

2022 年北京市政府专项债券（十一期）
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、
宽街及南许场村棚户区改造项目
专项债券

项目收益与融资自求平衡
财务评价咨询报告

目 录

- 一、咨询报告
- 二、附件

2022年北京市政府专项债券（十一期）
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村
棚户区改造项目
专项债券

项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告



北京市通州区财政局：

我们接受北京市通州区住房保障事务中心委托，对北京市政府专项债券（十一期）中，涉及的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

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。

本报告仅供发行人本次发行通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核评价，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成立的前提下，本次评价的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目，在当前的土地市场情况下，预期土地出让净收入对应的政府性基金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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（以下简称：该项目或项目），位于北京城市副中心南部，通州区张家湾镇镇域范围内。规划总用地面积、总建筑规模。

项目预计总投资额1,790,932.00万元，资金来源预计为：①拟发行专项债券本金合计452,000.00万元；②拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发资金1,338,932.00万元。

项目2019年度、2020年度、2021年度已发生成本166,986.20万元。其中：

①已发生的征地、拆迁、前期费用等实际投入161,000.00万元，资金来源为2019年度债券资金81,000.00万元、2020年度债券资金20,000.00万元、2021年度债券资金60,000.00万元；

②归还专项债券利息5,986.20万元，资金来源为财政垫付。

项目建设期资金来源主要为债券资金，利息及手续费来源为财政垫付。预计通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还。

项目计划发债融资具体情况如下：

（一）该项目通过2019年专项债券进行了一期融资，已发行债券81,000.00万元，票面利率3.31%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计94,405.50万元。

（二）该项目通过2020年专项债券进行了二期融资，已发行债券20,000.00万元，票面利率3.12%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计23,120.00万元。

（三）该项目通过2021年6月专项债券进行了三期融资，已发行债券38,400.00万元，票面利率3.10%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计44,352.00万元。

（四）该项目通过2021年10月专项债券进行了四期融资，已发行债券21,600.00万元，票面利率2.99%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计24,829.20万元。

(五) 本次计划进行项目第五期融资，主要用于一片区安置房部分的土方开挖、基坑支护、止水帷幕、CFG地基处理及部分基础筏板和地下室的结构施工。拟融资35,000.00万元，期限五年，按2022年4月19日前五日均值测试的五年期国债收益率并上浮25个基点为2.80%，假定此次发行专项债券利率为2.80%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计39,900.00万元。

具体如下表所示：

表 1-本次专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022-5		35,000.00		35,000.00	2.80%	-	-
2023	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2024	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2025	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2026	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2027-5	35,000.00		35,000.00			980.00	35,980.00
合计		35,000.00	35,000.00			4,900.00	39,900.00

(四) 计划2022年10月进行六期融资，拟融资105,000.00万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计119,700.00万元。

(五) 计划2023年进行七期融资，拟融资151,000.00万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计172,140.00万元。

该项目预计分七期共需融资本金452,000.00万元，本息合计518,446.70万元（含本金452,000.00万元，利息66,446.70万元）。

具体如下表所示：

表 2-专项债本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	本年还本付息金额
2019		81,000.00		81,000.00		-
2020	81,000.00	20,000.00		101,000.00	2,681.10	2,681.10
2021-6	101,000.00	38,400.00		139,400.00	3,305.10	3,305.10
2021-10	139,400.00	21,600.00		161,000.00		
2022-5	161,000.00	35,000.00		196,000.00	5,141.34	5,141.34
2022-10	196,000.00	105,000.00		301,000.00		
2023	301,000.00	151,000.00		452,000.00	9,061.34	9,061.34
2024	452,000.00		81,000.00	371,000.00	13,289.34	94,289.34
2025	371,000.00		20,000.00	351,000.00	10,608.24	30,608.24
2026	351,000.00		60,000.00	291,000.00	9,984.24	69,984.24
2027-5	291,000.00		35,000.00	256,000.00	5,208.00	40,208.00
2027-10	256,000.00		105,000.00	151,000.00	2,940.00	107,940.00
2028	151,000.00		151,000.00	-	4,228.00	155,228.00
合计		452,000.00	452,000.00		66,446.70	518,446.70

