

2023年北京市政府专项债券（七期）
怀柔新城04街区棚户区改造项目
四区（安置房集中建设区）
收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华审专字（2023）第213018号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京23XG48Q9S1



中兴财光华会计师事务所

关于

2023 年北京市政府专项债券（七期）

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目

四区（安置房集中建设区）

之

收益与融资自求平衡专项评价报告

二〇二三年三月七日



2023 年北京市政府专项债券（七期）

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）

收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华审专字（2023）第 213018 号

致：北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，针对拟发行的 2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）（以下简称“项目”或“怀柔新城项目”）的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》，相关单位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，并按照收益与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，由于在编制收益与融资自求平衡情况报告中运用了一系列假设，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，并且可能变动重大，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发行本期专项债券之目的使用，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，本次评价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。



(此页无正文)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年3月7日



2023 年北京市政府专项债券（七期）

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）

项目情况

一、基本情况

1、项目主体资格

单位名称：北京北控京闽投资有限公司

单位地址：北京市怀柔区开放东路 12 号

企业法定代表人：卫洪亮

注册资本：80,000 万元

公司经营范围包括：房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品。

2、项目情况

2.1 项目地点：北京市怀柔区。

怀柔区为北京市郊区县之一，地处全市东北部，位于东经 $116^{\circ}17'$ ~ $116^{\circ}63'$ ，北纬 $40^{\circ}41'$ ~ $41^{\circ}4'$ 之间，城区距北京东直门 50 公里，全区总面积 2123 平方公里。怀柔区的功能定位是首都北部重点生态保育及区域生态治理协作区，服务国家对外交往的生态发展示范区，绿色创新引领的高端科技文化发展区。作为怀柔区中心区的核心区，怀柔新城 04 街区是发展怀柔“一城两带三核”新格局的重要载体，对整个怀柔区的发展起到纽带的作用。目前，雁栖组团已依托雁栖湖生态发展示范区项目初具规模，杨宋组团依托中影基地也发展迅速，而怀柔新城 04 街区的开发建设已严重落后于周边组团的发展步伐，为有效实现“十三五”的各项战略目标，北京北控城市开发有限公司于 2013 年对怀柔新城 04 街区进行土地一级开发前期研究工作。

怀柔新城 04 街区项目总用地面积 323.40 公顷，原分为 8 个（A 地块-D 地块和 F 地块-I 地块）地块实施土地一级开发，E 地块单独做回迁安置房（三定三限三结合）项目。经市政府批准，04 街区 C、D、G 地块于 2013 年 10 月通过市级部门联席会，启动土地一级开发。为配合 2014 年 APEC 峰会的召开，C、G 地块先期启动，其中 C 地块于 2017 年 8 月份入市成交，G 地块正在办理征地工作，D 地块因宅基地回迁政策问题，暂时搁置。



因“瘦身、控增、提速、降债”的要求，土地开发政策收紧，2014年，除市重大项目外，不再新增一级开发项目。2015年，考虑到04街区项目的整体性，区域内拆迁安置政策的统一，于7月6日通过市重大棚改项目联席会审议，原则同意将04街区张各长、唐自口、葛各庄、王化等剩余用地（除D地块）纳入市棚户区改造计划，D地块按照一级开发模式继续推进。

2017年，怀柔科学城范围扩大，该街区作为怀柔科学城重点区域进行研究。经过区政府多次研究，对04街区棚改项目重新划分并对项目名称做出相应调整后，分为4个项目实施，即怀柔新城04街区棚户区改造土地开发项目一区、二区、三区、四区（安置房集中建设区）棚户区改造土地开发项目。一区、二区、三区3个棚户区改造项目，经市级部门联席会审议通过纳入2018年棚户区改造实施计划；北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室《关于印发北京市2018年第一批政策性住房建设计划的通知》（京住保[2018]10号）明确，怀柔新城04街区棚户区改造项目（四区安置房项目）拟纳入2018年第一批“一会三函”政策性住房项目；四区（安置房集中建设区）作为上述3个棚改项目的安置房已纳入2019年市政策性住房建设计划。

