



2023 年北京市政府专项债券（四期）  
北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目  
项目收益与融资平衡报告

方会专审[2023]第 008 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

**2023 年北京市政府专项债券（四期）**  
**北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目**  
**项目收益与融资平衡报告**

方会专审[2023]第 008 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，对北京市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。

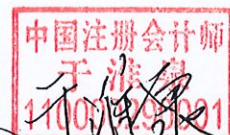
经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2023 年北京市政府专项债券（四期）北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

北京方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：



2023 年 03 月 03 日

## 2023 年北京市政府专项债券（四期）

### 北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目

#### 项目收益与融资平衡报告

##### 一、专项债基本情况

##### （一）项目主体资格

本项目主体资格为北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区穆家峪镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司，具体情况见下表：

##### 北京市密云区住房和城乡建设委员会

名称	北京市密云区住房和城乡建设委员会
统一社会信用代码	11110228000107772X
住所	北京市密云区水源东路 339 号
法定代表人	王东
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

##### 北京市密云区穆家峪镇人民政府

名称	北京市密云区穆家峪镇人民政府
统一社会信用代码	11110228000108513N
住所	北京市密云区穆家峪镇荆稍坟村
法定代表人	李海生
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/



北京住总绿都投资开发有限公司

名称	北京住总绿都投资开发有限公司
统一社会信用代码	91110000318330974R
住所	北京市密云区西大桥路 67 号十里堡镇政府办公楼 407 室-930
法定代表人	韩啸
注册资本	5000 万元
成立时间	2014 年 12 月 15 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含有演出）。

（二）项目基本情况

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（不含地下面积）。

3. 投资估算与资金筹措方式

本项目立项批复总投资为 90.03 亿元，其中：征地补偿费 6.95 亿元、拆迁补偿费 29.01 亿元、市政基础设施建设费 1.46 亿元、安置房建设工程费 37.39 亿元、工程建设其他费 2.40 亿元、预备费 5.31 亿元、建设期利息 7.51 亿元。项目直投资金 82.52 亿元，筹措方式为政府专项债券（不含建设期利息 7.51 亿元）。

二、预测假设

(一)国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)相关法律法规无重大变化;

(四)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五)土地出让价格在正常范围内变动;

(六)无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、融资情况

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平衡情况分析评价如下:

#### (一)资金充足性

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,本项目还本付息资金充足,本息覆盖倍数为1.20倍,能够满足资金筹措充足性的要求。

北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目立项批复总投资为90.03亿元,债券总需求82.52亿,已发行专项债券69.18亿元,已发行债券情况如下:



密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目已发行债券明细表

单位：万元

债券名称	发行年度	发行金额	发行期限	融资利率	到期年度	备注
2019年北京市棚改专项债券（一期）-2019年北京市政府专项债券（二期）密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	2019	330000	5年	3.25%	2024	
2020年北京市政府专项债券（九期）密云区穆家峪镇新农村刘林池地区城市提升改造工程项目	2020	80000	5年	2.42%	2025	
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）	2021	26829.1493	1年	3.18%	2022	2021年10月密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目的债券资金26829.1493万元调整至此项目使用
2022年北京市政府专项债券（三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	2022	45000	5年	2.65%	2027	
北京市土地储备专项债券（三期）-2019年北京市政府专项债券（十二期）2019年北京市土地储备专项债券（四期）-2019年北京市政府专项债券（十三期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造（调增项目）	2022	50371.2096	3年	2.45%	2025	2022年5月水源路BC1调整至此项目使用
2022年北京市政府专项债券（八期）密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	2022	15000	5年	2.65%	2027	
2022年北京市政府专项债券（十六期）密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目	2022	144600	5年	2.70%	2027	
合计		691800.3589				



2023 年根据开发进度拟再发行债券 3.00 亿元，主要用于征拆费用及建安工程款支付，本次发行 0.90 亿元，期限为 3 年。依据 2023 年 2 月 24 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 2.80%，项目预计还本付息约 93.07 亿元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预计还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付 利息	还本付息 合计	备注
2019		330000		330000			2023 年 发行债 券期限 为 3 年， 假设融 资利率 为 2.80%； 2024 年、 2025 年 预计发 行债券 期限为 2 年，假设 融资利 率为 2.72%
2020	330000	80000		410000	10725	10725	
2021	410000	26829.1493		436829.1493	12661	12661	
2022	436829.1493	254971.2096		691800.3589	13698	13698	
2023	691800.3589	30000	26829.1493	694971.2096	21097	47926.1493	
2024	694971.2096	100000	330000	464971.2096	20229	350229	
2025	464971.2096	3486.64	130371.2096	338086.64	12224	142595.2096	
2026	338086.64		130000	208086.64	9149	139149	
2027	208086.64		208086.64		5589	213675.64	
合计		825287	825287		105372	930659	

## （二）资金稳定性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，为北京市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。由于项目投资额大，投资回收期长，出现可还款额



不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由北京市密云区财政局统筹安排。

#### 四、项目预期收益来源

##### （一）土地出让收入

北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预期收益来源为土地出让收入。

##### （二）安置房收入

北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预期收益来源为安置房购房款收入。

#### 五、自求平衡情况

##### （一）预期收入测算

##### 1. 安置房购房款产生的收入测算

北京市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购房款为

3.90 亿元，购房款明细如下：

单位：万元

项目名称	位置	优惠购房款			成本购房款			总购房款
		优惠购房单价（万元/平方米）	优惠购房面积（平方米）	总额	成本单价购房面积（万元/平方米）	成本单价购房面积（平方米）	总额	
北京市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	0.15	56500	8475	0.71	43000	30530	39005
	合计			8475			30530	39005

