

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）

门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目

（调减项目）

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 117Z 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）

门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目  
（调减项目）

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 117Z 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）门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目（调减项目）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减之目的使用，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，本次债券资金调减的门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目，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



发行人就门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目拟融资情况如下：

(1) 自筹资金投入 513,515.57 万元，其中：已经投入 469,748.13 万元，未来计划投入 43,767.44 万元。

项目建设期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费用；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

发行人就位于门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目于 2019 年已发行专项债券 4.50 亿元。发行三年期年利率为 3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。2021 年拟调减 2019 年发行的债券额度 5,500.27 万元。以上所述债券资金调减事项，所调减的债券资金，其利息及付息服务费，调减前本项目承担，调减后本项目不承担。扣除本次拟调减的本金额度后共计应还本息 41,515.05 万元，其中：本金 39,499.73 万元(含本次拟调减的本金额度)，利息 2,015.32 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。

### (2) 债券存续期内项目净收益

本期债券募集资金投资项目土地分批开始土地挂牌交易，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 GDP 增幅 100% | 按 GDP 增幅 90% | 按 GDP 增幅 80% |
| 门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目 | 641,147.62    | 604,248.47   | 567,349.32   |

## 3、债券存续期内融资平衡情况

项目债券存续期至 2022 年结束测算用于资金平衡相关收入的情况下，债券存续期内项目财务计划现金流量如下。



债券存续期内项目财务计划现金流量表

| 项目        | 2020 年末     | 2021 年    | 2022 年     | 合计         |
|-----------|-------------|-----------|------------|------------|
| 经营活动现金流量  |             |           |            |            |
| 现金流入      | -491,948.13 | -5,052.12 | 604,447.62 | 107,447.37 |
| 收入        |             | -         | 768,732.30 | 768,732.30 |
| 现金流出      |             |           | 768,732.30 | 768,732.30 |
| 专项资金计提    | 491,948.13  | 5,052.12  | 164,284.68 | 661,284.93 |
| 项目建设      |             | -         | 127,584.68 | 127,584.68 |
| 投资活动净现金流量 | 491,948.13  | 5,052.12  | 36,700.00  | 533,700.25 |
| 现金流入      |             |           |            |            |
| 现金流出      |             |           |            |            |
| 筹资活动净现金流量 |             |           |            |            |
| 现金流入      | 491,948.13  | -448.15   | -2,799.73  | 488,700.25 |
| 项目资本金投入   | 514,748.13  | 6,439.39  | 37,328.05  | 558,515.57 |
| 建设投资借款    | 469,748.13  | 6,439.39  | 37,328.05  | 513,515.57 |
| 现金流出      | 45,000.00   | -         | -          | 45,000.00  |
| 各种利息支付    | 22,800.00   | 6,887.54  | 40,127.78  | 69,815.32  |
| 偿还债务本金    | 22,800.00   | 1,387.27  | 628.05     | 24,815.32  |
| 净现金流量     |             | 5,500.27  | 39,499.73  | 45,000.00  |
| 累计盈余资金    |             | -5,500.27 | 601,647.89 | 596,147.62 |
|           |             | -5,500.27 | 596,147.62 |            |

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、自行筹措和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。



#### 4、本期债券调减项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况

本期债券调减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。

本期债券调减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：

按相邻地块土地历史成交价格平均值的 100%比例的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 9.969；

按相邻地块土地历史成交价格平均值的 90%比例的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 9.395；

按相邻地块土地历史成交价格平均值的 80%比例的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 8.821。

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      | 按平均单价的 100% | 按平均单价的 90% | 按平均单价的 80% |
| 2020 年末     |           | 22,800.00 | 22,800.00 |             |            |            |
| 2021 年      |           | 1,387.27  | 1,387.27  |             |            |            |
| 2022 年      | 39,499.73 | 628.05    | 40,127.78 | 641,147.62  | 604,248.47 | 567,349.32 |
| 小计          | 39,499.73 | 24,815.32 | 64,315.05 | 641,147.62  | 604,248.47 | 567,349.32 |
| 总债务融资本息覆盖倍数 |           |           |           | 9.969       | 9.395      | 8.821      |

基于财政部对地方政府债券调减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，认为此次债券调减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减后项目还本付息要求。

(此页无正文)

北京中诚正信会计师事务所(普通合伙)



二〇一一年九月三十日

中国注册会计师:



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

本债券调减项目收益及现金流入预测以门头沟区曹各庄、桥户营村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

根据立项批复文件，曹各庄、桥户营村土地一级开发项目（以下简称“本项目”）位于门头沟区永定镇，分为A、B、C三个立项地块，项目四至为：北至桥户营草坪花卉生产基地，南至桥户营村，西至石担路，东至砂石场。规划总用地面积 92.76 公顷，其中建设用地 52.42 公顷，代征地 40.34 公顷。规划总建筑面积 132.71 万平方米，计划总投资 49.61 亿元。该项目主体为北京市土地整理储备中心与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心。

