

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）
北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和
环境整治项目（调减项目）
项目收益与融资平衡报告

宏信专审字【2022】第 024 号

北京宏信会计师事务所有限责任公司

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110004902022487000327
报告名称：	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） 北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队 村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
报告文号：	宏信专审字【2022】第 024 号
被审（验）单位名称：	北京建工地产有限责任公司
会计师事务所名称：	北京宏信会计师事务所有限责任公司
业务类型：	专项审计
报告日期：	2022 年 04 月 30 日
报备日期：	2022 年 04 月 29 日
签字人员：	刘红敏(110001760018)， 郭秀云(110000921318)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

**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）
北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环
境整治项目（调减项目）
项目收益与融资平衡报告**

宏信专审字【2022】第 024 号

北京市昌平区财政局：

我们接受北京市昌平区财政局委托，对 2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目（调减项目）（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，本次债券资金调减后，2019年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目，预期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。

北京宏信会计师事务所有限责任公司

中国 北京

2022年4月30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）
北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环
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

名称	北京建工地产有限责任公司
统一社会信用代码	911100005530560988
住所	北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410
法定代表人	向桢
注册资本	100,000 万元
成立日期	2010 年 04 月 13 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地 产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目位于北京市昌平区，昌平区隶属北京市，四至为：东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。

2. 项目内容与规模

项目分为四个立项单元实施，开发周期四年，总用地面积 147.9 公顷，约 76 万平方米现状地上物。主要工作包括前期手续办理、征地手续办理、集体土地和国有土地地上物拆迁工作、安置房建设与必要的市政基础设施建设、土地入市等。

项目范围内涉及两村集体土地腾退和国有土地征收。其中宅基地 752 宗，安置人口约 4000 人；国有住宅 32 户，安置人口约 108 人；集体土地非宅企业 27

家；国有非宅 9 家。

2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目预计开发成本约为 1,211,600.00 万元，其中已发行专项债券 500,000.00 万元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。

截止 2021 年末完成支出 43.84 亿元，未形成实物工作量的结余专项债券资金 6.16 亿元，拟将结余专项债券资金中的 2.26 亿元调整至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，3.9 亿元调整至昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目。未来投资额随项目进度发生增加，剩余资金通过财政资金安排解决。

调减原因：根据北京市审计局第四季度重大政策落实审计结果，对昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目未形成实物工作量的专项债券资金予以调减。

以 2022 年 4 月 30 日为调整日，调减债券额度前的全部债券利息由昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目承担，调减后的 6.16 亿元债券资金所产生的利息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、昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目承担。

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，且现金流收入应当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，债券本金资金覆盖率可达到 1.29 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

项目用地规模约 138.76 公顷（其中，经营性建设用地约 19.14 公顷），另需同步实施整理约 9.8 公顷；总建筑面积约 95.82 万平方米。总投资估算约 121,1604 万元。

A 地块项目总用地规模约 60.43 公顷（其中，经营性建设用地约 19.04 公顷），另需同步实施整理约 9.8 公顷；建筑规模约 47.62 万平方米（其中，经营性建筑面积 43.87 万平方米），投资约 520,561 万元。

B 地块项目总用地规模约 24.92 公顷，（其中，经营性建设用地约 6.08 公顷），建筑规模约 17.92 万平方米（其中，经营性建筑面积 12.16 万平方米）。投资估算约 271,260 万元。

C 地块项目用地规模约 39.01 公顷，建筑规模约 13.09 万平方米。投资估算约 218,853 万元。

安置房项目用地规模约 14.40 公顷，建筑规模约 17.19 万平方米。投资估算约 200,930 万元。

1.2 资金筹措

本项目总投资 121.1604 亿元，其中资本金安排 28.1604 亿元，专项债券 93.00 亿元。投资计划及资金筹筹措方案详见附表 1：

表 1:投资计划及资金筹措表

单位：亿元

序号	项目名称	合计
1	总投资	121.1604
2	资金筹措	121.1604
2.1	自有资金	28.1604
2.2	使用专项债券	93.00
2.3	其他融资	

本期债券应付本息情况：2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目总成本为 1,211,600.00 万元，其中已发行专项债券 500,000.00 万元，后续拟继续发行债券 491,600.00 万元，

2019 年通过发行专项债第一期融资 500,000.00 万元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。

后续根据开发进度拟再发行债券 491,600.00 万元，假设融资利率为 2.82%，（中国人民银行 10 年期国债 10 天内的平均利率）每年年末支付利息，第 10 年年末偿还本金。

本期拟调减棚改专项债券资金 6.16 亿元，剩余期限 7.17 年，融资利率为 3.49%，利息按年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 1,227,038.41 万元。（详见附表 2:）

