

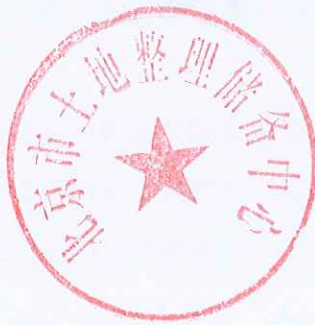
2019 年北京市土地储备专项债券（六期）。

2019 年北京市政府专项债券（十五期）

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目

（调整项目）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



中诚信专审字【2021】第 118Z 号



2019 年北京市土地储备专项债券（六期）。

2019 年北京市政府专项债券（十五期）

通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目

（调整项目）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中诚信专审字【2021】第 118Z 号

北京市土地整理储备中心：

我们接受委托，对 2019 年北京市土地储备专项债券（六期）-2019 年北京市政府专项债券（十五期）通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目（调整项目）收益与融资自求平衡情况进行审核，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》。发行人对该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。

本专项评价仅供发行人本次债券资金用途调整之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关土地单位对项目收益预测及其所依据的各种假设前提下，本次债券资金调整的通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目，预期收入能够覆盖项目投资并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。

专项评价结果如下:

1、项目融资情况

发行人就通州运河核心区3号地土地一级开发项目拟融资情况如下:

(1) 自筹资金投入 612,153.76 万元, 其中: 已经投入 390,531.02 万元, 未来计划投入 221,622.74 万元。

项目在无土地出让收益的情况下, 以自有资金支付专项债券的发行费用和到期利息; 项目运营期间以土地上市后收益支付债券利息和到期债券本金。

(2) 债券应付本息情况

结合该项目融资情况, 预计未来该项目共应还本付息 117,238.83 万元, 其中: 本金 114,500.27 万元, 利息 2,738.56 万元。明细如下:

该项目 2016 年发行专项债 9.50 亿元, 期限三年, 利率为 2.47%。2019 年延期 2 年, 于 2021 年 8 月 6 日到期, 利率为 3.00%, 按年支付债券利息, 本金到期一次偿还。2021 年偿还本金 9.50 亿元, 累计支付债券利息 1,939.58 万元。

2019 年再次发行专项债券 1.40 亿元, 期限三年, 利率为 3.18%, 按年支付债券利息, 本金到期一次偿还, 2022 年 6 月 27 日到期, 到期后预计本息 14,667.80 万元, 其中本金 14,000 万元, 债券利息 667.80 万元。

2021 年 10 月拟使用 2019 年发行的市级债券额度 5,500.27 万元, 债券到期日 2022 年 7 月 1 日, 预计债券本息 5,631.45 万元, 其中: 本金 5,500.27 万元, 债券利息 131.18 万元。

2、销售产生的净现金流入

(1) 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土地出让实现。根据用地性质不同, 出让方式转让用地的, 其收入依据市场比较法综合测算的预期土地出让价格确定。

(2) 债券存续期内项目净收益

本期债券募集资金投资项目分批土地挂牌交易, 土地于挂牌后一年内出售完毕, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	按预计价格的 100%	按预计价格的 90%	按预计价格 80%
通州运河核心区3号地 土地一级开发项目	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64

3、债券存续期内融资平衡情况

项目债券存续期至 2022 年结束。在按平均市场价格的基础上测算用于资金平衡相关收入的情况下，债券存续期内项目现金流量如下。

债券存续期内项目现金流量表

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
		3 月以前				
1	经营活动现金流量	-400,453.92	244,874.97	733,218.81	426,252.85	1,003,892.71
1.1	现金流入		433,822.38	1,211,840.46	758,692.98	2,404,355.82
1.1.1	收入		433,822.38	1,211,840.46	758,692.98	2,404,355.82
1.2	现金流出	400,453.92	188,947.41	478,621.65	332,440.13	1,400,463.11
1.2.1	专项资金计提		139,947.41	390,929.43	244,747.91	775,624.75
1.2.2	项目建设	400,453.92	49,000.00	87,692.22	87,692.22	624,838.36
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-
2.1	现金流入					
2.2	现金流出					
3	筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-
3.1	现金流入	400,453.92	-46,000.00	68,191.95	87,692.22	510,338.09
3.1.1	项目资本金投入	499,531.02	51,428.51	88,002.27	87,692.22	726,654.02
3.1.2	建设投资借款	390,531.02	45,928.24	88,002.27	87,692.22	612,153.76
3.2	现金流出	109,000.00	5,500.27	-	-	114,500.27
3.2.1	各种利息支付	99,077.10	97,428.51	19,810.32	-	216,315.93
3.2.2	偿还债务本金	99,077.10	2,428.51	310.05	-	101,815.66
4	净现金流量		95,000.00	19,500.27	-	114,500.27
5	累计盈余资金		198,874.97	801,410.76	513,945.07	1,514,230.80
			198,874.97	1,000,285.73	1,514,230.80	

