

2022 年北京市政府专项债券（十五期）

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

北京普洋会计师事务所

电话：010-88909800

地址：北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 929 室



北京普洋会计师事务所
石景山阜石路 166 号泽洋大厦 929 室
电话：88909850 传真：88909800
E-mail: puyang_cpa@sohu.com

2022 年北京市政府专项债券（十五期）

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

普洋专字[2022]第 254 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区财政局委托，对 2022 年北京市政府专项债券(十五期)南菜园 1-5 巷棚户区改造项目(调增)（一二期整体平衡）（以下简称“本期债券”）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》。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《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一二期整体平衡）》项目，预期土地出让及相关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。

评价结果如下：

一、项目基本情况

2016 年 7 月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（以下简称“一期项目”）和南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）（以下简称“二期项目”）。南菜园 1-5 巷棚户区改造项目作为延庆县第一个棚户区改造和环境整治项目，2016 年被纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录，是延庆重要的民生工程，对促进地区经济、社会、环境协调发展，实现 07 街区综合功能区有着重要的推动作用。

一期项目分为安置房地块（北区）、安置房地块（南区）、

经营性地块。目前一期项目安置房地块（北区）已完成竣工备案，基本完成房屋交付工作。安置房地块（南区）已取得立项核准、征收结案、文勘、地勘批复、会商意见、施工登记意见函等手续，土护降及±0已完成，目前正在进行主体结构施工。

一期项目经营性地块已完成地价会和地块验收相关工作，于2021年3月31日土地挂牌入市，并最终于2021年5月26日成交。

二期项目已取得交评、水评、环保专篇批复；规划综合实施方案报审事宜，规划综合实施方案初稿已编制完成；征收工作已于2020年7月完成76户住宅预签约工作，签约率100%；二期项目所涉及的5个非宅，已完成非宅联通单位

（2021年1月27日完成协议签订）、建材城（自持部分2020年5月完成协议签订，已出售的25户小商户于2021年1月12日完成协议签订）、漫步者（2021年4月14日完成协议签订）、羊毛衫厂（2021年8月完成协议签订）、仁泰投资（2021年10月完成协议签订）协议的签订工作，目前正在同步进行仁泰单位的拆除工作。

二、融资本息

（一）应付融资本息情况

《南菜园1-5巷棚户区改造项目（一二期整体平衡）》总投资226,413万元，政府财政资金115,832万元，已发债券金额76,600万元，按照资金募集计划预计发债金额33,981万元；预计政府棚改专项债及财政资金到期本息累计

212,639 万元（不含项目税金及实施单位棚改管理收益）。

按照项目建设进度及资金募集计划，二期已发债券 60,000 万元，为期 3 年，债券利率为 3.18%；2021 年一期已发债 10,000 万元，其中 3,000 万元，期限 3 年，债券利率为 2.94%；5,000 万元，期限 3 年，债券利率为 2.83%；2,000 万元，期限 3 年，债券利率 2.91%；2022 年二期已发债 800 万元、一期已发债 5800 万元。本次拟将 2022 年北京市政府专项债券（十五期）延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金中的 2,000 万元调整至延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目，用于项目安置房地块（北区）总包工程结算款、安置房地块（南区）总包工程进度款及建设工程相关其他费用等。

预计政府棚改专项债及财政资金到期本息累计 212,639 万元（测算利率以 9 月 2 日国债五日均线为基准上浮 25BP）。项目建设期融资来源为政府棚改专项债，政府棚改专项债付息资金来源为区财政资金。如出现资金缺口，在区级政府性基金预算中安排。

应还本付息情况表

金额单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	期末本金 余额	融资利率	期限 (年)	应付 利息	还本付息 合计
1	2022 年专项债券调整	25,738	25,738				25,738
2	已拨付财政资金	67,348	67,348				67,348
3	已发债券-2021 年第一批	3,000	3,000	2.94%	3	265	3,265
4	已发债券-2021 年第二批	5,000	5,000	2.83%	3	424	5,424

