2024年北京市政府专项债券（二十四期、二十七期）宝山村棚户区改造项目专项债券（调增项目）收益与融资平衡报告

中企利宏咨字[2024]192号

北京中企利宏会计师事务所有限公司
Beijing Zhongqilihong Certified Public Accountants Co., Ltd

宝山村棚户区改造项目（调增项目）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中企利宏咨字[2024]192号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京鑫泰世纪置业投资有限公司“宝山村棚户区改造项目”项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。我们按照上述准则的要求执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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，并按照项目收益编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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前提下，本次评价的北京鑫泰世纪置业投资有限公司“宝山村棚户区改造项目”调增项目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。

北京中企利宏会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年十二月十七日

宝山村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债基本情况

（一）项目实施主体资格

实施主体：北京鑫泰世纪置业投资有限公司

北京市海淀区棚户区改造办公室委托北京鑫泰世纪置业投资有限公司为本项目的实施主体。

北京鑫泰世纪置业投资有限公司成立于 2009 年 8 月 4 日，注册地址：北京市海淀区西四环北路 9 号鑫泰大厦 B339；统一社会信用代码：91110108693285378Q；法定代表人：张朝辉；注册资本：4.30 万元人民币。

公司经营范围：项目投资；投资管理；房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房。

（二）项目基本情况

宝山村棚户区改造项目是贯彻落实中央及北京市对海淀区低收入群体居住环境的改善，以及首都功能定位转变，大力加快棚户区改造进度，改善城市低收入家庭居住条件，改善民生，促进区域统筹协调发展的重大工程。本项目属于落实《北京市总体规划（2016 年—2035 年）》以及《关于“十四五”时期深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》的重点项目，是海淀区深化推进“疏解整治促提升”的具体行动。

本项目作为区域重大公益性建设项目，完全由政府推动，属于政府专项债券支持的棚户区改造和“两新一重”建设项目范畴，也属于服务民生的公用事业项目范畴。本项目建设有利于调整优化城乡建设用地结构布局，加速形成产业集聚，推动区域经济跨越式发展；有助于促进农业转移人口有序有效融入城市，提升城镇承载能力，构建城乡融合发展新格局；改善城镇人居环境，推动生态文明建设。

宝山村位于海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北接永定河引水渠，宝山行政村下辖廖公庄、什坊院、龚村等 3 个自然村，村域总面积约 398.92 公顷。宝山地区 2000 年被划入北京市绿化隔离地区，2016 年该地区被列为北京市棚户区改造和环境整治任务储备项目。2017 年，宝山村改造和环境整治项目被列入北京市棚改实施计划并于同年启动搬迁腾退工作。2018 年被列入北京市棚户区改造和环境整治任务实施项目表。

项目按照“拆建分离”的原则分为回迁安置房地块（一期）项目及平衡资金地块（二期）项目，两期同步实施。其中宝山村回迁安置房地块（一期）项目范围约 22.75 公顷，其余为宝山村平衡资金地块（二期）项目及其他同步整理范围。项目建设涉及廖公庄、什坊院、龚村 3 个自然村，共需腾退宅基地面积 25.68 公顷，宅基地一层房屋建筑面积 22.43 万平方米，共计 2491 户，人口 5909 人；腾退搬迁楼房建筑面积 1.61 万平方米，共计 161 套，人口 322 人；腾退非宅建筑面积 49.84 万平方米。综上，共需安置人口 6231 人。

项目拟建安置房地上建筑规模 32.84 万平方米（其中安置房 31.15 万平方米、非盈利性配套公建 0.43 万平方米，配套公建 1.26 万平方米）；地下建筑规模 13 万平方米（其中人防建筑规模 3.61 万平方米，非人防建筑规模 9.39 万平方米），平衡资金地块土地面积约 22.49 公顷，其中居住用地 18.20 公顷，教育科研用地 4.29 公顷。项目于 2017 年启动腾退工作，预计 2029 年完成用地入市交易。

