



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）

项目募投情况



北京市工程咨询有限公司

2022 年 4 月 29 日

## 目 录

一、项目基本情况.....	2
（一）相关规划.....	2
（二）募投项目情况.....	4
二、经济社会效益分析.....	8
（一）经济效益分析.....	8
（二）社会效益分析.....	9
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	10
（一）投资估算.....	10
（二）资金筹措方案.....	11
四、专项债券资金调整方案.....	12
（一）专项债券发行情况.....	12
（二）专项债券使用情况.....	13
（三）专项债券调整情况.....	13
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	14
（一）项目收益测算.....	14
（二）资金测算平衡情况.....	15
（三）总体评价.....	19
六、项目控制风险.....	19

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（十八期），发行日期 2021 年 10 月 28 日，期限 7 年，债券利率 3.16%，利息每年支付一次，包含海淀循环经济产业园配套设施建设项目（二期）80000 万元、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）23000 万元、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 55900 万元。由于以上项目资金支出进度缓慢等原因，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟从海淀循环经济产业园配套设施建设项目（二期）调整债券资金 20000 万元、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）20000 万元、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 34583 万元至中国（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（以下简称“本项目”）使用。

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（十九期），发行日期 2021 年 10 月 28 日，期限 10 年，债券利率 3.13%，利息每半年支付一次，包含中国（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 226000 万元。由于项目资金支出进度缓慢等原因，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟从中国（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债券资金 58900 万元至本项目使用。

以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，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。



## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 整体情况

##### （1）项目所在区域整体情况

中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区共 31.85 平方公里，包括中关村科学城 21.59 平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间 10.26 平方公里。中关村科学城纳入北京自贸区科技创新片区的范围包括翠湖科技园和永丰基地两大创新功能组团，将重点发展新一代信息技术、生物与健康、科技服务等产业，打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。

中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团用地面积 21.59 平方公里，建筑规模总计约 1840 万平方米，截至当前已利用用地的建筑规模约 533 万平方米，未利用用地（含在途项目）建筑规模约 1307 万平方米。组团内规划产业用地面积约 900 公顷，建筑规模约 1500 万平方米，其中已利用的产业用地面积 364 公顷，建筑规模约 490 万平方米；可利用的产业用地约 536 公顷，建筑规模约 1010 万平方米。

中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区以科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业为主，并涵盖新一代信息技术产业、医药健康、高端装备和智能制造等行业。其中翠湖片区重点发展人工智能、下一代通信网络、智能网联等数字产业，目前入驻企业数量共计 73 家，总产值约 265 亿元。

科技创新片区范围内的翠湖和永丰两大创新功能组团位于中关村科学城北区（海淀北部地区），是海淀建设全国科技创新中心核心区的战略腹地和发展纵深，依托北清路前沿科创发展轴，初步形成“一心双组团、两核四节点”的空间发展格局，成为承载高端科技创新功

能、培育高精尖产业、推动高质量发展的强大引擎。

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位于北京市海淀区中关村科学城北区，是承载北京高端科技创新功能、承接高精尖产业落地、构筑北京西北部创新发展高地、推动中心城区和生态涵养区同步高质量发展最现实的强大引擎。

## （2）项目所在区域规划情况介绍及项目规划符合性分析

海淀区作为首都中心城区的重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，海淀区要构建“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的城市空间结构。要依托城市空间格局，发展多样化科技创新空间，以“一横轴”为串联，提升前沿科技创新联动能力。通过整合北清路前沿科创发展走廊沿线创新功能区与科创资源，优化创新体系，建设高端创新要素的联动纽带，优化永丰、翠湖发展极创新功能。

本项目位于“多极”体系中的翠湖发展极，项目建设是海淀区营造科技创新交流环境，提升创新空间国际化品质，增强科技服务发展水平和配套能力的重要举措。

## 2. 相关文件

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（2）财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）；

（3）财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（4）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）；

（5）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）；

（6）财政部《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）；

（7）财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

（8）中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（9）北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行兑付办法〉的通知》（京财国库〔2019〕1022号）；

（10）北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行规则〉的通知》（京财国库〔2019〕1023号）；

（11）国务院《关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》；

（12）《海淀北部地区控制性详细规划（街区层面）》。

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

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位于北京市海淀区中关村科学城北区。海淀区位于北京市区西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山、门头沟区交界，北与昌平区接壤，区域面积430.77平方公里，约占北京市总面积的2.6%。截至2020年末，区内下辖22个街道办事处、7个镇政府，全区常住人口313.3万人。