项目位于北京市怀柔新城04街区。项目总用地面积381013.287平方米，规划建设用地面积134945.829平方米，代征用地面积246067.458平方米。规划总建筑面积为348286.120平方米，其中地上建筑规模218320.000平方米，地下建筑规模129966.120平方米。

2.2 项目建设计划

项目于2017年7月取得授权后开展手续办理工作；2018年开展地上物入户调查和腾退工作；2019年确定项目设计方案并于12月份取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。2020年项目已开工建设，目前项目主体结构、二次结构、锅炉房设备安装、外窗工程、外墙装饰工程、电梯工程全部完成，现正在进行室内精装修工程、大小市政工程施工，预计2023年12月份完工。



怀柔新城 04 街区项目分为 4 个地块项目共同实施，包含一区、二区、三区
和四区（安置房集中建设区），预估总投资为 93.68 亿元，其中：自筹资金 7.98
亿元，剩余资金需求 85.70 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

本次拟发行债 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行债券 16.5 亿元，后续资金需
求 68.19 亿元，也计划通过发行政府专项债券解决，设定融资利率为 3.17%（假
设利率参考 2023 年 2 月 28 日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25 个基点，本
次测算利率在合理范围内），预期到期利息累计 27.66 亿元。

怀柔新城 04 街区四区（安置房集中建设区），预估总投资为 29.16 亿元，其
中：自筹资金 6.98 亿元，剩余资金需求 22.18 亿元，拟通过发行政府专项债券解
决。

本次拟发行债券 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行 16.5 亿元，后续资金需求
4.68 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

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）发行人制定的项目建设计划能够顺利行；

（五）物价水平在正常范围内变动；

（六）无其他不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月，财政部《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》（财政【2017】89 号）（以下简称“通知”）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现金流入（包括：政府性
基金收入或专项收入），且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模。

通知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。



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，对本项目预期收益和融资自求平衡情况分析评价如下：

1、资金充足性

本项目预期收益和融资自求平衡分析结果显示，专项债券还本付息资金充足，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.23 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、专项债券本息资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

（1）项目整体投资

怀柔新城 04 街区项目分为 4 个地块项目共同实施，包含一区、二区、三区 and 四区（安置房集中建设区），预估总投资为 93.68 亿元，其中：自筹资金 7.98 亿元，剩余资金需求 85.70 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

本次拟发行债 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行债券 16.5 亿元，后续资金需求 68.19 亿元，也计划通过发行政府专项债券解决，设定融资利率为 3.17%（假设利率参考 2023 年 2 月 28 日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25 个基点，本次测算利率在合理范围内），预期到期利息累计 27.66 亿元。

（2）募投项目投资

怀柔新城 04 街区四区（安置房集中建设区），预估总投资为 29.16 亿元，其中：自筹资金 6.98 亿元，剩余资金需求 22.18 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

本次拟发行债券 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行 16.5 亿元，后续资金需求 4.68 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

1.2 资金筹措

1.2.1 项目整体资金筹措

（1）资金来源

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目总投资估算为 93.68 亿元，项目筹措方式为自筹资金、政府专项债券，具体资金来源为：自筹资金 7.98 亿元；项目已发债 16.50 亿元；本次发债 1 亿元；后续还需发债 68.2 亿元。

