

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

（调减项目）

收益与融资平衡报告

中企利宏咨字[2022]002 号



北京中企利宏会计师事务所有限公司

Beijing Zhongqilihong Certified Public Accountants Co., Ltd

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  
（调减项目）  
收益与融资平衡报告

中企利宏咨字[2022]002号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对 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（调减）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。我们按照上述准则的要求执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投的充分性和适当性负责，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次债券调减后，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预期收益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。

北京中企利宏会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月五日



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  
（调减项目）  
收益与融资平衡报告

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

1、项目单位

本项目由北京上城永泰置业有限公司作为建设和运营的实施单位。北京上城永泰置业有限公司为持有统一社会信用代码 911101085568011102 的企业法人，登记机关为北京市工商行政管理局海淀分局，法定代表人为王海清，企业类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为 21000 万元人民币，住所为北京市海淀区上庄镇上庄泰丰商贸中心二层 1 号，营业期限为 2010 年 07 月 20 日至 2040 年 07 月 19 日，经营范围为房地产开发，房地产咨询。（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。）

北京上城永泰置业有限公司持有由北京市海淀区住房和城乡建设委员会于 2020 年 10 月 10 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号：HD-A-7717），资质等级为四级，有效期至 2023 年 10 月 9 日。

2、项目主管部门

北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室（简称“北部地区开发办”）是本项目的主管部门，成立于 2004 年 3 月 26 日，是海淀区北部地区开发建设委员会的办事机构，负责全面统筹协调北部地区的开发建设工作，其主要职责如下：

（1）负责研究制订北部地区的发展战略和总体规划，统筹协调城市规划、城市设计和其他专项规划的编制、调整，经市、区政府及相关部门批准后组织实施。

（2）负责研究推进北部地区城镇、园区、旅游区、新农村建设的统筹实施及协调发展，研究提出北部地区建设发展过程中的相关政策及措施建议，经区政府批准后组织实施。

（3）负责统筹组织北部地区土地开发工作，编制北部地区镇域土地总体开发方案，拟定北部地区开发建设时序，经区政府批准后组织实施。

（4）负责制订北部地区年度开发建设计划，会同相关部门共同安排北部地区政府投资建设项目。

（5）负责北部地区开发建设相关资金的统筹安排和审核监督。

（6）负责指导、监督开发企业开展北部地区土地一级开发工作，并将开发企业任务完成情况反馈区政府相关部门。

（7）协调推进北部地区道路、市政基础设施和社会事业等项目的建设。

（8）协调北部地区开发与上级政府、北部地区各镇人民政府和有关部门的关系。

（9）负责北部地区开发建设相关资料的收集、整理、统计、归档和管理工作。

（10）负责北部地区开发建设的宣传工作。



(11) 配合相关部门开展招商引资工作。

(12) 承办区政府交办的其他事项。

## (二) 项目基本情况

为深入推进以人为核心的新型城镇化战略，使更多人民群众享有更高品质的城市生活，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》提出，要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。

“两区”建设是统领性、战略性、长期性的决策部署，是推动首都对外开放新时期再出发的主引擎。2021 年以来北京市“两区”建设加速开展，本项目所在地北京市海淀区上庄镇上庄村是北京实施城市更新行动、推动城市空间结构优化和品质提升、加快推进城乡融合发展及“两区”建设的重要规划区域之一。

本项目建设内容包括海淀区上庄镇中心区 C02 地块安置房建设，上庄镇域内住宅类房屋腾退、非宅腾退以及其他需要的腾退项目。

项目建设旨在做好腾退“低效益”产业节约集约利用土地，有序腾退不符合首都功能定位的“低效益”环节、“高消耗”环节，统筹利用好有限的土地资源，服务于产业发展，是顺利推进北京市海淀区“两区”建设和中关村科学城规划建设工作的先行条件，也是落实海淀区科技创新发展的基础措施。

本项目总投资额约 1,281,776.17 万元，其中财政统筹资金已投入 311,776.17 万元，2021 年已发行政府专项债券融资 440,000.00 万元，本次拟调减 58,900.00 万元；后续拟 2022 年继续发行债券 400,000.00 万元，2023 年发行债券 188,900.00 万元。

本项目 2021-2023 年建设期间有收入，利息费用由建设期间的收

入支付。

本项目调减原因：由于 C02 安置房项目未能按照计划完成竣工结算，致使部分工程款无法支付；南玉河非宅腾退项目方案尚未取得批复，致使项目未按照计划启动；上庄村宅基地腾退项目签约率低于预期，造成部分腾退款结余，因此专项债券资金支出进度受到影响。为提高债券资金使用效益，本次将本项目 2022 年内无法形成的债券资金 5.89 亿元调整至中国（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。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

## 二、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）发行人制定的相关收益计划能够顺利执行；

（五）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、融资情况（评价要素）

2017 年 6 月，财政部发布《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）（以下简称“通知”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府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。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项限额的前提下，充分考虑资金筹措



的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

### （一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，偿债资金覆盖倍数 1.30 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

#### 1、投资估算

根据《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》[北估秘(2016)001 号]和项目已有的相关概算审核报告，本项目初设批复项目总投资为 1,281,776.17 万元，为工程建设静态总投资金额。

#### 2、资金筹措

资金筹措计划表（调减后）

项目	金额（万元）	比例（%）
财政统筹资金	311,776.17	24.32
发行政府专项债券融资金额	970,000.00	75.68
项目总投资金额	1,281,776.17	100.00