近年来海淀区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。2021年

海淀区实现地区生产总值 9501.7 亿元，同比增长 8.8%，高于全市 0.3 个百分点，两年平均增长 7.3%，高于全市 2.6 个百分点，经济总量占全市比重为 23.6%，继续保持经济总量和对全市经济贡献第一的水平，支撑首都发展作用更加彰显。分产业看，第一产业实现增加值 1.9 亿元，增长 18.1%，两年平均增长 10.3%；第二产业实现增加值 831.3 亿元，增长 17.6%，两年平均增长 7.5%；第三产业实现增加值 8668.6 亿元，同比增长 8%，两年平均增长 7.3%。

海淀区 2019 年-2021 年地区生产总值分别为 7926.0 亿元、8504.6 亿元、9501.7 亿元；2019 年-2021 年实现一般预算收入分别为 446.5 亿元、453.9 亿元、490.2 亿元，政府性基金收入分别为 225.2 亿元、269.2 亿元、359.0 亿元；政府性基金支出分别为 227.0 亿元、340.1 亿元、545.5 亿元。全区一般公共预算收入保持稳步增长。

表 1 北京市海淀区主要经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	7926.0	8504.6	9501.7
一般预算收入	446.5	453.9	490.2
政府性基金收入	225.2	269.2	359.0
政府性基金支出	227.0	340.1	545.5

## 2. 项目情况

表 2 项目概况

项目名称	总投资 (万元)	计划发行债券 规模(万元)	计划本期调增专项 债券规模(万元)	项目实施方
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	2342917	1866483	133483	北京新牧置业 发展有限公司

### （1）项目实施单位资格

表 3 北京新牧置业发展有限公司情况

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 万人民币
成立日期	2010 年 05 月 04 日
公司类型	其他有限责任公司
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。）

## （2）项目背景及项目情况

为全面落实中央关于深入实施创新驱动发展、推动京津冀协同发展战略等要求，助力建设具有全球影响力的科技创新中心，加快打造服务业扩大开放先行区、数字经济试验区，着力构建京津冀协同发展的高水平对外开放平台，党中央、国务院作出重大决策，在北京设立中国（北京）自由贸易试验区，赋予自贸试验区更大改革自主权，深入开展差别化探索。对标国际先进规则，加大开放力度，开展规则、规制、管理、标准等制度型开放。计划经过三至五年改革探索，强化原始创新、技术创新、开放创新、协同创新优势能力，形成更多有国际竞争力的制度创新成果，为进一步扩大对外开放积累实践经验，努力建成贸易投资便利、营商环境优异、创新生态一流、高端产业集聚、金融服务完善、国际经济交往活跃、监管安全高效、辐射带动作用突出的高标准高质量自由贸易园区。强化自贸试验区改革同北京市改革的联动，各项改革试点任务具备条件的在中关村国家自主创新示范区全面实施，并逐步在北京市推广试验。

中国（北京）自由贸易试验区实施范围 119.68 平方公里，涵盖三个片区：科技创新片区 31.85 平方公里，国际商务服务片区 48.34 平方公里（含北京天竺综合保税区 5.466 平方公里），高端产业片区 39.49



平方公里。其中科技创新片区包括中关村科学城 21.59 平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间 10.26 平方公里。中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间。

为加快推进中国（北京）自贸试验区科技创新片区的建设，通过中国（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的建设（包括修建园区内支路，通水、通电、电信、燃气、供热管线、雨污水专业工程，以及其他新型基础设施）、土地整理、地上物拆迁腾退、市政、道路及绿化等其他新型城镇化居民生活配套设施建设，优化交通环境，提升绿地系统，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，提高城市生态环境品质。

本项目的建设内容为对苏家坨镇苏一二、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，涉及腾退总户数约 3340 余户，总人数约 8890 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。

### 4. 项目资金到位及使用情况

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总投资为 2342917 万元，其中：自筹资金 476434 万元；2021 年已发行专项债券资金 443000 万元（已全部到账）；2022 年已发行专项债券 230000 万元（已全部到账），本次拟调整专项债券资金 133483 万元，分别从 2021 年北京市政府专项债券（十八期）海淀循环经济