本项目总投资额约 2,203,682 万元，初步确定项目总投资的 65.97%，即 1,453,682 万元为财政统筹资金，项目建设资金缺口约 750,000 万元，占比为 34.03%，通过发行政府专项债券融资解决，2021 年已发行并到位 70,000 万元，2022 年已发行并到位 70,000 万元，2023 年已发行并到位 110,000 万元，2024 年已发行并到位 80,000 万元，本次拟调增 57,000 万元，包括西北旺项目二十七期结余资金 30,000 万元，东升项目二十四期结余资金 27,000 万元。2025 年初拟计划发行 200,000 万元。2026 年初拟计划发行 163,000.00 万元。

本项目因安置房（一期）、平衡资金地块（二期）征地款，征地进度优于预期，亟需资金支持，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 27,000 万元，2024 年北京市政府专项债券（二十七期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目结余资金 30,000 万元调至本项目（调整日期暂按 2024 年 12 月 17 日）。债券资金调整后，债券利息及付息服务费由本项目承担。

本项目运营期的收入来源主要为土地出让。经科学测算，政府专项债券存续期间，项目总收入为 2,269,800 万元。经运营收益估算，可用于偿还专项债的净收益为 2,227,484 万元，债券存续期内需支付的项目债券本金及利息和为 830,931 万元，项目本息保障倍数为 2.68，能够满足收益与融资自求平衡。

本项目 2021-2025 年建设期间有收入，利息费用由海淀区财政从当年政府性基金收入中统筹安排。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、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；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）市场价格在正常范围内变动；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、资金筹措

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“通知”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

1、投资估算

本项目总投资约为 2,203,682 万元。其中建设投资 2,175,092 万元，建设期利息费用 27,897 万元，发行相关费用 693 万元。

2、资金筹措

根据项目单位提供资料显示，本项目总投资 2,203,682 万元，财政预算资金 1,453,682 万元，占比 65.97%；专项债券资金 750,000 万元，占比 34.03%。两者合计 2,203,682 万元。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政统筹资金	465,500		10,137.45			978,044.55		1,453,682	65.97%
专项债券		70,000	70,000	110,000	137,000.00	200,000.00	163,000.00	750,000	34.03%
总计	465,500	70,000	80,137.45	110,000	137,000.00	1,178,044.55	163,000.00	2,203,682	100 %
分年度占比	21.12%	3.18%	3.64%	4.99%	6.22%	53.46%	7.40%	100 %	

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，以海淀区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息；运营期以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。

债券发行计划表

单位：万元

发行年度	发行金额	调增额度	期间(年)	融资利率	利息总额
2021 年 11 月	70,000		3	2.91%	6,111.00
2022 年 4 月	2,500		5	2.65%	331.25
2022 年 6 月	67,500		5	2.70%	9,112.50
2023 年 3 月	5,000		7	2.93%	1,025.50
2023 年 6 月	105,000		7	2.67%	19,624.50
2024 年 2 月	40,000		5	2.28%	4,560.00
2024 年 4 月	17,700		5	2.24%	1,982.40
2024 年 9 月	22,300		5	1.78%	1,984.70
2024 年 10 月		30,000	10	2.21%	6,540.99
2024 年 10 月		27,000	7	1.89%	3,503.59

2025 年	200,000		5	1.84%	18,377.00
2026 年	163,000		3	1.59%	7,777.94
合计	**693,000**	**57,000**			**80,931.37**

“宝山村棚户区改造项目”拟发行专项债券资金 750,000 万元。其中，2021 年 11 月已发行 70,000 万元，票面利率 2.91%，发行期限 3 年。

2022 年 4 月已发行 2,500 万元，票面利率 2.65%，发行期限 5 年；2022 年 7 月已发行 67,500 万元，票面利率 2.70%，发行期限 5 年。

