



2019 年北京市棚改专项债券(二期) -
2019 年北京市政府专项债券(三期)
北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目
(调整项目)
项目收益与融资平衡报告

中天呈专字[2021]第 16130 号

目 录

- 一、报告正文
- 二、项目收益及现金流入评价说明
- 三、本所营业执照复印件

北京中天呈会计师事务所

BEIJING ZHONG TIAN CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2019 年北京市棚改专项债券（二期）-

2019 年北京市政府专项债券（三期）

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）

项目收益与融资平衡报告

中天呈专字[2021]第 16130 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）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，本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，本次评价本项目调整增加发行专项债券后，预期

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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（以下无正文，为《北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目（调整项目）项目收益与融资平衡报告》签章页）

北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年6月15日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、基本情况

2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期），发行时间 2019 年 3 月 29 日，到期日 2024 年 4 月 4 日，发行利率 3.25%，用于房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目金额 12.00 亿元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将用于本项目的专项债券资金 0.60 亿元调整至北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目。专项债券资金调整前，债券利息及各类费用由房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目承担，专项债券资金调整后，债券利息及各类费用由本项目承担。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预算以北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表、安置房销售收益预测表。

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 评价要素

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号), 提出在法定专项债务限额内, 鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券, 积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》(财预〔2018〕28 号), 提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种, 是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行, 以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源, 对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89 号及财预〔2018〕28 号要求, 地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券, 需要在满足法定专项债务限额的前提下, 充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目分为两个片区

同步实施，项目位于长阳镇黄管屯村，东至京广铁路用地及规划绿地东边线，南至规划路中心线及规划绿地，西至规划京周路及京港澳高速，北至京港澳高速及规划绿地北边线。

图 1-1 项目区区域位置示意图



图 1-2 本项目四至示意图



2. 项目内容与规模

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目规划范围用地面积 87.62 公顷，其中规划建设用地面积 13.34 公顷（包括村民回迁安置房用地面积 1.78 公顷），代征道路、绿地用地面积 74.28 公顷；规划建筑面积 33.076 万平方米（含村民回迁安置房建筑面积 4.984

万平方米)。

3. 项目实施单位

(1) 实施单位授权

根据北京市人民政府签报《关于研究北京市棚户区改造和环境整治工作有关问题的意见》((2014) 90197 号), 本项目纳入北京市 2014 年棚户区改造和环境整治范围。并于 2015 年 10 月 29 日授权北京福州房地产开发有限公司为实施主体(房政函(2015) 280 号)。本项目实施方案于 2016 年 3 月 18 日北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过(房新城纪要(2016) 4 期 总第 321 期)。

(2) 实施单位基本信息

表 1: 实施单位基本信息表

名称	北京福州房地产开发有限公司
统一社会信用代码	911110111102827498Q
住所	北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼
法定代表人	张松洲
注册资本	25000 万元
成立日期	2000 年 09 月 15 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发, 销售商品房, 此次主要承担北京市房山区黄管屯棚户区改造土地开发项目工程的建设主体职能, 以及有关国有资产的开发经营管理, 同时协助区政府有关行政管理部门做好北京市房山区黄管屯棚户区改造土地开发项目改造安置建设的相关工作。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

根据本项目立项核准批复及专项债权概况说明, 项目总成本为 29.676 亿元, 明细如下表:

表 2：投资估算明细表

序号	项目	金额（亿元）
1	土地开发成本	27.054
1.1	前期费用	0.207
1.2	征地补偿	8.698
1.3	拆迁补偿及相关费用	13.515
1.4	市政基础设施费	1.281
1.5	财务费用	3.353
2	安置房建设成本	2.622
	合计	29.676

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、其他融资和专项债券。项目实施企业自筹资金 6.37 亿元，其他融资 22.81 亿元（国开行利率 4.41%、华夏银行利率 4.655%），2019 年发行专项债券 1.00 亿元，2021 年调整增加专项债券 0.60 亿元，两年期。

（三）应付本息情况

1. 融资现状

（1）其他融资

截至 2021 年 6 月 10 日，项目其他融资余额 20.01 亿元（国开行 12.9323 亿元，利率 4.41%；华夏银行 7.0777 亿元，利率 4.655%），按季付息。

