

2023 年北京市政府专项债券（四期）
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2023]第 200044 号

北京德众会计师事务所有限公司

二零二三年二月



2023 年北京市政府专项债券（四期） 门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2023]200044 号

北京市门头沟区财政局：

我们接受委托，对 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目专项债券（以下简称“本期债券”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具报告。

我们的评价依据是《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，相关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。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

本项目总投资约为 431,780.00 万元，该金额为立项审批总概算，已到位资金 259,954.00 万元，其中：资本金 33,250.00 万元，其他融资 133,000.00 万元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金 5,569.52 万元，已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200.00 万元，北京 2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834.48 万元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000.00



万元，本期发行专项债融资 3,300.00 万元，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟通过发行专项债融资 3,300.00 万元，用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等，期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 6 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率算数平均值为基础上浮 25BP 测算，三年期国债的测算利率为 $2.53\%+0.25\%=2.78\%$ ），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为 3,575.22 万元；加上其他已融资本息 97,556.19 万元，本期债券及其他已融资资金预计到期本息累计 101,131.41 万元。

（一）项目主体资格

1. 项目实施单位基本情况

单位名称：中建京西建设发展有限公司

统一社会信用代码：91110000567441931Q

单位住所：北京市门头沟区滨河路 115 号滨河大厦 13 层 1304-2 室

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：杨洪禄

经营范围：房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（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。）

（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门头沟区永定镇南区，总占地面积约 51.945 公顷，东至西北环线，南至浅山，西至规划高压走廊，北至石龙西路。

2. 项目内容与规模

本项目建设控制规模约为 416,061 平方米，建设内容为住宅及配套，商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。



(1) 安置房建设情况

本项目棚改安置房一会三函手续齐全，项目安置房共 1487 套，地上建筑控制规模 128,600 平方米。安置房 B1 地块涉及住宅 492 套，主体结构完成封顶，已通过主体结构验收，二次结构砌筑、抹灰基本完成，外墙装饰、外窗玻璃完成 70%，室内地砖正在铺设；B2 地块涉及住宅 995 套，目前处于住宅楼主体处于装饰装修收尾阶段，市政、配套工程及绿化工程完成 70%；室内全装修安装收尾，室内电梯已全部安装完成，防火门、入户门、屋面工程全部完成，地下车库通风、消防、水电管道全部完成。

(2) 棚户区改造和环境整治项目情况

本项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、安置房地块环评、安置房地块水评以及项目核准立项工作，并已经取得相关部门的批复；征地工作已经完成，取得市政府的批复意见并完成结案。

首期地块已于 2020 年 4 月 28 日发布上市挂牌公告，2020 年 6 月 10 日成交，成交总价 125,000 万元，楼面单价 2.93 万/平方米。现项目有宅基地滞留户 15 户、非宅滞留户 8 户，目前正在积极协调得到政府支持，尽快推进上市工作。

二期地块已于 2022 年 10 月 25 日发布上市挂牌公告，2022 年 11 月 28 日成交，成交总价 79,000 万元，楼面单价 2.45 万/平方米。

3. 投资估算

本项目总投资约为 431,780.00 万元，包括前期费用、征地补偿费、市政建设费、其他费用、安置房建设成本、财务费用等，具体明细如下：

表1：项目投资明细预算

单位：万元

序号	内容	金额（万元）
1	前期费用	6,425.00
2	征地费用	49,848.00
3	腾退补偿费	202,522.00
4	市政工程建设费	14,859.00
5	其他费用	8,939.00
6	回迁房投资	122,929.00

二、预测假设

(一) 基本假设条件及依据



本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）；《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）；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发【2011】1号）。北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2019年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（门）条整字0004号）等项目规划，假设本项目2016年启动并在债券存续期内陆续进行房屋安置及货币补偿，并于2023年安置完毕。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市棚户区改造预期土地收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，2022年北京市GDP预期增速等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2023年门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目土地出让收益预测表。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1. 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政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 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；
5. 土地出让价格在正常范围内变动；
6. 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