2023 年 3 月已发行 5,000 万元，票面利率 2.93%，发行期限 7 年；2023 年 6 月已发行 105,000 万元，票面利率 2.67%。

2024 年 2 月已发行 40,000 万元，票面利率 2.28%，发行期限 5 年。2024 年已发行 17,700 万元，票面利率 2.24%，发行期限 5 年。2024 年 9 月已发行 22,300 万元，票面利率 1.78%，发行期限为 5 年。

由于安置房（一期）、平衡资金地块（二期）征地款、征地进度优于预期，亟需资金支持，本项目拟调增发行债券金额 57,000 万元，分别为 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目结余资金 27,000 万元，期限 7 年，利率 1.89%，每年付息一次；2024 年北京市政府专项债券（二十七期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目结余资金 30,000 万元，期限 10 年，利率 2.21%，每半年付息一次。调整日期按 2024 年 12 月 17 日考虑，债券资金调整前，债券利息及付息服务费由原项目承担，债券资金调整后债券利息由本项目承担。

2025 年计划发行 200,000 万元，预计债券期限 5 年，债券年利率均暂按 1.84%（以 2024 年 11 月 30 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。

2026 年计划发行 163,000.00 万元，预计债券期限 3 年，债券年利率均暂按 1.59%（以 2024 年 11 月 30 日作为测算日，前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BP）。

测算共计应还本利息 830,931 万元，其中：本金 750,000 万元，利息 80,931 万元。项目建设期间利息及各项费用由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排支付。

3、项目融资本息

根据项目分年度资金筹措计划表，2021 年至 2025 年分 5 年发行政府专项债券，总体融资计划及应还本付息情况见下表：

总体融资计划及应还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		70,000.00		70,000.00	2.91%	339.50	339.50
2022 年	70,000.00	70,000.00		140,000.00		2,992.42	2,992.42
其中：2022 年 4 月		2,500.00			2.65%		
2022 年 6 月		67,500.00			2.70%		
2023 年	140,000.00	110,000.00		250,000.00		5,437.38	5,437.38
其中：2023 年 3 月		5,000.00			2.93%		
2023 年 6 月		105,000.00			2.67%		
2024 年	250,000.00	137,000.00	70,000.00	317,000.00		7,734.63	77,734.63
其中：2024 年 2 月		40,000.00			2.28%		
2024 年 4 月		17,700.00			2.24%		
2024 年 9 月		22,300.00			1.78%		
2024 年 10 月		30,000.00			2.21%		
2024 年 10 月		27,000.00			1.89%		
2025 年	317,000.00	200,000.00		517,000.00	1.84%	11,392.87	11,392.87
2026 年	517,000.00	163,000.00		680,000.00	1.59%	13,985.52	13,985.52
2027 年	680,000.00		70,000.00	610,000.00		13,030.10	83,030.10
2028 年	610,000.00		163,000.00	447,000.00		12,096.77	175,096.77
2029 年	447,000.00		280,000.00	167,000.00		8,347.53	288,347.53
2030 年	167,000.00		110,000.00	57,000.00		2,611.68	112,611.68
2031 年	57,000.00		27,000.00	30,000.00		1,086.62	28,086.62
2032 年	30,000.00			30,000.00		663.00	663.00
2033 年	30,000.00			30,000.00		663.00	663.00
2034 年	30,000.00		30,000.00			550.38	30,550.38
合计	**—**	**750,000.00**	**750,000.00**	**—**		**80,931.37**	**830,931.37**

4、评价结论

根据项目单位预测及项目募投情况，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

四、项目收入预测

运营期内，本项目经营性收入合计 2,269,800 万元，包括：土地出让收入 2,269,800 万元。

（一）入市交易土地价格预测

本项收入定价为住宅用地出让价格 120,000 元/㎡，教育科研用地出让价格 20,000 元/㎡。基于谨慎性考略，出让价格参考 2021 年 3 月树村项目和 2023 年 6 月双新项目土地出让价格，两个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于长安街沿线、首钢园区配套区域，属于产业丰富、交通便捷、自然环境舒适地块。在此对于未来土地增值不在进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。确定主要依据如下所示：

