357.4512 万元（调减后剩余资金仍由自筹资金解决），期限为 20 年，债券发行利率为 3.52%，每半年支付一次利息。

本项目融资还本付息情况表如下：

融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2021 年		25,000.00			25,000.00	3.52%	146.67	146.67
2022 年	25,000.00		22,357.45		2,642.55	3.52%	355.35	22,712.80
2023 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2024 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2025 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2026 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2027 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2028 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2029 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2030 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2031 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2032 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2033 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2034 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2035 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2036 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2037 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2038 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2039 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2040 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2041 年	2,642.55			2,642.55	0.00	3.52%	77.51	2,720.06
合计		25,000.00	22,357.45	2,642.55			2,253.89	27,253.89

应付利息测算说明：本项目于 2021 年 10 月 28 日发行，2021 年 10 月至 2022 年 4 月应付利息按照本金为 25,000.00 万元计算。2022 年 4 月本项目债券本金调减 22,357.4512 万元，2022 年 5 月至 2041 年按照本金为 2,642.55 万元计算相应利息。

## 二、出租经营产生的现金流入的稳定性

### (一) 基本假设条件及依据

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，

采用类似工程指标法进行估算。同时参照：

1. 北京市建设工程概算定额（2016 版）；
2. 北京市现行其他有关造价文件；
3. 北京市同类建筑工程技术经济指标；
4. 北京市近期的材料及设备价格信息。

## （二）房屋出租产生的现金流入

### 1. 基本假设及依据

本项目位于北京市石景山区中关村科技园。具体范围是：东至工人疗养院西墙，南至永定河引水渠北路北边界，西至刘娘府东街，北至金顶山南路边界。651项目总用地面积 31,420.65 平方米，全部为建设用地。项目总建筑面积 120,170.00 平方米，其中：地上建筑面积 65,983.00 平方米，地下建筑面积 54,187.00 平方米。地上建设内容主要为研发办公、商业配套等，地下建设内容主要为配套服务用房、商业、机动车库、人防、自行车库、设备用房等。其中可出租面积主要为：办公用房 65,983.00 平方米；辅助用房 6,719.00 平方米（餐厅、厨房、咖啡服务等）、地下车位 684 个。

### （1）租赁价格

项目位于石景山区中关村科技园保险产业园，周边区域配套正在逐渐完善中，园区内租赁房源有限，扩大市场调查范围后，调查范围内租赁房地产因建成年代、建筑形式、自身品质等因素不同，价格也不同，办公租赁价格在 5.97 元/平方米·日左右，周边房地产租赁价格及其位置见下表：

2021 年周边办公租金统计表

序号	小区名称	位置	租赁价格(元/平方米)
1	中海大厦写字楼	古城西街与石景山路交叉点东北角	5.64
2	金融街长安中心	石景山路 54 号院	5.67
3	石景山万达广场	石景山路与鲁谷大街交汇西南角	6.5

序号	小区名称	位置	租赁价格(元/平方米)
4	瑞达大厦	北京市石景山区鲁古路 74 号院	6
5	泰禾长安中心	石景山区鲁谷路与银河大街交汇处	6.03
	均价		5.97

项目租金价格每年参考物价水平、CPI 涨幅调整一次，结合项目地理位置，考虑未来市场风险，项目未来建成后 2025 年租金价格按办公 6.72 元/平方米/日、辅助用房 4.70 元/平方米/日、地下车位每个 500 元/月测算。办公用房、辅助用房租金价格每年增长 3%，地下车位价格每 5 年增长 300 元。假设建成后第一年办公房屋和辅助用房出租率分别为 50%、70%，第二年 80%、90%，第三年 95%、100%，之后办公用房出租率维持在 95%。

## （2）相关税费

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、房产税、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) 增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 9% 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。

2) 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%；

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%；

4) 房产税：按租赁收入 12% 税率计算。

5) 所得税税率为 25%；

## （3）经营管理费用

经营期间的管理费用及维修费用按年租金收入的 8% 计取。

## （4）折旧摊销

在项目未来的经营期内，公司将对该项目的房屋实施正常维护、维修。因此，

需对该项目房屋建筑物投资（含土地费用、房屋建筑安装及装修设备等投资）计提折旧费及摊销费，折旧及摊销年限综合平均取 40 年；残值率取 5%。

## 2. 房屋出租产生的现金流入

项目建成后办公部分面积为 65,983.00 平方米，辅助用房 6,719.00 平方米（餐厅、厨房、咖啡服务等）、地下车位 684 个，根据上述假设条件，在债券存续期内，按每年增长 3%的比例，产生的可用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 265,288.07 万元。经压力测试按每年增长 3%的 80%即 2.4%的比例计算租金价格增长的情况下，项目息税前利润加折旧与摊销为偿还债券利息及本金的现金流入额，该金额为 247,355.98 万元，本息覆盖倍数为 6.95 倍，项目整体平衡覆盖倍数为 1.11 倍，预计项目的资金流入仍能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

压力测试详见附件项目收益及现金流入评价说明“五、压力测试”。

### （三）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目债券募投项目收益为办公房屋、辅助用房及地下车位出租收入，项目建成实现出租收入前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金，根据：《国有建设用地使用权出让合同》（京地出[合]字（2018）第 0030 号）及补充协议、《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土用[2010]480 号）等相关文件政策，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：项目于 2021 年开始，2024 年 9 月基本建设完毕，房屋出租从 2025 年开始，在债券存续期间持续取得租金收入，项目建设期间产生的利息用项目资本金偿还。按预计每年增长 3%的比例计算租金价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 7.45 倍（本息覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/[债券利息+债券本金/(1-25%)]），项目整体平衡覆盖倍数为 1.19 倍，（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资