##### 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

1.21 万元/平方米，预测土地出让价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 5%的 80%即 4.0%的预测楼面价为 1.25 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 85.9969 万平方米（其中：批复销售面积为 52.8144 万平方米，预算国道南侧区域销售面积 33.1825 万平方米），资金平衡土地相关收益可产生收入为 107.50 亿元（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 41.48 亿元）。

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 41.48 亿元。根据密云区的相关政府会议纪要，为实现新农村刘林池棚户区改造项目资金平衡，计划在新农村刘林池棚户区改造项目 101 国道南侧拟新增项目中增加建筑面积 33.1825 万平方米。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 41.48 亿元，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 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 2019-2021 年全市生产总值(GDP)增速分别为 6.10%，1.20%，8.50%，近三年平均增速 5.27%。在 2022 北京市政府报告中预计 2022 年增速为 5%，后续土地价格增速暂定为 5%。



## （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 2022 年 GDP 增速(5%)的 100%，90%，80%比例计算土地价格的的增长，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收益情况如下：

单位：万元

项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	规模（万平方米）	按 2022 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2022 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2022 年 GDP 增速 5%的 80%
北京市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	MY00-0400-0043	3.47	2.0	52.8144	1092161	1083561	1074961
		MY00-0400-0045	3.46	2.0				
		MY00-0103-6020	2.67	2.0				
		MY00-0103-6021	2.24	2.0				
		MY00-0103-6027	2.01	2.0				
		MY00-0103-6028	1.70	2.0				
	南面地块				33.1825			
	合计		15.55		85.9969	1092161	1083561	1074961

## （二）预期成本测算

北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预期成本为 93.07 亿元，其中：征地补偿费 6.95 亿元、拆迁补偿费 29.01 亿元、市政基础设施建设费 1.46 亿元、安置房建设工程费 37.39 亿元、工程建设其他费 2.40 亿元、预备费 5.31 亿元、财务费用 10.55 亿元。

## （三）本息覆盖率

项目债券募投项目收益为安置房购房款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北京市密云区财政局统一支付。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5%的80%即4%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:

债券本息覆盖计算表

单位:万元

年度	债券本息支付				项目收益		
	本金	期末本金 余额	利息	本息合 计	土地出让 收入	安置房 销售收 入	小计
2019	330000	330000		330000			
2020	80000	410000	10725	90725			
2021	26829.149 3	436829.14 93	12661	39490.1 493			
2022	254971.20 96	691800.35 89	13698	268669. 2096			
2023	30000	694971.20 96	21097	51097	1074961	39005	1113966
2024	100000	464971.20 96	20229	120229			
2025	3486.64	338086.64	12224	15710.6 4			
2026		208086.64	9149	9149			
2027			5589	5589			
合计	825287		105372	930659	1074961	39005	1113966
本息覆 盖倍数	1.20						

#### (四) 现金流量表



项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息，基本能满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支计的资金利息及费用由北京市密云区财政局统筹安排。测算见下表：

单位：万元

项目	金额
一、现金流入（1）	1113966
1. 土地出让收入	1074961
2. 安置房销售收入	39005
二、现金流出（2）	930659
1. 项目建设支出	825287
2. 融资利息支出	105372
三、净现金流量（3=1-2）	183307

#### （五）压力测试

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑收入下浮 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	土地出让收入	收入下浮 5%
一、用于资金平衡相关收入（1）	1113966	1058268
二、借贷本息支付（2）	930659	930659
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.20	1.14

#### （六）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。

### 六、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，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的

资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，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，北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目土地出让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平衡。

## 七、其他说明

本项目无其他事项说明。



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 (万元)	调整因素	调整权重	调整后金额 (万元/平方米)	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	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 2022 年全市生产总值(GDP)同比增速为 5%，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 2022 年全市生产总值（GDP）同比增速为 5%

项目	2022 年	2023 年	2024 年
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.27	1.34



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 2022 年全年 GDP 同比增速为 5%，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 109.22 亿元。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.27	1.34	
销售面积（万平方米）		85.9969		85.9969
金额（万元）		1092161		1092161

预测表二

假设土地价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 5%的 90%即 4.5%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 108.36 亿元。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价（万元/平方米）	1.21	1.26	1.31	
销售面积（万平方米）		85.9969		85.9969
金额（万元）		1083560		1083560



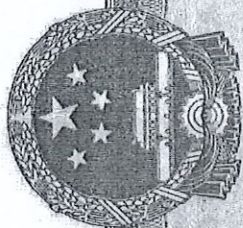
预测表三:

假设土地价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 5%的 80%即 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 107.50 亿元。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	小计
土地地价 (万元/平方米)	1.21	1.25	1.30	
销售面积 (万平方米)		85.9969		85.9969
金额 (万元)		1074961		1074961







统一社会信用代码

91110101016343010670

# 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



供收益与融资平衡  
报告中使用

登记机关



2019 年12 月23 日

<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5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。

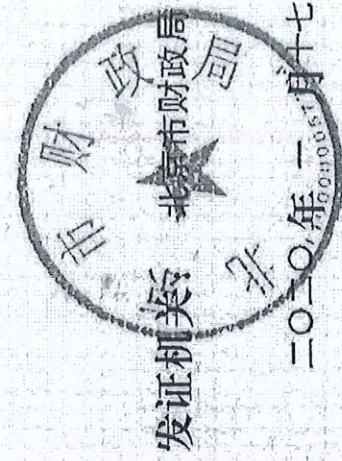
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0012069

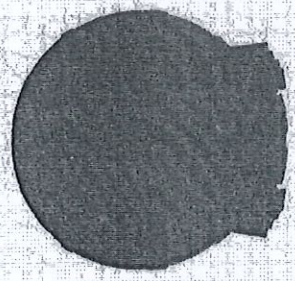
说明

- 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

供收益与融资平衡  
报告中使用的



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