参考 2021 年 3 月 31 日北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 11.17 万元/㎡，容积率为 1.62。B-1 南地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 10.88 万元/㎡，容积率为 1.58。

2021-03-31

基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]013号	建设用地面积：	57020.91平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤92371平方米
用地性质：	R2二类居住用地	土地开发程度：	临时三通一平
位置：	海淀区海淀镇树村地区		
交易信息			
挂牌竞价起始时间：	2021-04-22	起始价：	621000万元
挂牌竞买申请截止时间：	2021-06-07	固定交易价格：	
挂牌竞价截止时间：	2021-06-08 15:00	最小增幅规定：	3200万元
保证金：	125000万元	其他文件下载：	
交易地点：	市土地交易市场	联系电话：	010-55595208 55595190

交易结果			
成交时间：	2021-06-26	成交价格：	637000万元
竞得人：	北京联创企诚置业有限公司	其他竞得条件：	政府持有商品住宅产权份额20%

返回

您现在的位置：首页 > 自然资源管理 > 土地市场 > 土地招拍挂项目

北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地

2021-03-31

基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]012号	建设用地面积：	52686.19平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤83160平方米
用地性质：	R2二类居住用地	土地开发程度：	临时三通一平
位置：	海淀区海淀镇树村地区		

交易结果			
成交时间：	2021-05-26	成交价格：	573000万元
竞得人：	北京融贸亿盛置业有限公司	其他竞得条件：	政府持有商品住宅产权份额20%
高标准商品住宅建设方案设计单位：			

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

参考 2023 年 6 月 14 日北京市海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 10.73 万元/㎡。

北京市海淀区双新村棚户区改造项目2603-003-1地块R2二类居住用地

2023-05-11

基本信息			
交易文件编号:	京土储挂（海）[2023]015号	土地面积:	73887.385平方米
用地性质:	R2二类居住用地	规划建筑面积:	建筑控制规模 ≤89552.295平方米
土地开发程度:	六通一平	位置:	海淀区四季青镇
交易信息			
挂牌竞价起始时间:		起始价:	690000 万元
挂牌竞买申请截止时间:	2023-06-13	固定交易价格:	
挂牌竞价截止时间:	2023-06-14 00:00	最小递增幅度:	3500万元
保证金:	138000万元	其他文件下载:	
交易地点:	市土地交易市场	联系电话:	010-55595198

交易结果			
成交时间:	2023-06-14	成交价格:	793500万元
竞得人:	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	其他竞得条件:	地上实施超低能耗建筑面积45000平方米
高标准商品住宅建设方案设计单位:			

本项目出让地块，容积率为 2.1 的居住用地，预计 2024 年开始出让，考虑出让地块在西五环内、长安街北海淀行政区内，以及出售地块方正且各个地块出售总价额度在更多的房地产开发公司接受范围内，推断出让价格按照 12 万/㎡预估，具有合理性。

根据北京市规划和自然资源委员会土地出让结果数据，2021 年 10 月 26 日，北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权出让公告，土地出让价格约为 4.57 万元/㎡，容积率不超过 2.2。测算中教育科研用地出让全部按照 2 万元/㎡来计算，具有可行性。

北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地

2021-09-18

基本信息			
交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021] 082号	建设用地面积：	38252.55平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模 ≤84155.61平方米
用地性质：	F3其他类多功能用地	土地开发程度：	五通一平
位置：	海淀区永丰产业基地（新）一级开发组团J地块内		
交易信息			
挂牌竞价起始时间：	2021-10-12	起始价：	175000
挂牌竞买申请截止时间：	2021-10-25	固定交易价格：	
挂牌竞价截止时间：	2021-10-26 15:00	最小递增幅度：	900万元
保证金：	35000万元	其他文件下载：	
交易地点：	市土地交易市场	联系电话：	55595208

