

# 2022 年北京市政府专项债券（二十二期）

## 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期

### 棚户区改造项目

#### 项目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

---

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



2022 年北京市政府专项债券（二十二期）  
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目  
项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

仁智信专审字〔2022〕第 5051-1 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《2022 年北京市政府专项债券（二十二期）-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项目募投情况》（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，其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。

总体评价结果如下：

## 一、项目投融资情况

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”或“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，规划总建筑面积约 69.91 万平方米。

项目预计总成本 684,825.51 万元，已发生成本 528,891.26 万元，包括北京通投资有限公司前期已投入开发成本和通过前期专项债券融资本息。其中，2022 年 6 月专项债券本金 235,000.00 万元全部用于置换前期已投入的开发成本。

为保证本项目棚改安置房及配套设施建设工作顺利进行，本次拟通过债券融资本金 40,000.00 万元，设定 2022 年 10 月 10 日作为测算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假设利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，预计融资本息合计 43,084.00 万元。

后续资金需求中拟通过专项债券融资本息合计 63,600.00 万元。

剩余资金需求 49,250.25（不含债券利息）拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发。

## 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：

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）、弥补后续资金需求后，可用于还款的资金分别为 803,746.74 万元、828,244.34 万元、779,249.14 万元，据此计算的本息覆盖倍数分别为 1.27 倍、1.30 倍、1.23 倍。

该项目建设期间付息及各项费用由财政先行垫付。

## 三、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，本期债券可以为项目提供充足的资金支持，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。



#### 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

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、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：项目收益及现金流入评价说明

北京仁智信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件:

2022年北京市政府专项债券（二十二期）  
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目  
项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测基于住保中心编制的“方案”，并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，以预测期间不同经济环境情景下的估计假设为前提，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、政策依据

1. 《国务院关于加快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. 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕90号）；

9. 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕95号）；

10. 2006年10月9日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》（京政地〔2006〕90号）；

11. 2008年12月24日，北京市国土资源局通州分局《国家建设征收土地结案表》；

12. 2009年1月13日，北京市国土资源局《建设用地批准书》（京国土〔建〕字〔2009〕11号）；

13. 2016年1月16日，北京市人民政府办公厅《关于印发北京市2016年棚户区改造和环境整治任务的通知》（京政办发〔2016〕6号）；

14. 2016年10月8日，北京市国土资源局通州分局《国家建设征收土地结案表》（京国土（通）征结字〔2016〕12号）；

15. 2016年11月8日，北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期安置房产权性质的复函》（京建函〔2016〕371号）；

16. 2018年7月12日，北京市文物研究所《关于通州新城1102街区TZ00-1102-1002地块地下文物保护工作的函》（文研保函〔2018〕133号）；

17. 2019年6月21日，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）；

18. 2019年6月26日，北京市交通委员会《关于北京市通州新城1102街区TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045等地块控规调整规划交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕930号）；

19. 2019年7月10日，北京市生态环境局《关于通州新城1102街区TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045等地块控规调整意见的复函》（京环函〔2019〕354号）；

20. 2019年11月14日，北京市水务局《关于北京城市副中心1102街区FZX-1102-6001、6002、6003、6004等地块控规调整规划水影响评价报告的批复》



(京水行许字〔2019〕401号);

21. 2019年12月13日,北京市通州区人民政府《关于同意通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地房屋搬迁宅基地区位补偿价和安置房价格的批复》(通政函〔2019〕297号);

22. 2019年12月24日,北京市重大项目建设指挥部办公室《关于调整部分区政府2019年棚户区改造和环境整治任务的通知》(京重大办〔2019〕72号);

23. 2020年2月18日,北京市通州区人民政府关于同意《通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目梁各庄村集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案》的批复(通政函〔2020〕25号);

24. 2020年3月11日,北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2020年棚户区改造和环境整治任务》的通知(京政办发〔2020〕11号);

25. 2020年4月13日,北京市通州区人民政府《关于确定通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目利润率(管理费)计提比例的批复》(通政函〔2020〕100号);

26. 2020年4月23日,北京市规划和自然资源委员会《关于北京城市副中心1102和1103街区FZX-1102-6001、FZX-1103-6001等地块规划综合实施方案审查备案的函》(京规自函〔2020〕809号);

27. 2020年5月27日,北京市通州区人民政府《关于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方案的批复》(通政函〔2020〕157号);

