

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）房山区长阳镇 06、07 街
区棚户区改造土地开发项目（调整项目）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

北京精与诚会计师事务所
Beijing Jingyucheng 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）房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造
土地开发项目（调整项目）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

（2021）精师核字第 013 号

北京市房山区财政局：

我们接受贵单位的委托，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）房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调整项目）（以下简称“本期债券调整项目”）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》。北京市房山新城置业有限责任公司（以下简称“新城置业”公司）管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体说明中披露。

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。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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的前提下，本期债券调整项目预期土地出让收入、安置房销售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。

总体评价结果如下：

一、项目概况

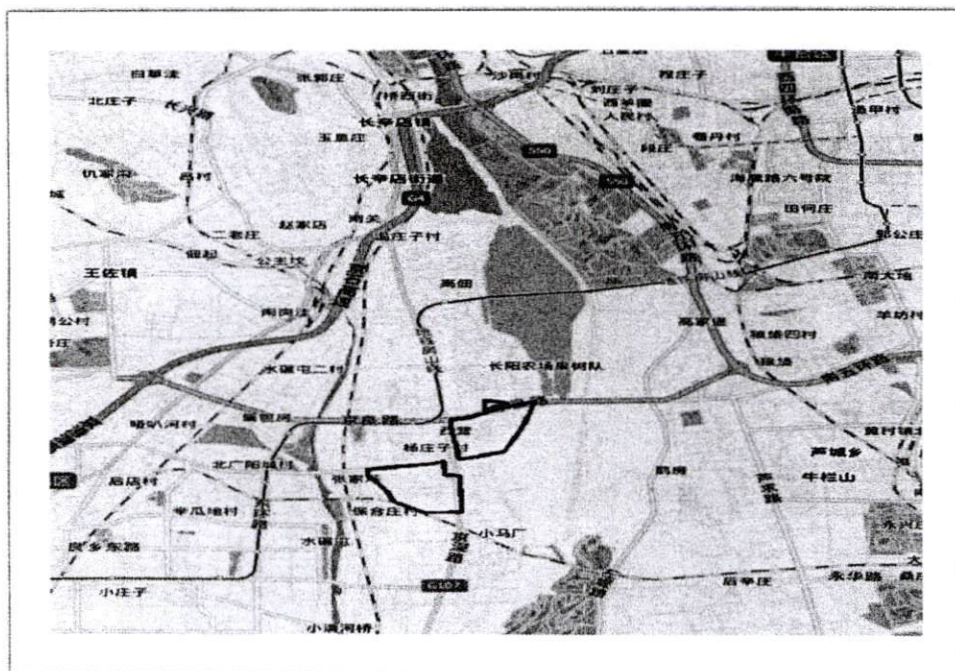
房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目位于长阳镇中心区，东至永定河西边线，南至保合庄及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。规划范围用地面积约 260 万 m^2 ，同步实施整理范围约 228 万 m^2 。项目涉及长营、高岭等 8 个村及部分国有土地征地、拆迁工作，目前该项目已列入市、区两级重点项目。

项目实施的重要性：该项目为承接首都核心区人口疏解任务的市、区两级重点项目，是一项政治民生工程，不以盈利为目的。项目通过建设安置房及周边商业配套设施为西城区搬迁人民提供高水平、舒适的生活环境。项目完成了疏解首都核心区人口的目标任务，拉动了房山区地区经济发展，实现首都区县经济均衡发展，体现了项目实施的重要性。

项目实施的公益性：该项目既对首都核心区棚户区进行了改造，又改善了民生，促进了区域经济发展。项目的建设，优化了

土地利用机构，提高国有土地资源的社会效益，促进区域繁荣，拉动经济的增长，有利于地区发展和人民生活水平的提高，项目实施具有公益性。

项目位置如下：



二、项目融资情况

根据新城置业公司提供的本期债券募投项目情况书所述，房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目总投资规模为 3,504,759.11 万元，资金来源如下：

银行贷款融资 1,445,000.00 万元（已到账 1,109,000.00 万元）。

2019 年北京市棚改专项债券（二期）募集资金 100,000.00 万元（债券已发行，资金已到账）；2021 年北京市政府专项债券（三期）募集资金 20,000.00 万元（债券已发行，资金已到账）；2021 年度首批调整债券（琉璃河镇）50,000.00 万元，2021 年

