

2020 年北京市政府专项债券（六期）
奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套
基础建设项目（调减）
项目收益与融资平衡报告
天职业字[2022]18609 号



目 录

报告正文 ————— 1

附件 ————— 3

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:	110101502022402015460
报告名称:	2020 年北京市政府专项债券（六期） 奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目（调减） 项目收益与融资平衡报告
报告文号:	天职业字[2022]18609 号
被审（验）单位名称:	北京北辰实业集团有限责任公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 04 月 29 日
报备日期:	2022 年 04 月 29 日
签字人员:	付志成(110002400291), 卯建强(110101505269)



(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。

2020 年北京市政府专项债券（六期）

奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目（调减）

项目收益与融资平衡报告

天职业字[2022]18609 号

北京市人民政府国有资产监督管理委员会：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2020 年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目（以下简称“本期债券”）的专项评价机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评价是依据《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》进行的。相关单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，由于在编制《2020 年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目募投情况》中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供本期债券申请调减之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为本期债券申请调减所必备的文件，随其他申报材料一起上报。未经本所书面许可，不得用作其他用途。

经审核，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券调减后，奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目预期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。

附件：2020 年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目收益与融资平衡情况专项评价

审计报告（续）

天职业字[2022]18609 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年北京市政府专项债券（六期）

奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目

（调减）项目收益与融资平衡情况专项评价

一、项目基本情况

奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目（以下简称“国家会议中心二期项目”）位于北京市朝阳区奥林匹克中心区，国家会议中心北侧，用地范围南起大屯路、北至科荟南路，东起天辰东路，西至天辰西路，总用地面积为 13.9 万平方米，总建筑面积约 78.5 万平方米，国家会议中心二期项目实施方为北京北辰实业集团有限责任公司，项目建设单位为北京北辰会展投资有限公司。

国家会议中心二期项目的总投资预计为 3,095,026 万元，通过自筹资本金、申请专项债券、其他借款（银行贷款等）等途径解决，其一，自筹资本金 620,026 万元；其二，2020 年已发行专项债券 600,000 万元，由于国家会议中心二期项目建设进度较原计划发生变化等原因，导致资金支出受到影响，截至 2021 年末，国家会议中心二期项目使用专项债券资金剩余 100,000 万元，为提高债券资金使用收益，拟将专项债券资金 100,000 万元调整至北京城市副中心站综合交通枢纽工程，实际使用债券资金 500,000 万元；其三，拟通过其他借款（银行借款等）1,975,000 万元。截至 2021 年末，国家会议中心二期项目已投入资金 174.9 亿元，已完成融资 182.6 亿元（其中：资本金 29.1 亿元，专项债融资 60 亿元，其他借款 93.5 亿元）。根据资金筹措计划，2022 年-2025 年，国家会议中心二期项目拟投入资本金 32.9 亿元，专项债融资 10 亿元，其他借款（银行借款等）融资 104 亿元，共计 126.9 亿元。

二、项目收益及现金流入基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管政策、财政政策、政府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）相关的税收制度和税收政策无重大变化；

（四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行；

（五）物价水平在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、专项债券偿还情况

国家会议中心二期项目于 2020 年实际发行地方政府专项债券融资 600,000 万元, 2022 年拟调减该笔专项债券 100,000 万元, 实际使用债券资金 500,000 万元, 债券票面融资利率 3.68%, 期限为 30 年, 在债券存续期内每半年支付一次债券利息, 本金到期一次性偿还; 其他借款为 1,975,000 万元, 假设借款利率为 4.40%, 期限以实际借款期限为准, 假设借款期限从 2019 年到 2025 年共借款 1,975,000 万元, 从 2026 年至 2042 年还款共计 1,975,000 万元。

