

**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） 昌平区小沙河村及周边地块棚户区  
改造和环境整治项目（调增项目）  
项目收益与融资平衡报告**

**宏信专审字【2022】第 026 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:	110004902022875000329
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) 昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和 环境整治项目(调增项目)项目收益与融 资平衡报告
报告文号:	宏信专审字【2022】第 026 号
被审(验)单位名称:	北京未来科学城置汇建设有限公司
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(1100000921318)
	
(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）  
昌平区小沙河村及周边地块棚户区  
改造和环境整治项目（调增项目）  
项目收益与融资平衡报告**

宏信专审字【2022】第 026 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，对昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目（调整项目）（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，本次债券资金调整后，昌平区小沙河村及周边地块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）  
昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目  
（调增项目）  
项目收益与融资平衡报告**

一、基本情况

一、基本情况

（一）项目实施主体资格

名称	北京未来科学城置汇建设有限公司
统一社会信用代码	91110114MA00BR1E11
住所	北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间
法定代表人	邱勇
注册资本	580,000 万元
成立日期	2017 年 2 月 10 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目实施内容包括项目范围内征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本项目四至范围为：东至小沙河和七里渠村界，南至七里渠南村村界，西至地铁昌平线和七燕干渠，北至沙河水库南岸。本项目征地范围占地面积 53.39 公顷（合 800.86 亩），全部为集体用地，同步实施整理范围用地占地面积约 550 公顷，同步实施用地完成后，用于实施绿化。总占地面积约 603 公顷。

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目预本项目预计开发成本约 84.03 亿元。项目通过财政预算安排资金、发行专项债等方式已投 28.18 亿元，融资包括：2019 年已发行小沙河项目棚改专项债券 25 亿元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。本次拟调整专项债券资金 3.9 亿元，期限 10 年（本项目使用期限为 7.17 年），融资利率 3.49%。

调整原因为：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整。

拟将结余专项债券资金调整到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。以 2022 年 4 月 30 日为调整日，调整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支付；调整后的 3.9 亿元债券利息支出由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 1.62 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

本项目实施内容包括征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，项目经营性用地达到“净地”条件，按程序入市交易。本项目棚改总成本约为 84.03 亿元。

### 1.2 资金筹措

本项目预计开发成本约 84.03 亿元，其中资本金安排 35.13 亿元，专项债券 48.90 亿元。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：亿元

序号	项目名称	合计
1	总投资	84.03
2	资金筹措	84.03
2.1	自有资金	35.13
2.2	使用专项债券	48.90
2.3	其他融资	

昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目总成本为开发成本约 84.03 亿元。项目通过财政预算安排资金、发行专项债等方式已投 28.18 亿元，融资包括：2019 年已发行小沙河项目棚改专项债券 25 亿元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。本次拟调整专项债券资金 3.9 亿元，期限 10 年，融资利率 3.49%。未来计划继续发行专项债券 20 亿元，假设期限 3-5 年，融资利率 2.82%（中国人民银行 10 年期国债 10 天内的平均利率）。本项目预计到期本息合计 60.97 亿元。详见附表 2：



表 2 还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	-	250,000	-	250,000	0	0
2020 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2021 年	250,000	-	-	250,000	8,725	8,725
2022 年	250,000	39,000	-	289,000	8,960	8,960
2023 年	289,000	120,000	-	409,000	10,086	10,086
2024 年	409,000	80,000	-	489,000	13,470	13,470
2025 年	489,000	-	-	489,000	15,726	15,726
2026 年	489,000	-	-	489,000	15,726	15,726
2027 年	489,000	-	80,000	409,000	15,726	95,726
2028 年	409,000	-	120,000	289,000	13,470	133,470
2029 年	289,000	-	289,000	-	10,086	299,086
		489,000	489,000	-	120,701	609,701

