

2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）
—2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

亚会C专审字（2019）0629号

2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）
—2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

亚会C专审字（2019）0629号

河北雄安新区管理委员会：

我们接受河北雄安新区管理委员会（以下简称“委托人”）委托，对2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）—2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）（以下简称“本期债券”）相关项目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》。委托人对该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。

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

本专项评价报告中项目收益预测以委托人提供的河北雄安新区容东片区及昝岗组团相关资料为基础测算。

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，本次评价的项目预期收益对应的土地相关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、应付本息情况

本次委托人拟就河北雄安新区建设发行专项债券250亿元，其中10年期债券拟发行40亿元，假设利率3.34%；20年期债券拟发行60亿元，假设利率3.62%；30年期债券拟发行150亿元，假设利率3.89%。在债券存续期，债券利息按半年支付，到

期还本并支付最后一次利息，各期债券在存续期内还本付息情况如下（合计差异系四舍五入运算造成）：

1. 10年期债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：亿元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率 (%)	应付利息
第1年	40.0	0.0	40.0	3.34	1.336
第2年		0.0	40.0	3.34	1.336
第3年		0.0	40.0	3.34	1.336
第4年		0.0	40.0	3.34	1.336
第5年		0.0	40.0	3.34	1.336
第6年		0.0	40.0	3.34	1.336
第7年		0.0	40.0	3.34	1.336
第8年		0.0	40.0	3.34	1.336
第9年		0.0	40.0	3.34	1.336
第10年		40.0	0.0	3.34	1.336
合计		40.0			13.36

2. 20年期债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：亿元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率 (%)	应付利息
第1年	60.0	0.0	60.0	3.62	2.172
第2年		0.0	60.0	3.62	2.172
第3年		0.0	60.0	3.62	2.172
第4年		0.0	60.0	3.62	2.172
第5年		0.0	60.0	3.62	2.172
第6年		0.0	60.0	3.62	2.172
第7年		0.0	60.0	3.62	2.172
第8年		0.0	60.0	3.62	2.172
第9年		0.0	60.0	3.62	2.172
第10年		0.0	60.0	3.62	2.172
第11年		0.0	60.0	3.62	2.172
第12年		0.0	60.0	3.62	2.172
第13年		0.0	60.0	3.62	2.172
第14年		0.0	60.0	3.62	2.172
第15年		0.0	60.0	3.62	2.172

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率 (%)	应付利息
第 16 年		0.0	60.0	3.62	2.172
第 17 年		0.0	60.0	3.62	2.172
第 18 年		0.0	60.0	3.62	2.172
第 19 年		0.0	60.0	3.62	2.172
第 20 年		60.0	0.0	3.62	2.172
合计		60.0			43.44

3. 30 年期债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位: 亿元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率 (%)	应付利息
第 1 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 2 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 3 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 4 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 5 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 6 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 7 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 8 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 9 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 10 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 11 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 12 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 13 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 14 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 15 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 16 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 17 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 18 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 19 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 20 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 21 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 22 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 23 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 24 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 25 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835

第 26 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 27 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 28 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 29 年	150.0	0.0	150.0	3.89	5.835
第 30 年	150.0	150.0	0.0	3.89	5.835
合计		150.0			175.05
合计		150.0			175.05

本期债券还本付息总额为 481.85 亿元。

二、项目收益产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对委托人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 委托人制定的收益计划、用地计划、投资建设计划等能够顺利执行；

(5) 租金价格、出让价格、租金涨幅、出让价格涨幅在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对委托人造成的重大不利影响。

2.项目预期收益产生的净现金流入

根据后附的“项目收益及现金流入预测说明”，本期债券相关项目预计可产生的收益为土地出租、出让收益。

根据对本项目相关收益预测的审核，以融资开始日起至第 30 年末的现金流入，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目收益预测数据计算，容东片区及咎岗组团能够实现收益与融资自求平衡

容东片区的征拆建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园是先期开工建设的单元之一，因此，拟以容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园土地收益覆盖存续 150 亿元专项债券的本息及本次发行专项债券中用于容东片区的 90 亿元债券的本息。项目预期收益总额为 614.70 亿元。