产业园配套设施建设项目(二期)调整债券资金 20000 万元、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）调整债券资金 20000 万元、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调整债券资金 34583 万元至本项目，从 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调整债券资金 58900 万元至本项目；根据募集计划，2022 年后计划新增债券资金 270000 万元、2023 年计划新增债券资金 500000 万元、2024 年计划新增债券资金 290000 万元。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

习近平总书记视察北京并发表重要讲话，提出要以建设具有全球影响力的科技创新中心为引领，抓好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、北京经济技术开发区“三城一区”建设，深化科技体制改革，努力打造北京经济发展新高地。

国务院《关于印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》将中关村科学城区域划入中国（北京）自贸试验区科技创新片区，将打造数字经济试验区、全球创业投资中心、科技体制改革先行示范区。

中关村科学城既是“三城一区”之首，也是中国（北京）自贸试验区科技创新片区的重要构成部分，更是海淀作为全国科技创新中心核心区的全面战略支撑。依据《海淀区“两区”建设工作方案》和《中国（北京）自由贸易试验区科技创新片区海淀组团实施方案》，海淀区将聚焦两方面的重点试验任务：一是创新数字经济发展环境，增强



数字贸易国际竞争力。建设国际信息产业和数字贸易港，构建安全便利的国际互联网数据专用通道，加强跨境数据保护规制合作。对标国际先进水平，探索符合国情的数字贸易发展规则。二是强化知识产权运用保护。探索研究鼓励技术转移的税收政策，完善知识产权质押制度。赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权，探索形成市场化赋权、成果评价、收益分配等制度。利用外资规模，2020 年实现 57 亿美元，2021 年预计可达到 60 亿美元。进出口总额保持平稳增长。2020 年实现 1245 亿元，2021 年预计可达到 1300 亿元。跨国公司地区总部总数达到 15 家。

本项目建设后将提升完善中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）配套基础设施，为中关村科学城创新发展提供强力支撑，间接或直接形成一定规模的经济效益。

## （二）社会效益分析

依据《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》全面落实北京“建设国际一流的和谐宜居之都”的要求，要将海淀建设成为人文、生态、科技融合发展的世界领先的科技创新活力城市，令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城。到 2035 年，海淀区要初步建设成为世界领先的科技创新活力城市，高标准推进小康社会建设，成为科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，重要发展指标达到国际一流水平。到 2050 年，海淀区要全面建设成为世界领先的科技创新活力城市，成为令人向往的科学智慧之城、创新引领之城、人文活力之城、生态优美之城、和谐宜居之城，各项发展指标达到国际一流水平。

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）苏家坨配套设施

提升项目位于北京市海淀区中关村科学城北区（海淀北部地区），是承载北京高端科技创新功能、承接高精尖产业落地、构筑北京西北部创新发展高地、推动中心城区和生态涵养区同步高质量发展最现实的强大引擎。

通过本项目建设，推动科学城北区和美丽乡村融合发展，实现区域共同发展，优化交通环境，提升绿地系统，生态修复与城市修补，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，塑造见山望水、水清岸绿的城市景观，提高城市生态环境品质，打造集高端产业集聚、创新交流、对外交通、生态景观于一体的城市新形态。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1. 编制依据及原则

建设投资按项目实施单位提供的数据计取，同时参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家和北京市相关法律法规。

##### 2. 项目总投资

本项目总投资估算为 2342917 万元。其中：腾退费用为 1885126 万元，占总投资比例 80.4%；安置房建设费用为 330000 万元，占总体比例 14.1%；财务费用为 127791 万元，占总投资比例 5.5%。各项投资占比及投资构成明细详见下表。

表 4 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	1885126	80.4%
1	农民住宅腾退补偿补助费	1764734	75.3%
2	集体非住宅腾退补偿补助费	85768	3.6%
3	腾退相关费用	34624	1.5%
二	安置房建设费用	330000	14.1%



序号	工程或费用名称	投资额(万元)	投资占比
三	财务费用	127791	5.5%
四	总投资	2342917	100.0%

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金来源

本项目总投资估算为 2342917 万元，具体资金来源如下：

自筹资金 476434 万元，约占总投资的 20.3%；拟使用专项债 1866483 万元，约占总投资的 79.7%。其中，2021 年已使用专项债 443000 万元；2022 年拟使用专项债 633483 万元，五期已发行 230000 万元，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）分别调增专项债 74583 万元、58900 万元共计 133483 万元，另拟于 6 月发行 270000 万元；2023 年拟使用专项债 500000 万元；2024 年拟使用专项债 290000 万元。

