

2021 年北京市政府专项债券（十八期）

2021 年北京市政府专项债券（十九期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）

苏家坨配套设施提升项目（调增项目）收益与融资

自求平衡财务评估咨询报告




北京中京华建联会计师事务所有限公司

2022 年 4 月 29 日



北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110000412022282000075
报告名称:	2021 年北京市政府专项债券（十八期） 2021 年北京市政府专项债券（十九期）中 国（北京）自贸试验区科技创新片区（海 淀）苏家坨配套设施提升项目（调增项目） 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告
报告文号:	中京华【2022】420003 号
被审（验）单位名称:	北京新牧置业发展有限公司
会计师事务所名称:	北京中京华建联会计师事务所有限公司
业务类型:	咨询
报告日期:	2022 年 04 月 29 日
报备日期:	2022 年 05 月 05 日
签字人员:	
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

内 容	页
一、基本情况	1
二、评估要素	4
1. 资金充足性	5
1.1 投资估算	6
1.2 项目融资与还本付息情况	7
1.3 项目收入来源与自求平衡	10
1.4 小结	13
2. 资金稳定性	13
三、风险分析与控制	14
四、评估结论	15

2021 年北京市政府专项债券（十八期）

2021 年北京市政府专项债券（十九期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）

苏家坨配套设施提升项目（调增项目）项目收益与融资

自求平衡财务评估咨询报告

一、基本情况

（一）项目实施主体

单位名称：北京新牧置业发展有限公司

统一社会信用代码：91110108554850824A

住所：北京市海淀区北安河河滩 50 号南院北楼一层 015 室

法定代表人：潘永卫

注册资本：21008 万元人民币

营业期限：2010 年 5 月 4 日至 2030 年 5 月 3 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；建设工程项目管理；企业管理咨询；出租商业用房；出租办公用房。（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）项目概述

1.项目位置

本项目位于苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及

翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线(北清路至聂各庄东路段)村庄范围内。

2.项目内容

本项目的建设内容为：苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线(北清路至聂各庄东路段)村庄范围内的宅基地和非宅基地等进行腾退安置，涉及腾退总户数约 3,340 户，总人数约 8,890 余人，安置房建设面积约 46 万平方米。

3.项目建设计划

依据项目实施单位提供的建设进度计划，中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施提升项目已于 2018 年开始实施，计划于 2024 年底全部完成。

（三）项目专项债券调整

1.项目专项债券发行情况

根据北京市财政局公布的《北京市政府专项债券发行结果公告》，本项目已发行北京市政府专项债券 673,000 万元，其中：2021 年利用专项债券融资 443,000 万元，分三批发行，五期、十二期、十九期分别于 6 月、8 月、10 月发行 73,000 万元、270,000 万元、100,000 万元，债券年利率分别为 3.34%、3.12%、3.13%，债券期限为 10 年，利息半年支付一次，本金到期一次性偿还；2022 年 2 月利用北京市政府专项债券（五期）发行专项债券融资 230,000 万元，债券年利率 2.94%，债券期限为 10 年，利息半年支付一次，本金到期一次性偿还。

2.本次拟调增专项债券资金

为提高地方政府专项债券资金使用效益，本次拟将以下专项债券结余资金合计 133,483 万元调整至本项目使用，其中：2021 年北京市政府专项债券（十八期）结余资金调整至本项目 74,583 万元，该期债券于 2021 年 10 月发行，期限 7 年，年利率 3.16%，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还；2021 年北京市政府专项债券（十九期）结余资金调整至本项目 58,900 万元，该期债券于 2021 年 10 月发行，期限 10 年，债券利率 3.13%，利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还。

以上所述债券资金调整事项，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担，调整日期暂定 2022 年 5 月 5 日。

3.专项债券资金调整原因

2021 年北京市政府专项债券（十八期）结余资金调整至本项目 74,583 万元，该期专项债券调整结余资金的项目包括：①中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）永丰产业基地（新）园区配套设施建设项目（二期）结余资金 20,000 万元。调整原因：该项目 F 地块的勘误已完成，正在办理开工手续，道路年内达到可使用状态，工程款短期内无法完成全部支出；②海淀循环经济产业园配套设施建设项目（二期）结余资金 20,000 万元。调整原因：该项目部分已签约村民留存安置房指标主动暂缓进行货币补偿和结算，造成补偿款发放工作受阻。腾退收尾工作推进难度较大，资金支付晚于预期。安置房建设尚未完成竣工决算，未达到支付条件。③中国（北京）自

