

2023 年北京市政府专项债券（五期）
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期
棚户区改造项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评价咨询报告

北京仁智信会计师事务所有限公司

电话：010-82784899

传真：010-82784868

地址：北京市海淀区上地信息路30号上地大厦6026室

邮编：100085

目 录

一、咨询报告

二、附件

2023 年北京市政府专项债券（五期）
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目
专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

仁智信咨字〔2023〕第 3006 号

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（以下简称“住保中心”）委托，对住保中心编制的《2023 年北京市政府专项债券（五期）-通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目专项债券募投项目情况》（以下简称“方案”）中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咨询报告。

我们的评价依据是《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》，住保中心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经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目（以下简称“本项目”）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

本项目位于北京市通州区张家湾镇北部，规划总用地面积约 72.98 公顷，规划总建筑规模约 70.15 万平方米。

项目预计总成本 689,857.11 万元，拟主要通过发行专项债券方式进行融资，计划融资 589,100.00 万元，债券利息约 50,716.94 万元，本息合计约 639,816.94

万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；剩余资金需求 50,040.17 万元拟通过项目地块上市收入实现滚动开发。

截止目前，已通过发行（或调整）债券方式融资 529,100.00 万元，债券利息 41,738.44 万元，本息合计 570,838.44 万元。

2023 年度计划融资 60,000.00 万元。其中，本次计划融资 21,500.00 万元，主要用于支付安置房建设。按 2023 年 2 月 24 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 2.98%。假定此次发行专项债券 21,500.00 万元，发行利率为 2.98%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 24,703.50 万元（含本金 21,500.00 万元，利息 3,203.50 万元）。

计划 2023 年还需发行债券 38,500.00 万元，假定利率为 3%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 44,275.00 万元（含本金 38,500.00 万元，利息 5,775.00 万元）。

二、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：

预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、弥补后续资金等需求后，可用于还款的资金为 790,481.22 万元，据此计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

三、评价结论

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，本次评价的通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目，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。

四、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。

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。

五、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。

附件：专项债券收益与项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

2023 年北京市政府专项债券（五期） 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 专项债券收益与项目收益及现金流入评价说明

本次预测基于住保中心编制的“方案”，以北京市棚户区改造预期土地出让收益为基础，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，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益预测。

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

本项目被纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2016〕6 号）范围。北京市通州区人民政府于 2016 年 5 月授权北京京通投资有限公司为棚改实施主体。2019 年 6 月根据北京市通州区人民政府《关于授权通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目实施主体的批复》（通政函〔2019〕98 号），撤销该公司实施主体授权，授权通州区住保中心作为本项目实施主体。同意由住保中心委托北京京通投资有限公司为本项目实施单位。

1. 项目实施主体

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：姚凯

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。

2. 项目实施单位

单位名称：北京京通投资有限公司

统一信用社会代码：91110000773393870N

单位住所：北京市通州区通州工业开发区广通街 8 号 16 号楼 4 层 406

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：刘勇

经营范围：项目投资；一级土地开发；房地产开发；技术推广；仓储服务；
承办展览展示；物业管理；设计、制作广告。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目位于通州区张家湾镇北部，北京城市副中心 155 建设范围内；是北京市委、市政府确定的张家湾“设计小镇”的重要组成部分，与周边片区共同串联组成“环球影城-张家湾古镇-设计小镇”城市活力与历史文脉并存的连绵带，进而打造城市副中心东南部“轴带环绕-绿心延拓、环廊串联”的重要发展区域。

项目东至现状梁各庄村东侧道路，南至工业区二街，西至张凤路，北至现状京津公路。

2. 项目内容与规模

项目规划用途主要为二类居住用地、其他类多功能用地及配套设施用地，规划总用地面积约 72.98 公顷，规划总建筑规模约 70.15 万平方米，实施内容包括项目范围内的集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、棚改安置房建设和必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。具体如下表所示：

表 1-地块信息基本情况表

单位：公顷、万平方米

期次	用地性质	用地面积	建筑面积
三期	二类居住用地、其他多功能用地、社区综合服务设施用地等	32.11	41.01
五期	二类居住用地、其他多功能用地、公园绿地	8.99	17.28
六期	医疗卫生用地、公园绿地、消防用地	12.48	11.86
城市道路		19.40	
合计		72.98	70.15
其中：经营性用地		15.50	33.42
非经营性可划拨出让用地		16.13	18.73