（一）资金筹措方式

项目资金筹措方式为企业自有资金、政府预算安排资金、其他融资和专项债券。其中：资本金33,250.00万元，其他融资133,000.00万元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金5,569.52万元，已发行2020



年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834.48 万元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000.00 万元，本期发行专项债融资 3,300.00 万元，其余资金由区财政统筹安排。

（二）资金平衡

本项目发债主要用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等，项目投资估算为 431,780.00 万元，按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟通过发行专项债融资 3,300.00 万元，期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 6 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率平均值上浮 25BP，三年期国债的测算利率为 $2.53\%+0.25\%=2.78\%$ ），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为 3,575.22 万元；加上其他已融资本息 97,556.19 万元，本期债券及其他已融资资金预计到期本息累计 101,131.41 万元。

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235 号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复（京发改（核）【2020】159 号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（门）条整字 0004 号）等相关文件政策，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和实物安置产生的专项收入偿还。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

（1）基本假设及依据

项目地块位于北京市门头沟区，经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市门头沟区城镇宅商 3 宗，其中位于北京市门头沟区永定镇 MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地，北京市门头沟区永定镇南区 MC00-0015-6057、MC00-0015-0090 等地块 R2 二类居住用地，北京市门头沟区永定镇南区棚户区改



造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地参考上述土地出让价格。

北京市 2018-2022 年全市生产总值（GDP）增速可按可比价格计算分别为 6.2%、6.2%、1.2%、8.5%、0.7%，近 5 年平均增速 4.56%。在北京市政府工作报告中预计 2023 年增速为 4.5%以上，此次预测近 5 年增速与 2023 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速为 4.5%。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自 2020 年开始陆续挂牌交易，4 年内全部出让完毕。结合项目周边 2019-2022 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，分别以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 100%，90%，80%的比例计算土地价格的的增长，以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 2：本项目土地收益出让预测表

单位：万元

项目名称	位置	规模 (万平方米)	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 100%	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 90%	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 80%
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目	东至西北环线，南至浅山，西至规划高压走廊，北至石龙西路。	17.85	429,806.49	428,585.95	427,365.41
合计		17.85	429,806.49	428,585.95	427,365.41

注：本表以控制性详细规划数据为准。

（二）安置房收入

本项目规划安置房建设规模 12.86 万平米，安置房补差款 4500 元/平米，预计实现安置房总收入 57,870.00 万元。



五、自求平衡情况

(一) 预期收入测算

1. 项目实物安置产生的收入及净流入预测

本项目计划总投资约 431,780.00 万元，包括土地开发、安置房建设投资。

按照区政府要求，门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目房屋安置工作主要由门头沟区住房和城乡建设委员会委托中建京西建设发展有限公司负责实施。本项目规划安置房建设规模 12.86 万平米，安置房补差款 4500 元/平米，2022 年及以前年度已实现安置房收入 46,852.97 万元，2023 年预计实现安置房总收入 11,017.03 万元，预计实现安置房总收入 57,870.00 万元。

2. 土地出让产生的收入及净流入预测

(1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2019 至 2022 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：



表 3：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价 (万元)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	成交价 (万元)	楼面平米 价格 (万元/平米)	调整 因素	权重	调整 后金 额	规划用途	成交日期
1	北京市门头沟区永定镇 MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	门头沟区永定镇	2019 年 3 月 21 日	84900	57268	挂牌出让公告	102000	1.78	1.05	0.20	0.37	A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地	2019 年 4 月 4 日
2	北京市门头沟区永定镇南区 MC00-0015-6057、MC00-0015-0090 等地块 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2020 年 5 月 18 日	125000	42688.53	挂牌出让公告	125000	2.93	1.05	0.40	1.23	R2 二类居住用地	2020 年 6 月 10 日
3	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地	门头沟区永定镇	2022 年 11 月 14 日	79000	32205.81	挂牌出让公告	79000	2.45	1.03	0.40	1.01	R2 二类居住用地	2022 年 11 月 28 日
综合单价											2.62		



