

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—
2019 年北京市政府专项债券（二十三期）
城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（调减项目）
项目收益与融资平衡报告

京正会审字[2021]第 3010 号



北京正略会计师事务所有限公司

Beijing Zhenglue Certified Public Accountants Co.,Ltd.

**2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—
2019 年北京市政府专项债券（二十三期）
城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目
（调减项目）
项目收益与融资平衡报告**

京正会审字[2021]第 3010 号

北京兴昌高科技发展有限公司：

我们接受北京兴昌高科技发展有限公司委托，对昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（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。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

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，本次债券调整后，昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，预期运营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。

北京正略会计师事务所有限公司



中国·北京

中国注册会计师：



Handwritten signature of the CPA.

中国注册会计师：



Handwritten signature of the CPA.

2021 年 6 月 15 日

**2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—
2019 年北京市政府专项债券（二十三期）
城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目
（调减项目）**

项目收益与融资平衡报告

一、基本情况

（一）项目实施主体资格

公司名称：北京兴昌高科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110114102623030C

法定代表人：刘智勇

注册资本：人民币136186.0861万元

成立日期：1992年06月19日

注册地址：北京市昌平区科技园区超前路9号

经营范围：土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（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。）

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

项目地块位于昌平新城 2-8 街区内，昌平新城老城南部中关村科技园政策范围的东南部，距离昌平区政府约 5 公里，距离北京市西直门约 38 公里。其中，四至范围为东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引

水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校，北至规划超前路。

见附表一。

附表一：项目详细规划指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)		容积率	建筑面积 (万平方米)	备注
CP00-0208-6024	F3	4.3	64.5		2.3	9.89	邮政所建筑规模 320 平方米，社区卫生服务站建筑规模 200 平方米，局部建筑高度 45 米
CP00-0208-6012	A11	0.52	7.8		1.6	0.832	规划派出所、治安支队
CP00-0208-6013	a8	0.46	6.9		1.5	0.690	社区服务中心
CP00-0208-6014	A334	0.54	8.1		0.8	0.432	规划 12 班幼儿园
CP00-0208-6015	A332	1.4	21		0.8	1.121	18 班小学
CP00-0208-6016	s32	0.46	6.9		0.4	0.184	公交首末站
CP00-0208-6017	G1	0.14	2.1				
CP00-0208-6011	R2	3.51	52.65		1.7	5.97	安置房，南侧建筑高度不超过 18 米，由南向北逐渐提高，北端建筑高度不超过 24 米

CP00-0208-6018	G1	1.89	38.35				
CP00-0208-6025	R2	6.1	91.5		1.1	6.71	南侧二类建控区内建筑按平方建设，西侧三类建控区内建筑高度低于 6.5 米，五类建控区南段建筑高度低于 6.5 米，建筑向东北逐步升高
CP00-0208-6019	G1	8.18	122.7				
CP00-0208-6020	G2	0.88	13.2				
CP00-0208-6021	G2	1.16	17.4				
CP00-0208-6022	U22	0.1	1.5		0.4	0.04	规划密闭式垃圾分类收集站
CP00-0208-6023	G1	0.09	1.35				
建设用地面积		17.13	256.8				
总计		36.16	542.4		-	25.87	

2. 项目内容与规模

本项目共划分为 15 个地块，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋的拆迁、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。

本项目总占地面积约为 36.45 公顷。其中：建设用地约 17.13 公顷。总建筑面积约 25.6 万平方米。

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，分为 15 个地块项目分别立项实施，滚动开发，分别为安置房 CP00-0208-6011 地块项目、CP00-0208-6024 地块项目、CP00-0208-6012 地块项目、CP00-0208-6013 地块项

目、CP00-0208-6014 地块项目、CP00-0208-6015 地块项目、CP00-0208-6016 地块项目、CP00-0208-6017 地块项目、CP00-0208-6018 地块项目，CP00-0208-6025 地块项目，CP00-0208-6019 地块项目，CP00-0208-6020 地块项目，CP00-0208-6021 地块项目，CP00-0208-6022 地块项目，CP00-0208-6023 地块项目，原北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1 号）投资成本估算约为 347,623.79 万元，根据《北京市发展和改革委员会关于昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目的核准批复》（京发改〔核〕〔2019〕259 号）本项目总投资估算 299,138.00 万元。

