

2023 年北京市政府专项债
券（十期）大兴区黄村镇海
子角、辛店村棚户区改造土
地开发项目收益与融资自求
平衡方案总体评价

大华会计师事务所
骑缝

大华咨字[2023]005380 号



项目实施单位：北京城建兴悦置地有限公司
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



2023 年北京市政府专项债券（十期） 大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土 地开发项目收益与融资自求平衡 方案总体评价



北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京城建兴悦置地有限公司：

我们接受委托，对 2023 年北京市政府专项债券（十期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发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。

我们参照《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》进行审核，参照上述准则的要求，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，并按照项目收益及现金流入预测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调增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调增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 2023 年北京市政府专项债券（十期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



李玉华

中国注册会计师



刘春艳

二〇二三年九月二十日

2023 年北京市政府专项债券（十期） 大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土 地开发项目收益与融资自求平衡 方案总体评价

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2023 年北京市政府专项债券（十期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目因项目推进较快，年度内债券资金实际需求变高，本次调增 0.50 亿元。调减债券为：2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目，债券期限 10 年，利率 2.70%，本次调减 4.00 亿元，其中 0.50 亿元用于本项目。由于本次调增项目期限为 10 年期，超过本项目的建设运营期限，本项目预留部分收入于 2033 年偿还到期债务本息。

本次调增的 0.50 亿元，重点用于拆腾扫尾、前期费用等支出，到期后一次性偿还本金。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。

按照财政部要求，本次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。

（二）项目主体资格

根据《北京市大兴区人民政府关于授权北京城建投资发展股份有限公司作为黄村镇海子角辛店村棚户区改造项目实施主体的批复》（京兴政函〔2017〕300号），同意由北京城建投资发展股份有限公司作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作，并全权办理项目立项、规划、土地、拆迁安置等相关手续，组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

北京城建投资发展股份有限公司成立全资子公司北京城建兴悦置地有限公司全权负责黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目的具体实施工作。

北京城建兴悦置地有限公司成立于2018年2月，公司类型：有限责任公司(法人独资)；注册地址：北京市大兴区海鑫路8号院6号楼3层306室；统一社会信用代码：91110115MA01A7JM23；法定代表人：李兆彦；注册资本：5,000.00万人民币。

公司经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）项目基本情况

大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目位于大兴新城DX00-0207街区，东至规划海文街及兴达中学东边界，南至规划辛店南路，西至京开高速路辅路，北至黄

马路及海子角村边界。项目棚改面积约 115.03 公顷，分为 A、B、C 三个片区实施。

项目计划建设运营周期为 4 年，2022 年 9 月开始，预计 2026 年 6 月完成。主要工作内容：完成街区内所有住宅及非住宅的拆除工作共 53.28 万平方米；完成项目内的征地工作共 85 公顷；完成安置房建设，建筑面积约 30.02 万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成 8 处上市地块的入市工作。

项目实施方案总投资额 129.47 亿元，项目资金来源包括发行政府专项债券 73.00 亿元，项目滚动开发、财政统筹安排资金 30.64 亿元，安置房收入 25.83 亿元。

截至 2023 年 8 月底，项目已到位资金 63.06 亿元，其中发行政府专项债券 63.06 亿元。2024-2026 年预计投资 55.12 亿元，其中发行政府专项债券 9.44 亿元，剩余资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。

本次专项债券重点用于拆腾扫尾、前期费用等支出。

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）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地市场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对发行人造成的重大不利影响。

三、融资情况

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性基金预算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，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，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：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，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 1.66 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1. 投资估算

根据项目实施方提供的《大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目申请报告》，本项目总投资约为 129.47 亿元。其中征地费用 13.37 亿元，收购补偿费、房屋

征收(拆迁)补偿费及相关费用 80.61 亿元,安置房建设 19.54 亿元,市政基础设施建设成本 1.60 亿元,其他费用 8.63 亿元,建设期利息 5.72 亿元。