贸试验区科技创新片区（海淀）翠湖科技园配套设施建设项目结余资金 34,583 万元。2021 年北京市政府专项债券（十九期）中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）周边上庄配套设施提升项目结余债券资金 58,900 万元。调整原因：该项目翠湖 G3 征地补偿费尚未达到支付条件。受规划调整、前期手续办理周期较长等因素影响，部分项目尚未启动。相关项目预算均已纳入 2022 年专项债计划，因此申请调减避免重复提报。

2021 年北京市政府专项债券（十九期）结余资金调整至本项目 58,900 万元，该期专项债券调整结余资金的项目为：中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）周边上庄配套设施提升项目。调整原因：该项目 C02 安置房项目尚未完成竣工结算，导致部分工程款无法支出。南玉河非宅腾退方案尚未取得批复，正就方案中部分内容进行讨论优化，致使项目启动晚于预期。上庄村宅基地腾退签约率低于预期，造成部分腾退款结余。

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》（财预【2017】89 号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据财预【2017】89 号文件的要求，分类发行专项债券建设项目，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。

此外，根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足和稳定性。

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

本项目建设期内计划使用专项债券融资 1,866,483 万元，项目专项债券资金（包括本次调增专项债券资金）主要用于对苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）村庄范围内的宅基地和非宅基地等进行腾退并且进行安置。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足，项目建设期后预计获取收入对本项目专项债券本息覆盖倍率为 1.27 倍。

本项目成本预计共 2,783,966 万元，包括建设期内项目总投资 2,342,917 万元，2025 年至 2034 年专项债券利息 441,049 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，项目已投入资金 783,274 万元，其中：项目实施单位自筹资金投入 340,274 万元，使用专项债券资金 443,000 万元；项目 2022 年计划投入资金 665,532 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 32,049 万元，使用专项债券融资 633,483 万元；项目 2023 年计划投入资金 544,633 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 44,633 万元，使用专项债券融资 500,000 万元；项目 2024 年计划投入资金 349,478 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 59,478 万元，使用专项债券融资 290,000 万元。

本项目的收入来源为中关村科学城北区（海淀北部地区）统筹收入资金，本项目后续预计可使用中关村科学城北区（海淀北部地区）统筹收入资金 3,083,067 万元。项目建设期间利息及手续费，由海淀区财政统筹安排资金支付。本项目相关投资估算、债券发行和还本付息、发债项目预计收入、偿债能力和可持续性等情况分析如下：

1.1 投资估算

依据项目单位提供的苏家坨镇苏一二、苏三四、西小营、后沙涧等村以及翠湖南路(苏家坨镇域)、安阳西路沿线（北清路至聂各庄东路段）村庄相关腾退细则，参考目前 10 年期专项债券票面年利率 3.08%，项目实施单位估算本项目总投资为 2,342,917 万元，其中：腾退费用为 1,885,126 万元，占总投资比例 80.4%；安置房建设费用 333,000 万元，占总投资比例 14.1%；财务费用为 127,791 万元，占到总投资比例 5.5%。各项投资构成与估算明细如表 1、表 2：

表 1 项目投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	投资占比（%）
一	腾退费用	1,885,126	80.4
1	住宅腾退补偿补助费	1,764,734	75.3
2	非住宅腾退补偿补助费	85,768	3.7
3	腾退相关费用	34,624	1.5
二	安置房建设费用	330,000	14.1
三	财务费用	127,791	5.5
	投资总计	2,342,917	100

表 2 项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资(万元)
一	腾退费用			1,885,126
1	农民住宅腾退补偿补助费			1,764,734
1.1	宅基地区位补偿价 (超出四分地以上部分)	243680 m ²	11000 元/m ²	268,048
1.2	房屋重置成新价	720100 m ²	1000 元/m ²	72,010