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

（二）拟出让地块规模

本项目土地出让地块位于东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北至永定河引水渠。本次供地方案共涉及约 25.95 公顷土地，其中经营性居住用地约 18.20 公顷，通过土地招拍挂方式供应，用于本期项目及宝山村回迁安置房地块（一期）项目缺口资金和项目范围外振兴村平衡资金需求。教育科研用地约 4.29 公顷，将通过划拨方式供应。非经营性托幼用地、中小学用地、公交首末站用地、燃气用地及垃圾收集站共计约 4.46 公顷，通过划拨方式供应，按照项目

进度深入研究，可直接移交相关部门或通过二级开发商代建。

地块编号	用地性质	用地（公顷）	容积率	建筑（万 m2）
2612-L0607	R2 二类居住用地	2.82	1.7	4.79
2612-L0608	R2 二类居住用地	3.40	1.7	5.78
2612-L0601-1	R2 二类居住用地	2.85	1.7	4.84
2612-L0601-2	R2 二类居住用地	4.17	1.8	7.51
2612-L0603	R2 二类居住用地	1.87	1.7	3.17
2612-L0604	R2 二类居住用地	1.25	1.7	2.12
经营性用地合计		**16.35**		**28.21**

（三）土地入市交易收入

债券存续期内，本项目分年度收入（本项目无政府性基金补贴收入）如下表：

项目收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	**住宅用地上市收入**	**2,184,000**	**181,200**	**264,000**	**358,800**	**424,800**	**955,200**
	出售率	**100%**	8.30%	12.09%	16.43%	19.45%	43.74%
	出售面积（平方米）	**182,000**	15,100	22,000	29,900	35,400	79,600
	出售地块大小（公顷）	**18.20**	1.51	2.20	2.99	3.54	7.96
	单价（元/平方米）		120,000	120,000	120,000	120,000	120,000
2	**教育科研用地上市收入**	**85,800**	**85,800**				

	出售率	**100%**	100%				
	出售面积（平方米）	**42,900**	42,900				
	出售地块大小（公顷）	**4.29**	4.29				
	单价（元/平方米）		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
收入合计		**2,269,800**	**267,000**	**264,000**	**358,800**	**424,800**	**955,200**

五、项目运营成本预测

本项目经营期内，项目土地出让扣减计提成本合计 42,315.52 万元。

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

1.新增建设用地土地有偿使用费

根据《北京市新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》的文件规定，按土地出让总价款扣除土地开发成本后的 20%进行扣除。

2.轨道交通建设资金

根据《关于从区县土地收益中增提市政府轨道交通等重大事项资金的通知》（京财经二[2012]1483 号）文件规定，按土地出让总价款扣除土地开发成本后的 4%进行扣除。

3. 中央和市级财政分成收入

根据京政办发 1999(27)号文的规定返还城区土地收入的比例为 40%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目运营成本预测表

单位：万元

项目	总计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
新增建设用地土地有偿使用费	**13,223.60**	1,555.51	1,538.03	2,090.33	2,474.84	5,564.89
轨道交通建设资金	**2,644.72**	311.10	307.61	418.07	494.97	1,112.98
上交中央和市级财政分成收入	**26,447.20**	3,111.02	3,076.07	4,180.66	4,949.67	11,129.78
经营成本合计	**42,315.52**	4,977.64	4,921.71	6,689.05	7,919.48	17,807.64

六、项目收益与融资平衡情况

（一）项目净收益

本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让收入	**2,269,800**	267,000.00	264,000	358,800	424,800	955,200
土地出让扣减项目	**42,315.52**	4,977.64	4,921.71	6,689.05	7,919.48	17,807.64
项目净收益	**2,227,484.48**	262,022.36	**259,078.29**	**352,110.95**	**416,880.52**	**937,392.36**

（二）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 2,227,484 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 830,931 万元，本息覆盖率为 2.68。