（2）项目土地出售价格预测

本项目按照商住参考上述 3 宗土地规划用途情况进行预测，项目单价 2.62 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 2023 年全市生产总值 GDP 同比增速 4.5%、4.05%、3.6%，现预测项目土地未来出让价格如下：

表 4：项目出让土地出售价格预测表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地地价（万元/平米）增速 4.5%	2.62	2.73	2.86	2.98
土地地价（万元/平米）增速 4.05%	2.62	2.72	2.83	2.95
土地地价（万元/平米）增速 3.6%	2.62	2.71	2.81	2.91

（3）项目土地出让收入预测

1) 预测表一

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%，预测土地出让收入可产生现金流入为 487,436.49 万元，根据北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司出具《门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施方案》估算政府土地出让收益 57,630.00 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 429,806.49 万元。

表 5-1：项目未上市土地出让收入预测表一

单位：万元

序号	2020 年已出让	2022 年已出让	2023 年	2024 年	小计
单价	2.93	2.45	2.62	2.73	-
销售面积（万平方米）	4.26	3.22	-	10.37	17.85
金额	125,000.00	79,000.00	-	283,436.49	487,436.49
可用于资金平衡的土地相关收益					429,806.49

即：根据预测表一测算，按本次预测土地出让价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 487,436.49 万元，用于资金平衡土地相关收益 429,806.49 万元。

2) 预测表二

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5% 的 90% 即 4.05%，预测土地出让收入可产生现金流入为 486,215.95 万元，根据北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司出具《门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施方案》估算政府土地出让收益 57,630.00 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 428,585.95 万元。



表 5-2：项目未上市土地出让收入预测表二

单位：万元

序号	2020 年已出让	2022 年已出让	2023 年	2024 年	小计
单价	2.93	2.45	2.62	2.72	-
销售面积（万平方米）	4.26	3.22	-	10.37	17.85
金额	125,000.00	79,000.00	-	282,215.95	486,215.95
可用于资金平衡的土地相关收益					428,585.95

即：根据预测表二测算，按本次预测土地出让价格增速以 4.05%（2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 90%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 486,215.95 万元，用于资金平衡土地相关收益 428,585.95 万元。

3) 预测表三

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 平均增速 4.5%的 80%即 3.6%，预测土地出让收入可产生现金流入为 484,995.41 万元，根据北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司出具《门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目实施实施方案》估算政府土地出让收益 57,630.00 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 427,365.41 万元。

表 5-3：项目未上市土地出让收入预测表三

单位：万元

序号	2020 年已出让	2022 年已出让	2023 年	2024 年	小计
单价	2.93	2.45	2.62	2.71	-
销售面积（万平方米）	4.26	3.22	-	10.37	17.85
金额	125,000.00	79,000.00	-	280,995.41	484,995.41
可用于资金平衡的土地相关收益					427,365.41

即：根据预测表三测算，按本次预测土地出让价格增速以 3.6%（2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 80%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 484,995.41 万元，用于资金平衡土地相关收益 427,365.41 万元。

3. 现金还本付息测算

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的 growth 时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理



保障偿还棚户区改造和环境整治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。

表 6：总现金净流入预测表

单位：万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	小计
实物安置产生的现金净流入	46,852.97	11,017.03	-	-	57,870.00
土地出让产生的现金净流入	174,169.19	0.00	253,196.22	-	427,365.41
总现金净流入	221,022.16	11,017.03	253,196.22	-	485,235.41