序号	年度	期初本金 金额	期末本金 余额	融资利率	期限 (年)	应付 利息	还本付息 合计
5	已发债券-2021 年第三批	2,000	2,000	2.91%	3	175	2,175
6	已发债券-2022 年第一批	5,800	5,800	2.45%	3	426	6,226
7	2022 年调整发债	2,000	2,000	2.45%	3	147	2,147
8	预计债券-2023 年发债	24,179	24,179	1.97%	1	476	24,655
一期小计		135,065	135,065			1,913	136,978
9	已发债券	60,000	60,000	3.18%	3	5,780	65,780
10	二期债券用于一期	-25,738	-25,738				-25,738
11	已拨付财政资金	26,805	26,805				26,805
12	预计债券-2022 年发债	800	800	2.45%	3	59	859
13	预计债券-2023 年发债	7,802	7,802	1.97%	1	153	7,955
二期小计		69,669	69,669			5,992	75,661
合计		204,734	204,734			7,905	212,639

三、项目产生的净现金收入

(一) 一期项目土地已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元。

(二) 二期项目土地入市产生的净现金收入：

二期项目产出为可用于建设的“熟地”，经济效益体现在土地销售所得。

本报告将参照土地价值评估所适用的方法，采用假设开发法对土地市场价格进行预测，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中的地价计算方式测算，经测算后土地出让预测楼面熟地价住宅 22,326 元/m²、商业

17,458 元/㎡。

根据《延庆新城 09 街区 YQ00-0009-0007 等 2 个地块控制性详细规划》和《延庆新城 07 街区 YQ00-0007-0001、0002 等 7 个地块控制性详细规划》，可出让建筑面积约 127,637 平方米，其中：一期项目可出让建筑面积约 32,048 平方米，全部为住宅；二期项目具体规划指标为住宅混合公建用地（F1）约 4.38 公顷，可出让建筑规模约 95,590 平方米，经营性上市地块计容用地面积 4.55 公顷，容积率 2.1，总建筑面积 95,590 平方米，其中住宅建筑面积 74,920 平方米，公建 20,670 平方米。二期项目经营性地块预计 2023 年二季度入市，并取得土地收入。

土地价格年增长率，参照北京市政府 2020 年工作报告中预计的 2021 年 GDP 增速为 6%以上，即年增速为 6%。预计 2023 年土地出让预测楼面熟地价住宅 25,085 元/㎡、商业 19,616 元/㎡。

土地出让收益测算表

金额单位：万元

项目名称	二期住宅	二期公建	合计
规划建筑面积（㎡）	74,920	20,670	95,590
假设开发法地价（元/㎡）	25,085	19,616	
土地入市收益（万元）	187,937	40,546	228,483

二期项目土地入市产生的净现金收入预计为 228,483 万元。

（三）该项目产生的现金流入总额

一期项目土地已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元；二期项目土地入市产生的净现金收入预计为 228,483 万元，一二期项目合计收入 258,646 万元。

四、本项目资金平衡的测算

本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目预测总收入 258,646 万元，融资本息 212,639 万元（测算利率以 9 月 2 日国债五日均线为基准上浮 25BP），融资本息覆盖倍数 1.22 倍（本息覆盖倍数=产生的现金流入总额/本息总额），项目整体平衡倍数为 1.14 倍（整体平衡倍数=产生的现金流入总额/总投资额），该项目能够实现资金平衡，如下表：

金额单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	融资利 率	期限 (年)	应付 利息	还本付息 合计	土地入市 收益合计
1	2022 年专项债券调整	25,738				25,738	
2	已拨付财政资金	67,348				67,348	
3	已发债券-2021 年第一批	3,000	2.94%	3	265	3,265	
4	已发债券-2021 年第二批	5,000	2.83%	3	424	5,424	
5	已发债券-2021 年第三批	2,000	2.91%	3	175	2,175	
6	预计债券-2022 年发债	5,800	2.45%	3	426	6,226	
7	2022 年调整发债	2,000	2.45%	3	147	2,147	
8	预计债券-2023 年发债	24,179	1.97%	1	476	24,655	
一期小计		135,065			1,913	136,978	30,163