额)。如下表:

项目收益与融资平衡情况表

单位:万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2021 年		146.67	146.67	
2022 年	22,357.45	355.35	22,712.80	
2023 年		93.02	93.02	
2024 年		93.02	93.02	
2025 年		93.02	93.02	7,348.83
2026 年		93.02	93.02	11,818.50
2027 年		93.02	93.02	14,552.08
2028 年		93.02	93.02	14,972.88
2029 年		93.02	93.02	15,406.31
2030 年		93.02	93.02	14,639.39
2031 年		93.02	93.02	14,426.89
2032 年		93.02	93.02	15,019.98
2033 年		93.02	93.02	15,451.42
2034 年		93.02	93.02	15,895.78
2035 年		93.02	93.02	16,353.50
2036 年		93.02	93.02	16,824.94
2037 年		93.02	93.02	17,484.75
2038 年		93.02	93.02	17,984.91
2039 年		93.02	93.02	18,500.05
2040 年		93.02	93.02	19,030.67
2041 年	2,642.55	77.51	2,720.06	19,577.19
合计	25,000.00	2,253.89	27,253.89	265,288.07
本息覆盖倍数	7.45			
整体覆盖倍数	1.19			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目顺利施工,为项目提供充足、稳定的现金流收入,充分满足本期债券还本付息要求。

#### (四) 相关风险分析

##### 1. 存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、不能按预计工期完工的风险，项目成本变动的风险；租赁价格预期增长变动的风险，出租率能否达到预期的风险，相关税费影响的风险，运营成本变动的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

## 2. 应对措施

项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前作好项目完工后的销售或出租计划，制定完善的运营方案，使项目尽快投入运营，提高出租率，以增加项目收益；提高管理水平，控制运营成本；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

## 3. 偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

## 三、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年北京市政府专项债券（二十一期）北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目建设完成后，产生的房屋出租收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，我们未发现项目收益不能满足本债券还本付息要求的情况，同

时我们也未发现项目收益与融资存在不平衡的情形。

附件：项目收益及现金流入评价说明

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：

朱育年

二〇二二年五月三日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以该项目建成后自持经营为基础，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 2021 年北京市政府专项债券（二十一期）《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目（调减项目）》的经营收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目建设能按期完成，各项出租收益等能够顺利实现；

（五）租赁价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）建设单位基本情况

1. 《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》实施单位基本情况

（1）单位名称：北京保险产业园投资控股有限责任公司

统一信用社会代码：911101070962742595

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 920 室

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陈新

经营范围：施工总承包；专业承包；物业管理；房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品房；投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（“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”；领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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。）

## 2. 《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》实施单位基本情况

单位名称：北京保融置业发展有限公司

统一信用社会代码：91110107MA01C4BA6K

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 908 室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：陈英

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；承办展览展示活动；会议服务；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；计算机咨询；计算机系统集成；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值 1.5 以上的云计算数据中心除外）；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；基础软件服务、应用软件服务。（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。）

3.《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》实施单位基本情况

单位名称：北京中关村石景山园发展有限公司

统一信用社会代码：91110107664615104F

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 910 室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王琦

经营范围：房地产开发；销售商品房；承办展览展示；会议服务；信息咨询（中介服务除外）；组织文化交流活动（演出除外）；计算机技术咨询；计算机网络工程设计、安装；计算机系统集成；经济信息咨询；数据处理；软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；基础软件服务、应用软件服务。（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。）

4.《北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目》实施单位基本情况

单位名称：北京保兴置业发展有限公司

统一信用社会代码：91110107MA01AGPPXK

单位住所：北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 906 室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王晓舟

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（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。）

## (二) 拟建项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

该项目建设地点位于石景山区中关村科技园，四至范围：东至工人疗养院西墙，南至永定河引水渠北路北边界，西至刘娘府东街，北至金顶山南路边界。

序号	项目名称	四至	建筑规模 (平方米)	总投资 (万元)
1	石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目	东至石河村东路，南至石景山园北 I 区三号路，西至石河村，北至疗养院南侧路	120,170.00	223,528.00
		合计	120,170.00	223,528.00

### 2. 项目内容与规模

根据北京市规划和自然资源委员会《关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（石）综审函[2021]0003 号）。

项目总建筑面积 120,170.00 平方米，其中：地上建筑面积 65,983.00 平方米，主要为研发办公用房 65,605.00 平方米、人防出入口 378.00 平方米；地下建筑面积 54,187.00 平方米，主要为辅助用房 6,719.00 平方米、地下车库 31,731.00 平方米、自行车库 1,884.00 平方米、设备用房 6,169.00 平方米和人防工程 7,684.00 平方米。

### 3. 项目资金到位及使用情况

项目 2021 年共申报专项债券额度 25,000.00 万元，期限为 20 年，本次拟调减债券 22,357.4512 万元，融资利率 3.52%，预计到期本息累计 27,253.89 万元。

