

北京东易君安会计师事务所有限公司

Beijing DongYiJunAn certified public accountants

中国·北京

顺义区站前东街商业楼2号楼419室

Tel:(010)69466554

东易
君安

2023 年北京市政府专项债券（五期）

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



2023 年北京市政府专项债券（五期）

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

东易（2023）第 4-063 号

北京市顺义区财政局：

我们接受北京住总京顺房地产开发有限公司、北京中铁诺德顺兴置业有限公司委托，对 2023 年北京市政府专项债券（五期）（以下简称“本期债券”）顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目收益与融资平衡情况进行评价并出具评价报告。

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。

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，本次评价的顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让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。

本总体评价仅供发行人本次发行顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、专项债券基本情况

1、项目单位资格

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目分为 A、B、C、D、E 五个片区实施，分别由北京住总京顺房地产开发有限公司、北京中铁诺德顺兴置业有限公司负责实施。

表 1-1 A、B 片区实施主体资格情况

| | |
|----------|---|
| 名 称 | 北京住总京顺房地产开发有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110113MA00FU8Q4B |
| 住 所 | 北京市顺义区后沙峪镇董各庄村北路 6 号-1 |
| 法定代表人 | 赵翀 |
| 注册资本 | 40000 万元 |
| 成立日期 | 2017 年 07 月 03 日 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 室内装饰设计；房地产开发；物业管理；技术开发、技术服务、技术咨询；机动车停车场管理；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；室内装饰设计以及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。） |

表 1-2 C、D、E 片区实施主体资格情况

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 名 称 | 北京中铁诺德顺兴置业有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110113MA01AN750D |
| 住 所 | 北京市顺义区天竺镇天竺家园 17 号 17 幢 2 层 293 室 |
| 法定代表人 | 王雷 |
| 注册资本 | 20000 万元 |
| 成立日期 | 2018 年 03 月 09 日 |

| | |
|------|---|
| 名 称 | 北京中铁诺德顺兴置业有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；信息咨询（不含中介服务）。（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。） |

2、项目基本情况

顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目改造范围共涉及首都机场西侧四个村，分别为后沙峪镇铁匠营村，天竺镇杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村，共分为 A、B、C、D、E 五个片区实施。其中 A、B 片区项目由北京住总京顺房地产开发有限公司作为实施主体负责完成；C、D、E 片区项目由北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为实施主体负责完成。本项目范围面积约 338.36 公顷，其中规划建设用地约 137.82 公顷，代征道路及绿地约 57.88 公顷，规划机场预留地 142.67 公顷。规划总建筑面积约 174.86 万平方米，其中规划居住建筑规模约 31.29 万平方米，工业用地建筑规模约 143.57 万平方米。

二、预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况及国家宏观调控政策无重大变化。

2、相关法律法规无重大变化。

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益能够顺利执行。

4、土地出让价格无重大波动。

5、现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。

6、无其他不可抗拒或不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况：

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，债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

①本项目 A、B、C、D、E 片区的总投资估算为 1,721,588 万元。其中：

A 片区总投资 519,843 万元，其中前期费用 2,498 万元，征地补偿及相关税费 63,127 万元，拆迁补偿及相关费用 363,366 万元，市政基础设施建设费 17,964 万元，其他费用 4,239 万元，财务费用 68,649 万元；

B 片区总投资 287,431 万元，其中前期费用 1,238 万元，征地补偿及相关税费 27,515 万元，拆迁补偿及相关费用 141,255 万元，市政基础设施建设费 6,424 万元，安置房建设费用 73,743 万元，其他费用 3,987 万元，财务费用 33,269 万元；

C 片区总投资 332,096 万元，其中前期费用 2,341 万元，征地补偿及相关税费 63,764 万元，拆迁补偿及相关费用 207,009 万元，市政基础设施建设费 16,604 万元，其他费用 4,247 万元，财务费用 38,131 万元；

D 片区总投资 355,326 万元，其中前期费用 2,612 万元，征地补偿及相关税费 69,410 万元，拆迁补偿及相关费用 216,468 万元，市政基础设施建设费 21,916 万元，其他费用 4,375 万元，财务费用 40,545 万元；