咎岗组团的征拆建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，咎岗组团 C1、E1 街区是先期开工建设的单元之一，因此，拟以咎岗组团 C1、E1 街区土地收益覆盖本次咎岗组团专项债券的本息。咎岗组团 C1、E1 街区预期收益合计为 375.19

亿元。

三、预期项目收益对应的土地相关收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目中咎岗及容东社区收益预计为土地出租、出让产生的现金净流入。通过对项目收益的估算，项目收益对容东片区专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.33；项目收益对咎岗组团专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.31。

四、风险分析

依据当前市场状况及数据假设预测得出收益，该收益实现存在不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地租金价格、土地出让价格的变动对项目收益规模影响较大。本着保守性原则，下面对土地租金价格、土地出让价格向下波动进行敏感性分析。

当土地出租、土地出让预期价格增幅不变时，项目收益对容东片区专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.33；当土地出租、土地出让预期价格增幅下降 10%时，项目收益对容东片区累计专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.23；当土地出租、土地出让预期价格增幅下降 20%时，项目收益对容东片区累计专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.14。

当土地出租、土地出让预期价格增幅不变时，项目收益对咎岗组团专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.31；当土地出租、土地出让预期价格增幅下降 10%时，项目收益对咎岗组团专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.21；当土地出租、土地出让预期价格增幅下降 20%时，项目收益对咎岗组团专项债券本息合计的覆盖倍数为 1.11。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

基于财政部相关政策要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）—2019 年雄安新区建设专项债券（一至三期）可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本期债券募投项目提供足够的资金支持，保证募投项目的顺利施工。同时，以土地出租、出让实现的收益为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）—2019 年雄安新区建设专项债券（一至三期）还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文)

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年9月18日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券对应的项目收益及现金流入预测以河北雄安新区容东片区及昝岗组团相关资料中拟建项目为基础，结合项目的建设期、周边城市各类建筑租金价格等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券相关项目现金流入预测说明。

容东片区及昝岗组团作为雄安新区的先行建设区，构建全周期多层次土地收益体系，拟以土地出租、出让取得收益。

容东片区的征拆建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园是先期开工建设的单元之一，因此，拟以容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园土地收益覆盖存续 150 亿元专项债券的本息及本次发行专项债券中用于容东片区的 90 亿元债券的本息。项目预期收益总额为 614.70 亿元。

昝岗组团的征拆建设是分阶段、分步骤实施的，根据雄安新区建设时序，昝岗组团 C1、E1 街区是先期开工建设的单元之一，因此，拟以昝岗组团 C1、E1 街区土地收益覆盖本次昝岗组团专项债券的本息。项目预期收益总额为 375.19 亿元。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）对委托人有影响的法律法规无重大变化；

（四）委托人制定的收益计划、用地计划、投资建设计划等能够顺利执行；

（五）租金价格、出让价格、租金涨幅、出让价格涨幅在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对委托人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

目前，容东片区及昝岗组团建设均处于起步阶段，主要依托雄安新区管委会开展前期工作。

雄安新区管委会是河北雄安新区的行政管理机构，是河北省人民政府的派出机构，负责组织领导、统筹协调雄安新区开发建设管理全面工作；对雄县、容城县、安新县及周边区域实行托管，同时接受国务院京津冀协同发展领导小组办公室指导。

（二）项目概况

1. 容东片区及昝岗组团简况

容东片区规划面积约12平方公里，作为新区开发建设的先行区，担负着首期居民征迁安置、为起步区及启动区开发建设提供支撑的重要功能，肩负着探索建设经验、创新开发模式的重要使命。坚持高起点、高质量，确保把每一寸土地都规划地清清楚楚后再开工建设，将容东片区规划建设成为宜居宜业、协调融合、绿色智能的综合性功能区。容东片区将实现设施共享、社区共建，构建多元并蓄、活力创新的宜居宜业新城区。容东片区通过强化与起步区、启动区的空间协调与设施共享，建设互联互通、共建共享的协调融合先行区。容东片区率先推广绿色低碳的生产生活方式，推行绿色智能的建造技术和城市运营模式，创建低碳生态、智慧泛在的绿色智能示范区。

