

2021 年北京市政府专项债券（十八期）

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）

（调减项目）

项目收益与融资平衡报告



2021 年北京市政府专项债券（十八期）

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）

（调减项目）

项目收益与融资平衡报告

中乐成专字（2022）第 2008 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京实创高科技发展有限责任公司（以下简称“发行人”）申请发行 2021 年北京市政府专项债券（十八期）（以下简称“本期债券”）之中国（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）（调减项目）收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具专项评价报告。

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》。发行人对该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。

本专项评价仅供发行人本次调减 2021 年度发行的北京市政府专项债券之目的使用，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种假设前提下，本次评价的中国（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）（调减项目），本次调整前后，预期收入



均能够覆盖项目投资并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。

专项评价结果如下：

2021年北京市政府专项债券之（十八期）共发行158,900万元，发行日期为2021年10月28日，期限7年，年利率3.16%，其中23,000万元用于中国（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）（调减项目）（以下简称“本项目”）。按照财政部要求，本次专项债券纳入2021年政府性基金预算管理。

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）（调减项目）2021年度共发行政府专项债券23,000万元，期限7年，债券资金主要用于永丰产业基地（新）园区内道路、幼儿园等配套设施建设，截至2022年2月末，债券资金结余23,000万元，本次拟从本项目调减债券资金20,000万元。因F地块的勘误已经完成，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。2022年度债券额度包括2021年债券结余金额。为减轻2022年支出的压力，结余资金2亿元拟申请债券资金用途调整。为提高债券资金的使用效益，本次拟从本项目调减债券资金20,000万元到中国（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。债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担。

## 1、基本情况

### （1）项目整体情况

**项目所在区域整体情况：**中关村科学城北区（海淀北部地区）是中国（北京）自贸试验区科技创新片区的一个重要组成部分，是中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分，是首都提升自主创新能力的战略腹地，是全市重点规划建设的重要功能区，是示范区的北部研发服务和高新技术产业聚集区。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）（调减项目）位于北京市海淀区中关村科学城北区，是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。

### （2）项目背景及项目情况

2020年8月30日，国务院以国发[2020]10号印发了包括北京自由贸易试验区总体方案的通知。中国(北京)自由贸易试验区(以下简称自贸试验区)是党中央、国

务院作出的重大决策，是新时代推进改革开放的重要战略举措。中国（北京）自贸试验区是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持高质量发展，以供给侧结构性改革为主线，主动服务和融入国家重大战略，建设更高水平开放型经济新体制，以开放促改革、促发展、促创新，把自贸试验区建设成为新时代改革开放新高地。按中国（北京）自由贸易试验区总体方案，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。科技创新片区作为自贸试验区的三大片区之一，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。一直以来，海淀都是北京科技创新和改革的示范中心。据了解，海淀组团在“两区”建设中，叠加了国家服务业扩大开放综合示范区、自由贸易试验区、中关村国家自主创新示范区等多种政策，成为增长新引擎。依据国务院对建设中关村国家自主创新示范区的批复精神，要求把中关村建设成为具有全球影响力的科技创新中心，中关村科学城北区是中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分。北区将建设成为具有全球影响力的科技创新基地，城乡统筹发展的典范地区和生态环境一流的城市发展新区。

### （3）项目的公益性和社会效益

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。

永丰产业基地（新）园区位于北京市海淀区中关村科学城北区（海淀北部地区），是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。本项目建设将吸引一批具有全球影响力的原创成果、国际标准、技术创新中心和创新型领军企业入驻，加快形成创新型领军企业和产



业集群。项目建成后，将统筹推进北部园区建设、基础设施和公共服务配套、生态绿心建设等工作，深化龙头企业产业组织能力和产业链整合能力，打造高新技术产业和“高精尖”经济结构的战略腹地，尽快形成产城融合发展的新局面。