二、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) 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;

(四) 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;

(五) 项目安置房地块剩余房源及配套设施收入, 能够按预计的用途、面积及价格实现;

(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、融资情况

根据本项目收益与融资平衡测算结果, 在债券存续期间内, 本项目还本付息资金充足, 本息覆盖倍数 1.24 倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下, 本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

(一) 资金充足性

1. 投资估算

本项目预计总成本包括前期费用、征地费用、拆迁补偿费用、安置房损益等直接成本, 以及财务费用、管理费、土地前期开发成本等间接成本, 共计为 689,857.11 万元。

2. 资金筹措方式

(1) 项目计划共需融资本息合计 639,816.94 万元 (含本金 589,100.00 万元, 利息 50,716.94 万元)。

(2) 后续资金需求 50,040.17 万元, 拟通过项目地块上市收入实现滚动开发。

3. 具体资金筹措计划

本项目计划分 9 次发行 (或调整) 债券筹措资金, 共需融资本金 589,100.00

万元，本息合计 639,816.94 万元（含本金 589,100.00 万元，利息 50,716.94 万元）。

表 2-全部专项债本息汇总表

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	还本付息合计
2019		86,000.00		86,000.00		
2020	86,000.00	96,100.00		182,100.00	2,734.80	2,734.80
2021	182,100.00	60,000.00		242,100.00	5,598.58	5,598.58
2022	242,100.00	287,000.00	86,000.00	443,100.00	7,249.68	93,249.68
2023	443,100.00	60,000.00	156,100.00	347,000.00	11,440.38	167,540.38
2024	347,000.00			347,000.00	8,829.20	8,829.20
2025	347,000.00		275,000.00	72,000.00	8,829.20	283,829.20
2026	72,000.00			72,000.00	2,119.70	2,119.70
2027	72,000.00		12,000.00	60,000.00	2,119.70	14,119.70
2028	60,000.00		60,000.00		1,795.70	61,795.70
合计		589,100.00	589,100.00		50,716.94	639,816.94

（1）已通过 2019 年 6 月发行专项债券融资本金 86,000.00 万元，票面利率 3.18%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 94,204.40 万元（含本金 86,000.00 万元，利息 8,204.40 万元）。

（2）已通过 2020 年 6 月发行专项债券融资本金 96,100.00 万元，票面利率 2.98%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 104,691.34 万元（含本金 96,100.00 万元，利息 8,591.34 万元）。

（3）已通过 2021 年 6 月发行专项债券融资本金 29,000.00 万元，票面利率 2.85%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 30,653.00 万元（含本金 29,000.00 万元，利息 1,653.00 万元）。

（4）已通过 2021 年 8 月发行专项债券融资本金 31,000.00 万元，票面利率 2.66%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 32,649.20 万元（含本金 31,000.00 万元，利息 1,649.20 万元）。

（5）已通过 2022 年 6 月发行专项债券融资本金 235,000.00 万元，票面利率 2.45%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 252,272.50 万元（含本金 235,000.00 万元，利息 17,272.50 万元）。

(6) 已通过 2022 年 10 月 (调整) 专项债券融资本金 12,000.00 万元, 票面利率 2.70%, 期限五年, 债券存续期内按年付息, 到期一次还本, 融资本息合计 13,512.00 万元 (含本金 12,000.00 万元, 利息 1,512.00 万元)。

(7) 已通过 2022 年 11 月发行专项债券融资本金 40,000.00 万元, 票面利率 2.38%, 期限三年, 债券存续期内按年付息, 到期一次还本, 本息合计 42,856.00 万元 (含本金 40,000.00 万元, 利息 2,856.00 万元)。

(8) 本次计划于 2023 年进行专项债券融资, 拟融资 21,500.00 万元, 主要用于安置房建设。按 2023 年 2 月 24 日前五日均值测算的五年期国债收益率并上浮 25 个基点为 2.98%。假定此次发行专项债券 21,500.00 万元, 发行利率为 2.98%, 期限五年, 债券存续期内按年付息, 到期一次还本。融资本息合计 24,703.50 万元 (含本金 21,500.00 万元, 利息 3,203.50 万元)。