调减原因：根据北京市审计局《第四季度重大政策措施落实情况跟踪审计报告（征求意见稿）》的要求，为提高债券资金使用效率，拟将本项目债券剩余资

金 22,357.45 万元调整至石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

#### 4. 投资估算与资金筹措方式

##### (1) 投资估算

项目总投资成本约为 223,528.00 万元。本项目在项目建设期间，已使用专项债券筹集资金共 2,642.55 万元。

##### (2) 资金筹措方式

项目总投资成本约为 223,528.00 万元，项目资金筹措方式为自筹资金和政府专项债券。2021 年已发行债券 25,000.00 万元，拟调减债券金额 22,357.4512 万元，实际使用债券资金 2,642.55 万元，债券发行利率 3.52%，期限 20 年。剩余资金通过实施主体自筹资金等方式解决。2021 年已发行债券应付本息情况：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2021 年		25,000.00			25,000.00	3.52%	146.67	146.67
2022 年	25,000.00		22,357.45		2,642.55	3.52%	355.35	22,712.80
2023 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2024 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2025 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2026 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2027 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2028 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2029 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2030 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2031 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2032 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2033 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2034 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2035 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2036 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02



年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2037 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2038 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2039 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2040 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2041 年	2,642.55			2,642.55	0.00	3.52%	77.51	2,720.06
合计		25,000.00	22,357.45	2,642.55			2,253.89	27,253.89

利息支付主体情况说明：

调减债券额度前的全部债券利息由北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目支付；本次调整后，2,642.55 万元债券产生的利息由北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目支付；调减的 22,357.4512 万元债券利息支出由石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目专项债券项目承担。

### (三)项目收益及现金流入预测说明

#### 1. 债券存续期内出租收入测算

该项目位于石景山区中关村科技园保险产业园，建成后办公部分面积为 65,983.00 平方米，项目周边区域配套正在逐渐完善中，园区内租赁房源有限，扩大市场调查范围后，调查范围内租赁房地产因建成年代、建筑形式、自身品质等因素不同，价格也不同，办公租赁价格在 5.97 元/平方米·日左右，周边房地产租赁价格及其位置见下表：

2021 年周边办公租金统计表

序号	小区名称	位置	租赁价格（元/平方米）
1	中海大厦写字楼	古城西街与石景山路交叉点东北角	5.64
2	金融街长安中心	石景山路 54 号院	5.67
3	石景山万达广场	石景山路与鲁谷大街交汇西南角	6.50
4	瑞达大厦	北京市石景山区鲁古路 74 号院	6.00
5	泰禾长安中心	石景山区鲁谷路与银河大街交汇处	6.03

序号	小区名称	位置	租赁价格（元/平方米）
	均价		5.97

项目租金价格每年参考物价水平、CPI 涨幅调整一次，结合项目地理位置，考虑未来市场风险，项目未来建成后 2025 年租金价格按办公 6.72 元/平方米/日、辅助用房 4.70 元/平方米/日、地下车位每个 500.00 元/月测算，办公用房、辅助用房租金价格每年增长 3%，地下车位价格每 5 年增长 300.00 元。假设建成后第一年办公房屋和辅助用房出租率分别为 50%、70%，第二年 80%、90%，第三年 95%、100%，之后办公用房出租率维持在 95%。

## 2. 出租收入预测

根据市场情况及项目周边房地产租赁价格，现预测项目实现出租出让收入如下：

假设房屋出租价格每年增速为 3%，预测房屋出租用于资金平衡的相关收益可产生的收入为 363,605.66 万元。

如下表：

项目出租经营收入表

序号	名称	计算期										
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	9,186.03	14,773.12	18,190.10	18,716.10	19,257.89	19,815.93	20,390.70
1.1	办公出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	8,091.30	13,334.46	16,309.71	16,799.00	17,302.97	17,822.06	18,356.72
	可出租面积	0.00	0.00	0.00	0.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	50%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	32,991.50	52,786.40	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85
	出租单价（元/平方米）	5.97	6.15	6.33	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02
1.2	地下服务用房出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	807.45	1,069.30	1,223.75	1,260.46	1,298.28	1,337.23	1,377.34
	可出租面积	0.00	0.00	0.00	0.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	4,703.30	6,047.10	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租单价（元/平方米）	4.18	4.30	4.43	4.57	4.70	4.84	4.99	5.14	5.29	5.45	5.62
1.30	地下车库出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	287.28	369.36	656.64	656.64	656.64	656.64	656.64
	可出租车位	0.00	0.00	0.00	0.00	684	684	684	684	684	684	684
	出租比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年出租车库数量	0	0	0	0	478.8	615.6	684	684	684	684	684
	出租单价（元/个*月）	500	500	500	500	500	500	800	800	800	800	800
2	税金及附加（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,213.36	1,885.67
2.10	增值税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,083.36	1,683.64
2.20	城市维护建设税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75.84	117.85
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.17	84.18