#### **(4) 项目总投资及资金来源**

项目总投资为 2,129,569 万元，资金来源方案如下：

区财政统筹资金 1,039,169 万元，约占项目总投资的 48.79%。

专项债券融资 354,300 万元，约占项目总投资的 16.64%。

2021 年北京市政府专项再融资债券 736,100 万元，约占项目总投资的 34.57%。

未来除发行专项债券外无其他方式融资计划。

## **2、项目融资情况**

发行人拟就中国（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）（调减项目）拟融资情况如下：

(1) 区财政统筹资金 1,039,169 万元。

#### **(2) 专项债券应付本息情况**

发行人拟就中国（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）（调减项目）发行专项债券，合计发行专项债券 354,300 万元，其中：2020 年已发行 150,000 万元；2021 年已发行 100,000 万元；2022 年拟发行专项债券融资 20,000 万元，5 月 5 日拟调减专项债券 20,000 万元；2023 年拟发行 75,300 万元；2024 年拟发行专项债券融资 29,000 万元。未来共需偿还本金 354,300 万元，利息 46,533 万元。明细分类如下：

A、2020 年发行的 150,000 万元专项债券年利率按发行中标价 2.42% 测算，债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。到 2021 年末已产生利息 5,445 万元。预计未来支付本息共计 162,705 万元，其中：本金 150,000 万元，利息 12,705 万元。

B、2021 年计划发行专项债券融资 100,000 万元，按资金使用计划，本年度拟分三期发行，6 月份已发行 4.73 亿元，8 月份发行 2.97 亿元，10 月份发行 2.3 亿元。其中 6 月份已发行债券的中标价利率为 3.32%，8 月份已发行债券的中标价利率为 3.02%。10 月份已发行债券的中标价利率为 3.16%，到 2021 年末已产生利息 1,205 万元。2022 年拟调减 2021 年发行的债券额度 20,000 万元。以上所述债券资金调减事项，所调减的债券资金，其利息及付息服务费，调减前本项目承担，调减后本项

目不承担。预计未来需支付本息 97,053 万元，其中：本金 80,000 万元，利息 17,053 万元。

C、2022 年计划发行专项债券融资 20,000 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日（基准测算日）五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计本息共计 22,700 万元，其中：本金 20,000 万元，利息 2,700 万元。

D、2023 年计划发行专项债券融资 75,300 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日（基准测算日）五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计本息共计 85,460 万元，其中：本金 75,300 万元，利息 10,160 万元。

E、2024 年计划发行专项债券融资 29,000 万元，发行利率按 2022 年 4 月 28 日（基准测算日）五年期国债收益率平均值上浮 25BP 测算为 2.699%。债券发行期限均为 5 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。预计本息共计 32,915 万元，其中：本金 29,000 万元，利息 3,915 万元。

### （3）其他有息债务本息情况

项目已发生其他债务融资 773,100 万元，到 2021 年末已产生利息 509,370 万元；该项债务于 2021 年末置换为北京市政府专项再融资债券 736,100 万元，未来需支付利息 85,399 万元。

## 3、销售产生的净现金流入

### （1）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土地出让实现。项目建成后可作为核心通用芯片、人工智能、精准医疗、新能源、新材料、航空航天等战略性新兴产业及智能制造、大数据、大健康等产业项目用地。根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让的，其收入依据应分摊土地整理成本及政府土地收益确定；供地方式为出让的，其收入依据假设开发法占 70%和基准地价法占 30%测算预期价格。北京市 2018 至 2020 年的 GDP 增速分别为 6.6%、6.1%、1.2%，平均增速为 4.6%，项目暂按此增速估算收入增长率。

公用设施用地的收入构成依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊



成本有关问题的请示》（京国土储【2016】82号）相关规定及总成本确定。

假设开发法按照商业用途建安成本 7000 元/m<sup>2</sup>，销售价格 35000 元/m<sup>2</sup>；办公用途建安成本 6500 元/m<sup>2</sup>，销售价格 31000 元/m<sup>2</sup>；居住用途建安成本 6300 元/m<sup>2</sup>，销售价格 50000 元/m<sup>2</sup>。

## （2）项目净收益

假设本期债券募集资金投资项目土地分批开始土地挂牌交易，土地于挂牌后一年内出售完毕，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
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）	2,912,107	2,881,227	2,850,694

## 4、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债务资金。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）情况为：

按 2021 年 GDP 目标增速 4.6%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 1.66；

按 2021 年 GDP 目标增速 4.6%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 1.64；

按 2021 年 GDP 目标增速 4.6%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 1.62。