度首批调整债券（阎村镇）20,000.00 万元（债券已发行，资金已到账）。

本期债券调整项目涉及资金 11,500.00 万元。

自筹资金 1,858,259.11 万元（由区财政专项资金、西城区购房回款等方式解决）。

（一）银行贷款融资情况如下：

银行贷款融资情况表

单位：万元

贷款 银行	贷款额度	到账金额	未到账 金额	到账金额 已产生的 利息	到账金额 将产生的 利息	未到账金 额将产生 的利息	项目截止日需 偿还的本息
国开银行	787000.00	787000.00	-	113260.92	102866.80	-	1003127.72
兴业银行	178000.00	80000.00	98000.00	7948.48	10780.00	9167.45	205895.94
工商银行	129000.00	25000.00	104000.00	3832.21	3368.75	9728.73	145929.69
农商银行	29000.00	29000.00	-	2776.80	3907.75	-	35684.55
华夏银行	50000.00	10000.00	40000.00	1690.50	1347.50	3741.82	56779.82
农业银行	86000.00	59000.00	27000.00	8347.83	7950.25	2525.73	104823.81
广发银行	86000.00	46000.00	40000.00	5109.88	6198.50	3741.82	101050.20
北京银行	100000.00	73000.00	27000.00	9244.53	9836.75	2525.73	121607.01
合计	1445000.00	1109000.00	336000.00	152211.15	146256.30	31431.27	1774898.73

依据新城置业公司提供的银行贷款合同、银行贷款统计表及募投项目情况书中对银行贷款情况的分析，至项目截止时，银行贷款融资共需还本付息金额 1,774,898.73 万元，详见附表一（因该项目的假设、资料的限制，我们仅对已取得的资料进行分析）。

（二）债券融资情况如下：

后，由调整项目主体、区财政局、调减项目主体共同协商决定，本段涉及日期仅作为测算使用）。

按照募投项目情况书及本期调整债券项目计划，债券融资项目共需偿还本息 228,360.14 万元。

银行贷款融资与债券融资共应偿还本息 2,003,258.87 万元。

三、现金流入情况

（一）安置房销售产生的现金流入

依据新城置业公司实施方案及募投项目情况书，该项目安置房规划总住宅建筑面积约 1,377,800.00 m²，其中：农民安置房 284,000.00 m²（3345 套，2000 元/m²），西城安置房 1,093,800.00 m²（未签协议部分：8509 套，839800 m²，23452 元/m²；已签协议部分：2793 套，254000 m²，22000 元/m²），可实现销售收入 2,584,864.44 万元；详细情况如下表：

序号	项目名称	建筑面积 (万 m ²)	销售单价 (元/m ²)	预计销售收入 (万元)	截至 2021 年 5 月已实现收入 (万元)
1	一片区 (西城安置房)	10.54	23452	247184.08	-
2	二片区 (西城安置房)	19.30	23452	452623.60	-
3	三片区	32.13		594338.92	-
	其中：农民安置房	7.42	2000	14840.00	-
	：西城安置房	24.71	23452	579498.92	-
4	四片区 (农民安置房)	16.36	2000	32720.00	-
5	五片区	11.90		179736.04	-
	其中：农民安置房	4.62	2000	9240.00	-
	：西城安置房	7.27	23452	170496.04	-

北京信与诚会计师事务所有限责任公司

6	六片区、七片区 (西城安置房)	22.15	23452	519461.80	-
7	六片区、七片区 (已签协议部分)	25.40	22000	558800.00 (含右侧数据)	150000.00
合计		137.78		2584864.44	150000.00

注：六、七片区中 25.40 万 m² 住宅已与北京市西城区保障性住房运营管理有限公司签订购房协议，协议总价 558800 万元，首付款 150000 万元已于 2021 年 4 月到位。

(二) 上市地块入市销售收入及压力测试

长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目，七片区 5 号地已于 2020 年 12 月 28 日挂牌成交，该项目位于长阳镇，总用地面积 2.52 万 m²，建筑规模 7.55 万 m²，规划用地性质为 F3 其他类多功能用地，最终由北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）联合体竞得，成交价 45,400.00 万元（不含政府收益）。

2016 年 11 月，新城置业公司委托北京瑞欧房地产评估咨询有限责任公司（以下简称“瑞欧公司”）、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司（以下简称“金利安公司”）编制《房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目实施方案》，并要求上述评估公司对长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目拟上市经营性用地价格（楼面地价）进行评估，评估结果作为项目实施方案必要因素之一。瑞欧公司、金利安公司参照土地价值评估所适用的方法，对土地价格进行预测，确定该项目经营性用地楼面地价为 12134 元/m²。项目实施方案于 2017 年 5 月通过北京市房山区人民政府关于《长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目专题会议》（第 24 期）决议。