序号	年度	期初本金 金额	融资利 率	期限 (年)	应付 利息	还本付息 合计	土地入市 收益合计
9	已发债券	60,000	3.18%	3	5,780	65,780	
10	债券用途变更用于一期	-25,738				-25,738	
11	已拨付财政资金	26,805				26,805	
12	预计债券-2022 年发债	800	2.45%	3	59	859	
13	预计债券-2023 年发债	7,802	1.97%	1	153	7,955	
二期小计		69,669			5,992	75,661	228,483
合计		204,734			7,905	212,639	258,646
本息覆盖率		1.22					
整体平衡倍数		1.14					

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利开展，为本项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券全还本付息要求。

五、相关风险分析

（一）存在风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差

异的风险。

（二）应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目能够按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平，控制成本；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

（三）偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

六、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年北京市政府专项债券（十五期）《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增）（一二期整体平衡）》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金

支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

北京普洋会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月五日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目的现金流入通过项目相关政策土地出让及安置房销售地下室出租等实现。本次预测以项目的预期国有土地使用权出让收入为基础并结合项目的建设期，由于近几年项目周边地块成交情况不能提供参考价值，故用“假设开发法”计算土地价格，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一二期整体平衡）收益测算表》。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（七）安置房建设如期完成。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：北京兴延置业有限公司

单位住所：北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 14 幢 101 室

统一社会信用代码：91110229MA0088JF6W

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：樊飞军

经营范围：房地产开发；销售商品房；物业管理，社会经济咨询（投资咨询除外）。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

《延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目》位于延庆新城 07 街区，东至妫河丽景小区、西至百莲路、南至规划林带路、北至菜园南街。

《南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）》位于北京市延庆区南部，南菜园 1-5 巷棚户区改造项目的东南侧，用地位于延庆新城 09 街区北部。四至东至妫水南街、北至知荣街、南至规划支路、西至规划东雪路。

2、项目情况及出让规模

2016 年 7 月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地

棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期）和南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）。南菜园 1-5 巷棚户区改造项目作为延庆县第一个棚户区改造和环境整治项目，2016 年被纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录，是延庆重要的民生工程，对促进地区经济、社会、环境协调发展，实现 07 街区综合功能区有着重要的推动作用。

延庆区人民政府《关于南菜园 1-5 巷棚户区改造项目有关事宜的会议纪要》（2017 年 5 月 31 日 第 85 期）中明确：“延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目及延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目整体进行资金平衡。”

2017 年 9 月 15 日市政府《关于 2017 年棚户区改造和环境整治工作计划中期调整的意见》中将南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）纳入前期计划，并且作为项目一期立项的前置条件。南菜园项目一期《项目申请报告》按照一期、二期整体资金平衡方案申报一期项目的立项核准，并于 2017 年 11 月 8 日已取得北京市发改委项目立项核准的批复。采取优先在一期剩余房源委托安置的方式完成南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）的安置工作。

一期项目分为安置房地块（北区）、安置房地块（南区）、

经营性地块。目前一期项目安置房地块（北区）已完成竣工备案，基本完成房屋交付工作。安置房地块（南区）已取得立项核准、征收结案、文勘、地勘批复、会商意见、施工登记意见函等手续，土护降及±0已完成，目前正在进行主体结构施工。

一期项目经营性地块已完成地价会和地块验收相关工作，于2021年3月31日土地挂牌入市，并最终于2021年5月26日成交。

根据《延庆新城09街区YQ00-0009-0007等2个地块控制性详细规划》和《延庆新城07街区YQ00-0007-0001、0002等7个地块控制性详细规划》，可出让建筑面积约127637平方米，其中：延庆区南菜园1-5巷棚户区改造项目可出让地块为住宅用地（R2）约1.69公顷，建筑面积约32048平方米，全部为住宅；延庆区南菜园1-5巷棚户区改造二期项目（南菜园1-5巷东侧地块项目），该项目具体规划指标为住宅混合公建用地（F1）约4.38公顷，可出让建筑规模约95,590平方米，经营性上市地块计容用地面积4.55公顷，容积率2.1，总建筑面积约95,590平方米，其中住宅建筑面积约74,920平方米，公建约20,670平方米。