二、基本假设条件及政策依据

（一）基本假设条件

- 1、假设该项目安置房回购收入全部用于抵扣拆迁补偿款；
- 2、假设该项目本期债券募集资金投资项目的现金流入通过土地出让收入来实现；
- 3、假设项目后续投入资金主要由政府专项债券及项目土地出让收益滚动开发负担；
- 4、该项目土地出让收入，能够按照预计的出让时间和土地价格实现；
- 5、该项目资金投入总量能够合理保证项目顺利完成，并按照预期的方式和时间投入；

6、该项目地块收益已扣除各项开发成本，并扣除计提的各项政策性资金（基金）。

（二）政策依据

1、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

2、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

3、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）；

4、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）；

5、《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；

6、《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274号）；

7、中共中央国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》的批复；

8、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造一片区项目前期工作函主体变更的批复》（京发改〔前期〕〔2019〕47号）；

9、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造二片区前期工作函主体变更的批复》（京发改〔前期〕〔2019〕48号）；

10、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造三片区前期工作函主体变更的批复》（京发改〔前期〕〔2019〕50号）；

11、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造四片区前期工作函主体变更的批复》（京发改



(前期)(2019)49号);

12、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造五片区项目前期工作函主体变更的批复》(京发改(前期)(2019)51号);



13、北京市通州区人民政府《关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区实施主体的批复》(通政函(2019)99号);

14、北京市通州区人民政府《关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目二片区实施主体的批复》(通政函(2019)100号);

15、北京市通州区人民政府《关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目三片区实施主体的批复》(通政函(2019)101号);

16、北京市通州区人民政府《关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目四片区实施主体的批复》(通政函(2019)102号);

17、北京市通州区人民政府《关于授权张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目五片区实施主体的批复》(通政函(2019)103号)。

三、土地出让产生的净现金流入预测

本次评价参照周边普通住宅及商业用房销售市场的情况,采用假设开发法测算居住地块楼面地价约为34,000.00元/平方米,商业及多功能地块楼面地价约为22,000.00元/平方米。再按收入上浮5%,下浮5%的比例计算不同经济环境情景下,项目的土地出让总收入分别为2,262,600.00万元、2,375,730.00万元、2,149,470.00万元。

具体如下表:

表 3-土地出让总收入预测表

单位：万平方米、元/平方米、万元

地块名称	规划用途	建筑面积	楼面地价	基准金额	按照上浮 5% 测算	按照下浮 5% 测算	备注
一片区	商业	0.44	22,000.00	9,680.00	10,164.00	9,196.00	2023 年上市
二片区	居住	32.24	34,000.00	1,096,160.00	1,150,968.00	1,041,352.00	
三片区	商业	35.25	22,000.00	775,500.00	814,275.00	736,725.00	2024 年上市
四片区	商业	1.43	22,000.00	31,460.00	33,033.00	29,887.00	
五片区	商业、办公	15.9	22,000.00	349,800.00	367,290.00	332,310.00	
合计		85.26		2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00	

四、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入，本期债券募投情况以及项目收益覆盖债券本息情况为：

按照保守原则，在不同经济环境情景下，预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、前期未收回投入及后续资金需求后，可用于还款的资金分别为 634,870.61 万元、730,392.87 万元、539,348.34 万元，据此计算的本息覆盖倍数分别为 1.22 倍、1.41 倍、1.04 倍。

具体如下表所示：

表 4-债券项目收益与资金平衡情况表

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5% 测算	按照目前土地市场下浮 5% 测算	计算过程
预计土地出让总收入	2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00	①
计提的各项政策性资金（基金）	355,244.09	372,851.83	337,636.36	②
土地出让净收入	1,907,355.91	2,002,878.17	1,811,833.64	③=①-②
前期未收回投入	166,986.20	166,986.20	166,986.20	④
后续资金需求	1,105,499.10	1,105,499.10	1,105,499.10	⑤
可用于还款的资金	634,870.61	730,392.87	539,348.34	⑥=③-④-⑤