（2）专项债券

①2019 年本项目发行专项债券 1.00 亿元，两年期，利率 3.11%，按年付息，到期日为 2021 年 7 月 1 日。

②本次调整增加专项债券 0.60 亿元，两年期。债券融资利率为 3.25%，按年支付利息，债券到期日偿还本金。应付本息情况如下：

表 3：应付本息明细表

单位：万元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调增金额	本期偿还金额	调剂收回本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
国开国开银行贷款	155,000.00			4,677.00	21,000.00	129,323.00	4.41%	59,500.00	188,823.00
华夏银行贷款	73,100.00			2,323.00		70,777.00	4.655%	33,785.00	104,562.00
2019 年		10,000.00				10,000.00	3.11%	155.50	155.50
2020 年	10,000.00					10,000.00	3.11%	311.00	311.00
2021 年	10,000.00		6,000.00	10,000.00		6,000.00	3.11%, 3.25%	253.00	10,253.00
2022 年	6,000.00					6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2023 年	6,000.00			6,000.00			3.25%	97.50	6,097.50
债券融资小计		10,000.00	6,000.00	16,000.00				1,012.00	17,012.00
全部融资合计		238,100.00	6,000.00	23,000.00	21,000.00			94,297.00	310,397.00

上述项目共需还本付息 310,397.00 万元。

（四）资金平衡

1. 基本假设条件及依据

根据北京市人民政府签报《关于研究北京市棚户区改造和环境整治工作有关问题的意见》（〔2014〕90197号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2016〕4期 总第321期）的文件及相关政策，本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目资本金、财政资金和其他融资资金偿还。

2. 土地出让收益预测

（1）基本假设条件及依据

项目地块位于北京市房山区长阳镇环岛东北角，经查询北京市公共资源交易中心及北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，综合考虑房山区近三年棚改项目所在地周边的住宅用地出让价，并选取了北京市房山区住宅地块3宗，以此为参考，预计本次专项债券涉及的房山区黄管屯棚户区改造项目的土地出让收入，其中房山区长阳镇土地1宗、房山区良乡镇土地2宗。本次评价参考上述3宗土地出让情况并综合考虑进行预测，并假设土地价格与地区国民经济生产总值正相关。

根据北京市统计公报，北京市2018年-2020年全年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.6%、6.1%和1.2%，近三年平均增速4.63%。根据北京市2021年政府工作报告，2021年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长6%以上。此次预测按照近三年平均增速与2021年预期目标增速孰低计算土地价格的增速，即增速4.63%。

(2) 土地楼面价格

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息,选取北京市房山区住宅商服地块 3 宗,其中房山区长阳镇地块 1 宗、房山区良乡镇土地 2 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

表 4: 可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面地价 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	02-5-09 地块	长阳镇	47054	2.4%	112,930.00	400,000.00	35,420.17	2020 年 7 月	综合
2	FS00-LX05-00 46、0056 地块	拱辰街道办事处	87651.29	1.59%	140,242.00	265,000.00	18,895.91	2020 年 5 月	综合
3	拱辰街道 FS00-LX04-00 87、0093、0092、0085 地块	良乡镇	63474.94	1.60%	97,252.05	182,800.00	18,796.52	2021 年 1 月	综合

②本项目楼面地价预测

上述交易案例平均楼面地价为 24,370.87 元/m²,考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素,出于谨慎性考虑,在平均楼面地价基础上,对其下浮 30%作为本项目地块的价格,即 17,059.61 元/m²。出于谨慎性考虑,假设 2021 年后楼面地价保持不变,不增长。由此,计算得出各年度楼面地价情况。

表 5: 项目地块楼面地价预测表

年度	2021 年	2022 年	2023 年
土地地价 (元/m ²)	17,059.61	17,059.61	17,059.61

(3) 土地出让收益

假设项目入市土地于 2022 年当年出让完成;根据项目实施单位土地入市交易计划,计划入市土地规划总建筑面积 28.092 万 m²。

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格,现预测项目实

现土地出让收入如下：本项目总土地出让收入 479,238.47 万元。

表 6：土地出让收益预测表

项目	2022 年
土地出让价格 (元/ m ²)	17,059.61
出让土地建筑面积 (万 m ²)	28.092
土地出让收入 (万元)	479,238.47

3. 安置房销售收入预测

本项目整体配建回迁安置房 4.77 万平方米，根据本项目拆迁补偿和定向安置实施方案（定向安置房优惠购房建筑面积均价为 2000 元/m²），本项目暂按销售价格为 2000 元/m²测算，则销售收入为 9,540.00 万元，可用于自己平衡的收益为 9,540.00 万元。

