

2023 年北京市政府专项债券（四期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区

棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

中平建华浩专（2023）第 02002 号



北京中平建华浩会计师事务所有限公司

# 2023 年北京市政府专项债券（四期）

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区

棚户区改造土地开发项目

## 项目收益与融资平衡报告

中平建华浩专（2023）第 02002 号

北京市丰台区财政局：

我们接受北京依云房地产开发有限责任公司委托，对 2023 年北京市政府专项债券（四期）云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目（以下简称“2023 年专项债券（四期）”）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。

### 一、专项债基本情况

#### （一）项目主体资格

本次涉及项目中实施主体：北京依云房地产开发有限责任公司。具体情况见下表：

项目名称	云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目
主体名称	北京依云房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	911101060953548559
住所	北京市丰台区长云路 2 号院 11 号楼 5 号商铺
法定代表人	陈玺年
注册资本	1000 万元
成立日期	2014 年 3 月 13 日
公司类型	企业法人



经营范围	房地产开发；物业管理；专业承包；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；公共停车场服务；机械设备租赁；销售机械设备、金属材料、建筑材料；会议服务。（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。）
------	--

## （二）项目基本情况

### 1. 背景情况

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目位于北京市西南，五环路与六环路之间。张家坟村下辖七个自然村，村（居）民居住条件较差，房屋多以低矮破旧的平房为主，房屋建成年限较长，屋顶漏水、墙皮脱落等现象严重，供电等市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患，房屋使用功能差。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，经国家和各级政府造成不良的政治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。

### 2. 建设必要性

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目是一项民心工程，搞好这项工作对加快旧城改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。项目以推进棚改实施、改善环境品质为出发点，通过规划实施，切实提升空间品质并补充区域短板，完善市政公共服务配套及路网系统，全面提升城市化进程。通过统筹资源、协调利益，使社会资源优化配置，落实疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用，是经济合理的。

### 3. 项目位置及四至范围

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目位于北京市西南，五环路与六环路之间。片区东至长辛店村，南至赵辛店，西至王佐镇，北至李家峪、东太子峪两村。

### 4. 项目内容与规模

本项目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、必要的市政基础设施建设以及对云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目范围内进行基础配套设施建设等。

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目规划总建筑规模 73.50 万平方米，其他可入市经营性建筑面积约 52.01 万平方米，其中 2021 年已上市 12.61 万平方米，剩余可入市经营性建筑面积约 39.40 万平方米，安置房建筑面积约 23.23 万平方米，公共配套约 4.83 万平方米。具体地理位置详见下图：



