

# 2021 年北京市政府专项债券（二十一期） 北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套 设施建设项目（调减项目） 专项债券募投项目情况

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（二十一期），发行日期为 2021 年 10 月 28 日，期限 20 年，债券利率 3.52%，利息按半年付息，到期后一次性偿还本金。其中 25,000 万元用于石景山区北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目（以下简称“本项目”）。按照财政部要求，本次专项债纳入 2021 年政府性基金预算管理。

债券发行后，2,642.55 万元资金已用于园区基础配套设施建设。根据北京市审计局《第四季度重大政策措施落实情况跟踪审计报告（征求意见稿）》的要求，为提高债券资金使用效率，拟将本项目债券剩余资金 22,357.4512 万元调整至石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 项目背景

2014 年，中国银保监会和北京市政府共同发起建设以银行保险产业为龙头的国家级金融创新示范区——北京银行保险产

业园。总体发展目标是立足首都城市战略定位和京津冀协同发展战略，按照“政府推动、市场运作”的原则，高起点、高标准、高水平推动保险产业园开发建设，加强创新引领，打造以保险产业为主体的国家级金融创新示范区。石景山区将借助北京保险产业园的发展带动基础设施建设、战略性新兴产业、养老健康服务业等多个产业的快速发展，实现产业聚变。

## 2. 相关文件

（1）北京市发展和改革委员会《关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目核准的批复》京发改（核）〔2018〕312 号

（2）北京市发展和改革委员会《关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目核准延期的批复》京发改（核）〔2020〕199 号

（3）市规划自然资源委石景山分局《关于北京市石景山区中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块 B23 研发设计用地项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（石）综审函〔2021〕0003 号）

（4）北京市石景山区人民政府《关于确认中关村科技园区石景山园北 I 区 1605-651 地块城市设计方案要素的函》。

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

#### （1）北京市区域经济

北京市具有很好的经济发展基础条件，第三产业发达，支柱产业多元，经济抗风险能力强，主要经济指标均处于全国各省(自治区、直辖市)前列。虽受宏观经济趋缓和经济转型升级的影响，近年经济增速有所放缓，但总体仍呈现平稳增长态势。未来随着京津冀协同发展和“一带一路”等国家战略的深入发展，北京市经济有望持续、平稳增长。

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，吸引了国内外众多大型企业落户北京，其中国务院国资委管辖的146家大型国企中有超过100家在北京设立总部，世界500强企业中已有超过200家在北京投资，由商务部认定的跨国公司在北京设立地区总部的有20多家。优越的区位优势和多年发展的积累，使得北京市具有中央经济和总部经济的特征。

北京市财政实力雄厚，财政收入稳定性强。近年来随着供给侧结构性改革进一步推进，北京市的经济稳步发展：2019-2021年北京市本级一般公共预算收入分别为3,330.7亿元、3,024.7亿元和3,302.8亿元，税收收入系主要来源。2019-2021年北京市本级一般公共预算支出分别为3,070.5亿元、2,948.0亿元和3,002.4亿元。政府基金收入作为北京市财力形成一定支撑，但受土地市场环境的影响，近年来政府基金收入波动较大，2019-2021年北京市本级政府基金收入分别为912.9亿元、699.9亿元和892.5亿元。2019-2021年北京市本级政府基金支出分别为1,048.4亿元、1,189.5亿元和1,226.4亿元。

表 1 2019-2021 年北京市本级财政收支状况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	3,330.7	3,024.7	3,302.8
一般公共预算支出	3,070.5	2,948.0	3,002.4
政府性基金收入	912.9	699.9	892.5
政府性基金支出	1,048.4	1,189.5	1,226.4