28. 2020年7月6日,北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼工程等五个项目施工准备评审会议纪要》(第87号);

29. 2020年8月13日,北京市文物研究所《关于北京城市副中心1102和1103街区FZX-1102-6001、FZX-1103-6001地块项目(自行拆分FZX-1103-6008、6009、6011地块,涉及幼儿园、邮政设施、安置房项目)地下文物保护工作的函》(文研保函〔2020〕142号);

30. 2020年8月14日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地上非住宅地上物腾退补偿方案审核备案的回复》(通住建委函〔2020〕378号);

31. 2020年9月15日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划用地测量成果报告书》(2020规自(通)测字0077号);



32. 2020年9月21日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)初审函〔2020〕0042号);

33. 2020年9月21日,北京市文物研究所《关于北京通州新城1103街区0302、0303地块(现名称:北京城市副中心1103街区FZX-1102-6006、6007地块(安置房项目)地下文物保护工作的函》(文研保函〔2020〕215号);

34. 2020年9月30日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设项目用地预审与选址意见书》(2020规自(通)预选字0003号);

35. 2020年10月20日,北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目安置房项目纳入保障房建设计划的会议纪要》(第175号);

36. 2020年11月24日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目相关规划情况的函》(京规自通函〔2020〕1107号);

37. 2020年12月7日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《工程项目施工准备函》(2020施[通]准字009、010号);

38. 2020年12月23日,北京城市副中心管理委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目核准的批复》(副中心发改(核)〔2020〕18号);

39. 2021年1月7日,北京市生态环境局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期、六期地块环保意见的复函》(京生态2021-26号);

40. 2021年2月2日,北京市通州区人民政府《关于确认通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目范围内国有土地上非住宅房屋征收项目符合征收条件的批复》(通政函〔2021〕20号);

41. 2021年3月30日,中共北京市委城市副中心工作委员会、北京城市副中心管理委员会《关于印发2021年北京城市副中心重大工程行动计划的通知》(副中心工委发〔2021〕9号);

42. 2021年4月9日,北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目六期交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2021〕

448 号);

43. 2021 年 4 月 9 日, 北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2021〕447 号);

44. 2021 年 6 月 28 日, 北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6003、6004 地块“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(通)供审函〔2021〕0005 号);

45. 2021 年 6 月 29 日, 北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目安置房及配套设施“多规合一”协同平台综合会商意见的函》(京规自(通)综审函〔2021〕0005 号);

46. 2021 年 9 月 14 日, 北京市通州区人民政府《关于国有土地上房屋征收决定》(通政房征字〔2021〕3 号);

47. 2021 年 8 月 20 日, 北京市规划和自然资源委员会通州分局《临时建设工程规划许可证》(2021 规自(通)建临字 0075 号);

48. 2021 年 11 月 15 日, 北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(9#楼地下等 11 项)》(2021 规自(通)建字 0042 号);

49. 2021 年 11 月 23 日, 北京市通州区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于第二次组织评审通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6006、6007、6008、6009、6011 地块土壤污染状况调查报告的复函》(通环函〔2021〕359 号);

50. 2021 年 12 月 2 日, 北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1101#楼地下等 6 项)》(2021 规自(通)建字 0046 号);

51. 2021 年 12 月 3 日, 北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(9#楼地下等 11 项)》(110112202112030101);

52. 2021 年 12 月 7 日, 北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于印发 2021 年度全市第二批政策性住房开竣工项目计划的通知》(京建发〔2021〕403 号);

53. 2021 年 12 月 9 日, 北京市文物研究所《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目(自行拆分北京城市副中心 1103 街区



FZX-1103-6001、6002、6003、6004、6005、6010、6012、6013、6014、6015、6016、6017、6018 地块及周边市政道路/三期除安置房及配套设施地块外)地下文物保护工作的函》(文研保函〔2021〕363号);

54. 2021年12月15日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(邮政设施地下部分)》(2021规自(通)建字0051号);

55. 2021年12月15日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(幼儿园地下部分)》(2021规自(通)建字0052号);

56. 2021年12月31日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(1101#楼地下等6项、邮政设施地下部分、幼儿园地下部分)》(110112202112310101);

57. 2022年1月12日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《国家建设征收土地结案表》(京规自(通)征结字〔2022〕1号);

58. 2022年3月17日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(9#楼地上等11项)》(2022规自(通)建字0006号);

