

**2023 年北京市政府专项债券（四期）
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：010-8278486

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（四期）
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
收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

仁智信咨字（2023）第 3007 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委托（以下简称“住保中心”），对住保中心编制的《2023 年北京市政府专项债券（四期）-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“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、项目投资融资情况

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。项目总用地面积 224.85 公顷、规划总建筑面积 156.36 万平方米；项目

需同步实施整理土地面积 21.33 公顷。

项目预计总成本 1,381,688.00 万元，拟主要通过发行专项债券方式进行融资，计划融资 965,000.00 万元，债券利息 103,107.96 万元，本息合计约 1,068,137.96 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 313,550.04 万元拟通过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 401,300.00 万元（含 2023 年度已发行 36,300.00 万元），债券利息 55,787.16 万元，本息合计 457,087.16 万元。

2023 年度计划融资 600,000.00 万元。本次计划进行项目第九期融资，为本年度第二次发行，主要用于支付征地款、搬迁补偿费及安置房建设，拟融资 63,700.00 万元，期限三年，按 2023 年 2 月 23 日前五日均值测试的三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。融资本息合计 69,050.80 万元（含本金 63,700.00 万元，利息 5,350.80 万元）。

计划 2023 年还需发行债券 500,000.00 万元，假定利率为 2.80%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 542,000.00 万元（含本金 500,000.00 万元，利息 42,000.00 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）、弥补后续资金需求后，可用于还款的资金为 1,294,985.31 万元，据此计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

三、评价结论

经审核，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。

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

【签字页、此页无正文】

北京仁智信会计师事务所有限公司



2023年3月2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、宽街 及南许场村棚户区改造项目专项债券 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

北京市通州区人民政府于2017年10月10日授权北京建邦通汇房地产有限公司为棚改实施主体。2019年6月，北京市通州区人民政府下发《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至五片区实施主体》的批复，同意授权通州住房保障事务中心为五个片区的实施主体，同时撤销授权北京建邦通汇房地产有限公司为实施主体事宜，同意由住保中心委托北京通州投资发展有限公司为本项目实施单位。

2019年10月，本项目取得北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目一片区至五片区项目前期工作函主体变更的批复》，同意将五个片区的建设单位由北京建邦通汇房地产有限公司变更为通州区住房保障事务中心。

1. 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：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：高小强；

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。

(二)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，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224.85公顷。其中，集体土地204.62公顷，国有土地20.23公顷。项目需同步实施整理土地面积21.33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142.74万平方米，其中：宅基地面积约37.10万平方米，涉及2007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.项目建设周期

结合项目情况和实施难度，本项目预计2025年完成所有实施内容：2019-2022年完成全部片区前期工作、安置房地块完成前期手续工作及拆迁和开工建设；2023年开展二至五片区征拆，并完成三片区商业地块供应，四片区集体土地供应；2024年继续推进二至五片区征拆，2024年底安置房竣工验收，二片区住宅入市，五片区商业入市；2025年进行项目收尾工作。

4.项目筹资安排

项目预计总成本1,381,688.00万元，拟主要通过发行专项债券方式进行融

资，计划融资 965,000.00 万元，债券利息 103,107.96 万元，本息合计约 1,068,137.96 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 313,550.04 万元拟通过地块上市收入实现滚动开发。

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）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；

（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 1.21 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

该项目预计总成本为 1,381,688.00 万元，具体明细如下：

表1—预计总成本明细表

序号	项目明细	金额（万元）
1	前期费用	6,304.00
2	征地费用	243,200.00
3	拆迁补偿费	792,632.00
4	市政基础设施建设费	49,338.00
5	其他费用	9,602.00
6	安置房损益	128,837.00
7	管理费	43,527.00
8	审计费	1,230.00

序号	项目明细	金额（万元）
9	财务费用	97,894.00
10	两税两费	9,124.00
总成本合计		1,381,688.00

2. 资金筹措

该项目资金筹措方式为政府专项债券、安置房销售收入及后期滚动开发回笼资金。

(1) 该项目共需分十期融资本金 965,000.00 万元，本息合计 1,068,137.96 万元（含本金 965,000.00 万元，利息 103,107.96 万元）；

(2) 剩余资金需求 313,550.04 万元拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发。

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区财政垫付。预计通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还。

3. 具体资金筹措计划

该项目预计分十期发行债券，共需融资本金 965,000.00 万元，本息合计 1,068,137.96 万元（含本金 965,000.00 万元，利息 103,107.96 万元）。