### 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 1.62 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

年份	专项债			本息合计	项目经营收入
	付息	还本	小计		
2019 年及以前	-	-	-	-	-
2020 年	8,725	-	8,725	8,725	-
2021 年	8,725	-	8,725	8,725	17,200
2022 年	9,072	-	8,960	8,960	-
2023 年	10,086	-	10,086	10,086	42,940
2024 年	13,470	-	13,470	13,470	-
2025 年	15,726	-	15,726	15,726	-
2026 年	15,726	-	15,726	15,726	-



2027 年	15,726	80,000	95,726	95,726	930,035.99
2028 年	13,470	120,000	133,470	133,470	-
2029 年	10,086	289,000	299,086	299,086	-
合计	120,645	489,000	609,701	609,701	990,175.99
本息覆盖倍数					1.62

### 1.3 压力测试

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 1.54 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）	990,175.99	940,667.19
二、借贷本息支付（2）	609,701	609,701
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.62	1.54

### 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 990,175.99 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。本次债券资金调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为昌平区小沙河村及周边地块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。

## 附件:预期收益及成本分析

### 一、收入分析

#### 1.项目情况

本项目四至范围为：东至小沙河和七里渠村界，南至七里渠南村村界，西至地铁昌平线和七燕干渠，北至沙河水库南岸。本项目征地范围占地面积 53.39 公顷（合 800.86 亩），全部为集体用地，同步实施整理范围用地占地面积约 550 公顷，同步实施用地完成后，用于实施绿化。总占地面积约 603 公顷。

#### 2. 收入的预测

假设本项目土地自融资开始日第 2 年起陆续挂牌交易，10 年内全部出让完毕。在项目成本按照九个项目统一平衡测算的基础上，结合项目周边 2018-2021 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，以 2022 年预计 GDP 增速(6%)的 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第十年末累计土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益的情况，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，本项目土地出让产生现金流入为 930,035.99 万元和安置房产生收入 60,140.00 万元，总计 990,176 万元。

### 二、成本分析

本项目总投资 84.03 亿元，资本金安排 35.13 亿元，拟发行棚改专项债券 48.9 亿元,2019 年已发行 25 亿元，期限为 10 年，融资利率 3.49%。按照资金募集计划，本期调入债券 3.9 亿元，期限为 10 年（本项目实际使用期限为 7.17 年），融资利率 3.49%。后续根据开发进度拟再发行债券 20 亿元，假设 2023 年发行 12 亿元，2024 年发行 8 亿元，预计期限分别为 5 年、3 年，假设融资利率为 2.82% 预计到期本息累计 60.97 亿元。

## 项目收入预测表

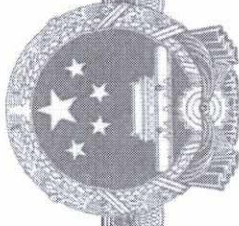
年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
住宅收入						
产业收入						
安置房收入		17,200.00	-	42,940.00		<b>60,140.00</b>
合计		17,200.00	-	42,940.00		<b>60,140.00</b>

单位：万元

（续）：

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	总合计
住宅收入			761,523.76		<b>761,523.76</b>	<b>761,523.76</b>
产业收入			168,512.24		<b>168,512.24</b>	<b>168,512.24</b>
安置房收入						<b>60,140.00</b>
合计			930,035.99		<b>930,035.99</b>	<b>990,176.00</b>





# 营业执照

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



(副本)(2-1)

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

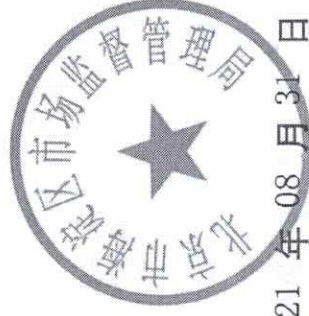
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度审计；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2006年12月25日

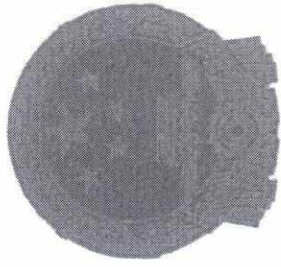
营业期限 2006年12月25日至 2026年12月24日

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



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

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》。



发证机关：

北京市财政局

二〇一〇年十二月七日

中华人民共和国财政部制