

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）翠湖科技园配套设施建设项目专项债券
（调减项目）收益与融资自求平衡专项
评价报告

鼎恒咨审字[2022]第 004 号



北京鼎恒会计师事务所有限公司

2022年4月29日

目 录

一、项目基本情况.....	2
二、项目融资情况.....	3
三、项目产生的净现金流入.....	5
四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资本息情况.....	6
五、总体评价意见.....	7
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	9

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:	110100342022363000061
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）翠湖科技园配套设施建设项目专项债券（调减）收益与融资自求平衡专项评价报告
报告文号:	鼎恒咨审字[2022]第004号
被审（验）单位名称:	北京实创科技园开发建设股份有限公司
会计师事务所名称:	北京鼎恒会计师事务所有限公司
业务类型:	咨询
报告日期:	2022年03月15日
报备日期:	2022年03月15日
签字人员:	蒋建军(110000260474) 高永强(110000262253)
 <p>(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)</p>	

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。

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）
翠湖科技园配套设施建设项目专项债券（调减项目）
收益与融资自求平衡专项评价报告

鼎恒咨审字【2022】第 004 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京实创科技园开发建设股份有限公司“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”项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，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》。“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”项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“项目收益及现金流入预测说明”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说明”中所述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。

项目总体评价结果如下：

一、项目基本情况

“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”位于中关村科学城北区范围内，东临核心区东侧路，西临六环路，南至京密引水渠，北至翠湖南路，覆盖了原中关村环保园和中关村创新园两个区域。项目总规划用地面积 1753 公顷，总建筑面积约 1430 万平方米。项目主要建设内容

包括翠湖科技园园区（含创新园项目）的土地整理、地上物拆迁腾退及安置、水电气暖管线、绿化配套及市政基础设施建设等。项目实施将为中国（北京）自贸试验区科技创新片区建设提供强力支撑，充分体现了其实施的重要性及公益性。

通过本项目建设，将赋能和强化中关村科学城科技创新出发地、原始创新策源地、自主创新主阵地的地位，进一步打造新时代科技治理体系和引领经济高质量发展的“海淀样板”，为北京自贸区建设探好路、开好局、做出示范，为中关村创新驱动发展之路注入新的内涵，为新一轮改革开放和构建国内国际双循环发展新格局提供强大动力。

本次募投项目包括北京市海淀区苏家坨镇三星庄村、前沙涧村、苏一二村、北安河村、周家巷村、南安河村、徐各庄村，西北旺镇，屯佃村，温泉镇等村属于中关村翠湖科技园园区，共由 8 个地块组成。包括：创新园、翠湖科技园 A1、A2、H、R、B、G、G3 地块。项目已于 2005 年开始建设，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 2025 年 12 月。

二、项目融资情况

北京实创科技园开发建设股份有限公司本次拟融资项目为“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，发行人拟融资情况如下：

项目财政统筹安排资金 1,216,284 万元，计划专项债券融资 477,100 万元（本次拟调减债券额度 34583 万元），其他 468,520 万元。主要内容为：

1、财政统筹安排资金情况

项目财政统筹安排资金 1,216,284 万元，其中已投入 1,105,371 万元，计划后续投入 110,913 万元。后续投入由财政统筹安排资金支付。

2、债券发行及应付本息情况

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拟发行专项债券资金 477,100 万元，其中，2021 年 6 月已发行 174,100 万元，债券票面利率为 3.32%；2021 年 10 月计划发行 55,900 万元（本次调减 34,583 万元，调减后额度为 21,317 万元），债券票面利率为 3.16%，2022 年计划发行 38,500 万元，2023 年计划发行 149,000 万元，2024 年计划发行 23,300 万

元, 2025 年计划发行 36,300 万元, 预计债券期限 7 年。假设债券票面利率中标价为 3.11% (以 4 月 28 日作为测算日, 前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP)。偿付方式为在债券存续期内每年付息一次, 债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 576,347 万元, 其中: 本金 477,100 万元 (含本次拟调减债券额度 34,583 万元), 利息 99,247 万元。项目建设期间 (无收益期间) 手续费及利息由财政统筹安排支付。具体情况如下:

项目债券融资情况表

金额单位: 人民币万元

期数	发行年度	发行金额	调减金额	期间 (年)	融资利率	利息总额
一期	2021 年 6 月	174,100		7	3.32%	40,477
二期	2021 年 10 月	55,900		7	3.16%	4,717
二期	2021 年 3 月		34,583	7	3.16%	566
三期	2022 年 6 月	20,000		7	2.89%	4,048
三期	2022 年 10 月	18,500			3.11%	4,027
四期	2023 年	149,000		7	3.11%	32,437
五期	2024 年	23,300		7	3.11%	5,072
六期	2025 年	36,300		7	3.11%	7,903
合计		477,100	34,583	— —	— —	99,247

(批注: 不考虑各年债券利息变化)

项目还本付息情况表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		230,000	34,583		195,417	3,255	37,838
2022	195,417	38,500			233,917	7,425	7,425
2023	233,917	149,000			382,917	9,924	9,924
2024	382,917	23,300			406,217	12,623	12,623
2025	406,217	36,300			442,517	13,530	13,530
2026	442,517				442,517	14,095	14,095
2027	442,517				442,517	14,095	14,095
2028	442,517			195,417	247,100	11,033	206,450
2029	247,100			38,500	208,600	7,042	45,542
2030	208,600			149,000	59,600	4,171	153,171
2031	59,600			23,300	36,300	1,491	24,791

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2032	36,300			36,300	0	564	36,864
合计		477,100	34,583	442,517		99,247	576,347

利息支付主体情况说明:由于本项目建设进度滞后等原因,没有达到资金支付条件,部分资金年内无法形成支出,致使资金支出进度受到影响。根据目前资金使用情况,2021 年北京市政府专项债券(十八期)结余资金 34583 万元,为提高地方政府专项债券资金使用效益,拟将结余专项债券资金调整至中国(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(调整日期暂按 2022 年 5 月 5 日考虑)。债券资金调整前,债券利息及付息服务费由本项目承担。