3、项目投资估算及资金筹措方式

（1）《南菜园1-5巷棚户区改造项目（一二期整体平衡）》总投资226,413万元。项目建设期融资来源为政府棚改专项债，建设期间政府棚改专项债付息资金来源为区财政

资金。如出现资金缺口，在区级政府性基金预算中安排。

《南菜园 1-5 巷棚户区改造项目》（一期项目）总投资估算为 148,493 万元，其中已投资 105,882 万元，预计再投资 42,611 万元。其中：前期费用 752 万元、征地费用 532 万元、征收费用 121,177 万元、市政基础设施建设费 6,350 万元、其他费用 365 万元、财务费用 6,522 万元，管理费 6,554 万元、审计费用 1,281 万元、两税 4,960 万元。

《南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷东侧地块项目）》总投资估算为 77,920 万元，其中已投资 49,993 万元，预计再投资 27,927 万元。其中：前期费用 510 万元、征收费用 64,057 万元、市政基础设施建设费 4,648 万元、其他费用 304 万元、财务费用 5,992 万元、管理费 2,086 万元、审计费用 150 万元、两税 173 万元。

（2）资金筹措方式

一期项目总投资为 148,493 万元，其中已拨付财政资金 67,348 万元，已收到政府专项债券 41,538 万元，剩余资金筹措方式为政府棚改专项债券 26,179 万元、政府财政资金 13,428 万元。2022 年已申请并发放政府棚改专项债券 5,800 万元，发债期限 3 年，主要用于支付安置房地块（南区）工程款、工程建设其他费、市政路建设费、安置房地块（南区）周转费等费用。为加快南菜园 1-5 巷棚户区改造项目实施进度，解决当前项目面临的资金缺口问题，同时为提高抵房政府专项债券资金使用效益，拟将 2022 年北京市政府专项债券（十五期）延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整

治项目结余专项债券资金中的 2,000 万元调整至延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目，用于项目安置房地块（北区）总包工程结算款、安置房地块（南区）总包工程进度款及建设工程相关其他费用等。

二期项目总投资为 77,920 万元，其中已发债金额 60,000 万元，依据北京市财政局《关于申请调整新增地方政府债券资金用途的通知》，于 2020 年 12 月调整二期棚改专项债券资金用于一期项目和二期项目，截至 2022 年 8 月 31 日，一期项目累计使用变更用途债券资金 25,738 万元。二期已收到政府专项债券 800 万元，已拨付政府财政资金 26,805 万元，剩余资金筹措方式为政府棚改专项债券 7,802 万元、财政资金 8,251 万元。

4、资金平衡

本项目总投资 226,413 万元，政府财政资金 115,832 万元，已发债券金额 76,600 万元，按照资金募集计划预计发债金额 33,981 万元；预计债券存续期本息累计 212,639 万元（不含项目税金及实施单位棚改管理收益）。

本项目现金流入通过项目相关政策土地出让收益实现，用于资金平衡的土地出让收益 258,646 万元，可以覆盖全部的融资本息 212,639 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、基本假设条件及依据

本项目现金流入通过本项目相关政策实现土地出让收

益，剩余安置房的销售收入及储藏室的出租收入。政策依据为：《延庆新城 09 街区 YQ00-0009-0007 等 2 个地块控制性详细规划》、《延庆新城 07 街区 YQ00-0007-0001、0002 等 7 个地块控制性详细规划》、《关于北京市中心城区和新城地区控规维护部门联审会议纪要》（北京市规划和自然资源文员会会议纪要（第 11 期）2019 年 1 月 24 日）原则同意《延庆新城 09 街区 YQ00-0009-0007 等 2 个地块控制性详细规划》、《北京市延庆区人民政府关于南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治二期项目有关事项的批复》（北京市延庆区人民政府：同意北京兴延置业有限公司作为南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治项目一期、二期实施主体）。