E 片区总投资 226,892 万元，其中前期费用 949 万元，征地补偿及相关税费 33,845 万元，拆迁补偿及相关费用 66,297 万元，市政基础设施建设

设费 7,036 万元, 安置房建设费用 91,158 万元, 其他费用 3,731 万元, 财务费用 23,876 万元。

②本项目总投资 172.16 亿元, 其中 131.33 亿元发行地方政府专项债筹措, 2020 年已发行 65 亿元; 2021 年已发行 41.64 亿元; 2022 年已发行 15.69 亿元; 2023 年计划发行 9 亿元, 本次计划发行 3.76 亿元, 其他批次计划发行 5.24 亿元, 期限 5 年, 预计年利率 2.97%; 剩余 40.83 亿元由顺义区财政自筹解决。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

专项债券应还本付息情况见下表:

表 2 债券还本付息明细表

单位: 亿元

| 年度 | 期初本金 金额 | 本期增加 本金 | 本期偿还 本金 | 期末本金 余额 | 本年应付 利息 | 本年还本 付息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2020 | | 65 | | 65 | | |
| 2021 | 65 | 41.64 | | 106.64 | 2.13 | 2.13 |
| 2022 | 106.64 | 15.69 | | 122.33 | 3.34 | 3.34 |
| 2023 | 122.33 | 9 | | 131.33 | 3.75 | 3.75 |
| 2024 | 131.33 | | 41.64 | 89.69 | 4.01 | 45.65 |
| 2025 | 89.69 | | 15.69 | 74 | 2.80 | 18.49 |
| 2026 | 74 | | | 74 | 2.39 | 2.39 |
| 2027 | 74 | | 65 | 9 | 2.39 | 67.39 |
| 2028 | 9 | | 9 | | 0.27 | 9.27 |
| 合计 | | 131.33 | 131.33 | | 21.08 | 152.41 |

注: 本期发债预计利率按照近 5 个工作日的国债收益率平均值上调 25bp 确定: 2023 年 1 月 20 日-2023 年 1 月 31 日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 2.72%, 上调 25bp 后利率为 2.97% (2.72%+0.25%)。

2、资金稳定性

本项目纳入顺义区临空经济区西区规划实施单元来实现资金自求平衡，2022 年国展二、三期土地上市交易后产生现金流入，整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此土地未上市交易前需要支付的利息需由区财政安排财政资金解付。

四、项目预期收益来源

本项目的收益主要来源于本项目和顺义区临空经济区西区规划实施单元中国展二、三期地块土地上市交易产生的土地出让金、顺义区临空经济区西区规划实施单元盈余。本项目土地预计 2023-2025 年上市交易取得出让收入，具体测算过程如下：

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目规划工业用地建筑规模 112.73 万平方米，工业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=112.73 万平方米×1,600 元/平方米=180,400 万元。

五、自求平衡情况

1、预期收入测算

表 3 预期收入表

| 序号 | 项目 | 建筑规模 (万平方米) | 楼面单价 (元/平方米) | 金额(亿元) |
|----|--------|----------------|-----------------|--------|
| 1 | 天竺工业用地 | 112.73 | 1600 | 18.04 |
| 2 | 国展二三期 | | | 156.36 |
| 3 | 规划单元盈余 | | | 55.72 |
| 4 | 合计 | | | 230.12 |

注：顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）纳入顺义区临空经济区西区规划实施单元统一规划，本表中预期收入均依据北京市规划和自然资源委员会顺义分局、城投智汇（北京）管理咨询有限公司编制的《顺义区临空经济区西区规划实施单元

土地资源整理实施方案》中数据。

上述收入包括纳入顺义区临空经济区西区规划实施单元来实现资金自求平衡的国展二三期地块和规划单元盈余。

2、预期成本测算

①基本假设条件及依据：主要依据为《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）A 片区项目项目申请报告》、《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）B 片区项目项目申请报告》《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）C 片区项目项目申请报告》、《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）D 片区项目项目申请报告》、《顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E 片区项目项目申请报告》

