

2023 年北京市政府专项债券（十期）

大兴新城西片区安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评估咨询报告

中兴财光华咨询字（2023）第 110005 号



目录

一、专项债券项目基本情况	- 3 -
二、预测假设	- 5 -
三、融资情况	- 5 -
四、项目预期收益来源	- 6 -
五、自求平衡情况	- 8 -
六、评估结论	- 10 -
七、其他说明	- 10 -

2023 年北京市政府专项债券（十期）

大兴新城西片区安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评估咨询报告

中兴财光华咨询字（2023）第 110005 号

致北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司：

我们接受委托，对大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体对该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。

本总体评估仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流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。

总体评估情况如下：

一、专项债券项目基本情况

1、项目名称：大兴新城西片区安置房项目

2、项目主管单位：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

3、实施主体：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称“大兴城建公司”）

4、项目立项审批情况

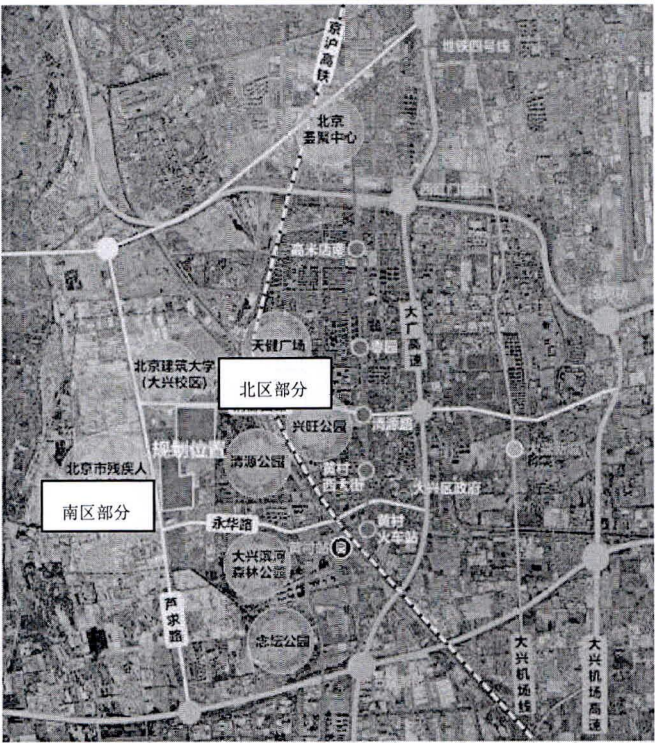
北京市发展和改革委员会于 2022 年 3 月 31 日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）[2022]53 号），同意大兴城建公司建设本项目北区项目，同意项目建设内容和总投资。

北京市发展和改革委员会于 2022 年 5 月 27 日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）[2022]90 号），同意大兴城建公司建设本项目南区项目，同意项目建设内容和总投资。

5、项目区位

本项目位于大兴区黄村镇，其中北区部分具体四至范围为：北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道路西红线及规划建设用地西红线，总用地 43.41 公顷。南区部分具体四至范围为：北至永清路、广永北路，南至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街，总用地 53.12 公顷。

项目位置示意图如下：



6、项目建设内容及规模

项目空间结构布局分为南、北两个片区，规划用地面积 96.53 公顷，地上总建筑面积 112.96 万平方米，容积率控制为 2.0。

一、规划用地面积	96.53 公顷	备注
其中：居住用地	51.41 公顷	
独立及公共服务设施用地	8.02 公顷	
绿地	11.76 公顷	
道路用地	25.34 公顷	
二、规划建筑面积	112.96 万平方米	
其中：居住建筑规模	105.45 万平方米	居住建筑规模中 99.01 万平方米，剩余 6.44 万平方米房源纳入大兴区住房保障系统管理
独立及公共服务设施建筑面积	7.51 万平方米	

除安置房建设外，本项目还辅以城市、支路及市政管线、小学、体育用地、110KV 变电站、2 处环卫设施、2 处停车场、2 处幼儿园、2 处社区综合服务设施等公共基础设施建设。

7、项目工期及进展情况

项目计划建设期 2022 年到 2024 年。目前项目已取得《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》《京发改（核）[2022]53 号》和《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》《京发改（核）[2022]90 号》。征地拆迁阶段同步启动项目前期手续办理、土地征地等工作。征地拆迁工作完成后，正式启动市政基础设施和安置房建设工作，计划 2024 年底完成全部安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、环境设施、市政基础设施的建设工作。

