

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）房山区城关中心区棚户区  
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

北京精与诚会计师事务所有限公司

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）房山区城关中心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 012 号

北京市房山区财政局：

我们接受贵单位委托，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）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调整项目）（以下简称“本期调增项目”）的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》。北京燕房新城投资有限公司（以下简称“燕房公司”）管理层对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。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。**

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，本期调增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、基本情况

#### （一）项目单位资格

##### 北京燕房新城投资有限公司

名称	北京燕房新城投资有限公司
统一社会信用代码	91110111691664139X
住所	北京市房山区城关街道顾八路1区1号-J80
法定代表人	李强
注册资本	8000 万元
成立日期	2009 年 07 月 09 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。

#### （二）项目概述

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目位于城关中心区内，涉及燕房组团 3、5、6、7、9 五个街区，共 10 个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、南街村、北市村以及丁家洼村异地安置地块）。总用地面积约 233 万平方米，其中：安置房用地面积约 91 万平方米，上市地块用地面积约 142 万平方米；规划总建筑面积约 300.59 万平

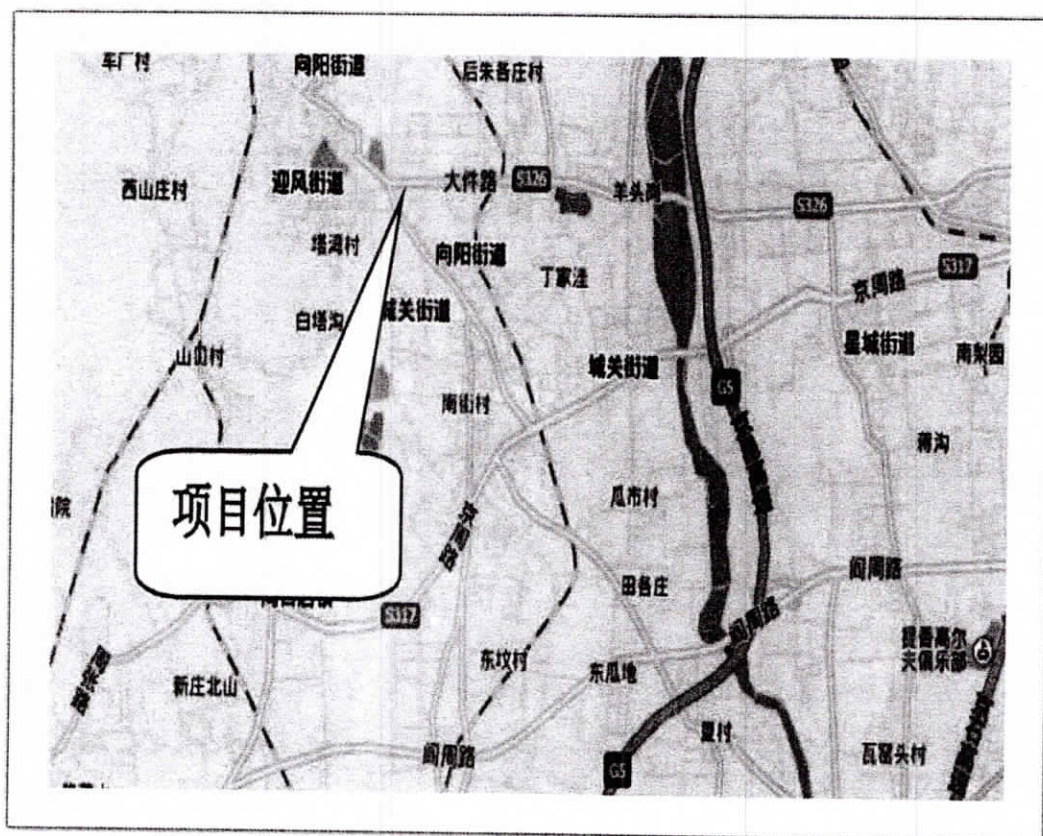
方米，其中：安置房规划建筑面积约 126.28 万平方米，经营性上市地块规划建筑面积约 170.54 万平方米，公共配套建筑面积约 3.77 万平方米。

项目实施的重要性：该项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。项目建设有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接；有利于提升房山新城的综合服务功能；有利于促进新城人口集聚、承接中心城人口疏散，同时在保护农民利益的基础上提高郊区的城市化水平。项目建设将促进地区城市功能的完善，改善地区的环境状况，有利于促进地区经济社会的发展。同时，还将促进土地集约利用，提高土地利用效益，提高土地资源对房山区经济社会可持续发展的保障能力，体现了项目实施的重要性。