项目出租经营收入表（续）

序号	名称	计算期										合计
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
1	出租收入（万元）	21,228.97	21,838.75	22,466.82	23,113.74	23,780.07	24,712.62	25,419.53	26,147.64	26,897.60	27,670.05	363,605.66
1.1	办公出租收入（万元）	18,907.42	19,474.65	20,058.88	20,660.65	21,280.47	21,918.88	22,576.45	23,253.74	23,951.36	24,669.90	324,768.62
	可出租面积	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	
	出租面积比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	当年可出租面积（平方米）	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	
	出租单价（元/平方米）	8.26	8.51	8.77	9.03	9.3	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	
1.2	地下服务用房出租收入（万元）	1,418.66	1,461.22	1,505.06	1,550.21	1,596.72	1,644.62	1,693.96	1,744.78	1,797.12	1,851.03	24,637.20
	可出租面积	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	
	出租面积比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	当年可出租面积（平方米）	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	
	出租单价（元/平方米）	5.78	5.96	6.14	6.32	6.51	6.71	6.91	7.11	7.33	7.55	
1.30	地下车库出租收入（万元）	902.88	902.88	902.88	902.88	902.88	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	14,199.84
	可出租车位	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	
	出租比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	当年出租车库数量	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	
	出租单价（元/个*月）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
2	税金及附加（万元）	1,963.19	2,019.58	2,077.67	2,137.49	2,199.11	2,285.35	2,350.72	2,418.06	2,487.41	2,558.85	25,596.46
2.10	增值税（万元）	1,752.85	1,803.20	1,855.06	1,908.47	1,963.49	2,040.49	2,098.86	2,158.98	2,220.90	2,284.68	22,853.99
2.20	城市维护建设税（万元）	122.70	126.22	129.85	133.59	137.44	142.83	146.92	151.13	155.46	159.93	1,599.78
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	87.64	90.16	92.75	95.42	98.17	102.02	104.94	107.95	111.05	114.23	1,142.70

## 2. 债券存续期间出租成本及税金的测算

详见利润及现金流入表。

### 2.1 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。

2.1.2 增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 9% 计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。

2.1.3 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%；

2.1.4 教育费附加：以增值税为计税基数，费率取 3%；增加地方教育税附加，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%；

增值税、城市维护建设税、教育费附加见《项目出租经营收入表》。

2.1.5 房产税：按租赁收入 12% 税率计算。

2.1.6 所得税税率为 25%；

### 2.2 经营管理费用

经营期间的管理费用及维修费用按年租金收入的 8% 计取。

### 2.3 折旧摊销

在项目未来的经营期内，公司将对该项目的房屋实施正常维护、维修。因此，需对该项目房屋建筑物投资计提折旧费、摊销费，折旧年限综合取 40 年；残值率均取 5%。

## 3. 利润及现金流入金额预测

项目建设周期计划约 3.25 年，项目于 2021 年 7 月开工，2024 年 9 月工程竣工，竣工后陆续出租经营，2025 年产生出租经营收入。

项目计算期内实现利润总额 172,785.26 万元，缴纳所得税 43,368.33 万元，

实现净利润 129,416.93 万元。

按预计每年增长 3%的比例计算租金价格增长的情况下，项目息税前利润加折旧与摊销为偿还债券利息及本金的现金流入额，该金额为 265,288.07 万元，本息覆盖倍数为 7.45 倍（本息覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/[债券利息+债券本金/(1-25%)]）。项目整体平衡覆盖倍数为 1.19 倍，（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资额）

项目分年度利润、偿还债券利息及本金的现金流入额如下表所示：

假设房屋出租价格每年增速为 3%，预测房屋出租用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 265,288.07 万元。

利润及现金流入表

单位：万元

序号	名称	计算期										
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营收入					9,186.03	14,773.12	18,190.10	18,716.10	19,257.89	19,815.93	20,390.70
2	折旧与摊销					5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76
3	税金及附加										1,213.36	1,885.67
4	经营管理费用					734.88	1,181.85	1,455.21	1,497.29	1,540.63	1,585.27	1,631.26
5	财务费用	146.67	355.35	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02
6	房产税					1,102.32	1,772.77	2,182.81	2,245.93	2,310.95	2,377.91	2,446.88
7	利润总额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,947.05	6,416.72	9,150.30	9,571.10	10,004.53	9,237.61	9,025.11
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,947.05	6,416.72	9,150.30	9,571.10	10,004.53	9,237.61	9,025.11
10	所得税					486.76	1,604.18	2,287.58	2,392.78	2,501.13	2,309.40	2,256.28
11	净利润	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,460.29	4,812.54	6,862.73	7,178.33	7,503.40	6,928.21	6,768.83
12	息税前利润					2,040.07	6,509.74	9,243.32	9,664.12	10,097.55	9,330.63	9,118.13
13	偿还债券利息及本金的现金流 入额（息税前利润+折旧与摊销）					7,348.83	11,818.50	14,552.08	14,972.88	15,406.31	14,639.39	14,426.89

利润及现金流入表（续）

单位：万元

序号	名称	计算期										合计
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
1	经营收入	21,228.97	21,838.75	22,466.82	23,113.74	23,780.07	24,712.62	25,419.53	26,147.64	26,897.60	27,670.05	363,605.66
2	折旧与摊销	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	90,248.92
3	税金及附加	1,963.19	2,019.58	2,077.67	2,137.49	2,199.11	2,285.35	2,350.72	2,418.06	2,487.41	2,558.85	25,596.46
4	经营管理费用	1,698.32	1,747.10	1,797.35	1,849.10	1,902.41	1,977.01	2,033.56	2,091.81	2,151.81	2,213.60	29,088.46
5	财务费用	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	77.51	2,253.89
6	房产税	2,547.48	2,620.65	2,696.02	2,773.65	2,853.61	2,965.51	3,050.34	3,137.72	3,227.71	3,320.41	43,632.67
7	利润总额	9,618.20	10,049.64	10,494.00	10,951.72	11,423.16	12,082.97	12,583.13	13,098.27	13,628.89	14,190.92	172,785.26
8	弥补以前年度亏损											0.00
9	应纳税所得额	9,618.20	10,049.64	10,494.00	10,951.72	11,423.16	12,082.97	12,583.13	13,098.27	13,628.89	14,190.92	172,785.26
10	所得税	2,404.55	2,512.41	2,623.50	2,737.93	2,855.79	3,020.74	3,145.78	3,274.57	3,407.22	3,547.73	43,368.33
11	净利润	7,213.65	7,537.23	7,870.50	8,213.79	8,567.37	9,062.23	9,437.35	9,823.70	10,221.67	10,643.19	129,416.93
12	总税前利润	9,711.22	10,142.66	10,587.02	11,044.74	11,516.18	12,175.99	12,676.15	13,191.29	13,721.91	14,268.43	175,039.15
13	偿还债券利息及本金 的现金流入额（总税前 利润+折旧与摊销）	15,019.98	15,451.42	15,895.78	16,353.50	16,824.94	17,484.75	17,984.91	18,500.05	19,030.67	19,577.19	265,288.07