2. 资金筹措

资金筹措计划表

项目	金额(亿元)	比例(%)
发行政府专项债券融资资金	73.00	56.38
财政统筹安排资金	30.64	23.67
安置房收入	25.83	19.95
项目总投资	129.47	100.00

根据项目单位提供资料显示,本项目总投资 129.47 亿元,资金来源为发行政府专项债券 73.00 亿元,财政统筹安排资金投入 30.64 亿元,安置房收入 25.83 亿元。其中 2022 年已发行政府专项债券 37.00 亿元,2023 年已发行政府专项债券 26.06 亿元。

本次拟调增的专项债券资金 0.50 亿元,资金来源于 2023 年北京市政府专项债券(十期)-北京大兴国际机场临空经济区(北京部分)起步区园区建设项目调减的政府专项债金额,债券期限 10 年,债券利率 2.70%。

剩余资金通过财政统筹安排方式筹集,按照上述方案,项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加,资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

债券存续期内,10 年期债券每半年付息一次,到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息;3 年期、5 年期债券

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：

单位：亿元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2022 年		37.00		37.00	
2023 年	37.00	26.56		63.56	0.91
2024 年	63.56	9.44		73.00	1.60
2025 年	73.00		37.00	36.00	1.85
2026 年	36.00			36.00	0.95
2027 年	36.00			36.00	0.95
2028 年	36.00		26.06	9.94	0.95
2029 年	9.94		9.44	0.50	0.26
2030 年	0.50			0.50	0.01
2031 年	0.50			0.50	0.01
2032 年	0.50			0.50	0.01
2033 年	0.50		0.50		0.01
合计		73.00	73.00		7.51

注：在进行应付利息测算时，2022 年已发行债券按实际发行利率 2.45% 计算，2023 年第一期已发行 7.16 亿元，按实际发行利率 2.82% 计算，2023 年第二期已发行 2.84 亿元，按实际发行利率 2.78% 计算，2023 年第三期已发行 16.06 亿元，按实际发行利率 2.49% 计算。本期调增 0.50 亿，按照实际发行利率 2.70% 计算。

2024 年拟发行 9.44 亿元，按照 2.66% 预测（以中国债券信息网 2023 年 9 月 4 日，5 年期中国国债五日均线值 2.4129% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 2.66%）。

3. 资金使用计划

2023 年计划发行专项债 26.56 亿元，其中已发行专项债 26.06 亿元，本期调增专项债券 0.50 亿元，重点用于拆腾扫尾、前期费用等支出。

4. 本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 154.67 亿元，预计现金流出 20.78 亿元，债券本金与利息合计为 80.51 亿元，专项债券本息覆盖倍数 1.66 倍。

5. 评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，我们对债券存续期内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。

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，且自 2023 年后，本项目每年末资金结余均在 2.63 亿元以上，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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稳定性产生重大影响的情况。

四、项目预期收益来源

本项目收益来源为土地出让收入和安置房收入，土地出让收入属于政府性基金预算收入，安置房收入属于其他专项收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

(一) 土地出让收入

1. 拟出让土地情况及出让计划

根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2023 年开始出让,预计 2025 年全部出让完成,土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

序号	计划供地时间	居住用地	商业用地	小计
1	2022 年			
2	2023 年	13.05		13.05
3	2024 年	13.60	2.78	16.38
4	2025 年	12.83		12.83
5	合计	39.48	2.78	42.26

2. 土地出让价格预测

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

(1) 剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

居住房地产市场售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	海悦公馆	多户型	2022.03.25	链家网	40,462.00
2	海悦公馆	多户型	2022.04.06	链家网	38,708.00
3	宇丰苑	多户型	2022.05.12	链家网	35,838.00

商业房地产售价

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	观音寺	临街	2022.03.16	安居客	35,000.00
2	龙湖时代天街	临街	2022.04.03	58 同城	34,000.00
3	龙湖时代天街	临街	2022.05.18	58 同城	34,000.00