详见下表：

# 总收益对总债务融资本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

年度	债务融资本息			用于资金平衡项目收益		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 增幅 的 100%	按 GDP 增幅 的 90%	按 GDP 增幅 的 80%
2021 年初		473,303	473,303			
2021 年		42,717	42,717	415,093	415,080	415,066
2022 年	20,000	29,096	49,096	1,205,319	1,194,796	1,184,387
2023 年	-	30,163	30,163	692,292	683,201	674,171
2024 年	446,100	31,962	478,062	411,290	404,146	397,098
2025 年	150,000	16,809	166,809	188,113	184,004	179,972
2026 年	310,000	14,994	324,994	-	-	-
2027 年	75,300	5,647	80,947	-	-	-
2028 年	109,000	3,261	112,261			
小计	1,110,400	647,952	1,758,352	2,912,107	2,881,227	2,850,694
本息覆盖倍数				1.66	1.64	1.62

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的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年北京市政府专项债券项目可以提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，土地挂牌出让后的资金回笼，能提供充足、稳定的现金流入，本次调整项目前后项目自平衡情况的结论性意见，是均可以覆盖项目总投资并充分满足 2021 年北京市政府专项债券还本付息要求。

北京中乐成会计师事务所有限公司

中国注册会计师：10000462800

中国·北京

中国注册会计师：410100070009

二〇二二年四月三十日



附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以海淀区中国（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）为基础，结合项目的建设期。根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让的，其收入依据应分摊土地整理成本及政府土地收益确定；供地方式为出让的，其收入依据假设开发法占 70%和基准地价法占 30%测算的预期价格确定。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

中关村科学城北区（海淀北部地区）是中国北京自贸试验区科技创新片区的重要组成部分，中关村国家自主创新示范区核心区的重要组成部分，是首都提升自主创新能力的战略腹地，是全市重点规划建设的重要功能区，是示范区的北部研发服务和高新技术产业聚集区。

永丰产业基地（新）园区组团项目位于北京市海淀区中关村科学城北区，是北京市建设“两轴两带多中心”的海淀科技创新中心，是中关村发展区的核心，是中关村科技园区规划发展的重点项目之一，也是中关村高新技术成果转化和产业化的重要平台。

永丰产业基地（新）园区组团项目位于海淀区西北旺镇，北五环外。项目总用地约 221.98 公顷，总规划地上建筑面积 255.99 万平方米，未来可上市部分规划建筑面积 229.18 万平方米。同步实施整理用地面积约 332.71 公顷。

## （二）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目建设背景

2020 年 8 月 30 日，国务院以国发[2020]10 号印发了包括北京自由贸易试验区总体方案的通知。中国(北京)自由贸易试验区(以下简称自贸试验区)是党中央、国务院作出的重大决策，是新时代推进改革开放的重要战略举措。中国（北京）自贸试验区是以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持高质量发展，以供给侧结构性改革为主线，主动服务和融入国家重大战略，建设更高水平开放型经济新体制，以开放促改革、促发展、促创新，把自贸试验区建设成为新时代改革开放新高地。

按中国（北京）自由贸易试验区总体方案，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。科技创新片区作为自贸试验区的三大片区之一，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。

依据国务院对建设中关村国家自主创新示范区的批复精神，要求把中关村建设成为具有全球影响力的科技创新中心，海淀北部新区是中关村国家自主创新示范区、核心区的重要组成部分。北部新区将新建设成为具有全球影响力的科技创新基地，城乡统筹发展的典范地区和生态环境一流的城市发展新区。原市委书记刘琪在海淀北部规划专题会上强调：“海淀北部地区是首都提升自主创新能力的战略腹地，是全市重点规划建设的重要功能区，是示范区的北部研发服务和高新技术产业聚集区”。市委市政府主要领导也多次强调，海淀北部新区将成为北京市用至全国中小企业孵化、加速的战略腹地，是向外输送高科技企业的重要基地。

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，优化便新体系，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”体系中的永丰发展极。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、项目收益及现金流入预测

