

2024 年北京市政府专项债券（十二期）

2024 年北京市政府专项债券（十六期）

五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券调减项目

收益与融资自求平衡专项评价报告



北京方诚会计师事务所有限责任公司

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。
验证码：京24ZBF4HHTR



北京方诚会计师事务所有限责任公司
BeiJing FangCheng Certified Public Accountants Co., Limited

2024 年北京市政府专项债券（十二期、十六期）
五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券调减项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

方会专审[2024] 040 号

北京市丰台区财政局：

我们接受北京丰台城市建设综合开发集团有限公司委托，对 2024 年北京市政府专项债券（十二期、十六期）五里店京周路沿线棚户区改造项目（以下简称“本项目”）政府专项债券调减项目（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，本次评价的五里店京周路沿线棚户区改造项目预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让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五里店京周路沿线棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、基本情况

1、项目单位资格

根据《北京市丰台区人民政府关于授权五里店京周路沿线 A 区棚户区改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2023〕450 号）及《北京市丰台区人民政府关于授权五里店京周路沿线 B 区棚户区改造项目实施主体的批复》（丰政函〔2023〕451 号），授权北京市丰台区城市建设综合开发集团有限公司（2023 年 5 月更名为北京丰台城市建设综合开发集团有限公司）为本项目的实施主体。

表 1 实施主体资格情况

名称	北京丰台城市建设综合开发集团有限公司
统一社会信用代码	911101061021648666
住所	北京市丰台区丰台北路 125 号
法定代表人	朱晖
注册资本	8,124.00 万元
成立日期	1987 年 10 月 5 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	开发建设用地；销售商品房；出租商业用房；物业管理；技术开发。

2、项目概述

本项目建设地点位于位于京港澳高速、京周路沿线和西四环路围成的地区，主要涉及大瓦窑村、郭庄子村、大井村和岳各庄村四个村所在区域。根据项目范围内各地块的相对位置，项目拟分为 A、B 两个分区、六个组团（A 区：DWY-01 地块组团、大瓦窑组团、郭庄子 A 组团；B 区：郭庄子 B 组团、大井组团、岳各庄组团（含郑常庄代拆区域））

项目总用地面积约 137.38 公顷，其中集体土地用地面积约 89.84 公顷，国有土地用地面积约 47.54 公顷。项目实施范围约 83.41 公顷，代拆范围约 53.97 公顷。实施最终以钉桩成果、征地结案表等为准。

根据五里店街区控制性详细规划，项目规划指标如下：

地块名称	用途	用地面积（公顷）	建筑面积（万m ² ）
DWY-01 地块	R2	5.48	15.04

地块名称	用途	用地面积（公顷）	建筑面积（万m²）
1	R2	2.18	3.49
2	R2	2.17	3.91
3	R2	3.17	5.7
4	R2	1.87	3.73
5	R2	3.14	6.28
经营性用地合计		18.01	38.15
非经营性建设用地		6.39	7.2
绿地		58.92	
道路		54.06	
总计		137.38	45.35

2022 年 9 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会丰台分局核发《关于五里店京周路沿线 A 区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》

2023 年 11 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于五里店京周路沿线 A 区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）（2023）148 号），原则上同意本项目 A 区建设。

二、融资情况：

1、资金充足性

本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。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

2022 年 8 月《丰台区重大项目领导小组办公室纪要》（丰重办会[2022]17 号）原则同意《五里店京周路沿线 A 区 B 区棚户区改造项目实施方案》，实施方案中本项目总投资约 140.18 亿元，其中前期费用 1.13 亿元、征地补偿费用 21.59 亿元、房屋拆迁补偿费及相关费用 113.50 亿元、市政基础设施建设费 2.27 亿元、其他费用 1.7 亿元。

