

2020 年北京市政府专项债券（五期）天通苑  
太平庄中街西侧地下停车场建设工程（调减项目）

项目收益与融资平衡报告

宏信咨字【2021】第 0434 号

北京宏信会计师事务所有限责任公司

**2020 年北京市政府专项债券（五期）**  
**天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程（调减项目）**  
**项目收益与融资平衡报告**

宏信咨字【2021】第 0434 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 年昌平区天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目(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，昌平区天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目，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。

北京宏信会计师事务所有限责任公司

中国 北京

2021 年 6 月 15 日

**2020 年北京市政府专项债券（五期）**  
**天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程（调减项目）**  
**项目收益与融资平衡报告**

北京宏信会计师事务所有限责任公司

**一、基本情况**

**（一）项目实施主体资格**

名称	北京市昌平区城市管理委员会
住所	昌平区南环东路北 148 号
公司类型	政府信息公开工作机构

**（二）项目概况**

**1. 项目位置及四至范围**

天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程位于昌平区天通苑南街道中南部，中滩村北三街与太平庄交界处，用地成三角形。北至中滩村北三街，西至太平庄东路，南至规划中东路。

**2. 项目内容与规模**

依据北京市昌平区发展和改革委员会《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京昌平发改（审）〔2019〕127 号），项目整体建设内容及规模：新建地下停车场 1 座，地上 1 层，地下 3 层。新建总建筑面积 11606 平方米，其中地上建筑出入口建筑面积 295 平方米，

地下停车库建筑面积 11311 平方米。停车场设置总车位数为 239 个，其中充电桩车位 48 个，普通车位 191 个。同步建设室外工程。

天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程总成本为 8,823.64 万元。其中：自筹资金 2,423.64 万元，通过发行专项债券融资 6,400.00 万元，实际使用债券资金 3,400.00 万元，拟调减债券金额 3,000.00 万元。调整原因为：项目实施过程中发生重大变化，致使工程延期，年内剩余债券资金支出进度受到影响，短期内造成债券资金闲置，影响资金使用效率。

拟将结余专项债券资金调整到昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目。未来投资额随项目进度发生增加，剩余资金通过财政资金统筹安排解决。

## 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 2.40 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



本项目在项目建设期间，使用专项债券筹集资金共 3,400.00 万元。本项目从实际出发，债券发行利率按 3.42%进行测算。据此估算总投资为 8,823.64 万元，

## 1.2 资金筹措

本项目总投资为 8,823.64 万元，其中 2,423.64 万元由项目实施主体自筹;已发行专项债券 6,400.00 万元，本次调减债券金额 3,000.00 万元，实际使用债券资金 3,400.00 万元。投资计划及资金筹措方案详见附表 1:

表 1:投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	总投资	8,823.64
2	资金筹措	8,823.64
2.1	自有资金	5,423.64
2.2	使用专项债券	3,400.00

本期债券应付本息情况：按照项目建设进度及资金募集计划，2020 年实际发行专项债券 6,400.00 万元，拟调减债券金额 3,000.00 万元，实际使用债券资金 3,400.00 万元，期限 20 年，债券发行利率 3.42%，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 5,891.66 万元，详见附表 2:

表 2: 还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资	应付	还本付息
	金额	本金	本金	本金	余额	利率	利息	合计
自筹资金					5,423.64			5,423.64
2020 年		6,400.00			6,400.00	3.42%	218.88	218.88
2021 年	6,400.00		3,000.00		3,400.00	3.42%	179.74	398.62
2022 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	514.90
2023 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	631.18
2024 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	747.46
2025 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	863.74
2026 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	980.02
2027 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,096.30
2028 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,212.58
2029 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,328.86
2030 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,445.14

2031 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,561.42
2032 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,677.70
2033 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,793.98
2034 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,910.26
2035 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,026.54
2036 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,142.82
2037 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,259.10
2038 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,375.38
2039 年	3,400.00			3,400.00		3.42%	116.28	5,891.66
小计		6,400.00	3,000.00	3,400.00			2,491.66	5,891.66
合计		6,400.00	3,000.00	3,400.00			2,491.66	11,315.30

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天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程支付；本次调整后，本期债券内 3,400.00 万元债券产生的利息由天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程支付，调减的 3,000.00 万元债券利息支出由昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目承担。

### 1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 2.4 倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本总额，详见附表 3：