图 1-1 项目地理位置示意图





图 1-2 项目卫星示意图

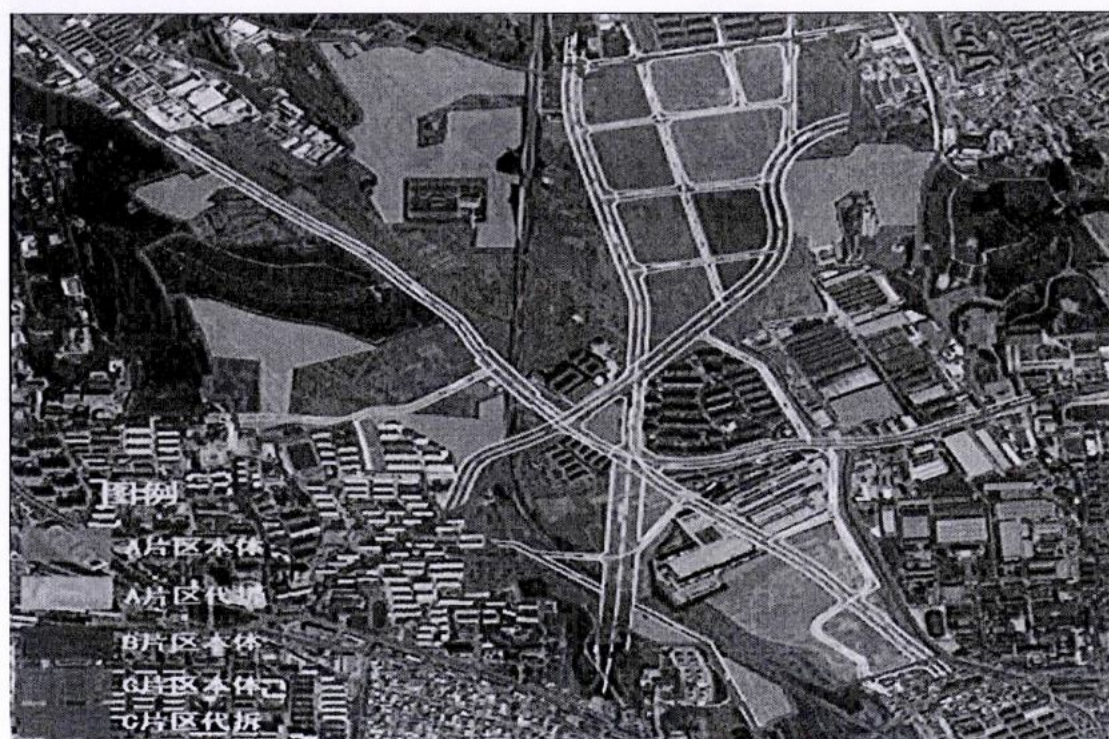


图 1-3 项目分区范围示意图



## 二、预测假设

### （一）基本假设条件

假设 2023 年云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目在债券存续期内陆续进行开发建设，并于 2025 年底开发建设完毕。本期债券募集资金投资项目现金流入通过安置房销售专项收入和土地出让产生的政府性基金收入实现。

### （二）基本假设相关依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《关于授权张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2022]192 号）；
3. 《关于授权张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2022]193 号）；
4. 《关于授权张家坟 C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2022]194 号）；
5. 《关于张家坟村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复（2016）90 号）；
6. 《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见的复函》（京国土丰函（2016）385 号）；
7. 《关于丰台区长辛店镇张家坟村棚户区改造和环境整治项目投资任务书的批复》；
8. 《关于对《张家坟 B 区棚户区改造土地开发项目（23#、25#地块）土壤污染状况调查报告》组织评审的复函》 丰环函土壤（2022）3 号；
9. 《北京市水务局关于丰台区张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字（2019）449 号）；
10. 《北京市交通委员会关于丰台区长辛店镇张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》京交函（2019）558 号；
11. 《北京市交通委员会关于丰台区云岗街道张家坟棚户区改造土地开发项目 23-4、25-1 地块交通影响评价审查意见的函》（京交函[2022]250 号）；
12. 《关于张家坟 A 区棚户区改造土地开发项目设计方案审查意见的函》2018 规土（丰）审改试点函字 0004 号）；

13.《张家坟棚户区改造土地开发项目实施方案》（2022 年 7 月）；

14. 项目其他依据：

（1）项目范围内镇政府提供的人口、地上物、建筑面积等数据；

（2）项目地类地籍数据；

（3）项目编制单位收集的其他相关资料。

### （三）项目收益及现金流入编制基础及预测假设

#### 1. 项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市棚户区改造及一级土地开发预期安置房销售专项收入和土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近两年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目安置房销售和土地出让收益预测表。

#### 2. 项目收益及现金流入预测假设

（1）国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）相关法律法规无重大变化；

（4）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

### 三、融资情况

#### （一）资金充足性

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目总投资 1,086,512.35 万元。截至 2023 年 2 月 24 日，资金到位 719,000.00 万元，其中：自有资金投入 203,000.00 万元，国开行贷款 500,000.00 万元，利率 4.655%，2022 年北京市政府专项债券（七期）



再融资债券 318,000.00 万元，期限 3 年，利率 2.89%，用于置换国开行贷款资金 318,000.00 万元。由原顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目调整为 2022 年云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，调增金额为 16,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.7%。本期拟继续发行债券 142,700.00 万元，期限 3 年。建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。项目各项运营费用由项目单位自筹资金承担。

2023 年北京市政府专项债券（四期）的具体用途为：用于项目安置房工程建设资金支出及项目开发支出。本期专项债拟于 2023 年第一季度计划支付 7,743.92 元、2023 年第二季度计划支付 65,410.54 万元、2023 年第三季度计划支付 69,545.54 万元。包括：支付前期费用 2,068.43 万元、征地补偿费 35,827.34 万元、拆迁补偿费 32,776.30 万元、市政基础设施建设费用 5,882.64 万元、安置房建设费用 65,960.43 万元、其他费用 184.86 万元。

