

2023 年北京市政府专项债券（四期）
延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡报告



北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

2023 年北京市政府专项债券（四期）
延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡评价报告

中煜诚专字〔2023〕第 S4-308 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区财政局委托，对后附北京建延房地产开发有限公司（以下简称“建延房地产”）编制的《2023 年北京市政府专项债券（四期）-延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“项目收益与融资自求平衡方案”）提供总体评价的咨询服务。

建延房地产是延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目实施主体。按照项目收益与融资自求平衡方案中的编制基准及假设编制项目收益与融资自求平衡方案，是建延房地产管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制项目收益与融资自求平衡方案有关的内部控制，执行与编制项目收益与融资自求平衡方案相关的适当程序，采用适当的编制基准和假设，以及根据情况作出合理估计。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对项目收益与融资自求平衡方案发表结论。在我们的鉴证业务范围内，我

们不就项目收益预测所依据的编制基准及假设的适当性和有效性提供保证。

我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的其他鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施工作，以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同，且范围较小。因此，有限保证鉴证业务的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的工作范围内，我们实施了包括阅读项目申请报告、实施方案及北京市政府相关部门的审批文件，询问管理层就项目收益与融资自求平衡方案的编制过程，核对基础数据来源、重新计算等程序。

我们提请使用者注意，项目收益与融资自求平衡方案取决于未来事项和多项假设，这些事项和假设不可能以与过往结果相同的方法予以确定和核实，而且并非所有事项和假设均可在整个期间内维持有效。

基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信项目收益与融资自求平衡方案未能在所有重大方面按照列示于后附项目收益与融资自求平衡方案表的编制基准及假设编制。

本次评价仅供发行人本次发行 2023 年延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造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，本次评价的延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造的预期土地出让收入对应的政府性资金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。



中国·北京

中国注册会计师: 刘颖



中国注册会计师: 葛万章



二〇二三年三月三日

2023 年北京市政府专项债券（四期） 延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目 项目收益与融资平衡报告

重要提示：项目收益与融资自求平衡方案是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

项目收益与融资自求平衡方案以项目《实施方案》为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

二、专项债基本情况

（一）项目单位资格

北京建延房地产开发有限公司，成立于 2016 年 11 月 01 日，股东：中国建筑第八工程局有限公司占比 49%、北京市广厦房地产开发有限公司占比 51%，统一社会信用代码：91110229MA0097BU0F，法定代表人：宋华，注册资本 5000 万元，注册地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2290 号(中关村延庆园)，经营范围：房地产开发、销售商品房等。

（二）项目基本情况

（1）乡域情况

《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

提出：“加快实施棚户区改造工程。立足于让更多的住房困难群众受益，矢力攻坚，坚持规划先行，加强市级统筹，充分发挥群众主体作用，尊重居民意愿，主动对接城市功能布局调整和人口疏解，重点实施棚户区改造和环境整治等工程，同步提升周边基础设施、环境品质和公共服务能力，让群众住得更加安全舒适。”

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房，环境差，基础设施匮乏，居民生活质量有待改善。同时本项目紧邻 2019 年中国北京世界园艺博览会会址，项目现状环境不符合 2019 年世园会作为国际交往盛会的形象定位，因此该项目所在区域环境面貌急需改善。

（2）棚户区改造项目概述

项目用地及规模：本项目位于延庆区延庆新城 07、09 街区。其中，07 街区地块东至汇川街，西至 07 街区规划边界（含世园会围栏区东侧绿地），北至南辛堡街，南至知荣街；09 街区规划地块东至站前北街，西至汇川街，北至规划百泉街，南至圣百街。根据北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（延）条整字 0001 号），项目总用地规模约 782399 平方米，其中储备整理（城市建设用地）总用地规模约 696638 平方米，同步实施整理（拆迁）总用地规模约 85761 平方米。

项目规划用地总面积 69.69 公顷（其中：建设用地 37.76 公顷，公园绿地 17.57 公顷，城市道路用地 14.36 公顷），总规划建设规模 71.18 万平方米。安置房用地面积 14.60 公

