



2023 年北京市政府专项债券（四期）
门头沟区采空棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2023]第 200046 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） 门头沟区采空棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2023]第 200046 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）门头沟区采空棚户区改造项目专项债券（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 5,304,388.34 万元，已到位 5,111,918.94 万元，其中：已发行 2016 年北京市政府专项债券（二期）融资 90,000.00 万元，2017 年北京市政府专项债券（二期）融资 330,000.00 万元，2019 年北京市棚改专项债券（十期）-2019 年北京市政府专项债券（二十二期）融资 150,000.00 万元，2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 108,300.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（十七期）融资 174,000.00 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十期）融资 90,000.00 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八



期)融资 492,600.00 万元,2022 年北京市政府专项债券(三期)融资 10,000.00 万元,2021 年北京市政府专项债券(十六期)融资 31,951.27 万元,2022 年北京市政府专项债券(十六期)融资 49,300.00 万元,2022 年北京市政府专项债券(十五期)融资 160,000.00 万元,财政拨款 3,425,767.67 万元。本次发行政府债券融资 19,000.00 万元,主要用于本项目的自建安置房公建工程,腾退土地环境整治费及安置房回购款。项目建设期间(无收益期间)付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划,本次发行政府债券融资 19,000.00 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 20,584.60 万元,加上已融资本息 1,460,373.14 万元,本期债券及其他已融资预计到期本息累计 1,480,957.74 万元。

(一) 项目主体资格

1. 项目实施单位基本情况

单位名称:北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心(北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)

统一社会信用代码:12110109678767985W

单位住所:北京市门头沟区新桥大街 44 号

单位性质:全额拨款事业单位

法定代表人:陈志明

主要职能:协助完成区政府投资的重大建设项目可行性研究及各类项目审批手续;负责区重大建设项目招标管理和合同管理工作;负责区重大建设项目的组织实施、过程监督管理、综合协调和竣工验收等相关工作;负责采空棚户区改造相关工作;完成剩余安置房配套项目的移交工作;完成区委、区政府交办的其他任务。

(二) 项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

该项目建设地点位于门头沟城核心区,项目总用地面积约 800 万平方米,北



至九龙路、东至城子大街、南至山脚、西至圈门。棚户区内是旧城、旧矿、城中村相互交织的区域，以低矮破旧的平房为主，基础设施严重滞后。

2. 项目内容与规模

本项目共划分为 39+2 个项目，分别为 15 个安置房建设项目、12 个棚户区改造和环境整治项目、12 个安置房回购项目、已上市的河滩 B 地块和老百姓安置房回购项目，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和回购、必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

(1) 安置房建设和回购情况

经区房屋征收事务中心统计确认，门头沟区采空棚户区改造安置房总需求为 55041 套。截止目前，区采空棚户区改造建设中心现已通过自建安置房项目及收购各类安置房项目解决安置房源共 27 个项目，约 55542 套。其中：自建安置房约 45691 套；收购项目约 9851 套。

(2) 12 个棚户区改造和环境整治项目情况

12 个项目具体包括 12 个地块：城子 A、城子 B、龙门 A、龙门 B、圈门 A、圈门 B、圈门 C、圈门 D、东西辛房 A、东西辛房 B、东西辛房 C 以及河滩 A 地块；项目位于门头沟区北部门城老城区龙泉镇镇域范围内，项目四至为东至城子大街，南至规划黑一路，西至天桥浮村，北至浅山地带。项目总用地面积约 449.25 公顷，其中，国有土地面积约 142.78 公顷，集体土地面积约 306.47 公顷（具体规划用地范围、面积、用途以有规划核发的规划条件和定桩成果为准）。

(3) 已上市项目情况

河滩 B 地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积 2.79 公顷，规划建筑面积 9.33 万平方米。2013 年 9 月 11 日已上市交易。

城子 B（6022）地块东至门头沟新城 04 街区边界，南至九龙路中线，西至城子 A 地块，北至门头沟新城 04 街区边界，规划建筑面积 4.01 万平方米。2020 年 6 月 30 日已上市交易。

3. 投资估算

本项目总投资约为 5,304,388.34 万元，其中 15 个安置房建设项目投资约 2,580,322.00 万元，12 个棚户区改造和环境整治项目投资 1,763,992.00 万元，



