

2023 年北京市政府专项债券（四期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

2023 年 2 月





ZhongPingJianHuaHao

certified public accountants

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

北京市朝阳区东土城路 12 号怡和阳光大厦 C 座 10 层
Yihe yangguang Plaza Block C-10, East road in Tucheng
12, Chaoyang District, Beijing, P.R. China
电话 TEL: +86 (10) 84217080
传真 FAX: +86 (10) 84217080
<http://www.zpjcpa.com/>

2023 年北京市政府专项债券（四期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中平建华浩专字（2023）第 01031 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区住房和城乡建设委员会委托，对 2023 年北京市政府专项债券（四期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券（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。



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《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目》（以下简称该项目）预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让及其他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。

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）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

中建京北投资发展有限公司，成立于 2016 年 11 月 22 日，统一社会信用代码：91110229MA009PXW6W，法定代表人：薛灏。注册资本 5 亿元，其中：中建方程投资发展集团有限公司出资 2.75 亿元，占比 55%，中建三局集团有限公司出资 2 亿元，占比 40%，中国中建地产有限公司出资 0.25 亿元，占比 5%。注册地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2888 号。经营范围：投资管理；房地产开发；施工总承包；建筑工程项目管理；企业管理；企业管理咨询。

（二）项目基本情况

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目位于延庆新城 05、06 街区。其中 05 街区地块东至规划香水园路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街西段；06 街区规划地块东至规划龙顺路，南至湖北东路，西至规划香水园路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。在决胜



全面建成小康社会的关键时期，在世园会及冬奥会即将举办的形势下，项目范围内发展不平衡不充分的矛盾急需解决，群众居住环境亟待提高，城市形象需进一步提升。为从根本上解决该区域存在的问题，全面改善群众的居住环境，对该地区进行棚户区改造的工作势在必行。

项目总用地面积 87.70 公顷，其中项目用地面积 70.68 公顷，需同步实施整理土地范围 17.02 公顷。项目用地范围内涉及集体土地约 62.24 公顷，国有土地约 8.44 公顷。

二、预测假设

1、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。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、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。

4、土地出让政策及出让价格在正常范围内变动。

5、安置房建设如期完成并顺利入住。

6、无其他不可抗力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

该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，融资本息资金覆盖率可达到 1.27 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1、该项目经批复的实施方案总投资估算为 89.3631 亿元，其中前期费用 0.6704 亿元、征地补偿及相关税费 6.8707 亿元、拆迁补偿及相关费



40.588亿元、安置房建设投资额23.3981亿元、市政基础设施建设费4.6702亿元、其他费用8.7577亿元、财务费用4.408亿元。

2、该项目所需投资89.3631亿元，目前已到位资金65.2386亿元，其中2021年发行专项债券31.92亿元，2022年发行专项债券19.1129亿元，延庆区已拨付财政资金0.4474亿元，累计已收取安置房购房款13.7583亿元。2023年计划发行政府专项债券7亿元，（期限3年，发行利率接近5个工作日的国债收益率平均值2.65%上浮15BP考虑），本期发行3.8亿元，用于征地拆迁等工作。剩余所需资金由延庆区安排预算资金保障。应付融资本息情况见下表（单位：亿元）：

序号	年度	期初本金金额	调整金额	调整后本金金额	融资利率	期限	应付利息	还本付息合计	备注
1	2021年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）	31.92		31.92	3.31%	7年	7.3959	39.3159	
2	2022年北京市地方政府再融资专项债券（八期）	2.63		2.63	2.65%	5年	0.3485	2.9785	
3	2022年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）	6.3429		6.3429	2.75%	5年	0.8721	7.2150	
4	2022年北京市政府专项债券（十五期）	0.20	-0.20	0	2.45%	3个月	0.0012	0.0012	发债3个月 后已调至其 他项目
5	2022年北京市政府专项债券（十五期）	10.14		10.14	2.45%	3年	0.7453	10.8853	
6	2023年拟发行债券（四期）	3.80		3.80	2.8%	3年	0.3192	4.1192	
7	2023年拟发行债券	3.20		3.20	2.8%	3年	0.2688	3.4688	
8	合计	58.2329		58.0329			9.9510	67.9839	