（1）假设开发法

假设开发法是房地产预测的开发后价值，扣除其正常的开发费用、贷款利息、销售费用、税费及开发利润，求出开发商可接受的土地价格。

参考相邻区域同类物业销售水平，考虑区域环境变化对价格的影响，预期本项目 2021 年，住宅用地熟地单价为 22,326 元/㎡、商业用地熟地单价为 17,458 元/㎡。采用假设开发法进行用地估算，具体估算过程详见下表。

住宅用地假设开发法计算表

序号	项目	取值标准	数量	单价	金额(万元)
1	销售收入		74668 平米	35000 元/平米	261337

2	销售税费	增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加			4695
2.1	增值税	销项税-进项税			4192
2.1.1	销项税	(销售收入-土地成交价款-契税)*9%/(1+9%)	89633 万元	9%	7401
2.1.2	进项税	建安成本+室外等附属工程)*9%/(1+9%)+工程建设其他费-城市基础设施建设费+管理费+销售费)*6%/(1+6%)			3209
2.2	城市维护建设税	增值税+税率	4192 万元	7%	293
2.3	教育费附加	增值税*3%	4192 万元	3%	126
2.4	地方教育费附加	增值税+2%	4192 万元	2%	84
3	契税	开发余值的 3%	166703 万元	3%	5001
4	建安成本	建筑面积*建安单价	74668 平米	4500 元/平米	33600
5	室外等附属工程	建安成本的 5%	33600 万元	5%	1680
6	城市基础设施建设费	建筑面积	74668 平米	160 元/平米	1195
7	工程建设其他费	建安成本及室外等 附属工程之和的 5%	35280 万元	5%	1764
8	管理费用	(建安成本+室外等 附属工程+基础设施 建设费)*2%	37044 万元	2%	741
9	销售费用	销售收入*销售费率	261337 万元	1.5%	3920
10	建设期利息	4-9 项之和*综合利率	42900 万元	4.75%	6408
11	成本费用合计	3-10 项之和			54309
12	地价款及税费利息	(开发余值+契税) 综合利率	171704 万元	9.5%	16312
13	开发商利润	(成本费用-建设期利息+开发余值) *利润率	214604 万元	9%	19314
14	开发余值	销售收入-销售税费-成本费用-开发利润-契税-地价款及税费利息	74668 平米	22326 元/平米	166703

商业用地假设开发法计算表

序号	项目	取值标准	数量	单价	金额(万元)
1	销售收入		20922 平米	28177 元/平米	58953
2	销售税费	增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加			1091
2.1	增值税	销项税-进项税			974
2.1.1	销项税	(销售收入-土地成交价-契税)*9%/(1+9%)	21330 万元	9%	1761
2.1.2	进项税	建安成本+室外等附属工程)*9%/(1+9%)+工程建设其他费-城市基础设施建设费+管理费+销售费)*6%/(1+6%)			787
2.2	城市维护建设税	增值税+税率	974 万元	7%	68
2.3	教育费附加	增值税*3%	974 万元	3%	29
2.4	地方教育费附加	增值税*2%	974 万元	2%	19
3	契税	开发余值的 3%	36527 万元	3%	1096
4	建安成本	建筑面积*建安单价	20922 平米	4000 元/平米	8369
5	室外等附属工程	建安成本的 5%	8369 万元	5%	418
6	城市基础设施建设费	建筑面积	20922 平米	200	418
7	工程建设其他费	建安成本及室外等 附属工程之和的 5%	8787 万元	5%	439
8	管理费用	(建安成本+室外等 附属工程+基础设施 建设费)*2%	9227 万元	2%	185
9	销售费用	销售收入*销售费率	58953 万元	1.5%	884
10	建设期利息	4-9 项之和*综合利率	10714 万元	4.75%	1600
11	成本费用合计	3-10 项之和			13410
12	地价款及税费利息	(开发余值+契税) 综合利率	37622 万元	9.5%	3574
13	开发商利润	(成本费用-建设期利息+开发余值)*利润率	48336 万元	9%	4350
14	开发余值	销售收入-销售税费-成本费用-开发利润-契税-地价款及税费利息	20922 平米	17458 元/平米	36527

