

2021 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）

调减项目专项债券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：	110000412022258000074
报告名称：	2021 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） 调减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】420002 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	3
1. 资金充足性	4
1.1 投资估算	4
1.2 项目融资与还本付息情况	6
1.3 项目收入来源与自求平衡	8
1.4 小结	11
2. 资金稳定性	11
三、风险分析与控制	12
四、评估结论	13

2021 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）调减项目

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

本项目用地范围为海淀循环经济产业园大工再生能源发电厂周边 2 公里范围内的北安河村（含管家岭）、南安河村、周家巷村、徐各庄村等村庄。

2.项目内容

本项目建设内容是对海淀循环经济产业园大工再生能源发电厂配套设施建设及运行产生环境影响的北安河村（含管家岭）、徐各庄村、周家巷村、南安河村等村范围内的宅基地及非宅基地进行腾退，涉及腾退总户数约 4341 户，总人数约为 8888 人。

3.项目建设计划

依据项目实施单位提供的建设进度计划，海淀循环经济产业园配套设施建设项目已于 2013 年开始实施，计划于 2022 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 300,000 万元，其中：2020 年北京市政府专项债券（十期）融资 150,000 万元、年利率 2.86%、债券期限为 7 年；2021 年北京市政府专项债券（四期）融资 20,000 万元、年利率 3.32%、债券期限 7 年；2021 年北京市政府专项债券（十一期）融资 50,000 万元、年利率 3.02%、债券期限 7 年；2021 年北京市政府专项债券（十八期）融资 80,000 万元、年利率 3.16%、债券期限 7 年。以上专项债券利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

2.本次拟调减专项债券资金

为提高地方政府专项债券资金使用效益，本次拟将本项目北京市政府专项债券（十八期）结余资金 20,000 万元，调整至中国（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使

用。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。经调整后，本项目已使用专项债券资金合计为 280,000 万元。上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

本项目调减专项债券资金原因为：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。

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

本项目建设期内使用专项债券资金 280,000 万元，根据项目预计收入与融资平衡分析结果显示，本项目所用专项债券资金，在专项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 1.22 倍。

本项目成本预计共 1,543,624 万元，包括建设期内项目总投资 1,501,409 万元（含建设期内专项债券利息 16,621 万元与手续费 139 万元），2023 年至 2028 年专项债券利息 42,215 万元。2020 年及以前年度项目投入资金 1,149,183 万元，其中，实施单位自筹资金 999,183 万元，使用专项债券资金 150,000 万元；项目 2021 年投入资金 140,847 万元，其中，海淀区财政统筹安排资金 10,874 万元，使用专项债券资金 130,000 万元；项目 2022 年计划投入资金 211,352 万元，全部由海淀区财政统筹安排资金。

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 414,297 万元，项目建设期内利息及各项费用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、发债项目收入能力、偿债能力和可持续性等情况分析如下：

1.1 投资估算

依据海淀区苏家坨镇北安河村、南安河村、徐各庄村、周家巷村相关腾退细则、专项债券票面年利率，项目单位估算本项目建设期总

投资成本 1,501,409 万元，其中：腾退费用 1,484,649 万元，占总投资比例 98.9%；财务费用 16,760 万元，占到总投资比例 1.1%。各项投资构成与估算明细如（下页）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	1,484,649	98.9
1	住宅腾退补偿补助费	1,272,061	84.7
2	非住宅腾退补偿补助费	177,046	11.8
3	腾退相关费用	35,542	2.4
二	财务费用	16,760	1.1
	投资总计	1,501,409	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	投资额（万元）
一	腾退费用			1,484,649
1	住宅腾退补偿补助费			1,272,061
1.1	宅基地区位补偿价(超出四分地以上部分)	314833m ²	11000 元/m ²	346,316
1.2	房屋重置成新价	744721 m ²	1000 元/m ²	74,472
1.3	装修补助费	769988 m ²	300 元/m ²	23,100
1.4	搬家补助费	744721 m ²	40 元/m ²	2,979
1.5	家电改移补助费			412
1.5.1	空调	6417 台	400 元/台	257
1.5.2	电话	2754 台	235 元/台	65
1.5.3	有线电视	2797 端口	320 元/端口	90
1.6	提前搬家奖	4341 院	5 万元/院	21,705
1.7	工程配合奖	4341 院	25 万元/院	108,525
1.8	特殊奖励(拆除补助费)	4341 院	15 万元/院	65,115
1.9	提前腾地奖	823416 m ²	1000 元/m ²	82,342
1.10	空地补助	319226 m ²	400 元/m ²	12,769
1.11	周转费	8888 人	24000 元/人	21,331
1.12	停产停业补助费	13546 m ²	700 元/m ²	948
1.13	货币化安置面积	72624m ²	35000 元/m ²	254,183
1.14	有偿退出安置房面积	54231 m ²	38160 元/m ²	206,945
1.15	外购安置房费用	37000 m ²	13762 元/m ²	50,919
2	集体非宅腾退补偿补助费			177,046
2.1	房屋重置成新价	623400 m ²	1500 元/m ²	93,510
2.2	搬迁补助费	623400 m ²	40 元/m ²	2,494
2.3	工程配合奖	623400 m ²	600 元/m ²	37,404
2.4	停产停业补助费	623400 m ²	700 元/m ²	43,638