债券资金调整前, 债券利息及付息服务费由国家会议中心二期项目承担, 债券资金调整之日起按债券调整后金额重新计算国家会议中心二期项目承担的债券利息及付息服务费。调出债券的后续利息及付息服务费由北京城市副中心站综合交通枢纽工程承担。本次暂按 2022 年 5 月 31 日为债券调整日, 测算国家会议中心二期项目应承担的已发行债券利息及付息服务费。

国家会议中心二期项目政府专项债存续期内应还本付息情况如下:

单位: 万元

国家会议中心二期项目政府专项债存续期内应还本付息

年度	专项债本金偿付	其他借款本金偿付	专项债利息偿付(注)	其他借款利息偿付	年度小计
2020 及以前			11,040.6	103,487.4	114,528.0
2021			22,081.1	49,058.9	71,140.0
2022			19,934.3	53,037.0	72,971.3
2023			18,400.9	58,977.0	77,377.9
2024			18,400.9	76,137.0	94,537.9
2025			18,400.9	81,519.0	99,919.9
2026		70,000.0	18,400.9	85,360.0	173,760.9
2027		60,000.0	18,400.9	82,500.0	160,900.9
2028		70,000.0	18,400.9	79,640.0	168,040.9
2029		85,000.0	18,400.9	76,230.0	179,630.9
2030		90,000.0	18,400.9	72,380.0	180,780.9
2031		105,000.0	18,400.9	68,090.0	191,490.9
2032		114,000.0	18,400.9	63,272.0	195,672.9
2033		120,000.0	18,400.9	58,124.0	196,524.9
2034		110,000.0	18,400.9	53,064.0	181,464.9
2035		115,000.0	18,400.9	48,114.0	181,514.9
2036		125,000.0	18,400.9	42,834.0	186,234.9
2037		135,000.0	18,400.9	37,114.0	190,514.9
2038		145,000.0	18,400.9	30,954.0	194,354.9
2039		150,000.0	18,400.9	24,464.0	192,864.9
2040		165,000.0	18,400.9	17,534.0	200,934.9

国家会议中心二期项目政府专项债存续期内应还本付息

年度	专项债本金偿付	其他借款本金偿付	专项债利息偿付(注)	其他借款利息偿付	年度小计
2041		175,000.0	18,400.9	10,054.0	203,454.9
2042		141,000.0	18,400.9	3,102.0	162,502.9
2043			18,400.9		18,400.9
2044			18,400.9		18,400.9
2045			18,400.9		18,400.9
2046			18,400.9		18,400.9
2047			18,400.9		18,400.9
2048			18,400.9		18,400.9
2049			18,400.9		18,400.9
2050	500,000.0		9,200.5		509,200.5
合计	500,000.0	1,975,000.0	559,080.8	1,275,046.3	4,309,127.1

注：上述专项债利息中包含付息服务费。

四、专项评价要素分析

2017年6月，财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

国家会议中心二期项目以预期营业收入为基础，结合项目的运营期成本和税费情况等，判断债券存续期内的偿债能力和平衡情况。偿债资金的主要来源是债券存续期内经营收入扣除正常运行支出后的结余部分。

（一）资金稳定性

根据北京北辰实业集团有限责任公司出具的《2020年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目募投情况》，专项债券存续期间，北京北辰实业集团有限责任公司有较为稳定的会议收入、展览收入、办公收入、餐饮收入、商业收入、酒店收入及其他收入，且呈逐年递增趋势，《2020年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目募投情况》中对各项收入进行了合理的预测。具体收益情况如下：

1. 资金稳定性分析

国家会议中心二期项目的3个子项目，预计未来30年现金流入合计10,425,858万元，其中会展中心收入6,231,710万元，写字楼收入2,352,746万元，酒店收入1,841,402万元。各项目自建设期开始至债券到期的项目收益年度分布情况如下：

奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目收益年度分布情况分析

单位：万元

年份	会展中心	写字楼收入	酒店收入	年度小计
2023		10,834		10,834
2024	94,732	41,767		136,499
2025	114,358	50,804	6,615	171,777
2026	133,366	59,133	41,669	234,168
2027	166,098	62,685	52,085	280,868
2028	171,080	65,557	53,649	290,286
2029	181,816	67,524	55,257	304,597
2030	187,270	69,550	56,915	313,735
2031	192,888	71,636	58,622	323,146
2032	198,675	73,785	60,381	332,841
2033	204,636	75,999	62,193	342,828
2034	210,774	78,279	64,060	353,113
2035	217,098	80,627	65,979	363,704
2036	223,610	83,046	67,960	374,616
2037	230,320	85,538	69,999	385,857
2038	237,230	88,103	72,098	397,431
2039	244,345	90,747	74,262	409,354
2040	251,675	93,469	76,489	421,633
2041	259,226	96,273	78,784	434,283
2042	267,003	99,161	81,146	447,310
2043	275,012	102,136	83,582	460,730
2044	283,264	105,200	86,089	474,553
2045	291,762	108,356	88,672	488,790
2046	300,515	111,607	91,333	503,455
2047	309,530	114,955	94,072	518,557
2048	318,815	118,404	96,895	534,114
2049	328,380	121,956	99,801	550,137
2050	338,232	125,615	102,795	566,642
合 计	6,231,710	2,352,746	1,841,402	10,425,858

（二）资金充足性

奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础设施建设项目实施方案资金充足性分析情况：

单位：万元

年度	本金	借贷本息支付		用于资金平衡相关收益	
		利息	本息合计	经营活动净现金流	
2020 年及以前		114,528.0	114,528.0		
2021 年		71,140.0	71,140.0		
2022 年		72,971.3	72,971.3		
2023 年		77,377.9	77,377.9		
2024 年		94,537.9	94,537.9		
2025 年		99,919.9	99,919.9		
2026 年	70,000.0	103,760.9	173,760.9		
2027 年	60,000.0	100,900.9	160,900.9		
2028 年	70,000.0	98,040.9	168,040.9		
2029 年	85,000.0	94,630.9	179,630.9		
2030 年	90,000.0	90,780.9	180,780.9		
2031 年	105,000.0	86,490.9	191,490.9		
2032 年	114,000.0	81,672.9	195,672.9		
2033 年	120,000.0	76,524.9	196,524.9		
2034 年	110,000.0	71,464.9	181,464.9		
2035 年	115,000.0	66,514.9	181,514.9		
2036 年	125,000.0	61,234.9	186,234.9		
2037 年	135,000.0	55,514.9	190,514.9		
2038 年	145,000.0	49,354.9	194,354.9		
2039 年	150,000.0	42,864.9	192,864.9		
2040 年	165,000.0	35,934.9	200,934.9		
2041 年	175,000.0	28,454.9	203,454.9		4,992,327.4
2042 年	141,000.0	21,502.9	162,502.9		
2043 年		18,400.9	18,400.9		
2044 年		18,400.9	18,400.9		
2045 年		18,400.9	18,400.9		
2046 年		18,400.9	18,400.9		
2047 年		18,400.9	18,400.9		
2048 年		18,400.9	18,400.9		
2049 年		18,400.9	18,400.9		
2050 年	500,000.0	9,200.5	509,200.5		

年度	本金	借贷本息支付		用于资金平衡相关收益
		利息	本息合计	经营活动净现金流
合计	2,475,000.0	1,834,127.1	4,309,127.1	4,992,327.4
本息覆盖倍数		1.16		

（三）压力测试

国家会议中心二期项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.10 倍，还本付息资金一定的稳定性与风险抵抗能力。

单位：万元、倍

项目	经营活动净现金流	收入下浮 5%经营活动净现金流
一、用于资金平衡相关经营活动净现金流（1）	4,992,327.4	4,742,703.1
二、借贷本息支付（2）	4,309,127.1	4,309,127.1
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.16	1.10

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并结合对《2020 年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目募投情况》的分析，本期债券调减后，我们认为国家会议中心二期项目能够产生持续稳定现金流收入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