## （2）北京市石景山区区域经济

石景山区隶属于北京市，是北京六个主城区之一。新版北京城市总体规划将其定位为国家级产业转型发展示范区，其由传统重工业区成功转型，培育和发展以金融等产业为主导的现代产业体系的历程，成为老工业区复兴的典范，为全国老工业基地转型发展提供了宝贵经验。近年来，石景山区现代金融产业增速均超过 20%，聚集现代金融机构百余家，在推动科技金融、文化金融融合发展的道路上，探索出一条创新引领、融合发展的道路，不断丰富首都金融业态，更好服务实体经济，石景山区在北京市金融产业格局中的比重不断加大，金融业辐射效应和聚集效应正在逐渐扩大。

2019-2021 年，石景山区分别实现一般公共预算收入为 63.43 亿元、65.68 亿元、72.25 亿元，政府性基金收入分别为 49.61 亿元、119.98 亿元、145.69 亿元。

表 2 2019-2021 年北京市石景山区财政经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
----	--------	--------	--------

一般公共预算收入	63.43	65.68	72.25
一般公共预算支出	117.03	113.93	120.64
政府性基金收入	49.61	119.98	145.69
政府性基金支出	89.60	153.54	161.59

## 2. 项目概况

表 3 项目概况

单位：万平方米/亿元

项目名称	项目范围	项目面积	项目总投资	项目已发行专项债规模	项目实施方
北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目	东至工人疗养院西墙，南至永定河引水渠北路北边界，西至刘娘府东街，北至金顶山南路边界	3.14	22.35	2.5	北京保险产业园投资控股有限公司

### (1) 项目主体资格

项目实施单位为北京保险产业园投资控股有限公司及控股子公司。

表 4 北京保险产业园投资控股有限公司情况

名称	北京保险产业园投资控股有限公司
统一社会信用代码	911101070962742595
住所	北京市石景山区金府路32号院3号楼9层920室
法定代表人	陈新
注册资本	400000 万元
成立日期	2014 年 3 月 28 日

公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	施工总承包；专业承包；物业管理；房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品房；投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；领取本执照后，应到住房城乡建设部取得行政许可。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。）

表 5 北京保融置业发展有限公司情况

名称	北京保融置业发展有限公司
统一社会信用代码	91110107MA01C4BA6K
住所	北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 908 室
法定代表人	陈英
注册资本	57000 万元
成立日期	2018 年 5 月 14 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发后的商品房；出租商业用房；承办展览展示服务；会议服务；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；计算机咨询；计算机系统集成；数据处理（数据处理中心的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外）；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；基础软件服务、应用软件开发。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

表 6 北京中关村石景山园发展有限公司情况

名称	北京中关村石景山园发展有限公司
统一社会信用代码	91110107664615104F
住所	北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 910 室
法定代表人	王琦
注册资本	67708.74 万元
成立日期	2007 年 7 月 20 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售商品房；承办展览展示；会议服务；信息咨询（中介服务除外）；组织文化交流活动（演出除外）；计算机技术咨询；计算机网络工程设计、安装；计算机系统集成；经济信息咨询；数据处理；

	软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术推广；基础软件服务、应用软件服务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	---