三、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 本期债券募集资金所投资项目的现金流入通过土地出让实现。

项目拟用于出让土地用地面积为 1,789.65 亩,其中商业用地 224.25 亩、办公用地 986.70 亩、多功能用地 591.00 亩;项目拟用于划拨用地 58.65 亩。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。

(2) 根据用地性质不同,供地方式及收入水平也有所不同:

以划拨方式供地的,其收入依据应分摊的土地前期成本确定;以协议出让方式供地的,其收入依据应分摊土地前期成本及政府基准土地收益确定;以招拍挂出让方式供地的,其收入依据假设开发法和基准地价法综合测算的预期土地出让价格确定。2022 年及以后年度实现供地的,以上述方法确定的 2021 年供地预测价格为基数,北京市 2019 年至 2021 年 GDP 平均增速为增长率,预测后期供地价格及收入。北京市 2019 年至 2021 年 GDP 增速分别为 6.1%、2.3%、8.5%(平均增速 5.6%)。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。

(3) 基准地价法

基准地价法依据北京市政府印发《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）相关规定测算。

（4）假设开发法

假设：商业用途建安成本 5500 元/m²，销售价格 7 级地 45000 元/平方米、8 级地 38000 元/平方米；办公用途建安成本 5200 元/m²，销售价格 7 级地 38000 元/平方米、8 级地 30000 元/平方米。

销售费用按收入的 2%估算，管理费用按建设成本的 2%估算，利润率 25%。

2、债券存续期内项目净收益【即出让产生的净现金流入】

假设本期债券募集资金所投资项目在债券存续期内自 2022 年开始土地挂牌交易，分批完成，预计相关土地出让收入 3,536,448 万元，扣除计提的各专项资金 342,696 万元后，用于资金平衡的土地相关净收益为 3,193,752 万元。具体情况如下：

项目用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 平均增速 5.6%的 100%	按 GDP 平均增速 5.6%的 90%	按 GDP 平均增速 5.6%的 80%
一、项目出让收入	3,536,448	3,505,715	3,475,238
减：计提的专项资金	342,696	339,326	335,985
二、项目净收益	3,193,752	3,166,389	3,139,253

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，可能出现个别等式上下或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、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扣减计提的专项资金。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。

按 GDP 目标增速 5.6%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，总收益（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数为 2.11；

按 GDP 目标增速 5.6%的 90%（即 5.04%）比例计算土地价格的增速的情况下，总收益（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数为 2.09；

按 GDP 目标增速 5.6%的 80%（即 4.48%）比例计算土地价格的增速的情况下，总收益（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数为 2.07。

如下表：

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			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 平均增速 5.6%的 100%	按 GDP 平均增速 5.6%的 90%	按 GDP 平均增速 5.6%的 80%
截止 2021 年 底前		460,043	460,043			
2022 年	492,603	21,516	514,119	492,670	492,303	491,936
2023 年	10,500	10,363	20,863	1,824,127	1,808,477	1,792,910
2024 年		12,623	12,623	665,414	658,554	651,767
2025 年		13,530	13,530	211,541	207,055	202,640
2026 年		14,095	14,095			
2027 年		14,095	14,095			
2028 年	195,417	11,033	206,450			
2029 年	38,500	7,042	45,542			
2030 年	149,000	4,171	153,171			
2031 年	23,300	1,491	24,791			
2032 年	36,300	564	36,864			
小计	945,620	570,565	1,516,185	3,193,752	3,166,389	3,139,253
总债务融资本息覆盖倍数				2.11	2.09	2.07

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，可能出现个别等式上下或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。

五、总体评价意见

经审核，我们认为，在相关“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”项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次债券调减后，“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，预期土地出让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。

- 附件：1、项目收益及现金流入评价说明
- 2、会计师事务所营业执照
- 3、会计师事务所执业证书
- 4、签字注册会计师资格证书

北京鼎恒会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



高永强

中国注册会计师：



蒋建军

2022 年 4 月 29 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

（一）本募投项目收益及现金流入预测以“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”项目为基础。

（二）根据国家法律法规，结合项目的建设期、用地性质、供地方式、供地计划、近几年项目区域内地块成交情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“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”项目收益及现金流入预测。

（三）不同用地性质及供地方式下的收入预测方法：

以划拨方式供地的，其收入依据应分摊的土地前期成本确定；以协议出让方式供地的，其收入依据应分摊土地前期成本及政府基准土地收益确定；以招拍挂出让方式供地的，其收入依据假设开发法和基准地价法综合测算的预期土地出让价格确定。

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，按应分摊的前期成本确定。

二、项目收益及现金流入预测假设

项目收益及现金流入预测基于以下重要假设：

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）项目控规性规划条件稳定，无重大变化；

（五）制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）项目全部收入全部优先用于偿还本次债券本息，无其他债务偿还的影响；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

本次募投项目包括北京市海淀区苏家坨镇三星庄村、前沙涧村、苏一二村、北安河村、周家巷村、南安河村、徐各庄村，西北旺镇屯佃村，温泉镇等村属于中关村翠湖科技园区，共由 8 个地块组成。包括：创新园、翠湖科技园 A1、A2、H、R、B、G、G3 地块。

1、项目建设背景

“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”项目位于中关村科学城北区范围内，东临核心区东侧路，西临六环路，南至京密引水渠，北至翠湖南路，覆盖了原中关村环保园和中关村创新园两个区域。项目总规划用地面积 1753 公顷，总建筑面积约 1430 万平米。本项目主要建设内容包括翠湖科技园园区（含创新园项目）的土地整理、地上物拆迁腾退及安置、水电气暖管线、绿化配套及市政基础设施建设等。通过本项目建设，将赋能和强化中关村科学城科技创新出发地、原始创新策源地、自主创新主阵地的地位，进一步打造新时代科技治理体系和引领经济高质量发展的“海淀样板”，为北京自贸区建设探好路、开好局、做出示范，为中关村创新驱动发展之路注入新的内涵，为新一轮改革开放和构建国内国际双循环发展新格局提供强大动力。

