

2023 年北京市政府专项债券（五期）

看丹村棚户区改造和环境整治项目

收益与融资自求平衡专项财务评价报告



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

专项财务评价报告	1-5
项目收益及现金流入预测说明	6-11



2023 年北京市政府专项债券（五期）
看丹村棚户区改造和环境整治项目
收益与融资自求平衡专项财务评价报告

[2023]京会兴专字第 20000045 号

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对北京市看丹投资管理中心（以下简称“发行人”）申请发行看丹村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）2023 年北京市政府专项债券（五期）（以下简称“本期债券”），我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

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》。发行人对该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。

本专项评价仅供发行人本次发行 2023 年北京市政府专项债券（五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经财务评价，我们认为，在相关土地单位对项目收益预测及其所依据的各种假设前提下，本次评价的看丹村棚户区改造和环境整治项目，预期收入能够覆盖项目投资并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。

总体评价结果如下：



一、项目融资情况

发行人拟就看丹村棚户区改造和环境整治项目融资情况如下：

（一）发行债券应付本息情况

发行人拟就看丹村棚户区改造和环境整治项目发行 2023 年北京市政府专项债券（五期），2023 年拟发行北京市政府专项债券（五期）32,700.00 万元。参照 2023 年 2 月 28 日前五日债券中标价均值，假设债券票面利率为 5 年期中标价 2.74%，上浮 15BP，年利率为 2.89%。在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。应还本付息共计 1,007,248.19 万元，其中：本金 931,789.00 万元，利息 75,459.19 万元。还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期发债新 增本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	本期融资 利率	总应付利息
2023 年	899,089.00	32,700.00	--	931,789.00	2.89%	23,148.68
2024 年	931,789.00	--	--	931,789.00	2.89%	24,093.71
2025 年	931,789.00	--	879,089.00	52,700.00	2.89%	24,093.71
2026 年	52,700.00	--	20,000.00	32,700.00	2.89%	2,233.03
2027 年	32,700.00	--	--	32,700.00	2.89%	945.03
2028 年	32,700.00	--	32,700.00	--	2.89%	945.03
合计	/	32,700.00	931,789.00	/	/	75,459.19

（二）以后各年度还本付息情况如下：

项目	还本	应付利息
2023 年	--	23,148.68
2024 年	--	24,093.71
2025 年	879,089.00	24,093.71
2026 年	20,000.00	2,233.03
2027 年	--	945.03
2028 年	32,700.00	945.03
合计	931,789.00	75,459.19

二、项目产生的净现金流入



（一）参考文件

- 1、《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》财库[2020]43号；
- 2、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库[2020]36号。

（二）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。项目建成后可作为住宅、商业项目用地。根据用地性质不同，出让方式转让用地的，其收入依据假设开发法测算预期价格。北京市丰台区 2020 至 2022 年的 GDP 增速分别为 0.30%、8.20%、2.04%，平均增速为 3.51%，本项目暂按此增速估算收入增长率。

（三）债券存续期内项目净收益

假设本期债券募集资金投资项目土地分批开始土地挂牌交易，土地于挂牌后两年内出售完毕，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
看丹村棚户区改造和环境整治项目	3,541,034.71	3,528,073.45	3,515,112.20

三、项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目贷款资金和自筹资金支付。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）情况为：

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.52；

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.50；

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.49。

详见下表：

总收益对总债务融资本息覆盖倍数计算表



金额单位：人民币万元

年度	债务融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2023 年	--	23,148.68	23,148.68	--	--	--
2024 年	--	24,093.71	24,093.71	1,845,224.22	1,838,456.39	1,831,688.56
2025 年	879,089.00	24,093.71	903,182.71	1,695,810.48	1,689,617.06	1,683,423.64
2026 年	20,000.00	2,233.03	22,233.03	--	--	--
2027 年	--	945.03	945.03	--	--	--
2028 年	32,700.00	945.03	33,645.03	--	--	--
合计	931,789.00	75,459.19	1,007,248.19	3,541,034.70	3,528,073.45	3,515,112.20
总债务融资本息覆盖倍数				3.52	3.50	3.49