项目实施的公益性：通过实施该项目，解决了多年来未解决的城关老城区居民生活环境差，市政基础设施薄弱等历史遗留问题，使城关中心区低收入家庭和住房困难群体的居住条件得到明显改善，对促进房山区的城市建设，加快城镇化进程有积极意义，为房山区的经济发展和社会稳定作出贡献，项目实施具有公益性。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

项目位置如下：



## 二、项目融资情况

### (1) 融资债券调整情况

根据《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、北京市财政局《北京市财政局关于开展 2021 年度第二批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》及《新增地方政府债券资金用途调整项目信息公开表》，为提高北京市地方政府债券资金使用效益，依法合规调整新增债券用途，现将原“房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目”已发行债券“2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 北京市政府专项债券（二十一期）”资金 50,000.00 万元（总发行额 200,000.00 万元，5 年期，票面利率 3.31%），调整调拨至燕房

公司“房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目”，由燕房公司使用上述债券资金，并承担对应调拨部分利息（2021年9月1日至2024年6月30日）。

## （2）融资本金构成情况

根据燕房公司提供的债券募投项目情况书所述，房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目总投资为1,697,300.00万元，其中：通过政府购买服务模式向银行贷款融资915,300.00万元（全部已到账）；2019年北京市棚改专项债券（三期）-2019年北京市政府专项债券（四期）110,000.00万元、2019年北京市棚改专项债券（八期）-2019年北京市政府专项债券（二十期）70,000.00万元、2020年北京市政府专项债券（十五期）100,000.00万元、2021年北京市政府专项债券（一期）35,000.00万元、2021年北京市政府专项债券（八期）25,000.00万元，上述债券全部已发行，金额已到账，预计2021年11月将继续发行地方债券20,000.00万元。自筹资金372,000.00万元。

本期调增项目50,000.00万元。详见下表：

融资计划情况表

单位：万元

序号	融资来源	名 称	金 额	资金状态
1	银行贷款	银团贷款和国开发展基金 (政府购买服务模式)	915300.00	已到账
2	债券融资	2019年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）	110000.00	已到账
3	债券融资	2019年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）	70000.00	已到账
4	债券融资	2020年北京市政府专项债券（十五期）	100000.00	已到账
5	债券融资	2021年北京市政府专项债券（一期）	35000.00	已到账

6	债券融资	2021 年北京市政府专项债券（八期）	25000.00	已到账
7	债券融资	2021 年预计发行债券	20000.00	尚未发行
8	债券融资	本期调增项目	50000.00	本次调增
9	自筹资金	自筹资金	372000.00	
金额合计			1697300.00	

（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	借款额度	到账金额	已偿还本金	剩余本金	已到账金额 账面利息 (截至 2021.9.20)	剩余本金 预计产生的 利息	计算至到期 日的本息
国开银行	520000.00	520000.00	41690.00	478310.00	103872.87	93521.56	717394.43
国开银行	95300.00	95300.00	14295.00	81005.00	5831.88	4374.27	105506.15
北京银行	230000.00	230000.00	125051.21	104948.79	14253.26	21984.15	266237.40
北京银行	40000.00	40000.00	5106.38	34893.62	9851.28	7694.04	57545.33
交通银行	30000.00	30000.00	3461.00	26539.00	7241.04	5559.26	42800.30
小计	915300.00	915300.00	189603.60	725696.40	141050.34	133133.28	1189483.61

依据燕房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，银行贷款融资项目共需还本付息金额 1,189,483.61 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：

债券融资情况表

单位：万元

债券融资情况	发行总额	募投说明中的利率	年限	应付利息合计	本息合计
2019 年北京市棚改专项债券（三期） - 2019 年北京市政府专项债券（四期）	110000.00 (已发行)	3.36%	7	25872.00	135872.00
2019 年北京市棚改专项债券（八期） - 2019 年北京市政府专项债券（二十期）	70000.00 (已发行)	3.25%	3	6825.00	76825.00
2020 年北京市政府专项债券（十五期）	100000.00 (已发行)	2.73%	3	8190.00	108190.00
2021 年北京市政府专项债券（一期）	35000.00 (已发行)	2.85%	2	1995.00	36995.00
2021 年北京市政府专项债券（八期）	25000.00 (已发行)	2.66%	2	1330.00	26330.00

2021 年预计发行债券	20000.00 (尚未发行)	2.66%	2	1064.00	21064.00
本期调增债券 (2021.9.1-2024.6.30)	50000.00 (本次调整)	3.31%	2 年零 10 月 (剩余计息期)	4689.17	54689.17
小 计	410000.00			49965.17	459965.17