融资本息合计	518,446.70	518,446.70	518,446.70
本息覆盖倍数	1.22	1.41	1.04



该项目土地出让前项目融资还本付息资金通过国有土地出让基金净收益统筹安排。

五、评价结论

该项目以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，在按照目前土地市场的情况下，本期债券可以为项目提供的资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益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。

六、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

附件：项目收益及现金流入评价说明

【签字页、此页无正文】

北京仁智信会计师事务所有限公司



2022年4月22日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、智宽街及南许

场村棚户区改造项目专项债券

项目收益及现金流入评价说明



一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以北京市棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，用假设开发法计算土地出让价格，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制该项目收益预测。

鉴于北京市政府正在采取房地产调控政策来稳定房价，预计未来北京市通州区土地市场价格行情波动幅度不大，此次预测以预期土地出让净收入对应的政府性基金收入的预计收入、预计收入上浮5%以及预计收入下浮5%，作为不同经济环境情景，并评价不同经济环境情景下的项目收益和融资自求平衡情况。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地区现行的法律法规、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，且不造成对本项目的重大影响；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施主体基本情况

单位名称：北京市通州区住房保障事务中心

统一信用社会代码：12110112348444737P；

单位住所：北京市通州区车站路49号；

单位性质：事业单位；

法定代表人：张跃；

宗旨和业务范围：改善困难群众的居住条件。承担保障性住房相关技术性事务性、辅助性工作。



(二)项目实施单位基本情况

单位名称：北京通州投资发展有限公司

统一信用社会代码：91110112MA01FLXW9P；

单位住所：北京市通州区光华路5号2幢5层513室；

公司类型：其他有限责任公司；

法定代表人：陈卫东；

宗旨和业务范围：房地产开发；施工总承包；专用承包；物业管理；投资管理；资产管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）；酒店管理；技术开发、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；组织文化艺术交流活动。

(三)项目概况

1、项目位置及四至范围

本项目位于北京城市副中心南部，通州区张家湾镇镇域范围内，四至范围为：东至南许场村土地及太玉园小区、南至京哈高速路、西至东六环及太玉园小区、北至萧太后河及六环辅路。

2、项目内容与规模

本项目分为五个片区，涉及的行政村有：张湾镇村（含自然村小辛庄）、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场村、张湾村及瓜厂村。本项目总用地面积227.19公顷。其中，集体土地207.29公顷，国有土地19.90公顷。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、集体非宅、国有非宅和国有住宅，总建筑面积约148.50万平方米，其中：宅基地面积约42.86万平方米，涉及3486户村民；集体非宅面积约102.59万平方米；国有非宅面积约2.56万平方米；国有住宅面积约0.49万平方米，涉及77户居民。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 预计总成本

该项目预计总成本为1,790,932.00万元，具体明细如下：

表5—预计总成本明细表

序号	项目明细	金额
1	前期费用	10,004.00
2	征地费用	537,857.00
3	拆迁补偿费	927,994.00
4	市政基础设施建设费	47,646.00
5	其他费用	16,126.00
6	安置房损益	107,952.00
7	管理费	55,424.00
8	审计费	1,648.00
9	发债融资成本	86,281.00
总成本合计		1,790,932.00



(2) 资金筹措方式

该项目资金筹措方式为政府专项债券及后期滚动开发回笼资金。

1、该项目已通过2019年专项债券进行了一期融资，已发行债券81,000.00万元，票面利率3.31%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期偿还本金。

2、该项目已通过2020年专项债券进行了二期融资，已发行债券20,000.00万元，票面利率3.12%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期偿还本金。

3、该项目已通过2021年6月专项债券进行了三期融资，已发行债券38,400.00万元，票面利率3.10%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期偿还本金。

4、该项目已通过2021年10月专项债券进行了四期融资，已发行债券21,600.00万元，票面利率2.99%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期偿还本金。

5、本次计划进行第五期融资，拟融资35,000.00万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期偿还本金。