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

项目收益覆盖债券本息单因素敏感分析

单位：人民币万元

项目收益的波动	-10%	-5%
项目净收益	3,163,600.98	3,339,356.59
总偿债融资本息金额	1,007,248.19	1,007,248.19
其中：债券融资本息	1,007,248.19	1,007,248.19
总债务融资本息覆盖倍数	3.14	3.32

经测算：按项目自身收益下降 5%计算的情况下，本息覆盖倍数 3.32；按项目自身收益下降 10%计算的情况下，本息覆盖倍数为 3.14。因此，项目具有较强的抗风险能力。

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 2023 年北京市政府专项债券（五期）项目可以提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让后的资金回笼，能提供充足、稳定的现金流入，可以覆盖项目总投资并充分满足 2023



年北京市政府专项债券（五期）还本付息要求。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

中国注册会计师
刘耀良
110002580002

刘耀良



中国·北京
二〇一三年二月二十七日

中国注册会计师:

中国注册会计师
梁燕飞
110002580013

梁燕飞



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

项目收益及现金流入预测以看丹村棚户区改造和环境整治项目为基础,结合项目的建设期。根据用地性质不同,供地方式为出让的,其收入依据假设开发法测算的预期价格确定。

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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 制定的土地出让计划能够顺利执行;

(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对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

本项目经 2013 年 12 月丰台区政府《关于授权看丹村棚户区改造和环境整治项目建设主体的批复》(丰政函[2013]458 号)和北京市重大项目建设指挥部办公室于 2014 年 4 月 9 日《关于北京市 2014 年棚户区改造和环境整治项目计划》(京重大办【2014】30 号)授权,北京市看丹投资管理中心作为建设主体,负责各项建设工作。

本项目于 2015 年取得北京市规划委员会《关于看丹村棚改户区改造和环境整治项目的规划意见复函》(规丰复〔2015〕101 号)。

本项目用地东至京沪铁路及丰台科技园区;南至永合庄;西至榆树庄村;北至京广铁路线。地理位置优越,具有较好的发展潜力和优势,对当地区域人口疏解及环境提升起到至关重要的作用,属于北京第一道绿化隔离地区,具有重要的生态功能和景观功能。

经营性地块总建筑规模 626,500.00 平方米,其中 R21 居住用地建设规模



577,000.00 平方米, C2 商业金融用地建筑规模 49,500.00 平方米。

本项目预计总投资约 2,334,870.00 万元,已投入资金约 1,315,492.53 万元,本债券期内预计投入金额约 1,019,377.47 万元。

(二) 项目收益及现金流入预测说明

1、项目建设背景

看丹村改造前地上物类型主要为住宅房屋、企业、仓储用房、文物古迹、铁路设施、公用设施、道路等。经测量,本项目区内共需腾退房屋建筑面积约 62.42 万平方米,涉及民宅 24.03 万平方米、涉及集体非住宅和民营企业 33.14 万平方米、涉及国有非住宅 5.25 万平方米。区域内小商铺及各类大院租客较多,人员成分复杂,文化水平、综合素质参差不齐,对该地区就业、治安、教育等多方面起到负面影响;看丹村项目范围内常住人口约 6.7 万余人,庞大的人口对区域管理工作是一个巨大的挑战,看丹村人口疏解工作刻不容缓。

根据中央对北京市“四个中心”的功能定位,结合市政府对北京市棚户区改造的有关部署,北京市决定启动看丹村棚户区改造和环境整治项目,对项目用地现状进行征地、搬迁、市政基础设施建设。

本项目实施完成后将实现项目规划范围内的环境整治、人口疏解、村民搬迁上楼、自持产业建设,实现全员转居、劳动力安置、平衡资金用地上市交易,彻底改善地区环境,实现城乡一体化。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 项目 2024 年和 2025 年可供地块的基本情况