（二）资金稳定性

本项目预计 2021 年至 2024 年上市交易后产生现金流入，无收入期间债券利息需由区财政统筹政府性基金预算安排。

四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入和安置房收入等。

（一）土地出让收入

2019 年 11 月，《延庆分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》提出“按照首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，认真履行保障首都生态安全政治责任，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的发展理念，紧抓筹办举办北京 2022 年冬奥会、冬残奥会的历史机遇，推动生态优势转化为绿色发展优势，不断提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。”

2021 年 1 月，《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，“推动共建京张文化体育旅游带，加快延庆国家体育产业示范基地发展，建设国际级冰雪赛事和训练营地，打造以冰雪运动休闲，四季山水度假为主的世界知名冰雪小镇。”，“深度发掘传承世园会遗产，办好园艺小镇，发展现代园艺、会议会展等产业”。

依据上述主要利好因素，为尽快回笼资金，降低项目开发成本，该项目采取阶梯式分地块入市策略，首期地块 YQ00-0006-0029 已于 2021 年 12 月完成入市，面积 23720 平米，挂牌单价为 16442 元/平米，成交金额 3.90



亿元。后续按住宅 25000 元/平米、商业 20000 元/平米预计土地入市收入。

预计土地出让收入金额总计 91.98 亿元，预计将于 2023 年、2024 年陆续收回，具体测算过程如下：

地块编号	建筑面积 (万平米)	用地性质	出让单价 (元)	总价(亿元)	备注
YQ00-0006-0029	2.38	居住用地	16442	3.9	2021 年 12 月已成交
YQ00-0006-0011	6.55	居住用地	25000	16.375	参照延庆近三年基本相同地段住宅(天润和丽嘉苑、熙悦府及在施的上源府三个项目)销售价格测算
YQ00-0006-0012	3.75	居住用地	25000	9.375	
YQ00-0006-0006	13.7	居住用地	25000	34.25	
YQ00-0005-0017	2.57	商业金融	20000	5.14	考虑延庆世园会、冬奥会后续影响，以及连片开发打造生态社区、养老产业、冰雪小镇等未来发展，且地块位于延庆区核心地段，参照延庆 2018 年至 2020 年部分商业实际成交价格及项目地块周边文成国际的销售价格，预计平均单价 13000 元计划后续商业地块销售收入
YQ00-0005-0023	0.88	商业金融	20000	1.76	
YQ00-0005-0024	0.87	商业金融	20000	1.74	
YQ00-0006-0033	2.04	商业金融	20000	4.08	
YQ00-0006-0035	4.43	商业金融	20000	8.86	
YQ00-0006-0023	0.36	商业金融	20000	0.72	
YQ00-0006-0034	1.14	商业金融	20000	2.28	
YQ00-0006-0014	1.75	商业金融	20000	3.5	
合计	40.42			91.98	

注：上述地块建筑规模及用地性质来源于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）[2018 规土（延）条整字 0001 号]

（二）安置房收入

该项目经批复的实施方案预计安置房收入 16.1679 亿元，截至 2022 年底，已收到安置房回款 13.7583 亿元，其中 2021 年以前收到安置房收入 13.5886 亿元，2022 年度收到安置房收入 0.1697 亿元，预计剩余安置房收入 2.4096 亿元于 2023 年全部收回。

五、自求平衡情况



（一）预期收入测算

1、预期收入测算

预期收入表

序号	项目	建筑规模 (万平方米)	楼面地价、单价 (元/平方米)	金额(亿元)
1	预计土地入市交易价	40.42	20975	91.98
1.1	居住	2.38	16442	3.9
1.2	居住	24	25000	60
1.3	商业	14.04	20000	28.08