附：《2020 年北京市政府专项债券（六期）奥林匹克中心园区国家会议中心二期配套基础建设项目（调减）项目募投情况》各项预测假设

（一）项目收益测算

1. 分析测算说明

（1）项目以人民币作为记帐本位币。

（2）项目测算根据项目建设方案、初步运营计划、市场状况及相关数据进行预测，相关假设发生变化，测算结果将相应调整。

（3）项目计算期 32 年，含建设期及经营期。

2. 项目收入

项目年经营收入包括会议收入、展览收入、办公收入、餐饮收入、商业收入、酒店收入及其他收入。各项收入测算如下：

（1）会展中心（B25、B26 地块）

①展览收入

展览面积：约 40000 m²。

单价：参照周边类似项目按起始年 26 元/m²/天测算，运营前三年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

出租率：按第一年 35%，第二年 45%，第三年 50%，第四年及以后按 66%考虑。

②办公收入

面积：按照方案约 31000 m²。

单价：参照周边类似项目按起始年 13 元/m²/天测算，运营前三年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

出租率：按第一年 60%，第二年 70%，第三年 80%，第四年及以后按 90%考虑。

③会议收入

会议面积：约 49000 m²；

单价：参照周边项目按起始年 85 元/m²/天测算，运营前三年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

出租率：按第一年 40%，第二年 45%，第三年 50%，第四年及以后按 60%考虑。

④餐饮收入

均按照出租进行考虑测算；

面积：约 10000 m²。

租金单价：参照周边项目按起始年 8 元/m²/天测算，每年递增 3%。

出租率：餐饮按正常年 100%考虑。

⑤ 其他收入

主要为会议展览区域产生的广告收入、停车收入、水电收入等。运营前五年按照会议、展览收入的 12%考虑，其他年按照会议、展览收入的 16%考虑。

(2) 写字楼收入 (B23 地块)

① 办公收入

面积：按照方案约 92000 m²。

单价：参照周边类似项目按起始年 13.5 元/m²/天测算，运营前六年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

出租率：按第一年 20%，第二年 70%，第三年 80%及第四年及以后按 90%考虑。

② 商业收入

商业面积：约 30250 m²。

单价：按起始年 8 元/m²/天测算，第二年 9 元/m²/天，第三年 10 元/m²/天，第四年及第五年每年增长 10%，其他年份增长率为 3%。

出租率：按第一年 20%，第二年 85%，第三年及以后按 98%考虑。

(3) 酒店收入 (B24 地块)

① 豪华五星级酒店客房收入

间数：289 间。

单价：参照周边项目按起始年 1800 元/间/天测算，运营前三年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

入住率：按第一年 10%，第二年 60%，第三年及以后按 70%考虑。

② 标准五星级酒店客房收入

间数：670 间。

单价：参照周边项目按起始年 1000 元/间/天测算，运营前三年每年递增 5%，其他年份增长率为 3%。

入住率：按第一年 10%，第二年 60%，第三年及以后按 75%考虑。

③ 酒店餐饮收入

按照客房收入的 45%估算。

3. 相关税费

国家会议中心二期项目涉及的税费有增值税、房产税、所得税等，相关税费均按照相关规定进行测算。

项目收入及税金估算如下表所示。

项目收入及税金估算

序号	项目	计算期合计（万元）
一	经营收入	10425858
(一)	会展中心（B25、B26 地块）	6231710
1	展览收入	1031590
2	办公收入	550155
3	会议室收入（主体）	3782331
4	餐饮收入	118872
5	其他收入	748762
(二)	写字楼（B23 地块）	2352746
1	办公收入（写字楼）	1869076
2	商业收入	483670
(三)	酒店收入（B24 地块）	1841402
1	豪华五星级酒店	534156
2	标准五星级酒店	735776
3	餐饮收入	571470
二	税金及附加	43716
三	增值税	364303
四	房产税	864712