#### 四、现金覆盖还本付息的测算

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目办公房屋、辅助用房及地下车位出租收入实现。

项目可实现出租收入前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金、融资资金。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：按预计每年增长 3%的比例计算租金价格增长的情况下，项目息税前利润加折旧与摊销为偿还债券利息及本金的现金流入额，该金额为 265,288.07 万元，本息覆盖倍数为 7.45 倍（本息覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/[债券利息+债券本金/(1-25%)]），项目整体平衡覆盖倍数为 1.19 倍（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资额）。

如下表：

本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2021 年		146.67	146.67	
2022 年	22,357.45	355.35	22,712.80	
2023 年		93.02	93.02	
2024 年		93.02	93.02	
2025 年		93.02	93.02	7,348.83
2026 年		93.02	93.02	11,818.50
2027 年		93.02	93.02	14,552.08
2028 年		93.02	93.02	14,972.88
2029 年		93.02	93.02	15,406.31
2030 年		93.02	93.02	14,639.39
2031 年		93.02	93.02	14,426.89
2032 年		93.02	93.02	15,019.98
2033 年		93.02	93.02	15,451.42
2034 年		93.02	93.02	15,895.78
2035 年		93.02	93.02	16,353.50
2036 年		93.02	93.02	16,824.94
2037 年		93.02	93.02	17,484.75

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2038 年		93.02	93.02	17,984.91
2039 年		93.02	93.02	18,500.05
2040 年		93.02	93.02	19,030.67
2041 年	2,642.55	77.51	2,720.06	19,577.19
合计	25,000.00	2,253.89	27,253.89	265,288.07
本息覆盖倍数	7.45			
整体覆盖倍数	1.19			

## 五、压力测试

项目建成后办公部分面积为 65,983.00 平方米,辅助用房 6,719.00 平方米(餐厅、厨房、咖啡服务等)、地下车位 684 个,根据上述假设条件,在债券存续期内,按每年增长 3%的比例,产生的可用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 265,288.07 万元;按每年增长 3%的 90%即 2.7%的比例,产生的可用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 256,143.71 万元;按每年增长 3%的 80%即 2.4%的比例,产生的可用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 247,355.98 万元。

如下表所示:

项目名称	规模(平方米)	按每年增速 3% 的 100%现金流入(万元)	按每年增速 3% 的 90%现金流入(万元)	按每年增速 3% 的 80%现金流入(万元)
北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目	120,170.00	265,288.07	256,143.71	247,355.98

假设房屋出租价格按每年增速为 3%的 90%即 2.7%，预测房屋出租收入为 350,681.20 万元。

项目出租经营收入表

序号	名称	计算期										
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	9,082.81	14,564.57	17,885.91	18,351.10	18,828.85	19,319.50	19,823.40
1.1	办公出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	7,997.44	13,141.39	16,026.75	16,459.47	16,903.88	17,360.29	17,829.01
	可出租面积	0.00	0.00	0.00	0.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	50%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	32,991.50	52,786.40	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85
	出租单价（元/平方米）	5.97	6.13	6.3	6.47	6.64	6.82	7.00	7.19	7.39	7.59	7.79
1.2	地下服务用房出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	798.09	1,053.82	1,202.52	1,234.99	1,268.33	1,302.58	1,337.75
	可出租面积	0.00	0.00	0.00	0.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	4,703.30	6,047.10	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租单价（元/平方米）	4.18	4.29	4.41	4.53	4.65	4.77	4.90	5.04	5.17	5.31	5.45
1.30	地下车库出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	287.28	369.36	656.64	656.64	656.64	656.64	656.64
	可出租车位	0.00	0.00	0.00	0.00	684	684	684	684	684	684	684
	出租比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年出租车库数量	0.00	0.00	0.00	0.00	478.80	615.60	684	684	684	684	684
	出租单价（元/个*月）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2	税金及附加（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,037.06	1,833.21
2.10	增值税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	925.95	1,636.79
2.20	城市维护建设税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64.82	114.58
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46.30	81.84