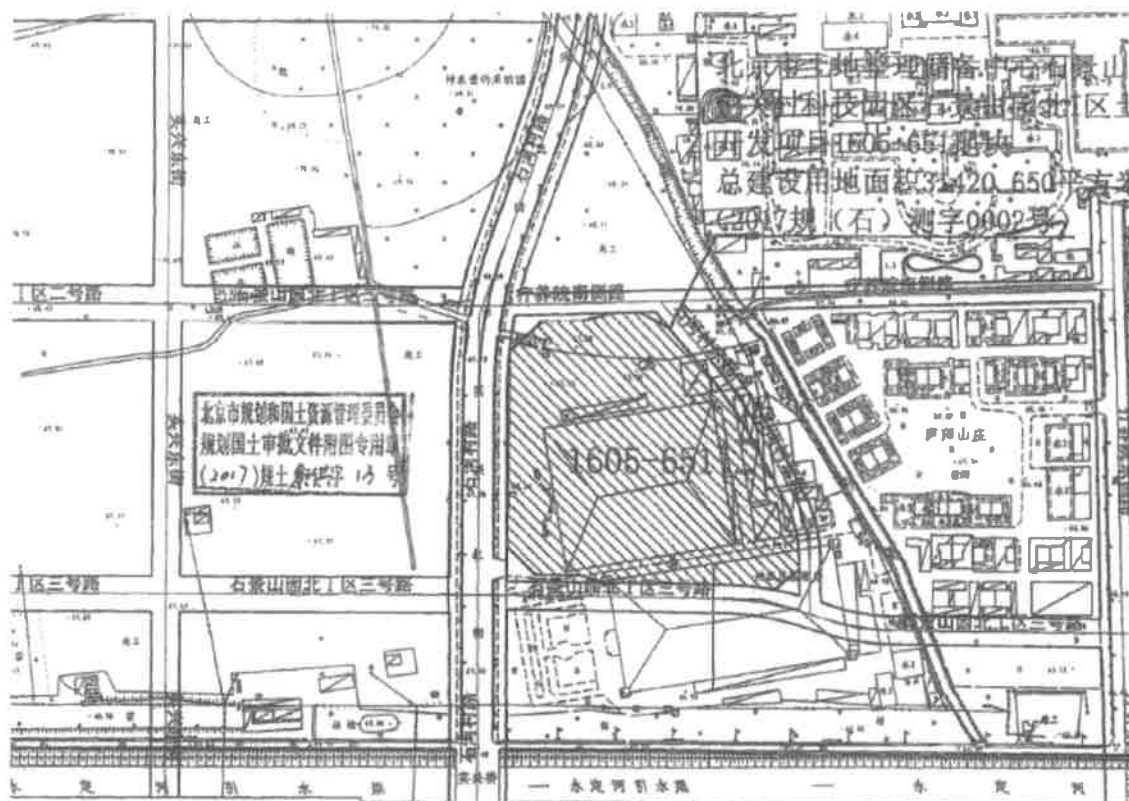
表 7 北京保兴置业发展有限公司情况

名称	北京保兴置业发展有限公司
统一社会信用代码	91110107MA01AGPPXK
住所	北京市石景山区金府路 32 号院 3 号楼 9 层 906 室
法定代表人	王晓舟
注册资本	30000 万元
成立日期	2018 年 2 月 26 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；技术开发、技术咨询、技术服务；酒店管理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）。（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）项目位置

北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目，项目位于北京市石景山区中关村科技园。具体四至范围是：东至工人疗养院西墙，南至永定河引水渠北路北边界，西至刘娘府东街，北至金顶山南路边界。

本项目地理位置示意图



### (3) 项目实施内容和规模

项目总用地面积 31,420.65 平方米，全部为建设用地。项目总建筑面积 120,170 平方米，其中：地上建筑面积 65,983 平方米，地下建筑面积 54,187 平方米。建设内容主要为银保园整体基础设施、道路建设、供电、供水、燃气工程等。

### (4) 项目开发周期

项目施工周期计划约 39 个月，项目于 2021 年 7 月开工，计划 2024 年 9 月工程竣工。项目具体的实施进度计划将根据项目实际进度情况的变化进行局部调整，以保证项目按计划完成。

### (5) 项目资金到位情况、使用情况及后续资金需求



本项目总投资估算为223,528万元，项目已投金额111,443万元，全部为实施单位自有资金。后续资金需求112,085万元，2021年已发行专项债25,000.00万元，截至2022年4月累计支出2,642.55万元，全部用于园区基础配套设施建设，本次拟调减债券22,357.4512万元，调减后剩余资金需求109,442.45万元拟通过实施单位自筹资金解决。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