依据北京市房山区人民政府公布的《2017-2019 年北京市房山区国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率分别为 6.5%、6.5%、5.4%，以及北京市人民政府公布的《2020 年北京市国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率 1.2%，计算出新城置业公司 2017-2020 年经营性用地价格，如下表：

2017-2020 年经营性用地单价测算表		
年度	增速	各年用地价值测算 单位：元/m ² （年末值）
2016 年		12134
2017 年	6.50%	12922.71
2018 年	6.50%	13762.69
2019 年	5.40%	14505.88
2020 年	1.20%	14679.95

如上所述，市、区两级 2018 年-2020 各年生产总值（GDP）增长率分别为 6.50%、5.40%和 1.20%，得出近三年平均增长率为 4.37%。在《北京市人民政府 2021 年政府工作报告》中预计 2021 年 GDP 增速为 6.00%，此次预测 2021 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2021 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 4.37%。

假设长阳镇 06、07 街区棚改项目经营性用地自融资开始日分别上市，并于 2024 年上市完毕。在 2020 年土地价格（14679.95 元/m²，不含政府收益）基础之上，分别以 GDP 增速 4.37%的 100%、90%、80%比例计算以后各年度的土地价格，详细情况如下表：

2021-2024 年经营性用地单价测算表（元/m ² ）（压力测试）
--

年度	2020 年 GDP 增速 4.37% 的 100%	2020 年 GDP 增速 4.37% 的 90%	2020 年 GDP 增速 4.37% 的 80%
2021 年	15321.46	15257.31	15193.16
2022 年	15991.01	15857.38	15724.31
2023 年	16689.82	16481.05	16274.04
2024 年	17419.16	17129.25	16842.98

注：以上结果根据根据房地产评估公司的测算结果及《2017-2019 年北京市房山区国民经济和社会发展统计公报》中 GDP、北京市人民政府公布的《2020 年北京市国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 进行预测。

按照谨慎性原则，选用 GDP 增速 4.37% 的 80% 作为以后年度经营性用地上市交易的价格。详见下表：

序号	名称	预计上市时间	可出让建筑 面积 (万/m²)	销售单价 (元/m²)	总收入 (万元)
1	多功能用地	2022	20.65	15724.31	324707.00
2	商业 多功能用地	2023	30.545	16274.04	497090.55
3	商业用地	2024	14.05	16842.98	236643.87
	合计		65.25		1058441.42

由上表可知该项目 2022-2024 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各个地块上市情况测算出各年度土地出让收入，土地上市交易各年度最终合计金额为 1,058,441.42 万元。

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

四、长阳镇 06、07 街区棚户区改造项目收益与融资平衡情况

本期债券募投项目收益为实物安置产生的收入和土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金（不含政

府债券)。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：安置房实物安置于项目期末开始进行，土地上市于债券发行第一年至第四年陆续完成；预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还土地棚改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，如下表：

收入、成本测算表

单位(万元)

年度及资金来源		成本测算			收入测算		
		融资本金	利息	还本付息合计	实物安置产生的收入	土地上市回笼资金	收益合计
银行贷款 (含未到账)		1445000	329898.73	1774898.73	150000 (2021年4月已收回六、七片区部分安置房首付款)	45400 (2020年12月挂牌上市)	195400
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)		100000	16250	116250			
2021年北京市政府专项债券(三期)		20000	3100	23100			
2021首批债券调整项目 (琉璃河、阎村)		70000	6454.75	76454.75			
本期债券调整项目	2022年	11500	380.65	12555.39		324707.00	324707
	2023年		380.65			497090.55	497090.55
	2024年		294.09		2434864.44	236643.87	2671508.31
合计		1646500	356758.87	2003258.87	2584864.44	1103841.42	3688705.86
本息覆盖倍数 (收入/成本)		1.84					

北京信与诚会计师事务所有限责任公司

五、项目总体评价

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政

部印发的《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），我们认为该项目能够产生稳定的现金流入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券（含调整债券项目）还本付息的规模，可以为长阳镇棚户区改造提供足够的资金支持，并能够顺利完成西城区的人员安置工作，为疏散北京市非首都功能提供助力。

六、特别注意事项

本评估咨询报告仅对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资自求平衡情况进行保证。

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司
中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年10月14日



