

2020 年北京市政府专项债券（五期）及
2020 年北京市政府专项债券（十一期）
昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（调整项目）
项目收益与融资平衡报告

京正会审字[2021]第 3013 号



北京正略会计师事务所有限公司

Beijing Zhenglue Certified Public Accountants Co.,Ltd.

**2020 年北京市政府专项债券（五期）及
2020 年北京市政府专项债券（十一期）
昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（调整项目）
项目收益与融资平衡报告**

京正会审字[2021]第 3013 号

北京市昌平区财政局：

我们接受北京市昌平区财政局委托，对 2020 年北京市政府专项债券（五期）及 2020 年北京市政府专项债券（十一期）昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（调整项目）专项债券（以下简称“本期债券”）的项目收益与融资自求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》，相关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。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，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，本次债券资金调整后昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（调

增项目)专项债券,预期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自求平衡。

北京正略会计师事务所有限公司



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2021年6月15日

**2020 年北京市政府专项债券（五期）及
2020 年北京市政府专项债券（十一期）
昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（调整项目）
项目收益与融资平衡报告**

一、基本情况

（一）项目实施主体资格

本次涉及的主要项目中北四村项目的实施主体为北京中关村生物医药产业投资发展有限公司、歇甲庄村项目的实施主体为北京市昌平房地产开发有限责任公司、创新基地 C-23 等地块项目的实施主体为北京振邦承基开发建设有限公司、海鹄落项目的实施主体为北京恒银房地产开发有限公司、巩华城项目的实施主体为北京未来科学城置汇建设有限公司、园区相关基础配套设施建设涉及的项目包括北京未来科学城发展集团有限公司及其相关下属子公司（包括北京未来科学城置地有限公司、北京未来科学城置业有限公司等）。具体情况见下表：

表 3-1 北京中关村生物医药产业投资发展有限公司情况

名称	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110114071702309Y
住所	北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室
法定代表人	周月莉
注册资本	50000 万元
成立日期	2013 年 6 月 21 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。（“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”；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。）

表 3-2 北京市昌平房地产开发有限责任公司情况

名称	北京市昌平房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91110114102625626E
住所	北京市昌平区城区镇东环路 99 号
法定代表人	曾波
注册资本	241460 万元
成立日期	1987 年 5 月 20 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。（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。）

表 3-3 北京振邦承基开发建设有限公司情况

名称	北京振邦承基开发建设有限公司
统一社会信用代码	91110114788609224Q
住所	北京市昌平区科技园区超前路 9 号 3 楼 310 室
法定代表人	徐宁汉
注册资本	38100 万元
成立日期	2006 年 05 月 12 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；施工总承包；销售商品房；技术咨询、技术开发、技术服务、技术培训。（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。）

表 3-4 北京未来科学城置汇建设有限公司情况

名称	北京未来科学城置汇建设有限公司
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11
住所	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间
法定代表人	邱勇
注册资本	580000 万元
成立日期	2017 年 2 月 10 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；出租商业用房、办公用房。（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。）

表 3-5 北京未来科学城发展集团有限公司情况

名称	北京未来科学城发展集团有限公司
统一社会信用代码	91110000693243098K
住所	北京市昌平区小汤山镇人民政府院内 113 室
法定代表人	李小丽
注册资本	724973.91 万元
成立日期	2009 年 08 月 21 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（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。）

（二）项目概况

2020 年北京市政府专项债券（五期），发行日期为 2020 年 2 月 10 日，期限 20 年，债券利率 3.42%，其中 0.63 亿元用于昌平新城地表水厂配套工程项目；0.64 亿元用于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目。由于以上项目资金支出进度缓慢原因，为提高债券资金使用效益，拟从昌平新城地表水厂配套工程项目调整债券资金 0.6255 亿元至本项目使用；拟从天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目调整债券资金 0.3 亿元至昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）使用；2020 年北京市政府专项债券（十一期），发行日期为 2020 年 5 月 28 日，期限 10 年，债券利率 2.95%，其中 32 亿元用于阿苏卫循环经济产业园项目。由于项目资金支出进度缓慢原因，为提高债券资金使用效益，拟从阿苏卫循环经济产业园项目调整债券资金 14.53 亿元至本项目使用。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。

本次申报涉及项目实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设以及对未来科学城产业园区范围内进行基础配套设施建设等等。主要项目的情况如下：

1.北四村项目

本项目共划分为 9 个项目，分别为安置房项目、A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目、F 地块项目、G 地块项目、H 地块项目。