12 个安置房回购项目投资约 807,866.32 万元（铁路货场项目因合同尚未签订以政府确认的测算审核报告中的投资数 22,697.41 万元确定，其余项目以已签订回购合同总额确定），已上市河滩 B 项目 21,038.44 万元、城子 B(6022) 地块 81,404.00 万元和老百姓安置房回购 49,765.58 万元（河滩 B 项目、城子 B(6022) 地块和老百姓安置房回购投资估算以 2021 年底棚改中心实际支出数为准）。

本次 19,000.00 万元政府债券拟用于本项目的开发以及商品房的建设和回购，预计债券本息 20,584.60 万元，加上按实际贷款利率测算的已融资本息 1,460,373.14 万元，预计到期本息累计 1,480,957.74 万元。

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。

1. 政策依据

- （1）《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）；
- （2）住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市棚户区和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 号；
- （3）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）；
- （4）《北京市人民政府文件〈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）；
- （5）《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）；
- （6）《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693 号）；
- （7）《财政部、住房和城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》财预〔2018〕28 号；
- （8）《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改〔核〕〔2017〕277 号）；
- （9）《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂 A 地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改〔核〕〔2019〕15 号）；



- (10)《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂B地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)(2020)243号);
- (11)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)(2018)412号);
- (12)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)(2018)411号);
- (13)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营B地块定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)(2018)410号);
- (14)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)(2018)413号);
- (15)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄A地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(核)(2017)330号);
- (16)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(2018)268号);
- (17)《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子C地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)(2021)224号);
- (18)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造城子D地块定向安置房项目核准的批复》(京发改(核)(2017)73号);
- (19)《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)[2020]160号);
- (20)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(核)(2017)96号);
- (21)《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造小园8号地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)[2020]161号);
- (22)《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园4、5号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(2017)352号);
- (23)《北京市规划委员会关于门头沟新城16街区MC00-0016-0032-0036等地块控制性详细规划的批复》(市规函(2013)1978号);
- (24)《北京市规划委员会关于门头沟新城04街区MC00-0004-6009-6010等



地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2015〕1883号);

(25)《北京市规划委员会关于门头沟新城04街区MC00-0004-6001-6005等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2015〕1159号);

(26)《北京市规划委员会关于门头沟新城03街区MC00-0003-0003-0007等地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2013〕1184号);

(27)《市规划委总体规划处技术审查会会议纪要》(〔2013〕25期)。

2. 假设2022年门头沟区采空改造项目在债券存续期内陆续进行房屋安置及货币补偿,并于2024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,2023年GDP的增速等因素,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制2023年门头沟区采空棚户区改造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政府预算安排资金、其他融资。其中:已发行2016年北京市政府专项债券(二期)融资90,000.00万元,2017年北京市政府专项债券(二期)融资330,000.00万元,2019年北京市棚改专项债券(十期)-2019年北京市政府专项债券(二十二期)融资150,000.00万元,2020年北京市政府专项债券(十七期)融资108,300.00万元,2021年北京市政府专项债券(十七期)融资174,000.00万元,2021年北京市地方政府再融资专项债券(十期)融资90,000.00万元,2021年北京市地方政府再融资专项债券(十八期)融资492,600.00



万元，2022 年北京市政府专项债券（三期）融资 10,000.00 万元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 31,951.27 万元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 49,300.00 万元，2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 160,000.00 万元，财政拨款 3,425,767.67 万元。本次发行政府债券融资 19,000.00 万元，其余资金由区财政统筹安排。

（二）资金平衡

本项目发债用于项目的开发以及商品房的建设和回购，项目总投资估算为 5,304,388.34 万元。按照资金募集计划，本期债券 19,000.00 万元，期限为 3 年，预计存续期本次发行债券利息为 1,584.60 万元（3 年期债券利率按 2.78% 测算）。预计项目本次发行债券 19,000.00 万元，其中本金 19,000.00 万元，利息 1,584.60 万元，预计到期本息为 20,584.60 万元。加上按实际贷款利率测算的已融资本息 1,460,373.14 万元，预计到期本息累计 1,480,957.74 万元。

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）、《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造工作和环境政治工作的实施意见〉》（京政发[2014]18 号）；《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改[2015]693 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冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地，北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地（配建“保障性租赁住房”），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增长，即增速为 4.5%。

(2) 已上市土地出让产生的净现金流入

河滩 B 地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积 2.79 公顷，规划建筑面积 9.33 万平方米。2013 年 9 月 11 日已上市交易，2013 年 9 月 26 日完成交易，成交价格为 133,000.00 万元。。