59. 2022年1月1日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1101#楼地上等6项)》(2022规自(通)建字0011号);

60. 2022年4月22日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(邮政设施地上部分)》(2022规自(通)建字0012号);

61. 2022年4月22日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(幼儿园地上部分等2项)》(2022规自(通)建字0013号);

62. 2022年5月17日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(9#楼地上等11项)》(110112202205170201);

63. 2022年5月17日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(1101#楼地上等6项、邮政设施地上部分、幼儿园地上部分等2项)》(110112202205170101);

64. 2022年5月27日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1#楼等14项)》(2022规自(通)建字0018号);

65. 2022年3月29日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6002、6218、6219、6220 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(通)供审函

〔2022〕0004号)；

66. 2022年7月8日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6017 地块安置房配套开闭站“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)供审函〔2022〕0033号)。

### 三、项目收益及现金流入预测假设

1. 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；

2. 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；

3. 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. 政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

5. 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；

6. 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；

7. 无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 四、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：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。

#### (二) 项目实施单位基本情况

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。



### (三)项目概况

#### 1. 项目位置及四至范围

该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69.91万平方米，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。

项目规划用途为二类居住用地、其他类多功能用地及配套设施用地。其中五期经营性地块预计2022年入市、三期经营性地块预计2023年入市，非经营性地块预计2024年完成出让。具体如下表所示：

表1-地块信息明细表

单位：公顷、万平方米

期次	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	备注
三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	4.22	2.20	9.28	经营性用地
	FZX-1103-6003	中小学合校	3.04	0.90	2.74	划拨出让

	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地	2.13	1.60	3.41	划拨出让
	FZX-1103-6006	二类居住用地	7.40	2.00	14.80	安置房地块
	FZX-1103-6008	托幼用地	0.39	0.80	0.31	
	FZX-1103-6009	邮政设施用地	0.15	1.00	0.15	划拨出让
	FZX-1103-6011	二类居住用地	1.60	2.00	3.20	安置房地块
	FZX-1103-6012	其他类多功能用地	3.43	2.00	6.86	经营性用地
	FZX-1103-6015	供燃气用地	0.03			划拨出让
	FZX-1103-6016	供电用地	0.40			划拨出让
小计			22.79		40.75	
五期	FZX-1102-6002	其他类多功能用地	1.00	2.20	2.20	经营性用地
	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	0.73	2.20	1.61	经营性用地
	FZX-1102-6219	其他类多功能用地	0.55	2.20	1.21	经营性用地
	FZX-1102-6220	其他类多功能用地	0.96	2.20	2.10	经营性用地
	FZX-1102-6003	二类居住用地	2.38	2.20	5.24	经营性用地
	FZX-1102-6004	二类居住用地	2.23	2.20	4.91	经营性用地
小计			7.85		17.27	
六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用	4.66	1.20	5.59	划拨出让
	FZX-1103-6022	医疗卫生用	4.91	1.20	5.89	划拨出让
	FZX-1103-6023	消防用地	0.38	1.00	0.38	划拨出让
小计			9.95		11.86	
合计			40.59		69.88	
其中：经营性用地			15.50		33.41	
非经营性可划拨出让用地			15.70		18.16	

注 1: FZX-1103-6006、FZX-1103-6011 为安置房地块。

### 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 684,825.51 万元，具体如下表所示：

表 2-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	46,274.44
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		684,825.51

注：土地前期开发成本不包含京通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。

## （2）资金筹措方式

1. 项目已投入前期开发成本 235,800.82 万元（含京通公司棚改阶段投入成本）；

2. 项目计划分八期共需融资本息合计 634,774.44 万元（含本金 589,100.00 万元，利息 45,674.44 万元），其中 235,000.00 万元本金用于置换前期开发成本。

融资本金中含本次预计债券融资本金 40,000.00 万元。

3. 后续资金需求 49,250.25 万元（不含债券利息）拟通过项目部分地块上市收入实现滚动开发。

## （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 2022 年完成上市，三期经营性地块预计于 2023 年完成上市，非经营性地块预计于 2024 年底前完成出让。

具体如下表所示：

表 3-土地出让计划表

单位：公顷、万平方米

序号	期次	地块编号	规划用途	上市/出让 年份	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
1	五期	FZX-1102-6002	其他类多功能用地	2022	1.00	2.20
2	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地		0.73	1.61