截至目前，项目尚未发生其他融资，且未来除发行专项债外全部为海淀区财政统筹安排资金。

### 2. 资金使用计划

本项目已于 2018 年开始实施，根据目前建设进度，结合项目实施主体资金筹措情况，后续建设计划持续至 2024 年 12 月。截至 2021 年 12 月 31 日，项目已投入资金 783274 万元，其中，实施单位自筹资金 340274 万元，利用专项债券融资 443000 万元；项目 2022 年计划投入资金 665532 万元，其中，海淀区财政统筹安排资金 32049 元，利用专项债券融资 633483 万元，五期已发行 230000 万元，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）分别调增专项债 74583 万元、58900 万元共计 133483 万元，另拟于 6 月发行 270000 万元；2023 年计划投入资金 544633 万元，其中，

海淀区财政统筹安排资金 44633 万元，利用专项债券融资 500000 万元；2024 年计划投入资金 349478 万元，其中，海淀区财政统筹安排资金 59478 万元，利用专项债券融资 290000 万元。

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。

具体资金使用计划详见下表。

表 5 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	2342917	783274	665532	544633	349478
(一)	腾退费用	1885126	778254	597711	343130	166031
1	宅基地腾退费用	1764734	691895	579333	332580	160926
2	集体非住宅腾退费用	85768	71000	7975	4578	2215
3	腾退相关费用	34624	15359	10403	5972	2890
(二)	安置房建设费用	330000		40000	160000	130000
(三)	财务费用	127791	5020	27821	41503	53447
1	利息	125806	4549	27149	40971	53137
2	发行手续费	1866	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	2342917	783274	665532	544633	349478
(一)	自筹资金	476434	340274	32049	44633	59478
(二)	专项债券	1866483	443000	633483	500000	290000

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

## 四、专项债券资金调整方案

### （一）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 673000 万元，其中：2021 北京市政



府专项债券（五期）73000 万元，债券年利率 3.34%，债券期限为 10 年；2021 北京市政府专项债券（十二期）270000 万元，债券年利率 3.12%，债券期限为 10 年；2021 北京市政府专项债券（十九期）100000 万元，债券年利率 3.13%，债券期限为 10 年；2022 年北京市政府专项债券（五期）230000 万元，债券年利率 2.94%，债券期限为 10 年，利息每半年支付一次。

## （二）专项债券使用情况

截至目前，本项目专项债券资金 673000 万元已全部支出。

## （三）专项债券调整情况

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟从 2021 年北京市政府专项债券（十八期）海淀循环经济产业园配套设施建设项目(二期)调整债券资金 20000 万元、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）20000 万元、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 34583 万元至本项目，发行日期 2021 年 10 月 28 日，期限 7 年，债券利率 3.16%，利息每年支付一次；拟从 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调整债券资金 58900 万元至本项目，发行日期 2021 年 10 月 28 日，期限 10 年，债券利率 3.13%，利息每半年支付一次。

以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，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。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益测算

#### 1. 项目收入

根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”的比例划分为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）统筹收入资金。根据项目情况，本项目后续共需要使用中关村科学城北区（海淀北部地区）统筹收入资金3083067万元，各年度具体情况如下。

表6 项目各年度收入情况表

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
北区统筹收入资金	107603	107603	107603	181792	105246	105246	602289	579054	566631	620000	3083067

#### 2. 项目成本

本项目成本共计2783966万元，包含项目投资2342917万元，2025年至2034年的专项债券利息441049万元。

#### 3. 项目损益

本项目通过中关村科学城北区统筹收入资金获取资金476434万元，项目后期可获得资金3083067万元，项目可使用的中关村科学城北区统筹收入资金共计3559501万元；本项目总成本2783966万



元；本项目盈余资金 775535 万元。

## （二）资金测算平衡情况

### 1. 偿债计划

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总投资估算为 2342917 万元。项目 2021 年已使用专项债券融资 443000 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 73000 万元、270000 万元、100000 万元，债券年利率分别为 3.34%、3.12%、3.13%，债券期限为 10 年。项目 2022 年计划使用专项债券融资 633483 万元，其中：五期已发行 230000 万元，债券年利率 2.94%，债券期限为 10 年；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）分别调增专项债 74583 万元、58900 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，利息每年、半年支付一次；另拟于 6 月发行 270000 万元。项目 2023 年计划使用专项债券融资 500000 万元。项目 2024 年计划使用专项债券融资 290000 万元。债券年利率 3.08%（以 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。预计本息共计 2433338 万元，其中：本金 1866483 万元，利息 566855 万元。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政统筹安排资金支付。