保险行业作为金融业创新发展的重要支柱、构建高精尖经济结构的高效引擎、改善民生保障的有力支撑、创新社会治理的有效机制，未来将成为推动北京作为首都的经济建设，完善首都职能的重要支撑行业。该项目是北京保险产业园重点建设项目之一，建成后将在促进保险行业发展、保证行业发展基本设施条件方面提供强大支撑，符合北京市进一步发展的需要。符合北京市行业发展需求，提升该地区经济影响力。

### （二）社会效益分析

本项目建成后可取得较好的社会效益。银行保险产业园主要为配套交通建设、基础设施建设，包括：完善市政路网，园区二号路、三号路、实兴东街、实兴西街、石河村东路市政管线及道路工程全部完成，永引渠南路正在进行施工。加快推进园区西侧地铁1号线福寿岭站开通，目前北京市交通委员会正在对福寿岭站启用的可行性方案进行细化和补充，并委托市地铁运营公司开

展福寿岭站启用的前期研究工作。启动园区公交场站（刘娘府公交场站）规划建设，加快推动园区到金融街、中关村“半小时交通圈”建设。目前，园区内配套刘娘府公交场站用地已移交市公交集团，待市公交集团完成场站地块内加油站用地确权及相应控规报批手续后，由其施工建设。场站建设完成后，将基于场站的容纳量及调度功能，由市公交集团统筹增设、调整园区周边公交线路，提升银保园到金融街、中关村的交通便利度。

原中国保险监督管理委员会与北京市人民政府于 2014 年 3 月发布了《关于加快推动北京保险产业园创新发展的意见》（保监发〔2014〕20 号），其中提出：全面落实党的十八届三中全会对保险业改革提出的新要求，进一步解放思想，创新体制机制，激发市场活力；坚持市场在资源配置中的决定性作用，营造统一开放、竞争有序的发展环境，充分发挥示范引领作用，推动创新政策在保险产业园先行先试，建立健全现代保险市场体系，不断提升首都保险业综合竞争能力、服务能力和抵御风险能力。高起点、高标准、高水平推动保险产业园开发建设，打造以保险产业为龙头的国家级金融创新示范区，通过创造良好环境，提供优质服务，努力将保险产业园建设成为全国保险创新试验区、保险产业聚集区和保险文化引领区。牢牢把握首都发展的阶段性特征和城市功能定位，聚焦保险业改革创新，吸引增量，突出经营总部、区域总部建设；引导创新型保险业态发展，完善保险主产业和上下游全产业链；稳步推进保险交易所试点建设，加快形成现代市

场体系；支持监管机构、行业组织和研发机构进行业务布局，打造全国保险政策智库；积极建设全国保险“数字特区”；建立市场化的准入退出机制。按照可持续发展原则，在石景山国家服务业综合改革试点区统筹谋划、科学布局，稳妥有序推进“产业核心区”、“产业辐射区”和“产业拓展区”建设等要求。

2015年8月，北京市人民政府发布《关于加快发展现代保险服务业的实施意见》（京政发〔2015〕44号）。其中提出：贯彻落实《国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见》（国发〔2014〕29号），加快发展首都现代保险服务业，提升其服务首都经济社会发展能力。立足首都城市战略定位，紧紧围绕稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，不断完善保险经济补偿机制、强化风险管理核心功能、提高保险资金配置效率，大力发展具有国际竞争力、富有创造力和充满活力的现代保险服务业，使现代保险服务业成为首都金融业创新发展的重要支柱、构建高精尖经济结构的高效引擎、改善民生保障的有力支撑、创新社会治理的有效机制，为加快建设国际一流的和谐宜居之都作出积极贡献。到2020年，基本建成保障全面、功能完善、安全稳健、诚信规范，与首都经济社会发展和人民群众需求相适应的现代保险服务业。保险服务能力、创新能力和国际竞争力显著提升，成为改善民生保障、加强社会管理、促进经济提质增效升级的有效工具。保险深度和保险密度持续位于全国前列。保险的社会“稳定器”和经济“助推器”作用得到有效发挥等要求。