表 3- (本次计划) 2023 年专项债本息明细表

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
2023		21,500.00		21,500.00	2.98%		
2024	21,500.00			21,500.00	2.98%	640.70	640.70
2025	21,500.00			21,500.00	2.98%	640.70	640.70
2026	21,500.00			21,500.00	2.98%	640.70	640.70
2027	21,500.00			21,500.00	2.98%	640.70	640.70
2028	21,500.00		21,500.00		2.98%	640.70	22,140.70
合计		21,500.00	21,500.00			3,203.50	24,703.50

(9) 未来计划于 2023 年再进行专项债券融资, 拟融资 38,500.00 万元, 假定发行利率为 3%, 期限五年, 债券存续期内按年付息, 到期一次还本。融资本息合计 44,275.00 万元 (含本金 38,500.00 万元, 利息 5,775.00 万元)。

(二) 资金稳定性

根据本项目资金平衡情况, 在计划的经营性地块上市期间, 本项目各年度均有稳定的现金流入, 且自 2023 年后, 本项目每年末资金结余均可覆盖下一年度应支付的债券本金及利息, 资金稳定性能够得到保障。

由于本项目总投资额较大且投资回收期长, 计划主要通过本项目经营性地块上市收入方式偿还债券本金及利息, 偿还金额根据当期经营性地块上市现金流情

况确定。如出现可还款额不足以偿付当期债券本金及利息时，资金缺口由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

(一) 土地出让收入

1. 土地出让计划

本项目收益主要来源于土地出让，项目地块预计将于 2024 年底前陆续完成出让。其中，五期经营性地块预计于 2023 年完成上市，三期经营性地块预计于 2024 年完成上市，非经营性地块预计于 2024 年底前完成出让。

2. 土地出让价格预测

R2 二类居住用地，按照经审批确认的本项目 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地成本楼面单价为 2.03 万元/平方米，政府收益按 0.57 万元/平方米，本次预估选取楼面单价为 2.6 万元/平方米。

F3 其他类多功能用地，我们参考本项目五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块成交价格，本次预估选取均价为 1.65 万元/平方米。

3. 其他非经营性用地可回收价格预测

本项目可通过出让取得收入的其他非经营性用地（医疗卫生用地等），依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储〔2016〕82 号）中，公共设施、配套设施及其他类原则上按照经营性用地平均开发成本的 10%分摊成本的规定，经测算预估本项目其他非经营性用地地块成本单价为 0.19 万元/平方米。

(二) 安置房收入

1. 安置房地块剩余房源及配套设施回收资金

本项目安置房地块位于三期 FZX-1103-6006、FZX-1103-6011 地块，属于二类居住用地，规划内安置房主要用于本项目范围内梁各庄村村民搬迁回购，剩余房源及配套设施可用于回收资金。

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

根据土地出让计划、价格预测、其他非经营性用地可回收成本以及安置房地块可回收资金情况，本项目预计的收入为 892,224.26 万元。具体如下：

1. 已完成土地出让地块收益情况

五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块，已于 2022 年 8 月 23 日成交，均价 1.65 万元/每建筑平方米，成交总价 56,400.00 万元。

2. 按预估单价测算土地出让收入情况

参考项目周边已供应地块楼面地价，假设项目中二类居住用地楼面地价单价为 2.6 万元/平方米，其他类多功能用地楼面地价单价为 1.65 万元/平方米，项目的剩余土地出让预计总收入为 679,750.00 万元。具体情况如下表：

表 4-剩余地块土地出让收入预测表

单位：万平方米、万元/平方米、万元

期次	规划用途	建筑面积	楼面地价	预计收入
五期	其他类多功能用地	3.72	1.65	61,380.00
	二类居住用地	10.15	2.60	263,900.00
三期	二类居住用地	9.28	2.60	241,280.00
	其他类多功能用地	6.86	1.65	113,190.00
合计		30.01		679,750.00