2、项目手续情况

（1）土地一级开发授权

北京市国土资源局《关于授权北京实创科技园开发建设股份有限公司进行中关村创新园土地一级开发的批复》（京国土市[2005]889 号）；

北京市国土资源局《关于中关村翠湖科技园一级开发项目组团（A1、A2、B、D21、D22、F1、F2、G、G3、H、R 地块）授权有关问题的批复》（京国土储函[2011]531 号）；

北京市国土资源局《关于海淀区中关村翠湖科技园 A1、A2、B、G、G3、H、R 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土储函〔2013〕1158 号）；

北京市海淀区人民政府《关于中关村翠湖科技园 A2、B、G、G3、R 地块土地一级开发项目授权延期的函》海政函〔2020〕114 号。

（2）立项情况

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 A 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函[2007]第 444 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 B 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函[2007]第 445 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 C 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函[2007]第 446 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 D 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函[2007]第 447 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 E 区土地一级开发项目核准的批复》（京发改[2009]第 454 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村创新园 F 区土地一级开发项目核准的批复》（京发改[2009]第 924 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区北部中关村翠湖科技园 H 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2014〕2365 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区北部中关村翠湖科技园 R 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改〔2015〕1162 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀北部中关村翠湖科技园 A1 地块土地一级开发项目立项变更有关问题的批复》（京发改（核）〔2016〕254 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀北部中关村翠湖科技园 A2 地块土地一级开发项目立项变更有关问题的批复》（京发改（核）〔2016〕256 号）；

北京市发展和改革委员会《关于中关村翠湖科技园一级开发项目组团 G 地块项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2016〕279 号）；

北京市发展和改革委员会《关于海淀区中关村翠湖科技园 G3 地块土地一级开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕206 号）。

（3）规划情况

项目总用地面积约 7,619.64 亩，其中建设用地 3,457.35 亩、绿地 1,541.35 亩、道路用地 1,743.30 亩、河道用地 317.10 亩、交通设施用地 7.50 亩、水域用地 553.05 亩。规划建筑面积 360.71 万平方米。

项目名称	用地性质	面积（公顷）	合亩数	规划建筑面积
创新园	建设用地	140.79	2,111.85	228.59
	代征道路	68.62	1,029.30	
	代征绿地	69.27	1,039.05	
	交通设施用地	0.50	7.50	
	水域用地	36.87	553.05	
	合计	316.05	4,740.75	228.59
翠湖科技园 A1 地块	建设用地	27.55	413.28	43.43
	代征道路	11.20	167.93	
	代征绿地	6.89	103.34	
	合计	45.64	684.55	43.43
翠湖科技园 A2 地块	建设用地	17.20	257.95	19.01
	代征道路	10.44	156.55	
	代征绿地	8.19	122.80	
	代征河道	0.10	1.45	
	合计	35.93	538.75	19.01
翠湖科技园 G 地块	建设用地	2.93	44.02	4.40
	代征道路	4.12	61.84	
	代征绿地	1.78	26.69	
	合计	8.83	132.55	4.40
翠湖科技园 H 地块	建设用地	11.06	165.97	17.00
	代征道路	1.76	26.41	
	代征绿地	3.57	53.48	
	合计	16.39	245.86	17.00
翠湖科技园 R 地块	建设用地	6.78	101.76	6.78
	代征道路	11.26	168.85	
	代征绿地	3.38	50.73	
	河道用地	18.95	284.22	
	合计	40.37	605.56	6.78
翠湖科技园 B 地块	建设用地	9.24	138.56	16.01
	代征道路	2.69	40.33	
	代征绿地	2.84	42.59	
	河道用地	0.61	9.22	
	合计	15.38	230.70	16.01
翠湖科技园 G3 地块	建设用地	14.94	224.17	25.49
	代征道路	6.13	92.00	
	代征绿地	6.84	102.61	
	河道用地	1.48	22.14	
	合计	29.39	440.92	25.49
	合计	507.98	7,619.64	360.71

3、项目建设内容与规模

项目建设内容包括征地、拆迁和必要的市政基础设施建设。

拟征用集体土地面积 490.7832 公顷，其中农用地 366.8936 公顷、建设用地 85.3279 公顷、未利用地 0.8735 公顷。目前尚未征地 662.92 亩。

项目用地范围内及周边涉及市政道路翠湖地块内：规划纵一、三、四、五路、横一、二、九路、经一、二、三、五路、纬一、五、六、七路、纬八西路共 16 条路。创新园地块内：经一至七路、经四西路、经六东路、经七西路、纬一至五路、纬四北路、横一、二、六路、纵十三路共 20 条路。

4、项目供地情况

项目已实现供地 1,726.35 亩、回款 656,542.90 万元，2022 年-2025 年预计供地 1,848.30 亩、土地出让收入 3,193,752 万元。

5、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本次融资所涉及的项目总投资 2,127,321 万元，已完成投资 1,769,308 万元。债券存续期内预计新增投资 358,012 万元，其中前期费用 8,586 万元、征地补偿及相关税费 97,056 万元、拆迁补偿及相关费用 94,652 万元、市政基础设施费 42,009 万元、其他费用 4,898 万元、财务费用 110,812 万元。

预计投资计划分 4 年完成，投资进度如下：

序号	预计投资合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
预计投资支出	358,012	60,059	159,562	35,986	49,891	14,095	14,095
前期费用	8,586	300	8,071	126	89		
征地补偿及相关税费	97,056	32,771	51,804	0	12,481		
拆迁补偿及相关费用	94,652	0	64,555	9,077	21,019		
市政基础设施建设费用	42,009	5,410	21,615	12,991	1,994		
其他费用	4,898	19	2,996	1,144	739		
财务费用	110,812	21,559	10,521	12,648	13,569	14,095	14,095

续：

序号	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
预计投资支出	11,043	7,044	4,178	1,492	566
前期费用					
征地补偿及相关 税费					
拆迁补偿及相关 费用					
市政基础设施建 设费用					
其他费用					
财务费用	11,043	7,044	4,178	1,492	566

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，可能出现个别等式上下或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。