### 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

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据,根据北京市近期工程造价水平,采用类似工程指标法进行估算。同时参照:

- (1) 北京市建设工程概算定额(2016版);
- (2) 北京市现行其他有关造价文件;
- (3) 北京市同类建筑工程技术经济指标;
- (4) 北京市近期的材料及设备价格信息。

##### 2. 估算总额

本次项目预计总投资 223,528 万元。

表 8 项目投资构成表

单位: 万元

序号	项目	总费用(万元)
一	土地费用	115,232.00
二	工程费用	93,567.11
三	工程建设其他费	8,088.00
四	预备费	4,387.00
五	建设期利息	2,253.89
总投资		223,528.00

#### (二) 资金筹措方案

本项目资金筹措方式为企业自筹资金和政府专项债券。

本项目估算总投资额 223,528.00 万元,2021 年已发行专项债 25,000.00 万元,期限 20 年,债券利率 3.52%,利息按半年

付息，本次拟调减债券 22,357.4512 万元，调减后项目资金筹措方案如下：

企业自筹资金 220,885.45 万元，约占项目总投资的 98.8%，2021 年通过发行专项债融资 2,642.55 万元，约占项目总投资的 1.2%。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）项目预期收益

##### 1. 项目租售收入和租售税金测算

项目位于石景山区中关村科技园保险产业园，周边区域配套正在逐渐完善中，园区内租赁房源有限，扩大市场调查范围后，调查范围内租赁房地产因建成年代、建筑形式、自身品质等因素不同，价格也不同，办公租赁价格在 5.97 元/平方米·日左右之间，周边房地产租赁价格及其位置见下表：

表 9 2021 年周边办公租金统计表

序号	小区名称	位置	租赁价格(元/平方米)
1	中海大厦写字楼	古城西街与石景山路交叉点东北角	5.64
2	金融街长安中心	石景山路 54 号院	5.67
3	石景山万达广场	石景山路与鲁谷大街交汇西南角	6.5
4	瑞达大厦	北京市石景山区鲁古路 74 号院	6
5	泰禾长安中心	石景山区鲁谷路与银河大街交汇处	6.03

	均价	5.97
--	----	------

项目租金价格每年参考物价水平、CPI 涨幅调整一次，结合项目地理位置，考虑未来市场风险，项目未来建成后 2025 年租金价格按办公 6.72 元/平方米/日、辅助用房 4.70 元/平方米/日、地下车位每个 500 元/月测算，办公用房、辅助用房租金价格每年增长 3%，地下车位价格每 5 年增长 300 元。假设建成后第一年办公房屋和辅助用房出租率分别为 50%、70%，第二年 80%、90%，第三年 95%、100%，之后办公用房出租率维持在 95%。

## 2. 相关税费

项目经营需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。各税种均按我国现行税法进行计算，未考虑任何税收优惠。

1) 增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 9% 计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，在建设过程中会存在大量的待抵扣进项税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。

2) 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%；

3) 教育费附加：以增值税为计税基数，费率取 3%；增加地方教育费附加，以增值税为计税基数，费率为 2%。因此合计教育费附加费率为 5%；

4) 房产税：按租赁收入 12% 税率计算。

5) 所得税税率为 25%;

(3) 经营管理费用

经营期间的管理费用及维修费用按年租金收入的 8% 计取。

(4) 折旧摊销

在项目未来的经营期内, 公司将对该项目的房屋实施正常维护、维修。因此, 需对该项目房屋建筑物投资 (含土地费用、房屋建筑安装及装修设备等投资) 计提折旧费及摊销费, 折旧及摊销年限综合平均取 40 年; 残值率取 5%。

3. 房屋出租产生的现金流入

项目建成后办公部分面积为 65,983.00 平方米, 辅助用房 6,719.00 平方米 (餐厅、厨房、咖啡服务等)、地下车位 684 个, 根据上述假设条件, 在债券存续期内, 预测房屋出租收入为 363,605.66 万元, 偿还债券利息及本金的现金流入额 (息税前利润+折旧与摊销) 为 265,288.07 万元。