项目出租经营收入表（续）

序号	名称	计算期										合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	出租收入（万元）	20,587.14	21,118.62	21,664.44	22,225.01	22,800.70	23,638.18	24,245.39	24,868.99	25,509.42	26,167.15	350,681.20
1.1	办公出租收入（万元）	18,310.40	18,804.78	19,312.51	19,833.94	20,369.46	20,919.44	21,484.26	22,064.34	22,660.07	23,271.89	312,749.32
	可出租面积	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	—
	出租面积比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
	当年可出租面积（平方米）	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	—
	出租单价（元/平方米）	8	8.22	8.44	8.67	8.9	9.14	9.39	9.64	9.9	10.17	—
1.2	地下服务用房出租收入（万元）	1,373.87	1,410.96	1,449.06	1,488.18	1,528.36	1,569.63	1,612.01	1,655.53	1,700.23	1,746.14	23,732.04
	可出租面积	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	—
	出租面积比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
	当年可出租面积（平方米）	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	—
	出租单价（元/平方米）	5.60	5.75	5.91	6.07	6.23	6.40	6.57	6.75	6.93	7.12	—
1.30	地下车库出租收入（万元）	902.88	902.88	902.88	902.88	902.88	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	14,199.84
	可出租车位	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	—
	出租比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
	当年出租车库数量	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	—
	出租单价（元/个*月）	1100	1100	1100	1100	1100	1400	1400	1400	1400	1400	—
2	税金及附加（万元）	1,903.84	1,952.99	2,003.46	2,055.30	2,108.54	2,185.99	2,242.14	2,299.81	2,359.04	2,419.86	24,401.25
2.10	增值税（万元）	1,699.86	1,743.74	1,788.81	1,835.09	1,882.63	1,951.78	2,001.91	2,053.40	2,106.28	2,160.59	21,786.83
2.20	城市维护建设税（万元）	118.99	122.06	125.22	128.46	131.78	136.62	140.13	143.74	147.44	151.24	1,525.08
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	84.99	87.19	89.44	91.75	94.13	97.59	100.10	102.67	105.31	108.03	1,089.34

假设房屋出租价格按每年增速为 3% 的 80% 即 2.4%，预测房屋出租收入为 338,260.80 万元。

项目出租经营收入表

序号	名称	计算期										
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	8,980.48	14,358.45	17,586.14	17,992.44	18,408.50	18,834.55	19,270.82
1.1	办公出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	7,904.40	12,950.57	15,747.90	16,125.85	16,512.87	16,909.18	17,315.00
	可出租面积	0.00	0.00	0.00	0.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	50%	80%	95%	95%	95%	95%	95%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	32,991.50	52,786.40	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85
	出租单价（元/平方米）	5.97	6.11	6.26	6.41	6.56	6.72	6.88	7.05	7.22	7.39	7.57
1.2	地下服务用房出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	788.80	1,038.51	1,181.60	1,209.96	1,238.99	1,268.73	1,299.18
	可出租面积	0	0	0	0	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租面积比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年可出租面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	4,703.30	6,047.10	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00
	出租单价（元/平方米）	4.18	4.28	4.38	4.49	4.59	4.71	4.82	4.93	5.05	5.17	5.30
1.30	地下车库出租收入（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	287.28	369.36	656.64	656.64	656.64	656.64	656.64
	可出租车位	0	0	0	0	684	684	684	684	684	684	684
	出租比例	0%	0%	0%	0%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年出租车库数量	0	0	0	0	478.8	615.6	684	684	684	684	684
	出租单价（元/个*月）	500	500	500	500	500	500	800	800	800	800	800
2	税金及附加（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	863.93	1,782.11
2.10	增值税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	771.36	1,591.17
2.20	城市维护建设税（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54.00	111.38
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.57	79.56

项目出租经营收入表（续）

序号	名称	计算期										合计
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
1.1	出租收入（万元）	19,963.80	20,421.26	20,889.70	21,369.38	21,860.58	22,609.81	23,124.86	23,652.28	24,192.36	24,745.39	338,260.80
	办公出租收入（万元）	17,730.56	18,156.09	18,591.84	19,038.04	19,494.95	19,962.83	20,441.94	20,932.55	21,434.93	21,949.37	301,198.86
	可出租面积	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	65,983.00	—
	出租面积比例	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
	当年可出租面积（平方米）	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	62,683.85	—
1.2	出租单价（元/平方米）	7.75	7.94	8.13	8.32	8.52	8.73	8.93	9.15	9.37	9.59	—
	地下服务用房出租收入（万元）	1,330.36	1,362.29	1,394.98	1,428.46	1,462.75	1,497.85	1,533.80	1,570.61	1,608.31	1,646.91	22,862.10
	可出租面积	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	—
	出租面积比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
	当年可出租面积（平方米）	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	6,719.00	—
1.30	出租单价（元/平方米）	5.42	5.55	5.69	5.82	5.96	6.11	6.25	6.4	6.56	6.72	—
	地下车库出租收入（万元）	902.88	902.88	902.88	902.88	902.88	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	1,149.12	14,199.84
	可出租车位	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	—
	出租比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	—
	当年出租车座数量	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	—

序号	名称	计算期										合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
	出租单价（元/个*月）	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	--
2	税金及附加（万元）	1,846.19	1,888.50	1,931.82	1,976.18	2,021.60	2,090.89	2,138.52	2,187.29	2,237.24	2,288.38	23,252.65
2.10	增值税（万元）	1,648.39	1,686.16	1,724.84	1,764.44	1,805.00	1,866.86	1,909.39	1,952.94	1,997.53	2,043.20	20,761.29
2.20	城市维护建设税（万元）	115.39	118.03	120.74	123.51	126.35	130.68	133.66	136.71	139.83	143.02	1453.29
2.30	教育费附加（含地方）（万元）	82.42	84.31	86.24	88.22	90.25	93.34	95.47	97.65	99.88	102.16	1038.06