（2）资金使用计划



截至目前，本项目已投入资金 22.09 亿元，其中自筹资金 5.59 亿元，利用专项债券融资 16.50 亿元；2023 年计划投资 4.45 亿元，其中，自筹资金 0.65 亿元，利用专项债券融资 3.8 亿元（本次融资 1 亿元）；2024 年计划投资 39.70 亿元，其中，自筹资金 1.31 亿元，利用专项债券融资 38.40 亿元；2025 年计划投资 27.43 亿元，其中，自筹资金 0.43 亿元，利用专项债券融资 27 亿元。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划				
					2021 年以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	936,778.11	220,927.87	715,850.24	195,493.87	25,434.00	44,549.65	397,041.88	274,258.71
1	征地费用	250,930.27	37,150.52	213,779.75	37,150.52			157,181.54	56,598.21
2	拆迁费用	395,345.59	29,961.48	365,384.11	29,961.48			175,118.67	190,265.44
3	市政基础设施费用	24,521.88	798.10	23,723.78	798.10		1,000.00	15,749.96	6,973.82
4	工程建设其他费	11,549.83	1,597.23	9,952.60	1,597.23			6,664.63	3,287.97
5	安置房建设费用	177,175.27	139,267.54	37,907.73	119,267.54	20,000.00	37,000.00	907.73	
6	建设期利息	36,064.14	12,153.00	23,911.14	6,719.00	5,434.00	6,549.65	13,082.31	4,279.18
	项目总投资	895,586.98	220,927.87	674,659.11	195,493.87	25,434.00	44,549.65	368,704.84	261,404.62
7	管理费(3%)	25,785.68		25,785.68				18,071.92	7,713.76
8	审计费	859.52		859.52				602.39	257.13
9	三电一燃	14,545.93		14,545.93				9,662.73	4,883.20
二	资金筹措	936,778.11	220,927.87	715,850.24	195,493.87	25,434.00	44,549.65	397,041.88	274,258.71
1	自筹资金	79,839.01	55,927.87	23,911.14	50,493.87	5,434.00	6,549.65	13,082.31	4,279.18
2	专项债	856,939.10	165,000.00	691,939.10	145,000.00	20,000.00	38,000.00	383,959.57	269,979.53

1.2.2 本次募投项目资金筹措

(1) 资金来源

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）总投资估算为 29.16 亿元，项目筹措方式为自筹资金、棚改专项债券，具体资金来源：自筹资金 6.98 亿元；项目已发债 16.50 亿元；本次发债 1 亿元；后续发债 4.68 亿元。

(2) 资金使用计划

截至目前，本项目已投入资金 22.09 亿元，其中自筹资金 5.59 亿元，利用专项债券融资 16.5 亿元；2023 年计划投入资金 4.45 亿元，其中，自筹资金 0.65 亿元，利用专项债券融资 3.8 亿元（本次融资 1 亿元）；2024 年计划投资 2.61 亿元，其中，自筹资金 0.73 亿元，利用专项债券融资 1.88 亿元。



资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划		
					2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	291,576.52	220,927.87	70,648.65	195,493.87	25,434.00	44,549.65
1	征地费用	39,441.59	37,150.52	2,291.07	37,150.52		
2	拆迁费用	30,128.88	29,961.48	167.40	29,961.48		
3	市政基础设施费用	6,914.81	798.10	6116.71	798.10		1,000.00
4	工程建设其他费	1,782.85	1,597.23	185.62	1,597.23		
5	安置房建设费用	177,175.27	139,267.54	37,907.73	119,267.54	20,000.00	37,000.00
6	财务费用	25,997.25	12,153.00	13,844.25	6,719.00	5,434.00	6,549.65
	项目总投资	281,440.65	220,927.87	60,512.78	195,493.87	25,434.00	44,549.65
7	管理费(3%)	7,663.30		7,663.30			
8	审计费	255.44		255.44			
9	三电一燃	2,217.13		2,217.13			
二	资金筹措	291,576.52	220,927.87	70,648.65	195,493.87	25,434.00	44,549.65
1	自筹资金	69,772.12	55,927.87	13,844.25	50,493.87	5,434.00	6,549.65
2	专项债	221,804.40	165,000.00	56,804.40	145,000.00	20,000.00	38,000.00

1.3 专项债券本息资金覆盖倍数

本项目累计资金流入 227.67 亿元，累计资金流出 203.42 亿元，累计现金结余 24.25 亿元。本项目全部融资偿清时（含专项债券到期偿还本息），在偿还当年到期的融资资金本息后，将仍有 24.25 亿元的累计现金结余，其后将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对所有融资本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