注：本期调增项目涉及债券已于 2019 年 6 月发行，2024 年 7 月 1 日到期，债券名称、利率等信息均已在北京市财政局官网、中国债券信息网进行披露。

由上表可知，债券融资共计应偿还本息 459,965.17 万元。

银行贷款融资与债券融资共计应偿还本息 1,649,448.78 万元。

### 三、现金流入情况（收益来源）

#### （一）安置房销售产生的现金流入

根据《北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》（京发改（核）[2019]99 号）及燕房公司募投项目情况书中的相关数据，该项目安置房规划总建筑面积约 126.28 万 m<sup>2</sup>（安置地块居住面积 123.27 万 m<sup>2</sup>，共 14468 套住房）安置房销售价格为 2000 元/m<sup>2</sup>（低于住宅成本价格销售），可实现销售收入 246,540.00 万元，配套商业设施中可用于出租的建筑面积 0.602 万 m<sup>2</sup>，租金按 3650 元/年/m<sup>2</sup>，租期按 3 年计算，可收回租金 6,591.90 万元，共计可实现销售收入 253,131.90 万元，详细情况如下：

安置房销售收入表（1-7 期）

序号	项目名称	建筑面积 (万/m <sup>2</sup> )	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	预测销售收入 (万元)	截至 2021 年 5 月 实际收入 (万元)	备注
1	FS00-YF06-0004、 0009 等地块安置房	8.84	2000.00	17680.00		2016 年实际已 收回 23848 万
2	FS00-YF05-0013、 0015 等地块安置房	58.91	2000.00	117820.00		
3	FS00-YF06-0045、 0068 等地块安置房	9.73	2000.00	19460.00		

4	FS00-YF06-0088、0092 等地块安置房	12.39	2000.00	24780.00		元, 2020 年实际已收回 10499 万元, 因手续申请、拆迁、施工与可研计划存在差异, 因此无法将实际收入与计划收入匹配对应。
5	东街村、丁家洼村定向安置房	16.29	2000.00	32580.00		
6	FS00-YF06-0054、0071、0105 等地块安置房	17.11	2000.00	34220.00		
小计	安置房项目	123.27	2000.00	246540.00	34347.00	
	配套商业 (租期 3 年)	0.602	3650 元/年m <sup>2</sup>	6592.00		
合计		123.87		253132.00	34347.00	

## (二) 上市地块入市销售收入及压力测试

根据《北京市发展和改革委员会关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目重新核准的批复》(京发改(核)[2019]99号)、燕房公司可行性研究报告、项目实施方案及《北京市基准地价》(京政发 26 号)的规定计算各类用地基准地价, 参照土地价值评估所适用的方法, 综合采用市场比较法、假设开发法及基准地价法对土地价格进行测算, 本项目 2014 年确定的经营性用地价格按 7000 元/平方米计算(不含政府收益金额)。

依据北京市房山区人民政府公布的《2015-2019 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 7.5%、6.7%、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%, 作为燕房公司经营性用地价格增长率, 计算出燕房公司 2015-2020 年经营性用地价格, 如下表:

2015-2020 年经营性用地单价测算表		
年度	GDP 增速	各年用地价值测算

		单位：元/m <sup>2</sup> （年末值）
2014 年		7000.00
2015 年	7.50%	7525.00
2016 年	6.70%	8029.18
2017 年	6.50%	8551.07
2018 年	6.50%	9106.89
2019 年	5.40%	9598.66
2020 年	1.20%	9713.84

如上所述，市、区两级 2018-2020 年生产总值（GDP）增长率分别为 6.5%、5.4%和 1.2%，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%，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%。

假设城关街道棚改项目经营性用地自融资开始日分别上市，并于 2025 年上市完毕。在 2020 年土地价格（9713.84 元/m<sup>2</sup>）的基础之上，分别以近三年平均增长率为 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：

2021-2025 年经营性用地单价测算表（元/m <sup>2</sup> ）（压力测试） 单位：万元			
年度	近三年平均增速 4.37% 的 100%	近三年平均增速 4.37% 的 90%	近三年平均增速 4.37% 的 80%
2021 年	10138.33	10095.89	10053.44
2022 年	10581.38	10492.96	10404.9
2023 年	11043.79	10905.64	10768.66
2024 年	11526.4	11334.56	11145.13
2025 年	12030.1	11780.35	11534.77