（2）资金筹措方式

后续预计投资计划发行专项债券资金，主要内容如下：

财政统筹安排资金 1,105,371 万元：

截止 2021 年 12 月止，本项目已投入财政统筹安排资金 1,105,371 万元。

专项债券资金 195,417 万元：

专项债券资金 230,000 万元，其中，2021 年北京市政府专项债券（四期）已发行 174,100 万元，债券票面利率为 3.32%；2021 年北京市政府发行专项债券（十八期）发行 55,900 万元，票面利率 3.16%；应还利息 3,255 万元。

根据目前资金使用情况，2021 年北京市政府专项债券（十八期）结余资金 34583 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金调整至中国（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（调整日期暂按 2022 年 5 月 5 日考虑）。调整后，2021 年北京市政府专项债券（十八期）用于本项目的专项债券资金为 21317 万元，债券票面利率为 3.16%。

利息支付主体情况说明：债券发行至本次债券额度调整前的全部债券利息由本项目支付；本次债券额度调整后，调减的 34583 万元债券利息支出由中国（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承担，剩余 21317 万元债券所产生的利息由本项目支付。

后续预计投资 358,012 万元：

项目计划财政统筹安排资金 110,912 万元，申请专项债券资金合计 247,100 万元，

2022 年计划发行 38,500 万元（其中：2022 年北京市政府专项债券（九期）已发行 20000 万元债券票面利率为 2.89%，8 月份计划发行 18500 万元），2023 年计划发行 149,000 万元，2024 年计划发行 23,300 万元,2025 年计划发行 36,300 万元，预计债券期限 7 年。假设债券票面利率中标价为 3.11%。偿付方式为在债券存续期内每年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本利息 343,092 万元，其中：本金 247100 万元，利息 95,992 万元。

6、资金平衡

“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，在债券存续期内完成出让供地可实现土地回款 3,536,448 万元，扣减计提的专项资金 342,696 万元，可实现土地净收 3,193,752 万元，累计净现金流量 2,248,132 万元，项目收益与融资可自求平衡，融资安全，可保证按时偿还本息,项目经济效益可行。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1、供地计划

项目计划自 2022 年 4 月年开始供地，分批分期进行，至 2025 年全部供完，其中，2022 年度供地 375.45 亩，2023 年度供地 1,048.35 亩,2024 年度供地 377.4 亩,2025 年度供地 47.1 亩。

具体供地计划如下：

地块编号	代码	用地性质	用地面积 (㎡)	容积率 %	规划建筑面积 (㎡)	计划供地时间	供地方式
创新园							
3-2-173	C2	建设用地	1.58	3	4.74	2025	公开出让
3-2-166	C2	建设用地	1.56	3	4.68	2025	公开出让
3-2-203	C2	建设用地	1.45	4	5.8	2023	公开出让
3-2-193	C2	建设用地	1.41	3.5	4.935	2023	公开出让
3-2-225	C2	建设用地	2.43	4	9.72	2023	公开出让
3-2-226	C2	建设用地	1.8	3.5	6.3	2023	公开出让
HD00-0302-0228	B23	建设用地	2.78	1.8	5.004	2022	协议出让
HD00-0302-0201	B23	建设用地	8.5	1.8	15.3	2022	协议出让
3-2-142	C6	建设用地	3.64	1.2	4.368	2023	协议出让
3-2-172	C2	建设用地	2.88	4	11.52	2024	公开出让
3-2-161	C2	建设用地	1.84	3.5	6.44	2024	公开出让
HD00-0302-0139	B23	建设用地	3.13	1.2	3.756	2024	协议出让

HD00-0302-0164	B23	建设用地	5.82	0.8	4.656	2024	协议出让
HD00-0302-0165	B23	建设用地	3.48	1.8	6.264	2023	协议出让
HD00-0302-0145	S4	建设用地	0.52	0	0	2024	划拨
HD00-0302-0158	U12	建设用地	0.55	0.8	0.44	2024	划拨
HD00-0302-0174	B23	建设用地	2.1	1.2	2.52	2023	协议出让
HD00-0302-0037	B23	建设用地	5.94	1.5	8.91	2024	协议出让
3-2-023	C6	建设用地	3.83	1.5	5.745	2024	协议出让
3-2-039	F3	建设用地	0.65	1	0.65	2024	公开出让
翠湖 A1 地块:							
HD00-0302-6003	A35	建设用地	2.87	1.3	3.731	2022	协议出让
HD00-0302-0175	F3	建设用地	0.69	1	0.69	2022	公开出让
HD00-0302-6014	B23	建设用地	2.64	1.5	3.96	2022	协议出让
HD00-0302-6018	B23	建设用地	4.34	2.1	9.114	2022	协议出让
HD00-0302-6009	S32	建设用地	0.28	0.4	0.112	2022	划拨
翠湖 A2 地块:							
HD00-0302-6002	F3	建设用地	3.09	1	3.09	2023	公开出让
HD00-0302-6004	F3	建设用地	2.98	1	2.98	2023	公开出让
HD00-0302-6006	F3	建设用地	4.07	1.3	5.291	2023	公开出让
HD00-0302-6007	G2	代征绿地	0.38	0	0	2023	公开出让
HD00-0302-6011	F3	建设用地	3.17	1.3	4.121	2023	公开出让
HD00-0302-6017	F3	建设用地	2.38	1.3	3.094	2023	招拍挂出让
HD00-0302-6016	U16	建设用地	0.15	2	0.3	2023	划拨
翠湖 B 地块:							
3-3-323	C6	建设用地	2.9	2.1	6.09	2023	协议出让
3-3-324	F3	建设用地	0.85	1	0.85	2023	公开出让
3-3-342	C6	建设用地	3	1.5	4.5	2023	协议出让
3-3-331	C6	建设用地	2.54	1.8	4.572	2023	协议出让
翠湖 G3 地块:							
3-1-122	U21	建设用地	0.57	0.8	0.456	2023	划拨
3-1-123	U12	建设用地	0.54	0.8	0.432	2023	划拨
3-1-124	F3	建设用地	0.97	1.8	1.746	2023	公开出让
3-1-134	F3	建设用地	6.86	1.8	12.348	2023	公开出让
3-1-141	F3	建设用地	5.84	1.8	10.512	2023	公开出让
3-1-137	S31	建设用地	0.3	0	0	2023	划拨