备注：2022 年土地出让收入数据为已出让土地收入，2022 年安置房收入数据为 2022 及以前年度实物安置产生的收入。

（二）预期成本测算

本项目总投资约为 431,780.00 万元，该金额为立项审批总概算，已到位资金 259,954.00 万元，其中：资本金 33,250.00 万元，其他融资 133,000.00 万元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金 5,569.52 万元，已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 26,200.00 万元，北京 2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 14,900.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 7,200.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 19,834.48 万元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 20,000.00 万元，本期发行专项债融资 3,300.00 万元，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款均由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟通过发行专项债融资 3,300.00 万元，期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 6 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率算数平均值为基准上浮 25BP 测算，三年期国债的测算利率为 2.53%+0.25%=2.78%），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为 3,575.22 万元；加上其他已融资本息 97,556.19 万元，债券及其他已融资资金预计到期本息累计 101,131.41 万元。

表 7：本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	88,134.48	3,300.00	-	-	91,434.48	2.70%-3.27%	2,615.74	2,615.74
2024	91,434.48	-	-	41,934.48	49,500.00	2.70%-3.27%	2,707.48	44,641.96



2025	49,500.00	-	-	-	49,500.00	2.70%-3.27%	1,488.48	1,488.48
2026	49,500.00	-	-	3,300.00	46,200.00	2.70%-3.27%	1,488.48	4,788.48
2027	46,200.00	-	-	46,200.00	-	2.70%-3.27%	1,396.74	47,596.74
合计	-	3,300.00	-	91,434.48	-	-	9,696.93	101,131.41

（三）本息覆盖率

本项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004年—2020年)》的规划要求。本项目的建设将解决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

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现金流入，项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付，或由财政统筹安排，项目建设金包括项目资本金及融资资金，根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235 号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159 号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（门）条整字 0004 号）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：项目 2016 年启动，预计 2023 年基本建设完毕。按 3.6%（2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 80%）计算土地价格增长的情况下，投资覆盖倍数为 1.12，本息覆盖倍数为 4.80。如下表：

表 8：项目收益与融资自求平衡情况表

单位：万元

年度	融资本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	实物安置取得的补差价款收入	小计
2023	-	2,615.74	2,615.74	174,169.19	57,870.00	232,039.19
2024	41,934.48	2,707.48	44,641.96	253,196.22	-	253,196.22
2025	-	1,488.48	1,488.48	-	-	-
2026	3,300.00	1,488.48	4,788.48	-	-	-
2027	46,200.00	1,396.74	47,596.74	-	-	-
合计	91,434.48	9,696.93	101,131.41	427,365.41	57,870.00	485,235.41



投资覆盖倍数	1.12
本息覆盖倍数	4.80

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2023 年土地出让收入数据为已出让土地收入，2023 年安置房收入数据为 2023 及以前年度实物安置产生的收入。

（四）现金流量表

表 9：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	现金流入	221,022.16	11,017.03	253,196.22	-	-	917,015.41
1.1	财政资金流入	-	-	-	-	-	340,345.52
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-	
1.3	债券资金流入	-	-	-	-	-	91,434.48
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-	-
1.5	土地出让流入	174,169.19	-	253,196.22		-	427,365.41
1.6	安置房出售流入	46,852.97	11,017.03				57,870.00
2	现金流出	2,615.74	44,641.96	1,488.48	4,788.48	47,596.74	532,911.41
2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-	-	431,780.00
2.2	运营成本	-	-	-	-	-	-
2.3	债券付息	2,615.74	2,707.48	1,488.48	1,488.48	1,396.74	9,696.93
2.4	债券还本		41,934.48		3,300.00	46,200.00	91,434.48
3	净现金流量	218,406.42	-33,624.93	251,707.74	-4,788.48	-47,596.74	384,104.01
4	累计净现金流量	-	184,781.49	436,489.23	431,700.75	384,104.01	-

（五）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2023 年北京市 GDP 预期增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：2020 年开始土地挂牌交易，且全部于 4 年内出让完毕，按以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5% 的 100%比例、90%比例、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.82 至 4.80。 如下表：