3	五期	FZX-1102-6219	其他类多功能用地		0.55	1.21
4	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地		0.96	2.10
5	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地		2.38	5.24
6	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地		2.23	4.91
7	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	2023	4.22	9.28
8	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地		3.43	6.86
9	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2024	3.04	2.74
10	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地		2.13	3.41
11	三期	FZX-1103-6009	邮政设施用地		0.15	0.15
12	三期	FZX-1103-6015	供燃气用地		0.03	
13	三期	FZX-1103-6016	供电用地		0.40	
14	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用		4.66	5.59
15	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用		4.91	5.89
16	六期	FZX-1103-6023	消防用地		0.38	0.38

## 2. 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，成交总价 56,400.00 万元，均价 1.65 万元/每建筑平方米。

具体情况如下表所示：

表 4-土地出让计划表

单位：平方米、万元、万/平方米

地块编号	规划用途	上市时间	用地面积	地上建筑 规模	成交价	均价
FZX-1102-6002	F3 其他类多功 能用地	2022.8	10,000.00	22,000.00	36,400.00	1.6545
FZX-1102-6219		2022.8	5,500.00	12,100.00	20,000.00	1.6529
合计			15,500.00	34,100.00	56,400.00	1.6500

## 3. 剩余地块土地出让收入预测

### (1) 周边项目情况

R2 二类居住用地，按照通州区政府已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 2.3 万元/平方米，政府收益暂按 0.5 万元/平方米，本次预估选取楼面单价为 2.8 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。



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，不包括托幼用地、邮政用地），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（不包括托幼用地）地块成本单价为0.17万元/平方米。

（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2.8万元/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，可通过出让取得收入的其他非经营性用地楼面地价单价为0.17万元/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749,062.00万元、786,515.10万元、711,608.90万元。具体情况如下表：

表 5-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

序号	期次	地块编号	规划用途	建筑面积	楼面地价	基准金额测算	按照上浮 5% 测算	按照下浮 5% 测算
1	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	1.61	1.65	26,565.00	27,893.25	25,236.75
2	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地	2.10	1.65	34,650.00	36,382.50	32,917.50
3	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地	5.24	2.80	146,720.00	154,056.00	139,384.00
4	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地	4.91	2.80	137,480.00	144,354.00	130,606.00
2022 年上市 小计				13.86		345,415.00	362,685.75	328,144.25
5	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	9.28	2.80	259,840.00	272,832.00	246,848.00
6	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地	6.86	1.65	113,190.00	118,849.50	107,530.50
2023 年上市 小计				16.14		373,030.00	391,681.50	354,378.50
7	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2.74	0.17	4,658.00	4,890.90	4,425.10
8	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地	3.41	0.17	5,797.00	6,086.85	5,507.15
9	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用	5.59	0.17	9,503.00	9,978.15	9,027.85
10	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用	5.89	0.17	10,013.00	10,513.65	9,512.35

11	六期	FZX-1103-6023	消防用地	0.38	0.17	646.00	678.30	613.70
2024 年完成出让 小计				18.01		30,617.00	32,147.85	29,086.15
合计				48.01		749,062.00	786,515.10	711,608.90

#### 4. 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 74,320.27 万元、87,275.77 万元、61,364.77 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	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	1,007.23	1,007.23	1,007.23
2	国有土地收益基金	40,273.10	42,145.76	38,400.45
3	农田水利建设资金	12,063.65	15,808.96	8,318.34
4	教育资金	12,063.65	15,808.96	8,318.34
5	廉租住房保障资金	8,912.64	12,504.86	5,320.41
合计		74,320.27	87,275.77	61,364.77

5. 土地出让净收入预测情况

我们假设该项目涉及的地块于 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，扣除预计的各项政策性资金（基金）后，项目土地出让产生的净收入分别为 731,141.73 万元、755,639.33 万元、706,644.13 万元。具体如下表所示：

表 7-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（含已交易地块）	805,462.00	842,915.10	768,008.90
减：计提的各项政策性资金（基金）	74,320.27	87,275.77	61,364.77
土地出让净收入	731,141.73	755,639.33	706,644.13

6. 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，参考北京市通州区住房保障事务中心往期案例，剩余房源按 2 万元/平方米回收资金，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面积 4,988.78 平方米，预计单价 2 万元/平方米，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 1936 个，预计单价 10 万元/个，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面积 14,508.85 平方米，预计单价 1 万元/平方米，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面积 1,941.55 平方米，已签订出让协议，单价 0.46 万元/平方米，预计回收资金 893.11 万元。