本项目总投资为 1,281,776.17 万元。项目前期已投入 311,776.17 万元至安置房的建设和南玉河村腾退费用中。根据腾退工作和安置房建设计划，2021 年投入使用债券资金 440,000.00 万元（2021 年债券资金全部到位后，调减了 58,900.00 万元），2022 年投入使用债券资金 400,000.00 万元，2023 年投入使用债券资金 188,900.00 万元。

本项目 2021-2023 年建设期间有收入，利息费用由建设期间的收



入支付。

本项目调减原因：项目推进进度缓慢，导致债券资金未能按原计划支出。本次将年内无法形成支出的专项债券资金调整到中国（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，债券利息由本项目支付。

政府专项债券发行期限为 10 年，2021 年发行 440,000.00 万元，分三期发行，其中 2021 年第一期已发行 65,000.00 万元，发行利率 3.34%；2021 年第二期已发行 149,000.00 万元，发行利率 3.12%；2021 年第三期已发行 226,000.00 万元，发行利率 3.13%；2022 年 3 月调减 58,900.00 万元，发行利率 3.13%；2022 年计划发行 400,000.00 万元，假设融资利率 3.08%；2023 年计划发行 188,900.00 万元，假设融资利率 3.08%。基于谨慎性原则，2022 年以及后续发行债券按照 3.08% 预测依据是：以中国债券信息网 2022 年 4 月 28 日 10 年期中国国债五日均线值为基础，上浮 25BP，作为假设融资利率。利息每半年支付，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。债券存续期内总体融资计划及应还本付息情况见下表：

项目融资计划及还本付息情况表（调减后）

金额单位：万元

年度	期初本金	本期发行本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息
2021 年		440,000.00			440,000.00	4,403.55
2022 年	440,000.00	400,000.00	58,900.00		781,100.00	24,830.92
2023 年	781,100.00	188,900.00			970,000.00	30,188.15
2024 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2025 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2026 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15

年度	期初本金	本期发行 本金	本期调减 本金	本期偿还 本金	期末本金	应付利息
2027 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2028 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2029 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2030 年	970,000.00				970,000.00	30,188.15
2031 年	970,000.00			781,100.00	88,900.00	26,245.49
2032 年	88,900.00			188,900.00		5,818.12
合计		1,028,900.00	58,900.00	970,000.00		302,803.29

#### 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支付；本次调整后，781,100.00 万元债券产生的利息由中国（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支付；调减的 58,900.00 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。

### 3、资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入 1,675,503.70 万元，预计现金流出 14,802.93 万元，债券本金与利息合计为 1,272,803.29 万元，专项债券偿债资金覆盖倍数 1.30 倍。

### 4、评价结论

根据项目单位预测及项目募投情况，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，本次调减后，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

### （二）资金稳定性



根据项目资金平衡情况，分析债券发行期内资金留存情况，如下图所示，在债券存续期间，项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息。

本项目 2021-2023 年建设期间有稳定收益来源，利息费用由建设期间的收入支付。

评价结论：根据项目单位预测及项目募投情况，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

#### 四、项目预期收益来源

本项目收入来源主要为中关村科学城北区统筹收入，项目运营收入作为补充。项目运营收入包括安置房优惠购房出售收入、社区配套基础设施服务收入、智慧社区运营收入、智慧社区新型基础设施运营收入等。

##### （一）中关村科学城北区统筹收入

根据经北京市人民政府 2013 年 1 月 24 日批示的《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》，统筹土地成交收入，土地入市交易后，出让合同约定的土地成交价款，扣除土地开发建设补偿费以外，剩余部分为政府土地收益。市、区财政部门按现行政策从政府土地收益中计提和收缴的各专项资金。土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各专项资金后全部用于海淀北区建设，按“3:7”的比例分别由市、区两级统筹使用，其中 30% 的部分为北部地区重点项目建设资金，由市政财政专账核算管理，专款专用，专项用于北部新区基础设施、公共服务设施建设；70% 的部分为园区开发综合补偿费，由市财政直接拨付区财政，由区政府统筹使用，用于平衡土地开发及村庄整理费用。

根据北京市海淀区财政局、北京市海淀区发展和改革委员会、北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室 北京市国土资源局海淀分局关于印发《海淀北部地区整体开发建设财政资金管理暂行办法》的通知（海财建[2016]124 号），北部地区整体开发建设财政资金来源：①纳入北部地区整体开发的土地储备和一级开发项目，以出让等方式取得的国有土地使用权出让收入；②通过土地储备预算安排用于北部地区整体开发建设项目的财政性资金；③其他经批准投入的财政性资金。该资金的适用范围为：①纳入北部地区整体开发的土地一级开发和收储项目的前期成本返还；②纳入北部地区整体开发的安置房建设项目；③纳入北部地区整体开发的村庄拆迁腾退项目；④纳入北部地区整体开发的政府固定资产投资项；⑤其他经区政府批准由北部地区总体开发资金负责平衡资金的项目。

中关村科学城北区统筹收入来源于中关村科学城北区（海淀北部地区）开发建设资金。根据项目情况，中关村科学城北区统筹收入预计为 1,617,903.90 万元。各年度收入情况如下表所示：

#### 中关村科学城北区统筹收入

年度	收入金额（万元）
2021 年	4,385.90
2022 年	35,502.00
2023 年	35,502.00
2024 年	35,502.00
2025 年	35,502.00
2026 年	35,502.00
2027 年	35,502.00
2028 年	35,502.00
2029 年	35,502.00
2030 年	475,502.00
2031 年	854,000.00