序号	工程或费用名称	工程量	单价	投资(万元)
1.3	装修补助费	444900 m ²	300 元/m ²	13,347
1.4	搬家补助费	720100 m ²	40 元/m ²	2,880
1.5	家电改移补助费			327
1.5.1	空调	4620 台	400 元/台	185
1.5.2	电话	2202 台	235 元/台	52
1.5.3	有线电视	2832 端口	320 元/端口	90
1.6	提前搬家奖	3343 院	5 万元/院	16,715
1.7	工程配合奖	3343 院	25 万元/院	83,575
1.8	特殊奖励费（拆除补助费）	3343 院	15 万元/院	50,145
1.9	提前腾地奖	770460 m ²	1000 元/m ²	77,046
1.10	空地补助	294040 m ²	400 元/m ²	11,762
1.11	周转费	8898 人	24000 元/人	21,355
1.12	停产停业补助费	115200 m ²	700 元/m ²	8,064
1.13	货币化安置面积	325560 m ²	35000 元/m ²	1,139,460
2	集体非宅腾退补偿补助费			85,768
2.1	房屋重置成新价	302000 m ²	1500 元/m ²	45,300
2.2	搬迁补助费	302000 m ²	40 元/m ²	1,208
2.3	工程配合奖	302000 m ²	600 元/m ²	18,120
2.4	停产停业补助费	302000 m ²	700 元/m ²	21,140
3	腾退相关费用			34,624
3.1	腾退评估费	385358 万元	1.0%	3,854
3.2	腾退服务费	1850502 万元	1.0%	18,505
3.3	拆除及渣土清运费	1022100 m ²	120 元/m ²	12,265
二	安置房建设费用	460493 m ²	7166 元/m ²	330,000
三	财务费用			127,791
1	利息			125,806
2	发行手续费			1,866
3	登记托管费			112
4	兑付付息手续费			7
总投资				2,342,917

1.2 项目融资与还本付息情况

本项目预计利用专项债券融资 1,866,483 万元，其中：

2021 年利用专项债券融资 443,000 万元，分三批发行，五期、十二期、十九期分别于 6 月、8 月、10 月发行 73,000 万元、270,000 万元、100,000 万元，债券年利率分别为 3.34%、3.12%、3.13%，债券期限为 10 年，利息半年支付一次，本金到期一次性偿还；

2022 年 2 月利用专项债券融资 230,000 万元,债券年利率 2.94%,债券期限为 10 年,利息半年支付一次,本金到期一次性偿还;

本次拟从 2021 年北京市政府专项债券(十八期)和 2021 年北京市政府专项债券(十九期)分别调整至本项目专项债券资金 74,583 万元、58,900 万元(调整日期暂按 2022 年 5 月 5 日测算),利率分别为 3.16%、3.13%,发行期限分别为 7 年、10 年,利息分别于每年、每半年支付一次,本金到期一次性偿还;

2022 年 6 月计划发行专项债券融资 270,000 万元、2023 年计划发行专项债券融资 500,000 万元、2024 年计划使用专项债券融资 290,000 万元,债券年利率 3.08%(以 2022 年 4 月 28 日为测算日,依据前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25 个基点,本次测算利率在合理范围内),最终应以实际发行利率为准,债券期限为 10 年,利息每半年支付一次,本金到期一次性偿还。

本项目预计使用专项债券资金本息共计 2,433,338 万元,其中:本金 1,866,483 万元,利息 566,855 万元。自发行之日起 10 年债券存续期还本付息情况如表 3(见下页):

表 3 债券还本付息表

单位：万元															
序 号	项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初 借款 余额	-	443,000	1,076,483	1,576,483	1,866,483	1,866,483	1,866,483	1,866,483	1,791,900	1,791,900	1,791,900	1,290,000	790,000	290,000
2	本年 借款 总额	443,000	633,483	500,000	290,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	本年 应计 利息	4,549	27,149	40,971	53,137	57,603	57,603	57,603	57,209	55,246	55,246	50,389	29,054	16,631	4,465
4	本年 还本 付息	4,549	27,149	40,971	53,137	57,603	57,603	57,603	131,792	55,246	55,246	552,289	529,054	516,631	294,465
4.1	还本	-	-	-	-	-	-	-	74,583	-	-	501,900	500,000	500,000	290,000
4.2	付息	4,549	27,149	40,971	53,137	57,603	57,603	57,603	57,209	55,246	55,246	50,389	29,054	16,631	4,465
5	年末 借款 余额	443000	1,076,483	1,576,483	1,866,483	1,866,483	1,866,483	1,866,483	1,791,900	1,791,900	1,791,900	1,290,000	790,000	290,000	-

1.3 项目收入来源与自求平衡

本项目于 2018 年开始实施，计划 2024 年底完成。本项目建设期内累计资金筹措总额 2,342,917 万元，其中：自筹资金 340,274 万元，海淀区财政统筹安排资金 136,160 万元，拟使用专项债券融资 1,866,483 万。截至 2021 年 12 月 31 日，项目已投入资金 783,274 万元，其中：项目实施单位自筹资金投入 340,274 万元，利用专项债券融资 443,000 万元；项目 2022 年计划投入资金 665,532 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 32,049 万元，利用专项债券融资 500,000 万元（2 月已发行 230,000 万元、6 月拟发行 270,000 万元），本次拟将 2021 年北京市政府专项债券（十八期、十九期）结余资金调整至本项目使用 133,483 万元；项目 2023 年计划投入资金 544,633 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 44,633 万元，计划使用专项债券融资 500,000 万元；项目 2024 年计划投入资金 349,478 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 59,478 万元，计划使用专项债券融资 290,000 万元。资金使用计划及资金筹措方案如表 4：