## 五、计划发行债券概况

(一) 通过 2019 年专项债券进行了一期融资，当期发行债券 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。

(二) 通过 2020 年专项债券进行了二期融资，当期发行债券 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。

(三) 通过 2021 年 6 月专项债券进行了三期融资，当期发行债券 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。

(四) 通过 2021 年 7 月专项债券进行了四期融资，当期发行债券 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。

(五) 通过 2022 年 6 月进行五期融资，融资 235,000.00 万元，此次发行专项债券利率为 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。

(六) 通过调整 2022 年北京市政府专项债券（十六期）进行债券资金调整，增加融资本金 12,000.00 万元（六期融资），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 13,620.00 万元。

(七) 本次拟通过债券融资本金 40,000.00 万元，设定 2022 年 10 月 10 日作为测算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假设利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，预计融资本息合计 43,084.00 万元。

具体如下表所示：

表 8-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		40,000.00		40,000.00	2.57%		
2023	40,000.00			40,000.00	2.57%	1,028.00	1,028.00
2024	40,000.00			40,000.00	2.57%	1,028.00	1,028.00
2025	40,000.00		40,000.00		2.57%	1,028.00	41,028.00
合计		40,000.00	40,000.00			3,084.00	43,084.00

(八) 计划于 2023 年进行专项债券八期融资，拟融资 60,000.00 万元，假定专项债券利率为 3.00%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 63,600.00 万元。

综上，本项目计划分八期共需融资本息合计 634,774.44 万元（含本金 589,100.00 万元，利息 45,674.44 万元）。

各年及汇总融资本息明细情况，具体如下所示：

表 9-2019 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
2019		86,000.00		86,000.00	3.18%		
2020	86,000.00			86,000.00	3.18%	2,734.80	2,734.80
2021	86,000.00			86,000.00	3.18%	2,734.80	2,734.80
2022	86,000.00		86,000.00		3.18%	2,734.80	88,734.80
合计		86,000.00	86,000.00			8,204.40	94,204.40

表 10-2020 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
2020		96,100.00		96,100.00	2.98%		
2021	96,100.00			96,100.00	2.98%	2,863.78	2,863.78
2022	96,100.00			96,100.00	2.98%	2,863.78	2,863.78
2023	96,100.00		96,100.00		2.98%	2,863.78	98,963.78
合计		96,100.00	96,100.00			8,591.34	104,691.34

表 11-2021 年 6 月专项债本息明细表

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
2021		29,000.00		29,000.00	2.85%		
2022	29,000.00			29,000.00	2.85%	826.50	826.50
2023	29,000.00		29,000.00		2.85%	826.50	29,826.50
合计		29,000.00	29,000.00			1,653.00	30,653.00

表 12-2021 年 7 月专项债本息明细表

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
2021		31,000.00		31,000.00	2.66%		
2022	31,000.00			31,000.00	2.66%	824.60	824.60
2023	31,000.00		31,000.00		2.66%	824.60	31,824.60
合计		31,000.00	31,000.00			1,649.20	32,649.20

表 13-2022 年 6 月专项债本息明细表

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		235,000.00		235,000.00	2.45%		
2023	235,000.00			235,000.00	2.45%	5,757.50	5,757.50
2024	235,000.00			235,000.00	2.45%	5,757.50	5,757.50
2025	235,000.00		235,000.00		2.45%	5,757.50	240,757.50
合计		235,000.00	235,000.00			17,272.50	252,272.50



表 14-2022 年 1.2 亿债券资金（调整项目）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		12,000.00		12,000.00	2.70%		
2023	12,000.00			12,000.00	2.70%	324.00	324.00
2024	12,000.00			12,000.00	2.70%	324.00	324.00
2025	12,000.00			12,000.00	2.70%	324.00	324.00
2026	12,000.00			12,000.00	2.70%	324.00	324.00
2027	12,000.00		12,000.00		2.70%	324.00	12,324.00
合计		12,000.00	12,000.00			1,620.00	13,620.00

