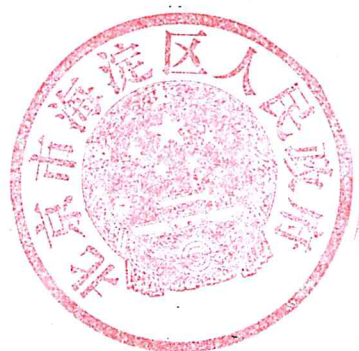


2023 年北京市政府专项债券（六期）

宝山村棚户区改造项目

专项债券项目募投情况



北京鑫泰世纪置业投资有限公司

二〇二三年三月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 北京市 2022 年经济发展情况	1
(二) 募投项目情况	1
(三) 项目批复文件	1
(四) 项目参与主体	2
二、项目经济社会效益分析	3
三、项目投资估算及资金筹措方案	4
(一) 项目建设的投资方案	4
(二) 项目资金筹措方案	5
(三) 专项债券偿还计划	6
四、项目预期收益、成本测算	7
(一) 项目运营收入依据	8
(二) 项目运营收益估算	9
五、项目融资与收益平衡情况	12
(一) 项目融资与收益平衡财务测算	12
(二) 项目融资与收益平衡财务评估	13
(三) 总体评价	13
六、项目风险评估与控制措施	13
(一) 项目建设风险评估与控制措施	13
(二) 项目社会稳定风险评估与控制措施	15
(三) 项目现金流按时还本付息风险评估与控制措施	16
七、总体结论	18

一、项目基本情况

（一）北京市 2022 年经济发展情况

2023 年 1 月 19 日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队发布 2022 年北京主要经济数据。根据地区生产总值统一核算结果，全年实现地区生产总值 41610.9 亿元，按不变价格计算，比上年增长 0.7%。分产业看，第一产业实现增加值 111.5 亿元，下降 1.6%；第二产业实现增加值 6605.1 亿元，下降 11.4%；第三产业实现增加值 34894.3 亿元，增长 3.4%。

（二）募投项目情况

宝山村位于海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，东至 101 铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北接永定河引水渠，宝山行政村下辖廖公庄、什坊院、龚村等 3 个自然村，村域总面积约 398.92 公顷。

（1）项目腾退、征地工作介绍

项目按照“拆建分离”的原则分为回迁安置房地块（一期）项目及平衡资金地块（二期）项目，两期同步实施。其中宝山村回迁安置房地块（一期）项目范围约 22.75 公顷，其余为宝山村平衡资金地块（二期）项目及其他同步整理范围。项目建设涉及廖公庄、什坊院、龚村 3 个自然村，共需腾退宅基地面积 25.68 公顷，宅基地一层房屋建筑面积 22.43 万平方米，共计 2491 户，人口 5909 人；腾退搬迁楼房建筑面积 1.61 万平方米，共计 161 套，人口 322 人；腾退非宅建筑面积 49.84 万平方米。综上，共需安置人口 6231 人。

（2）项目安置房、基础设施建设，经营性用地上市交易等工作介绍

项目拟建安置房地上建筑规模 32.84 万平方米（其中安置房 31.15 万平方米、非盈利性配套公建 0.43 万平方米，可售商业 1.26 万平方米）；地下建筑规模 13 万平方米（其中人防建筑规模 3.61 万平方米，非人防建筑规模 9.39 万平方米），平衡资金地块土地面积约 22.49 公顷，其中居住用地 18.20 公顷，教育科研用地 4.29 公顷。项目于 2017 年启动腾退工作，预计 2029 年完成用地入市交易。

（三）项目批复文件

1.根据《北京市规划和自然资源委员会关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2019 规自（海）审改

试点函字 0004 号），设计方案符合规划和用地相关规定和要求，可持本函到相关部门申请办理相关手续，并组织开展有关工作；

2.根据《北京市海淀区环境保护局关于对海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目建设项目环境影响报告表的批复》（海环审字 20200017 号），项目已通过环境影响评价审查；