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2021 年			339.50	70,339.50	否
2022 年			2,992.42	142,992.42	否
2023 年			5,437.38	255,437.38	否
2024 年		70,000.00	7,734.63	324,734.63	否
2025 年	262,022.36		11,392.87	528,392.87	是
2026 年	259,078.29		13,985.52	693,985.52	是
2027 年	352,110.95	70,000.00	13,030.10	623,030.10	是
2028 年	416,880.52	163,000.00	12,096.77	459,096.77	是
2029 年	937,392.36	280,000.00	8,347.53	175,347.53	是
2030 年		110,000.00	2,611.68	59,611.68	是
2031 年		27,000.00	1,086.62	31,086.62	是
2032 年			663.00	30,663.00	是
2033 年			663.00	30,663.00	是
2034 年		30,000.00	550.38	550.38	是
合计	**2,227,484.48**	**750,000.00**	**80,931.37**	**830,931.37**	是
本息覆盖倍数					**2.68**

七、项目风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素印象，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《宝山村棚户区改造项目（调增）-实施方案》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风

险。

（一）实施主体风险

1、风险评估

本项目实施主体为国有控股公司，在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目运营主体发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目实施主体业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

2、风险应对

针对项目实施主体存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目实施主体主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目实施主体应当加强业务指导，采取必要的考核，督促实施主体提升项目运营能力。

（二）项目建设风险

1、风险评估

项目建设风险包括工程管理风险、技术建设风险、项目进度风险以及环境风险等。

工程管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致项目形成直接或间接损失。

技术建设风险是指技术不成熟形成的风险以及人为失误风险，技术类型涉及融资、建设勘察、建筑设计、工程施工以及项目协调，诸如前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化，或者由于技术和资金的限制，对项目的建设条件估计不足，致使在项目的建设和使用中出现问题，造成损失。

项目进度风险是指在腾退过程中、施工前、验收阶段以及移交运行等阶段中有可能影响施工进度的不确定因素，都可以成为安置房项目进度风险。处理各个利益主体间的矛盾，降低项目进度的风险成为整个环节的重中之重。

环境风险是指项目建设过程中产生的施工扬尘、施工噪声、施工废料、施工垃圾、施工水污染等，均会对周边居民的生活环境造成一定的干扰与破坏。

2、风险应对

针对工程管理风险，可采取的风险应对措施有：一是建立完善健全的项目管理系统，树立重进度同时重质量的管理理念。二是加强项目建设过程中的各方协作，加强合同管理，降低项目的组织管理风险。三是合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设。四是对工程重要节点进行跟踪调查，还可以邀请被腾退待安置群众进行监督。

针对技术建设风险，可采取的风险应对措施有：通过加强项目管理的方式降低建设风险，安置房项目建设合作方需要经过严格的筛选，投资阶段需要着重考察企业的管理水平，勘察阶段要详细了解项目建设地点的土质结构，将当地的水文资料做好备案以便后期施工使用。设计阶段可使用大型有限元软件进行分析以降低成本。为确保工程质量，施工阶段要加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时运营。此外，还可以提取预备费用，制定项目建设应急预案。

针对项目进度风险，可采取的风险应对措施有：

一要建立健全腾退安置房项目风控体系，规范建设工程监理制度，通过建立严格、细致的监理制度来监管施工成本、进度，保证施工质量以及施工安全性，从而降低风险的发生概率。

二要引进专业人员，组建风险管理团队，协调各单位和人员之间的关系，在工作的衔接上起到架桥的作用；对实施过程中的风险进行分类，重点监控，要根据项目工期和进度将风险评估深入到项目的准备、腾退、验收、移交运行等各个阶段，并做好风险评估工作，对各阶段可能出现的风险做好预估和应急对策，保障腾退安置工作的顺利进行。