### （1）项目分年度可供地块的基本情况

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	可计收入建筑面积(m <sup>2</sup> )	供地方式
2022年	J	HD00-0403-0001	F1住宅混合公建用地	商业	8,852	19,477	19,477	出让
				居住	20,655	45,445	45,445	出让
		HD00-0403-0004	F1住宅混合公建用地	商业	14,984	32,967	32,967	出让
				居住	34,962	76,923	76,923	出让
		HD00-0403-0009	F3其他类多功能用地	商业	17,739	39,028	39,028	出让
				办公	17,739	39,028	39,028	出让
		HD00-0403-0030	A35科研用地	办公	12,600	18,900	18,900	划拨
2022年	L	HD00-0402-0166	B23研发设计用地	办公	44,632	89,264	89,264	协议出让
		HD00-0402-0161	B23研发设计用地	办公	27,877	55,755	55,755	协议出让
		HD00-0402-0173	B23研发设计用地	办公	30,465	60,931	60,931	协议出让
		HD00-0402-0176	B23研发设计用地	办公	51,930	103,860	103,860	协议出让
		HD00-0402-0178	B23研发设计用地	办公	28,294	56,588	56,588	协议出让

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模 (m²)	规划建筑面积 (m²)	可计收入建筑面积 (m²)	供地方式
		HD00-0402-0179	B23 研发设计用地	办公	47,552	95,103	95,103	协议出让
		HD00-0402-0180	U12 供电用地	工业	5,400	3,240	540	划拨
2022年	F2	4-1-030	F3 其他类多功能用地	商业	25,741	38,025	38,025	出让
				办公	25,741	38,025	38,025	
		4-1-050	F3 其他类多功能用地	商业	26,223	39,825	39,825	出让
				办公	26,223	39,825	39,825	
		4-1-090	F3 其他类多功能用地	商业	26,232	39,225	39,225	出让
				办公	26,232	39,225	39,225	
2023年	K	HD00-0402-0155	F3 其他类多功能用地	商业	23,377	46,754	46,754	出让
				办公	23,377	46,754	46,754	
		HD00-0402-0167	F3 其他类多功能用地	商业	25,524	51,048	51,048	出让
				办公	25,524	51,048	51,048	
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能用地	商业	28,386	56,772	56,772	出让
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能用地	办公	28,386	56,772	56,772	出让
		HD00-0402-0150	F3 其他类多功能用地	商业	9,112	18,224	18,224	出让
				办公	9,112	18,224	18,224	
2023年	K	HD00-0402-0143	S4 社会停车场用地	商业	6,000	-	600	出让
		HD00-0402-0144	S31 地面公交场站用地（一体化枢纽）	工业	20,400	61,200	-	划拨
2023年	K	HD00-0402-0162	F3 其他类多功能用地	商业	24,941	49,882	49,882	出让
				办公	24,941	49,882	49,882	
2024年	D2	4-1-003	U12 供电用地	工业	6,500	3,900	650	划拨
		4-1-004	U21 排水设施用地	工业	5,200	1,560	520	划拨
		4-1-008	C6 教育科研用地	办公	25,033	37,549	37,549	出让
		4-1-049	C6 教育科研用地	办公	44,861	67,292	67,292	出让
		4-1-035	U42 污水处理设施用地	工业	3,400	3,400	340	划拨
		4-1-037	U42 污水处理设施用地	工业	33,140	33,140	3,314	划拨
		4-1-054	U13 供燃气用地	工业	2,500	2,000	250	划拨
		4-1-025	U11 供水用地	工业	4,100	4,100	410	划



计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	用地规模 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可计收入建筑面积 (m <sup>2</sup> )	供地方式
								拨
2024年	E2	E-5	C6 教育科研用地	办公	63,260	94,890	94,890	出让
		E-6	C6 教育科研用地	办公	50,728	76,092	76,092	出让
2025年	A	A-1 剩余部分	注①	商业	7,423	11,135	11,135	出让
				办公	7,423	11,135	11,135	出让
		A-2-1	注①	商业	8,550	12,825	12,825	出让
				办公	8,550	12,825	12,825	出让
		A-2-2	注①	商业	22,192	33,287	33,287	出让
				办公	22,192	33,287	33,287	出让

注①：为X待深入研究用地（暂按F3其他类多功能用地进行分析）。

## （2）出让价格预测

根据用地性质不同，供地方式及收入水平也有所不同：其中供地方式为划拨的，其收入依据应分摊土地整理成本确定；供地方式为协议出让的，其收入依据应分摊土地整理成本及政府土地收益确定；供地方式为出让的，其收入依据假设开发法占70%和基准地价法占30%测算预期价格。北京市2018至2020年的GDP增速分别为6.6%、6.1%、1.2%，平均增速为4.6%，项目暂按此增速以2021年为基数年，后期在此增长率的估算收入。考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，慎重考虑，暂不采用北京市2021年GDP增速为8.5%的因素。