年度	收入金额（万元）
合计	1,617,903.90

## （二）安置房优惠购房出售收入

本项目仅限于被拆迁农（居）民定向安置使用，不得对外销售，定向安置房建筑面积不得突破人均 50 平方米。由于安置房户型的原因，部分安置房人均面积超过了规定的标准，对于超过安置人均面积的部分按照单价 6000 元/m<sup>2</sup> 出售，本项目预估超过安置房人均标准的面积为 10000 m<sup>2</sup>。

安置房优惠购房出售情况表

年度	出售单价（元/平方米）	出售数量（平方米）	收入金额（万元）
2021 年	6,000.00	4,000.00	2,400.00
2022 年	6,000.00	6,000.00	3,600.00
合计		10,000.00	6,000.00

## （三）社区配套基础设施服务收入

### 1、社区配套建筑租赁

本项目社区配套建筑面积为 7654 m<sup>2</sup>，运营期前期对社区配套服务建筑进行出租。根据 58 同城和贝壳网报价情况，参考距离较近地区的社区配套建筑出租单价为 6 元/m<sup>2</sup>/天到 9 元/m<sup>2</sup>/天左右，月租金约 180 元/m<sup>2</sup>/月到 270 元/m<sup>2</sup>/月。

考虑本项目所在的中关村科学城北区正在建设发展阶段，因此，出于谨慎性原则，本项目建筑出租预估单价按照 150 元/m<sup>2</sup>/月测算，于 2022 年开始对外出租，租金每 1 年上涨 5%。

由于本项目有安置房建设项目，社区从建成后即有相对稳定的居住人群，便民生活相关的经营范围很广，可持续经营性高，本项目预

估出租率为第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%，第四年及以后 100%，租金每 1 年上涨 5%。

社区配套建筑租赁情况表

年度	出租面积（平方米）	租金（元/月/平方米）	出租率（%）	收入金额（万元）
2022 年	7,654.00	150.00	70.00	964.40
2023 年	7,654.00	157.50	80.00	1,157.28
2024 年	7,654.00	165.38	90.00	1,367.04
2025 年	7,654.00	173.64	100.00	1,594.88
2026 年	7,654.00	182.33	100.00	1,674.63
2027 年	7,654.00	191.44	100.00	1,758.36
2028 年	7,654.00	201.01	100.00	1,846.28
2029 年	7,654.00	211.07	100.00	1,938.59
2030 年	7,654.00	221.62	100.00	2,035.52
2031 年	7,654.00	232.70	100.00	2,137.30
2032 年	7,654.00	244.33	100.00	2,244.16
合计				18,718.44

## 2、停车场运营

根据 2012 规（海）复函字 0036 号，本项目建设了 361 个机动车停车位以及数千个非机动车停车位，来满足住户对于停车的需求。对于停车场收费管理，鉴于北京市非机动车停车收费实行市场调节价管理，由经营企业自主定价，出于谨慎性原则，本项目停车位收入只考虑机动车停车收入。项目收费方式采取按月出租的方式计费。参考距离较近地区的停车场按月出租数据，价格区间在 280 元/月-400 元/月，本项目车位出租价格按 400 元/月进行预计，租金每 1 年上涨 5%。

停车场运营收入情况表

年度	车位数量	出租单价（元/月）	收入金额（万元）
----	------	-----------	----------



年度	车位数量	出租单价（元/月）	收入金额（万元）
2022 年	361.00	400.00	173.28
2023 年	361.00	420.00	181.94
2024 年	361.00	441.00	191.04
2025 年	361.00	463.05	200.59
2026 年	361.00	486.21	210.63
2027 年	361.00	510.51	221.15
2028 年	361.00	536.04	232.21
2029 年	361.00	562.84	243.82
2030 年	361.00	590.98	256.03
2031 年	361.00	620.53	268.81
2032 年	361.00	651.56	282.25
合计			2,461.75

#### (四)智慧社区运营

##### 1、社区智慧餐饮服务

该项目预计安置人数为 9738 人，根据头豹研究院《2020 年中国餐饮外卖行业概览》，2019 年餐饮外卖在中国居民中的渗透率达到 35%，其中，餐饮外卖在一、二线城市居民中的渗透率达到 40%。参照美团 APP 中附近区域的餐饮价格，人均早餐消费为 21 元到 28 元不等，本项目按照每人每顿饭消费 15 元来预估，按照每天点一次来考虑，预估点餐率为第一年 40%、第二年 45%，第三年 55%，第四年及以后保持 60%，人均消费每 1 年上涨 3%，按照 15%设置分成比例。

社区智慧餐饮服务收入情况表

年度	人均消费（元）	人数	每日点餐	点餐率	运营天数	分成比例	收入金额（万元）
2022 年	15.00	9,738.00	1 次	40%	365	15%	319.89

年度	人均消费(元)	人数	每日点餐	点餐率	运营天数	分成比例	收入金额(万元)
2023 年	15.45	9,738.00	1 次	45%	365	15%	370.68
2024 年	15.91	9,738.00	1 次	50%	365	15%	466.64
2025 年	16.39	9,738.00	1 次	60%	365	15%	524.33
2026 年	16.88	9,738.00	1 次	60%	365	15%	540.07
2027 年	17.39	9,738.00	1 次	60%	365	15%	556.27
2028 年	17.91	9,738.00	1 次	60%	365	15%	572.95
2029 年	18.45	9,738.00	1 次	60%	365	15%	590.14
2030 年	19.00	9,738.00	1 次	60%	365	15%	607.85
2031 年	19.57	9,738.00	1 次	60%	365	15%	626.08
2032 年	20.16	9,738.00	1 次	60%	365	15%	644.86
合计							5,819.76