顷，总建筑面积 48.29 万平米：其中地上建筑面积 25.36 万平米；地下 20.93 万平米；回迁商业及公服 1.998 万平米。支路建设约 3462.78 米，包括世园村规划一路、世园村规划二路、民主村北街、民主村中街、知荣街、百泉南街、迎泉街、百隆路共计 8 条支路。项目主要建设内容：回迁安置房建筑面积约 48.29 万平方米，支路建设约 3462.78 米。本项目承担着三个村 1000 余户宅基地拆迁和 3000 余套回迁安置房建设任务，安置人口逾 3000 人，农转非人口逾 500 人。

项目用地范围内地上物情况：项目需拆迁宅基地 1082 宗宅基地，其宅基地面积约 29.92 万平方米，建筑面积约 28.53 万平方米（包含代拆百眼泉村西侧部分用地）；项目需要拆迁 59 处非住宅房屋，其建筑面积约 5.47 万平方米。其中：集体非住宅房屋 58 处，建筑面积约 4.57 万平方米；国有非住宅房屋 1 处，建筑面积约 0.90 万平方米。

三、预测假设

本收益与融资自求平衡方案基于以下重要假设：

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、劳务水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7、项目能够获得相关政府部门的审批，并可通过项目范围内地块的土地使用权上市出让实现资金回笼；

8、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；

9、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决；

10、预算期项目范围内地块的土地使用权出让价格可参考实施方案中的价格实现交易，土地出让价格在正常范围内变动；

11、无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、融资情况

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目预计总投资金额约为 64.32 亿元，计划通过财政拨付资金和发行政府专项债券的方式完成项目资金筹措，前期延庆南三村棚改项目累计已到位金额 52.73 亿元，其中 2021 年发行政府专项债券 18.80 亿元；2022 年发行政府专项债券

33.93 亿元。以上涉及资金全部支出完毕。

本次发行专项债券 2.2 亿元，期限 3 年，发行利率约 2.70%（测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP），主要用于后续棚改项目的资金支出。未来拟申请政府专项债 9.3951 亿元，其中 2023 年下半年 4.80 亿元，2024 年 4.59 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

应还本付息情况表

金额单位：万元

序号	年度	期初本金金额	融资利率	应付利息	期限（年）	还本付息合计
1	2021 年已发专项债券	7.0000	2.94%	0.6174	3	7.6510
2	2021 年已发专项债券	11.8047	3.13%	1.8474	5	13.6521
3	2022 年已发专项债券	16.8005	2.73%	2.2933	5	19.0937
4	2022 年已发专项债券	12.3091	2.65%	1.6304	5	13.8351
5	财政安排资金	0.0191	0	0	0	0.0191
6	2022 年已发专项债	4.8000	2.45%	0.3528	3	5.1528
7	预计债券-2023 年发债	2.2000	2.70%	0.1782	3	2.3782
8	未来发债	9.3951	2.70%	0.7626	3	10.1768
合计		64.3242		7.6820		72.0062

（一）资金充足性

1、该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。项目范围内国有土地使用权出让资金回笼合计入

94.44 亿元。

依据项目规划，项目经营性用地建筑规模约为 339549 平方米，包括 R2 二类住宅用地地上建筑规模 121181 平方米、F3 其他类多功能用地地上建筑规模 67164 平方米、B4 综合性商业金融服务业用地地上建筑规模 151204 平方米。根据项目供地计划，预计于 2023 年实现经营性用地入市交易，总收入为 94.44 亿元。

2、依据北京市人民政府《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），商业、办公、居住用途政府土地出让收益按政府审定楼面熟地价的 25% 确定。经测算，本项目拟出让土地的政府基准土地收益为 3.95 亿元，最终以实际发生为准。