如下表所示:

表 10 利润及现金流入表

单位：万元

序 号	名称	计算期										
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营收入					9,186.03	14,773.12	18,190.10	18,716.10	19,257.89	19,815.93	20,390.70
2	折旧与摊销					5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76
3	税金及附加										1,213.36	1,885.67
4	经营管理费用					734.88	1,181.85	1,455.21	1,497.29	1,540.63	1,585.27	1,631.26
5	财务费用	146.67	355.35	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02
6	房产税					1,102.32	1,772.77	2,182.81	2,245.93	2,310.95	2,377.91	2,446.88
7	利润总额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,947.05	6,416.72	9,150.30	9,571.10	10,004.53	9,237.61	9,025.11
8	弥补以前年度亏损											
9	应纳税所得额	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,947.05	6,416.72	9,150.30	9,571.10	10,004.53	9,237.61	9,025.11
10	所得税					486.76	1,604.18	2,287.58	2,392.78	2,501.13	2,309.40	2,256.28
11	净利润	-146.67	-355.35	-93.02	-93.02	1,460.29	4,812.54	6,862.73	7,178.33	7,503.40	6,928.21	6,768.83
12	息税前利润					2,040.07	6,509.74	9,243.32	9,664.12	10,097.55	9,330.63	9,118.13
13	偿还债券利息及本金的现金流 入额(息税前利润+折旧与摊销)					7,348.83	11,818.50	14,552.08	14,972.88	15,406.31	14,639.39	14,426.89



利润及现金流入表（续）

单位：万元

序号	名称	计算期										合计
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	经营收入	21,228.97	21,838.75	22,466.82	23,113.74	23,780.07	24,712.62	25,419.53	26,147.64	26,897.60	27,670.05	363,605.66
2	折旧与摊销	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	5,308.76	90,248.92
3	税金及附加	1,963.19	2,019.58	2,077.67	2,137.49	2,199.11	2,285.35	2,350.72	2,418.06	2,487.41	2,558.85	25,596.46
4	经营管理费用	1,698.32	1,747.10	1,797.35	1,849.10	1,902.41	1,977.01	2,033.56	2,091.81	2,151.81	2,213.60	29,088.46
5	财务费用	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	93.02	77.51	2,253.89
6	房产税	2,547.48	2,620.65	2,696.02	2,773.65	2,853.61	2,965.51	3,050.34	3,137.72	3,227.71	3,320.41	43,632.67
7	利润总额	9,618.20	10,049.64	10,494.00	10,951.72	11,423.16	12,082.97	12,583.13	13,098.27	13,628.89	14,190.92	172,785.26
8	弥补以前年度亏损											0.00
9	应纳税所得额	9,618.20	10,049.64	10,494.00	10,951.72	11,423.16	12,082.97	12,583.13	13,098.27	13,628.89	14,190.92	172,785.26
10	所得税	2,404.55	2,512.41	2,623.50	2,737.93	2,855.79	3,020.74	3,145.78	3,274.57	3,407.22	3,547.73	43,368.33
11	净利润	7,213.65	7,537.23	7,870.50	8,213.79	8,567.37	9,062.23	9,437.35	9,823.70	10,221.67	10,643.19	129,416.93
12	息税前利润	9,711.22	10,142.66	10,587.02	11,044.74	11,516.18	12,175.99	12,676.15	13,191.29	13,721.91	14,268.43	175,039.15
13	偿还债券利息及本金 的现金流入额（息税前 利润+折旧与摊销）	15,019.98	15,451.42	15,895.78	16,353.50	16,824.94	17,484.75	17,984.91	18,500.05	19,030.67	19,577.19	265,288.07