城子 B (6022) 地块东至门头沟新城 04 街区边界，南至九龙路中线，西至城子 A 地块，北至门头沟新城 04 街区边界，规划建筑面积 4.01 万平方米。2020 年 6 月 30 日已上市交易，2020 年 7 月 14 日完成交易，成交价格为 126,000.00 万元。

(3) 未上市土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自本期债券融资开始日当年开始陆续挂牌交易，3 年内全部出让完毕。在项目成本按照 12 个地块统一平衡测算的基础上，结合项目周边 2021-2022 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 年预计 GDP 增速 4.5%的 100%，90%，80%的比例计算土地价格的增长，以本期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”中未上市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：本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元

项目名称	位置	可出让面积（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%
门头沟区采空棚户区改造项目	北至九龙路，东至城子大街，南至山脚，西至圈门。	121.14	3,150,773.13	3,134,064.15	3,117,392.53
合计		121.14	3,150,773.13	3,134,064.15	3,117,392.53

注：本表可出让土地面积以上位规划中数据为测算依据。



（二）安置房收入

本项目采用实物置换方式进行拆迁安置补偿，安置房销售产生的净现金流入主要是收取的老百姓安置房选房面积补差价款收入，超面积补差价款均价为4,500.00元/平米，截至2022年12月底，累计收入69,853.17万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目总收益预计为3,446,245.70万元，其中已上市土地出让收益为259,000.00万元，未上市土地出让预测收入为3,117,392.53万元（按保守性原则，以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%，即3.6%计算土地价格增长情况），安置房销售收入为69,853.17万元。

1. 已上市土地出让产生的净现金流入

河滩B地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积2.79公顷，规划建筑面积9.33万平方米。2013年9月11日已上市交易，2013年9月26日完成交易，成交价格为133,000.00万元。。

城子B（6022）地块东至门头沟新城04街区边界，南至九龙路中线，西至城子A地块，北至门头沟新城04街区边界，规划建筑面积4.01万平方米。2020年6月30日已上市交易，2020年7月14日完成交易，成交价格为126,000.00万元。

2. 未上市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2021-2022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/平方米)	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冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	门头沟区永定镇	2021 年 4 月 22 日	153000	51938.27	挂牌出让公告	153000	2.95	1.02	0.30	0.90	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2021 年 5 月 8 日
2	北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地(配建“保障性租赁住房”)	门头沟区永定镇	2021 年 9 月 23 日	120000	66171.579	挂牌出让公告	121800	1.84	1.02	0.30	0.56	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 13 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	1.02	0.40	1.00	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2022 年 11 月 28 日
综合单价											2.46		

北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地



(2) 项目未上市土地出让单价预测

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即 2.46 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%，现预测项目未上市土地未来出让单价如下：

表 4：项目未上市出让土地出让单价预测表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地地价（万元/平米）增速 4.5%	2.46	2.58	2.69	2.81	2.94	3.07	3.21
土地地价（万元/平米）增速 4.05%	2.46	2.56	2.67	2.78	2.89	3.01	3.13
土地地价（万元/平米）增速 3.6%	2.46	2.55	2.65	2.74	2.84	2.94	3.05



(3) 项目未上市土地出让收入预测

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%，预测未上市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 3,150,773.13 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.58	2.69	—	—	—	—
销售面积(万平方米)	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,869,917.81	1,007,307.80	—	—	—	3,150,773.13

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，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 3,150,773.13 万元，用于资金平衡未上市土地相关收益 3,150,773.13 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%，预测未上市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 3,134,064.15 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.56	2.67	—	—	—	—
销售面积（万平方米）	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,861,865.53	998,651.11	—	—	—	3,134,064.15

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，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 3,134,064.15 万元，用于资金平衡未上市土地相关收益 3,134,064.15 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%，预测未上市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 3,117,392.53 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.56	2.67	—	—	—	—
销售面积（万平方米）	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,853,813.25	990,031.76	—	—	—	3,117,392.53

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，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 3,117,392.53 万元，用于资金平衡未上市土地相关收益 3,117,392.53 万元。



3. 实物安置产生的净现金流入

本项目采用实物置换方式进行拆迁安置补偿，安置房销售产生的净现金流入主要是收取的老百姓安置房选房面积补差价款收入，超面积补差价款均价为4,500.00元/平米，截至2022年12月底，累计收入69,853.17万元。