债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，总体融资计划及还本付息情况见下表：

表 2-全部专项债本息汇总表

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	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	101,000.00	60,000.00		161,000.00	3,305.10	3,305.10
2022	161,000.00	204,000.00		365,000.00	5,141.34	5,141.34
2023	365,000.00	600,000.00		965,000.00	10,582.44	10,582.44
2024	965,000.00		81,000.00	884,000.00	27,324.36	108,324.36
2025	884,000.00		20,000.00	864,000.00	24,643.26	44,643.26
2026	864,000.00		660,000.00	204,000.00	24,019.26	684,019.26
2027	204,000.00		204,000.00		5,441.10	209,441.10
合计		965,000.00	965,000.00	3,625,000.00	103,137.96	1,068,137.96

(1) 该项目通过 2019 年专项债券进行了第一期融资，当期发行债券 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。融资本息合计 94,405.50 万元（本金 81,000.00 万元，利息 13,405.50 万元）。

(2) 该项目通过 2020 年专项债券进行了第二期融资，当期发行债券 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。融资本息合计 23,120.00 万元（本金 20,000.00 万元，利息 3,120.00 万元）。

(3) 该项目通过 2021 年 6 月专项债券进行了第三期融资，当期发行债券 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。融资本息合计 44,352.00 万元（本金 38,400.00 万元，利息 5,952.00 万元）。

(4) 该项目通过 2021 年 10 月专项债券进行了第四期融资，当期发行债券 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。融资本息合计 24,829.20 万元（本金 21,600.00 万元，利息 3,229.20 万元）。

(5) 该项目通过 2022 年 5 月专项债券进行了第五期融资，当期发行债券 35,000.00 万元，票面利率 2.71%，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 39,742.50 万元（本金 35,000.00 万元，利息 4,742.50 万元）。

(6) 该项目通过 2022 年 6 月专项债券进行了第六期融资，当期发行债券 105,000.00 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 119,175.00 万元（本金 105,000.00 万元，利息 14,175.00 万元）。

(7) 该项目通过 2022 年 10 月专项债券进行了第七期融资，当期发行债券 64,000.00 万元，票面利率 2.59%，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 72,288.00 万元（本金 64,000.00 万元，利息 8,288.00 万元）。

(8) 该项目通过 2023 年 1 月专项债券进行了第八期融资，当期发行债券 36,300.00 万元，票面利率 2.64%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 39,174.96 万元（本金 36,300.00 万元，利息 2,874.96 万元）。

(9) 本次计划 2023 年 3 月进行第九期融资，拟融资 63,700.00 万元，按 2023 年 2 月 23 日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮 25 个基点为 2.80%，假定利率为 2.80%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 69,050.80 万元（本金 63,700.00 万元，利息 5,350.80 万元）。

表 3-（本次计划）2023 年 3 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
2023-3		63,700.00		63,700.00			
2024	63,700.00			63,700.00	2.80%	1,783.60	1,783.60
2025	63,700.00			63,700.00	2.80%	1,783.60	1,783.60
2026-3	63,700.00		63,700.00		2.80%	1,783.60	65,483.60
合计		63,700.00	63,700.00			5,350.80	69,050.80

（10）计划 2023 还需发行债券 500,000.00 万元，假定利率为 2.80%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 542,000.00 万元（本金 500,000.00 万元，利息 42,000.00 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。

由于本项目总成本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

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，三片区地块预计于2023年完成出让；二片区、五片区预计于2024年完成出让。具体如下表所示：

表 4-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 建筑面积
1	三片区	综合性商业金融服务业用地	2023 年	35.66

序号	地块名称	规划用途	预计出让时间	预计出让地块建筑面积
2	二片区	二类居住用地	2024 年	35.69
3	五片区	综合性商业金融服务业用地	2024 年	16.07
合 计				87.42

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。

根据棚改实施方案确定的测算楼面单价，居住用地按 32,000.00 元/平方米，商业、F3 其他类多功能用地按 16,500.00 元/平方米进行测算，不考虑价格增长因素条件，由此计算项目的土地出让总收入为 1,995,625.00 万元。具体如下表所示：

表 5-土地出让收入计算表

序号	计划供地时间	居住用地		商业/产业用地		销售收入 (万元)
		建筑规模 (万㎡)	预估收入单价 (元/㎡)	建筑规模 (万㎡)	预估收入单价 (元/㎡)	
1	2023			35.66	16,500.00	588,390.00
2	2024	35.69	32,000.00	16.07	16,500.00	1,407,235.00
合计		35.69		51.73		1,995,625.00

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

根据土地出让计划、价格预测情况，本项目预计的土地出让收入为 1,995,625.00 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387,089.65 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

序号	项目	计提金额(万元)
1	农业土地开发资金	3,163.55
2	国有土地收益基金	99,781.25
3	农田水利建设资金	94,820.40
4	教育资金	94,820.40
5	廉租住房保障资金	94,504.05
合计		387,089.65