## (二) 融资成本

### 1. 还本付息情况

本项目估算总投资额 223,528.00 万元，2021 年已发行专项债 25,000.00 万元，期限 20 年，债券利率 3.52%，利息按半年付息，本次拟调减债券 22,357.4512 万元，预计到期本息累计 27,253.89 万元。

表 11 本项目融资还本付息情况表

金额单位：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	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2021 年		25,000.00			25,000.00	3.52%	146.67	146.67
2022 年	25,000.00		22,357.45		2,642.55	3.52%	355.35	22,712.80
2023 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2024 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2025 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2026 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2027 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2028 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2029 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2030 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2031 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2032 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2033 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2034 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2035 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2036 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2037 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2038 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2039 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2040 年	2,642.55				2,642.55	3.52%	93.02	93.02
2041 年	2,642.55			2,642.55	0.00	3.52%	77.51	2,720.06
合计		25,000.00	22,357.45	2,642.55			2,253.89	27,253.89

应付利息测算说明：本项目于 2021 年 10 月 28 日发行，2021 年 10 月至 2022 年 4 月应付利息按照本金为 25,000.00 万元计算。2022 年 4 月本项目债券本金调减 22,357.4512 万

元,2022年5月至2041年按照本金为2,642.55万元计算相应利息。

## 2. 利息支付主体情况说明:

调减债券额度前的全部债券利息由北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目支付;本次调整后,2,642.55万元债券产生的利息由北京银行保险产业园651地块及园区基础配套设施建设项目支付;调减的22,357.4512万元债券利息支出由石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目承担。

## (三) 项目资金平衡测算

项目债券募投项目收益为办公房屋、辅助用房及地下车位出租收入,项目建成实现出租收入前需要支付资金利息由项目建设资金支付,项目建设资金包含项目资本金及融资资金,根据:《国有建设用地使用权出让合同》(京地出〔合〕字(2018)第0030号)及补充协议、《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土用〔2010〕480号)等相关文件政策,本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为:项目于2021年开始,2024年9月基本建设完毕,房屋出租从2025年开始,在债券存续期间持续取得租金收入,项目建设期间产生的利息用项目资本金偿还。按预计北京市每年CPI3%的比例计算租金价格增长的情况下,本息覆盖倍数为7.45倍(本息覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/[债券利息+债券本金/(1-25%)]。项目整体平衡覆盖倍数为1.19倍(项目整体平衡覆盖倍数=偿还债

券利息及本金的现金流入额/总投资额)。

如下表:

表 12 项目收益与融资平衡情况表

金额单位: 万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2021 年		146.67	146.67	
2022 年	22,357.45	355.35	22,712.80	
2023 年		93.02	93.02	
2024 年		93.02	93.02	
2025 年		93.02	93.02	7,348.83
2026 年		93.02	93.02	11,818.50
2027 年		93.02	93.02	14,552.08
2028 年		93.02	93.02	14,972.88
2029 年		93.02	93.02	15,406.31
2030 年		93.02	93.02	14,639.39
2031 年		93.02	93.02	14,426.89
2032 年		93.02	93.02	15,019.98
2033 年		93.02	93.02	15,451.42
2034 年		93.02	93.02	15,895.78
2035 年		93.02	93.02	16,353.50
2036 年		93.02	93.02	16,824.94
2037 年		93.02	93.02	17,484.75
2038 年		93.02	93.02	17,984.91
2039 年		93.02	93.02	18,500.05
2040 年		93.02	93.02	19,030.67
2041 年	2,642.55	77.51	2,720.06	19,577.19
合计	25,000.00	2,253.89	27,253.89	265,288.07
本息覆盖倍数	7.45			
整体覆盖倍数	1.19			

#### (四) 总体评价

经过上述计算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目在房屋出租价格以预计每年增长 3%比例计算租金价格的增长时,预期租金收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、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。本级政府将按照《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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

北京保险产业园投资控股有限责任公司



2022年5月3日