3	腾退相关费用			35,542
3.1	腾退评估费	514298 万元	1.0%	5,143
3.2	腾退服务费	1398186 万元	1.0%	13,982
3.3	拆除及渣土清运费	1368121m ²	120 元/m ²	16,417
二	财务费用			16,760
	总投资			1,501,409

1.2 项目融资与还本付息情况

本项目已利用专项债券融资 280,000 万元，其中：

2020 年北京市政府专项债券（十期）融资 150000 万元、年利率 2.86%、债券期限为 7 年，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（四期）融资 20,000 万元、年利率 3.32%、债券期限 7 年，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（十一期）融资 50,000 万元、年利率 3.02%、债券期限 7 年，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（十八期）融资 60,000 万元、年利率 3.16%、债券期限 7 年，利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券融资本息共计 338,836 万元，其中：本金 280,000 万元，利息 58,836 万元。专项债券存续期还本付息情况如（下页）表 3：

表 3 债券还本付息表

单位：万元										
序号	项目	2020 年已 融资	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	年初借款余额	-	150,000	300,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	130,000
2	本年借款总额	150,000	150,000	-	-	-	-	-	-	-
3	本年调减借款	-	-	20,000						
3	本年应计利息	2,503	5,547	8,571	8,360	8,360	8,360	8,360	5,857	2,918
4	本年还本付息	2,503	5,547	8,571	8,360	8,360	8,360	8,360	155,857	132,918
4.1	还本	-	-	-	-	-	-	-	150,000	130,000
4.2	付息	2,503	5,547	8,571	8,360	8,360	8,360	8,360	5,857	2,918
5	年末借款余额	150,000	300,000	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	130,000	-

1.3 项目收入来源与自求平衡

本项目于 2013 年开始实施，计划 2022 年底完成。本项目建设期内累计资金筹措总额 1,501,409 万元，其中：自筹资金 999,183 万元，海淀区财政统筹安排资金 222,226 万元，使用专项债券资金 280,000 万元。本项目 2020 年及以前度投入资金 1,149,183 万元，其中，实施单位自筹资金 999,183 万元，使用专项债券资金 150,000 万元；本项目 2021 年投入资金 140,874 万元，其中：海淀区财政统筹安排资金 10,874 万元，使用专项债券资金 130,000 万元；本项目 2022 年度计划投入资金 211,352 万元，全部由海淀区财政统筹安排资金。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	工程或费用名称	合计	2020 年及以前	2021 年	2022 年
一	投资总额	1,501,409	1,149,183	140,874	211,299
(一)	腾退费用	1,484,649	1,146,680	135,188	202,781
1	宅基地腾退费	1,272,061	963,564	123,399	185,098
2	集体非住宅腾退费	177,046	154,571	8,990	13,485
3	腾退相关费用	35,542	28,545	2,799	4,198
(二)	财务费用	16,760	2,503	5,686	8,571
1	利息	16,568	2,503	5,547	8,518
	发行手续费	130	-	130	-
	登记托管费	8	-	8	-
	兑付付息手续费	2	-	1	-
二	资金筹措	1,501,409	1,149,183	140,874	211,352
1	自筹资金	1,221,356	999,183	10,874	211,352
2	专项债券	280,000	150,000	130,000	-

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）统筹收入资金。

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 1,635,706 万元。项目建设期内预计获取资金 1,221,409 万元（截止 2020 年 12 月 31 日项目实施单位已自筹资金投入 999,183 万元，2021 至 2022 年预计海淀区财政统筹安排资金 222,226 万元），以及专项债券存续期内（2023 至 2028 年）预计可获中关村科学城北区（海淀北部地区）统筹收入资金 414,297 万元。本项目预计成本共计 1,543,624 万元，其中包括：建设期投资估算总额 1,501,409 万元（含专项债券利息 16,621 万元与手续费 139 万元），以及项目完成后至专项债券到期日专项债券利息 42,215 万元；本项目预计累计结余资金 92,082 万元。本项目建设期内专项债券利息 16,621 万元与手续费 139 万元，由海淀区财政统筹安排资金支付。