## （二）资金稳定性

按照项目建设进度及资金募集计划，2023 年专项债券（四期）金额为 142,700.00 万元，期限 3 年，融资利率为 2.78%（2023 年专项债券（四期）测算利率以 2023 年 2 月 9 日三年期记账式国债前五个工作日平均收益率 2.63%为基础，上调 15.00BP，测算利率为 2.78%），2023 年专项债券（四期）的本金 142,700.00 万元，预计利息 11,901.18 万元，本息合计 154,601.18 万元。本项目累计本息合计 518,331.78 万元。

本项目融资计划情况表

单位：万元

债券情况	金额	利率%	应付利息	本息合计
专项债券第 1 期	318,000.00	2.89	27,570.60	345,570.60
专项债券第 2 期	16,000.00	2.70	2,160.00	18,160.00
专项债券第 3 期	142,700.00	2.78	11,901.18	154,601.18
合计	476,700.00		41,631.78	518,331.78



本项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期 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
2022 年	318,000.00	16,000.00		334,000.00	2.89,2.70		
2023 年	334,000.00	142,700.00		476,700.00	2.89,2.70	9,622.20	9,622.20
2024 年	476,700.00			476,700.00	2.89,2.70,2.78	13,589.26	13,589.26
2025 年	476,700.00		318,000.00	158,700.00	2.89,2.70,2.78	13,589.26	331,589.26
2026 年	158,700.00		142,700.00	16,000.00	2.70,2.78	4,399.06	147,099.06
2027 年	16,000.00		16,000.00	0.00	2.70	432.00	16,432.00
合计		158,700.00	476,700.00			41,631.78	518,331.78

#### 四、项目预期收益来源

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。

##### （一）土地出让收入

假设本项目土地自融资开始日第 1 年起未上市部分陆续挂牌交易，两年内全部出让完毕。在项目成本基础上，结合项目周边 2021 年、2022 年前已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，分别以 2022 年预计 GDP 增速（3%）的 100%，90%，80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起至第二年末累计土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、扣除政府收益的情况，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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	规模 (万平方米)	按 2022 年 GDP 增速 3%的 100%	按 2022 年 GDP 增速 3%的 90%	按 2022 年 GDP 增速 3%的 80%
云岗街道张家坟 A 区、 B 区、C 区棚户区改造 土地开发项目	39.40	1,000,673.33	997,758.74	994,844.16
合计	39.40	1,000,673.33	997,758.74	994,844.16

## （二）安置房收入

本次申报涉及项目后续可实现回迁安置房现金流入的建筑面积约 23.23 万平方米，预计可实现安置房回款收入约 194,972.60 万元。具体如下表所示：

项目名称	建筑规模 (万平方米)	销售收入 (万元)
云岗街道张家坟 A 区、B 区、 C 区棚户区改造土地开发项目	23.23	194,972.60
合计	23.23	194,972.60

## 五、自求平衡情况

### （一）预期收入测算

#### 1. 土地出让收入预测

根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 994,844.16 万元。

#### （1）土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021-2022 年 12 月北京市丰台区及周边 7 宗地块。本次评价参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。北京市丰台区及其周边土地出让情况表如下：



## 住宅:

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价 (万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交挂牌日期	交易编号	备注
1	北京市丰台区长辛店镇张家坟村 15-1、21-5 地块 R2 二类居住用地	丰台区长辛店镇张家坟村	2021 年 4 月 22 日	367,000.00	126,117.18	挂牌出让公告	371,000.00	2.94	1	0.8	2.35	R2 二类居住用地	2021 年 5 月 11 日	京土整储挂(丰)[2021]015 号	同一项目先期已上市交易,可比性强,权重为 0.8
2	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地	丰台区长辛店镇张郭庄村	2021 年 4 月 22 日	590,000.00	171,120.71	挂牌出让公告	620,000.00	3.62	1	0.05	0.18	R2 二类居住用地	2021 年 5 月 11 日	京土整储挂(丰)[2021]014 号	同一镇的项目,位置相邻,具有可比性
3	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	丰台区北宫镇	2022 年 5 月 10 日	244,000.00	74,646.00	挂牌出让公告	244,000.00	3.27	1	0.1	0.16	R2 二类居住用地	2022 年 5 月 31 日	京土储挂(丰)[2022]028 号	同区内的棚改项目
4	北京市丰台区南苑街道城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-011B 地块 R2 二类居住用地	丰台区南苑街道	2022 年 9 月 7 日	294,000.00	71,917.00	挂牌出让公告	338,100.00	4.7	1	0.05	0.24	R2 二类居住用地	2022 年 9 月 23 日	京土储挂(丰)[2022]048 号	丰台区南苑街道"
5	北京市丰台区城乡一体化小瓦窑村旧村改造项目 XWY-13 地块 R2 二类居住用地	丰台区卢沟桥街道	2022 年 5 月 10 日	230,000.00	59,360.00	挂牌出让公告	264,500.00	4.46	1	0.05	0.22	R2 二类居住用地	2022 年 6 月 1 日	京土储挂(丰)[2022]030 号	同区内与本项目规划用途类似
综合单价			3.15												