需要说明的是，通过土地市场公开交易的实际成交地价可能高于或低于本报告测算的地价水平。

2、土地入市收入

2.1 一期项目土地已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元。

2.2 二期土地入市产生的净现金收入：

假设二期项目上市地块预计于 2023 年上市，土地价格年增长率，参照北京市政府 2020 年工作报告中预计的 2021 年 GDP 增速为 6% 以上，即年增速为 6%。预计 2023 年土地出让预测楼面熟地价住宅 25,085 元/m²、商业 19,616 元/m²。

预测土地出让收入在年递增 6% 的情况下，2023 年土地相关受益为 228,483 万元，根据对可行性研究报告中预测的审核，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益表

项目名称	单位金额：万元		
	二期住宅	二期公建	合计
规划建筑面积 (m ²)	74,920	20,670	95,590
假设开发法地价 (元/m ²)	25,085	19,616	
土地入市收益 (万元)	187,937	40,546	228,483

2.3 该项目产生的现金流入总额

一期项目土地已取得土地出让收入 41,900 万元，扣除政府土地收益净现金收入为 30,163 万元；二期土地入市产生的净现金收入预计为 228,483 万元，两项目合计收入 258,646 万元。

四、现金覆盖还本付息的测算

本项目现金流入通过项目相关政策出让土地实现。

本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目预测总收入 258,646 万元，融资本息 212,639 万元，融资本息覆盖倍数 1.22 倍(本息覆盖倍数=产生的现金流入总额/本息总额)，项目整体平衡倍数为 1.14 倍(整体平衡倍数=产生的现金流入总额/总投资额)，该项目能够实现资金平衡。如下表：

金额单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	融资利 率	期限 (年)	应付 利息	还本付息 合计	土地入市 收益合计
1	2022 年专项债券调整	25,738				25,738	
2	已拨付财政资金	67,348				67,348	
3	已发债券-2021 年第一批	3,000	2.94%	3	265	3,265	
4	已发债券-2021 年第二批	5,000	2.83%	3	424	5,424	
5	已发债券-2021 年第三批	2,000	2.91%	3	175	2,175	
6	预计债券-2022 年发债	5,800	2.45%	3	426	6,226	
7	2022 年调整发债	2,000	2.45%	3	147	2,147	
8	预计债券-2023 年发债	24,179	1.97%	1	476	24,655	
一期小计		135,065			1,913	136,978	30,163
9	已发债券	60,000	3.18%	3	5,780	65,780	
10	债券用途变更用于一期	-25,738				-25,738	
11	已拨付财政资金	26,805				26,805	
12	预计债券-2022 年发债	800	2.45%	3	59	859	
13	预计债券-2023 年发债	7,802	1.97%	1	153	7,955	
二期小计		69,669			5,992	75,661	228,483
合计		204,734			7,905	212,639	258,646
本息覆盖率		1.22					
整体平衡倍数		1.14					

五、压力测试

本项目土地预计在 2023 年完成土地上市并收回资金,以 2021 年 GDP 增速 6%的 100%的情况下,本项目产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额为 258,646 万元;按每年 GDP 增速 6%的 90%即 5.4%的比例,产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额为 257,356 万元;按每年 GDP 增速 6%的 80%即 4.8%的比例,产生的可用于偿还债券利息及本金的净现金流入额为 256,063 万元。如下表:

假设土地价格增速以 2021 年全市 GDP 同比增速为 6%的 90%即 5.4%,预测一期地块土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 257,356 万元。

