



2019 年北京市棚改专项债券(九期)

2019 年北京市政府专项债券(二十一期)

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目(调减项目)

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天呈专字[2021]第 16311 号

目 录

一、报告正文

二、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（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天呈专字[2021]第 16311 号

北京市房山区财政局：

我们接受北京京房兴业置地有限公司委托，对 2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）（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，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，在调减 6.15 亿元专项债券后，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，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《2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

北京中天星会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 10 月 14 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预算以房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目预期土地出让收入、安置房收入为基础，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。

二、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。

三、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《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）及《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）文件要求，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. 项目规划

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目分为五个片区同步实施，项目位于东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村。

图 1 项目位置图

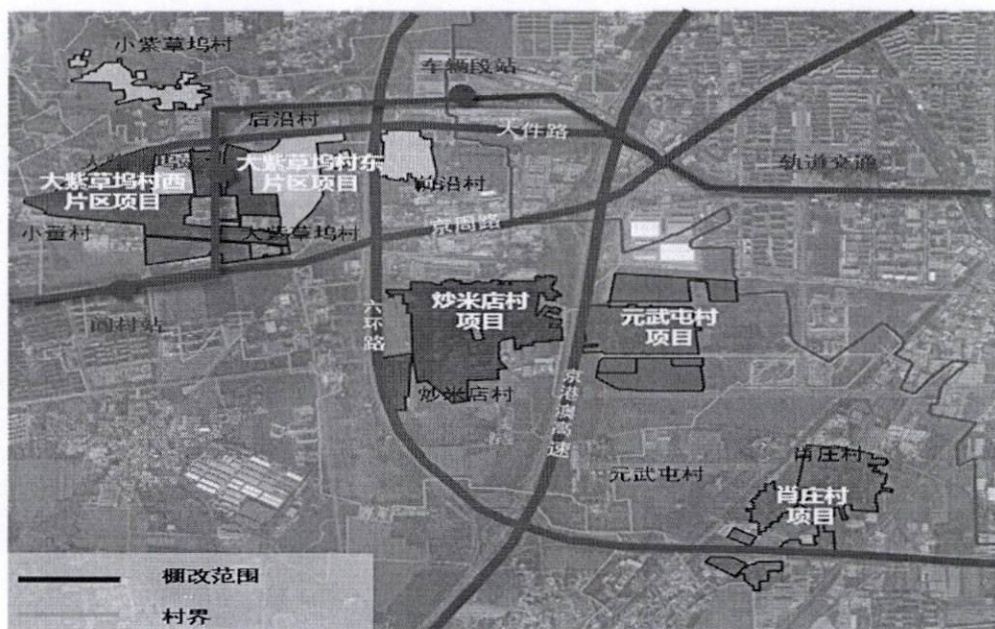


图 2 项目规划图



2. 项目改造规模

房山区阎村镇棚户区分区改造及环境整治项目总用地范围 252.29 公顷，其中集体土地 244.75 公顷，国有土地 7.54 公顷，涉及集体土地征占地面积约 163.28 公顷。规划建筑规模约 160.55 万平方米，其中可出让经营性上市地块建筑规模约 69.51 万平方米，涉及大紫草坞、小

紫草坞、前沿村、炒米店、元武屯、肖庄等六个村庄拆迁腾退，涉及安置约 4855 户，总拆迁规模约 160.23 万平方米，其中民宅拆迁建筑规模约 134.79 万平方米，集体企业拆迁建筑规模约为 21.77 万平方米，国有企业拆迁建筑规模约为 2.96 万平方米。

3. 项目实施单位

(1) 实施单位授权

2018 年 1 月 17 日北京市房山区人民政府授权中建新城（北京）投资发展有限公司（房政函〔2018〕16 号至 20 号）；

2020 年 8 月 14 日北京市房山区人民政府解除中建新城（北京）投资发展有限公司关于项目实施主体授权，并撤销对其授权实施主体的批复；

2020 年 8 月 14 日北京市房山区人民政府授权北京中建地产有限责任公司为阎村镇棚户区改造及环境整治项目实施主体；

2020 年 9 月 3 日北京市房山区人民政府同意将项目实施主体由北京中建地产有限责任公司变更为北京京房兴业置地有限公司。

(2) 实施单位基本信息

表 1 实施单位基本信息表

名称	北京京房兴业置地有限公司
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y
住所	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米
法定代表人	李坤
注册资本	1000 万元
成立日期	2020 年 07 月 16 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目整体总投资为 147.52 亿元，涉及五个片区同步实施，其中项目投资成本为 132.27 亿元，其他成本为 15.25 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	前期费用	0.52
2	征地费用	18.93
3	拆迁费用	51.07
4	安置房建设成本	55.60
5	市政费用	5.64
6	其他费用	0.51
小计	投资成本	132.27
6	财务费用	10.39
7	评审费用	0.45
8	企业利润	4.41
总成本		147.52