翠湖 G 地块:							
3-2-241	C6	建设用地	2.93	1.5	4.395	2022	协议出让
翠湖 H 地块:							
3-2-015	C6	建设用地	4.52	1.5	6.78	2023	协议出让
3-2-009	U12	建设用地	0.54	0.8	0.432	2023	划拨
3-2-012	U21	建设用地	0.46	0.8	0.368	2023	划拨
3-2-020	F3	建设用地	0.74	1	0.74	2023	公开出让
翠湖 R 地块:							
3-2-108	F3	建设用地	7.11	1	7.11	2023	公开出让

2、供地价格预测

（1）土地价格预测方法

不同用地性质及供地方式下的收入预测方法：

以划拨方式供地的，其收入依据应分摊的土地前期成本确定；以协议出让方式供地的，其收入依据应分摊土地的前期成本和政府土地收益之和确定；以招拍挂出让方式供地的，其收入依据假设开发法（权重 70%）、基准地价法（权重 30%）测算结果加权计算确定。2022 年及以后年度实现供地的，以上述方法确定的 2021 年供地预测价格为基数，北京市 2019 年至 2021 年 GDP 平均增速为增长率，预测后期供地价格及收入。北京市 2019 年至 2021 年 GDP 增速分别为 6.1%、2.3%、8.5%（平均增速 5.6%。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，按应分摊的前期成本确定。

（2）基准地价法及政府收益

基准地价法：依据北京市政府印发《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）测算楼面熟地价及政府土地出让收益，政府土地出让收益按楼面熟地价的 25%计算。

创新园、翠湖科技园园区内地块商业、办公、居住用地土地级别及区片编号为七级Ⅶ-02、八级Ⅷ-02，平均容积率全部为 2.5。

京政发〔2022〕12 号文件的楼面熟地价基准期日为 2021 年 1 月 1 日。根据北京市地价监测数据，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日，商业、办公、工业、商业办

公、公服用地累计增长率分别为 1.29%、1.29%、2.56%、1.86%、1.29%、1.29%。

(4) 假设开发法

预测数据：商业用途建安成本 5500 元/m²，销售价格 7 级地 45000 元/平方米、8 级地 38000 元/平方米；办公用途建安成本 5200 元/m²，销售价格 7 级地 38000 元/平方米、8 级地 30000 元/平方米进行测算。前期费用按建安成本 10%、销售费用按收入的 2%估算，管理费用按建设成本的 2%估算，暂不考虑土地增值税，利润率 25%。

假设开发法预测销售价格及建设成本数据：（元/平方米）

地块编号	用地性质	预计售价	建设成本	销售及管理费用	税费	利息	利润	预测土地价格
创新园：								
3-2-173	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
3-2-166	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
3-2-203	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
3-2-193	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
3-2-225	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
3-2-226	商业	45000	6050	1021	1318	2772	8029	25,046
HD00-0302-0228	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0201	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
3-2-142	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
3-2-172	商业	45000	6050	881	1120	2298	6793	25,046
3-2-161	商业	45000	6050	881	1120	2298	6793	25,046
HD00-0302-0139	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0164	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0165	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0145	工业	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0158	公服	0						-
HD00-0302-0174	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
HD00-0302-0037	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
3-2-023	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
3-2-039	商业、办公	45000	5885	798	1006	2034	6084	22,803
翠湖 A1 地块：								
HD00-0302-6003	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
HD00-0302-0175	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
HD00-0302-6014	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
HD00-0302-6018	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
HD00-0302-6009	工业							-
翠湖 A2 地块：								
HD00-0302-6002	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
HD00-0302-6004	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
HD00-0302-6006	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
HD00-0302-6007	工业	0						-
HD00-0302-6011	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803

地块编号	用地性质	预计售价	建设成本	销售及管 理费用	税费	利息	利润	预测土地 价格
HD00-0302-6017	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
HD00-0302-6016	公服	0						-
翠湖 B 地块:								
3-3-323	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
3-3-324	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
3-3-342	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
3-3-331	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
翠湖 G3 地块:								
3-1-122	工业							-
3-1-123	公服							-
3-1-124	商业、办公	34000	5885	798	1006	2034	6084	17,654
3-1-134	商业、办公	34000	5885	798	1006	2034	6084	17,654
3-1-141	商业、办公	34000	5885	798	1006	2034	6084	17,654
3-1-137	工业	30000	5720	714	892	1771	5376	15,068
翠湖 G 地块:								
3-2-241	公服	38000	5720	714	892	1771	5376	20,560
翠湖 H 地块:								
3-2-015	公服	38000	5720	874	1118	2313	6789	20,560
3-2-009	公服							-
3-2-012	工业							-
3-2-020	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803
翠湖 R 地块:								
3-2-108	商业、办公	41500	5885	948	1218	2542	7409	22,803

(5) 各地块 2021 年度的基期价格预测

不同用地性质、供地方式下的各地块基期价格预测如下：（元/m²）

地块编号	用地性质	供地方式	政府土地出 让收益	单价（元/㎡）		基期价格
				基准地价法	假设开发法	
创新园：						
3-2-173	商业	招拍挂出让	2,410	9,780	25,046	20,424
3-2-166	商业	招拍挂出让	2,410	9,780	25,046	20,424
3-2-203	商业	招拍挂出让	2,317	9,780	25,046	20,312
3-2-193	商业	招拍挂出让	2,358	9,780	25,046	20,362
3-2-225	商业	招拍挂出让	2,317	9,780	25,046	20,312
3-2-226	商业	招拍挂出让	2,358	9,780	25,046	20,362
HD00-0302-0228	公服	协议出让	1,272	6,130	20,560	12,162
HD00-0302-0201	公服	协议出让	1,272	6,130	20,560	12,162
3-2-142	公服	协议出让	1,388	6,130	20,560	12,278
3-2-172	商业	招拍挂出让	2,317	9,780	25,046	20,312
3-2-161	商业	招拍挂出让	2,358	9,780	25,046	20,362
HD00-0302-0139	公服	协议出让	1,388	6,130	20,560	12,278
HD00-0302-0164	公服	协议出让	1,436	6,130	20,560	12,326
HD00-0302-0165	公服	协议出让	1,272	6,130	20,560	12,162
HD00-0302-0145	工业	划拨	-	1,980	20,560	10,890

