

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)

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目(调增项目)



项目收益与融资平衡报告

方会专审[2021]第 020 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)

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目(调增项目)

项目收益与融资平衡报告

方会专审[2021]第 020 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,对密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目的收益与融资平衡出具专项评估报告,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，本次债券调增后密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目（调增项目）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)

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目 (调增项目)

项目收益与融资平衡报告

一、项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目建设地点位于密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围,北至站东路,南至潮河,西至行宫小区及檀营回迁小区,东至京承铁路。

2. 项目内容与规模

项目涉及征地、拆迁工作、安置房建设和必要的基础设施建设等工作,规划总用地面积约 3373177 平方米,其中规划建设用地面积约 785461 平方米,道路用地 280683 平方米,绿化用地 172433 平方米,另需同步实施整理用地 2134600 平方米,建筑控制规模约为 1377186 平方米,其中安置房建筑规模约为 519382 平方米(不含地下)。

3. 资金到位及使用情况

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目 2019 年、2020 年共申报专项债券额度 41 亿元,期限为 5 年,截至 2021 年 8 月累计支出 410000 万元,由于项目急需资金启动后续拆迁及工程建设,拆迁及安置房建设 19479 万元、周转费 5350 万元、前期相关费用 2000 万元。将 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的债券资金 26829.1493 万元调整至密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目使用。项目未产生收益前,项目融资还本付息由财政统筹安排。以上所述债券资金调增事项,所调增的债券资金,其利息及付息服务费,调增前由原项目承担,调增后由本项目承担。

4. 投资估算与资金筹措方式

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目估算总成本 744859 万元,其中:征地补偿费 66277 万元、拆迁补偿费 277061 万元、市政基础设施建设费 10704 万元、安置房建设工程费 319576 万元、工程建设其他费 23707 万元、预备费 47534 万元。全部资金来源均为政府专项债券。

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:

（一）资金筹措

本项目总投资为 744859 万元，已发行专项债券 410000 万元，融资利率为 3.25%、2.42%，2021 年调剂棚改专项债券资金 26829.1493 万元，2022 年根据开发进度拟再发行债券 308030 万元，假设融资利率为 3.18%，项目预计还本付息 828395 万元，应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付 利息	还本付息 合计
2019		330000		330000	10725	10725
2020	330000	80000		410000	12661	12661
2021	410000	26829.1493		436829	12874	12874
2022	436829	308030	26829.1493	718030	22883	49712
2023	718030		638030	80000	22456	660486
2024	80000		80000		1936	81936
合计		744859	744859		83536	828395

（二）项目资金平衡收入测算

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目资金平衡收入测算为安置房销售收入与土地出让收入合计 996550 万元，其中：

1. 安置房销售产生的收入测算

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目回迁安置房的销售收入暂估为 39000 万元。

2. 土地出让产生收入测算

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 1.45 万元/平方米，预测土地出让价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6%的

80%即 4.8%的预测楼面价为 1.60 万元/平方米,用于资金平衡销售面积为 59.8469 万平方米(其中:预算国道南侧区域销售面积 7.0325 万平方米),资金平衡土地相关收益可产生收入为 957550 万元(其中:预算国道南侧区域资金平衡土地相关收益可产生收入为 112520 万元)。

情况说明:土地出让产生收入测算中,包括:新增项目土地上市用于资金平衡项目、销售面积收入 112520 万元。根据密云区的相关政府会议纪要,为实现新刘棚改造项目资金平衡,计划在新刘棚改造项目 101 国道南侧拟新增项目中增加建筑面积 70325 平方米。该地块现状基本是熟地状态,一级开发基本完成,产生的收益基本是净收益,根据目前该区域上市楼面单价可实现收益 112520 万元,目前尚未形成完整的审批手续和依据。特此说明。

具体为:

(1) 基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区穆家峪镇新农村、刘林池,经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息,选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格,分别位于北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块 R2 二类居住用地,楼面价 1.75 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 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 1.45 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增值，按照上述原则，确定项目土地价格增速为 6%。

（2）土地出让产生的收入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，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，分别以 2020 年 GDP 增速（6%）的 100%，90%，80%比例计算土地价格的增值，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%
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路	59.8469	978130	969519	957550
	合计	59.8469	978130	969519	957550

（三）资金覆盖

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的收入，土地未交易前需要支付资金利息由区财政政府性基金收入支付。根据：《国

务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发【2014】18号）等相关文件政策。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：项目2019年开始腾退，2023年基本建设完毕。按2022年预计GDP增速6%的80%即：4.8%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.20。

如下表：

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	330000	10725	340725			
2020	80000	12661	433386			
2021	26829.1493	12874	473089			
2022	308030	22883	804002			
2023		22456	826459			
2024		1936	828395	957550	39000	996550
合计	744859	83536	828395	957550	39000	996550
本息覆盖倍数	1.20					

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，为密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利施工，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。

四、压力测试

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1.14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。

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）	996550	946723
二、借贷本息支付（2）	828395	828395
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.20	1.14

四、项目风险提示

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。

五、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。本次债券资金调增后，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，本次债券调增后密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目（调增项目）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。

附表 1：北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池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	调增因素	调增权重	调增后金额	规划用途	成交日期
1	北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块 R2 二类居住用地	密云区檀营乡	63574.444	110985.3	1.75	1	0.2	0.35	R2 二类居住用地	2018-1-22
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	0.5	0.74	R2 二类居住用地	2021-5-25
综合单价							1	1.45		

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 1.45 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	2023 年	2024 年
土地地价 (万元/平方米)	1.45	1.52	1.63	1.73

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 978130 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.45	1.54	1.63	1.73	
销售面积（万平方米）			59.8469		59.8469
金额			978130		978130

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 969519 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.45	1.53	1.62	1.70	
销售面积（万平方米）			59.8469		59.8469
金额			969519		969519

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 4.8%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 957550 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.45	1.52	1.60	1.67	
销售面积（万平方米）			59.8469		59.8469
金额			957550		957550





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、分立清算事项中的审计业务,出具有关的报告;法律行政法规规定的其它审计业务;会计业务咨询服务;国有资产评估;非国有资产评估;基本建设工程预算、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

供审计报告使用



登记机关

2019 年12 月23 日

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》。

发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年一月十七日

中华人民共和国财政部制

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:

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



供审计报告使用

1/1