表 4 项目资金使用计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	已投入资金	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	2,342,917	783,274	665,532	544,633	349,478
(一)	腾退费用	1,885,126	778,254	597,711	343,130	166,031
1	宅基地腾退费用	1,764,734	691,895	579,333	332,580	160,926
2	非住宅腾退费用	85,768	71,000	7,975	4,578	2,215
3	腾退相关费用	34,624	15,359	10,403	5,972	2,890
(二)	安置房建设费用	330,000		40,000	160,000	130,000
(三)	财务费用	127,791	5,020	27,821	41,503	53,447
1	利息	125,806	4,549	27,149	40,971	53,137
2	发行手续费	1,866	443	633	500	290
3	登记托管费	112	27	38	30	17
4	兑付付息手续费	7	1	1	2	3
二	资金筹措	2,343,267	783,274	665,532	544,633	349,478

(一)	自筹资金	476,784	340,274	32,049	44,633	59,478
(二)	专项债券	1,866,483	443,000	633,483	500,000	290,000

依据北京市海淀区人民政府《关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示》(海政报【2013】4号),及北京市人民政府的批示(北京市人民政府办文第40028号),中关村科学城北区(海淀北部地区)进行整体开发,将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金,按“3:7”的比例划分市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费,合理配置市、区财力。中关村科学城北区(海淀北部地区)为整体滚动开发,本项目的收入来源为中关村科学城北区(海淀北部地区)开发建设资金。

根据项目实施单位提供的投资计划情况,本项目预计可获取资金总额3,559,501万元。项目建设期内预计获取资金476,434万元,截至2021年12月31日项目实施单位已自筹资金投入340,274万元,2022至2024年预计海淀区财政统筹安排资金136,160万元,以及专项债券存续期内(2025至2034年)预计可获取中关村科学城北区(海淀北部地区)统筹收入资金3,083,067万元。本项目预计成本共计2,783,966万元,其中包括:建设期投资估算总额2,342,917万元(含专项债券利息125,806万元、手续费与登记托管费1,985万元),以及项目完成后至专项债券到期日专项债券利息441,049万元;本项目预计累计结余资金775,535万元。本项目建设期内专项债券利息125,806万元,以及手续费与登记托管费1,985万元由海淀区财政统筹资金支付。本项目各年度现金流平衡表如(下页)表5:

表 5 项目现金流平衡表

单位：万元

年度	2022 以前	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
一、现金流入															
1.建设资金流入	340,274	32,049	44,633	59,478	107,603	107,603	107,603	181,792	105,246	105,246	602,289	579,054	566,631	620,000	3,559,851
2.债券资金流入	443,000	633,483	500,000	290,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,866,483
现金流入总额	783,274	665,532	544,633	349,478	107,603	107,603	107,603	181,792	105,246	105,246	602,289	579,054	566,631	620,000	5,426,334
二、现金流出															
1.建设资金流出	778,725	638,383	503,662	296,341	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,217,111
2.债券还本付息	4,549	27,149	40,971	53,137	57,603	57,603	57,603	131,792	55,246	55,246	552,289	529,054	516,631	294,465	2,433,688
现金流出总额	783,274	665,532	544,633	349,478	57,603	57,603	57,603	131,792	55,246	55,246	552,289	529,054	516,631	294,465	4,650,799
三、现金净流量															
1.项目现金净流入	-	-	-	-	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	325,535	775,535
2.累计现金结余	-	-	-	-	50,000	100,000	150,000	200,000	250,000	300,000	350,000	400,000	450,000	775,535	775,535

本项目预计的累计资金流入 5,425,984 万元、累计资金流出 4,650,499 万元、累计资金结余 775,535 万元。经测算，本项目完成后 2024 年至 2034 年预计可获取的资金流入 3,083,067 万元，对本项目所有专项债券融资本息覆盖倍率为 1.27 倍。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且在债券存续期内每年资金余额不小于零，项目预计可获取收入在满足专项债券还本付息的前提下仍有结余，显示项目具备一定的收入能力、偿债能力和可持续性。