按照谨慎性原则，选用近三年平均增长率 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：

上市地块入市销售收入测算表

序号	名称	预计上市时间	可出让建筑面积(万m <sup>2</sup> )	对应销售单价(元/m <sup>2</sup> )	总收入(万元)
1	6号街区部分、9号街区部分	2021年	30.88	10053.44	310450.10
2	5号街区部分、9号街区部分	2022年	51.62	10404.9	537101.14
3	3号街区部分、5号街区部分、6号街区部分	2023年	24.35	10768.66	262216.86
4	3号街区部分	2024年	33.22	11145.13	370241.28
5	5号街区部分	2025年	30.47	11534.77	351464.31
合计			170.54		1831473.68

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益

由上表可知本项目 2021-2025 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 1,831,473.68 万元。

#### 四、城关中心区棚户区改造项目收益与融资平衡情况

##### (一) 预期收入、成本及本息覆盖率

依据债券募投项目情况书，本期调增项目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。本期调增项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目一期已于 2016 年开始进行实物安置，二期已于 2020 年开始进行实物安置，其他各期处于施工状态，

建设具备条件后进行实物安置,预计 2023 年安置完毕;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)

预期成本测算				预期收入测算		
资金来源	本金	利息	还本付息小计	实物安置收入(含租金)	土地上市回笼资金	收益小计
银行贷款	915300.00	274183.61	1189483.61			
2019 年北京市棚改专项债券(三期)-2019 年北京市政府专项债券(四期)	110000.00	25872.00	135872.00			
2019 年北京市棚改专项债券(八期)-2019 年北京市政府专项债券(二十期)	70000.00	6825.00	76825.00			
2020 年北京市政府专项债券(十五期)	100000.00	8190.00	108190.00	34347.00 (2016、2020 年实际已收回)		34347.00
2021 年北京市政府专项债券(一期)	35000.00	1995.00	36995.00			
2021 年北京市政府专项债券(八期)	25000.00	1330.00	26330.00			
2021 年预计发行债券	20000.00	1064.00	21064.00			
本次调增	2021 年	50000.00	54689.17	43261.00	310450.10	353711.10
	2022 年			95640.00	537101.13	632741.13
	2023 年			73292.00	262216.86	335508.86
	2024 年				370241.28	370241.28
	2025 年			6592.00	351464.31	358056.31
合计	1325300.00	324148.78	1649448.78	253132.00	1831473.68	2084605.68
本息覆盖倍数 (收益/还本付息)	1.26					

## (二) 风险分析

1. 项目可能存在潜在的工程实施风险,如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题,上述情况都会对项目的推进产生阻碍,甚至导

致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测、避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

## 五、评估结论

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还本付息的规模，可以为城关街道棚户区改造提供足够的资金支持。

## 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11日

许超云  
110001260001

中国注册会计师  
吴源龙  
110001260001

银行贷款融资情况分析表

单位：万元

贷款银行	借款额度	到账金额	已偿还本金	剩余本金	已到账金额 账面利息 (截至2021.9.20)	剩余本金预计产生 的利息	计算至到期日的本 息
国开银行	520,000.00	520,000.00	41,690.00	478,310.00	103,872.87	93,521.56	717,394.43
国开银行 (9.53)	95,300.00	95,300.00	14,295.00	81,005.00	5,831.88	4,374.27	105,506.15
北京银行	230,000.00	230,000.00	125,051.21	104,948.79	14,253.26	21,984.15	266,237.40
北京银行 (4.00)	40,000.00	40,000.00	5,106.38	34,893.62	9,851.28	7,694.04	57,545.33
交通银行	30,000.00	30,000.00	3,461.00	26,539.00	7,241.04	5,559.26	42,800.30
小计	915,300.00	915,300.00	189,603.60	725,696.40	141,050.34	133,133.28	1,189,483.61

剩余本金预计产生的利息

贷款银行	到账金额	已偿还本金	剩余本金	剩余借款年限 (2021.9.21-2026.4.1)	贷款 利率	剩余本金预计产生 的利息
国开银行	520,000.00	41,690.00	478,310.00	4.50	4.35%	93,521.56
国开银行	95,300.00	14,295.00	81,005.00	4.50	1.20%	4,374.27
北京银行	230,000.00	125,051.21	104,948.79	4.50	4.66%	21,984.15
北京银行	40,000.00	5,106.38	34,893.62	4.50	4.90%	7,694.04
交通银行	30,000.00	3,461.00	26,539.00	4.50	4.66%	5,559.26
合计	915,300.00	189,603.60	725,696.40			133,133.28



姓 名 许智江  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1958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 110225581004001  
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 北京德与诚会计师事务所有限  
Working unit 有限责任公司  
身份证号码 110111198809200039  
Identity card No.



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》。

# 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



中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

9111011110280523XA

# 营业执照

(1-1)

(副本)



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



登记机关

2020年04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>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制