4.成本费用

(1) 会展成本

按会展收入的 45%估算，主要为运营成本等。

(2) 房屋租赁成本

① 写字楼

办公出租经营的业态按照运营收入的 1%测算项目的运营成本。

②餐饮

餐饮出租经营的业态按照运营收入的 35%测算项目的运营成本。

③商业

商业出租经营的业态按照运营收入的 20%测算项目的运营成本。

(3) 酒店成本

参照类似项目经验，按照酒店收入的 50%计算。

(4) 其他部分成本

参照类似项目经验，按照其他收入的 25%计算。

(5) 折旧费

折旧年限为 40 年，残值率为 0，按直线法计提折旧。

(6) 维护修理费

按照总收入的 1%测算。

(7) 财务费用

项目运营期发生的财务费用，包括专项债券利息及其他借款利息。详见国家会议中心二期项目政府专项债存续期内应还本付息情况表。

(8) 管理费

按照总收入的 2%测算。

(9) 销售费用

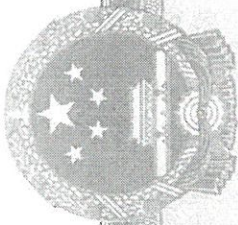
按照总收入的 1%测算。

项目总成本费用估算如下表所示。

项目成本及费用估算

序号	项目	计算期合计（万元）
—	成本	5548899
1	酒店运营成本	920709
2	会展成本	2166265
3	办公出租成本	24193
4	商业出租成本	96733
5	其他部分成本	187194

序号	项目	计算期合计 (万元)
6	餐饮出租成本	41606
7	制造费用	2112199
7.1	折旧费	2009414
7.2	修理费	102785
二	费用	1753594
1	管理费用	208519
2	财务费用	1440817
3	销售费用	104258
三	总成本费用	7302493
1	可变成本	3852262
2	固定成本	3450231
四	经营成本	3852262



照 执 业 营

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



“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 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)。

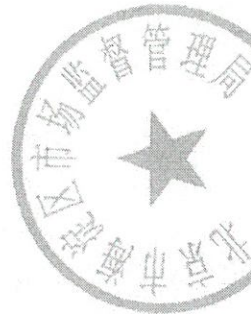
成立日期 2012年03月05日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2012年03月05日至长期

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

[illegible]

登记机关

2022年01月28日

國家公務員考試網 <http://www.gsxl.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。

[illegible]

证书序号: 0000175

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:

二〇一一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年2月9日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年6月26日



姓名: 付志斌
身份证号: 11002400291

11002400291

北京注册会计师协会

注册编号:
No. of Certificate

批准注册日期:
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年2月23日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

海南恒功代管



同意调入
Agree the holder to be transferred in

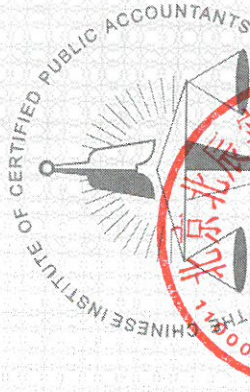


注意事项

- 一、注册会计师执业行业，必须持有合法执业证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改、伪造、冒用。
- 三、注册会计师在执业过程中，应当遵守职业道德规范，保持客观、公正、诚信、勤勉的工作态度。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管机关或注册会计师协会报告，并登报声明作废旧。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. Holder No. shall be exclusively used by the holder. It shall not be transferred, altered, forged or used by others.
3. The CPA shall comply with the competent Institute of CPAs when the CPA keeps conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



天职国际会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 天职国际会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.: 220524199004041572
Date of birth: 1990-04-04
Sex: 男
Name: 卯建强

天职国际会计师事务所(普通合伙)
与原件核对一致
(1)

年度检验登记 Annual Renewal Registration



继续有效一年。
another year after

姓名: 卯建强
证书编号: 110101505269

证书编号: 110101505269
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 08 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d