8、项目总投资

本项目总投资为 105.74 亿元，其中：建设投资 99.63 亿元，项目利息 6.11 亿元。

二、预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、国家税收政策无重大不利变化；

4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为安置房建成后向安置对象定向销售净收入；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

本项目总投资额约 105.74 亿元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预期分期发行，2023 年北京市政府专项债券（十期）-大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”），调减债券为：2023 年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目，债券期限 10 年，利率 2.7%，本次调减 4.10 亿元，其中 1.00 亿元用于本项目。本次拟调增 1 亿元，期限 10 年，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。

2022 年已发行债券 20.00 亿元 3 年期和 5 亿元 7 年期；2023 年已分别发行债券 4.34、12.66 和 14.56 亿元，合计 31.56 亿元 3 年期；本次拟调增 1 亿元 10 年期。后续计划发行债券 2024 年 30.00 亿元 1 年期以及 2025 年 12.065 亿元

1 年期，发行金额总计 99.63 亿元。

四、项目预期收益来源

2017 年 6 月，财政部发布《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）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

1、投资估算

根据国咨（北京）工程咨询有限公司编制的《大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目申请报告》和《大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目申请报告》，本项目总投资为 105.74 亿元。投资估算明细如下：

金额单位：亿元

序号	项 目	小 计
一	建设投资	100.66
1	征地补偿费	9.17
2	拆迁补偿费	17.01
3	安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、小学、环境设施、体育设施工程费	62.19
4	市政基础设施工程费	1.73
5	其他费	4.96
6	预备费	5.60
二	项目利息	5.08
项目总投资合计		105.74

2、资金筹措

本项目总投资额约 105.74 亿元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预计分期发行，按照资金募集计划，2022 年已发行 25 亿元，

其中 20 亿元发行 3 年期，实际发行利率 2.61%；5 亿元 7 年期，利率 2.88%。2023 年已发行 31.56 亿元，其中 4.34 亿元 3 年期，实际发行利率 2.64%；12.66 亿元 3 年期，实际发行利率 2.62%；14.56 亿元 3 年期，实际发行利率 2.34%；本次拟调增 1.00 亿元，10 年期，测算利率 2.70%。后续根据开发进度拟再发行债券 42.065 亿元，每期发行金额分别为 2024 年 30.00 亿元 1 年期、2025 年 12.065 亿元 1 年期，假设上述债券计划发行利率为分别为 2.18%、2.18%（分别以中国债券信息网 2023 年 8 月 31 日统计发布的 1 年期中国国债五日均线值 1.9252% 为基础，分别上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率分别为 1 年期 2.18%），利息按年支付（本期为每半年支付），本金到期一次性偿还，大兴新城西片区安置房项目预计到期利息累计 6.11 亿元，本息累计 105.74 亿元，其中包括本期债券在内的大兴新城西片区安置房项目发行债券本金资金将全部用于项目建设支出，由于本次调增项目发行期限 10 年期，本项目预留部分项目收入于 2033 年偿还到期债务本息。项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排，应还本付息情况如下：总体融资计划及还本付息情况见下表：

金额单位：亿元

年 份	2022 年①	2022 年②	2023 年①	2023 年②	2023 年③	2023 年④	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初本金余额	0	0	25	29.34	42	56.56	57.56	87.56	49.63	6	6	6
本期发行金额	20	5	4.34	12.66	14.56	1	30	12.07	0	0	0	0
债务期限	3 年	7 年	3 年	3 年	3 年	10 年	1 年	1 年				
本期偿还金额	0	0	0	0	0	0	0	50	43.63	0	0	5
期末本金余额	20	25	29.34	42	56.56	57.56	87.56	49.63	6	6	6	1
假设利率	2.61%	2.88%	2.64%	2.62%	2.34%	2.70%	2.18%	2.18%				
应付利息						0.67	1.48	2.13	1.22	0.17	0.17	0.17
利息合计							6.11					
本息合计							105.74					

3、可用于偿还债券本息的净收益情况

根据《专项债券项目募投情况》，本项目收益来源主要为安置房建成后向安置对象定向销售净收入（扣税后），其中安置房的销售单价由大兴区政府结合项目总成本、安置房规划建设规模以及项目周边房地产市场水平进行确定，