本项目总用地面积 401.77 公顷。其中，集体土地 395.57 公顷，包括农用地、建设用地以及其他用地；国有土地 6.20 公顷，全部为建设用地。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、居民楼、集体非住宅（含公建）、国有企业和其他地上附属物，总建筑面积约 355.84 万平方米，其中：宅基地拆迁面积约 170 万平方米，涉及 2955 户村民；国有住宅 3.78 万平方米，涉及 461 户居民；集体非住宅 178 万平方米；国有非住宅 4.12 万平方米。

项目情况表

序号	项目名称	四至	规模 (万平方米)	总投资 (万元)
1	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目	东到：基杨路；北到：华北电力大学南街；西到：八达岭高速辅路；南到：回南北路。	59.47	766,960
2	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目	东到：二拨子工业园东路；北到：规划路；西到：京包铁路；南到：回南北路。	35.30	138,232
3	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：定泗路西延；西到：十一排干渠；南到：史各庄桥西延。	43.10	317,275
4	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目	东到：京包铁路；北到：北清路；西到：规划路；南到：邓庄南路。	21.70	45,625
5	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目	东到：京新高速及规划路；北到：北清路；西到：唐家岭路；南到：邓庄南路。	43.30	104,343
6	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目	东到：京包铁路；北到南沙河；西到：生命园西环路北延；南到：玉河南路。	61.30	221,141
7	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目	东到：京藏高速西辅路；北到：南沙河；西到：规划路；南到：定泗路西延。	64.80	771,801
8	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：史各庄桥西延；西到：十一排干渠；南到：永旺国际商城。	40.50	836,275
9	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目	东到：十一排干渠；北到：定泗路西延；西到：京包铁路；南到：永旺国际商城。	32.30	392,446
		总计	401.77	3,594,099

2. 歇甲庄村项目

本项目征地范围占地面积 192.77 公顷其中集体土地约 164 公顷。

本项目范围内地上物主要有宅基地 439 宗，建筑面积约 13.23 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）；集体非宅建筑面积约 82.54 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2631 人，其中城镇人口 748 人，农业人口 1883 人。

3. 创新基地 C-23 等地块项目

本项目征地范围占地面积 29.70 公顷全部为集体用地，其中建设用地 13.80 公顷，代征道路 4.75 公顷，代征绿地 10.32 公顷，代征河道 0.83 公顷。

本项目范围内地上物主要有宅基地 108 宗，占地面积约 2.2 万平方米，建筑面积约 4.5 万平方米；集体非宅建筑面积约 1 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 112 人，其中学生 14 人，农业人口 98 人（含劳动力 35 人）。

4. 海鹳落项目

本项目共分为四期，总用地面积约 102.05 公顷，其中：建设用地 74.43 公顷、代征道路 18.35 公顷、代征绿地 9.27 公顷，同步实施整理拆迁 209 公顷，全部为昌平区北七家镇海鹳落村集体土地。项目规划建设规模约 104.87 万平方米。目前，海鹳落项目一期已完成征地工作，已取得征地批复与征地结案，项目剩余征占地面积约 65 公顷。海鹳落村涉及拆迁约 682 宗（宅基地 639 宗、非宅 53 宗）；已完成拆迁 617 宗（宅基地 575 宗、非宅 32 宗）。

5. 巩华城项目

本项目位于昌平区沙河镇，分为北区组团和巩华城区组团，共 17 个地块，用地面积约 561 公顷，用地性质为多功能、住宅、科研用地等。目前，该项目全部地块已签订征地协议，11 个地块取得征地批复，其中 9 个地块完成征地结案；6 个地块（约 396 亩）因规划、占补平衡、手续过期等问题未取得征地批复。本项目共涉及沙河镇西二村、北二村、东一村、南一村、丰善村、于辛庄村、路庄村、松兰堡村 8 个村庄及西二、北二、东一、南一 4 个社区，总拆迁量约 240 万平方米。截至目前，项目尚剩余未拆建筑约 54 万平米。本项目共规划回迁安置房约 115 万平方米（地上规模）。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到 1.23 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本次申报涉及的项目总投资 1001.12 亿元，已发行专项债券 329.9 亿元，拟调整专项债券 15.4555 亿元，拟新增发行专项债券 235 亿元。按照拟调整专项债券额度项目，本期债券 15.4555 亿元，其中北京市政府专项债券（五期）-昌平新城地表水厂配套工程项目结余专项债券资金 0.6255 亿元、天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目结余专项债券资金 0.3 亿元，债券期限 20 年，票面利率 3.42%；2020 年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目结余专项债券资金 14.53 亿元，债券期限 10 年，票面利率 2.95%。后续根据开发进度拟再发行债券 235 亿元，假设 2021 年发行 8.5 亿元、2022 年发行 95 亿元、2023 年发行 70 亿元、2024 年发行 61.5 亿元，预计期限分别为 10 年、5 年、5 年、5 年，假设融资利率为 3.5%。预计已有融资和发债到期本息累计 935.93 亿元。应还本付息情况如下：