1.4 小结

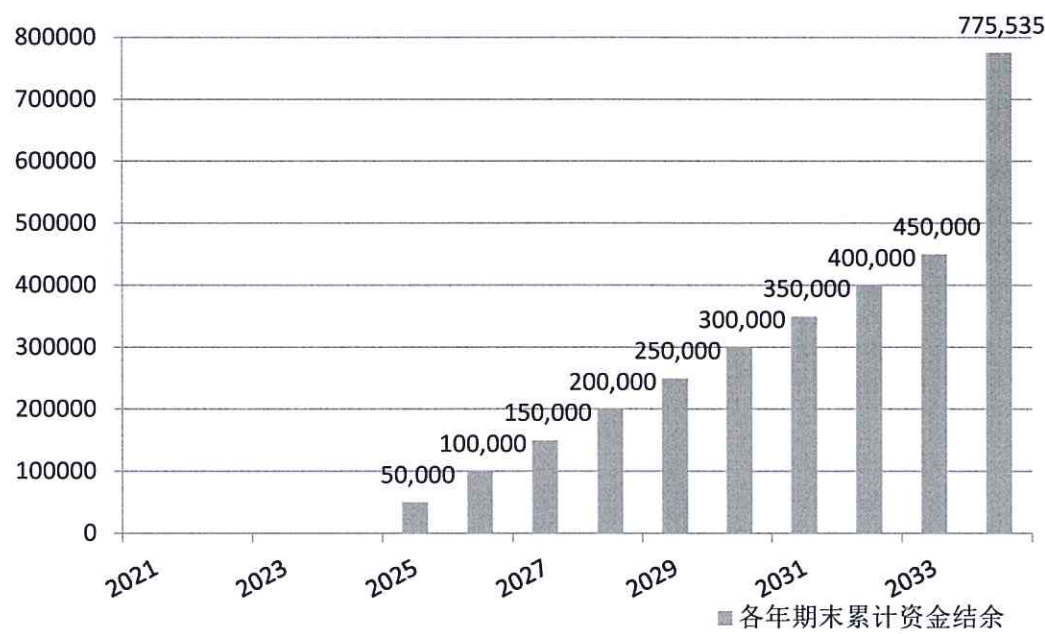
综上，在本项目专项债券存续期内，我们未发现相关本项目预计的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目通过中关村科学城北区（海淀北部地区）统筹收入资金获取的资金收入，预计可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，在偿还当年到期债券本息后，预计仍有 775,535 万元累计资金结余。以本项目完成后（2025 年至 2034 年）预计可获取资金流入 3,083,067 万元，测算本项目所有专项债券本息覆盖倍率为 1.27 倍。本项目预计的资金稳定性较可靠，债券存续期内预计每年累计资金结余都不小于零。专项债券存续期内资金结余情况如图 1 所示（见下页）：

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未发现可能对本项目预计的资金稳定性产生重大影响的情况。

图 1 债券存续期内项目累计资金结余情况（单位：万元）



三、风险分析与控制

根据本项目预计收入与融资平衡的压力测试结果，当项目期后预计收入下降 10%，债券发行利率上浮 20%的情况下，债券本息覆盖倍率仍然大于 1 倍，测试结果显示本项目预计收入对债券还本付息保障性较好，项目可通过压力测试，预计还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目专项债券还本付息的压力测试情况如表 6：

表 6 项目专项债券还本付息压力测试表

债券本息 覆盖倍率 收益下降	债券利 率上浮	0%	+10%	+20%
	0%	1.27	1.25	1.23
-5%	1.20	1.19	1.17	
-10%	1.14	1.13	1.11	

总体来看，本项目完成后预计的项目收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较好。但未来项目资金受项目所在中关村科学城北区（海淀北部地区）土地收益情况影响较大，项目可能存在潜在的工程实施风险、组织管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期差异风险、收益专项用于偿债操作风险、以及债券发行时的利率波动风险。

按照国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按财政部《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。

五、评估结论

基于项目实施单位提供的项目投资估算、预计收入、债券期限与利率选择等相关所有资料（未以独立审核）准确真实、完整有效的前提下，根据财政部对地方政府发行专项债券的相关要求，本项目可以通过利用专项债券融资以完成建设期资金筹措。按照北京市海淀区人民政府《关于报送海淀北部地区整体开发实施方案的请示》（海政报【2013】4号），及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第

40028 号), 在本项目完成之后以中关村科学城北区(海淀北部地区)统筹收入资金作为本项目债券还本付息的资金来源, 后续预计可使用中关村科学城北区(海淀北部地区)统筹收入资金 3,083,067 万元。

本次专项债券资金调增后, 通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析, 我们未发现项目预计收入在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

北京中京华建联会计师事务所有限公司

2022 年 4 月 29 日