## 产业

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价 (万元)	楼面平米价格	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期	交易编号	备注
1	北京市丰台区右安门街道亚林西土地一级开发 0501-644、645、646、647 等地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地	丰台区右安门街道	2022 年 5 月 10 日	747,000.00	205,252.00	挂牌出让公告	747,000.00	3.64	1	0.6	2.18	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地	2022 年 5 月 31 日	京土储挂(丰)[2022]029 号	与本项目规划用途类似且在同区内
2	北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目 0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地(配建“保障性租赁住房”)	丰台区卢沟桥乡	2021 年 9 月 23 日	390,000.00	101,601.00	挂牌出让公告	418,000.00	4.11	1	0.4	1.64	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地	2021 年 10 月 13 日	京土整储挂(丰)[2021]048 号	与本项目规划用途类似且在同区内
综合单价			3.82												

### (2) 项目土地出售价格的预测

本项目土地价格参考上述 7 宗土地规划情况进行预测

项目周边住宅用地价格约 3.15 万元/平方米，产业用地价格约 3.82 万元/平方米，在此基础上，扣除 25% 的政府土地出让收益后，预测每块土地用于资金平衡的相关收益的出让价格。结合土地价格预期增长率以 2022 年全市生产总值（GDP）同比增速为 3%，现预测项目土地未来出让价格如下：



项目出让土地价格预测表

单位：万元/平方米

土地出售类型	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
住宅	土地地价	2.2050		2.4334	2.5064	2.5816	2.6590	2.7388	2.8209	2.9056	2.9927
产业	土地地价			2.9510	3.0395	3.1307	3.2246	3.3213	3.4210	3.5236	3.6293

整体项目入市计划

项目	A 片区		B 片区	C 片区	合计	预计入市时间
	已供应	未供应				
居住（第一批）	12.61				12.61	已供应
居住（第二批）		4.26			4.26	计划 2023 年 6 月供地
居住（第三批）			10.20		10.20	计划 2023 年 8 月供地
居住（第四批）				16.84	16.84	计划 2023 年 10 月供地
产业				8.10	8.10	计划 2023 年 12 月供地

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，预测项目实现土地出让收入如下：

预测表一：

假设土地价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 3%，预测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 1,278,723.83 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价 (每平方米万元)	2.2050		2.4334	2.5064	2.5816	2.6590	2.7388	2.8209	2.9056	2.9927	
	入市面积合计 (平方米)	126,100.00		313,000.00								
	金额	278,050.50		761,646.38								1,039,696.88
商业	单价			2.9510	3.0395	3.1307	3.2246	3.3213	3.4210	3.5236	3.6293	
	入市面积合计			81,000.00								
	金额			239,026.95								239,026.95
合计		278,050.50	0.00	1,000,673.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,278,723.83



预测表二：

假设土地价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 3%的 90%即 2.7%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 1,275,809.24 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价 (每平方米万元)	2.2050		2.4263	2.4918	2.5591	2.6282	2.6991	2.7720	2.8469	2.9237	
	入市面积合计 (平方米)	126,100.00		313,000.00								
	金额	278,050.50		759,427.99								1,037,478.49
商业	单价			2.9424	3.0218	3.1034	3.1872	3.2732	3.3616	3.4524	3.5456	
	入市面积合计			81,000.00								
	金额			238,330.76								238,330.76
合计		278,050.50	0.00	997,758.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,275,809.24

预测表三：

假设土地价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 3 %的 80%即 2.4%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 1,272,894.66 万元。