地块编号	用地性质	供地方式	政府土地出 让收益	单价（元/㎡）		基期价格
				基准地价法	假设开发法	
HD00-0302-0158	公服	划拨	-	6,130	-	10,890
HD00-0302-0174	公服	协议出让	1,388	6,130	20,560	12,278
HD00-0302-0037	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
3-2-023	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
3-2-039	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
翠湖 A1 地块:						
HD00-0302-6003	公服	协议出让	1,366	6,130	20,560	12,256
HD00-0302-0175	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
HD00-0302-6014	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
HD00-0302-6018	公服	协议出让	1,228	6,130	20,560	12,118
HD00-0302-6009	工业	划拨	-	1,980	-	-
翠湖 A2 地块:						
HD00-0302-6002	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
HD00-0302-6004	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
HD00-0302-6006	商业、办公	招拍挂出让	2,842	9,745	22,803	19,372
HD00-0302-6007	工业	划拨	-	1,980	-	-
HD00-0302-6011	商业、办公	招拍挂出让	2,842	9,745	22,803	19,372
HD00-0302-6017	商业、办公	招拍挂出让	2,842	9,745	22,803	19,372
HD00-0302-6016	公服	划拨	-	6,130	-	10,890
翠湖 B 地块:						
3-3-323	公服	协议出让	1,228	6,130	20,560	12,118
3-3-324	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
3-3-342	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
3-3-331	公服	协议出让	1,272	6,130	20,560	12,162
翠湖 G3 地块:						
3-1-122	工业	划拨	-	1,490	-	-
3-1-123	公服	划拨	-	4,650	-	10,890
3-1-124	商业、办公	招拍挂出让	1,982	7,600	17,654	14,737
3-1-134	商业、办公	招拍挂出让	1,982	7,600	17,654	14,737
3-1-141	商业、办公	招拍挂出让	1,982	7,600	17,654	14,737
3-1-137	工业	划拨	-	1,490	15,068	10,890
翠湖 G 地块:						
3-2-241	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
翠湖 H 地块:						
3-2-015	公服	协议出让	1,325	6,130	20,560	12,215
3-2-009	公服	划拨	-	6,130	-	10,890
3-2-012	工业	划拨	-	2,040	-	-
3-2-020	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583
翠湖 R 地块:						
3-2-108	商业、办公	招拍挂出让	3,018	9,745	22,803	19,583

(6) 2022 年至 2025 年考虑 GDP 不同增幅后的单价预测

地块编号	用地性质	供地方式	供地时 间	考虑 GDP 增速后单价（元/㎡）		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%

地块编号	用地性质	供地方式	供地时间	考虑 GDP 增速后单价（元/㎡）		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
创新园：						
3-2-173	商业	招拍挂出让	2025 年	25,430	24,892	24,362
3-2-166	商业	招拍挂出让	2025 年	25,430	24,892	24,362
3-2-203	商业	招拍挂出让	2023 年	22,665	22,424	22,184
3-2-193	商业	招拍挂出让	2023 年	22,720	22,479	22,238
3-2-225	商业	招拍挂出让	2023 年	22,665	22,424	22,184
3-2-226	商业	招拍挂出让	2023 年	22,720	22,479	22,238
HD00-0302-0228	办公	协议出让	2022 年	12,234	12,227	12,219
HD00-0302-0201	办公	协议出让	2022 年	12,234	12,227	12,219
3-2-142	办公	协议出让	2023 年	12,439	12,422	12,406
3-2-172	商业	招拍挂出让	2024 年	23,942	23,561	23,184
3-2-161	商业	招拍挂出让	2024 年	24,000	23,618	23,241
HD00-0302-0139	办公	协议出让	2024 年	12,526	12,500	12,474
HD00-0302-0164	办公	协议出让	2024 年	12,583	12,556	12,529
HD00-0302-0165	办公	协议出让	2023 年	12,309	12,294	12,279
HD00-0302-0145	办公	划拨	2024 年	10,890	10,890	10,890
HD00-0302-0158	工业	划拨	2024 年	10,890	10,890	10,890
HD00-0302-0174	办公	协议出让	2023 年	12,439	12,422	12,406
HD00-0302-0037	办公	协议出让	2024 年	12,452	12,427	12,402
3-2-023	办公	协议出让	2024 年	12,452	12,427	12,402
3-2-039	商业、办公	招拍挂出让	2024 年	23,083	22,716	22,352
翠湖 A1 地块：						
HD00-0302-6003	办公	协议出让	2022 年	12,333	12,325	12,317
HD00-0302-0175	商业、办公	招拍挂出让	2022 年	20,687	20,576	20,466
HD00-0302-6014	办公	协议出让	2022 年	12,289	12,282	12,275
HD00-0302-6018	办公	协议出让	2022 年	12,187	12,181	12,174
HD00-0302-6009	工业	划拨	2022 年	-	-	-
翠湖 A2 地块				-	-	-
HD00-0302-6002	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,852	21,619	21,388
HD00-0302-6004	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,852	21,619	21,388
HD00-0302-6006	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,616	21,386	21,158
HD00-0302-6007	工业	划拨	2023 年	-	-	-
HD00-0302-6011	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,616	21,386	21,158
HD00-0302-6017	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,616	21,386	21,158
HD00-0302-6016	工业	划拨	2023 年	10,890	10,890	10,890
翠湖 B 地块：				-	-	-
3-3-323	办公	协议出让	2023 年	12,261	12,246	12,231
3-3-324	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,852	21,619	21,388
3-3-342	办公	协议出让	2023 年	12,368	12,353	12,337
3-3-331	办公	协议出让	2023 年	12,309	12,294	12,279
翠湖 G3 地块：				-	-	-
3-1-122	工业	划拨	2023 年	-	-	-
3-1-123	工业	划拨	2023 年	10,890	10,890	10,890
3-1-124	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	16,444	16,269	16,095