公用设施用地的收入构成依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储【2016】82号）相关规定及总成本确定。

假设开发法按照商业用途建安成本7000元/m<sup>2</sup>，销售价格35000元/m<sup>2</sup>；办公用途建安成本6500元/m<sup>2</sup>，销售价格31000元/m<sup>2</sup>；居住用途建安成本6300元/m<sup>2</sup>，销售价格50000元/m<sup>2</sup>。

各地块按用地性质、年度及GDP的增长速度的出让价格预测如下：

### ①2020年为基数的价格

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	收入单价 (元/m <sup>2</sup> )		
					基准地价法	假设开发法	综合价或成本价
2021年	J	HD00-0403-0001	F1 住宅混合公建用地	商业	11917	16587	15186
				居住	14914	26715	23175
		HD00-0403-0004	F1 住宅混合公建用地	商业	11917	16587	15186

计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	收入单价 (元/㎡)		
					基准地 价法	假设开 发法	综合价 或成本 价
		HD00-0403-0009	F3 其他类多功能用地	居住	14914	26715	23175
				商业	11917	16587	15186
				办公	11785	14372	13596
2022 年	L	HD00-0402-0166	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
		HD00-0402-0161	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
		HD00-0402-0173	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
		HD00-0402-0176	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
		HD00-0402-0178	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
		HD00-0402-0179	B23 研发设计用地	办公	13504		8879
2022 年	F2	4-1-030	F3 其他类多功能用地	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015
		4-1-050	F3 其他类多功能用地	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015
		4-1-090	F3 其他类多功能用地	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015
2023 年	K	HD00-0402-0155	F3 其他类多功能用地	商业	15259	16587	16189
				办公	15004	14372	14562
		HD00-0402-0167	F3 其他类多功能用地	商业	15259	16587	16189
				办公	15004	14372	14562
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能用地	商业	15259	16587	16189
		HD00-0402-0177	F3 其他类多功能用地	办公	15004	14372	14562
		HD00-0402-0150	F3 其他类多功能用地	商业	15259	16587	16189
				办公	15004	14372	14562
		HD00-0402-0143	S4 社会停车场用地	商业	9999		12767
2023 年	K	HD00-0402-0162	F3 其他类多功能用地	商业	15259	16587	16189
				办公	15004	14372	14562
2024 年	D2	4-1-008	C6 教育科研用地	办公	13181	14372	14015
		4-1-049	C6 教育科研用地	办公	13181	14372	14015



计划供地时间	范围	地块编号	用地性质	用途	收入单价 (元/㎡)		
					基准地价法	假设开发法	综合价或成本价
2024 年	E2	E-5	C6 教育科研用地	办公	13181	14372	14015
		E-6	C6 教育科研用地	办公	13181	14372	14015
2025 年	A	A-1 剩余部分	注①	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015
		A-2-1	注①	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015
		A-2-2	注①	商业	13709	16587	15724
				办公	13181	14372	14015

注①：为 X 待深入研究用地（暂按 F3 其他类多功能用地进行分析）。

## ②2021 年至 2026 年考虑 GDP 不同增幅后的单价预测

计划供地时间	范围	地块编号	用途	考虑 GDP 增速后单价 (元/㎡)		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2021 年	J	HD00-0403-0003	商业	15,885	15,815	15,745
			办公	14,221	14,159	14,096
		HD00-0403-0011	商业	15,885	15,815	15,745
			办公	14,221	14,159	14,096
		HD00-0403-0024	商业	15,885	15,815	15,745
			办公	14,221	14,159	14,096
2021 年	F1	4-1-048	商业	16,447	16,375	16,303
			办公	14,660	14,595	14,531
		4-1-051	商业	16,447	16,375	16,303
			办公	14,660	14,595	14,531
2022 年	J	HD00-0403-0001	商业	16,615	16,469	16,324
			居住	25,356	25,134	24,912
		HD00-0403-0004	商业	16,615	16,469	16,324
			居住	25,356	25,134	24,912
		HD00-0403-0009	商业	16,615	16,469	16,324
			办公	14,876	14,745	14,615
2022 年	L	HD00-0403-0030	办公	8,501	8,501	8,501
		HD00-0402-0166	办公	9,715	9,629	9,545
		HD00-0402-0161	办公	9,715	9,629	9,545
		HD00-0402-0173	办公	9,715	9,629	9,545
		HD00-0402-0176	办公	9,715	9,629	9,545
		HD00-0402-0178	办公	9,715	9,629	9,545
		HD00-0402-0179	办公	9,715	9,629	9,545
2022 年	F2	4-1-030	工业	4,536	4,536	4,536
			商业	17,204	17,053	16,903
			办公	15,334	15,199	15,065

