

2023 年北京市政府专项债券（四期）
延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境
整治项目
项目收益与融资平衡报告

鼎立会【2023】Z01—003 号

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

2023 年 2 月 27 日

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：京23CG394PF1



目录

收益与融资平衡报告	1-10
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司营业执照副本复印件	
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司执业资格证书复印件	

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



2023 年北京市政府专项债券（四期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

鼎立会【2023】Z01—003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 2023 年北京市政府专项债券（四期）-延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（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，本次评价的延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目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。

评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

单位名称：北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

企业住所：北京市延庆区康庄镇工业园区服务中心办公楼 316 室

企业性质：有限责任公司(法人独资)



法定代表人：陈维奇

注册资本：人民币 5 亿元

经营年限：2017-06-09 至 2047-06-08

主营业务：公司经营范围:房地产开发;施工总承包、专业承包;物业管理;工程造价咨询服务;城市园林绿化施工;机动车公共停车场管理服务;旅游资源开发;销售商品房;会议服务, 餐饮管理;企业管理;承办展览展示;社会经济咨询(投资咨询除外);设计、制作广告;组织文化艺术交流活动;计算机技术推广服务。(企业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, 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)(以登记机关核定的经营范围为准)

（二）项目基本情况

2017 年 5 月, 北京市延庆区康庄镇人民政府就延庆区康庄镇一二三街村棚户区改造项目进行公开招标, 2017 年 5 月 25 日确定北京城建兴华地产有限公司为中标人。延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(以下简称“项目”)位于延庆区康庄镇, 2018 年被纳入《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》实施项目名录, 并于 2019 年取得立项批复。本项目是延庆重要的民生工程, 对推进延庆新城康庄镇区建设, 优化提升中关村自主创新示范区延庆园具有重要意义。

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)(2018 规土(延)条整字 0005 号)和《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目规划手续有关情况的复函》(京规自延函[2021]777 号), 项目位于延庆区康庄镇, 东至康张路, 南至西官路, 西至兴隆商业街, 北至京包铁路。

本项目总占地 52.28 公顷, 项目规划总用地面积约为 48.53 公顷, 项目规划总用地面积 522,756 平方米, 其中规划建设用地 310,669 平方米, 代征道路用地 127,469 平方米, 代征绿化用地 47,177 平方米, 须同步实施整理(拆迁)用地 37,441 平方米。建设安置房 1,999 套, 回迁安置约 1,840 套。总建筑面积 286,836.79 平方米, 其中地上总建筑面积 185,060.35 平方米, 地下总建筑面积 101,776.44 平方米。

截至 2023 年 2 月, 项目区内拆迁补偿已经基本完成, 其中个人宅基地均已完成拆除; 危



改康居办个人承租公租房 32 户均已完成拆除；项目范围内个人非宅，已全部完成拆除；铁路家属院自管产房屋共计 31 户均已完成签约拆除工作；项目内国有非宅均已完成签约拆除工作。

项目安置房 34 栋主楼，共分为 6 个标段进行建设施工。截至 2023 年 2 月，项目所有主楼已完成主体结构封顶，有 13 栋配套楼完成主体结构施工；所有主楼斜屋面施工已基本完成；屋面瓦施工完成 90%，外墙保温完成；外墙涂料施工完成约 50%。

（三）政策文件依据

1. 《关于研究京张铁路、京沈客专征地拆迁等工作的意见》
2. 北京市延庆区人民政府《关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目有关事项的批复》；
3. 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发[2018]4 号）；
4. 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）（2018 规土（延）条整字 0005 号）；
5. 北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》（市规划国土延预[2018]21 号）；
6. 北京市规划和国土资源管理委员会《关于延庆区康庄镇 YQ02-0101-001 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2018] 340 号）
7. 北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2019]60 号）；
8. 北京市交通委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2019]1092 号）；
9. 北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字[2020]76 号）；
10. 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函[2020]0010 号）；
11. 北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（延）综审函[2020]0007 号）；