②本项目土地入市价格暂按 1600 元/平方米进行估算，工业用途政府土地出让收益为楼面熟地价的 15%，即 240 元/平方米。则政府土地出让收益=规划建筑面积×楼面单价=112.73×240=27,055 万元

③土地入市成本价格

土地入市成本价格=项目总成本+政府土地出让收益=1,721,588 万元+27,055 万元=1,748,643 万元。

3、本息覆盖率

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，债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍。

4、现金流量表

表 4 现金流量表

单位：亿元

| 年度 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 合计 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
| 1、项目收益 | | 81.15 | 30.95 | 43.77 | 37.67 | 28.25 | 8.33 | | 230.12 |
| 其中：天然土地收益流入 | | | 5.41 | 7.22 | 5.41 | | | | 18.04 |
| 国展二、三期土地收益流入 | | 64.41 | 22.99 | 22.99 | 22.99 | 22.98 | | | 156.36 |
| 规划单元盈余收入 | | 16.74 | 2.55 | 13.56 | 9.27 | 5.27 | 8.33 | | 55.72 |
| 2、偿付债券本息 | 2.13 | 3.34 | 3.75 | 45.65 | 18.49 | 2.39 | 67.39 | 9.27 | 152.41 |
| 其中：债券利息 | 2.13 | 3.34 | 3.75 | 4.01 | 2.80 | 2.39 | 2.39 | 0.27 | 21.08 |
| 债券本金 | | | | 41.64 | 15.69 | | 65.00 | 9.00 | 131.33 |
| 3、现金净流入 | -2.13 | 77.81 | 27.20 | -1.88 | 19.19 | 25.86 | -59.06 | -9.27 | 77.71 |

5、压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为1.43倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表5 压力测试情况

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 净收入 | 净收入下浮 5% |
|----|-----------|--------|----------|
| 1 | 用于平衡资金的收入 | 230.12 | 218.61 |
| 2 | 债券本息 | 152.41 | 152.41 |
| 3 | 本息覆盖倍数 | 1.51 | 1.43 |

6、风险分析

①工程实施风险

本项目的工程实施包括拆迁工程及安置房建设工程，在工程实施的过程中，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如出现工程进度延后的情形，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

②资金风险、收益实现规模与预期存在差异的风险

本项目资金风险主要来源有两个方面，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，其土地不能如期上市收回投资偿还借款。

为控制此项风险，项目实施主体积极与各政府部门保持密切的沟通，力争及时拨付到位，同时做好备选筹资渠道的准备。

③影响项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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。

七、其他说明

无。

(本页无正文)

北京东易君安会计师事务所有限公司



中国北京市

中国注册会计师

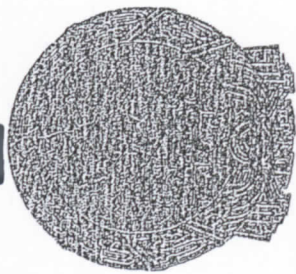


中国注册会计师



2023年2月1日





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: 北京东易君安会计师事务所有限公司
首席合伙人: 刘威
主任会计师: 刘威
经营场所: 北京市顺义区站前东街商业楼2号楼419室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000358

批准执业文号: 京财会[2005]28号

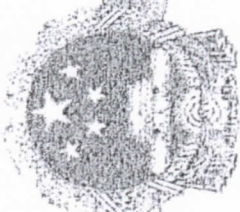
批准执业日期: 2005年01月18日



发证机关: 北京市财政局

二〇〇五年十月十四日

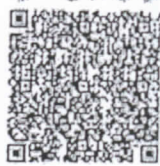
中华人民共和国财政部制



照 終 正 扣

统一社会信用代码

911101137704001072



扫描、识别、登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
查案、许可、监
管信息

(四)本(1-1)

名称 北京东易君安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)

法定代表人 范 营

注册资本 300万元

成立日期 2005年01月19日

营业期限 2005年01月19日至 2055年01月18日

[illegible]

住所 北京市顺义区 station 前东街商业楼2号楼419



登记机关

2019年07月26日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

國家市場監督管理總局監制