注：(1) 表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

(2) 项目存续期内，通过银行融资、自行筹措合发行债券的方式保障资金来源，截至目前，银行融资金额均已偿还。

(3) 截止 2020 年末的各种利息支付 99,077.10 万元，由以下两部分组成，一是专项债券部分的利息 11,467.72 万元；二是其他融资方式产生的利息 87,809.68 万元。

4、本期债券调整项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况

本期债券调整项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设期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及债务资金。

本期债券调整项目收益和现金流覆盖债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）情况为：

按相邻地块平均土地价格的 100% 计算土地价格的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 7.529；

按相邻地块平均土地价格的 90% 计算土地价格的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 6.929；

按相邻地块平均土地价格的 80% 计算土地价格的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 6.329。

详见下表：

总收益对总债务融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

年度	债务融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按预计价格的 100%	按预计价格的 90%	按预计价格的 80%
2020 年末	-	99,077.10	99,077.10			
2021 年	95,000.00	2,428.51	97,428.51			
2022 年	19,500.27	310.05	19,810.32			
2023 年		-	-	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64
小计	114,500.27	101,815.66	216,315.93	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64
总债务融资本息覆盖倍数				7.529	6.929	6.329

基于财政部对地方政府债券调整项目收益与融资自求平衡的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为此次债券调整后项目可以提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让后的资金回笼，能提供充足、稳定的现金流入，可以覆盖项目总投资并充分满足债券调整后项目还本付息要求。

北京中诚信会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



二〇二一年九月三十日

中国注册会计师：



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本债券调整项目收益及现金流入预测以通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目为基础，结合项目的建设期。根据用地性质不同，供地方式为出让的，其收入依据假设开发法和市场比较法综合测算的预期土地出让价格确定。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

运河核心区 3 号地土地一级开发项目，位于北京市副中心 0101 街区，由市、区两级储备中心为主体，委托新城基业公司与潞城镇政府为该项目的实施主体，四至为东至六环辅路、南至北运河新堤、西至规划杨坨西路、北至京秦铁路，土地性质为国有土地，项目规划性质为 F3 多功能用地，R2 二类居住用地、A334 托幼用地，总用地 154.44 公顷，规划建筑规模 271.97 万平方米。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

该项目结合规划未来将建设成副中心站综合交通枢纽工程作为城市副中心拉开城市框架、推进京津冀协同发展的标志性工程，是《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》中明确的十个全国客运枢纽之一，是北京市继大兴国际机场后又一个大型交通基础设施工程。项目定位为“四网融合”的现代化综合交通枢纽、

“轨道上的京津冀”的重要支点。

高效辐射“京津冀”。项目集成了京唐（京滨）城际铁路和城际铁路联络线2条城际铁路，是北京唯一连接两大国际机场的铁路综合枢纽，也是城市副中心唯一连接京津冀和北京中心城区的综合换乘枢纽。可依托京唐（京滨）城际铁路和城际铁路联络线，实现1小时直达河北雄安新区和天津滨海新区，35分钟直达北京大兴国际机场和河北唐山市，15分钟直达北京首都国际机场。

快速衔接“中心城”。项目依托地铁M6号线、M22号线、M101号线、M104支线等4条地铁线路，1条市郊铁路和15条公交线路，可实现快速连通中心城区及城市副中心周边区域，形成对外交通与内部交通的快速衔接。

便捷服务“副中心”。项目位于城市副中心“一带（大运河生态文明带）一轴（东六环创新发展轴）”交汇处，东临城市副中心行政办公区、西依运河商务区、南望文化旅游区，凝练城市副中心“蓝绿交织、水城共融”规划建设的特点和亮点，区位优势突出。秉承“站城融合”的理念，可实现交通功能与商务办公、酒店公寓、文化娱乐、综合服务等功能的高度融合。

枢纽地上城市综合体涵盖了办公、商业、公寓、酒店等多种业态，可满足京津冀都市圈千亿级产业集群企业需求和百万级城市消费需求，呈现京津冀城市圈新形象。实现全生命周期全产业链多元化需求，构建特色商务办公组团与城市级活力商业圈，促进非首都功能疏解。