（2）资金筹措

项目资金筹措方式为区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金，实施企业 2019 年已发行专项债券 20 亿元，2021 年 7 月调减该笔专项债券资金 2 亿元，2021 年 9 月拟调减该笔专项债券资金 6.15 亿元，实际使用债券资金 11.85 亿元；预计 2022 年申请发行 85.68 亿元，2023 年申请发行 20 亿元，合计筹措资金 117.53 亿元，预计 2022 年开始有项目资金回笼，资金筹措充足。

（三）应付本息情况

1. 融资现状

（1）专项债券

① 已发行专项债券情况

根据 2019 年 6 月 28 日北京市财政局公布的《2019 年北京市政府专项债券（九期至二十三期）发行结果公告》，2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）包含本项目发行的专项债券 20 亿元，五年期，利率 3.31%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 7 月 1 日，到期日为 2024 年 7 月 1 日。

② 专项债券支出情况

截至 2021 年 9 月 2 日，本项目累计已支出专项债券资金 6.51 亿元，2021 年 7 月调减专项债券 2 亿元至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。本次拟调减专项债券 6.15 亿元，其中调至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目 5 亿元、房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 1.15 亿元。剩余专项债券资金将用于本项目腾退补偿、征地、安置房建设等工作的款项支付。

2. 未来融资计划

根据实施单位投融资需求表，2022 年计划申请发行 85.68 亿元，三年期（含原计划申请发行专项债券 77.53 亿元和 2021 年 7 月调减专项债券 2 亿元，及本次拟调减专项债券 6.15 亿元）；2023 年计划申请发行 20 亿元，三年期。

3. 应付本息测算

（1）依据假设

①假设未来计划发行债券融资利率为 3%（2021 年 9 月上旬五年期国债加权平均利率约为 2.75%，增加 25BP，即 $2.75\%+0.25\%=3\%$ ），按年支付利息，2026 年年末偿还完本金；

②假定于 2021 年 9 月 30 日调减 6.15 亿元债券，之前利息由本项目实施单位承担，自 10 月 1 日起利息由承接该笔资金的项目实施

单位承担。

(2) 应付本息情况

经测算,本项目扣除调减的债券金额共需还本付息 1,295,927.96 万元。应付本息情况如下表。

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	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019 年		200,000.00			200,000.00	3.31%		0.00
2020 年	200,000.00				200,000.00	3.31%	6,620.00	6,620.00
2021 年	200,000.00		81,500.00		118,500.00	3.31%	6,620.00	88,120.00
2022 年	118,500.00	856,800.00			975,300.00	3.31%/3%	4,431.26	4,431.26
2023 年	975,300.00	200,000.00			1,175,300.00	3.31%/3%	29,626.35	29,626.35
2024 年	1,175,300.00			118,500.00	1,056,800.00	3.31%/3%	35,626.35	154,126.35
2025 年	1,056,800.00			856,800.00	200,000.00	3.00%	31,704.00	888,504.00
2026 年	200,000.00			200,000.00	0.00	3.00%	6,000.00	206,000.00
债券融资小计		1,256,800.00	81,500.00	1,175,300.00			120,627.96	1,377,427.96

(四) 资金平衡

1. 假设条件及依据

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》(京政办发〔2019〕7 号), 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偿还, 土地未挂牌交易前需支付的资金利息 13,240.00 万元由区财政统筹安排支付。

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阎村镇, 经查询北京市规划与自然资源委员会土地出让信息, 选取北京市房山区住宅地块 3 宗, 其中房山

区良乡镇地块 1 宗、房山区阎村镇土地 1 宗、房山区青龙湖镇土地 1 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

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的增长,即增速 4.63%。

(2) 土地楼面价格

经查询北京市规划与自然资源委员会土地出让信息,选取北京市房山区住宅地块 3 宗,其中房山区青龙湖镇地块 1 宗、房山区阎村镇土地 1 宗、房山区良乡镇土地 1 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	良乡镇 01-02-03 等 地块	房山区 良乡镇	75,691	1.8	133,361	232,500	17,434	2017 年 2 月	R2 二类 居住、B1 商业
2	阎村镇 LX14-0602 等 地块	房山区 阎村镇	72,996.72	2.14	155,965	254,000	16,286	2017 年 12 月	R2 二类 居住
3	青龙湖镇东部 局部 FS16-0201-00 12 等地块	房山区 青龙湖 镇	133032.78	1.6	210,450	561,000	26,657	2017 年 6 月	R2 二类 居住

②本项目楼面地价预测

上述交易案例平均楼面地价为 20,125.58 元/m²,考虑交易案例成交时点至今时间较长,根据北京市 GDP 近三年平均增速 4.63%,对上述价格调整至 2021 年,即 24,119.78 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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地地价 (元/ m ²)	20,125.58	21,057.40	22,032.36	23,052.45	24,119.78	24,119.78	24,119.78	24,119.78