表 2 还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	应付	还本付息
	金额	本金	本金	本金	余额	利息	合计
自筹资金		39,200.00			0.00	9,408.00	48,608.00
2020 年		500,000.00			500,000.00	17,450.00	17,450.00
2021 年	500,000.00				500,000.00	17,450.00	17,450.00
2022 年	438,400.00		61,600.00		438,400.00	17,091.69	17,091.69
2023 年	438,400.00	355,000.00			793,400.00	25,311.16	25,311.16
2024 年	793,400.00				793,400.00	25,311.16	25,311.16
2025 年	793,400.00	136,600.00			930,000.00	29,163.28	29,163.28
2026 年	930,000.00				930,000.00	29,163.28	29,163.28
2027 年	930,000.00				930,000.00	29,163.28	29,163.28
2028 年	930,000.00				930,000.00	29,163.28	29,163.28

2029 年	930,000.00			930,000.00		29,163.28	959,163.28
小计		1,030,800.00	61,600.00	930,000.00		257,838.41	1,227,038.41

1.3 资金覆盖率

项目债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入和安置房产生的现金流入,实现收入前需要支付资金利息由项目建设资金支付,项目建设金为自筹资金。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 1.29 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	项目收益
2019 年	39,200.00	9,408.00	48,608.00	
2020 年	500,000.00	17,450.00	17,450.00	
2021 年		17,450.00	17,450.00	
2022 年	-61,600.00	17,091.69	17,091.69	
2023 年	355,000.00	25,311.16	25,311.16	
2024 年		25,311.16	25,311.16	
2025 年	136,600.00	29,163.28	29,163.28	
2026 年		29,163.28	29,163.28	
2027 年		29,163.28	29,163.28	
2028 年		29,163.28	29,163.28	
2029 年	969,200.00	29,163.28	959,163.28	
合计	969,200.00	257,838.41	1,227,038.41	1,577,089.03
本息覆盖倍数				1.29

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 1.22 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)	1,577,089.03	1,498,234.58
二、借贷本息支付(2)	1,227,038.41	1,227,038.41
三、本息覆盖倍数(3=1/2)	1.29	1.22

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1,577,089.03 万元，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。我们认为本次债券资金调减后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目，预期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。

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。

北京宏信会计师事务所有限责任公司

附件:预期收益及成本分析

一、收入分析

1、安置房销售产生的净现金流入

北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目回迁安置房项目规划建设用地面积约 61,376.014 平方米；总建筑面积 262,286.01 平方米，其中地上建筑面积 171,852.84 平方米，地下建筑面积 90,433.17 平方米。北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目回迁安置房折合地上建筑面积出售单价地上建筑面积出售单价为 5210 元/平方米，收入约 109,201.60 万元。

2. 土地出让收入

假设土地价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6 %的 80%即 4.8%预测的土地出让收入，用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 1,444,137.43 万元。

3、地下车库面积销售

地下车库及停车位销售收入约为 23750 万元。

二、成本分析

本期债券应付本息情况：2019 年北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目总成本为 1,211,600.00 万元，其中已发行专项债券 500,000.00 万元，后续拟继续发行债券 491,600.00 万元，2019 年通过发行专项债第一期融资 500,000.00 万元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。后续根据开发进度拟再发行债券 491,600.00 万元，假设融资利率为 2.82%，每年年末支付利息，第 10 年年末偿还本金。本期拟调减棚改专项债券资金 6.16 亿元，剩余期限 7.17 年，融资利率为 3.49%，利息按年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 1,227,038.41 万元。

北京宏信会计师事务所（普通合伙）

项目收入预测表

单位：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
住宅收入						
产业收入						
安置房收入	109,201.60					109,201.60
其他收入					23,750.00	23,750.00
合计	109,201.60				23,750.00	132,951.60

（续）：单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	总合计
住宅收入				1,031,032.92	1,031,032.92	1,031,032.92
产业收入				413,104.51	413,104.51	413,104.51
安置房收入						109,201.60
其他收入					23,750.00	23,750.00
合计	0.00	0.00	0.00	1,444,137.43	1,444,137.43	1,577,089.03



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

9111010879755160XB

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息



名称 北京宏信会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘红敏
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、增资、减资、清算等事务中的审计业务；出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；法律、法规规定的其它业务。(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。)

注册资本 500万元
成立日期 2006年12月25日
营业期限 2006年12月25日 至 2026年12月24日
住所 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1



登记机关

2021年08月31日

证书序号: 0011981

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: 北京宏信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 刘红敏

经营场所: 北京市海淀区农大南路1号院5号楼4层402-1

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000490

批准执业文号: 京财会[2006]2885号

批准执业日期: 2006年12月20日



发证机关:

北京市财政局

二〇一一年十一月七日

中华人民共和国财政部制