3.根据《宝山村回迁安置房地块（一期）项目选址意见书》（2020 规自（海）选字 0014 号），项目符合城乡规划要求；

4.根据《宝山村回迁安置房地块（一期）项目用地预审意见》（2020 规自（海）预字 0013 号），项目用地符合《海淀区分区规划》；

5.根据《北京市交通委员会关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2020]958 号），项目已通过环交通影响评价审查；

6.根据《北京市发展和改革委员会关于海淀区宝山村回迁安置房地块（一期）项目核准的批复》（京发改（核）[2021]52 号），项目核准实施；

7.根据《北京市海淀区发展和改革委员会关于宝山村棚户区改造和环境整治项目投资相关工作的批复》（海发改[2018]222 号），项目核准投资实施；

8.根据《北京市规划和国土资源管理委员会海淀分局关于宝山村棚户区改造和环境整治项目用地意见的复函》（市规划国土海函[2018]173 号），项目用地符合要求；

9.根据《北京市海淀区环境保护局关于对宝山村棚户区改造和环境整治项目征求环保意见的函》的复函（海环保审函字[2018]002 号），项目无需办理环保审批手续；

10.根据《北京市规划和国土资源管理委员会海淀分局关于宝山地区棚户区改造项目规划意见的函》（市规划国土海函[2018]22 号），项目符合规划要求；

11.施工登记意见函（2020 施[海]意字 004 号）。

（四）项目参与主体

1.主管单位：北京市海淀区住房和城乡建设委员会

北京市海淀区住房和城乡建设委员会（简称区住房城乡建设委）是区政府工作部门，为正处级，加挂北京市海淀区人民政府房屋征收办公室（简称区房屋征

收办)牌子,为本单位执法主体,主要职责包括负责辖区管理权限范围内的建设工程管理;负责市、区属重点工程项目组织协调、综合调度和监督管理工作;负责辖区管理权限范围内的建设工程招标投标及合同管理;负责组织实施本行政区域管理权限范围内的房屋征收与补偿工作;负责房屋征收与补偿行为的监督管理;负责房屋征收补偿资金和安置、周转房源的监管。

2.项目单位:北京鑫泰世纪置业投资有限公司

- 1) 公司名称:北京鑫泰世纪置业投资有限公司
- 2) 统一社会信用代码:91110108693285378Q
- 3) 法定代表人:宋宝霞
- 4) 成立日期:2009-08-04
- 5) 企业类型:其他有限责任公司
- 6) 注册资本:43000 万人民币
- 7) 营业期限:2009-08-04 至 2059-08-03
- 8) 地址:北京市海淀区西四环北路9号鑫泰大厦B339
- 9) 经营范围:项目投资;投资管理;房地产开发;物业管理;销售自行开发的商品房。

二、项目经济社会效益分析

1.项目建设有助于促进农业转移人口有序有效融入城市,提升城镇承载能力,构建城乡融合发展新格局

项目通过海淀区四季青镇宝山行政村的腾退疏解安置,为实现承接中心城区部分功能疏解转移奠定基础,结合北京城市“两区”建设重大战略规划,为重大项目和重大活动的落地保障良好的环境,结合海淀区的产业布局引进新兴产业。

项目建设完成后有利于立足首都城市战略定位,坚持乡村振兴和新型城镇化双轮驱动,准确把握北京“大城市小农业”“大京郊小城区”的市情和乡村发展规律,统筹城乡国土空间开发格局,优化乡村生产生活生态空间,分类推进乡村发展,构建城乡融合发展格局。充分利用“大京郊”的空间优势,统筹农村和农业资源,以一二三产业融合为突破口,持续推进农业供给侧结构性改革和都市型现代农业转型升级,努力培育新产业、新业态、新动能,使该地区发展成为产业兴旺、经济多元、利益共享、创新创业、宜居宜业的特色城镇。