表 3: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	项目收益
2020 年	6,400.00	218.88	218.88	
2021 年	-3,000.00	179.74	179.74	
2022 年		116.28	116.28	
2023 年		116.28	116.28	
2024 年		116.28	116.28	
2025 年		116.28	116.28	
2026 年		116.28	116.28	
2027 年		116.28	116.28	
2028 年		116.28	116.28	
2029 年		116.28	116.28	
2030 年		116.28	116.28	
2031 年		116.28	116.28	
2032 年		116.28	116.28	
2033 年		116.28	116.28	
2034 年		116.28	116.28	
2035 年		116.28	116.28	

2036 年		116.28	116.28	
2037 年		116.28	116.28	
2038 年		116.28	116.28	
2039 年		116.28	116.28	
合计	3,400.00	2,491.66	5,891.66	14,159.03
本息覆盖倍数	2.40			

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 2.28 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 4:项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

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)	14,159.03	13,451.08
二、借贷本息支付 (2)	5,891.66	5,891.66
三、本息覆盖倍数 (3=1/2)	2.40	2.28

#### 1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### 2、资金稳定性

本项目正常运行后，依据意向客户企业提供的数据进行整理，预计总产值 1.41 亿元，能够产生良好的经济效益。

综上，通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

### 三、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。

#### 四、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。

## 附件:预期收益及成本分析

### 一、收入分析

该项目为地下停车场，不占用道路且投资较大，根据《北京市机动车停车条例》选择自主定价的方式定价。依据地理位置、服务条件等因素定价为：7时-21时为6元/小时，21时-7时为0.5元/小时，包月为200元/月。本项目设置总车位数为239个，其中充电桩车位48个，普通车位191个。根据北京市停车收费的价格标准和推定空置率以及预期收入涨幅测算2020至2039年的停车费收入如下表：

测算基础数据表

类型	车位数量	时段	单价 (元/小时)	空置率
临时停车	191	白天(7-17)	6	45%
		晚上(17-21)	6	25%
		夜间(21-7)	0.5	25%
包月	48	200元/月		

2020年至2039年停车费收入预测情况表

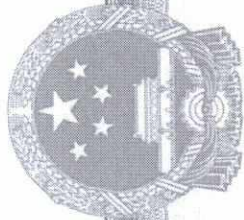
金额单位：万元											合计
年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
金额	428.21	449.62	472.10	495.70	520.49	546.51	573.84	602.53	632.65	664.29	14,159.03
年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
金额	697.50	732.38	769.00	807.45	847.82	890.21	934.72	981.46	1,030.53	1,082.05	

按本次预测停车费收入以2020年为基础计算2020年至2039年停车费收入时，用于资金平衡相关收益可产生的现金净流入为14,159.03万元。

## 二、成本分析

专项债券期限 20 年，利率按 342%计，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 5,891.66 万元。

北京宏信会计师事务所有限责任公司



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

9111010879755160XB

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 北京宏信会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘红敏

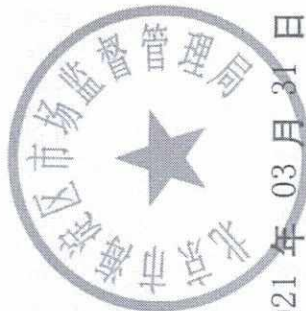
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500万元

成立日期 2006年12月25日

营业期限 2006年12月25日至 2026年12月24日

住所 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1



登记机关

2021年03月31日



证书序号: 0011981

## 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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。



会计师事务所

# 执业证书

名称: 北京宏信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 刘红敏

经营场所: 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000490

批准执业文号: 京财会[2006]2885号

批准执业日期: 2006年12月20日

发证机关: 北京市财政局



中华人民共和国财政部制



姓名 刘红敏

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1975-10-23

Date of birth

工作单位 北京安业路会计师事务所有限责任公司

Working unit

身份证号码 29001751023464

Identity card No.



姓名: 刘红敏

证书编号: 110001760018



for 2012



This year

继续有效一年  
for another year after



2010



2017



2011



2014



2015

日/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

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

### 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 韩怀功

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1945-6-15

Date of birth

工作单位 北京安普德明会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 370224450615051

Identity card No.

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.

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.



姓名：韩怀功

证书编号：11000334000



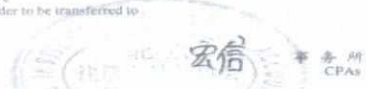
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2007年 9月 3日  
ly /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2007年 9月 3日  
ly /m /d

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  
年 月 日  
ly /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  
ly /m /d