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计居住房地产均价约 38,400.00 元/平方米、商业房地产均价约 34,400.00 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地、多功能用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

居住用地入市的市场价格

序号	项目名称	金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价	38,400.00	修正销售单价
2	土地取得税费	780.00	按土地取得价的 3%计取
	建安成本	4,500.00	
	工程勘察设计及其他前期工程费	360.00	按建安成本的 8%计取
	基础设施建设费	450.00	按建安成本的 10%计取
	公共配套设施建设费	135.00	按建安成本的 3%计取

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
	本	不可预见费	109.00	按二级开发直接成本之和的 2% 计取
		管理费	163.00	按二级开发直接成本之和的 3% 计取
		销售费用	1,920.00	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	907.00	按开发周期 2.5 年，利率 4.75% 计算
		销售增值税及附加	780.00	
3	客观开发利润		2,526.00	按利润率 25%计取
土地使用权单价			25,770.00	

商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		34,400.00	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	465.00	按土地取得价的 3%计取
		建安成本	4,500.00	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360.00	按建安成本的 8%计取
		基础设施建设费	450.00	按建安成本的 10%计取
		公共配套设施建设费	135.00	按建安成本的 3%计取
		不可预见费	109.00	按二级开发直接成本之和的 2%计取
		管理费	163.00	按二级开发直接成本之和的 3%计取
		销售费用	1,720.00	按不动产单价的 5%计取
		财务费用	883.00	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
		销售增值税及附加	780.00	
3	客观开发利润		2,391.00	按利润率 25%计取
土地使用权单价		22,444.00		

经测算两种用途的熟地单价：居住用地入市单价约 25,770.00 元/平方米，商业用地入市单价约 22,444.00 元/平方米。

(2) 市场比较法

根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

居住用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区黄村镇 DX00-0202-6007、6014、6011、6002 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地	京土储挂(兴)[2022]008 号	大兴区	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地	78176 m ²	178343 m ²	2022/2/16	27027 元/m ²
DX00-0102-0208-6026、6020 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	京土整储挂(兴)[2021]060 号	大兴区	R2 二类居住用地;6020: A334 托幼用地	54389 m ²	123172 m ²	2021/10/13	30721 元/m ²
北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	京土整储挂(兴)[2021]030 号	大兴区	R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	94974 m ²	192900 m ²	2021/5/11	32400 元/m ²
北京市大兴区西红门镇 B1-05-(3)地块 R2 二类居住用地	京土整储挂(兴)[2020]011 号	大兴区	R2 二类居住用地	45082 m ²	94672 m ²	2020/4/29	39505 元/m ²
北京市大兴区黄村镇孙村组团 DX00-0009-6010 地块 R2 二类居住用地、 DX00-0009-6009 地块 A33 基础教育用地	京土整储挂(兴)[2019]025 号	大兴区	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	58823 m ²	97871 m ²	2019/10/15	39506 元/m ²
平均地价						33,832.00 元/m ²	

商业用地市场成交价

项目名称	地块编号	所在区域	土地性质	建设用地面积	规划建筑面积	成交日期	楼面地价
北京市大兴区黄村镇DX00-0201-6001地块B14旅馆用地	京土整储挂(兴)[2021]089号	大兴区	B14 旅馆用地	108224 m ²	30395 m ²	2021/12/24	14015 元/m ²
北京经济技术开发区南海子郊野公园B区B-04/B-06/B-11地块F3其他多功能用地	京土整储挂(开)[2019]006号	大兴区	F3其他类多功能用地	51737 m ²	81600 m ²	2019/5/28	18282 元/m ²
大兴区北臧村生物医药基地DX00-0502-0008地块	京土整储挂(兴)[2017]008号	大兴区	F3其他类多功能用地	29148 m ²	72958 m ²	2017/3/30	14529 元/m ²
平均地价						15,500.00 元/m ²	