昝岗组团是雄安新区五个外围组团之一，依托雄安高铁站的建设，完善城市基础设施，高标准配置公共服务，提高城市承载能力，打造非首都功能疏解的重要承载区。昝岗组团以科技创新推动产业创新，强化高铁站与城市发展的紧密联系，充分利用高铁交通优势，集聚产业，配套优质公共服务，营造优美空间环境。以便捷高效的交通、优质完善的服务和优美宜人的环境，吸引创新型产业导入，构建创新驱动、站城一体的发展示范区。

2. 项目建设内容、募集资金使用及融资渠道

容东片区建设内容包括：征地拆迁、市政基础设施、安置房、租赁房等各类住房，景观绿化、水系、轨道交通、公共服务设施、地下公共空间、商业办公、地下停车场以及外围配套项目等

昝岗组团建设内容主要包括：征地拆迁、市政基础设施、高铁站及配套设施，科研办公、商务办公、商业配套，景观绿化、水系、轨道交通、公共服务设施、住房、地下公共空间以及外围配套项目等。

本期债券募集资金合计250亿元。其中：90亿元用于容东片区征拆建设及配套设施建设，期限为30年期；160亿元用于昝岗组团征拆建设及配套设施建设，期限结构为10年期40亿元、20年期60亿元、30年期60亿元。本次发行专项债券募集资金将纳入政府性基金预算管理。

容东片区及昝岗组团将创新投融资模式、拓展资金来源，构建开发建设运营全周期投融资通道管理模式。加大财政资金投入力度，积极争取中央财政综合财力补助、各类专项资金、新增地方政府债券和中央预算内基本建设投资支持。未来，雄安新区将充分考虑容东片区及昝岗组团的建设安排、资金需求等方面因素，科学、合理地制定融资计划，匹配容东片区及昝岗组团的建设需求。

3. 资金平衡

以容东片区及昝岗组团的土地收益偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测说明

雄安新区通过出让、作价出资入股、租赁或先租后让、租让结合的多元化土地供应模式，形成长期稳定的土地收益。容东片区及昝岗组团作为雄安新区的先行建设区，构建全周期多层次土地收益体系，拟主要以土地出租、出让取得收益。其中，土地出租收益估算，以建筑租赁单价乘以建筑面积得出建筑出租收益，将建筑出租收益扣除必要的建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分按一定比例分成，得出归属雄安新区的土地出租收益，各年收益加总后得出总收益。土地出让收益估算，按照收益还原法，将30年收益期内的各年土地出租收益及收益期末土地价值还原为期初土地公允价值，进而确定土地起始出让单价，单价乘以出让土地面积得出土地出让的每年收益及总收益。经测算，容东片区及昝岗组团均能够实现收益与融资自求平衡。

1. 土地出租收益预测说明

雄安新区处于京津冀经济圈，各类建筑起始租赁价格主要参考京津及雄安新区周边城市各类建筑近期租赁价格，并根据京津及雄安新区周边城市距雄安新区远近确定影响权数，最终计算出雄安地区各类建筑起始租赁价格。

统筹确定拟出租各类建筑物的建筑面积。

建筑租赁价格每年增幅不超过一定限度。

根据前述假定计算出各类建筑出租预计产生的总收益，扣除相关建设成本、运营成本、税负及建设方合理收益后，剩余部分作为净收益按一定比例进行分配，最终得出土地出租收益。

2. 出让土地收益预测说明

首先，按30年收益期进行估算，以收益期末年的收益（仅扣除运营成本和税负）为基础，根据无限年期公式计算收益测算期末的房地价值，再以房地价值扣除房屋剩余价值得出收益测算期末土地价值。其次，将前述收益测算期末的土地价值和测算期内土地收益进行折现，得出土地价值的现值（需按照出让土地使用年限考虑年限调整因素）。最后，将土地价值的现值除以对应土地面积，从而确定土地起始出让价格。

土地出让价格增幅不超过一定限度。

统筹确定各类用地出让面积。

根据每年出让土地面积乘以土地价格计算此类土地出让收益。

3. 容东片区项目收益与测算

经测算，专项债券存续期内，容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益合计为 614.70 亿元。

单位：亿元

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	14.72	19.48	21.76	23.83	27.04	12.16

(续)

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	9.40	9.86	10.34	10.84	12.83

(续)

	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	16.18	16.98	17.82	18.70	19.62

(续)

	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	20.59	21.60	22.67	23.79	22.61

(续)

	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	19.28	20.23	21.23	22.28	23.39

(续)