表 10:压力测试情况表

单位：万元、倍

项目	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 100%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 90%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 80%测算



用于资金平衡相关收益	487,676.49	486,455.95	485,235.41
融资本息合计	101,131.41		
项目总投资	431,780.00		
投资覆盖倍数	1.13	1.13	1.12
本息覆盖倍数	4.82	4.81	4.80

（六）风险分析

因项目投资额大，周期较长，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。

本报告根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235 号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159 号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（门）条整字 0004 号）等项目规划和立项的相关规定作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

六、评估结论

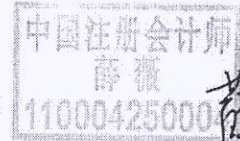
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

七、其他说明

本报告仅供发行人本次发行 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

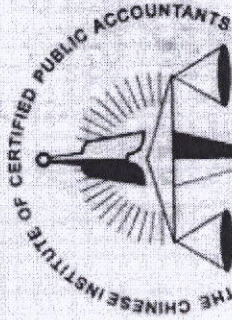


(本页无正文)



二零二三年二月六日





姓 名

女

Full name

Sex

1980-5-18

Date of birth

Working unit

北京公正会计师事务所有限公司

341128198005182822

Identity card No.

许玲玲



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

110000250469

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008-8-2

月

日



2009年3月20日

年度检
Annual Renewal



姓名: 许玲玲

本证书经 证书编号: 110000260469 一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年 3月 1日
/y /m /d



2011年 3月 1日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

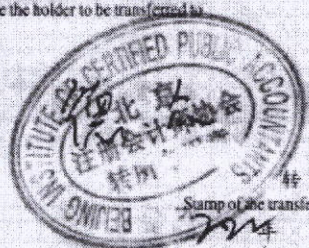


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年 1月 11日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年 1月 11日
/y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

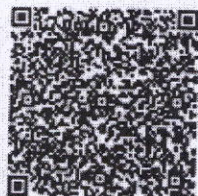


姓名 薛薇
Full name 薛薇
性别 女
Sex 女
出生日期 1991-04-21
Date of birth 1991-04-21
工作单位 北京润鹏冀能会计师事务所
Working unit 北京润鹏冀能会计师事务所
身份证号码 142723199104210229
Identity card No. 142723199104210229



北京德众会计师事务所有限公司

年度检验登记 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110004250004

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021 年 09 月 17 日

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

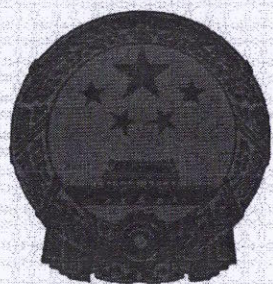
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

北京德众会计师事务所有限公司



会计师事务所 执业证书

名称：北京德众会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：战新

经营场所：北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000361

批准执业文号：京财会[2005]215号

批准执业日期：2005年03月01日

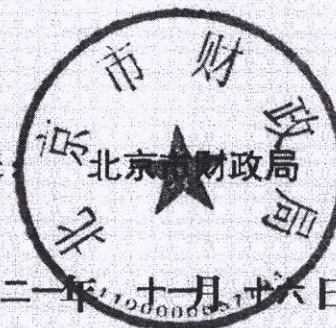


证书序号：0017074

说明

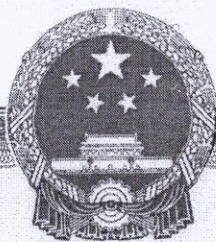
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



二〇二一年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91110108771554028N

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京德众会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 战新

经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本(金),出具验资报告,办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务,出具有关的报告,基本建设施工预算(结)算审计验证,法律、行政法规规定的其它审计业务;会计业务咨询服务;税务咨询;税务代理;企业管理咨询;代理记账。(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 100万元

成立日期 2005年03月03日

营业期限 2005年03月03日至2035年03月02日

住所 北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

登记机关



2021年11月09日