计划供地时间	地块编号	用地性质	用途	用地规模 (m²)	规划建筑面积 (m²)	可计收入建筑面积(m²)	供地方式
2024 年	KD-010	R21 居住用地	住宅	30,400.00	76,000.00	76,000.00	出让
2024 年	KD-019	R21 居住用地	住宅	86,800.00	217,000.00	217,000.00	出让
2024 年	KD-058	C2 商业金融用地	商业	19,800.00	49,500.00	49,500.00	出让
2025 年	KD-017	R21 居住用地	住宅	66,900.00	167,250.00	167,250.00	出让
2025 年	KD-033	R21 居住用地	住宅	46,700.00	116,750.00	116,750.00	出让

(2) 出让价格预测

根据用地性质供地方式为出让的,其收入依据假设开发法测算预期价格。北京市丰台区 2020 至 2022 年的 GDP 增速分别为 0.30%、8.20%、2.04%,平均增速为 3.51%,以 2023 年为基数年,此项目暂定 3.51%的增速估算后期收入。具体顺



序如下:

A、参照本项目周边房地产价格确定平均单价

序号	名称	地址	类型	销售均价 (元/平方米)
1	首创天阅山河	大瓦窑北路	住宅	81,000.00
2	国誉·万和城	丰台大瓦窑西二街南侧	住宅	82,000.00
3	中粮天恒·天悦壹号	丰台南四环地铁新宫站南 500 米	住宅	80,000.00
4	保利·和光逸境	丰台西四环中路 83 号	住宅	89,890.00
5	龙湖·西宸广场	10 号线首经贸地铁站 B 口	商业	50,000.00
6	首开华润城	丰台区樊羊路 68 号院	商业	30,000.00
7	彩虹街区	丰台南路	商业	30,000.00
8	资和信百货	西四环南路 1 号	商业	30,000.00

注:住宅平均单价:83,222.50 元/平方米,商业平均单价:35,000.00 元/平方米。

B、按 GDP 目标增速预计本项目地块相同性质单位的单价

用途	GDP 目标增速 3.51%的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
R21 居住用地	86,143.61	85,851.50	85,559.39
C2 商业金融用地	36,228.50	36,105.65	35,982.80

3、项目收入预测

A、按 GDP 目标增速预计本项目地块相同性质单位的住宅及商业的转让收入

用途	GDP 目标增速 3.51%的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
R21 居住用地	4,970,486.29	4,953,631.55	4,936,776.81
C2 商业金融用地	179,331.08	178,722.97	178,114.86
合计	5,149,817.37	5,132,354.52	5,114,891.67

B、扣除二级开发商的建安成本、销售费用、相关税费后的预计收入



用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
R21 居住用地	3,710,781.44	3,698,198.33	3,685,615.22
C2 商业金融用地	111,513.26	111,135.12	110,756.98
合计	3,822,294.70	3,809,333.45	3,796,372.2

注：二级开发建造成本单价分别是住宅 9,614.98 元/平方米，商业 8,012.48 元/平方米。开发商利润按建安综合成本（不含利息）的 10% 预计，销售费用按二级开发销售收入的 3%，相关税费按二级开发销售收入的 10%。

C、政府出让收益

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号），国有建设用地使用权出让政府土地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 25% 确定。

本项目居住类用地位于居住用途六级地 VI-11 区片，区片价 8950 元/平方米，经计算政府土地出让收益约为 4600 元/平方米；商业类用地位于商业用途 VI-11 区片，区片价 8730 元/平方米，经计算政府土地出让收益约为 3200 元/平方米；政府土地出让收益以用地建筑规模为计取基数，具体情况如下：

序号	项目	单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
1	R21 居住用地	4,600.00	577,000.00	265,420.00
2	C2 商业金融用地	3,200.00	49,500.00	15,840.00
合计		--	626,500.00	281,260.00

D、项目净收益

用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51%的 90%	GDP 目标增速 3.51%的 80%
R21 居住用地	3,445,361.44	3,432,778.33	3,420,195.22
C2 商业金融用地	95,673.26	95,295.12	94,916.98
合计	3,541,034.70	3,528,073.45	3,515,112.20