2019 年发行债券资金的 18.00 亿元，根据目前拆迁补偿政策与开发建设进度计划，未来总投资额度估算会发生调减，截止 2021 年末计划完成支出 14.70 亿元，结余专项债券资金 3.30 亿元，短期内造成债券资金闲置，影响资金使用效率。拟将结余专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。项目开发所需的剩余资金拟通过财政统筹安排解决。

二、评估要素

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，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收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应能够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，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖率可达到 2.12 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目在项目建设期间，已使用专项债券筹集资金共 147,000 万元。债券发行利率按 3.49%进行测算。据此估算总投资为 299,138.00 万元。

1.2 资金筹措

本项目总投资为 299,138.00 万元，其中 38,355.91 万元由项目实施主体自筹；2019 年已发行专项债券 180,000.00 万元，2021 年拟调减债券金额 33,000.00 万元，实际使用债券资金 147,000.00 万元。投资计划及资金筹措方案详见附表 1：

表 1:投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	合计
1	总投资	299,138.00
2	资金筹措	
2.1	自有资金	38,355.91
2.2	使用专项债券	147,000.00
2.3	其他方式	113,782.09

本期债券应付本息情况：按照项目建设进度及资金募集计划，2019 年已发行专项债券 180,000.00 万元，拟调减债券金额 33,000.00 万元，实际使用债券资金 147,000.00 万元，期限 10 年，债券发行利率 3.49%，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 200,606.40 万元，详见附表 2：

表 2: 还本付息表

年度	期初本金金 额	本期新增本 金	调减本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2019 年	0.00	180,000.00			180,000.00	3.49%	3,141.00	3,141.00
2020 年	180,000.00				180,000.00	3.49%	6,282.00	6,282.00
2021 年	180,000.00		33,000.00		147,000.00	3.49%	5,706.15	38,706.15
2022 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2023 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2024 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2025 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2026 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2027 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2028 年	147,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2029 年	147,000.00		33,000.00	147,000.00		3.49%	2,565.15	149,565.15
合计		180,000.00	33,000.00	147,000.00			53,606.40	233,606.40

利息支付主体情况说明：

调减债券额度前即 2021 年 6 月 30 日前的全部债券利息由昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目支付；本次调整后 147,000.00 万元债券产生的利息由昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目支付；调减的 33,000.00 万元自调整日后债券利息支出由中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 2.12 倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本总额，详见附表 3：

表 3:项目收益与融资平衡情况表

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	安置房回购 收益	土地上市收 益	项目收益
2019 年		3,141.00	3,141.00	35,402.00	390,827.98	426,229.98
2020 年		6,282.00	6,282.00			
2021 年		5,706.15	5,706.15			
2022 年		5,130.30	5,130.30			
2023 年		5,130.30	5,130.30			
2024 年		5,130.30	5,130.30			
2025 年		5,130.30	5,130.30			
2026 年		5,130.30	5,130.30			
2027 年		5,130.30	5,130.30			
2028 年		5,130.30	5,130.30			
2029 年	147,000.00	2,565.15	149,565.15			
合计	147,000.00	53,606.40	200,606.40	35,402.00	390,827.98	426,229.98
本息覆盖倍数	2.12					

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5%的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 2.02 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 4:项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	运营收入	收入下浮 5%测算
一、用于资金平衡相关收入（1）	426,229.98	404,918.48
二、借贷本息支付（2）	200,606.40	200,606.40
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	2.12	2.02

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2、资金稳定性

本项目正常运行后，依据意向客户企业提供的数据进行整理，预计总产值亿元，能够产生良好的经济效益。

综上，通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮 5%变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高；项目资金风险主要来源于两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是项目建成后，其收入不能如期收回投资和偿还贷款。防范措施为拓宽融资渠道，力促银行贷款资金的按时足额到位；同时加强对项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对贷款资金做到专款专用。

四、评估结论

基于财预〔2017〕89 号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，使用地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件:预期收益及成本分析

一、收入分析

1、项目实物安置产生的专项收入及净流入

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目需安置回迁安置房建筑面积约为 5.71 万平米,回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为 0.62 万元/平米,安置房回购收入约 35,402.00 万元。