假设房屋出租价格每年增速为 3%的 90%即 2.7%，预测房屋出租用于资金平衡的相关收益可产生现金流 256,143.71 万元。

利润及现金流入表

单位：万元

序号	名称	计算期										
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营收入					9,082.81	14,564.57	17,885.91	18,351.10	18,828.85	19,319.50	19,823.40
2	折旧与摊销					5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76
3	税金及附加										1,037.06	1,833.21
4	经营管理费用					726.62	1,165.17	1,430.87	1,468.09	1,506.31	1,545.56	1,585.87
5	财务费用	146.67	355.35	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02
6	房产税					1,089.94	1,747.75	2,146.31	2,202.13	2,259.46	2,318.34	2,378.81
7	利润总额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,864.47	6,249.87	8,906.95	9,279.10	9,661.30	9,016.76	8,623.73
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,864.47	6,249.87	8,906.95	9,279.10	9,661.30	9,016.76	8,623.73
10	所得税					466.12	1,562.47	2,226.74	2,319.78	2,415.33	2,254.19	2,155.93
11	净利润	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,398.35	4,687.40	6,680.21	6,959.33	7,245.98	6,762.57	6,467.80
12	息税前利润					1,957.49	6,342.89	8,999.97	9,372.12	9,754.32	9,109.78	8,716.75
13	偿还债券利息及本金的现金流入额（息税前利润+折旧与摊销）					7,266.25	11,651.65	14,308.73	14,680.88	15,063.08	14,418.54	14,025.51



利润及现金流入表 (续)

单位: 万元

序 号	名称	计算期										合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	经营收入	20,587.14	21,118.62	21,664.44	22,225.01	22,800.70	23,638.18	24,245.39	24,868.99	25,509.42	26,167.15	350,681.18
2	折旧与摊销	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	90,248.92
3	税金及附加	1,903.84	1,952.99	2,003.46	2,055.30	2,108.54	2,185.99	2,242.14	2,299.81	2,359.04	2,419.86	24,401.24
4	经营管理费用	1,646.97	1,689.49	1,733.16	1,778.00	1,824.06	1,891.05	1,939.63	1,989.52	2,040.75	2,093.37	28,054.49
5	财务费用	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	77.51	2,253.89
6	房产税	2,470.46	2,534.23	2,599.73	2,667.00	2,736.08	2,836.58	2,909.45	2,984.28	3,061.13	3,140.06	42,081.74
7	利润总额	9,164.09	9,540.13	9,926.31	10,322.93	10,730.24	11,322.78	11,752.39	12,193.60	12,646.72	13,127.59	163,640.90
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额	9,164.09	9,540.13	9,926.31	10,322.93	10,730.24	11,322.78	11,752.39	12,193.60	12,646.72	13,127.59	163,640.90
10	所得税	2,291.02	2,385.03	2,481.58	2,580.73	2,682.56	2,830.70	2,938.10	3,048.40	3,161.68	3,281.90	41,082.24
11	净利润	6,873.07	7,155.10	7,444.73	7,742.20	8,047.68	8,492.09	8,814.29	9,145.20	9,485.04	9,845.69	122,558.66
12	息税前利润	9,257.11	9,633.15	10,019.33	10,415.95	10,823.26	11,415.80	11,845.41	12,286.62	12,739.74	13,205.10	165,894.79
13	偿还债券利息及本金 的现金流入额（息税 前利润+折旧与摊销）	14,565.87	14,941.91	15,328.09	15,724.71	16,132.02	16,724.56	17,154.17	17,595.38	18,048.50	18,513.86	256,143.71

假设房屋出租价格每年增速为 3%的 80%即 2.4%，预测房屋出租用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 247,355.98 万元。

利润及现金流入表

单位：万元

序号	名称	计算期										
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营收入					8,980.48	14,358.45	17,586.14	17,992.44	18,408.50	18,834.55	19,270.82
2	折旧与摊销					5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76
3	税金及附加										863.93	1,782.11
4	经营管理费用					718.44	1,148.68	1,406.89	1,439.40	1,472.68	1,506.76	1,541.67
5	财务费用	146.67	355.35	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02
6	房产税					1,077.66	1,723.01	2,110.34	2,159.09	2,209.02	2,260.15	2,312.50
7	利润总额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,782.60	6,084.98	8,667.13	8,992.17	9,325.02	8,801.93	8,232.76
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,782.60	6,084.98	8,667.13	8,992.17	9,325.02	8,801.93	8,232.76
10	所得税					445.65	1,521.25	2,166.78	2,248.04	2,331.26	2,200.48	2,058.19
11	净利润	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,336.95	4,563.74	6,500.35	6,744.13	6,993.77	6,601.45	6,174.57
12	总税前利润					1,875.62	6,178.00	8,760.15	9,085.19	9,418.04	8,894.95	8,325.78
13	偿还债券利息及本金 的现金流入额（息税 前利润+折旧与摊销）					7,184.38	11,486.76	14,068.91	14,393.95	14,726.80	14,203.71	13,634.54