项目名称	一期住宅	二期住宅	二期公建	合计
规划建筑面积 (m ²)	32,048	74,920	20,670	127,638
假设开发法地价 (元/m ²)		22,326	17,458	
2021 年预测土地入市收益 (万元)	30,163	167,266	36,086	233,515
2022 年预测土地入市收益按每年递增 6%的 90% (万元)	30,163	176,299	38,034	244,496
2023 年预测土地入市收益递增 6%的 90% (万元)	30,163	186,877	40,316	257,356

假设土地价格增速以 2021 年全市 GDP 同比增速为 6%的 80%即 4.8%,预测一期地块土地出让收入用于资金平衡的相

关收益为 256,063 万元。

项目名称	一期住宅	二期住宅	二期公建	合计
规划建筑面积 (m ²)	32,048	74,920	20,670	127,638
假设开发法地价 (元/m ²)		22,326	17,458	
2021 年预测土地入市收益 (万元)	30,163	167,266	36,086	233,515
2022 年预测土地入市收益按每年递增 6% 的 80% (万元)	30,163	175,295	37,818	243,276
2023 年预测土地入市收益递增 6% 的 80% (万元)	30,163	185,813	40,087	256,063

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按预计每年增长 6% 的 80% 即 4.8% 的比例计算价格增长的情况下，项目土地出让产生的净现金流入为 256,063 万元，本息覆盖倍数为 1.20 倍（本息覆盖倍数=土地出让产生的净现金流入 256,063 万元/债券本息 212,639 万元），预计项目的资金流入仍能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。

六、相关风险提示

（一）存在风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，

相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

近期建筑市场材料价格波动较大，目前螺纹钢、型钢、中厚板、镀锌钢管、铜价，电线电缆、铝合金门窗等材料价格出现上涨。建材价格持续上涨，建设成本增加，进一步影响项目成本。

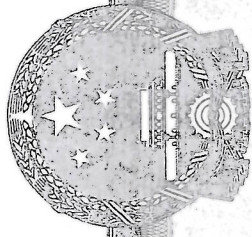
（二）应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目能够按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平，控制成本；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

（三）偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。



营业执照

统一社会信用代码

91110109740071672A



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

(副本) (1-1)

名称 北京普洋会计师事务所

类型 普通合伙企业

出资人 于冲

经营范围

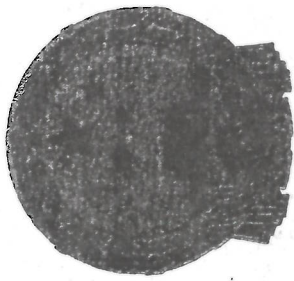
审计企业会计报表,验证企业注册资本(金),办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务;出具有关报告;基本建设施工预结(决)算审计验证;法律、法规规定的其他审计业务;会计咨询业务;办理资产评估业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2002年07月05日
合伙期限 2002年07月05日 至 2032年07月04日
主要经营场所 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706



登记机关

2020年09月10日



证书序号: 0012080

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: 北京市财政局

二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 北京普洋会计师事务所

首席合伙人: 于冲

主任会计师:

经营场所: 北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11000259

批准执业文号: 京财协(2002)1102号

批准执业日期: 2002年06月11日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10



姓名 于冲

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1969年2月21日

Date of birth

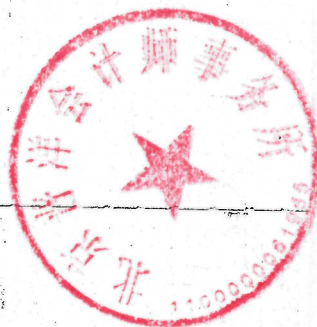
工作单位 北京京昊会计师事务所

Working unit

身份证号码 230103690221327

Identity card No.





姓名 郑荣梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1966-07-30
Date of birth
工作单位 北京普洋会计师事务所
Working unit
身份证号码 133023660730442
Identity card No.