综上，国有土地使用权出让收入扣除必须上缴的政府收益后，项目资金余额为 90.85 亿元，可用于支付项目总投资 64.32 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区项目保障倍数可达到 1.41 倍，本息覆盖倍数可达到 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。项目资金平衡分析详见附件-项目资金平衡测算表。

（二）资金稳定性

该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区项目改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障，每年均有资金盈余、该项目的资金稳定性可以得到保证。

五、项目预期收益来源

该项目以延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改

造范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债本息。

由于延庆区同类型出让地块较少，本项目根据周边土地商品房售价及环境预测住宅楼面熟地价约 29694.91 元/平方米、商业熟地价约为 27698.61 元/平方米、多功能熟地价约为 24674.21 元/平方米，上述价格主要由我方进行调研后结合以下利好因素测算得出。

1、延庆区生态环境优良，自然资源丰富，历史悠久，文化底蕴丰厚，是 2022 年北京冬奥会三大赛区之一，将承办高山滑雪、雪橇、雪车等比赛项目，城市旅游和体育文化正在蓬勃发展。

2、上市地块位于妫水河南侧，毗邻世园公园，附近有冬奥保障医院延庆区中医院，且临近延庆区高铁站，环境优美，交通便捷，周边配套较为完善。

3、参考近期延庆区在售新楼盘，销售热度较高，且受世园会和冬奥会影响，未来具备较大升值空间和发展潜力。

项目名称	住宅	商业	多功能	合计
规划建筑面积 (万 m ²)	12.1181	15.1204	6.7164	33.9549
假设开发法地 价 (元/m ²)	29,694.91	27,698.61	24,674.21	
土地入市收益 (万元)	359,846	418,814	165,722	944,382

国有土地使用权出让收入 94.44 亿元，扣除政府计提农田教育、保障房等计提资金 3.59 亿元，项目资金余额为 90.85

亿元，可用于支付项目总投资，项目总投资合计 64.32 亿元。

六、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

项目名称	住宅	商业	多功能	合计
规划建筑面积 (万m ²)	12.1181	15.1204	6.7164	33.9549
假设开发法地 价(元/m ²)	29,694.91	27,698.61	24,674.21	
土地入市收益 (万元)	359,846	418,814	165,722	944,382

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现净收入 94.44 亿元，扣除政府计提农田教育、保障房等计提资金 3.59 亿元，可用于支付项目总投资金额约为 90.85 亿元。

(二) 预期成本测算

项目总投资约为 64.32 亿元，详见下表：

序号	项目	投资额(亿元)
1	前期费用	0.35
2	征地补偿及相关税费	9.25
3	拆迁补偿及相关费用	16.25
4	安置房建设费用及税费	27.19
5	市政基础设施建设费用	1.92
6	工程建设其他费	1.77
7	预备费	3.47

8	建设期利息	4.12
	总计	64.32

根据已发债和未来预计发债金额测算融资本息合计约为 72.01 亿元，详细见下表：

应还本付息情况表

金额单位：亿元

序号	年度	期初本金金额	融资利率	应付利息	期限（年）	还本付息合计
1	2021 年已发专项债券	7.0000	2.94%	0.6174	3	7.6510
2	2021 年已发专项债券	11.8047	3.13%	1.8474	5	13.6521
3	2022 年已发专项债券	16.8005	2.73%	2.2933	5	19.0937
4	2022 年已发专项债券	12.3091	2.65%	1.6304	5	13.8351
5	财政安排资金	0.0191	0	0	0	0.0191
6	2022 年已发专项债	4.8000	2.45%	0.3528	3	5.1528
7	预计债券-2023 年发债	2.2000	2.70%	0.1782	3	2.3782
8	未来发债	9.3951	2.70%	0.7626	3	10.1768
合计		64.3242		7.6820		72.0062

备：2023 年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP。

（三）本息覆盖率

项目预计净收入 90.85 亿元，预计总投资对应的融资成本约为 72.01 亿元，经计算可知，总投资的覆盖倍数约为 1.41 倍，对融资本息的覆盖倍数约为 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，完全可实现正常项目投资的自求平衡。