4. 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采空棚户区改造，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增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
实物安置产生的现金净流入	69,853.17	-	-	-	69,853.17
土地出让产生的现金净流入	532,547.51	1,853,813.25	990,031.76	-	3,376,392.53
总现金净流入	602,400.68	1,853,813.25	990,031.76	-	3,446,245.70

注：2023年产生的现金净流入数据为2023及以前年度实物安置及土地出让产生的现金净流入。

（二）预期成本测算

本项目总投资约为5,304,388.34万元，已到位5,111,918.94万元，其中：已发行2016年北京市政府专项债券（二期）融资90,000.00万元，2017年北京市政府专项债券（二期）融资330,000.00万元，2019年北京市棚改专项债券（十期）-2019年北京市政府专项债券（二十二期）融资150,000.00万元，2020年北京市政府专项债券（十七期）融资108,300.00万元，2021年北京市政府专项债券（十七期）融资174,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十期）融资90,000.00万元，2021年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）融资492,600.00万元，2022年北京市政府专项债券（三期）融资10,000.00万元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资31,951.27万元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资49,300.00万元，2022年北京市政府专项债券（十五期）融资160,000.00万元，财政拨款3,425,767.67万元。本次发行政



府债券融资 19,000.00 万元，主要用于本项目安置房回购以及自建安置房结算，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行政府债券融资 19,000.00 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 20,584.60 万元，加上已融资本息 1,460,373.14 万元，本期债券及其他已融资预计到期本息累计 1,480,957.74 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 年	1,266,151.27	19,000.00			1,285,151.27	2.62%-3.57%	39,711.95	39,711.95
2024 年	1,285,151.27			121,951.27	1,163,200.00	2.62%-3.57%	40,240.15	162,191.42
2025 年	1,163,200.00				1,163,200.00	2.62%-3.57%	36,853.37	36,853.37
2026 年	1,163,200.00			343,000.00	820,200.00	2.62%-3.57%	36,853.37	379,853.37
2027 年	820,200.00			327,600.00	492,600.00	2.62%-3.57%	25,842.57	353,442.57
2028 年	492,600.00			492,600.00	-	2.62%-3.57%	16,305.06	508,905.06
小计		19,000.00	-	1,285,151.27			195,806.47	1,480,957.74

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

（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。

本期债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。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）、《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造工作和环境政治工作的实施意见〉》（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投资及债券还本付息情况为：项目2009年启动，预计2024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0.65，本息覆盖倍数为2.33。如下表：

表 8：项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	安置房收入	小计
2023 年	-	39,711.95	39,711.95	532,547.51	69,853.17	602,400.68
2024 年	121,951.27	40,240.15	162,191.42	1,853,813.25	-	1,853,813.25
2025 年	-	36,853.37	36,853.37	990,031.76	-	990,031.76
2026 年	343,000.00	36,853.37	379,853.37	-	-	-
2027 年	327,600.00	25,842.57	353,442.57	-	-	-
2028 年	492,600.00	16,305.06	508,905.06	-	-	-
合计	1,285,151.27	195,806.47	1,480,957.74	3,376,392.53	69,853.17	3,446,245.70
投资覆盖倍数	0.65					
本息覆盖倍数	2.33					

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2023 年土地出让收入与安置房收入数据为 2023 及以前年度实物安置及土地出让产生的收入。

（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
1	现金流入	532,547.51	1,853,813.25	990,031.76	-
1.1	财政资金流入	-	-	-	-
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	-	-
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-
1.5	土地出让流入	532,547.51	1,853,813.25	990,031.7642	-
1.6	安置房出售流入	-	-	-	-
2	现金流出	39,711.95	162,191.42	36,853.37	379,853.37
2.1	项目建设资金流出	-	-	-	-
2.2	运营成本	-	-	-	-



2.3	债券付息	39,711.95	40,240.15	36,853.37	36,853.37
2.4	债券还本	-	121951.27	-	343,000.00
3	净现金流量	492,835.56	1,691,621.83	953,178.39	-379,853.37
4	累计净现金流量	492,835.56	2,184,457.39	3,137,635.79	2,757,782.42