6、2022年10月拟发行债券105,000.00万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

7、2023年拟发行债券151,000.00万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

(四) 项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让计划

该项目收益来源于土地出让，项目地块计划于2023年、2024年陆续完成出让。其中，一片区、二片区地块预计于2023年完成出让；三片区、四片区、五片区预计于2024年完成出让。

具体如下表所示：

表 6-土地出让计划表

单位：万平方米

序号	地块名称	规划用途	预计出让时间	预计出让地块用地面积	预计出让地块建筑面积
1	一片区	综合性商业金融服务业用地	2023 年	0.24	0.44
2	二片区	二类居住用地	2023 年	16.12	32.24
3	三片区	综合性商业金融服务业用地	2024 年	1.9	3.8
4	三片区	其他类多功能用地	2024 年	16.86	31.45
5	四片区	综合性商业金融服务业用地	2024 年	1.79	1.43
6	五片区	综合性商业金融服务业用地	2024 年	15.9	15.9
合计				52.81	85.26

2、土地出让收入预测

本项目经济效益体现在土地出让净收入，即居住、商业及多功能地块一级开发收入。

本项目可参考的通州区类似的居住、商业及多功能地块地价较少，因此采用假设开发法对土地市场价格进行预测。

假设开发法是用房地产预期的开发后价值，扣除其正常的开发费用、贷款利息、销售费用、税费及开发利润，求出开发商可接受的土地价格。

(1) 土地出让收入及楼面地价的预测

本次评价参照周边普通住宅及商业用房销售市场的情况，确定二级开发完成后居住地块楼面销售均价约54,500.00元/平米、商业地块楼面销售均价约38,200.00元/平方米。采用假设开发法计算居住地块楼面地价约为34,000.00元/平方米，商业及多功能地块楼面地价约为22,000.00元/平方米。

具体计算过程如下：

表 7-假设开发法价格预测明细表

金额单位：万元

序号	明细	数量	单价	居住地块	商业及多功能地块	金额
1	销售收入			1,757,080.00	2,025,364.00	3,782,444.00
1.1	居住地块销售收入	32.24 万m ²	5.45 万元/m ²	1,757,080.00		1,757,080.00
1.2	商业及多功能地块销售	53.02 万m ²	3.82 万元/m ²		2,025,364.00	2,025,364.00
2	城市基础设施建设费			5,158.40	10,604.00	15,762.40
2.1	居住地块	32.24 万m ²	160 元/m ²	5,158.40		5,158.40
2.2	商业及多功能地块	53.02 万m ²	200 元/m ²		10,604.00	10,604.00
3	建造成本			154,752.00	275,704.00	430,456.00
3.1	居住地块建造成本	32.24 万m ²	4200 元/m ²	135,408.00		135,408.00
3.2	商业及多功能地块建造成本	53.02 万m ²	4600 元/m ²		243,892.00	243,892.00
3.3	市政工程建造成本	85.26 万m ²	600.00 元/m ²	19,344.00	31,812.00	51,156.00
4	工程建设其他费用	430,456.00	5%	7,737.60	13,785.20	21,522.80
5	不可预见费	430,456.00	5%	7,737.60	13,785.20	21,522.80
6	管理费用	430,456.00	2%	3,095.04	5,514.08	8,609.12
7	建设成本利息	497,873.12	4.90%	10,931.94	19,562.79	30,494.73
8	销售税费			107,181.88	113,420.38	220,602.26
8.1	两税两费	3,782,444.00	5.60%	98,396.48	113,420.38	211,816.86
8.2	销售费用	1,757,080.00	0.50%	8,785.40		8,785.40
9	建设投资利润	497,873.12	15%	26,772.10	47,908.87	74,680.97
10	土地出让收入	【1-2-3-4-5-6-7-8-9】 /(1+4.9%*2.5*(1+0.03) +0.15+0.03)		1,097,642.69	1,167,592.00	2,265,234.69
11	楼面地价 (元/平方米)			34,045.99	22,021.73	26,568.55
12	楼面地价取整 (元/平方米)			34,000.00	22,000.00	

(2) 按预估单价测算土地出让收入情况

综合得出，居住地块楼面地价约为 34,000.00 元/平方米，商业及多功能地块楼面地价约为 22,000.00 元/平方米。再按收入上浮 5%，下浮 5%的比例计算不