## 2、社区家政智慧服务

保洁服务，根据 58 同城提供的数据，参考距离项目较近区域的收费标准，一般在 3 元/平方米到 5 元/平方米。社区内计划安置户数为 3478 户，平均住宅面积约为 80 平方米，本项目按照 3 元/平方米计算保洁费用，一个月使用 3 次，预计第一年的使用率为 30%，第二年为 40%，第三年 50%，第四年 70%，第五年及以后为 80%，按照 15% 设置分成比例，收费标准每年上升 3%。

保姆服务，根据 58 同城提供的数据，参考距离项目较近区域的收费标准，一般在 4,500.00 元/月到 6,000.00 元/月，本项目按照 4,000.00 元/月计算保姆收费，预计第一年的使用率为 5%，第二年为 10%，第三年 15%，第四年为 20%，第五年及以后为 30%，按照 15% 设置分成比例，收费标准每年上升 3%。

### 社区智慧保洁服务收入情况表



年度	保洁收费（元/平方米）	住宅面积	户数	使用率	分成比例	收入金额（万元）
2022 年	3.00	80.00	3,478.00	30%	15%	135.22
2023 年	3.09	80.00	3,478.00	40%	15%	185.71
2024 年	3.18	80.00	3,478.00	50%	15%	239.10
2025 年	3.28	80.00	3,478.00	60%	15%	295.53
2026 年	3.38	80.00	3,478.00	70%	15%	355.13
2027 年	3.48	80.00	3,478.00	80%	15%	418.03
2028 年	3.58	80.00	3,478.00	80%	15%	430.57
2029 年	3.69	80.00	3,478.00	80%	15%	443.49
2030 年	3.80	80.00	3,478.00	80%	15%	456.80
2031 年	3.91	80.00	3,478.00	80%	15%	470.50
2032 年	4.03	80.00	3,478.00	80%	15%	484.61
合计						3,914.69

社区智慧保姆服务收入情况表

年度	保姆收费（元/月）	户数	使用率	分成比例	收入金额（万元）
2022 年	4,000.00	3,478.00	5%	15%	125.21
2023 年	4,120.00	3,478.00	10%	15%	257.93
2024 年	4,243.60	3,478.00	15%	15%	398.50
2025 年	4,370.91	3,478.00	20%	15%	547.27
2026 年	4,502.04	3,478.00	30%	15%	845.53
2027 年	4,637.10	3,478.00	30%	15%	870.91
2028 年	4,776.21	3,478.00	30%	15%	897.03
2029 年	4,919.50	3,478.00	30%	15%	923.94
2030 年	5,067.08	3,478.00	30%	15%	951.65
2031 年	5,219.09	3,478.00	30%	15%	980.21
2032 年	5,375.67	3,478.00	30%	15%	1,009.61
合计					7,807.79

### 3、社区线上教育团购

根据腾讯广告 TMI 腾讯营销洞察携腾讯用户研究与体验设计部发布的《00 后研究报告》，88.7%的 00 后上过学科辅导班，在半年的时间里，一线城市人均线上教育费用达到了 1,048.00 元，则一年约为 2,096.00 元。

本项目按照 1,800.00 元/年预估线上教育收入，选择社区线上教育的比率第一年为 30%、第二年 40%、第三年 50%、第四年 60%，第五年及以后 70%，收入每 1 年上涨 3%。参照新东方在线和好未来教育的销售费用率，本项目按照 20%设置分成比例。

社区线上教育团购收入情况表

年度	收费标准（元/年）	人数	使用率	分成比例	收入金额（万元）
2022 年	1,800.00	1,200.00	30%	20%	12.96
2023 年	1,854.00	1,200.00	40%	20%	17.80
2024 年	1,909.62	1,200.00	50%	20%	22.92
2025 年	1,966.91	1,200.00	60%	20%	28.32
2026 年	2,025.92	1,200.00	70%	20%	34.04
2027 年	2,086.69	1,200.00	70%	20%	35.06
2028 年	2,149.29	1,200.00	70%	20%	36.11
2029 年	2,213.77	1,200.00	70%	20%	37.19
2030 年	2,280.19	1,200.00	70%	20%	38.31
2031 年	2,348.59	1,200.00	70%	20%	39.44
2032 年	2,419.05	1,200.00	70%	20%	40.64
合计					342.79

### 4、智慧社区线上电商合作收入

根据目前主流电商京东和天猫的数据显示，从最低一档来看平台使用费分别为 6,000.00 元/年和 30,000.00 元/年，并且按照销售额



的 2%到 8%交纳技术服务费。出于对项目主要针对社区使用，平台使用费按照 400 元/月/家估计，并且按照销售额的 5%交纳服务费。目前安置区域已有部分住户入住，考虑到预计第一年入驻商家 100 家，第二年入驻商家 150 家，以后每年入驻的商家数量保持稳定增长；预计线上总共年销售额预计在第一年为 300.00 万元，第二年为 450.00 万元，销售额根据商家入驻的数量逐年增长。