3. 按预估回收单价测算其他非经营性用地可回收成本情况

其他非经营性用地按回收成本单价为 0.19 万元/平方米计算，项目其他非经营性用地可回收成本为 34,219.00 万元

表 5-其他非经营性用地可回收成本预测表

单位：万平方米、万元/平方米、万元

期次	规划用途	建筑面积	回收单价	预计收入
三期	其他公共设施用地	6.15	0.19	11,685.00
六期	其他公共设施用地	11.86	0.19	22,534.00
合计		18.01		34,219.00

4. 安置房地块剩余房源及配套设施回收资金

本项目安置房地块位于三期 FZX-1103-6006、FZX-1103-6011 地块，属于二类居住用地，规划内安置房主要用于本项目范围内梁各庄村村民搬迁回购，剩余房源及配套设施预计可回收资金 121,855.26 万元。具体如下：

（1）安置房地块剩余房源

预计剩余房源面积约 38,557.87 平方米。考虑到剩余房源未来仍准备用于保障类住房，预计回收资金 77,115.74 万元。

（2）经营性配套

安置房地块规划经营性配套设施，预计回收资金 9,977.56 万元。

（3）地下商业车位

安置房地块规划地下商业车位，预计回收资金 19,360.00 万元。

（4）戊类库房

安置房地块规划戊类库房，预计回收资金 14,508.85 万元。

（5）邮政设施

安置房地块规划邮政设施（已签订协议），预计回收资金 893.11 万元。

（二）预期成本测算

1. 土地出让成本

（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%。

(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,本项目计提各类政策性资金(或基金)共计为51,702.87万元。具体如下表所示:

表6-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	计提金额
1	农业土地开发资金	1,007.50
2	国有土地收益基金	36,807.50
3	农田水利建设资金	4,629.29
4	教育资金	4,629.29
5	廉租住房保障资金	4,629.29
合计		51,702.87

2. 项目建设总成本

本项目预计总成本为689,857.11万元,具体如下表所示:

表7-预计总成本明细表

金额单位:万元

序号	项目明细	金额
1	前期费用	2,616.88
2	征地费用	43,427.91
3	拆迁补偿费用	246,967.80

4	安置房损益	93,666.43
5	市政基础设施建设费用	20,544.22
6	其他费用	2,645.74
7	财务费用	51,306.04
8	管理费	12,296.07
9	审计费	914.67
10	土地前期开发成本*	215,471.35
总成本合计		689,857.11

注：土地前期开发成本不包含原实施主体北京京通投资有限公司棚改阶段投入成本，该阶段成本数据包含在本表 1-6 项明细中。

(三) 本息覆盖率

经过计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为 790,481.22 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.24 倍。

具体如下表所示：

表 8-债券项目收益与资金平衡情况表

单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	计算过程
预计土地出让总收入	770,369.00	①
计提的各项政府性资金（或基金）	51,702.87	②
土地出让净收入	718,666.13	③=①-②
安置房地块回收资金	121,855.26	④
后续资金需求	50,040.17	⑤
可用于还款资金	790,481.22	⑥=③+④-⑤
融资本息合计	639,816.94	⑦
本息覆盖倍数	1.24	⑧=⑥/⑦

(四) 现金流量表

本项目债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的金额 790,481.22 万元，但由于本项目总投资额较大且投资回收期长，如出现可还款额不足以偿付当期债券本金及利息时，资金缺口由区财政统筹安排。具体情况详见下表：

表 9-各年预计现金流量表

单位：万元

年度/项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
一、经营活动											
1. 经营活动现金流入				56,400.00	325,280.00	366,155.00	144,389.26				892,224.26
2. 经营活动现金流出				2,920.75	24,169.15	24,612.97					51,702.87
经营活动现金流小计				53,479.25	301,110.85	341,542.03	144,389.26				840,521.39
二、投资活动											
1. 投资活动现金流出	86,000.00	96,100.00	60,000.00	287,000.00	60,000.00	30,500.00	19,540.17				639,140.17
投资活动现金流小计	-86,000.00	-96,100.00	-60,000.00	-287,000.00	-60,000.00	-30,500.00	-19,540.17				-639,140.17
三、筹资活动											
1. 筹资活动现金流入	86,000.00	96,100.00	60,000.00	287,000.00	60,000.00						589,100.00
2. 筹资活动现金流出		2,734.80	5,598.58	93,249.68	167,540.38	8,829.20	283,829.20	2,119.70	14,119.70	61,795.70	639,816.94
经营活动现金流小计	86,000.00	93,365.20	54,401.42	193,750.32	-107,540.38	-8,829.20	-283,829.20	-2,119.70	-14,119.70	-61,795.70	-50,716.94
四、现金流总计											
1. 期初现金			-2,734.80	-8,333.38	-48,103.81	85,466.66	387,679.49	228,699.38	226,579.68	212,459.98	
2. 本期变动		-2,734.80	-5,598.58	-39,770.43	133,570.47	302,212.83	-158,980.11	-2,119.70	-14,119.70	-61,795.70	150,664.28
3. 期末现金		-2,734.80	-8,333.38	-48,103.81	85,466.66	387,679.49	228,699.38	226,579.68	212,459.98	150,664.28	150,664.28