同经济环境情景下，项目的土地出让总收入分别为 2,262,600.00 万元、2,375,730.00 万元、2,149,470.00 万元。

具体情况如下表：

表 8-土地出让净收入计算表

单位：万平方米、元/平方米、万元

序号	地块名称	规划用途	建筑面积	楼面地价	基准金额	按照上浮 5% 测算	按照下浮 5% 测算
1	一片区	综合性商业金融服务业用地	0.44	22,000.00	9,680.00	10,164.00	9,196.00
2	二片区	二类居住用地	32.24	34,000.00	1,096,160.00	1,150,968.00	1,041,352.00
2023 年上市小计			32.68		1,105,840.00	1,161,132.00	1,050,548.00
3	三片区	综合性商业金融服务业用地	3.8	22,000.00	83,600.00	87,780.00	79,420.00
4	三片区	其他类多功能用地	31.45	22,000.00	691,900.00	726,495.00	657,305.00
5	四片区	综合性商业金融服务业用地	1.43	22,000.00	31,460.00	33,033.00	29,887.00
6	五片区	综合性商业金融服务业用地	15.9	22,000.00	349,800.00	367,290.00	332,310.00
2024 年上市小计			52.58		1,156,760.00	1,214,598.00	1,098,922.00
合计			85.26		2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00

3、计提政策性基金详情

(1) 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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

(2) 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，按照5%—10%

的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

(3) 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,本地区征用农田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、土地出让业务支出等的差额,计提比例为10%。

(4) 教育基金

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,本地区征用教育基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) 廉租住房保障资金

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

根据上述政策文件,本项目按不同情况应计提各类政策性资金(或基金)分别为355,244.09万元、372,851.83万元、337,636.36万元。

具体如下表所示:

表9-计提各类政策性资金(或基金)明细汇总表

单位:万元

序号	项目	按预计单价计算	按照上浮5%测算	按照下浮5%测算
1	农业土地开发资金	3,432.65	3,432.65	3,432.65
2	国有土地收益基金	113,130.00	118,786.50	107,473.50
3	农田水利建设资金	79,674.90	83,658.65	75,691.16
4	教育资金	79,674.90	83,658.65	75,691.16
5	廉租住房保障资金	79,331.64	83,315.38	75,347.89
合计		355,244.09	372,851.83	337,636.36

4、土地出让净收入预测情况

我们假设项目所涉及的地块2024年底前全部出让完毕。在项目成本按照地块

统一平衡测算的基础上，以融资开始日起累计土地挂牌交易的预计现金流入。按照不同经济情景下，土地挂牌交易收入，扣除预计的各项政府性基金后，项目土地出让产生的净收入分别为1,907,355.91万元、2,002,878.17万元、1,811,833.64万元。

具体如下表所示：

表 10-预计土地出让净收入汇总表

单位：万元

项目	按预计单价测算	上浮 5%测算	下浮 5%测算
预计土地出让总收入	2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00
减：计提的各项政府性资金（或基金）	355,244.09	372,851.83	337,636.36
土地出让净收入	1,907,355.91	2,002,878.17	1,811,833.64

四、债券概况

该项目预计共需融资本金 452,000.00 万元，本息合计 518,446.70 万元（含本金 452,000.00 万元，利息 66,446.70 万元）。

其中：

2019 年度已融资 81,000.00 万元，融资本息合计 94,405.50 万元（含本金 81,000.00 万元，利息 13,405.50 万元）。

2020 年度已融资 20,000.00 万元，融资本息合计 23,120.00 万元（含本金 20,000.00 万元，利息 3,120.00 万元）。

2021 年 6 月已融资 38,400.00 万元，融资本息合计 44,352.00 万元（含本金 38,400.00 万元，利息 5,952.00 万元）。

2021 年 10 月已融资 21,600.00 万元，融资本息合计 24,829.20 万元（含本金 21,600.00 万元，利息 3,229.20 万元）。