- 12.《建设项目选址意见书》（2020 规自（延）选字 0006 号）；
- 13.建设项目环境影响登记表；
- 14.北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）水影响评价报告书的审查意见》（京水评审[2021]36 号）；
- 15.《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0014 号）；
- 16.《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0020 号）；
- 17.北京市延庆区人民政府关于康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目延期的批复（延政函[2021]420 号）
- 18.北京市发展和改革委员会关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目重新核准的批复（京发改(核)[2021]168 号）

二、预测假设

（一）土地出让收入

1.基本假设条件及依据

庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目完成后的土地出让净收入为基础，政策依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）（2018 规土（延）条整字 0005 号）；

北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2019]60 号）；

《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0014 号）、《建设工程规划许可证》（2020 规自（延）建字 0020 号）等相关文件。

2.土地出让价格预测

结合项目的建设期，近几年周边可出让用地价格政策性资金，政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，编制相关收益预测表。

3.项目可供地块规划建筑面积

项目规划总用地面积约为 48.53 公顷，规划总建筑规模约为 51.36 万 m²，其中安置房用地面积 10.28 公顷，建筑面积 18.51 万 m²。经营性地块占地 17.24 公顷，可用于的经营性建设规模 30.02 万 m²，并以此为基础预测土地出让收入。



（二）债券融资本息情况

北京市政府拟就延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目发行北京市棚改专项债券。经延庆区财政局核准批复的项目成本/总投资约为人民币 46.4069 亿元，其中财政预算投入人民币 31.6469 亿元，已融资地方政府专项债券人民币 4.2 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，预计后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。本项目收益与融资自求平衡报告基于上述已经核准批复的项目成本/总投资编制，暂不考虑项目总投资后续基于项目进度可能发生变动的情况。

三、融资情况

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 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。

为保证该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，本次申请地方专项债券资金 3.5 亿元。

（1）已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十六期））2 亿元，发行期限 5 年，利率为 2.7%，按年付息，到期还本；

（2）已使用 2022 年度专项债（2022 年北京市政府专项债券（十五期）调整）2.2 亿元，期限 3 年，利率为 2.45%，按年付息，到期一次还本；

（3）本次申请政府专项债券资金 3.5 亿元，依据测算基准日往前数五个工作日的记账式国债利率增加 15BP 测算，预计利率为 2.7%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

项目投资预计到期末本息累计 46.9061 亿元。

如下表：

表 1-本次新增专项债本息明细表



单位：万元

年度	期初本金 金额①	本期新增 本金②	本期偿还 本金③	期末本金 金额④	融资利率 ⑤	应付利息 ⑥	本年还本 付息金额 ⑦
	=上期④			=①+②		=④*⑤	=③+⑥
第 1 年		35,000.00		35,000.00	2.70%	945.00	945.00
第 2 年	35,000.00			35,000.00	2.70%	945.00	945.00
第 3 年	35,000.00		35,000.00		2.70%	945.00	35,945.00
合计		35,000.00	35,000.00		2.70%	2,835.00	37,835.00

表 2-项目融资明细表

单位：万元

序号	年度	期初本金	期末本金	融资利率	应付利息	期限	本付息合计
1	2022 年以前政府预算安排资金	273,484.00	273,484.00				273,484.00
2	2022 年募投专项债券（第十六期）	20,000.00	20,000.00	2.70%	540.00	5 (1 年还)	20,540.00
3	2022 年调整专项债券（第十五期）	22,000.00	22,000.00	2.45%	1,617.00	3 年	23,617.00
4	2022 年政府预算安排资金	25,843.00	25,843.00				25,843.00
5	本次申请地方政府专项债券	35,000.00	35,000.00	2.70%	2,835.00	3 年	37,835.00
6	后续计划发行政府专项债	70,600.00	70,600.00				70,600.00
7	预计 2023 年政府预算安排资金	17,142.00	17,142.00				17,142.00
合计	--	464,069.00	464,069.00	--	--	--	469,061.00