(五) 压力测试

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。但基于预测的假设条件,在未来存在不确定性。本着保守原则,以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%,作为不同经济环境情景,对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示:

表 10-债券项目收益与资金平衡情况表

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
可用于还款的资金	790,481.22	814,284.04	766,678.39
融资本息合计	639,816.94	639,816.94	639,816.94
本息覆盖倍数	1.24	1.27	1.20

(六) 风险分析

(一) 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策,影响土地出让,造成资金回笼不确定因素增多,也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动,存在项目收益变动的风险。

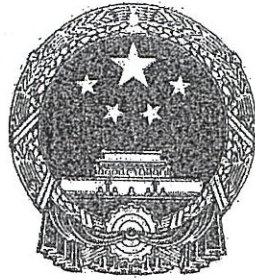
(二) 社会稳定风险因素。项目实施过程中,期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变,包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

(三) 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等,都可能导致不能按预期实现项目收益。

(四) 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等,都可能对项目进程产生影响。

六、评估结论

本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,在当前市场情况下,专项债券可以为项目提供资金支持,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。



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。)



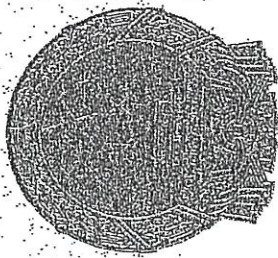
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 01 月 07 日

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。



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: 北京二都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

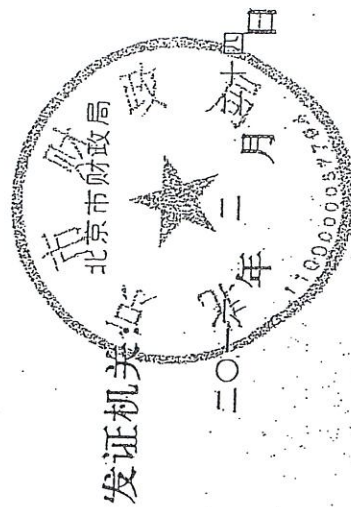
组织形式: 有限责任

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 黄玉珍 2018

证书编号: 110000510014

本证书经检验合格, 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



黄玉珍 2022 年检二维码

2009 年 /y 3 月 /m 20 日 /d

6

年度检

Annual Rene

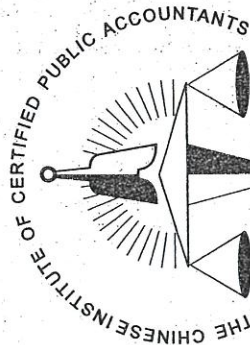
本证书经检

This certificate i this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

7



中国注册会计师协会



姓 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.



黄玉珍 女 1967年11月6日 北京仁智信会计师事务所

110108671106932

年度检验
Annual Renewal Re



姓名: 曹崢 2020
证书编号: 110004090007

本证书经检验
This certificate is
this renewal.



姓名: 曹崢 2018
证书编号: 110004090007

姓名: 曹崢 2019
证书编号: 110004090007

证书编号:
No. of Certificate 110004090007

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

发证日期:
Date of Issuance 2017 年 /y 05 月 /m 16 日 /d



曹崢 2022 年检二维码

年 月 日
/y /m /d



姓名: 曹崢
Sex: 男
Date of birth: 1981-09-29
Working unit: 北京仁智信会计师事务所有限公司
Identity card No.: 110107198109290315