本次计划融资 35,000.00 万元，预计还本付息 39,900.00 万元（含本金 35,000.00 万元，利息 4,900.00 万元）。

2022 年 10 月预计融资 105,000.00 万元，预计还本付息 119,700.00 万元（含本金 105,000.00 万元，利息 14,700.00 万元）。

2023 年度预计融资 151,000.00 万元，预计还本付息 172,140.00 万元（含本

金 151,000.00 万元，利息 21,140.00 万元)。

各年及汇总融资本息明细情况具体如下所示：



表 11-2019 年度已发行专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2019		81,000.00		81,000.00	3.31%		
2020	81,000.00			81,000.00	3.31%	2,681.10	2,681.10
2021	81,000.00			81,000.00	3.31%	2,681.10	2,681.10
2022	81,000.00			81,000.00	3.31%	2,681.10	2,681.10
2023	81,000.00			81,000.00	3.31%	2,681.10	2,681.10
2024	81,000.00		81,000.00		3.31%	2,681.10	83,681.10
合计		81,000.00	81,000.00			13,405.50	94,405.50

表 12-2020 年度已发行专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2020		20,000.00		20,000.00	3.12%		
2021	20,000.00			20,000.00	3.12%	624.00	624.00
2022	20,000.00			20,000.00	3.12%	624.00	624.00
2023	20,000.00			20,000.00	3.12%	624.00	624.00
2024	20,000.00			20,000.00	3.12%	624.00	624.00
2025	20,000.00		20,000.00		3.12%	624.00	20,624.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,120.00	23,120.00

表 13-2021 年 6 月已发行专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息
2021-6		38,400.00		38,400.00	3.10%		
2022	38,400.00			38,400.00	3.10%	1,190.40	1,190.40
2023	38,400.00			38,400.00	3.10%	1,190.40	1,190.40
2024	38,400.00			38,400.00	3.10%	1,190.40	1,190.40
2025	38,400.00			38,400.00	3.10%	1,190.40	1,190.40
2026	38,400.00		38,400.00		3.10%	1,190.40	39,590.40
合计		38,400.00	38,400.00			5,952.00	44,352.00

表 14-2021 年 10 月专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2021-10		21,600.00		21,600.00	2.99%		
2022	21,600.00			21,600.00	2.99%	645.84	645.84
2023	21,600.00			21,600.00	2.99%	645.84	645.84
2024	21,600.00			21,600.00	2.99%	645.84	645.84
2025	21,600.00			21,600.00	2.99%	645.84	645.84
2026	21,600.00		21,600.00		2.99%	645.84	22,245.84
合计		21,600.00	21,600.00			3,229.20	24,829.20

表 15-2022 年 5 月专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2022-5		35,000.00		35,000.00	2.80%		
2023	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00

2024	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2025	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2026	35,000.00			35,000.00	2.80%	980.00	980.00
2027	35,000.00		35,000.00		2.80%	980.00	35,980.00
合计		35,000.00	35,000.00			4,900.00	39,900.00

表 16-2022 年 10 月专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2022-10		105,000.00		105,000.00	2.80%		
2023	105,000.00			105,000.00	2.80%	2,940.00	2,940.00
2024	105,000.00			105,000.00	2.80%	2,940.00	2,940.00
2025	105,000.00			105,000.00	2.80%	2,940.00	2,940.00
2026	105,000.00			105,000.00	2.80%	2,940.00	2,940.00
2027	105,000.00		105,000.00		2.80%	2,940.00	107,940.00
合计		105,000.00	105,000.00			14,700.00	119,700.00

表 17-2023 年专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	本年还本付息金额
2023		151,000.00		151,000.00	2.80%		
2024	151,000.00			151,000.00	2.80%	4,228.00	4,228.00
2025	151,000.00			151,000.00	2.80%	4,228.00	4,228.00
2026	151,000.00			151,000.00	2.80%	4,228.00	4,228.00
2027	151,000.00			151,000.00	2.80%	4,228.00	4,228.00
2028	151,000.00		151,000.00		2.80%	4,228.00	155,228.00
合计		151,000.00	151,000.00			21,140.00	172,140.00