4. 资金平衡情况

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目收益合计 488,778.47 万元，应付本息合计 310,397.00 万元，本息覆盖倍数 1.57 倍。预期土地出让收入对应的政府性基金收入和安置房取得专项收入能够合理保障偿还土地储备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。

表 8：资金平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	安置房专项收入	小计
已融资	200,100.00	93,285.00	293,385.00			
2019 年		155.50	155.50			
2020 年		311.00	311.00		9,540.00	9,540.00
2021 年	10,000.00	253.00	10,253.00			
2022 年		195.00	195.00	479,238.47		479,238.47

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	安置房专项收入	小计
2023 年	6,000.00	97.50	6,097.50			
合计	216,100.00	94,297.00	310,397.00	479,238.47	9,540.00	488,778.47
本息覆盖倍数		1.57				

注：本息覆盖倍数=项目收益合计/应付本息合计

（五）压力测试

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，按下浮 10%、下浮 20% 波动幅度内进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.57 倍、1.42 倍、1.27 倍，项目本息覆盖倍数均大于 1.2，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 9：压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
土地楼面地价（元/m ² ）	17,059.61	15,353.65	13,647.69
土地出让面积（万 m ² ）	28.092	28.092	28.092
土地出让收益（万元）	479,238.47	431,314.62	383,390.77
安置房销售收入（万元）	9,540.00	9,540.00	9,540.00
项目全部收入（万元）	488,778.47	440,854.62	392,930.77
全部融资应还本付息合计（万元）	310,397.00	310,397.00	310,397.00
应付其他融资本金（万元）	200,100.00	200,100.00	200,100.00
应付其他融资利息（万元）	93,285.00	93,285.00	93,285.00
应付专项债券本金（万元）	16,000.00	16,000.00	16,000.00
应付专项债券利息（万元）	1,012.00	1,012.00	1,012.00
本息覆盖倍数	1.57	1.42	1.27

五、相关风险提示

因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力（如新冠肺

炎疫情)等诸多因素影响,现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

本报告根据《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》(房新城纪要(2016)4期 总第321期)《房山区长阳镇黄管屯村棚户区一片区、二片区项目实施方案》及项目实施单位项目计划作为测算依据,可能因相关部门详规中用地性质的变动、项目方案的延期和调整等使项目收益产生一定的变动风险。

免责声明

本报告中的评价仅为贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

我们在报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释、行政机关政策（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生的影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑，在报告出具之日后权威法规的任何变动亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构及/或行政机构并无约束力，亦不应被视为我们就任何机构将会同意我们的评论而作出的任何声明，保证或担保；

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书一方以外，北京中天呈会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生与此约定业务有关的任何合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益，除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖北京中天呈会计师事务所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽

引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况,贵方同意将保护北京中天呈会计师事务所及其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响,并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



会计师事务所 执业证书

名 称：北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：邱建军

办公场所：北京市西城区白纸坊西街22号都市晴园1808室

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：11000502

注册资本(出资额)：0万元

批准设立文号：京财会[2007]56号

批准设立日期：2007-01-19

证书序号：NO.006858

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，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

二〇〇七年八月十三日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张印红
 Sex: 女
 Date of birth: 1981-07-13
 Working unit: 万隆亚洲会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 130623198107134440



姓名: 张印红
 证书编号: 110004130131

110004130131

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

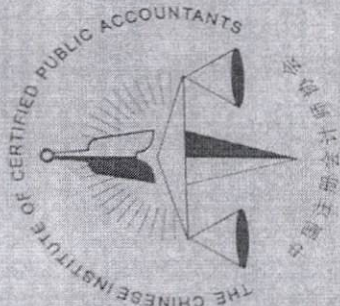
二〇〇九年十月九日
/y /m /d



格, 继续有效一年。
alid for another year after



2010年3月1日
/y /m /d



姓名 邢光辉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-08-18
Date of birth
工作单位 北京荣达会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 130424198008182610
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

荣达

事务所
CPAs

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

2020年 12月 23日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

中天

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

2020年 12月 23日
y m d

单位变更事项登记
ge of Working Unit by a CPA

from



姓名：邢光辉

证书编号：110003152574

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



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102798501743D

名称 北京中天呈会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 北京市西城区广外红莲北里10号403室
执行事务合伙人 邱建军
成立日期 2007年01月25日
合伙期限 2007年01月25日至 长期
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、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其它业务。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017



2017 08 24
年 月 日

qyxy.baic.gov.cn