比较法估算两种用途的熟地单价：居住用地入市单价约 33,832.00 元/平方米，商业用地入市单价约 15,500.00 元/平方米。

两种方法求取的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为 0.3，比较法取权重为 0.7，即估价对象的市场价值为：居住用地 31,400.00 元/平方米，商业用地 17,500.00 元/平方米。

用途	综合单价 (元/m ²)	比较法 (元/m ²)	剩余法 (元/m ²)
居住用地	31,400.00	33,832.00	25,770.00
商业用地	17,500.00	15,500.00	22,444.00

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

按年度土地出让收入情况表

面积单位：万平方米

序号	计划供地时间	居住用地		商业用地		收入合计 (亿元)
		面积	单价(万元)	面积	单价(万元)	
1	2022 年					
2	2023 年	13.05	3.14			40.98
3	2024 年	13.6	3.14	2.78	1.75	47.57
4	2025 年	12.83	3.14			40.29
5	合计	39.48		2.78		128.84

(二)安置房收入

本项目 2022 年实现安置房收入 22.85 亿元，根据已实施的安置房价格情况，预测 2023 年安置房收入 2.98 亿元，安置房收入总计 25.83 亿元。

五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

本项目收益为土地出让带来的收入，预期收入情况如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(亿元)	安置房收入	合计(亿元)
1	2022 年		22.85	22.85
2	2023 年	40.98	2.98	43.96
3	2024 年	47.57		47.57
4	2025 年	40.29		40.29
5	合计	128.84	25.83	154.67

(二) 预期成本测算

1.土地出让成本

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）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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元。

（2）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，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

（3）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，本地区计提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%。

（4）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。

(5) 国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《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 7%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下：

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	128.84
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	18.43
1.农业土地开发资金	0.01
2.农田水利建设资金	3.13
3.教育资金	3.13
4.廉租住房保障资金	3.13
5.国有土地收益基金	9.03
三、土地出让净收入（3=1-2）	110.41

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(亿元)	征地相关支出(亿元)	计提政策性资金（亿元）
1	2022 年		36.80	
2	2023 年	40.98	26.00	2.87
3	2024 年	47.57	27.71	3.33
4	2025 年	40.29	7.00	12.23
5	2026 年		2.00	
6	合计	128.84	99.51	18.43

2.安置房税费合计

安置房后续主要成本只有相关税务成本，所得税的缴纳由项目实施单位根据公司整体利润情况进行缴纳，不占用项目收益资金，故暂不考虑所得税，债券存续期间各年度成本情况如下：

序号	年度	缴费基数	增值税（亿元）	附加税（亿元）	税费合计（亿元）
1	2022 年	22.85	1.89	0.19	2.08
2	2023 年	2.98	0.25	0.02	0.27
3	合计	25.83	2.14	0.21	2.35

（三）本息覆盖率

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 133.89 亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 80.51 亿元，本息保障倍数为 1.66 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

（四）现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益为 133.89 亿元，截止到 2033 年，项目仍旧留存资金 2.63 亿元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由大兴区财政局统筹安排。具体资金测算详见下表：

单位：亿元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金流							

1.经营活动产生的现金	22.85	43.96	47.57	40.29			
2.经营活动支付的现金	2.08	3.14	3.33	12.23			
3.经营活动产生的现金流小计	20.77	40.82	44.24	28.06			
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	37.00	37.35	28.91	14.40	6.09		
2.投资活动产生的现金流小计	37.00	37.35	28.91	14.40	6.09		
三、融资活动产生的现金流							
1.财政统筹安排							
2.债券融资款	37.00	26.56	9.44				
3.偿还债券本金				37.00			26.06
4.支付债券利息		0.91	1.60	1.85	0.95	0.95	0.95
5.融资活动产生的现金流合计	37.00	25.65	7.84	-38.85	-0.95	-0.95	-27.01
四、现金流总计							
1.期初现金		20.77	49.89	73.06	47.87	40.83	39.88
2.期内现金变动	20.77	29.12	23.17	-25.19	-7.04	-0.95	-27.01
3.期末现金	20.77	49.89	73.06	47.87	40.83	39.88	12.87