安置房销售价格暂定为 13330 元/平方米。根据西片区项目周边目前在售以及相应区域二手房价格取值，通过对比现阶段西片区项目周边商业以及住宅销售价格，上述安置房销售定价估值较为合理，具体参照取值信息如下：

单位：元/平方米

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价	项目建成时间	备注
熙悦宸著	西红门地区	住宅	64400	-	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	-	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	-	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	-	在售
中骏金辉未来云城	生物医药基地	住宅	54000	-	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020 年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021 年	二手房
招商雍和府	清源地区	住宅	55800	2021 年	二手房
宏大中园	西红门地区	住宅	37981	2006 年	二手房
月桂庄园	西红门地区	住宅	48081	2003 年	二手房
鸿坤理想城	西红门地区	住宅	52800	2008 年	二手房
旭辉御府	清源地区	住宅	53389	2012 年	二手房
彩虹新城	清源地区	住宅	57802	2008 年	二手房
丽园 C 区	清源地区	住宅	43502	2009 年	二手房
东亚马赛公馆	清源地区	住宅	46639	2012 年	二手房
清澄名苑	黄村地区	住宅	48821	2004 年	二手房
金融街·融汇	大兴生物医药基地	住宅	42425	2012 年	二手房
龙湖·时代天街	大兴生物医药基地	住宅	37977	2011 年	二手房

五、自求平衡情况

1、预期收入成本和现金流预测

大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房定向销售数量可达 105.45 万平方米，暂按房地产综合税率 5% 计算，扣税后可实现净收入 133.54 亿元，明细如下：

金额单位：亿元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一	现金流入	25.00	32.56	30.00	75.84	63.08			5.63				1.05	233.16
1	专项债资金	25.00	32.56	30.00	12.07									99.63
2	安置房销售净收入（扣税后）				63.78	63.08			5.63				1.05	133.54
二	现金流出	25.00	33.24	31.48	64.20	44.85	0.17	0.17	5.17	0.03	0.03	0.03	1.01	205.37
1	安置房建设支出	25.00	32.56	30.00	12.07									99.63
2	偿还专项债本金		0.68	1.48	52.13	44.85	0.17	0.17	5.17	0.03	0.03	0.03	1.01	105.74
三	净现金流量		-0.68	-1.48	11.65	18.24	-0.17	-0.17	0.46	-0.03	-0.03	-0.03	0.04	27.79
四	可用于还本付息的净收益				63.78	63.08			5.63				1.05	133.54

2、债券本息覆盖倍数

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，可用于还本付息的净收益为 133.54 亿元，对应专项债券融资本息支出 105.74 亿元，本项目还本付息资金充足，债券本息覆盖倍数 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

3、压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
可用于还本付息的净现金流入（亿元）	126.86	133.54	140.22
债券还本付息额（亿元）	105.74	105.74	105.74
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.33

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.20，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

4、风险分析

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、其他说明

无。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

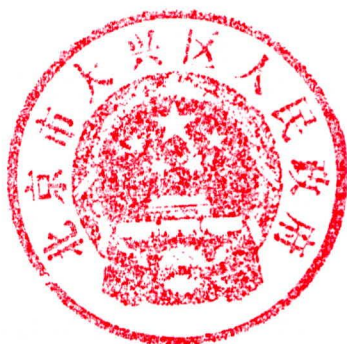


杜志伟

中国注册会计师:



2023年9月6日



统一社会信用代码
9111010208376569XD

国家市场监督管理总局
扫描二维码
了解更多、体验
更多使用服务。

名称
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型
特殊普通合伙企业

出资人
姚庚春、王凤岐、丁亚轩、杨海龙

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、清算等事务中的会计业务；出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本
3770万元

成立日期
2013年11月13日

主要经营场所
北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

登记机关
北京市西城区市场监督管理局

2023年08月08日

与原件一致

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

证书序号 0000187	
说明	
<p>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。</p> <p>2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。</p> <p>3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>	
发证机关：北京市财政局 二〇一八年四月二日	
中华人民共和国财政部制	
与原件一致	
会计师事务所 执业证书	
名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	
首席合伙人：姚晨春	
主任会计师：	
经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24	
组织形式：特殊普通合伙	
执业证书编号：11010205	
批准执业文号：京财会许可[2014]003号	
批准执业日期：2014年03月28日	