2. 项目建设总成本

该项目预计总成本为1,381,688.00万元，具体明细如下：

表7—预计总成本明细表

序号	项目明细	金额（万元）
1	前期费用	6,304.00
2	征地费用	243,200.00
3	拆迁补偿费	792,632.00
4	市政基础设施建设费	49,338.00
5	其他费用	9,602.00
6	安置房损益	128,837.00
7	管理费	43,527.00
8	审计费	1,230.00
9	财务费用	97,894.00
10	两税两费	9,124.00
总成本合计		1,381,688.00

(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1,294,985.31万元，本项目本息覆盖倍数为1.21倍。

具体如下表所示：

表8—债券项目收益与资金平衡情况表

项目	按照目前土地市场测算 (万元)	计算过程
预计土地出让总收入	1,995,625.00	①
计提的各项政府性资金（或基金）	387,089.65	②
土地出让净收入	1,608,535.35	③=①-②
后续资金需求	313,550.04	④
可用于还款资金	1,294,985.31	⑤=③-④
融资本息合计	1,068,137.96	⑥
本息覆盖倍数	1.21	⑦=⑤/⑥

(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

1,294,985.31 万元，但由于本项目总成本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
一、经营活动产生的现金流量					
1. 经营活动现金流入					588,390.00
2. 经营活动现金流出					78,843.22
经营活动现金流小计					509,546.78
二、投资活动产生的现金流量					
1. 投资活动现金流出	81,000.00	20,000.00	60,000.00	204,000.00	600,000.00
投资活动现金流小计	-81,000.00	-20,000.00	-60,000.00	-204,000.00	-600,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					
1. 筹资活动现金流入	81,000.00	20,000.00	60,000.00	204,000.00	600,000.00
2. 筹资活动现金流出		2,681.10	3,305.10	5,141.34	10,582.44
经营活动现金流小计	81,000.00	17,318.90	56,694.90	198,858.66	589,417.56
四、现金流总计					
1. 期初现金			-2,681.10	-5,986.20	-11,127.54
2. 本期变动		-2,681.10	-3,305.10	-5,141.34	498,964.34
3. 期末现金		-2,681.10	-5,986.20	-11,127.54	487,836.80

(续)

年度/项目	2024	2025	2026	2027	合计
一、经营活动产生的现金流量					
1. 经营活动现金流入	1,407,235.00				1,995,625.00
2. 经营活动现金流出	308,246.43				387,089.66
经营活动现金流小计	1,098,988.57	-	-	-	1,608,535.35
二、投资活动产生的现金流量					
1. 投资活动现金流出	313,550.04				1,278,550.04

年度/项目	2024	2025	2026	2027	合计
投资活动现金流小计	-313,550.04	-	-	-	-1,278,550.04
三、筹资活动产生的现金流量					
1. 筹资活动现金流入					965,000.00
2. 筹资活动现金流出	108,324.36	44,643.26	684,019.26	209,441.10	1,068,137.96
经营活动现金流小计	-108,324.36	-44,643.26	-684,019.26	-209,441.10	-103,137.96
四、现金流总计					
1. 期初现金	487,836.80	1,164,950.97	1,120,307.71	436,288.45	
2. 本期变动	677,114.17	-44,643.26	-684,019.26	-209,441.10	226,847.35
3. 期末现金	1,164,950.97	1,120,307.71	436,288.45	226,847.35	226,847.35

（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明细表

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	1,294,985.31	1,359,843.12	1,230,127.49
融资本息合计	1,068,137.96	1,068,137.96	1,068,137.96
本息覆盖倍数	1.21	1.27	1.15

（六）风险分析

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。)



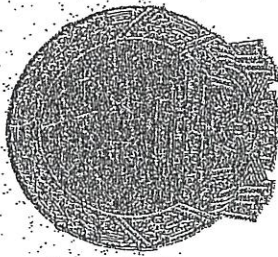
在线扫码获取详细信息

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

年度检验

Annual Renewal

本证书经检

This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

7



姓名	黄玉珍
性别	女
出生日期	1967年11月6日
工作单位	北京仁智德会计师事务所
身份证号码	110108671106932





格， 2016 is valid for another year after



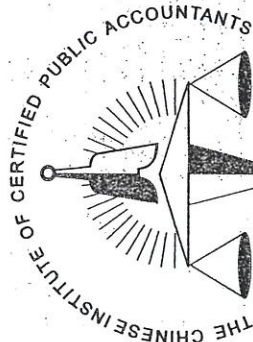
姓名: 刘志芳

证书编号: 110000262747



刘志芳 2022 年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师

重要事项

注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 Full name 刘志芳
性 Sex 女
出生 Date of birth 1978-02-25
工作单位 Working unit 北京公正会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 420103197802253726