表 9：项目投资现金流量表（续）

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	合计
1	现金流入	-	-	8,680,780.87
1.1	财政资金流入	-	-	3,949,383.90
1.2	自筹资本金流入	-	-	-
1.3	债券资金流入	-	-	1,285,151.27
1.4	配套融资资金流入	-	-	-
1.5	土地出让流入	-	-	3,376,392.53
1.6	安置房出售流入	-	-	69,853.17
2	现金流出	353,442.57	508,905.06	6,785,346.08
2.1	项目建设资金流出	-	-	5,304,388.34
2.2	运营成本	-	-	-
2.3	债券付息	25,842.57	16,305.06	195,806.47
2.4	债券还本	327,600.00	492,600.00	1,285,151.27
3	净现金流量	-353,442.57	-508,905.06	1,895,434.79
4	累计净现金流量	2,404,339.85	1,895,434.79	-

（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：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于 3 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 2.35 至 2.33。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	3,479,626.30	3,454,297.98	3,446,245.70



融资本息合计	1,480,957.74		
项目总投资	5,304,388.34		
投资覆盖倍数	0.66	0.65	0.65
本息覆盖倍数	2.35	2.33	2.33

（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。

本报告依据北京市人民政府《关于研究加强本市农村教师队伍建设等问题的会议纪要》（[2008]第128期）、北京市住房保障工作领导小组办公室《关于将门头沟采空棚户区改造项目纳入我市棚改范围的意见》（京住保[2009]15号）、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区采空棚户区改造需新增100万平方米安置房的调整方案的函》（门政函[2012]42号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于门头沟区政府申请增加采空棚户区改造安置用房建设及投资规模的请示》（京建文[2012]37号）、《北京市规划委员会关于门头沟新城16街区MC00-0016-0032-0036等地块控制性详细规划的批复》（市规函[2013]1978号）等规划批复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

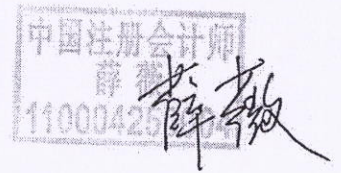
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为门头沟区采空棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

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）门头沟区采空棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

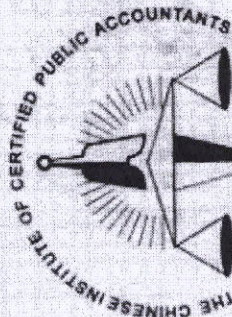


(本页无正文)



二零二三年二月六日





许玲玲

女

1980-5-18

北京公正会计师事务所有限公司

341126198005182822

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



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: 110000250459
No. of Certificate

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

发证日期: 2008-8-2 月 日
Date of Issuance



2009年 3 月 20 日

年度检
Annual Renewal

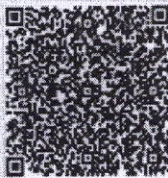


姓名: 许玲玲

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



6



2011年 3月 1日
/y /m /d

7

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

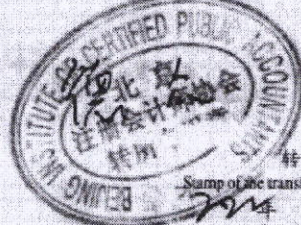


事务所
CPAs

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

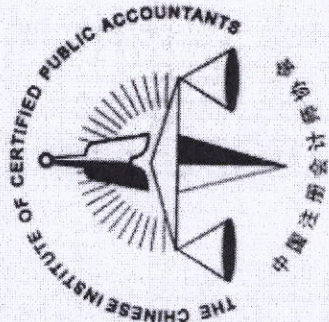
12

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.

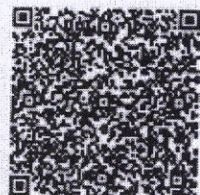


姓名 薛薇
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1991-04-21
Date of birth
工作单位 北京湘融康能会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142723199104210229
Identity card No.



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

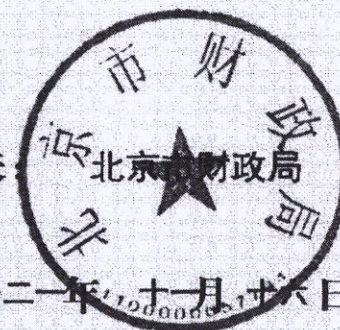


证书序号：0017074

说 明

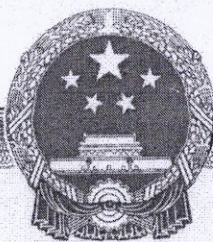
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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;基本建设施工预决(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