还本付息表

单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	专项债										
1.1	期初借款余额		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
1.2	本年借款总额	50000.00									
1.3	本年应计利息	950.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
1.4	本年还本付息	950.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
1.4.1	还本										
1.4.2	付息	950.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00



序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
2	年末本息累计	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
2	专项债2										
2.1	期初借款余额			20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	
2.2	本年借款总额		20000.00								
2.3	本年应计利息		313.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	313.00	
2.4	本年还本付息		313.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	20313.00	
2.4.1	还本									20000.00	
2.4.2	付息		313.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	626.00	313.00	
2.5	年末本息累计		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00		
3	专项债3										
3.1	期初借款余额				75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00
3.2	本年借款总额			75000.00							
3.3	本年应计利息			1030.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00
3.4	本年还本付息			1030.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00
3.4.1	还本										
3.4.2	付息			1030.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00	2450.00
3.5	年末本息累计			75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00	75000.00
4	专项债4										
4.1	期初借款余额					20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
4.2	本年借款总额				20000.00						
4.3	本年应计利息				458.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00
4.4	本年还本付息				458.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00
4.4.1	还本										
4.4.2	付息				458.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00	1114.00
4.5	年末本息累计				20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
4	专项债5										
5.1	期初借款余额						38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
5.2	本年借款总额					38000.00					
5.3	本年应计利息					459.65	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60
5.4	本年还本付息					459.65	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60
5.4.1	还本										



序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
5.4.2	付息					459.65	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60
5.5	年末本息累计					38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
6	专项债 6										
6.1	年初借款余额							383959.57	653939.10	653939.10	653939.10
6.2	本年借款总额						383959.57	269979.53			
6.3	本年应计利息						6085.76	16450.70	20729.87	20729.87	20729.87
6.4	本年还本付息						6085.76	16450.70	20729.87	20729.87	20729.87
6.4.1	还本										
6.4.2	付息						6085.76	16450.70	20729.87	20729.87	20729.87
6.5	年末本息累计						383959.57	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10
7	还本									20000.00	
8	付息	950.00	2213.00	3556.00	5434.00	6090.00	12175.76	22540.70	26819.87	26506.87	26193.87
9	本息合计	950.00	2213.00	3556.00	5434.00	6090.00	12175.76	22540.70	26819.87	46506.87	26193.87

(续)

序号	项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	专项债 1							
1.1	期初借款余额	50000.00						
1.2	本年借款总额							
1.3	本年应计利息	950.00						
1.4	本年还本付息	50950.00						
1.4.1	还本	50000.00						
1.4.2	付息	950.00						
2	年末本息累计							
2	专项债 2							
2.1	期初借款余额							
2.2	本年借款总额							
2.3	本年应计利息							
2.4	本年还本付息							
2.4.1	还本							
2.4.2	付息							
2.5	年末本息累计							
3	专项债 3							
3.1	期初借款余额	75000.00	75000.00	75000.00				
3.2	本年借款总额							
3.3	本年应计利息	2450.00	2450.00	1420.00				
3.4	本年还本付息	2450.00	2450.00	76420.00				
3.4.1	还本			75000.00				
3.4.2	付息	2450.00	2450.00	1420.00				
3.5	年末本息累计	75000.00	75000.00					
4	专项债 4							