注：项目净收益=项目收入-二级开发商的建安成本、销售费用、相关税费-政府出让收益。

（三）收益来源

本项目的收益来源是土地挂牌交易收入。

（四）还本付息

本项目发行 2023 年北京市政府专项债券（五期）32,700.00 万元。参照 2023



年 2 月 28 日前五日债券中标价均值,假设债券票面利率为 5 年期中标价 2.74%,上浮 15BP,年利率为 2.89%。在债券存续期每年支付一次债券利息,本金到期一次偿还。本项目建设期间的还本付息及项目投资成本的资金来源主要是区财政资金。

根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下:

项目投资现金流量表

单位: 人民币万元

项目类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入						
1、贷款融资	--	--	--	--	--	--
2、专项债券融资	32,700.00	399,370.00	--	--	--	--
3、自筹资金	--	--	--	--	--	--
4、土地挂牌交易	--	--	1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
现金流入总额	32,700.00	399,370.00	1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
二、现金流出						
1、项目投资成本	32,700.00	399,370.00	333,247.00	266,753.00	--	--
2、债务还本付息	--	--	946,603.04	23,220.00	399,370.00	37,425.15
还本	--	--	879,089.00	20,000.00	399,370.00	32,700.00
付息	--	--	67,514.04	3,220.00	--	4,725.15
现金流出总额	32,700.00	399,370.00	1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
三、现金流入净额	--	--	--	--	--	--

(五) 敏感性分析

考虑市场变动分析因素分析项目收益覆盖债券本息情况,项目收益按 GDP 增速 3.51%的 80%的收益 3,515,112.20 万元和总债务融资本息覆盖倍数 3.49 倍作为基数对收益覆盖债券本息单因素敏感分析进行分析,具体如下表:

项目收益覆盖债券本息单因素敏感分析

单位: 人民币万元

项目收益的波动	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
项目净收益	3,163,600.98	3,339,356.59	3,515,112.20	3,690,867.81	3,866,623.42
总偿债融资本息金额	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19
其中: 债券融资本息	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19	1,007,248.19
总债务融资本息覆盖倍数	3.14	3.32	3.49	3.66	3.84

(六) 结论



经过上述测算，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，本次申报的看丹村棚户区改造和环境整治项目 2023 年北京市政府专项债券（五期），在土地挂牌价格分别以 2023 年 GDP 目标增速（3.51%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入扣除对应政府基金后的收入能够覆盖项目总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





统一社会信用代码

911101020855463270

营业执照

(副本)⁽¹⁰⁻¹⁰⁾



扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张恩军

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。）

出资额 1880万元

成立日期 2013年11月22日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

登记机关

2023 年 01 月 09 日





会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日

证书序号：0011908

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》。

仅供报告附件使用

发证机关：北京市财政局

二〇一〇年八月六日

中华人民共和国财政部制



姓名: 刘耀良
性别: 男
出生日期: 1970年11月11日
工作单位: 北京兴华会计师事务所
注册地址: 北京市西城区西便门大街2号
身份证号: 1101020342414



姓名: 刘耀良
证书编号: 110002580002



年 月 日

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.

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.



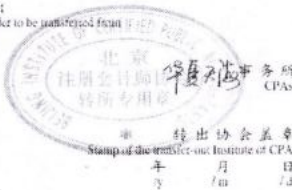
2008年 3 月 20 日
月 日 日

年 月 日
月 日 日

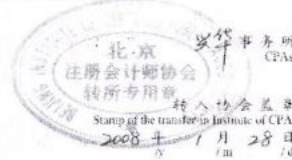
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



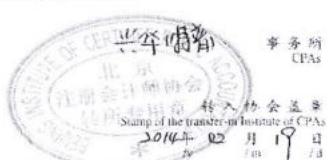
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

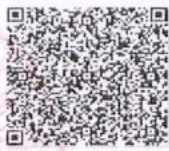




姓名: 梁燕飞
性别: 女
出生日期: 1975-4-8
工作单位: 北京天通会计师事务所
身份证号: 362222197504080069
执业证书编号: 110002580013



姓名: 梁燕飞
证书编号: 110002580013



年 月 日
/ /



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.



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.

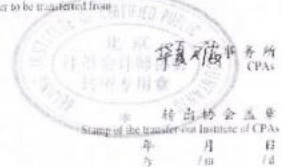


年 月 日
/ /

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