还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	1,955,174	450,000	301,810	2,103,364	119,223	421,033
2020 年	2,103,364	1,427,000	49,920	3,480,444	108,923	158,842
2021 年	3,480,444	1,661,555	1,424,244	3,717,755	80,561	1,504,805
2022 年	3,717,755	950,000	98,200	4,569,555	126,126	224,326
2023 年	4,569,555	700,000	-	5,269,555	149,200	149,200
2024 年	5,269,555	615,000	396,000	5,488,555	173,711	569,711
2025 年	5,488,555	-	-	5,488,555	183,187	183,187
2026 年	5,488,555	-	274,000	5,214,555	183,187	457,187
2027 年	5,214,555	-	1,031,000	4,183,555	174,496	1,205,496
2028 年	4,183,555	-	1,252,000	2,931,555	137,319	1,389,319
2029 年	2,931,555	-	1,065,000	1,866,555	94,106	1,159,106
2030 年	1,866,555	-	1,572,300	294,255	57,596	1,629,896
2031 年	294,255	-	285,000	9,255	10,072	295,072
2032 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2033 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2034 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2035 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2036 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2037 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2038 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2039 年	9,255	-	-	9,255	317	317
2040 年	9,255	-	9,255	-	317	9,572
小计	-	5,803,555	7,758,729	-	1,600,555	9,359,284

1.3 资金覆盖率

募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；《北京市城市总体规划》（2004年-2020年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，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：本次申报涉及项目预计

2020 年继续开发建设，2026 年基本建设完毕，按保守性原则，以 2019 年预计 GDP 增速（6%）的 80%为假设，即以 4.8%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，总计 1,149.74 亿元，发债及已有融资本息合计 935.93 亿元，本息覆盖倍数为 1.23。

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本详见下表：

项目收益与融资平衡情况表

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	经营性地块收入	安置房收入	小计
2019 年 及以前	301,810	119,223	421,033	11,107,931	389,436	11,497,367
2020 年	49,920	108,923	158,842			
2021 年	1,424,244	80,561	1,504,805			
2022 年	98,200	126,126	224,326			
2023 年	-	149,200	149,200			
2024 年	396,000	173,711	569,711			
2025 年	-	183,187	183,187			
2026 年	274,000	183,187	457,187			
2027 年	1,031,000	174,496	1,205,496			
2028 年	1,252,000	137,319	1,389,319			
2029 年	1,065,000	94,106	1,159,106			
2030 年	1,572,300	57,596	1,629,896			
2031 年	285,000	10,072	295,072			
2032 年	-	317	317			
2033 年	-	317	317			
2034 年	-	317	317			
2035 年	-	317	317			
2036 年	-	317	317			
2037 年	-	317	317			
2038 年	-	317	317			
2039 年	-	317	317			
2040 年	9,255		9,572			
合计	7,758,729	1,600,555	9,359,284	11,107,931	389,436	11,497,367
本息覆盖 倍数	1.23					

三、收益来源

1. 项目收益测算

(1) 安置房销售产生的净现金流入

本次申报涉及项目后续可实现回迁安置房现金流入的建筑面积约89.55万平方米，预计可实现安置房回款收入约38.94亿元。具体情况如下表：

项目安置房销售收入预测表

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
未来科学城产业园区基础设施建设项目	56.60	6,000	339,600.00
未来科学城产业园区基础设施建设项目	12.87	2,000	25,740.00
未来科学城产业园区基础设施建设项目	20.08	1,200	24,096.00
合计	89.55	-	389,436.00

(2) 土地出让价格的预测

1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取2018-2019年北京市昌平区及周边5宗地块。本次评价参考上述5宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

北京市昌平区及其周边土地出让情况表:

住宅:

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	楼面 平米价 格	调整 因素	权重	调整后 金额	规划用途	成交挂牌 日期
1	北京市顺义区高丽营镇 SY02-0102-6001、 SY02-0102-6002 地块 R2 二类居住用地	北京市 顺义区 高丽营 镇	2019 年 5 月 24 日	340000	145327	挂牌出 让公告	2.34	1	0.1	0.23	F2 公建混合住宅 用地	2019/5/24
2	北京市海淀区"海淀北部 地区整体开发"苏家 坨镇 HD00-0303-6031、 6032、6033 地块(中关 村环保科技示范园) (F1、A33)	北京市 海淀区	2019 年 5 月 28 日	256400	94282.533	挂牌出 让公告	2.72	1	0.4	1.09	R2 二类居住用 地、B4 综合性商 业金融服务业用 地	2019 年 5 月 28 日
3	北京市海淀区"海淀北部 地区整体开发"西北旺镇 HD00-0402-0102 地块(永 丰产业基地)(B1)	北京市海 淀区	2019 年 5 月 28 日	263800	96476.82	挂牌出 让公告	2.73	1	0.5	1.37	R2 二类居住用地、 B4 综合性商业金 融服务业用地	2019 年 5 月 28 日
		综合单价								2.69		

产业

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目QLQ-004地块B4综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	2018年11月12日	132000	71556	挂牌出让公告	132000	1.84	1	0.8	1.48	B4 综合性商业金融服务业用地	2018年11月26日
2	北京市海淀区西三旗1811-L04地块B4 综合性商业金融服务业用地	西三旗	2019/5/31(挂牌)	103700	61700.604	挂牌出让公告	103700	1.68	1	0.2	0.34		2019/5/31(挂牌)
		综合单价									1.81		

2) 项目土地出售价格的预测:

本项目土地价格参考上述 5 宗土地规划情况进行预测

项目周边住宅用地价格约 2.69 万元/平方米，产业用地价格约 1.81 万元/平方米，在此基础上，扣除 25%的政府土地出让收益后，预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格。结合土地价格预期增长率以 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%，现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

结合土地价格预期增长率以 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%

单位：万元/平方米												
土地出售类型	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅	土地地价	2.02	2.14	2.27	2.40	2.55	2.70	2.86	3.03	3.22	3.41	3.61
产业	土地地价	1.36	1.44	1.53	1.62	1.72	1.82	1.93	2.04	2.17	2.30	2.43

3) 土地出让收入预测

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测项目实现土地出让收入如下：

预测表一：

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6%，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 11,879,386.36 万元。

项目		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
住 宅	单价	2.14	2.27	2.40	2.55	2.70	2.86	3.03	3.22	3.41	3.61	
	销售面											
	积合计	-	7.67	13.11	23.48	67.89	34.59	49.73	40.15	20.00	-	256.62
金 额		-	173,929.60	315,016.88	598,079.81	1,832,914.81	989,849.49	1,508,717.72	1,291,058.78	681,704.76	-	7,391,271.85
产 业	单价	1.44	1.53	1.62	1.72	1.82	1.93	2.04	2.17	2.30	2.43	10.05
	销售面											
	积合计	-	7.23	24.57	-	89.81	93.70	15.75	10.10	-	-	241.16
金 额		-	110,394.41	397,602.50	-	1,633,280.42	1,806,213.42	321,865.05	218,758.71	-	-	4,488,114.51
合 计			284,324.01	712,619.38	598,079.81	3,466,195.24	2,796,062.90	1,830,582.77	1,509,817.49	681,704.76	-	11,879,386.36

预测表二：

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 90%即 5.4%预测的土地出让收入，用于资金平衡的相关收益可产生

现金流入为 11,487,800.01 万元。

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
住 宅	单价	2.13	2.24	2.36	2.49	2.62	2.77	2.92	3.07	3.41	
	销售面积合计	-	7.67	13.11	23.48	67.89	34.59	49.73	40.15	-	256.62
	金额	-	171,966.16	309,697.76	584,652.92	1,781,623.82	956,704.10	1,449,943.93	1,233,740.95	-	7,136,082.05
产 业	单价	1.43	1.51	1.59	1.68	1.77	1.86	1.96	2.07	2.30	9.84
	销售面积合计	-	7.23	24.57	-	89.81	93.70	15.75	10.10	-	241.16
	金额	-	109,148.20	390,888.90	-	1,587,575.85	1,745,731.86	309,326.44	209,046.70	-	4,351,717.96
合计		281,114.36	700,586.67	584,652.92	3,369,199.67	2,702,435.96	1,759,270.37	1,442,787.65	647,752.41	-	11,487,800.01