序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
4.1	期初借款余额	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00			
4.2	本年借款总额							
4.3	本年应计利息	1114.00	1114.00	1114.00	533.00			
4.4	本年还本付息	1114.00	1114.00	1114.00	20533.00			
4.4.1	还本				20000.00			
4.4.2	付息	1114.00	1114.00	1114.00	533.00			
4.5	年末本息累计	20000.00	20000.00	20000.00				
4	专项债 5							
5.1	期初借款余额	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00			
5.2	本年借款总额							
5.3	本年应计利息	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	744.95		
5.4	本年还本付息	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	38744.95		
5.4.1	还本					38000.00		
5.4.2	付息	1204.60	1204.60	1204.60	1204.60	744.95		
5.5	年末本息累计	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00			
6	专项债 6							
6.1	年初借款余额	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10	269979.53
6.2	本年借款总额							
6.3	本年应计利息	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	8558.35
6.4	本年还本付息	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	404689.44	278537.88
6.4.1	还本						383959.57	269979.53
6.4.2	付息	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	20729.87	8558.35
6.5	年末本息累计	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10	653939.10	269979.53	
7	还本	50000.00		75000.00	20000.00	38000.00	383959.57	269979.53
8	付息	25243.87	24293.87	23263.87	21262.87	20729.87	20729.87	8558.35
9	本息合计	75243.87	24293.87	98263.87	41262.87	58729.87	404689.44	278537.88

项目收益与融资平衡表详见附件。

四、风险分析

我们注意到，专项债券项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。按照国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、



处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的,省级财政采取适当方式扣回。

五、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,本项目可以通过发行专项债券的方式,并以实施单位自筹资金或区财政统筹安排资金解决建设期利息及手续费的还款资金来源;同时以土地收储收入、安置房销售收入等作为后续还本付息的资金来源。

基于我们对本项目预期收益和融资自求平衡的分析,我们未注意到本项目在专项债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,通过发行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。

北京北控京闽投资有限公司

2023年3月7日



附件：预期收益与融资平衡

一、预期收益分析

项目收入价格水平按项目实施单位提供的数据计取。

1.安置房销售产生的净现金流入

根据北京市怀柔区人民政府《关于确定怀柔新城04街区棚户区改造项目实施方案资金平衡的函》（怀政函（2017）216号），本回迁安置房土地采取划拨方式供应，房屋产权性质为参照经济适用住房产权管理。按照项目实施单位提供的数据，本项目安置房销售单价为4,700元/平方米，销售收入为10.26亿元。

2.土地出让收入产生的净现金流入

怀柔新城04街区棚户区改造项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积为57.29公顷，建筑面积约145.56万平方米，其中二类居住63.5万平方米，文化娱乐设施18.45万平方米，行政办公25.96平方米，多功能32.67万平方米，商业服务业4.98万平方米。

根据项目土地整理进度及土地供应时序安排，二区、三区土地计划于2025年入市交易，一区土地计划于2026年入市交易。

参照项目周边近三年已供土地成交楼面地价，截至2022年底，周边平均土地入市楼面地价为居住11,000元/平方米、商业7,500元/平方米、办公7,000元/平方米。参考北京市近年地价动态监测增长率作为未来几年地价增长率的取值（居住7%、商业5%），则二区、三区居住用地入市楼面地价为2025年14419元/平方米、2026年15,428元/平方米，商业用地入市楼面地价为2025年9,116元/平方米、2026年9572元/平方米。土地入市收入为173.46亿元，扣除各项基金（资金）计提后，可用于资金平衡的净现金流入为124.91亿元。

2016-2022年地价动态监测增长率

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2022	全年	0.0343	0.0154	0.0376	0.0242
2021	全年	0.0314	0.0111	0.0346	0.0291
2020	全年	0.0288	-0.012	0.0358	0.0358
2019	全年	0.0322	0.0194	0.0343	0.0394
2018	全年	0.0577	0.0541	0.0579	0.0769
2017	全年	0.1205	0.0804	0.1329	0.0657
2016	全年	0.1768	0.0933	0.2055	0.0658
平均值		0.0688	0.0374	0.0769	0.0481