四、项目预期收益来源

(一) 土地出让收入

项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易产生的现金流入，参考近三年延庆区三宗住宅用地成交案例，其中最近期 2021 年 10 月入市的北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目土地入市单价为 16442 元/m²。根据北京市城市地价动态监测网检测结果显示，2019 年地价环比增长率约为 2.17%，2020 年地价环比增长率约为 7.26%，2021 年地价环比增长率约为 3.67%。可以看出近三年土地地价增速约为 4%。根据 2021 年成交单价 16442 元/m² 预测到本项目 2023 年入市时，地价约为 17783 元/m²。考虑到选取的案例位于延庆城区，而康庄镇距延庆城区约 10km，但康庄作为延庆门户，同时随



着京张铁路的建成通车，在项目改造完成后，区域价值也得到提升。因此根据评估中区位价值修正方法综合考虑进行修正后，预期本项目入市时，土地入市单价约 1.65 万元/平方米，经营性地块建筑规模为 30.02 万平米，总收入约 49.533 亿元，扣除政府计提资金，可用于还款的总收益约 47.392574 亿元。

（二）安置房收入

本项目安置房回购包括了大王庄、小曹营以及一、二、三街村的安置房回购，其中大王庄村安置面积约 10.1 万平米，小曹营安置面积约 2.6 万平米，一、二、三街村安置面积约 15.2 万平米。根据签约统计情况，安置房购房款共计 9.9827 亿元。

项目总收益约 57.375274 亿元。

五、项目资金平衡的测算

（一）预期收入测算

项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易产生的现金流入，预期本项目入市时，土地入市单价约 1.65 万元/平方米，经营性地块建筑规模为 30.02 万平米，总收入约 49.533 亿元，扣除政府计提资金，可用于还款的总收益约 47.392574 亿元。根据本项目安置房签约统计情况，安置房购房款共计 9.9827 亿元。根据对可行性研究报告中预测的审核，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3-资金平衡土地相关收益表

项目名称	单位：万元/万m ²		
	土地出让	安置房	合计
规划建筑规模（万m ² ）	30.02	27.9	57.92
预计收益测算（万元）	495,330.00	99,827.00	595,157.00
政府计提资金（万元）	21,404.26		21,404.26
土地入市收益（万元）	473,925.74	99,827.00	573,752.74

（二）预期成本测算

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023



年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 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。

（三）本息覆盖率

本项目预测总收益 59.5157 亿元，政府计提资金 2.140426 亿元，项目可用于还款总收益 57.375274 亿元。总债务融资本息 46.9061 亿元，融资本息覆盖倍数 1.22 倍（债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息），项目整体平衡倍数 1.24 倍（债券存续期内项目总收益/项目总投资）。该项目能够实现项目资金平衡。如下表：

表 4-项目收益与融资自求平衡计算表

单位：万元

年度	可用于还款总收益	融资本息支付		
		本金	利息	本息合计
期初		341,327.00	2,157.00	343,484.00
2023 年	573,752.74	122,742.00	2,835.00	125,577.00
合计	573,752.74	464,069.00	4,992.00	469,061.00
本息覆盖倍数		1.22		
整体平衡倍数		1.24		

（四）现金流量表

本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额 57.375274 亿元，融资本息 46.9061 亿元，融资本息覆盖倍数 1.22 倍，项目整体平衡倍数为 1.24 倍，该项目能够实现资金平衡。

（五）压力测试

本项目土地预计在 2023 年完成土地上市并收回资金，结合项目后续融投资情况，以及不同环境情况下进行压力测试（总收益 90%和 80%）进行分析。

如下表：

表 5-不同环境情况下项目收益与融资自求平衡计算表

单位：万元



项目	100%收入测算	90%收入测算	80%收入测算
土地出让总收入	495,330.00	445,797.00	396,264.00
安置房回购收入	99,827.00	99,827.00	99,827.00
政府收益支出	21,404.26	19,263.83	17,123.41
可用还款总收益	573,752.74	526,360.17	478,967.59
项目融资本息	469,061.00	469,061.00	469,061.00
本息覆盖倍数	1.22	1.12	1.02

本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资本息情况为：按预测总收益 100%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 57.375274 亿元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。按预测总收益 90%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 52.636017 亿元，本息覆盖倍数为 1.12 倍。按预计总收益的 80%实现的情况下，项目产生的可用于偿还融资本息的净现金流入额为 47.896759 亿元，本息覆盖倍数为 1.02 倍，预计项目的资金流入仍能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。