地块编号	用地性质	供地方式	供地时间	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%
3-1-134	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	16,444	16,269	16,095
3-1-141	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	16,444	16,269	16,095
3-1-137	办公	划拨	2023 年	10,890	10,890	10,890
翠湖 G 地块:				-	-	-
3-2-241	办公	协议出让	2022 年	12,289	12,282	12,275
翠湖 H 地块:				-	-	-
3-2-015	办公	协议出让	2023 年	12,368	12,353	12,337
3-2-009	工业	划拨	2023 年	10,890	10,890	10,890
3-2-012	工业	划拨	2023 年	-	-	-
3-2-020	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,852	21,619	21,388
翠湖 R 地块:				-	-	-
3-2-108	商业、办公	招拍挂出让	2023 年	21,852	21,619	21,388

3、土地出让收入预测

根据本项目建设和供地计划，土地价格增长率分别北京市 GDP 目标增速（5.6%）的 100%、90%和 80%计算。

（1）各地块实现土地出让收入预测情况如下：

地块编号	用地性质	供地时间	规划建筑面积 （万平方米）	考虑 GDP 增速后收入预测（万元）		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
创新园:						
3-2-173	商业	2025 年	4.744	120,538	117,988	115,477
3-2-166	商业	2025 年	4.68	119,013	116,494	114,016
3-2-203	商业	2023 年	5.8	131,459	130,061	128,670
3-2-193	商业	2023 年	4.935	112,125	110,932	109,746
3-2-225	商业	2023 年	9.72	220,307	217,964	215,633
3-2-226	商业	2023 年	6.3	143,138	141,616	140,101
HD00-0302-0228	办公	2022 年	5.004	61,218	61,182	61,146
HD00-0302-0201	办公	2022 年	15.3	187,176	187,067	186,957
3-2-142	办公	2023 年	4.368	54,332	54,260	54,188
3-2-172	商业	2024 年	11.52	275,814	271,424	267,082
3-2-161	商业	2024 年	6.44	154,562	152,102	149,669
HD00-0302-0139	办公	2024 年	3.756	47,047	46,949	46,852
HD00-0302-0164	办公	2024 年	4.656	58,586	58,461	58,336
HD00-0302-0165	办公	2023 年	6.264	77,106	77,012	76,918
HD00-0302-0145	办公	2024 年	0.52	566	566	566
HD00-0302-0158	工业	2024 年	0.55	599	599	599
HD00-0302-0174	办公	2023 年	2.52	31,345	31,304	31,262
HD00-0302-0037	办公	2024 年	8.91	110,944	110,722	110,503
3-2-023	办公	2024 年	5.745	71,534	71,392	71,250
3-2-039	商业、办公	2024 年	0.65	15,004	14,765	14,529
翠湖 A1 地块:						

地块编号	用地性质	供地时间	规划建筑面积 (万平方米)	考虑 GDP 增速后收入预测 (万元)		
				按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
HD00-0302-6003	办公	2022 年	3.731	46,013	45,984	45,955
HD00-0302-0175	商业、办公	2022 年	0.69	14,274	14,198	14,121
HD00-0302-6014	办公	2022 年	3.96	48,666	48,637	48,607
HD00-0302-6018	办公	2022 年	9.114	111,076	111,013	110,950
HD00-0302-6009	工业	2022 年	0.112	-	-	-
翠湖 A2 地块:				-	-	-
HD00-0302-6002	商业、办公	2023 年	3.09	67,522	66,804	66,090
HD00-0302-6004	商业、办公	2023 年	2.98	65,119	64,426	63,737
HD00-0302-6006	商业、办公	2023 年	5.291	114,373	113,156	111,946
HD00-0302-6007	工业	2023 年	0	-	-	-
HD00-0302-6011	商业、办公	2023 年	4.121	89,081	88,134	87,191
HD00-0302-6017	商业、办公	2023 年	3.094	66,881	66,170	65,462
HD00-0302-6016	工业	2023 年	0.3	327	327	327
翠湖 B 地块:				-	-	-
3-3-323	办公	2023 年	6.09	74,667	74,578	74,489
3-3-324	商业、办公	2023 年	0.85	18,574	18,377	18,180
3-3-342	办公	2023 年	4.5	55,657	55,587	55,516
3-3-331	办公	2023 年	4.572	56,279	56,210	56,141
翠湖 G3 地块:				-	-	-
3-1-122	工业	2023 年	0.456	-	-	-
3-1-123	工业	2023 年	0.54	588	588	588
3-1-124	商业、办公	2023 年	1.746	28,711	28,406	28,102
3-1-134	商业、办公	2023 年	12.348	203,048	200,889	198,740
3-1-141	商业、办公	2023 年	10.512	172,858	171,019	169,190
3-1-137	办公	2023 年	0.3	327	327	327
翠湖 G 地块:				-	-	-
3-2-241	办公	2022 年	4.395	54,012	53,980	53,947
翠湖 H 地块:				-	-	-
3-2-015	办公	2023 年	6.78	83,857	83,751	83,645
3-2-009	工业	2023 年	0.54	588	588	588
3-2-012	工业	2023 年	0.368	-	-	-
3-2-020	商业、办公	2023 年	0.74	16,170	15,998	15,827
翠湖 R 地块:				-	-	-
3-2-108	商业、办公	2023 年	7.11	155,367	153,714	152,070

(2) 各年度实现土地出让收入预测情况如下:

年度	考虑 GDP 增速后收入预测 (万元)		
	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2022 年	492,670	492,303	491,936
2023 年	1,824,127	1,808,477	1,792,910

年度	考虑 GDP 增速后收入预测（万元）		
	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2024 年	665,414	658,554	651,767
2025 年	211,541	207,055	202,640
合计	3,193,752	3,166,389	3,139,253

4、计提专项资金后的项目收益

根据国家及北京市政策，土地出让收入应计提相关专项资金 342,696 万元，计提专项资金后，全部价款及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。可用于资金平衡的土地相关收益为 3,193,752 万元。