表 18-专项债本息汇总表



年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	本年还本付息金额
2019		81,000.00		81,000.00	-	-
2020	81,000.00	20,000.00		101,000.00	2,681.10	2,681.10
2021-6	101,000.00	38,400.00		139,400.00	3,305.10	3,305.10
2021-10	139,400.00	21,600.00		161,000.00		
2022-5	161,000.00	35,000.00		196,000.00	5,141.34	5,141.34
2022-10	196,000.00	105,000.00		301,000.00		
2023	301,000.00	151,000.00		452,000.00	9,061.34	9,061.34
2024	452,000.00		81,000.00	371,000.00	13,289.34	94,289.34
2025	371,000.00		20,000.00	351,000.00	10,608.24	30,608.24
2026	351,000.00		60,000.00	291,000.00	9,984.24	69,984.24
2027-5	291,000.00		35,000.00	256,000.00	5,208.00	40,208.00
2027-10	256,000.00		105,000.00	151,000.00	2,940.00	107,940.00
2028	151,000.00		151,000.00	-	4,228.00	155,228.00
合计		452,000.00	452,000.00		66,446.70	518,446.70

五、项目收益覆盖本息测算

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，在不同经济环境情景下本息覆盖倍数分别为1.22倍、1.41倍、1.04倍。

具体如下表所示：

表 19-债券项目收益与资金平衡情况明细表

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
预计土地出让总收入	2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00	①
计提的各项政策性资金（基金）	355,244.09	372,851.83	337,636.36	②
土地出让净收入	1,907,355.91	2,002,878.17	1,811,833.64	③=①-②

前期未收回投入	166,986.20	166,986.20	166,986.20	④
后续资金需求	1,105,499.10	1,105,499.10	1,105,499.10	⑤
可用于还款的资金	634,870.61	730,392.87	539,348.34	⑥=③-④-⑤
融资本息合计	518,446.70	518,446.70	518,446.70	⑦
本息覆盖倍数	1.22	1.41	1.04	⑧=⑥/⑦



六、结论

经专项审核评价,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成立的前提下,本次评价的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目,在当前的土地市场情况下,预期土地出让净收入对应的政府性基金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。

七、风险分析

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的,市财政采取适当方式扣回。

八、使用与限制

(一)本报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。



(二) 本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

(三) 本报告的使用权归委托方所有,因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110108783201916W

名称 北京仁智信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)
住所 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室
法定代表人 黄玉珍

注册资本 100万元

成立日期 2005年12月05日

营业期限 2005年12月05日至 2035年12月04日

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、行政法规规定的其他业务。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 01 月 07 日



证书序号: NO. 019730

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, 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:	北京仁智信会计师事务所有限公司
主任会计师:	黄玉珍
办公场所:	北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室
组织形式:	有限责任
会计师事务所编号:	11000409
注册资本(出资额):	100万元
批准设立文号:	京财会[2005]2032号
批准设立日期:	2005-12-01



中华人民共和国财政部制

年度检验登

Annual Renewal Re

本证书经检验

This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registrati

本证书经检验合格,

This certificate is valid for another year after this renewal.

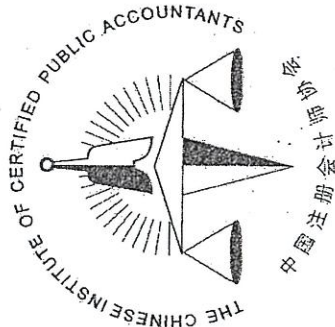


姓名: 黄玉珍 2019

证书编号: 110000510014



年 /y 月 /m 日 /d



姓名: 黄玉珍
性别: 女
出生日期: 1967年11月6日
工作单位: 北京仁信会计师事务所
身份证号码: 1101086711061932



证书编号:
No. of Certificate

110000262747

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

发证日期:
Date of Issuance

2014 年 04 月 04 日



姓名: 刘志芳
证书编号: 110000262747

年 月 日



姓名: 刘志芳
性别: 女
出生日期: 1978-02-25
工作单位: 北京公正会计师事务所有限公司
身份证号码: 420103197802253726