基于“站城融合”的理念，采取统一规划建设主体、一体规划设计的一体化开发模式，实现交通功能与商务办公、综合服务功能的高效耦合。结合文化特色与地域特征，体现国际化与未来感，形成传统与创新的交汇点、运河新文化的策源地，打造成为和谐、智慧、低碳、便捷的城市交往空间。

2、项目收益及现金流入预测

（1）项目2022年度可供地块的基本情况

计划供地时间	地块编号	用地性质	用地规模（公顷）	规划建筑面积（万m ² ）	可计收入建筑面积（万m ² ）	供地方式
2021年	03单元	F3其他类多功能用地	9.41	29.53	29.53	出让
2022年	09单元	F3其他类多功能用地	3.00	12.00	12.00	出让

2022 年	04 单元	F3 其他类多功能用地	4.18	30.71	30.71	出让
2022 年	05 单元	F3 其他类多功能用地	5.72	36.30	36.30	出让
2022 年	07 单元	F3 其他类多功能用地	8.11	49.00	49.00	出让
2023 年	06 单元	F3 其他类多功能用地	9.21	42.63	42.63	出让
2023 年	08 单元	F3 其他类多功能用地	6.84	30.00	30.00	出让
合计			46.47	230.17	230.17	

(2) 出让价格预测

市场比较法,采用近期邻近地块同样性质地块的成交价格,发现这几年价格基本稳定,计算的单价平均计算为 10446 元/m²。

序号	项目名称	项目位置	规划用途	成交楼面单价 (元/平方米)	成交日期
1	北京市通州区潞城镇 FZX-0901-0162 地块	通州区潞城镇	F3 其他类多功能用地	10446	2019.10.15
2	北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230 地块 B2 商务用地国有建设用地	通州区潞城镇	B2 商务用地	10446	2021.5.19

③预测土地楼面地价

按历史成交价格的预计单价

用途	预计单价的 100%	预计单价的 90%	预计单价的 80%
住宅	10,446.00	9,401.40	8,356.80

5、收入预测

用途	预计单价的 100%	预计单价的 90%	预计单价的 80%
出让收入	2,404,355.82	2,163,920.24	1,923,484.66

6、扣除政策性基金后的项目收益

序号	费用名称	预计单价的 100%	预计单价的 90%	预计单价的 80%
1	项目收入	2,404,355.82	2,163,920.24	1,923,484.66
2	专项资金计提	775,624.75	665,024.39	554,424.02
2.1	新增建设用地有偿使用费	5,576.40	5,576.40	5,576.40

序号	费用名称	预计单价的 100%	预计单价的 90%	预计单价的 80%
2.2	市级轨道交通专项资金	167,792.35	143,748.79	119,705.23
2.3	农业土地开发资金	871.31	871.31	871.31
2.4	农田水利建设基金	150,346.17	128,706.97	107,067.77
2.5	保障性安居工程资金	150,346.17	128,706.97	107,067.77
2.6	教育资金	150,346.17	128,706.97	107,067.77
2.7	国有土地收益基金	150,346.17	128,706.97	107,067.77
3	项目总收益	1,628,731.07	1,498,895.85	1,369,060.64

计提政策性基金的依据:

①新增建设用地有偿使用费

根据财政部、国土资源部和中国人民银行联合下发的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号)财综【2009】24号,本地区新增建设用地有偿使用费的计提标准是120元/m²。

②市级轨道交通专项资金

根据北京市财政局京财经二【2012】1483号的相关规定,本地区计提市级轨道交通专项资金的是标准是土地收益的10%。

③农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二【2005】855号的文件规定,本地区出让用地计提农业土地开发资金的计提标准是土地出让面积*15%*125元/m²。

④农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二【2013】2677号的文件规定,本地区征用水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

⑤保障性安居工程资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综【2007】64号)文件规定,从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

⑥教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二【2013】2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

⑦国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二【2007】1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按5%-10%的比例计提国有土地收益基金。

本债券调整项目按照上述规定的计提比例为10%。

（三）结论

北京市已发行的2019年北京市土地储备专项债券（六期），发行日期为2019年6月28日，期限3年，利率3.18%，2022年6月27日到期，其中45,000万元用于门头沟曹各庄、桥户营土地一级开发项目。由于上述项目资金支出进度缓慢，为提高债券资金使用效益，拟从上述项目调减债券资金5,500.27万元至通州运河核心区3号地土地一级开发项目使用。

经过上述测算，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，本次债券资金调整的通州运河核心区3号地土地一级开发项目，在土地挂牌价格分别以预计价格的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值时，预期土地出让收入扣除对应政府基金后的收入能够覆盖债券资金调整后项目总投资，并合理保障偿还债券调整后项目融资的本金和利息，实现债券调整后项目收益和融资自求平衡。