项目收益测算明细表

单位：万元

序号	项目名称	总建设用地面积 (公顷)	总建筑面积 (万m²)	收益性建设用 地面积(公顷)	收益性建筑规模 (万m²)	规划用地性质	安置房收入 (万元)	2025入市收入 (万元)	2026入市收入 (万元)	收入合计	2025各项基金 (资金)计提	2026各项基金 (资金)计提
1	一区	22.68	61.04	20.63	58.2	文化娱乐设施 (C3)		176,603.40	176,603.40	176,603.40		100,790.81
						行政办公 (C1)		49,560.00	49,560.00	49,560.00		
						多功能 (F3)		312,717.24	312,717.24	312,717.24		
2	二区	17.36	32.87	12.83	31.26	配套商业服务 (C2)		20,966.80		20,966.80		282,197.96
						行政办公 (C1)		132,160.00		132,160.00		
						居住用地 (R2)		145,343.52		145,343.52		
3	三区	29.08	60.2	23.83	56.1	商业用地 (C21)		24,430.88		24,430.88		
						居住用地 (R2)		770,262.98		770,262.98		
4	四区	13.49	34.83	13.07	21.83	安置房及配套设施	102,601.00			102,601.00		
合计		82.61	188.94	70.36	167.39		102,601.00	1,093,164.18	538,880.64	1,734,645.82	282,197.96	100,790.81



（二）项目收益敏感性分析

经测算，债券存续期内，在土地价格预期增长率（居住 7%、商业 5%）的基础上，分别按增幅的 100%、95%、90%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试，测算本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数分别为 1.23 倍、1.17 倍、1.11 倍。计算结果如下：

敏感性测试分析表

单位：万元

比例	预计现金流入	本息合计	覆盖倍数
100%	1,339,908	1,133,502	1.18
95%	1,272,913	1,133,502	1.12
90%	1,205,917	1,133,502	1.06

通过对项目进行敏感性分析，当预期价格下浮 10%的时候，预计经营活动净现金流入对债券本息覆盖倍数依然大于 1，说明项目收益对于本次发行的专项债券本息有充足的保障，具有较强的抗风险能力。



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作为一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”），这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保。与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为约定书合同一方以外，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（“中兴财”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中兴财”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中兴财，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们同意）有关的第三方索赔或者责任的影响，并补偿所产生的诉讼费及其他费用。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年3月7日





统一社会信用代码

9111010208376569XD

营业执照

(副本)(5-1)



名称 中兴财五税务师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 姚庚春

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，法律、行政法规规定的其他业务；代理记账；房屋租赁；经营项目：开展经营咨询；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；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。

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致

登记机关

2021 年 12 月 07 日



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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

名

首席合伙人:姚庚睿

主任会计师:

经营场所 所北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号:京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

证书序号 0000187

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

二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制

与原件一致



从事证券服务业务会计师事务所名录

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
55	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001	0371-65336688
56	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦13层）	010-65950411
57	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省青岛市市北区上清路20号	0532-85921367
58	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢十一层	0571-56832576
59	浙江至诚会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区西湖大道18号B座801室	0579-83803989-8636
60	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-85665218
61	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
62	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
63	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
64	中审会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
65	中市亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
66	中市众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
67	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88395676
68	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67098759
69	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-85927137
70	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街1号东塔楼15层	010-51423818
71	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
72	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126
73	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	嘉定工业区沪宜路叶城路1630号5幢1088室	021-63525500

与原件一致





姓名: 黄 强
Sex: 男
出生日期: 1970年01月16日
工作单位: 北京京都会计师事务所
身份证号: 110101700116201



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
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年 11月 18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年 11月 18日

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
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年 11月 21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年 11月 21日

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
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 1月 12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 1月 12日

证书编号: 110000152403
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期: 2000年 07月 07日
Date of issuance



年度检验
Annual Renewal

本证书有效
This certificate is valid



姓名: 黄 强
证书编号: 110000152403

2008年 3月 1日

年度检验
Annual Renewal

本证书有效
This certificate is valid



北京注册会计师协会 2013.9.26

- 一、注册会计师执业证书, 由会计师事务所委托方出示。
- 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、本证书遗失时, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

- NOTES
1. When practicing, 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 authority 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 王新英
性别 女
出生日期 1978-02-17
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 130181197802173928
Identity card No.



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.



姓名: 王新英
证书编号: 110101301077

证书编号:
No. of Certificate 110101301077

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2017 年 01 月 19 日