表 15-（本次）2022 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
2022		40,000.00		40,000.00	2.57%		
2023	40,000.00			40,000.00	2.57%	1,028.00	1,028.00
2024	40,000.00			40,000.00	2.57%	1,028.00	1,028.00
2025	40,000.00		40,000.00		2.57%	1,028.00	41,028.00
合计		40,000.00	40,000.00			3,084.00	43,084.00

表 16-（预计）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		60,000.00		60,000.00	3.00%		
2024	60,000.00			60,000.00	3.00%	1,800.00	1,800.00
2025	60,000.00		60,000.00		3.00%	1,800.00	61,800.00
合计		60,000.00	60,000.00			3,600.00	63,600.00

表 17-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	11,624.38	167,724.38
2024	347,000.00			347,000.00	8,909.50	8,909.50
2025	347,000.00		335,000.00	12,000.00	8,909.50	343,909.50
2026	12,000.00			12,000.00	324.00	324.00
2027	12,000.00		12,000.00		324.00	12,324.00
合计		589,100.00	589,100.00		45,674.44	634,774.44

## 六、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，预期的土地出让收入均能够有效保障项目预计总成本。同时在不同经济环境情景下的预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、弥补前期未收回资金及后续资金需求后，可用于还款的资金分别为 803,746.74 万元、828,244.34 万元、779,249.14 万元，据此计算的本息覆盖倍数分别为 1.27 倍、1.30 倍、1.23 倍。项目预期能够实现项目收入和开发成本自求平衡。

具体如下表所示：

表 18-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	计算过程
预计土地出让总收入	805,462.00	842,915.10	768,008.90	①
计提的各项政策性资金（基金）	74,320.27	87,275.77	61,364.77	②
土地出让净收入	731,141.73	755,639.33	706,644.13	③=①-②
安置房地块剩余房源回收资金	121,855.26	121,855.26	121,855.26	④
后续资金需求	49,250.25	49,250.25	49,250.25	⑤
可用于还款的资金	803,746.74	828,244.34	779,249.14	⑥=③+④-⑤
融资本息合计	634,774.44	634,774.44	634,774.44	⑦
本息覆盖倍数	1.27	1.30	1.23	⑧=⑥/⑦

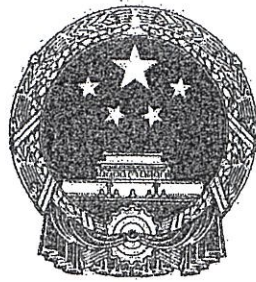
该项目建设期间付息及各项费用由财政先行垫付。

## 七、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，本期债券可以为项目提供充足的资金支持，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。





# 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

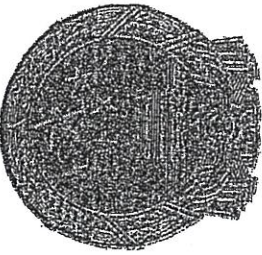
登记机关



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.



2009 年 3 月 20 日



黄玉珍 2022 年检二维码

6

### 年度检

Annual Rene

本证书经检

This certificate is valid for another year after this renewal.



2013 年



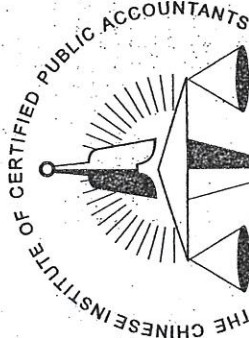
2017



2016

年 月 日

7



中国注册会计师协会

黄玉珍

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.

1967年11月6日

北京仁信会计师事务所

110108671106932

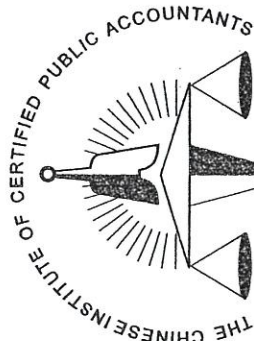




证书编号:  
No. of Certificate 110004090007

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

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



中国注册会计师协会

年度检验  
Annual Renewal Re



本证书经检验  
This certificate is  
this renewal.

姓名: 曹崢 WZ0  
证书编号: 110004090007



姓名: 曹崢 2018  
证书编号: 110004090007

姓名: 曹崢 2019  
证书编号: 110004090007



曹崢 2022 年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



5

姓 名 曹崢  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出 生 日 期 1981-09-29  
Date of birth  
工 作 单 位 北京仁智信会计师事务所有限公司  
Working unit  
身 份 证 号 码 110107198109290015  
Identity card No.