三是应坚持以人为本的原则，在规划与建设安置房期间，将高水平设计作为安置房建设的保证与前提，并且对相关设计理念如安置房市政设计、建筑设计、管线设计、交通设计以及环境设计等进行统筹规划，不仅安置房建设质量与效率会得到提升，还有利于提升人们满意度。此外，相关施工部门还可以根据安置原则，邀请专家、群众与领导一起参与到安置房的设计当中，从而保障设计方案的可操作性以及科学性。

针对项目建设的过程中，可能产生的环境风险，可采取的风险应对措施有：一是做好环境影响评估。二是加强项目环境管理。三是项目完成后做好生态环境

恢复工作。

（三）经济周期风险

1、风险评估

安置费项目的运营围绕百姓基本生活，受到经济周期影响并不十分明显。

2、风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除居民消费水平也存在一定程度的下降，项目实施主体和运营主体也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

（四）项目收益不及预期风险

1、风险评估

项目在发行时会已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

2、风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目运营主体运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入还款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目实施主体提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

（五）封闭使用债券资金的风险

1、风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

2、风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理，按照项目进度，及时拨付项目建设单位。二是项目建设单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目实施主体的资金使用情况。三是项目实施主体使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

（六）债券资金使用不当的风险

1、风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目实施主体经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

2、风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强对项目实施主体的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

八、敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况分析，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	1,893,361.81	2,004,736.03	2,116,110.26	2,227,484.48	2,338,858.70	2,450,232.93	2,561,607.15
偿债资金合计	3,347,043.81	3,458,418.03	3,569,792.26	3,681,166.48	3,792,540.70	3,903,914.93	4,015,289.15
债券还本付息额	830,931.37	830,931.37	830,931.37	830,931.37	830,931.37	830,931.37	830,931.37

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
资本金偿还建设期利息	27,900.01	27,900.01	27,900.01	27,900.01	27,900.01	27,900.01	27,900.01
经营收入偿还的债券本息额	803,031.36	803,031.36	803,031.36	803,031.36	803,031.36	803,031.36	803,031.36
债券本息覆盖率	2.28	2.41	2.55	2.68	2.81	2.95	3.08

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

九、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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本次债券调增后，本次评价的“宝山村棚户区改造项目”土地出让收入形成的统筹资金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。

十、其他说明

1、本评价报告出具的意见，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评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京中企利宏会计师事务所有限公司

二〇二四年十二月十七日

统一社会信用代码

91110108797554931E

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京中企利宏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　耿锡敏

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。(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。)

注册资本　301万元

成立日期　2007年01月08日

营业期限　2007年01月08日 至 2057年01月07日

住　　所　北京市海淀区知春路6号(锦秋国际大厦)11层A05室

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2022年 06月 20日

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

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。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京中企利宏会计师事务所有限公司

主任会计师：耿锡敏

办公场所：北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦11层A05室

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：11000499

注册资本(出资额)：301万元

批准设立文号：京财会[2006]2882号

批准设立日期：2007-06-15

证书序号：NO. 019609

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇　年　五　月　四日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 耿锡敏

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1954-8-30

Date of birth

工作单位 北京昊伦中天会计师事务所

Working unit

身份证号码 110104195408301659

Identity card No.

北京中企利宏会计师事务所有限公司

姓名：耿锡敏

证书编号：110002660004

on

继续有效一年。

or another year after

北京注册会计师协会

2007年度任职资格检查合格

2008年 3月 20日

/y /m /d

年度检验登

Annual Renewal Regis

本证书经检验合

This certificate is val

this renewal.

耿锡敏 110002660004

北京注册会计师协会 CPA 2007年度任职资格检查合格

2009年 3月 20日

/y /m /d

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 彭明

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1972-8-22

工作单位 Working unit 北京中企利宏会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 412302197208220088

北京中企利宏会计师事务所有限公司

姓名：彭明

证书编号：110002580050

继续有效一年。

or another year after

证书编号：110002580050
No. of Certificate

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

发证日期：2007 年 11 月 15 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d