本项目预计总投资 140.18 亿元，已到位资金 28.44 亿元，剩余资金 111.74 亿元尚未到位。已到位资金中：北京市丰台区住房和城乡建设委员会拨款 15.00 亿元，北京市丰台区财政局拨款 4.83 亿元，北京市政府专项债资金 8.61 亿元。2025 年度还将发行 23.52 亿元，期限 3 年，用于本项目投资支出。未来计划通

过本项目经营地块上市后由财政拨款补充项目资金。

按照项目建设进度及资金募集计划，2024 年通过发行专项债融资 11.00 亿元，其中第十二期 8.61 亿元债券利率为 1.95%，第十六期 2.39 亿元债券利率为 1.55%，期限为均为 3 年。为提高 2024 年北京市政府专项债券（十二期、十六期）资金的使用效率，2024 年 11 月调减第十二期债券资金 1.13 亿元，第十六期债券资金 2.39 亿元全部调减，合计调减债券资金 3.52 亿元。2025 年度发行的 23.52 亿元假设融资利率 1.519%（参考 2024 年 11 月 8 日前 5 个工作日平均国债收益率上浮 20BP）计算应付利息，

表 2 债券还本付息情况表

单位：万元

年度	年初本金金额	本年增加本金	本年调减/偿还本金	年末本金余额	本年应付利息	本年调减/偿还本息合计
2024		110,000.00	35,200.00	74,800.00	939.63	36,139.63
2025	74,800.00	235,200.00		310,000.00	1,458.60	1,458.60
2026	310,000.00			310,000.00	5,031.29	5,031.29
2027	310,000.00		74,800.00	235,200.00	4,248.04	79,048.04
2028	235,200.00		235,200.00		3,572.69	238,772.69
合计		345,200.00	345,200.00		15,250.25	360,450.25

上表本年调减/偿还本金栏中 3.52 亿元为调减至其他项目的债券资金，调减日期暂定为 2024 年 11 月 30 日，其余为到期偿还债券本金。本年应付利息以当年实际占用债券资金时间乘以债券实际发行利率及预计利率计算。

2、资金稳定性

本项目整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券及借款利息的情形，因此土地未上市交易前需要支付的利息需由丰台区财政局安排财政资金支付。

三、收益来源

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于 2024 年、2025 年上市交易，具体测算过程如下：

根据五里店街区控制性详细规划，项目可经营性用地面积约 18.01 公顷，可经营性建筑面积为 38.15 万平方米，类型为 R2 类住宅。参考丰台区同类别土地交易成交均价，估算本项目 R2 类居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×预计楼面单价=381,500.00 平方米×45,000.00 元/平方米=1,716,750.00 万元，预计楼面单价以丰台区相邻区域已上市地块成交均价取整

数，具体测算结果如下：

表 3：各类别土地预计交易价估算表

单位：元

序号	成交案例地址	用地性质	成交时间	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	成交楼面单价（元）	成交均价
1	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L33 等地块（大瓦窑新村项 44	R2 二类居住用地	2020 年 7 月	103,031.00	480,000.00	46,587.92	45,008.95
2	北京市丰台区卢沟桥大瓦窑 DWY-L39 等地块（大瓦窑馨城项目）	R3 二类居住用地	2020 年 7 月	119,857.00	296,000.00	24,696.10	
3	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 A334 托幼用地	2022 年 6 月	59,360.00	264,500.00	44,558.63	
4	北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地一级开发 2502-0030、2505-0031 地块	R2 二类居住用地	2022 年 6 月	119,500.00	263,000.00	22,008.37	
5	北京市丰台区青塔街道青塔村棚户区改造项目 FT00-0601-0633、FT00-0601-0634	R2 二类居住用地	2023 年 5 月	52,000.00	274,850.00	52,855.77	
6	北京市丰台区南苑棚户区改造一期项目 A 地块东区	R2 二类居住用地	2023 年 10 月	82,061.00	401,350.00	48,908.74	
7	北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0006、FT00-0516-0009	R2 二类居住用地 A334 托幼用地	2023 年 12 月	53,522.00	348,450.00	65,104.07	
8	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块	R3 二类居住用地	2024 年 1 月	69,600.00	385,250.00	55,352.01	