序号	项目名称	计费标准	按 GDP 增幅 5.6%的 100%	按 GDP 增幅 5.6%的 90%	按 GDP 增幅 5.6%的 80%
一	项目收入		3,536,448	3,505,715	3,475,238
1.1	其中：土地开发补偿费		2,830,196	2,806,789	2,783,576
1.2	政府土地收益		706,252	698,926	691,662
二	减：计提专项资金		342,696	339,326	335,985
2.1	新增建设用地上有使用费	新增建设用地上面积*120 元/m ²	14,786	14,786	14,786
2.2	市级轨道交通专项资金	土地收益*10%	14,914	14,914	14,914
2.3	农业土地开发资金	土出让面积*125 元/m ²	70,625	69,893	69,166
2.4	农田水利建设资金	(土地收益-[1]-[2]-[3]) *10%	60,593	59,933	59,280
2.5	保障性安居工程资金	(土地收益-[1]-[2]-[3]) *10%	60,593	59,933	59,280
2.6	教育资金	同上	60,593	59,933	59,280
2.7	国有土地收益基金	同上	60,593	59,933	59,280
三	项目净收益		3,193,752	3,166,389	3,139,253

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，可能出现个别等式上下或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。

计提各专项资金的依据：

（1）新增建设用地上有使用费

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上有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上有使用费的计提标准是 120 元/m²。缴费面积为经批准的农用地和未利用地转为建设用地的面积。

（2）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，从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的政府土地收益和政府土地储备机构收购及储备土地的前期成本中计提用于农业土地开发资金。本地区计提标准为：土地出让面积*土地出让平均纯收益标准（125 元/m²）。

（3）国有土地收益基金

根据北京市财政局等部门关于印发《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）规定，市财政局从缴入市级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构收购及储备土地的前期成本中，按照 5%-10%的比例计提国有土地收益基金。

本项目国有土地收益基金计提比例按 10%计算。

（4）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64 号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益为当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费等费用后的余额。

（5）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）规定，本地区统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，计提比例为 10%。

（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）规定，本地区统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，计提比例为 10%。

（7）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%。

5、项目控制风险

（1）对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、利率波动风险进行分析。

（2）对于还款保障情况进行说明。

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。

（三）项目现金流量预测

1、GDP 目标增速 100%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	截止 2021. 12	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	5,321,073	1,769,308	552,729	1,983,689	701,400	261,431	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
1	项目资本金	1,216,284	1,105,371	21,559	10,562	12,686	13,591	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
2	专项债券融资	442,517	195,417	38,500	149,000	23,300	36,300							
3	其他	468,520	468,520											
4	项目净收入	3,193,752		492,670	1,824,127	665,414	211,541							
二	现金流出	2,601,623	1,312,521	552,662	170,062	35,986	49,891	14,095	14,095	206,460	45,544	153,178	24,792	36,866
1	项目投资	1,556,466	1,309,265	38,500	149,041	23,338	36,321	-	-	-	-	-	-	-
2	专项债券融资	576,638	3,255	42,051	10,082	12,648	13,569	14,096	14,096	206,460	45,544	153,179	24,792	36,866
3	其他	468,520	0	472,111	10,939	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	累计现金净流量			67	1,813,694	2,479,108	2,690,649	2,690,649	2,690,649	2,495,232	2,456,732	2,307,732	2,284,432	2,248,132
	本息覆盖倍数	2.11												

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，可能出现个别等式上下或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。

2、GDP 目标增速 90%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	截 2021. 12	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	5,321,073	1,769,308	552,729	1,983,689	701,400	261,431	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
1	项目资本金	1,216,284	1,105,371	21,559	10,562	12,686	13,591	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
2	专项债券融资	442,517	195,417	38,500	149,000	23,300	36,300							
3	其他	468,520	468,520											
4	项目净收入	3,193,752		492,670	1,824,127	665,414	211,541							
二	现金流出	2,601,623	1,312,521	552,662	170,062	35,986	49,891	14,095	14,095	206,460	45,544	153,178	24,792	36,866
1	项目投资	1,556,466	1,309,265	38,500	149,041	23,338	36,321	-	-	-	-	-	-	-
2	专项债券融资	576,638	3,255	42,051	10,082	12,648	13,569	14,096	14,096	206,460	45,544	153,179	24,792	36,866
3	其他	468,520	0	472,111	10,939	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	累计现金净流量			(300)	1,797,677	2,456,231	2,663,285	2,663,285	2,663,285	2,467,868	2,429,368	2,280,368	2,257,068	2,220,768
	本息覆盖倍数	2.09												

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，可能出现个别等式上下或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。

3、GDP 目标增速 80%比例情况下的现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2021. 12 之前	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	5,321,073	1,769,308	552,729	1,983,689	701,400	261,431	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
1	项目资本金	1,216,284	1,105,371	21,559	10,562	12,686	13,591	14,095	14,095	11,043	7,044	4,178	1,492	566
2	专项债券融资	442,517	195,417	38,500	149,000	23,300	36,300							
3	其他	468,520	468,520											
	项目净收入	3,193,752		492,670	1,824,127	665,414	211,541							
二	现金流出	2,601,623	1,312,521	552,662	170,062	35,986	49,891	14,095	14,095	206,460	45,544	153,178	24,792	36,866
1	项目投资	1,556,466	1,309,265	38,500	149,041	23,338	36,321	-	-	-	-	-	-	-
2	专项债券融资	576,638	3,255	42,051	10,082	12,648	13,569	14,096	14,096	206,460	45,544	153,179	24,792	36,866
3	其他	468,520	0	472,111	10,939	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	累计现金净流量			(667)	1,781,743	2,433,511	2,636,150	2,636,150	2,636,150	2,440,733	2,402,233	2,253,233	2,229,933	2,193,633
	本息覆盖倍数	2.07												

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，可能出现个别等式上下或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）结论

经过上述测算，在项目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）翠湖科技园配套设施建设”的项目债券调减后，在分别以GDP目标增速（5.6%）的100%、90%、80%比例增长时，对应土地出让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，实现项目收益和融资自求平衡。