智慧社区线上电商合作收入情况表

年度	商家数	平台使用费（元/月）	平台销售额万元	收入金额（万元）
2022 年	100.00	400.00	300.00	63.00
2023 年	150.00	420.00	450.00	98.10
2024 年	200.00	441.00	600.00	135.84
2025 年	250.00	463.05	750.00	176.42
2026 年	300.00	486.20	900.00	220.03
2027 年	350.00	510.51	1,050.00	266.92
2028 年	400.00	536.04	1,200.00	317.30
2029 年	450.00	562.84	1,350.00	371.43
2030 年	500.00	590.98	1,500.00	429.59
2031 年	550.00	620.53	1,650.00	492.05
2032 年	600.00	651.56	1,800.00	559.12
合计				3,129.80

## 5、智慧社区线上和线下广告收入

智慧社区线上广告：在智慧社区平台运营过程中，可以收取线上在平台发布互联网广告的费用，参考淘宝直通车广告推广收费原理，按链接实际被点击次数付费，每个关键词最低出价 0.05 元，最高出价是 99 元。线上广告收入包括入驻商家为推广产品进行的推销广告，也包括其他未入驻的商家，通过这个智慧社区平台，获取关注的广告

推广。本项目运营后可以形成具有极大潜力的线上互动平台，符合国家未来社区发展趋势，平台商业活跃，未来预期流量较大，由此产生的广告收入增长较快，期初按较低比例收取互联网广告的费用是比较合理的。本项目按照 0.05 元/次计算广告收费，考虑到商家入驻数量、商品的种类以及该社区的人数预计每天的点击数量在 10000 次，后期随着商户的增加和商城吸引能力的增强，每天点击数量会有所增加。

智慧社区线下广告：根据项目的规划，本项目可以在社区配套区域为广告服务提供场地和运营条件，可以用于投放 LED 广告屏和数字刷屏这两种社区内常见的广告形式，在美化社区环境、起到宣传教育作用的同时获得一定的广告收入，与服务商的分成比例设定为 30%。

根据克而瑞的数据，一线城市市级社区商圈建筑的楼层数平均值在 7.2 左右，因此针对本项目的社区配套服务建筑，可以在建筑外设置两块 LED 屏，并在每层楼安装一块数字刷屏。参考易播网站关于北京市 LED 屏的报价，当前市场价格在 66,000 元/周到 3,600,000 元/周不等，价格区间幅度较大，出于当地实际发展情况考虑，本项目按照每个广告 100,000 元/月进行计算，每块 LED 广告牌轮播 8 个广告。本项目的社区配套服务建筑按照 7 层来考虑，需要设置 7 块数字刷屏，参考易播网站关于北京市数字刷屏的报价，当前市场价格在 420 元/周，本项目按照每个广告 400 元/周，即 1600/月进行计算，每块 LED 广告牌轮播 4 个广告，预计每年上涨 5%。

智慧社区广告收入情况表

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
线上广告收入	18.25	21.08	24.35	28.12	32.48	37.51
点击次数	10,000.00	11,000.00	12,100.00	13,310.00	14,641.00	16,105.10
每次收费（元/次）	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06



年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
LED 屏收入		576.00	604.80	635.04	666.79	700.13
LED 屏个数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
播放广告数量		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
单价(元/月/个)		100,000.00	105,000.00	110,250.00	115,762.50	121,550.63
分成比例		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
数字刷屏收入		16.13	16.93	17.78	18.67	19.61
数字刷屏个数		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
播放广告数量		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单价(元/月/个)		1,600.00	1,680.00	1,764.00	1,852.20	1,944.81
分成比例		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
合计	18.25	613.21	646.08	680.94	717.94	757.25

(续)

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
线上广告收入	43.33	50.04	57.80	66.76	77.32	457.03
点击次数	17,715.61	19,487.17	21,435.89	23,579.48	25,937.42	
每次收费(元/次)	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	
天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
LED 屏收入	735.14	771.90	810.49	851.01	893.57	7,244.87
LED 屏个数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
播放广告数量	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
单价(元/月/个)	127,628.16	134,009.56	140,710.04	147,745.54	155,132.82	
分成比例	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	
数字刷屏收入	20.58	21.61	22.69	23.83	25.02	202.86
数字刷屏个数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
播放广告数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
单价(元/月/个)	2,042.05	2,144.15	2,251.36	2,363.93	2,482.13	
分成比例	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	

年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
合计	799.05	843.55	890.98	941.60	995.90	7,904.75

### （五）智慧社区新型基础设施运营

#### 1、充电桩服务收入

目前，北京电动汽车充电服务费定价已全面放开。在充电服务费定价放开之前，北京充电服务费按照充电电量收取，每千瓦时收费上限标准为当日 92 号汽油每升最高零售价的 15%，当油价在 6-10 元/升区间变动时，充电服务费为每度电 0.9 元-1.5 元。根据 e 充电 App，距离项目所在地较近的大牛坊小区充电站和永旺家园一区充电站的服务费都为 0.80 元/度。分时段来看，交通高峰期原始充电价格收费为 1.74 元/度，白天工作时段收费为 1.43 元/度，凌晨及清晨均为 1.13 元/度。从谨慎性角度考虑，本项目提供的充电桩设置按 0.80 元/度收取服务费，预计每年上涨 5%，分成比例设定为 30%。