预测表三：

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 80%即 4.8%预测的土地出让收入，用于资金平衡的相关收益可产生
现金流入为 11,107,930.97 万元。

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
住 宅	单价	2.11	2.22	2.32	2.43	2.55	2.67	2.80	2.94	3.08	3.22
	销售面 积 合计	-	7.67	13.11	23.48	67.89	34.59	49.73	40.15	20.00	-
	金额	-	170,013.86	304,438.86	571,453.39	1,731,487.53	924,488.83	1,393,143.69	1,178,662.20	615,311.57	6,888,999.92
产 业	单价	1.42	1.49	1.56	1.64	1.72	1.80	1.89	1.98	2.07	2.17
	销售面 积 合计	-	7.23	24.57	-	89.81	93.70	15.75	10.10	-	241.16
	金额	-	107,909.06	384,251.31	-	1,542,900.23	1,686,947.50	297,208.85	199,714.09	-	4,218,931.05
合计			277,922.92	688,690.17	571,453.39	3,274,387.76	2,611,436.33	1,690,352.54	1,378,376.28	615,311.57	11,107,930.97

本次预测土地出让价格增速分别按照 2020 年全年 GDP 同比增长率 6% 的 100%、90% 和 80%，即假设土地出让价格增长率分别为 6.0%、5.4% 和 4.8% 时计算土地现金的净流入金额和安置房销售收入金额。具体如下表所示：

单位：万元

预测土地出让价格增速	土地现金净流入	安置房销售收入	合计
6.0%（比例 100%）	11,879,386.36	389,436.00	12,268,822.36
5.4%（比例 90%）	11,487,800.01	389,436.00	11,877,236.01
4.8%（比例 80%）	11,107,930.97	389,436.00	11,497,366.97

四、压力测试

本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 1.16 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目	运营收入	收入下浮 5% 测算
一、用于资金平衡相关收入（1）	11,497,366.97	10,922,498.62
二、借贷本息支付（2）	9,359,284.33	9,359,284.33
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.23	1.16

五、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮 5% 变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高；项目资金风险主要来源于两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是项目建成后，其收入不能如期收回投资和偿还贷款。防范措施为拓宽融资渠道，力促银行贷款资金的按时足额到位；同时加强对项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对贷款资金做到专款专用。

六、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券资金调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，使用地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110108714674082J



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 北京正略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 胡林山
经营范围

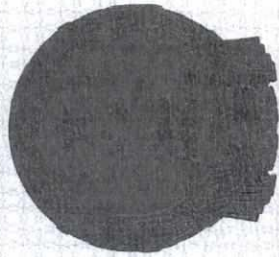
注册资本 108万元
成立日期 1999年10月18日
营业期限 1999年10月18日至 2049年10月17日
住所

审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、度财务清算；代理记帐；出具有关报告、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动；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。



登记机关

2021年04月30日



会计师事务所

执业证书

名称：北京正略会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师胡林山

经营场所：北京市海淀区中关村南大街12号天作国际中心A座806室

组织形式有限责任

执业证书编号11010059

批准执业文号：京财会许可[2009]0018号

批准执业日期：2009年03月03日

证书序号：0011847

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：



二〇〇九年五月八日

中华人民共和国财政部制



姓 名 胡 林 山
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1950 年 8 月 26 日
Date of birth
工 作 单 位 山东齐金会计师事务所有限责任公司
Working unit
身 份 证 号 码 152104500826061
Identity card No.

SICPA

CICPA

2008 3 31



2007 3 31

证书编号: 370100140021
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 6 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d



记
stration

姓名: 胡林山

证书编号: 370100140021 格, 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



2009年度任职资格检查合格

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

- 1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops 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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 名	张新娟
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1976-01-13
Date of birth	
工 作 单 位	山东万隆齐鲁会计师事务所
Working unit	有限责任公司
身 份 证 号 码	370827760113002
Identity card No.	



记
ration

姓名：张新娟

证书编号：370100140038 各，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：370100140038
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2003 年10 月20 日
Date of Issuance /y /m /d



2010 年度任职资格检查合格

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



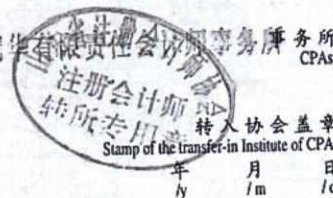
事务所
CPAs

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

2008 年 7 月 17 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东瑞华有限责任会计师事务所 CPAs



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

年 月 日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops 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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

山东瑞华有限责任会计师事务所
Shandong Ruihua Accounting Firm