附表一

银行贷款融资情况分析总表

单位：万元

贷款银行	贷款额度	到账金额	未到账款金额	利率	已到账金额已产生的利息 (截至2021.9.30)	已到账金额预计产生的利息	未到账款金额将产生的利息	项目截止日需偿还的本息
国开银行	787,000.00	787,000.00	-	4.753%	113,260.92	102,866.80	-	1,003,127.72
兴业银行	178,000.00	80,000.00	98,000.00	4.9%	7,948.48	10,780.00	9,167.45	205,895.94
工商银行	129,000.00	25,000.00	104,000.00		3,832.21	3,368.75	9,728.73	145,929.69
农商银行	29,000.00	29,000.00	-		2,776.80	3,907.75	-	35,684.55
华夏银行	50,000.00	10,000.00	40,000.00		1,690.50	1,347.50	3,741.82	56,779.82
农业银行	86,000.00	59,000.00	27,000.00		8,347.83	7,950.25	2,525.73	104,823.81
广发银行	86,000.00	46,000.00	40,000.00		5,109.88	6,198.50	3,741.82	101,050.20
北京银行	100,000.00	73,000.00	27,000.00		9,244.53	9,836.75	2,525.73	121,607.01
小计	1,445,000.00	1,109,000.00	336,000.00		152,211.15	146,256.30	31,431.27	1,774,898.73

已到账金额预计产生的利息

贷款银行	到账金额	预计剩余借款年限	贷款利率	已到账金额预计产生的利息
国开银行	787,000.00	2.75	4.753%	102,866.80
兴业银行	80,000.00	2.75	4.90%	10,780.00
工商银行	25,000.00	2.75	4.90%	3,368.75
农商银行	29,000.00	2.75	4.90%	3,907.75
华夏银行	10,000.00	2.75	4.90%	1,347.50
农业银行	59,000.00	2.75	4.90%	7,950.25
广发银行	46,000.00	2.75	4.90%	6,198.50
北京银行	73,000.00	2.75	4.90%	9,836.75
合计	1,109,000.00			146,256.30

未到账款金额将产生的利息（假设以后各年度平均投入本金）

贷款银行	未到账款金额	预计剩余借款年限	年平均投入	利率	未到账款金额将产生的利息
国开银行	-	2.75	-	4.753%	-
兴业银行	98,000.00	2.75	35,636.36	4.90%	9,167.45
工商银行	104,000.00	2.75	37,818.18	4.90%	9,728.73
农商银行	-	2.75	-	4.90%	-
华夏银行	40,000.00	2.75	14,545.45	4.90%	3,741.82
农业银行	27,000.00	2.75	9,818.18	4.90%	2,525.73
广发银行	40,000.00	2.75	14,545.45	4.90%	3,741.82
北京银行	27,000.00	2.75	9,818.18	4.90%	2,525.73
合计	336,000.00				31,431.27

北京信与诚会计师事务所有限公司



姓名 许哲江
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968年10月4日
Date of birth
工作单位 北京精与诚会计师事务所
Working unit
身份证号码 110225681004001
Identity card No.

北京精与诚会计师事务所有限责任公司



姓 名 吴源龙
Full Name
性 别 男
Sex
出生日期 1988-09-20
Date of Birth
工作单位 北京精远会计师事务所
Workplace
身份证号 110111198809200039
Identity Card No.

北京精远会计师事务所
Beijing Jingyuan Accounting Firm Co., Ltd.

吴源龙
Wu Yuanlong



会计师事务所 执业证书

名称：北京精与诚会计师事务所有限责任公司

主任会计师：

办公场所：北京市房山区良乡西路14号

组织形式：有限责任

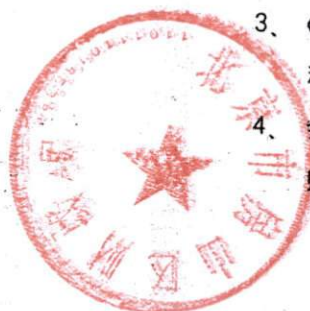
会计师事务所编号：11000126

注册资本(出资额)：30 万元

批准设立文号：京财协(1999)863号

批准设立日期：1999-07-07

北京精与诚会计师事务所有限责任公司



证书序号：NO.006179

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
二〇〇九年七月四日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

9111011110280523XA

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”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京精与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 许哲江

经营范围 审计企业会计报表,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、行政法规规定的其他审计业务;会计业务咨询服务;资产评估;培训财会人员。(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 30万元

成立日期 1989年10月01日

营业期限 1999年07月22日至 2029年07月21日

住所 北京市房山区良乡西路14号



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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