(续)

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金						154.67
2.经营活动支付的现金						20.78
3.经营活动产生的现金流小计						133.89
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金						123.75
2.投资活动产生的现金流小计						123.75
三、融资活动产生的现金流						
1.财政统筹安排						
2.债券融资款						73.00
3.偿还债券本金	9.44				0.50	73.00
4.支付债券利息	0.26	0.01	0.01	0.01	0.01	7.51
5.融资活动产生的现金流合计	-9.70	-0.01	-0.01	-0.01	-0.51	-7.51
四、现金流总计						
1.期初现金	12.87	3.17	3.16	3.15	3.14	
2.期内现金变动	-9.70	-0.01	-0.01	-0.01	-0.51	2.63
3.期末现金	3.17	3.16	3.15	3.14	2.63	2.63

(五) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（亿元）	127.20	133.89	140.58
债券还本付息额（亿元）	80.51	80.51	80.51
债券本息覆盖率	1.58	1.66	1.75

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 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.5，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（六）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影响，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《大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目实施方案》、《专项债券项目募投情况》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。

1. 项目主体风险

（1）风险评估

本项目作为政府主导项目，项目实施单位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，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

（2）风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位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。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2. 产业政策风险

（1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让收入，受到产业政策影响的风险较小。

（2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3. 经济周期风险

（1）风险评估

本项目为棚户区改造，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，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位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。

4. 项目收益不及预期风险

（1）风险评估

项目在专项债发行前已经进行严格投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因市场变化、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、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，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。三是发行人可以通过发行再融资专项债券进行债券本金的偿还。

5. 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。二是项目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单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，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。

6. 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。本项目单位经营管理规范、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。二是加强项目主管部门对项目单位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。

六、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，一方面通过债券调增能满足项目投资运营需要；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。

综上所述，通过调增项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、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. 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。



统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

(副本) (7-1)

扫描市场主体身份码了解更多信息、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
法定代表人 梁春



出资额 2950万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

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；(市场主体依法自主选择经营范围，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；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关



2023年08月30日

证书序号: 0000093

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

发证机关:



二〇一七年 十二月 七日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001462362
 北京注册会计师协会
 Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 2004-12-01



证书编号: 110001462362
 姓名: 李玉华

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.



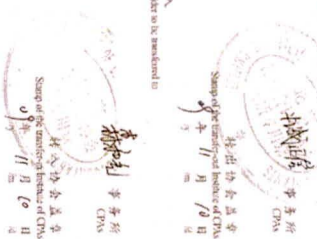
2008年7月20日

2009年5月31日

注册会计师工作年度变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意转出
 Agree the holder to be transferred from

同意转入
 Agree the holder to be transferred to



注出: 李玉华, 2008.11.13
 注入: 李玉华, 2008.11.13
 NOTES: 1.10
 When transferring, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer of 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.
 颁发: 大信, 2008.11.13
 转入: 大信, 2008.11.13



李玉华
 Full name: 李玉华
 Sex: 男
 Date of birth: 1976-09-13
 Working unit: 北京中恒会计师事务所
 Identity card No.: 362427760913411

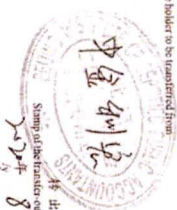


同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs
转入协会盖章
member-in Institute of CPAs
8月18日



事務所
CPAS

轉出協會蓋章
8月18日



姓名 Full Name 刘春艳
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-03-12
工作单位 Working unit 北京中德律师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 12022519820312328



注册会计师工作单位变更

同意調出

同意調入
Agree the holder to be transferred to



研究所
CNA



证书编号: 110004990008
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: 2017 年 08 月 16 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
this renewal.



姓名：刘春艳
证书编号：1100041990008



刘春艳的半粒二维图.png