充电量：根据市场电动汽车电池蓄电量，本项目电动汽车蓄电池容量按 50kW·h 计算，每次电动汽车每次充电量按 50 千瓦时测算。

每天服务次数/个：经营性停车场充电桩都按快速充电桩设置，平均充电 1 小时/次，每天充电桩服务次数按 1 次计算。

充电桩使用率为第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%，第四年 80%，第五年及其以后 85%。

#### 充电桩收入情况表

年度	数量	使用率	服务费（元/度）	充电量	分成比例	收入金额（万元）
2022 年	120.00	50%	0.80	50.00	30%	26.28
2023 年	120.00	60%	0.84	50.00	30%	33.11
2024 年	120.00	70%	0.88	50.00	30%	40.56
2025 年	120.00	80%	0.93	50.00	30%	48.68



年度	数量	使用率	服务费（元/度）	充电量	分成比例	收入金额（万元）
2026年	120.00	85%	0.97	50.00	30%	54.30
2027年	120.00	85%	1.02	50.00	30%	57.02
2028年	120.00	85%	1.07	50.00	30%	59.87
2029年	120.00	85%	1.13	50.00	30%	62.86
2030年	120.00	85%	1.18	50.00	30%	66.01
2031年	120.00	85%	1.24	50.00	30%	69.31
2032年	120.00	85%	1.30	50.00	30%	72.78
合计						590.78

注：使用天数按 365 天计算，每天使用一次。

## 2、智能快递柜、无人售货机等配套运营收入

根据国家邮政局《智能快件设置规范》的要求，住宅小区智能快件箱的格口数宜按小区每日平均投递量（包括快件和包裹等）的 1 倍到 1.3 倍来配置。同时，根据国家邮政局《2020 年中国快递发展指数报告》显示，2020 年我国人均快件使用量约为 59 件。该项目拟安置人口 9738 人，约需要智能快递柜 30 个，同时可以设立与之配套的无人售货机 30 个。考虑后续公共服务设施、社区服务配套的完善，对该类配套设备需求会有所增加，因此本项目分别设置 40 台智能快递柜和配套的 40 台无人售货机。根据《安信证券：智莱科技——智能快递柜“隐形冠军”》的行业研究报告，智慧储物柜的进场成本、场地租金一般为 8000 元/年/台，则该项目共计 80 台智能快递柜和无人售货机每年租金收入为 64 万元，预计每年上涨 5%。

### 智能快递柜、无人售货机等收入情况表

年度	智能快递柜、无人售货机台数	场地租赁单价（元/年/台）	收入金额（万元）
2022年	80.00	8,000.00	64.00
2023年	80.00	8,400.00	67.20

年度	智能快递柜、无人售货机台数	场地租赁单价（元/年/台）	收入金额（万元）
2024 年	80.00	8,820.00	70.56
2025 年	80.00	9,261.00	74.09
2026 年	80.00	9,724.05	77.79
2027 年	80.00	10,210.25	81.68
2028 年	80.00	10,720.77	85.77
2029 年	80.00	11,256.80	90.05
2030 年	80.00	11,819.64	94.56
2031 年	80.00	12,410.63	99.29
2032 年	80.00	13,031.16	104.24
合计			909.23

## 五、自求平衡情况

### （一）预期收入表

经测算，本项目在债券存续期内可使用资金为 1,675,503.70 万元，其中中关村科学城北區统筹收入 1,617,903.90 万元，项目营运收入为 57,599.80 万元，具体项目收入情况见下表：

项目收入情况表

年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
中关村科学城北區统筹收入	4,385.90	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00
安置房出售	2,400.00	3,600.00				
配套建筑租赁		964.40	1,157.28	1,367.04	1,594.88	1,674.63
停车场运营		173.28	181.94	191.04	200.59	210.63
社区餐饮服务		319.89	370.68	466.64	524.33	540.07
社区家政服务		260.43	443.64	637.60	842.80	1,200.66
社区教育团购		12.96	17.80	22.92	28.32	34.04
社区电商合作		63.00	98.10	135.84	176.42	220.03
社区广告收入		18.25	613.21	646.08	680.94	717.94
充电桩收入		26.28	33.11	40.56	48.68	54.30



年份/项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
快递柜、收货机等收入		64.00	67.20	70.56	74.09	77.79
经营收入小计	2,400.00	5,502.50	2,982.96	3,578.28	4,171.05	4,730.10
合计	6,785.90	41,004.50	38,484.96	39,080.28	39,673.05	40,232.10

(续)

年份/项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
中关村科学城北区统筹收入	35,502.00	35,502.00	35,502.00	475,502.00	854,000.00		1,617,903.90
安置房出售							6,000.00
配套建筑租赁	1,758.36	1,846.28	1,938.59	2,035.52	2,137.30	2,244.16	18,718.44
停车场运营	221.15	232.21	243.82	256.03	268.81	282.25	2,461.75
社区餐饮服务	556.27	572.95	590.14	607.85	626.08	644.86	5,819.76
社区家政服务	1,288.93	1,327.60	1,367.43	1,408.46	1,450.71	1494.23	11,722.49
社区教育团购	35.06	36.11	37.19	38.31	39.44	40.64	342.79
社区电商合作	266.92	317.30	371.43	429.59	492.05	559.12	3,129.80
社区广告收入	757.25	799.05	843.55	890.98	941.60	995.90	7,904.75
充电桩收入	57.02	59.87	62.86	66.01	69.31	72.77	590.78
快递柜、收货机等收入	81.68	85.77	90.05	94.56	99.29	104.25	909.23
经营收入小计	5,022.64	5,277.14	5,545.06	5,827.29	6,124.59	6,438.18	57,599.80
合计	40,524.64	40,779.14	41,047.06	481,329.29	860,124.59	6,438.18	1,675,503.70