(四) 现金流量表

	年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合计
资金支出情况	一级开发	44405	38294	24882	14949	60153	83888	266601
(万元)	二级开发	0	59546	62361	63665	51744	23417	260733
	合计	44405	97840	87234	78644	111897	107305	527334

(五) 压力测试

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速为 1.2%，由于 2020 年初爆发了全球性疫情，对经济增长产生严重影响，2021 年-2022 年国内疫情得到有效控住，2022 年北京市 GDP 同比增长 0.7%。但是基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100%、90%、80% 预测土地价格进行压力测试，现预测项目如下：

项目融资与融资测算表（亿元）

项目	100%收入测算	90%收入测算	80%收入测算
土地出让收入	94.44	84.99	75.55
政府收益支出	3.59	3.24	2.88

可用还款金额	90.84	81.76	72.67
项目融资本息	72.01	72.01	72.01
项目本息覆盖 倍数	1.26	1.14	1.07

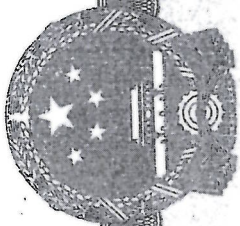
基于上表，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80%，项目本息覆盖倍数为 1.07，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目融资本息。

（六）风险分析

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。

七、评估结果

基于财政部对地方政府试点发行地方政府棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为棚改项目提供足够的资金支持，保障棚改项目的顺利推进。同时，棚改项目改造范围内的国有土地使用权出让收入及专项收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码

91110106MA0214DY6J

营业执照

(1-1)

(副本)



名称 北京中煜诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

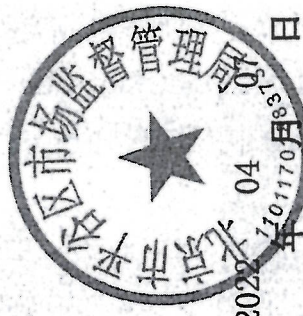
执行事务合伙人 刘颖

经营范围 从事会计师事务所业务；企业管理咨询。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及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。)

成立日期 2021年03月23日

合伙期限 2021年03月23日至 2051年03月22日

主要经营场所 北京市平谷区马坊镇金河街106号院5号楼2层208



登记机关

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

证书序号: 0014701

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: 北京中煜诚会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 刘颖

主任会计师:

经营场所: 北京市丰台区晓月苑五里2号楼1至2层商业4内1层117

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010396

批准执业文号: 京财会许可[2021]0152号

批准执业日期: 2021年09月14日

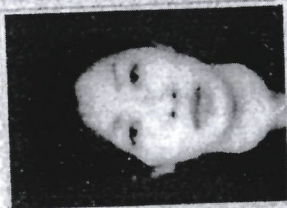
发证机关:



二〇二一年九月十四日

中华人民共和国财政部制

姓名	刘颖
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1973-05-29
Date of birth	
工作单位	齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	230206197305290963
Identity card No.	



年度检验登记 2020
Annual Renewal Registration
年检专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

CPA 任职资格检验印章
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
14CPA000053 044549531 04161286
2014

CPA 任职资格检验印章
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
13CPA000458 44127609 45245240
2015

2023年 4月 22日
/y /m /d

注册会计师协会
任职资格审查
用章

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖
证书编号: 230200040886

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021
年检专用章

2014年 12月 17日
/y /m /d

6

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 5月 21日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 5月 21日
/y /m /d

12

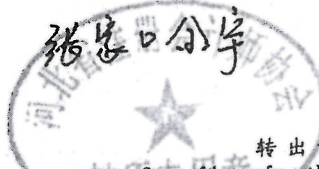
葛万章
男
1952-02-28
张家口和顺金会计师事务
130702195202280614

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No.



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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年10月18日

11

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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年12月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月7日

年度检验登 Annual Renewal Register



姓名: 葛万章
证书编号: 130700130003

本证书经检验合格

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日