	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
容东片区 A、F 社区及 E 社区产业园预期收益	24.54	25.76	27.03	28.37	29.78

4. 昝岗组团项目收益与测算

经测算，本次发行专项债券存续期内，昝岗组团 C1、E1 街区项目收益为 375.19 亿元，收益及现金流入如下（合计差异系四舍五入运算造成）：

单位：亿元

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
昝岗组团 C1、E1 街区预期收益	12.29	13.66	15.32	19.07	24.56

(续)

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
昝岗组团 C1、E1 街区预期收益	6.12	6.42	6.74	7.07	7.42

(续)

	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
昝岗组团 C1、E1 街区预期收益	7.79	8.17	8.58	9.00	9.45

2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）
—2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）
项目收益及现金流入预测说明

(续)

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
咎岗组团 C1、E1 街区预期收益	9.92	10.41	10.93	11.47	12.04

(续)

	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
咎岗组团 C1、E1 街区预期收益	12.64	13.26	13.92	14.62	15.34

(续)

	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
咎岗组团 C1、E1 街区预期收益	16.11	16.91	17.75	18.63	19.56

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟以专项债券融资 250 亿元，其中容东片区及咎岗组团专项债券还本付息情况如下：

1. 容东片区还本付息测算

2018 年，容东片区发行专项债券 150 亿元，用于雄安新区容东片区的征拆建设及周边配套建设，其中 10 年期 20 亿元，20 年期 100 亿元，30 年期 30 亿元，存续期内支付本息合计 266.74 亿元。如下表：

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
10年期	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
20年期	4.01	4.01	4.01	4.01	4.01
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
合计	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98

(续)

	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
10年期	1.12	1.12	1.12	1.12	31.12
20年期	4.01	4.01	4.01	4.01	4.01
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
合计	5.98	5.98	5.98	5.98	35.98

(续)

	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	4.01	4.01	4.01	4.01	4.01
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
合计	4.85	4.85	4.85	4.85	4.85

(续)

	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	4.01	4.01	4.01	4.01	104.01

2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）
—2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）
项目收益及现金流入预测说明

	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
合计	4.85	4.85	4.85	4.85	104.85

(续)

	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	-	-	-	-	-
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
合计	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84

(续)

	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	-	-	-	-	-
30年期	0.84	0.84	0.84	0.84	20.84
合计	0.84	0.84	0.84	0.84	20.84

本次发行专项债券安排为30年期90亿元，按年化固定融资成本3.89%计算，预计存续期内支付本息合计195.03亿元。

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

(续)

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

(续)

	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

(续)

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

(续)

	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

(续)

	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
30年期	3.50	3.50	3.50	3.50	93.50

以上容东片区专项债券存续期内预计共支付本息461.77亿元。

2. 昝岗组团还本付息测算

昝岗组团专项债券安排为10年期40亿元，20年期60亿元，30年期60亿元。

2019年河北省政府专项债券（三十一至三十三期）
 —2019年雄安新区建设专项债券（一至三期）
 项目收益及现金流入预测说明

10年期品种按年化固定融资成本3.34%计算，预计存续期内支付本息合计53.36亿元；20年期品种按年化固定融资成本3.62%计算，预计存续期内支付本息合计103.44亿元；30年期品种按年化固定融资成本3.89%计算，预计存续期内支付本息合计130.02亿元。以上三个期限品种的专项债券存续期内预计共支付本息286.82亿元。如下表：

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
10年期	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
20年期	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
合计	5.84	5.84	5.84	5.84	5.84

(续)

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
10年期	1.34	1.34	1.34	1.34	41.34
20年期	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
合计	5.84	5.84	5.84	5.84	45.84

(续)

	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
合计	4.51	4.51	4.51	4.51	4.51

(续)

	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	2.17	2.17	2.17	2.17	62.17
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
合计	4.51	4.51	4.51	4.51	64.51

(续)

	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	-	-	-	-	-
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33
合计	2.33	2.33	2.33	2.33	2.33

(续)

	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
10年期	-	-	-	-	-
20年期	-	-	-	-	-
30年期	2.33	2.33	2.33	2.33	62.33

	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
合计	2.33	2.33	2.33	2.33	62.33