#### （二）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1、项目建设背景

本项目的开发将提升门头沟区的总体风貌，增强辖区的城市中心区功能，完善区内城市基础设施建设，为周边的适时建设创造先机，促进当地经济经济增长；同时，项目的开发能增加政府财政收入，有利于政府把分散的土地集中起来，统



一规划, 促进开发土地的社会效益, 提高土地利用率。

## 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

本项目的产业用地加文化娱乐用地规模为 44.15 万 $m^2$ , 供地方式为出让。

### (2) 出让价格预测

因为本项目因拆迁困难暂时停止, 无法准确预估上市时间, 根据用地性质供地方式为出让的, 其收入采用比邻地价的加权平均数, 暂不考虑上涨因素。

市场比较法, 采用近期邻近地块成交价格, 采用加权平均法计算后的单价平均计算为 17,411.83 元/ $m^2$ 。

| 交易编号                  | 宗地名称   | 区位      | 成交日期      | 供地面积 (公顷) | 成交价 (万元)   | 平均成交单价 (元/ $m^2$ ) |
|-----------------------|--|---------|-----------|-----------|------------|--------------------|
| 京土整储挂 (门) [2017]117 号 | 崙罗坨、秋坡、石佛村 MC00-0500-0004、0007、0011、0008、0012、0014、MC00-0600-0004、0006、0008、0009、0031 地块 B1 商业用地、F3 其他类多功能用地、R2 二类居住用地、A334 基础教育用地 | 门头沟区永定镇 | 2018/2/2  | 31.6      | 465,000.00 | 14,715.19          |
| 京土整储挂 (门) [2018]002 号 | MC00-0018-0060、0061 地块 B4 综合性商业金融服务业用地 (石门营)   | 门头沟区永定镇 | 2018/2/28 | 1.8       | 60,000.00  | 33,333.33          |
| 京土整储挂 (门) [2019]004 号 | MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地 (曹各庄 B)  | 门头沟区永定镇 | 2019/4/4  | 2.61      | 102,000.00 | 39,080.46          |
| 合计                    |  |         |           | 36.01     | 627,000.00 | 17,411.83          |

### ③压力测试下的单价预测

预计 2022 年本项目地块相同性质单位的单价

| 用途 | 平均单价的 100% | 平均单价的 90% | 平均单价的 80% |
|----|------------|-----------|-----------|
|----|------------|-----------|-----------|



| 用途 | 平均单价的 100% | 平均单价的 90% | 平均单价的 80% |
|----|------------|-----------|-----------|
| 单价 | 17,411.83  | 15,670.65 | 13,929.46 |

#### 5、收入预测

| 用途 | 平均单价的 100% | 平均单价的 90%  | 平均单价的 80%  |
|----|------------|------------|------------|
| 收入 | 768,732.30 | 691,859.07 | 614,985.84 |

#### 6、扣除政策性基金后的项目收益

| 序号  | 费用名称        | 平均单价的 100% | 平均单价的 90%  | 平均单价的 80%  |
|-----|-------------|------------|------------|------------|
| 1   | 项目收入        | 768,732.30 | 691,859.07 | 614,985.84 |
| 2   | 专项资金计提      | 127,584.68 | 87,610.60  | 47,636.52  |
| 2.1 | 新增建设用地有偿使用费 | 5,298.00   | 5,298.00   | 5,298.00   |
| 2.2 | 市级轨道交通专项资金  | 66,370.83  | 50,996.18  | 35,621.54  |
| 2.3 | 农业土地开发资金    | 827.81     | 827.81     | 827.81     |
| 2.4 | 农田水利建设基金    | 13,772.01  | 7,622.15   | 1,472.29   |
| 2.5 | 保障性安居工程资金   | 13,772.01  | 7,622.15   | 1,472.29   |
| 2.6 | 教育资金        | 13,772.01  | 7,622.15   | 1,472.29   |
| 2.7 | 国有土地收益基金    | 13,772.01  | 7,622.15   | 1,472.29   |
| 3   | 项目总收益       | 641,147.62 | 604,248.47 | 567,349.32 |

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/m<sup>2</sup>。

##### 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 20%。

##### 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/m<sup>2</sup>。



#### 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。

本债券调减项目按照上述规定的计提比例为10%。

#### （三）结论

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，本次债券资金调减的门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目，在土地挂牌价格分别以历史市场平均成交价格的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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减后项目总投资，并合理保障偿还债券调减后项目融资的本金和利息，实现债券调减后项目收益和融资自求平衡。