(1) 基本假设及依据

基本假设:假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始挂牌交易,10 年内全部出让完毕。在按照项目成本平衡测算的基础上,结合项目周边 2017-2018 年已供应地块成交地价估算各地块单价,分别以 2019 年 GDP 增速(6%)的 100%,90%,80%比例计算土地价格的增长,自融资开始日起计算项目整体的现金流入数额。

北京市 2016-2018 年全市 GDP 增速按可比价格计算分别为 6.7%、6.7%、6.6%。近 3 年平均增速为 6.66%。在北京市政府报告中预计 2019 年增速为 6%-6.5%,此次预测的增速,接近 3 年增速与 2019 年预计增速孰低的原则确定,并以此为依据计算土地价格的增长,按照上述原则,确定项目的增速为 6%。

依据:项目地块位于昌平新城 2-8 街区内,昌平新城老城南部中关村科技园政策范围的东南部,距离昌平区政府约 5 公里,距离北京市西直门约 38 公里。其中,四至范围为东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路,南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司,西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校,北至规划超前路。经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息,选取北京市昌平区出让城镇宅商 3 宗作为土地出让参考价格,并将同类土地单价进行平均得到每类土地平均单价,3 宗土地分别是位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 CP00-1600-0015 等地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地,北京市昌平区北七家镇未来科学城南区

CP07-0600-0052、0063、C-18 地块 F2 公建混合住宅用地、R2 二类居住用地，北京市昌平区北七家镇(未来科技城南区)C-52 地块 R2 二类居住用地。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始挂牌交易，6 年内全部出让完毕。在按照项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边 2017-2018 年已供应地块成交地价估算各地块单价，分别以 2019 年 GDP 增速（6%）的 100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，自融资开始日起计算项目整体的现金流入数额。按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

表二：用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：万元

项目名称	四至	按 2019 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 80%
昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目	四至范围为东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校，北至规划超前路	414,857.98	403,643.98	390,827.98
	合计	414,857.98	403,643.98	390,827.98

二、成本分析

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目的开发，项目概算总投资规模为 299,138.00 万元，按照资金募集计划，已发行债券 180,000.00 万元，期限为 10 年，调减 33,000.00，预计到期本息为 200,606.40 万元。

照执业证

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110108714674082J



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 北京正略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 胡林山

围
范
指
经

[illegible]

注册资本 108万元

成立日期 1999年10月18日

营业期限 1999年10月18日 至 2049年10月17日

住所 北京市海淀区中关村南大街12号天作国际中心1
号楼A座27层3101室



登记机关

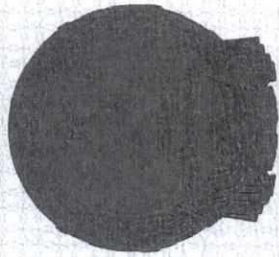


2021年04月30日

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：北京正略会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师胡林山

经营场所：北京市海淀区中关村南大街12号天作国际中心A座806室

组织形式有限责任

执业证书编号11010059

批准执业文号：京财会许可[2009]0018号

批准执业日期：2009年03月03日

证书序号：0011847

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：



二〇一〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



姓 名 胡 林 山

性 别 男

出 生 日 期 1950 年 8 月 26 日

工 作 单 位 山东齐鲁会计师事务所有限责任公司

身 份 证 号 码 152104500826061

Identity card No.

SICPA

CICPA

2008 3 31

注册会计师协会
注册会计师
协会专用章

2007 3 31

证书编号: 370100140021
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 6 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 胡林山
证书编号: 370100140021 格, 继续有效一年。
this certificate is valid for another year after this renewal.

2009年度任职资格检查合格

4 5

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会
注册会计师
协会专用章

事务所
CPAs

2009年9月9日
/y /m /d

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

09年9月18日
/y /m /d

12

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, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

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



姓 名 张新娟

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1976-01-13

Date of birth

工作单位 山东万隆齐鲁会计师事务所
有限责任公司

Working unit

身份证号码 370827760113002

Identity card No.

证书编号: 370100140038
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年10 月20 日
Date of Issuance /y /m /d

记
ration

姓名: 张新娟

证书编号: 370100140038 各, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2010 年度任职资格检查合格

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

2008 年 5 月 12 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东瑞华有限责任会计师事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

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, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

2011 年 7 月 5 日

NOTES

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

山东瑞华有限责任会计师事务所
Shandong Ruihua Limited Liability Accountant Firm