项目偿债计划详见下表。

表 7 偿债计划表

		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		443000	1076483	1576483	1866483	1866483	1866483	1866483	1791900	1791900	1791900	1290000	790000	290000
2	本年新增借款	443000	633483	500000	290000										
3	本年调减借款														
4	本年应计利息	4549	27149	40971	53137	57603	57603	57603	57209	55246	55246	50389	29054	16631	4465
5	本年还本付息	4549	27149	40971	53137	57603	57603	57603	131792	55246	55246	552289	529054	516631	294465
5.1	还本								74583			501900	500000	500000	290000
5.2	付息	4549	27149	40971	53137	57603	57603	57603	57209	55246	55246	50389	29054	16631	4465
6	年末借款余额	443000	1076483	1576483	1866483	1866483	1866483	1866483	1791900	1791900	1791900	1290000	790000	290000	

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。



### 利息支付主体情况说明：

调增债券额度前的全部债券利息由原项目支付；本次调整后，调增的 133483 万元债券利息支出由本项目承担。

## 2. 融资平衡表

本项目累计资金流入 5425984 万元，累计资金流出 4650449 万元，累计现金结余 775535 万元。本项目全部融资偿清时（含专项债券到期偿还本息），在偿还当年到期的融资资金本息后，将仍有 775535 万元的累计现金结余。经测算，本项目收入对所有融资本息覆盖倍数为 1.27 倍，本项目经营活动产生的净现金流对所有融资本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

表 8 项目收入与融资平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收入	
	本金	利息	本息合计	项目收入	经营活动净现金流
2021 年		4549	4549		
2022 年		27149	27149		
2023 年		40971	40971		
2024 年		53137	53137		
2025 年		57603	57603	107603	107603
2026 年		57603	57603	107603	107603
2027 年		57603	57603	107603	107603
2028 年	74583	57209	131792	181792	181792
2029 年		55246	55246	105246	105246
2030 年		55246	55246	105246	105246
2031 年	501900	50389	552289	602289	602289
2032 年	500000	29054	529054	579054	579054
2033 年	500000	16631	516631	566631	566631
2034 年	290000	4465	294465	620000	620000
合计	1866483	566855	2433338	3083067	3083067
本息覆盖倍数				1.27	1.27

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。

表 9 项目财务现金流量表

序号	项目	2021年 及以前	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	经营活动净现金流量(1.1-1.2)														
1.1	现金流入														
1.1.1	营业收入					107603	107603	107603	181792	105246	105246	602289	579054	566631	620000
1.1.2	增值税销项税额					107603	107603	107603	181792	105246	105246	602289	579054	566631	620000
1.2	现金流出														
1.2.1	增值税进项税额														
1.2.2	税金附加														
1.2.3	所得税														
1.2.4	增值税														
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-778254	-637711	-503130	-296031										
2.1	现金流入														
2.2	现金流出	778254	637711	503130	296031										
2.2.1	建设投资	778254	637711	503130	296031										
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	778254	637711	503130	296031	-57603	-57603	-57603	-131792	-55246	-55246	-552289	-529054	-516631	-294465
3.1	现金流入	783274	665332	544633	349478										
3.1.1	自筹资金	340274	32049	44633	59478										
3.1.2	建设投资借款	443000	633483	500000	290000										
3.2	现金流出	5020	27821	41503	53447	57603	57603	57603	131792	55246	55246	552289	529054	516631	294465
3.2.1	各种利息支出	5020	27821	41503	53447	57603	57603	57603	74583	55246	55246	50389	29054	16631	4465
3.2.2	偿还长期借款本金											501900	500000	500000	290000
3.2.3	应付利润(股利分配)														
3.2.4	其他流出														
4	净现金流量(1+2+3)					50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	325535
5	累计盈余资金					50000	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	775535

注：以表格方式测算的数据采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及结论的准确性。



经测算，项目收益下降 5% 时，本项目收入对所有融资本息覆盖倍数为 1.20 倍，本项目经营活动产生的净现金流对所有融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。

### （三）总体评价

综上所述，本次债券调整后，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预测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，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该专项债券还本付息的目的。

## 六、项目控制风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、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。本级财政将按照财政部《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。