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
住宅	单价 (每平方米万元)	2.2050		2.4192	2.4773	2.5367	2.5976	2.6599	2.7238	2.7891	2.8561	
	入市面积合计 (平方米)	126,100.00		313,000.00								
	金额	278,050.50		757,209.60								1,035,260.10
商业	单价			2.9338	3.0042	3.0763	3.1501	3.2257	3.3031	3.3824	3.4636	
	入市面积合计			81,000.00								
	金额			237,634.56								237,634.56
合计		278,050.50	0.00	994,844.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,272,894.66



## 2. 安置房收入预测

根据宅基地实际补偿方案，经测算项目安置房回款约为 194,972.60 万元。具体情况如下表：

序号	项目名称	建筑规模 (平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)
1	住宅小计	174,630.00		69,852.00
1.1	宅基地腾退-张家坟棚改（安置房）	174,630.00	4,000.00	69,852.00
2	经营性配套小计	21,591.27		8,614.32
2.1	小型商服	155.00	3,556.29	55.12
2.2	菜市场	310.00	3,556.29	110.24
2.3	再生资源回收站	35.00	3,556.29	12.45
2.4	地下追仓储	21,091.27	4,000.00	8,436.51
3	车位小计	1,965.00		29,475.00
3.1	地下商业车库(个)	1,965.00	150,000.00	29,475.00
4	剩余房源小计	50,139.00	17,358.00	87,031.28
合计				<b>194,972.60</b>

## 3. 项目总收入

综上所述该项目实施过程中可实现收益约为 1,189,816.76 万元。

本次预测土地出让价格增速分别按照 2022 年全年 GDP 同比增长率 3% 的 100%、90% 和 80%，即假设土地出让价格增长率分别为 3.0%、2.7% 和 2.4% 时计算土地现金的净流入金额和安置房销售收入金额。具体如下表所示：

单位：万元

预测土地出让价格增速	土地现金净流入	安置房销售收入	合计
3.0%（比例 100%）	1,000,673.33	194,972.60	1,195,645.93
2.7%（比例 90%）	997,758.74	194,972.60	1,192,731.34
2.4%（比例 80%）	994,844.16	194,972.60	1,189,816.76

## （二）预期成本测算

项目用地及规模：项目总占地面积约 136.17 公顷，同步实施整理地块面积约 184.92 公顷，其中 A 区占地面积约为 74.14 公顷，同步实施整理地块面积约为 72.52 公顷，B 区占地面积约 9.91 公顷，C 区占地面积约 52.13 公顷，同步实施整理地块约 112.40 公顷。规划总建筑面积 73.50 万平方米。

项目总成本约 112.94 亿元，主要包括前期费用、征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用、财务费用、利润或管理费、税费、审计费等。具体情况如下表：

序号	项 目	土地开发总成本 (万元)	实际发生额 (万元)	预计发生额 (万元)
1	前期费用	8,920.38	1,396.57	7,523.82
2	征地补偿费	174,301.25	9,689.61	164,611.64
3	拆迁补偿费	664,847.82	429,478.71	235,369.11
4	市政基础设施	13,355.88	644.22	12,711.66
5	其他费用	5,119.08	2,904.90	2,214.18
	1-5 项小计	866,544.42	444,114.01	422,430.40
6	财务费用	150,774.62	101,781.64	48,992.98
7	利润或管理费	45,651.75	0.00	45,651.75
8	两税两费及其他税费	15,635.68	0.00	15,635.68
9	审计费	538.66	298.74	239.92
10	清算费用	50,267.46	5.00	50,262.46
	合计（万元）	1,129,412.60	546,199.39	583,213.20
	合计（亿元）	112.94	54.62	58.32

## （三）本息覆盖率

项目债券收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流



入和实物安置产生的专项收入偿还，2023 年北京市政府专项债券（四期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2023 年继续开发建设，2025 年底建设完毕，按保守性原则，以 2022 年预计 GDP 增速（3%）的 80% 为假设，即以 2.4% 的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，收益总计 1,189,816.76 万元，2023 年北京市政府专项债券（四期）项目资金及已有融资本息合计 518,331.78 万元，本息保障倍数为 2.30，如下表：

单位：万元

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	经营性地块收入	安置房收入	小计
2022 年				994,844.16	194,972.60	1,189,816.76
2023 年		9,622.20	9,622.20			
2024 年		13,589.26	13,589.26			
2025 年	318,000.00	13,589.26	331,589.26			
2026 年	142,700.00	4,399.06	147,099.06			
2027 年	16,000.00	432.00	16,432.00			
合计	476,700.00	41,631.78	518,331.78	994,844.16	194,972.60	1,189,816.76
本息保障 倍数	2.30					

