

2019年北京市棚改专项债券(五期)一  
2019年北京市政府专项债券(十七期)  
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目(调减项目)  
项目收益与融资平衡报告

方会专审[2021]第019号

审计单位：北京方诚会计师事务所有限责任公司

联系电话：010-57158313

传真号码：010-57158313

**2019 年北京市棚改专项债券(五期)一**  
**2019 年北京市政府专项债券（十七期）**  
**密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目（调减项目）**  
**项目收益与融资平衡报告**

方会专审[2021]第 019 号

北京市密云区财政局：

我单位接受北京市密云区住房和城乡建设委员会委托，对密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目的收益与融资平衡情况出具专项评估报告。

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。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

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，本次债券调减后，密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目土地入市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。

北京方诚会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年10月14日

**2019 年北京市棚改专项债券(五期) —  
2019 年北京市政府专项债券 (十七期)  
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目 (调减项目)  
项目收益与融资平衡报告**

**一、基本情况**

**1. 项目位置及四至范围**

本项目位于密云区十里堡镇王各庄村，项目四至为：东至王各庄村界，南临潮白河，西至西统路，北至 101 国道。

**2. 项目内容与规模**

项目涉及王各庄村，实施内容包括征地、拆迁、安置房建设等工作，安置房的建设与拆迁同步进行，以房屋安置与货币补偿相结合的改造方式，彻底改善村民居住条件。本项目规划总用地面积约 1252200 平方米，其中规划建设用地面积约 237500 平方米，代征道路用地 64000 平方米，代征绿化用地 12700 平方米，同步实施整理用地 938000 平方米，建筑控制规模约为 547273 平方米，其中安置房建筑规模约为 139000 平方米。

**3. 项目资金到位及使用情况**

截至 2021 年 8 月密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目累计发行政府专项债券资金 120000 万元，累计支出 67575.0543 万元，剩余债券资金 52424.9457 万元。预计 2021 年底支出专项债券 25595.7964 万元（主要用于拆迁补偿款、拆迁前期费、工程建设费及其他费等），本次拟调减债券 26829.1493 万元，剩余

债券资金 93170.8507 万元用于本项目投资建设，票面利率为 3.18%，且后续项目资金需求，不再发行专项债券，预计到期还本付息 103979 万元。

#### 4. 投资估算与资金筹措方式

本项目直接总投资估算为 295125 万元，其中：征地补偿费 107497 万元、拆迁补偿费 60872 万元、市政基础设施建设费 6694 万元、安置房建设工程费 116910 万元、前期费用 3152 万元。项目资金筹措方式为企业自筹资金、棚改专项债券和政府预算安排资金。

#### 5. 资金平衡

本项目开发成本预估为 329932 万元，2019 年已发行专项债券 120000 万元，按年度支付利息，2021 年拟调减债券 26829.1493 万元，后继不再发行专项债券，融资利率为 3.18%，预计到期本息累计 103979 万元。

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市（2005）540 号）；《北京市城市总体规划》（2004 年—2020 年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。调减原因：项目征地未完成，相关资金当年无法形成支出。

本次将年内无法形成支出的专项债券资金调整到密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。

## 二、评估要素

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)) (以下简称“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。

根据财预(2017)89号要求, 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。

我们根据国家、地方相关政策文件, 以真实、客观、可行、独立为原则, 对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

### 1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示, 专项债券存续期内还本付息资金充足, 债券本金资金覆盖率可达到 4.48 倍。对此, 我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

#### 1.1 投资估算

本项目在项目建设期间, 已使用专项债券筹集资金共 93170.8507 万元, 本项目从实际出发, 债券发行利率为 3.18%进行测算。据此估算总投资为 329932 万元。

#### 1.2 资金筹措

本项目总投资为 329932 万元, 其中, 企业自筹资金 210000 万元, 2019 年

已发行债券 120000 万元，由于项目进度变化，影响资金支出进度，根据实际情况拟调减债券金额 26829.1493 万元，剩余债券资金 93170.8507 万元用于本项目投资建设。后续不再发行专项债券，期限 3 年，债券发行利率 3.18%，利息按年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 103979 万元，还本付息表如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新 增金额	本期调减 金额	本期偿 还本金	期末本金 余额	融资利 率	应付 利息	还本付 息合计
2019		120000				3.18%		
2020	120000				120000	3.18%	3816	3816
2021	120000		26829.14 93		93170.85 07	3.18%	5511	5511
2022	93170.85 07			93170.8 507		3.18%	1481	103979
合计		120000	26829.14 93	93170.8 507			10808	103979

利息支付主体情况说明：调减债券额度前的全部债券利息由密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目支付；本次调整后，93170.8507 万元债券利息由密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目支付；调减的 26829.1493 万元债券利息支出由密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目承担。

### 1.3 资金覆盖率

项目估算总收入 465455 万元，估算资金成本 329932 万元，总资金成本覆盖倍数为 1.41 倍。根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券资金覆盖可达到 4.48 倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券本息总额，见下



表：

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地入市收入	安置房销售收入	小计
2019	120000					
2020		3816	3816			
2021	93170.8507	5511	5511			
2022	93170.8507	1481	94652	465455		465455
合计	93170.8507	10808	103979	465455		465455
本息覆盖倍数	4.48					