(3) 土地出让收益

假设项目各年入市土地于当年出让完成；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 69.51 万 m²，其中拟于 2022 年入市交易土地规划建筑面积 18.28 万 m²，拟于 2023 年入市交易土地规划建筑面积 30.97 万 m²，拟于 2024 年入市交易土地规划建筑面积 20.26 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 1,676,566.07 万元，其中 2022 年土地出让收入 440,909.62 万元，2023 年土地出让收入 746,989.66 万元，2024 年土地出让收入 488,666.79 万元。

表 6 土地出让收益预测表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地出让价格 (元/ m ²)	24,119.78	24,119.78	24,119.78	
出让土地建筑面积 (万 m ²)	18.28	30.97	20.26	69.51
土地出让收入 (万元)	440,909.62	746,989.66	488,666.79	1,676,566.07

3. 安置房销售收入预测

房山区阎村镇棚户户区改造及环境整治项目整体配建回迁安置房 70.64 万 m²，根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为 2000 元/ m²），本项目暂按销售价格为 2000 元/ m²测算，则销售收入为 141,280.00 万元，可用于自平

衡的收益为 141,280.00 万元。

4. 政府土地出让收益

政府土地出让收益按照项目投资成本的 25%（预计）比例计算并扣除。根据项目实施计划，项目投资成本为 1,322,629.00 万元，则政府土地出让收益为 330,657.25 万元。

5. 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，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计 1,487,188.82 万元（土地出让收入 1,676,566.07 万元+安置房销售收入 141,280.00 万元-政府土地出让收益 330,657.25 万元），应付本息合计 1,295,927.96 万元，本息覆盖倍数 1.15 倍。预期项目收益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 7 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	土地出让收益	安置房专项收入	政府土地出让收益	小计
2019 年							
2020 年		6,620.00	6,620.00				
2021 年		6,620.00	6,620.00				
2022 年		4,431.26	4,431.26	440,909.62			440,909.62
2023 年		29,626.35	29,626.35	746,989.66			746,989.66
2024 年	118,500.00	35,626.35	154,126.35	488,666.79			488,666.79
2025 年	856,800.00	31,704.00	888,504.00				
2026 年	200,000.00	6,000.00	206,000.00				
合计	1,175,300.00	120,627.96	1,295,927.96	1,676,566.07	141,280.00	330,657.25	1,487,188.82
本息覆盖倍数	1.15						

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，接近3年北京市GDP平均增速4.63%的100%、90%、80%波动幅度内进行测算，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为分别为1.15倍、1.12倍、1.10倍，项目本息覆盖率均大于等于1.10，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表8 压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速	4.63%	4.17%	3.70%
土地楼面地价（元/m ² ）	24,119.78	23,695.68	23,277.19
土地出让面积（万m ² ）	69.51	69.51	69.51
土地出让收益（万元）	1,676,566.07	1,647,086.72	1,617,997.48
安置房销售收入（万元）	141,280.00	141,280.00	141,280.00
政府土地出让收益	330,657.25	330,657.25	330,657.25
项目全部收入（万元）	1,487,188.82	1,457,709.47	1,428,620.23
全部融资应还本付息合计（万元）	1,295,927.96	1,295,927.96	1,295,927.96
应付专项债券本金（万元）	1,175,300.00	1,175,300.00	1,175,300.00
应付专项债券利息（万元）	120,627.96	120,627.96	120,627.96
本息覆盖倍数	1.15	1.12	1.10

四、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《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2019年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7号）《房山

区阎村镇棚户区改造项目纳入计划可行性分析报告》作为测算依据，可能因相关部门详规中用地性质的变动，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。

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》。

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



复印无效



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

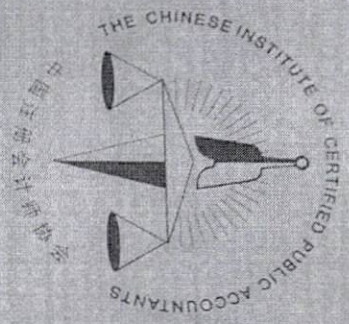
二〇〇九年 十月 九日



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



2010年 3月 1日



姓名 邢光辉
Full name 邢光辉
性别 男
Sex 男
出生日期 1980-08-18
Date of birth 1980-08-18
工作单位 北京荣达会计师事务所有限公司
Working unit 北京荣达会计师事务所有限公司
身份证号码 130424198008182610
Identity card No. 130424198008182610



注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

荣达

事务所
CPAs

转出协会盖章

2020年12月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

2020年12月23日

单位变更事项登记

from



姓名：邢光辉
证书编号：110003152574

事务所
CPAs

转出协会盖章

2020年12月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

2020年12月23日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91110102798501743D

名称 北京中天皇会计师事务所（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。）

复印无效



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



qyxy.baic.gov.cn