计划供地时间	范围	地块编号	用途	考虑 GDP 增速后单价 (元/m²)		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
		4-1-050	商业	17,204	17,053	16,903
			办公	15,334	15,199	15,065
		4-1-090	商业	17,204	17,053	16,903
			办公	15,334	15,199	15,065
2023 年	K	HD00-0402-0155	商业	18,527	18,284	18,043
			办公	16,665	16,447	16,230
		HD00-0402-0167	商业	18,527	18,284	18,043
			办公	16,665	16,447	16,230
		HD00-0402-0177	商业	18,527	18,284	18,043
		HD00-0402-0177	办公	16,665	16,447	16,230
		HD00-0402-0150	商业	18,527	18,284	18,043
			办公	16,665	16,447	16,230
2023 年	K	HD00-0402-0143	商业	14,611	14,419	14,229
			工业			
2024 年	D2	4-1-003	工业	6,092	6,092	6,092
			工业	6,092	6,092	6,092
		4-1-008	办公	16,777	16,484	16,195
			办公	16,777	16,484	16,195
		4-1-035	工业	6,092	6,092	6,092
			工业	6,092	6,092	6,092
		4-1-054	工业	6,092	6,092	6,092
			工业	6,092	6,092	6,092
2024 年	E2	E-5	办公	16,777	16,484	16,195
		E-6	办公	16,777	16,484	16,195
2025 年	A	A-1 剩余部分	商业	19,689	19,260	18,838
			办公	17,549	17,166	16,791
		A-2-1	商业	19,689	19,260	18,838
			办公	17,549	17,166	16,791
		A-2-2	商业	19,689	19,260	18,838
			办公	17,549	17,166	16,791

### (3) 土地出让收入预测

根据本项目建设、出让计划，土地价格增长率（分别以 2020 年北京市 GDP 目标增速（4.6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增速），2021 年度 F1 地块和 J 地部分地块已经上市，现预测未来各年度项目实现土地出让收入情况如下：

计划供地时间	范围	地块编号	用途	可计收入 建筑面积 (m²)	收入总额 (万元)		
					按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2022 年	J	HD00-0403-0001	商业	19477	32,361	32,077	31,794
			居住	45445	115,230	114,221	113,213
		HD00-0403-0004	商业	32967	54,775	54,293	53,815



计划供地时间	范围	地块编号	用途	可计收入 建筑面积 (㎡)	收入总额（万元）				
					按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%		
2022 年	L	HD00-0403-0009	居住	76923	195,046	193,338	191,631		
			商业	39028	64,845	64,275	63,709		
			办公	39028	58,058	57,547	57,039		
		HD00-0403-0030	办公	18900	16,067	16,067	16,067		
		HD00-0402-0166	办公	89264	86,720	85,952	85,202		
		HD00-0402-0161	办公	55755	54,166	53,686	53,218		
		HD00-0402-0173	办公	60931	59,194	58,670	58,159		
2022 年	L	HD00-0402-0176	办公	103860	100,900	100,007	99,134		
		HD00-0402-0178	办公	56588	54,975	54,489	54,013		
		HD00-0402-0179	办公	95103	92,393	91,575	90,776		
		HD00-0402-0180	工业	540	245	245	245		
		4-1-030	商业	38025	65,418	64,844	64,274		
			办公	38025	58,308	57,794	57,285		
		4-1-050	商业	39825	68,515	67,914	67,316		
2023 年	K	HD00-0402-0155	商业	46754	86,621	85,485	84,358		
			办公	46754	77,916	76,896	75,882		
		HD00-0402-0167	商业	51048	94,577	93,336	92,106		
			办公	51048	85,071	83,959	82,851		
		HD00-0402-0177	商业	56772	105,181	103,802	102,434		
		HD00-0402-0177	办公	56772	94,611	93,373	92,141		
		HD00-0402-0150	商业	18224	33,764	33,321	32,882		
办公	18224		30,370	29,973	29,578				
2023 年	K	HD00-0402-0143	商业	600	877	865	854		
		HD00-0402-0144	工业	0	-	-	-		
		HD00-0402-0162	商业	49882	92,416	91,204	90,002		
			办公	49882	83,128	82,041	80,958		
		4-1-003	工业	650	396	396	396		
		4-1-004	工业	520	317	317	317		
		4-1-008	办公	37549	62,996	61,896	60,811		
2024 年	D2	4-1-049	办公	67292	112,896	110,924	108,979		
		4-1-035	工业	340	207	207	207		
		4-1-037	工业	3314	2,019	2,019	2,019		
		4-1-054	工业	250	152	152	152		
		4-1-025	工业	410	250	250	250		
		2024 年	E2	E-5	办公	94890	159,197	156,417	153,674
				E-6	办公	76092	127,660	125,430	123,231
2025 年	A	A-1 剩余部分	商业	11135	21,924	21,446	20,976		
			办公	11135	19,541	19,114	18,697		
		A-2-1	商业	12825	25,251	24,701	24,160		
			办公	12825	22,507	22,015	21,534		
		A-2-2	商业	33287	65,539	64,111	62,706		