## (二) 预期成本测算

### 1、人力成本

本项目的人力成本主要是社区配套建筑出租、停车场管理、线下广告所需人力资源。本项目拟聘用管理人员 7 人，一般人员 42 人。

根据北京市人力资源和社会保障局于 2020 年 12 月 30 日发布的《2020 年北京市人力资源市场薪酬大数据报告》，文件中给出了分行业门类不同企业规模的人工成本水平。广告位场地管理、社区配套

建筑出租管理、停车场管理属于租赁和商务服务业，根据上述文件，人均人工成本水平中位数为 57600 元/年，故本项目设定管理人员年人力成本 8 万，一般人员年人力成本 5 万，工资每两年增幅 3%。

## 2、管理费用

本项目的管理费用主要来自社区配套建筑出租管理、停车场管理、线下广告管理，预计为每年以上几项收入总和的 6%。

## 3、维修费用

该项目的维修费用主要是对固定资产的日常维护，本项目且维修费用主要来源于安置房项目，基于安置房建设投资金额计算得出每年的折旧额，本项目维修费用预计为每年安置房折旧的 1%。

## 4、智慧社区平台运营成本

智慧社区平台运营成本包括投资端（如社区平台的研发投入）及项目运营阶段成本，研发投入采用合作开发模式，分期计入各年度运营成本中。经过科学估计，按照智慧社区运营收入的 20%估算其成本。

## 5、其他费用

除上述成本外的其他支出，按照相关项目运营收入的 1%计算。

## 6、项目税金

本项目涉及的税费主要有增值税、房产税、城建税及教育费附加。

增值税由于处于项目预测阶段无法预计运营过程中的进项税额，综合考虑销项税金额，以 3%税率进行计算；房产税采用 12%的计算比率，按照应纳税额的 12%进行预测；城市维护建设税采用 5%的计算比率，按照应纳增值税的 5%进行预测；教育费附加费采用 3%的计算比率，按照应纳增值税的 3%进行预测；地方教育附加采用 2%的计算比率，按照应纳增值税的 2%进行预测。

### 成本税金明细表



项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
人力成本	152.00	266.00	273.98	273.98	282.20	282.20
管理费用	68.26	115.88	130.79	146.90	154.24	161.95
维修费用	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44
智慧社区平台运营成本	134.91	308.68	381.82	450.56	542.55	580.88
其他费用	12.28	20.31	22.91	25.71	27.03	28.38
成本小计	374.89	718.31	816.94	904.59	1,013.46	1,060.85
增值税	55.41	86.88	104.22	121.49	137.77	146.29
房产税	115.73	138.87	164.05	191.39	200.96	211.00
城建税	2.77	4.34	5.21	6.07	6.89	7.31
教育附加	2.77	4.34	5.21	6.07	6.89	7.31
税金小计	176.68	234.43	278.69	325.02	352.51	371.91
合计	551.57	952.74	1,095.63	1,229.61	1,365.97	1,432.76

(续)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
人力成本	290.66	290.66	299.38	299.38	308.37	3,018.83
管理费用	170.05	178.56	187.48	196.86	206.70	1,717.68
维修费用	7.44	7.44	7.44	7.44	7.44	81.82
智慧社区平台运营成本	610.60	641.95	675.04	709.98	746.95	5,783.92
其他费用	29.80	31.29	32.85	34.50	36.22	301.28
成本小计	1,108.55	1,149.90	1,202.19	1,248.16	1,305.68	10,903.52
增值税	153.70	161.51	169.73	178.39	187.52	1,315.39
房产税	221.55	232.63	244.26	256.47	269.30	1,976.91
城建税	7.69	8.08	8.49	8.92	9.38	65.77
教育附加	7.69	8.08	8.49	8.92	9.38	65.77
税金小计	390.63	410.30	430.97	452.70	475.57	3,899.41
合计	1,499.18	1,560.20	1,633.16	1,700.86	1,781.25	14,802.93

### (三) 资金覆盖率

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 1,660,700.77 万元。债券存续期内，需支付的

项目债券本金及利息和为 1,272,803.29 万元，本息保障倍数为 1.30 倍，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。

#### （四）现金流量表

根据项目收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。项目运营期内现金流保持良好，经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的净现金流为 1,660,700.77 万元，截止到 2032 年，项目仍旧留存资金 386,868.59 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。具体的现金流量情况详见下表：

#### 现金流量表

单位：万元

年份/项目	合计	2020 年	2021 年调减后	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流							
1. 中关村科学城北 区统筹收入	1,617,903.90		4,385.90	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00
2. 经营活动产生 的现金	57,599.80		2,400.00	5,502.50	2,982.96	3,578.28	4,171.05
3. 经营活动支付 的现金	10,903.52			374.89	718.32	816.93	904.59
4. 经营税金及附 加	3,899.41			176.68	284.44	278.69	325.02
5. 经营活动产生 的现金流小计	1,660,700.77		6,785.90	40,452.93	37,532.20	37,984.66	38,443.44
二、投资活动产生 的现金流							
1. 支付项目建设 资金	1,281,776.17	311,776.17	381,100.00	400,000.00	188,900.00		
其中：安置房	34,885.63		34,885.63				
腾退	1,246,890.54	311,776.17	346,214.37	400,000.00	188,900.00		
2. 投资活动产生 的现金流小计	-1,281,776.17	-311,776.17	-381,100.00	-400,000.00	-188,900.00		
三、融资活动产生 的现金流							
1. 财政统筹资金	311,776.17	311,776.17					
2. 债券融资款	970,000.00		440,000.00	400,000.00	188,900.00		
3. 债券发行费	1,028.90		440.00	400.00	188.90		
4. 偿还债券本金	1,028,900.00			58,900.00			
5. 支付债券利息	302,803.29		4,403.55	24,830.92	30,188.15	30,188.15	30,188.15
6. 融资活动产生 的现金流合计	-50,956.02	311,776.17	435,156.45	315,869.08	158,522.95	-30,188.15	-30,188.15