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	2021 以前	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
一、现金流入										
1.建设资金流入	999,183	10,874	211,352	23,360	23,360	23,360	23,360	170,857	150,000	1,635,706
2.债券资金流入	150,000	130,000	-	-	-	-	-	-	-	280,000
现金流入总额	1,149,183	140,874	211,352	23,360	23,360	23,360	23,360	170,857	150,000	1,915,706
二、现金流出										
1.建设期资金流出	1,146,680	135,327	202,781	-	-	-	-	-	-	1,484,788
2.债券还本付息	2,503	5,547	8,571	8,360	8,360	8,360	8,360	155,857	132,918	338,836
现金流出总额	1,149,183	140,874	211,352	8,360	8,360	8,360	8,360	155,857	132,918	1,823,624
三、现金净流量										
1.项目现金净流入	-	-	-	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	17,082	92,082
2.期末累计现金结余	-	-	-	15,000	30,000	45,000	60,000	75,000	92,082	92,082

本项目预计的累计资金流入 1,915,706 万元、累计资金流出 1,823,624 万元、累计资金结余 92,082 万元。经测算，本项目完成后 2023 年至 2028 年预计可获取的资金流入 414,297 万元，对本项目所有专项债券融资本息 338,836 万元覆盖倍率为 1.22 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

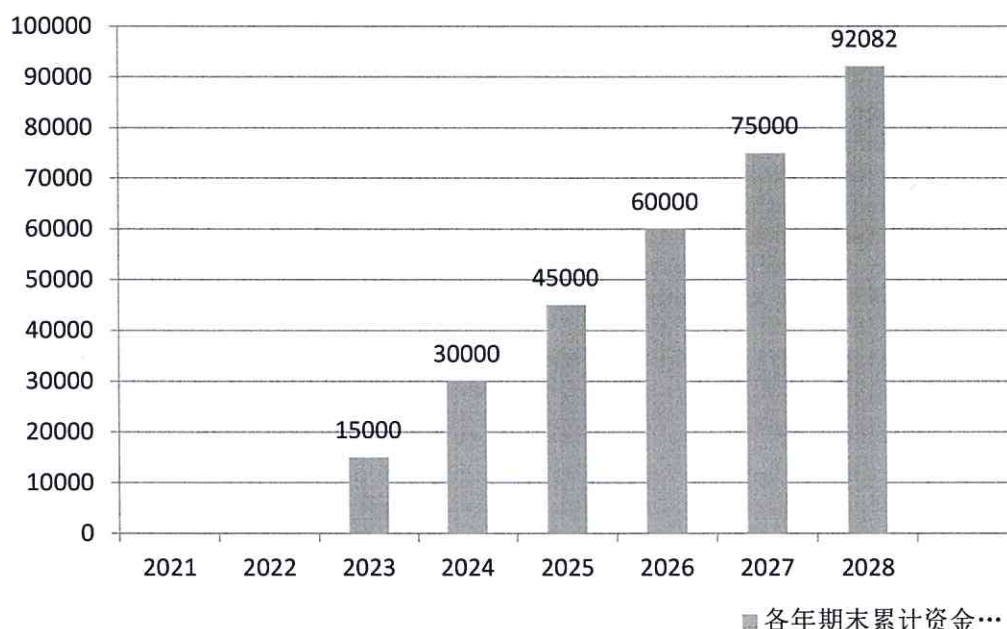
综上，在本项目专项债券存续期内，我们未发现相关本项目预计的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

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，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 92,082 万元累计资金结余。以本项目完成后（2023 年至 2028 年）预计可获取的资金流入 414,297 万元测算的专项债券本息覆盖倍率为 1.22 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（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

本项目期后预计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 414,297 万元。压力测试期收入下降 5%为 393,582 万元，下降 10%为 372,867 万元；本项目专项债券存续期内本息共计 338,836 万元，其中：本金 280,000 万元、利息 58,836 万元。本项目已使用专项债券资金的利率已为确定利率，本次压力测试不再测试利率变动因素所产生的收入对债券本息覆盖倍率的变动情况。

根据本项目期后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%，期后预计收入对专项债券本息覆盖倍率仍然大于 1，测试结果显示本项目预计收入对债券还本付息有较好的保障性，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。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

本息覆盖倍率 收入变动 利率变动		0%	-5%	-10%
		0%	1.22	1.16

总体来看，本项目完成后预计的资金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。

四、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414,297万元。

本次专项债券资金调减后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未发现本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