计划供地时间	范围	地块编号	用途	可计收入建筑面积 (m²)	收入总额 (万元)		
					按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
			办公	33287	58,415	57,140	55,892

#### (4) 扣除政策性基金后的项目收益

序号	费用名称	计费标准	按 GDP 增幅 4.6%的 100%	按 GDP 增幅 4.6%的 90%	按 GDP 增幅 4.6%的 80%
1	项目收入		3,300,114	3,265,222	3,230,727
2	专项资金计提		388,007	383,995	380,033
2.1	新增建设用地有偿使用费	新增建设用地面积 120 元/m²	15,501	15,501	15,501
2.2	市级轨道交通专项资金	土地收益 10%	82,012	81,140	80,278
2.3	农业土地开发资金	土地出让面积*15%*125 元/m²	2,422	2,422	2,422
2.4	农田水利建设基金	土地收益-[1]-[2]-[3]	72,018	71,233	70,458
2.5	保障性安居工程资金	同上	72,018	71,233	70,458
2.6	教育资金	同上	72,018	71,233	70,458
2.7	国有土地收益基金	同上	72,018	71,233	70,458
3	项目总收益		2,912,107	2,881,227	2,850,694

计提政策性基金的依据:

##### ①新增建设用地有偿使用费

根据财政部、国土资源部和中国人民银行联合下发的《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48 号)，本地区新增建设用地有偿使用费的计提标准是 120 元/m²。

##### ②市级轨道交通专项资金

根据北京市财政局京财经二[2012]1483 号的相关规定，本地区计提市级轨道交通专项资金的是标准是土地收益的 10%。

##### ③农业土地开发资金

根据北京市财政局 北京市国土资源局关于转发《财政部 国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>和<用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法>》的通知 (京财经二【2005】855 号的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金的计提标准是土地出让面积\*15%\*125 元/m²。

##### ④农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教



育资金口径等有关事项的通知》（京财经二【2013】2677 号的文件规定，本地区征用水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

#### ⑤保障性安居工程资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64 号）文件规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

#### ⑥教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二【2013】2677 号的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为 10%。

#### ⑦国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二【2007】1011 号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按 5%-10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目按照上述规定的计提比例为 10%

### （三）结论

经过上述测算，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）（调减项目）的项目，在土地挂牌价格分别以 2020 年 GDP 目标增速（4.6%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入扣除对应政府基金后的收入能够覆盖项目总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，调整前后均能实现项目收益和融资自求平衡。

# 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: 110100702022411000113

报告名称: 2021 年北京市政府专项债券（十八期）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）（调减项目）收益与融资平衡报告

报告文号: 中乐成专字（2022）第 2008 号

被审（验）单位名称: 北京实创高科技发展有限责任公司

会计师事务所名称: 北京中乐成会计师事务所有限公司

业务类型: 专项审计

报告日期: 2022 年 04 月 30 日

报备日期: 2022 年 05 月 05 日

签字人员: 刘红梅(410100070009),

章力(100000462800)



(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。