利润及现金流入表（续）

单位：万元

序号	名称	计算期										合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	营业收入	19,963.80	20,421.26	20,889.70	21,369.38	21,860.58	22,609.81	23,124.86	23,652.28	24,192.36	24,745.39	338,260.80
2	折旧与摊销	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	90,248.92
3	税金及附加	1,846.19	1,888.50	1,931.82	1,976.18	2,021.60	2,090.89	2,138.52	2,187.29	2,237.24	2,288.38	23,252.65
4	经营管理费用	1,597.10	1,633.70	1,671.18	1,709.55	1,748.85	1,808.78	1,849.99	1,892.18	1,935.39	1,979.63	27,060.87
5	财务费用	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	77.51	2,253.89
6	房产税	2,395.66	2,450.55	2,506.76	2,564.33	2,623.27	2,713.18	2,774.98	2,838.27	2,903.08	2,969.45	40,591.30
7	利润总额	8,723.07	9,046.73	9,378.16	9,717.54	10,065.08	10,595.18	10,959.59	11,332.76	11,714.87	12,121.66	154,853.17
8	弥补以前年度亏损											-
9	应纳税所得额	8,723.07	9,046.73	9,378.16	9,717.54	10,065.08	10,595.18	10,959.59	11,332.76	11,714.87	12,121.66	154,853.17
10	所得税	2,180.77	2,261.68	2,344.54	2,429.39	2,516.27	2,648.80	2,739.90	2,833.19	2,928.72	3,030.41	38,885.31
11	净利润	6,542.30	6,785.05	7,033.62	7,288.16	7,548.81	7,946.39	8,219.69	8,499.57	8,786.15	9,091.24	115,967.86
12	息税前利润	8,816.09	9,139.75	9,471.18	9,810.56	10,158.10	10,688.20	11,052.61	11,425.78	11,807.89	12,199.17	157,107.06
13	偿还债券利息及本金的现金流入额 (息税前利润+折旧与摊销)	14,124.85	14,448.51	14,779.94	15,119.32	15,466.86	15,996.96	16,361.37	16,734.54	17,116.65	17,507.93	247,355.98

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目办公房屋、辅助用房及地下车位出租收入实现。

项目可实现出租收入前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金、融资资金。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：按预计每年增长 3% 的 80% 即 2.4% 的比例计算租金价格增长的情况下，项目息税前利润加折旧与摊销为偿还债券利息及本金的现金流入额，该金额为 247,355.98 万元，本息覆盖倍数为 6.95 倍（本息覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/[ 债券利息+债券本金/(1-25%) ]），项目整体平衡覆盖倍数为 1.11 倍（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资额），预计项目的资金流入仍能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2021 年		146.67	146.67	
2022 年	22,357.45	355.35	22,712.80	
2023 年		93.02	93.02	
2024 年		93.02	93.02	
2025 年		93.02	93.02	7,184.38
2026 年		93.02	93.02	11,486.76
2027 年		93.02	93.02	14,068.91
2028 年		93.02	93.02	14,393.95
2029 年		93.02	93.02	14,726.80
2030 年		93.02	93.02	14,203.71
2031 年		93.02	93.02	13,634.54
2032 年		93.02	93.02	14,124.85
2033 年		93.02	93.02	14,448.51
2034 年		93.02	93.02	14,779.94
2035 年		93.02	93.02	15,119.32
2036 年		93.02	93.02	15,466.86
2037 年		93.02	93.02	15,996.96
2038 年		93.02	93.02	16,361.37
2039 年		93.02	93.02	16,734.54
2040 年		93.02	93.02	17,116.65
2041 年	2,642.55	77.51	2,720.06	17,507.93

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
合计	25,000.00	2,253.89	27,253.89	247,355.98
本息覆盖倍数	6.95			
整体覆盖倍数	1.11			

## 六、相关风险分析

### （一）存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、不能按预计工期完工的风险，项目成本变动的风险；租赁价格预期增长变动的风险，出租率能否达到预期的风险，相关税费影响的风险，运营成本变动的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

### （二）应对措施

项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前作好项目完工后的销售或出租计划，制定完善的运营方案，使项目尽快投入运营，提高出租率，以增加项目收益；提高管理水平，控制运营成本；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

### （三）偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

北京保险产业园投资控股有限责任公司

2022年5月3日



姓名: 李季  
证书编号: 110001482697



姓 名 李季  
Full name 李季  
性 别 男  
Sex 男  
出生日期 1974-07-18  
Date of birth 1974-07-18  
工作单位 亚太(集团)会计师事务所  
Working unit 亚太(集团)会计师事务所  
身份证号码 411121197407181015  
Identity card No. 411121197407181015



姓名: 朱育平  
证书编号: 110001590334



姓名: 朱育平  
证书编号: 110001590334



姓 名: 朱育平  
Full name: 朱育平  
性 别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1977-06-02  
Date of birth: 1977-06-02  
工作单位: 中瑞岳华会计师事务所有限公司  
Working unit: 中瑞岳华会计师事务所有限公司  
身份证号码: 410403197700235517  
Identity card No.: 410403197700235517

# 照执业

统一社会信用代码

911100000785632412



“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

(副本) (6-1)

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月02日

## 类型

合伙期限 2013年09月02日至长期

执行事务合伙人 周含罕

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

圈  
損  
扣  
絲

审查验资报告，出具审计报告，出具验资证明，代理企业申办工商登记手续，代理纳税申报，清理整顿、破产企业中的审计业务。  
 注册会计师不得承办下列业务：  
 (一) 为审计客户鉴证内部控制；  
 (二) 为审计客户编制财务报表；  
 (三) 为审计客户设计财务系统；  
 (四) 为审计客户提供税务服务；  
 (五) 为审计客户从事法律行为提供意见；  
 (六) 为审计客户从事经营活动提供意见；  
 (七) 为审计客户从事资本交易提供意见；  
 (八) 为审计客户从事其他交易提供意见；  
 (九) 为审计客户从事其他活动提供意见；  
 (十) 为审计客户从事其他事项提供意见。



2022年04月04日

登记机关

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





会计师事务所

执业证书



名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

伙）

首席合伙人：赵庆军

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

证书序号：0014468

## 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

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制