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖为 4.25 倍，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，如下表：

项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	土地入市收入	收入下浮 5%
一、用于资金平衡相关收入（1）	465455	442182
二、借贷本息支付（2）	103979	103979
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	4.48	4.25

#### 1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

#### 2、资金稳定性



本项目正常运行后，通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

### 三、风险分析

项目土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

### 四、评估结论

基于财预（2017）89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地入市收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券资金调整后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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，本次债券调减后，密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目土地入市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：预期收益及成本分析

### 一、收入分析

土地出让价格增速以预测 2020 年全年 GDP 同比增速为 6% 的 80% 即 4.8%、参考项目区域位置，预计楼面价为 1.27 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 36.65 万平方米，密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目资金平衡土地相关收益可产生收入测算为 465455 万元，土地出让产生收入测算如下：

#### （一）基本假设及依据

项目地块位于密云区十里堡镇王各庄村，项目四至为：东至王各庄村界，南临潮白河，西至西统路，北至 101 国道，经查询北京市公共交易中心出让信息，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，分别是北京市密云区密云经济开发区三期 A1 地块 MY00-0302-6010 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，楼面价 1.11 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地，楼面价为 1.20 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.49 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算楼面单价为 1.21 万元/平方米。

北京市 2017-2019 年全市生产总值 (GDP) 增速可按可比价格计算分别为 6.7%，6.6%，6.1%。近 3 年平均增速 6.5%。在北京市政府报告中预计 2019 年增速为 6%，接近 3 年增速与 2020 年预计增速孰低的原则确定，并以此为依据计算土地价格的 growth，按照上述原则，确定项目土地价格增速为 6%。

#### （二）土地出让产生的收入

假设本项目用于平衡资金的土地于 2022 年挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价 1.27 万元/平方米，分别以 2020 年 GDP 增速 (6%) 的 100%，90%，80% 比例计

算土地价格的增长，以融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	规模（万平方米）	按 2020 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2020 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6%的 80%
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	东至王各庄村界，南临潮白河，西至西统路，北至 101 国道	36.65	472785	469120	465455
合计		36.65	472785	469120	465455

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。

## 二、成本分析

密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目概算总投资 329932 万元，企业自筹资金 210000 万元，2019 年已发行债券 120000 万元，期限为 3 年，每年付息一次，调减 26829.1493 万元，后续不再发行债券，预付到期还本付息 103979 万元。

附表 1：北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目及安置房建设周边土地出让情况表

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	楼面平米价 格 (万元)	调整因素	调整权重	调整后金额 (万 元)	规划用途	成交日期
1	北京市密云区密云经济开发区三期 A1 地块 MY00-0302-6010 等地块 R2 二类居住用地、A33 基 础教育用地	密云新城 0302 街区	192922	214000	1.11	1	0.5	0.55	R2 二类居住用 地, A3 教育科研 用地	2020-4-16
2	北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住 用地、6024 地块 A33 基 础教育用地	密云区檀营乡	124382	149600	1.20	1	0.3	0.36	A3 教育科研用 地, R2 二类居住 用地	2020-4-16
3	北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住 用地	密云区檀营乡	116703	173800	1.49	1	0.2	0.30	R2 二类居住用地	2021-5-25
综合单价							1	1.21		

附表 2：项目土地出售价格的预测：

本项目住宅用地出让单价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测即 1.21 万元/平方米

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速为 6%，现预测项目土地未来出让价

格如下：

项目出让土地价格预测表

结合土地价格预期增长率以 2020 年全市生产总值（GDP）同比增速为 6%

项目	2021 年	2022 年
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.29

附表 3：土地出让收入预测（预测表一、预测表二、预测表三）

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：

预测表一：

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6%，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入 472785 万元。

项目	2021 年	2022 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.29	
销售面积（万平方米）		36.65	36.65
金额		472785	472785

预测表二

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6%的 90%即 5.4%预测的土地出让收入，用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 469120 万元。

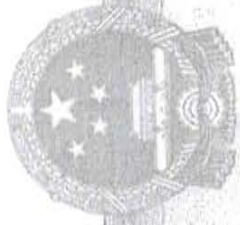
项目	2021 年	2022 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.28	
销售面积（万平方米）		36.65	36.65
金额		469120	469120



预测表三：

假设土地价格增速以 2020 年全年 GDP 同比增速为 6% 的 80% 即 4.80% 预测的土地出让收入，用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 465455 万元。

项目	2021 年	2022 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.27	
销售面积（万平方米）		36.65	36.65
金额		465455	465455



统一社会信用代码

911101016343010670

# 营业执照

(副本)(2-1)



名称 北京方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 张江泳

经营范围

审计企业会计报告，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、分立清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询预算、结算、决算审计。（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 100万元

成立日期 1995年02月10日

营业期限 1999年07月27日至 2039年07月26日

住所 北京市东城区东兴隆街56号7层725



登记机关

2019 年12 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

证书序号: 0012069

## 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》。



中华人民共和国财政部制

供审计报告使用

## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京方诚会计师事务所有限责任公司  
首席合伙人: 张江泳  
主任会计师: 张江泳  
经营场所: 北京市东城区东兴隆街56号7层725

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 11000029  
批准执业文号: 京财协(1999) 758号  
批准执业日期: 1999年06月27日