年份/项目	合计	2020 年	2021 年调减后	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
四、现金流总计							
1. 期初现金				60,842.35	17,164.36	24,319.50	32,116.02
2. 期内现金变动	386,868.59		60,842.35	-43,677.99	7,155.15	7,796.51	8,255.29
3. 期末现金	386,868.59		60,842.35	17,164.36	24,319.50	32,116.02	40,371.31

(续)

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金流							
1. 中关村科学城北 区统筹收入	35,502.00	35,502.00	35,502.00	35,502.00	475,502.00	854,000.00	
2. 经营活动产生的 现金	4,730.08	5,022.63	5,277.14	5,545.08	5,827.28	6,124.60	6,438.19
3. 经营活动支付的 现金	1,013.46	1,060.86	1,108.56	1,149.90	1,202.20	1,248.16	1,305.68
4. 经营税金及附加	352.5	371.92	390.63	410.29	430.96	452.70	475.57
5. 经营活动产生的 现金流小计	38,866.12	39,091.86	39,279.95	39,486.89	479,696.12	858,423.74	4,656.95
二、投资活动产生的 现金流							
1. 支付项目建设 资金							
其中：安置房							
腾退							
2. 投资活动产生的 现金流小计							
三、融资活动产生的 现金流							
1. 财政统筹资金							
2. 债券融资款							
3. 债券发行费							
4. 偿还债券本金						781,100.00	188,900.00
5. 支付债券利息	30,188.15	30,188.15	-30,188.15	30,188.15	30,188.15	26,245.49	5,818.12
6. 融资活动产生的 现金流合计	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15	-30,188.15	-807,345.49	-194,718.12
四、现金流总计							
1. 期初现金	40,371.31	49,049.28	57,952.99	67,044.79	76,343.54	525,851.51	576,929.76
2. 期内现金变动	8,677.97	8,903.71	9,091.80	9,298.74	449,507.97	51,078.25	-190,061.17
3. 期末现金	49,049.28	57,952.99	67,044.79	76,343.54	525,851.51	576,929.76	386,868.59

## (五) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，

本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

压力测试变动情况表

敏感性分析	敏感性变动比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
项目净现金流入	1,411,595.66	1,494,630.69	1,577,665.73	1,660,700.77	1,743,735.81	1,826,770.85	1,909,805.89
债券还本付息额	1,272,334.00	1,272,334.00	1,272,334.00	1,272,334.00	1,272,334.00	1,272,334.00	1,272,334.00
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.30	1.37	1.44	1.50

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然为>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## （六）风险分析

### 1、项目主体风险

#### （1）风险评估

本项目在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目主体发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目主体业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

#### （2）风险应对

针对项目主体存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目主体主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目监管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目主体提升项目运营能力。

### 2、市场风险

#### （1）风险评估



市场风险主要指项目市场需求预测的不确定性带来的风险。本项目运营项目内容主要为社区管理，包括物业管理以及社区商业配套管理等，入住社区的人口主要是通过安置方式进入的被安置人口，社区入住率和人流将会维持在一个相对饱和的状态。因此，本项目受到市场影响的风险较小。

## （2）风险应对

针对市场风险采取以下两方面的措施：一是加强项目主体的运营能力，做好规划和社区整治，创建良好的社区环境，让居住者享受到良好的物业管理服务。二是引进优质的、有丰富市场经营能力的商业主体，创建社区及周边良好商业氛围，提高社区消费水平。

## 3、产业政策风险

### （1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为社区管理和商业配套，受到产业政策影响的风险较小。

### （2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但主体也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目主体尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

## 4、经济周期风险

### （1）风险评估

本项目的运营围绕百姓基本生活，受到经济周期影响并不十分明

显。

## （2）风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除居民消费水平也存在一定程度的下降，项目主体也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

## 5、项目收益不及预期风险

### （1）风险评估

项目在专项债券发行时已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

### （2）风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目主体运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目实施主体提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

## 6、封闭使用债券资金的风险

### （1）风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通



过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

## （2）风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理，按照项目进度，及时拨付项目建设单位。二是项目建设单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目主体的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

## 7、债券资金使用不当的风险

### （1）风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目主体经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

### （2）风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目监督部门对项目主体的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

## 六、评估结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，我们认为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，本次债券调减后，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预期收益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。

## 七、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京中企利宏会计师事务所有限公司

二〇二一年五月五日



# 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:	110004992022178000068
报告名称:	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（调减项目） 收益与融资平衡报告
报告文号:	中企利宏[咨]字 2022-002 号
被审（验）单位名称:	北京上城永泰置业有限公司
会计师事务所名称:	北京中企利宏会计师事务所有限公司
业务类型:	咨询
报告日期:	2022 年 05 月 05 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。