四、自求平衡

(一) 项目整体资金平衡情况

1、项目整体预期收入表

表 4：预期收入表

地块名称	上市时间	居住用地面建筑积（平方米）	预估楼面单价（元/平方米）	预计回笼资金（万元）	政府土地收益（万元）	预计回笼净收入（万元）
A 区 DWY-01	2025 年	150,400.00	45,000.00	676,800.00	105,280.00	571,520.00
A 区 1 号地、5 号地	2026 年	97,700.00	45,000.00	439,650.00	68,390.00	371,260.00
B 区 2 号地、3 号地、4 号地	2027 年	133,400.00	45,000.00	600,300.00	93,380.00	506,920.00
合计		381,500.00		1,716,750.00	267,050.00	1,449,700.00

根据预计楼面单价的 15.5%测算取整数，本项目政府土地出让收益单价为 7,000.00 元/平方米，政府土地出让收益=入市建筑面积×预计政府土地出让收益单价=381,500.00 平方米×7,000.00 元/平方米=267,050.00 万元。

扣除政府土地出让收益后，本项目预期净收入约为 1,449,700.00 万元。

2、项目整体预期成本测算

基本假设条件及依据：本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目出让土地实现。成本测算主要依据为《五里店京周路沿线 A 区 B 区棚户区改造项目实施 方案》，本项目总投资约 140.18 亿元。

3、项目整体资金平衡情况

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内资金充足，本项目整体预期净收入约为 144.97 亿元，项目总投资 140.18 亿元，可实现整体资金平衡。

(二) 2024 年发行债券资金平衡情况

1、2024 年发行专项债券 11.00 亿元，调整减少 3.52 亿元，2025 年度发行专项债券 23.52 亿元，预计利息支出 15,250.25 万元，本息合计 325,250.25 万元。用于平衡本年度发行债券的土地为 A 区 DWY-01 地块，预期以 A 区 DWY-01 地块入市收入 676,800.00 万元，扣除政府土地出让收益 105,280.00 万元后的

净收入 571,520.00 万元偿还债券本息，专项债券本息资金覆盖率为 1.76，有充足资金偿还本期债券本息。

2、敏感性分析

因经营性地块入市收入会受国家经济政策的变化等不确定因素的影响，在债券本息支出不变的情况下，本项目本息资金覆盖率变动分析如下：

表 5：项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
DWY-01 地块入市净收益	514,368.00	542,944.00	571,520.00	600,096.00	628,672.00
偿债资金合计	514,368.00	542,944.00	571,520.00	600,096.00	628,672.00
债券还本付息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25
资本金偿还建设期利息					
DWY-01 地块入市偿还的债券本息额	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25	325,250.25
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.93

五、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和配合等多个方面，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。

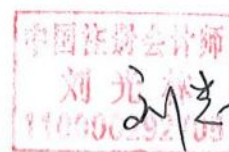
六、评估结论

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。

北京方诚会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：





统一社会信用代码
911101016343010670

营业执照



(副本)

名称 北京方诚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 张江泳

经营范围

审计企业会计报告；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它审计业务；会计业务咨询服务；国有资产评估；（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。）

注册资本 100万元

成立日期 1995年02月10日

营业期限 1999年07月27日 至 2039年07月26日

住所 北京市东城区东兴隆街56号7层725

供收益与融资平衡
报告中使用的



登记机关

2019 年12 月23 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>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012069

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
二〇〇〇年二月十七日

1010610203512
中华人民共和国财政部制



供收益与融资平衡
报告中使用



会计师事务所
执业证书
名称: 北京方诚会计师事务所有限责任公司
首席合伙人: 张江泳
主任会计师: 张江泳
经营场所: 北京市东城区东兴隆街56号7层725

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 11000029
批准执业文号: 京财协(1999)758号
批准执业日期: 1999年06月27日