四、风险分析

依据当前市场状况及数据假设预测得出收益，该收益实现存在不确定性。在影响收益的诸多不确定性因素中，未来土地出租价格、土地出让价格的变动对容东片区A、F社区及E社区产业园收益规模影响较大。本着保守性原则，为了进一步评估项目收益对专项债券的保障程度，拟采用敏感性分析法，对土地出租价格、土地出让价格向下波动展开敏感性分析。

1. 容东片区风险分析

经测算，当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅达到预测价格的100%时，项目收益为614.70亿元，对融资债务本息的覆盖倍数为1.33倍；

当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅比预测价格下降10%时，项目收益为567.67亿元，对融资债务本息的覆盖倍数下降为1.23倍；

当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅比预测价格下降20%时，项目收益为525.45亿元，对融资债务本息的覆盖倍数下降为1.14倍；

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

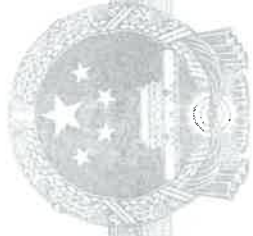
2. 答岗组团风险分析

经测算，当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅达到预测价格的100%时，项目收益为375.19亿元，对融资债务本息的覆盖倍数为1.31倍；

当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅比预测价格下降10%时，项目收益为345.88亿元，对融资债务本息的覆盖倍数下降为1.21倍；

当土地租金价格涨幅、土地出让价格涨幅比预测价格下降20%时，项目收益为319.30亿元，对融资债务本息的覆盖倍数下降为1.11倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。



统一社会信用代码

911100000785632412

营业执照



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 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

拆事务合伙人 王子龙

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、法规规定的其他业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室



登记机关

2019年08月16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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000188

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》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 伙)

首席合伙人: 王子龙

主任会计师:

经营场所: 北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

特殊普通合伙

组织形式:

11010075

执业证书编号:

京财会许可[2013]0052号

批准执业文号:

2013年08月09日

批准执业日期:





证书序号：000426

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：王子龙

证书号：51

发证时间：二〇一九年十二月十一日
证书有效期至：二〇一九年十二月十一日





姓名: 袁志云
 Full name: 袁志云
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1975-08-25
 Date of birth: 1975-08-25
 工作单位: 湖北中群元益会计师事务所有限公司
 Working unit: 湖北中群元益会计师事务所有限公司
 身份证号码: 130102197508252129
 Identity card No.: 130102197508252129



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

天津市津华河北分所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所 事务所
(特殊普通合伙) CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年2月13日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交回主管注册会计师协会。
- 四、本证书丢失，应立即向主管注册会计师协会挂失，并按声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. The 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.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书编号: 130100170024
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 4 月 29 日
Date of Issuance




证书有效一年
for another year after




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

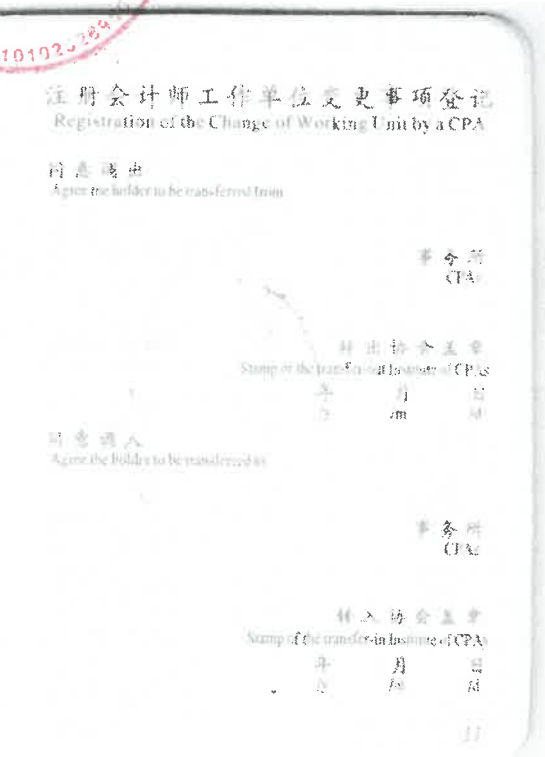
2011 年 2 月 21 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012 年 2 月 16 日





证书编号: 1101020259501
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institution of CPA
 发证日期: 2016年2月24日
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



年 月 日