（六）相关风险分析

1.存在风险

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，土地不能如期上市的风险，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

2.应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理等。

3.偿债保障措施

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，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。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。

六、评价结论

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，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（四期）-延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治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，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的土地入市交易收入及安置房回款为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京东审鼎立国际会计师事务所

有限责任公司

中国·北京

2023 年 2 月 27 日

中国注册会计师

中国注册会计师：

中国注册会计师
康海英
110003950011

中国注册会计师
康海英
110003950011

中国注册会计师
季雪路
110100750152

中国注册会计师
季雪路
110100750152

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

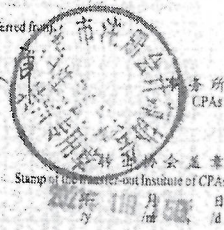
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



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

上海英



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

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
年 月 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
年 月 日
y m d

13

年 /
Annu



本证
This
this r

有效一年
ter year after

证书编号:
No. of Certificate

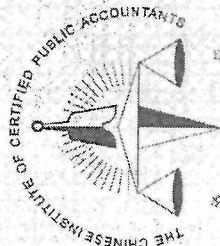
110003950011

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

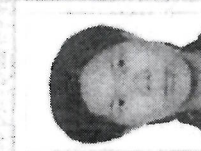
发证日期:
Date of Issuance

2009年11月03日



姓名: 唐海英
性别: 女
出生日期: 1974-03-12
工作单位: 上海东审鼎立国际会计师事务所有限公司
身份证号: 130302197403123524

仅供审计报告使用

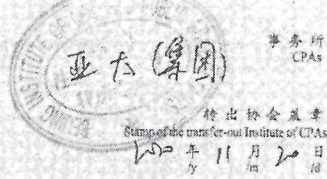


北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司

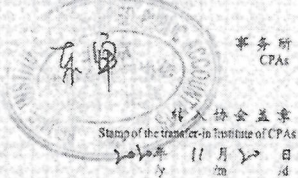


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



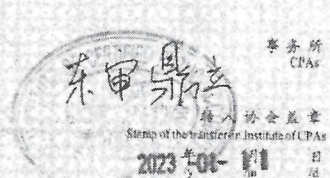
12

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



13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

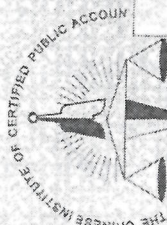
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110100750152
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 年 12 月 13 日
Date of Issuance



姓名: 李露露
证书编号: 110100750152

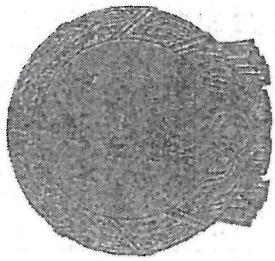
姓名: 李露露
性别: 女
出生日期: 1990-05-20
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号: 410727199005202629



仅供审计报告使用

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司





会计师事务所

执业证书

名称: 北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 崔军胜

经营场所: 北京市海淀区知春路113号1幢11层2006



仅供审计报告使用

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 110000491

批准执业文号: 京财会[2006]12203号

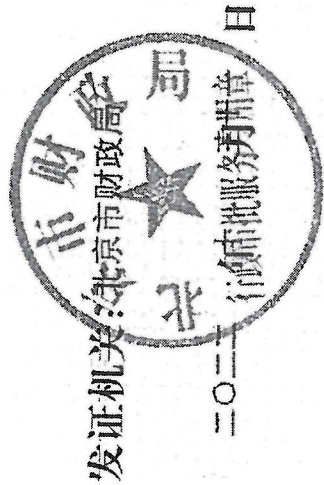
批准执业日期: 2006年12月22日



证书序号: 0017334

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》。



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

9111010879755224X0

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 崔军胜

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、增资、减资、清算等事务的审计；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。）

注册资本 500万元

成立日期 2006年12月27日

营业期限 2006年12月27日至 2056年12月26日

住所 北京市海淀区知春路113号1幢17层2006

登记机关

2022年08月18日

国家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