#### （四）现金流量表

2023 年北京市政府专项债券（四期）本金 142,700.00 万元，预计本息支出 154,601.18 万元。预期项目土地收益及安置房收入合计 1,189,816.76 万元。本项目最后一期债券到期时（2027 年 10 月 20 日）的期末本金为 0.00 万元，本项目债券本金与预计全部利息合计为 518,331.78 万元。本息覆盖倍数为 2.30。详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

项目	合计	已上市交易	小计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、项目预期收入	1,189,816.76	278,050.50	1,467,867.26							
（一）土地收益基金收入	994,844.16	278,050.50	1,272,894.66	278,050.50		994,844.16				
（二）项目经营收入	194,972.60		194,972.60			194,972.60				
（三）运营补贴										
二、项目资金来源	679,700.00		679,700.00	203,000.00	334,000.00	142,700.00				
（一）财政安排资金										
（二）地方政府专项债券	476,700.00		476,700.00		334,000.00	142,700.00				
（三）单位自筹资金-资本金	203,000.00		203,000.00	203,000.00						
（四）单位自筹资金-银行借款										
三、项目建设支出	1,129,412.59		1,129,412.59	546,199.39		583,213.20				
四、项目运营支出										
五、还本付息支出	518,331.78		518,331.78							
（一）专项债券付息	41,631.78		41,631.78			9,622.20	13,589.26	13,589.26	4,399.06	432.00
（二）专项债还本	476,700.00		476,700.00					318,000.00	142,700.00	16,000.00
（三）市场化融资付息										
（四）市场化融资还本										
六、资金平衡情况										
1.项目期的期初资金	350,000.00			334,000.00	16,000.00					
2.项目期内现金变动	142,700.00					142,700.00				
3.项目期的期末资金	492,700.00			334,000.00	16,000.00	142,700.00				
本息覆盖倍数	2.30									



### （五）压力测试

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% 的 80% 的收益 1,189,816.76 万元和债券本息覆盖率 2.30 倍作为压力测试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：

单位：万元

项目收益的波动	-10%	-5%	0	5%	10%
可偿债项目收益	1,070,835.08	1,130,325.92	1,189,816.76	1,249,307.60	1,308,798.43
总偿债融资本息金额	518,331.78	518,331.78	518,331.78	518,331.78	518,331.78
其中：债券融资本息	518,331.78	518,331.78	518,331.78	518,331.78	518,331.78
银行融资本息					
本息覆盖倍数	2.07	2.18	2.30	2.41	2.53

经项目对收益变动幅度为 10% 的压力测试，对本息偿债覆盖倍数影响幅度有限。

### （六）风险分析

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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

#### 1. 政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

风险控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

## 2. 市场风险

市场风险是指在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目合理安排债券金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

## 3. 搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与北京市丰台区人民政府云岗街道办事处及张家坟村村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

## 六、评估结论

综上所述，本次评价的云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2022 年预计全市 GDP 同比增速为 3% 的 80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。基于财政部对地方政府项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，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（四期）能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本项目债券全部还本付息要求。



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,本次评价的云岗街道张家坟村 A 区、B 区、C 区棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入对应的政府性基金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。

## 七、其他说明

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本次发行 2023 年北京市政府专项债券(四期)用于云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目之目的使用,不得用作其他任何目的。

北京中平建华浩会计师事务所  
有限公司



中国注册会计师:



刘立秋

中国注册会计师:



舒扬

二〇二三年三月七日



# 营业执照

统一社会信用代码

91110111101604567P

(副本)(1-1)



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 北京中平建华浩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 徐帅

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业注册资本（金）、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；国有资产与非国有资产评估；基本建设施工预决（结）算审计验证；工程造价咨询（未经专项许可的范围除外）。（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 300万元

成立日期 1994年08月29日

营业期限 1999年08月04日至2049年08月03日


住所 北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

登记机关



2021年04月02日






# 会计师事务所 执业证书

名称：北京中平建华浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：徐帅

经营场所：北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼  
10层1001室



组织形式：有限责任

执业证书编号：11000086

批准执业文号：京财协（1999）865号

批准执业日期：1999年07月07日

证书序号：0014667

## 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

二〇二一年六月三十日

中华人民共和国财政部制