居住性用地招拍挂预计成交价格 63.9 亿元，成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=2.38 万平方米×16442 元/平方米（已供应地块）+24 万平方米×25000 元/平方米=63.9 亿元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=14.04 万平方米×20000 元/平方米=28.08 亿元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 91.98 亿元。

2、政府计提资金测算

政府计提资金：居住用地政府计提资金=规划住宅建筑面积×收益楼面单价=26.38 万平方米×1500 元/平方米=3.957 亿元；商业用地政府计提资金=规划商业建筑面积×收益楼面单价=14.04 万平方米×1300 元/平方米=1.8252 亿元。政府计提资金=居住用地计提+商业用地计提=3.957 亿元+1.8252 亿元=5.7822 亿元。

（二）预期成本测算

参考 2022 年 7 月《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目土地开发成本审计报告》（（2022）建 1117 号），该项目预计总成本 89.1596 亿元，其中前期费用 0.3656 亿元、征地及相关税费 3.8666 亿元、



拆迁及相关费用 40.5329 亿元、市政基础设施建设费用 1.8643 亿元、安置房建设费用 31.5803 亿元、其他费用 1.1928 亿元，包括财务费用、利润或管理费、税费、审计费等 9.7571 亿元。

（三）本息覆盖率

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现上市收入 91.98 亿元，扣除政府计提资金 5.7822 亿元，可用于支付项目的资金净收入 86.1978 亿元，对融资本息 67.9839 亿元的覆盖率可达到 1.27 倍。同时依据实施方案测算，考虑安置房回款 16.1679 亿元，对项目总投资的覆盖倍数约为 1.15 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，实现正常项目投资的自求平衡。

（四）现金流量表

单位：亿元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1、项目收益	3.543	0	44.3823	38.2725	0	0	0	0	86.1978
其中：土地出让收入（扣除政府收益）	3.543	0	44.3823	38.2725					86.1978
2、偿付债券本息	0.044	1.2853	1.7124	1.7451	11.7609	8.3333	10.1703	32.9325	67.9839
其中：债券利息	0.044	1.2853	1.7124	1.7451	1.6209	1.3333	1.1974	1.0125	9.951
债券本金	0	0	0	0	10.14	7	8.9729	31.92	58.0329
3、现金净流入	3.499	-1.2853	42.6699	36.5274	-11.7609	-8.3333	-10.1703	-32.9325	18.2139



（五）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在下浮 5%范围内变动的情况下，专项融资本息资金覆盖率为 1.20 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试情况

单位：亿元

序号	项目	净收入	净收入下浮 5%
1	用于平衡资金的收入	86.1978	81.8879
2	融资本息	67.9839	67.9839
3	本息覆盖倍数 (1/2)	1.27	1.20
4	整体平衡倍数	1.15	1.10

（六）风险分析

1、工程实施风险、组织及管理风险

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调与配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进



建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时、及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

2、影响项目现金流按时还本付息的风险

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券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

六、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进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



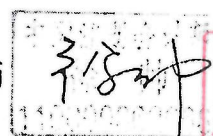


(本页无正文)

北京中远华浩会计师事务所

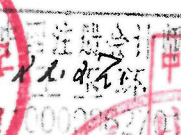


中国注册会计师



中国注册会计师
徐 帅
10000862668

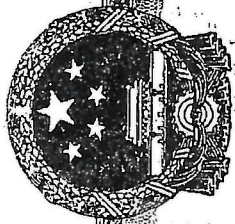
中国注册会计师



中国注册会计师
王 玉 环
10000862701

2023年2月27日





统一社会信用代码

91110111101604567P

强 执 业 罪

(同本)(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

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)

徐帅
法定代表人

围
范
范
范

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

所
北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

[illegible]

关
机
登



2021

企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

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



中华人民共和国财政部制

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:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

有限责任

110000086

京财协(1999) 865号

1999年07月07日