2.项目建设是海淀区推动美丽乡村深度融入中关村科学城建设的需要

本项目建设是海淀区实现国家乡村振兴战略的有效落实，并全面推动农村、农业、农民的现代化进程，使海淀区以更优质的资源、更开放的姿态引入更多优质企业和人才，是推动美丽乡村深度融入中关村科学城建设和建设国际科技创新中心的需要。

3.有助于改善城镇人居环境，推动生态文明建设

打造美丽宜居乡村，北京坚持首善标准。党的十九大以来，北京市委、市政府立足首都城市战略定位，出台了《北京市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》《关于落实农业农村优先发展扎实推进乡村振兴战略实施的工作方案》《关于实施“百村示范千村整治”工程的通知》。乡村绿化美化被纳入农村人居环境整治、百万亩造林绿化、留白增绿、疏解整治促提升等全市重大战略，与村庄基础设施同步规划设计、统筹施工建设。本项目为实现承接中心城区部分功能疏解转移奠定基础，在人居环境整治过程中注重造林绿化，提升基础配套设施质量，将推动首都生态文明建设，使该地区发展成为产业兴旺、经济多元、利益共享、创新创业、宜居宜业的特色城镇。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目建设投资方案

1.项目总投资

本项目总投资约 2,203,682.00 万元，其中建设投资 2,172,403.78 万元，建设期利息费用 30,528.22 万元，发行相关费用 750.00 万元。

表 3-1 项目总投资明细表

单位：万元

项目	金额	占比
前期费用	1,573.00	0.07%
征地补偿费	528,383.00	23.98%
腾退补偿费	720,503.00	32.70%
安置房建设成本	218,964.00	9.94%
市政设施建设费用	4,406.00	0.20%
财务费用	159,309.00	7.23%
项目计提管理费	176,859.00	8.03%
相关税费	82,534.00	3.75%
审计费	3,605.00	0.16%
委托入市交易费	144.00	0.007%
地价评估费	80.00	0.004%
振兴平衡资金	307,322.00	13.95%

建设投资合计	2,203,682.00	100.00%
建设投资额	2,172,403.78	98.58%
建设投资期利息	30,528.22	1.39%
发行相关费用	750.00	0.03%
总投资	2,203,682.00	100.00%

2.项目进度安排

(1)工程进展。安置房共分6个标段建设。目前一标段进行二次结构施工，二标段进行六层主体结构施工，三标段完成93%土护降，四标段完成80%土护降，五标段完成50%土护降，六标段完成65%土护降。

(2)拆迁腾退工作。截至目前，共腾退院落927处，签约1638份，总签约率97.40%，总腾退率99.46%；非宅院落约56万平方米，已拆除约52万平方米，村集体非宅签率约为95%。

(二) 项目资金筹措方案

1.项目资金筹措计划

本项目总投资2,203,682.00万元，其中海淀区财政统筹资金1,453,682.00万元，占总投资的65.97%；资金缺口约750,000.00万元，占总投资的34.03%，将通过发行专项债券融资解决。

表 3-2 资金筹措计划表

单位：万元

年份/项目	金额(万元)	比例
财政统筹资金	1,453,682.00	65.97%
专项债券资金	750,000.00	34.03%
总投资额	2,203,682.00	100.00%

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，项目专项债券的发行费和到期利息由海淀区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排；运营期以国有土地使用权出让的收益支付债券本息。

表 3-3 债券发行计划表

发行年份	发行额度	债券类型	发行期限
2021 年	70,000.00 万元	政府专项债券	3 年期
2022 年	70,000.00 万元	政府专项债券	5 年期
其中：4 月	2,500.00 万元	政府专项债券	5 年期
6 月	67,500.00 万元	政府专项债券	5 年期
2023 年	110,000.00 万元	政府专项债券	7 年期
其中：3 月(本期)	5,000.00 万元	政府专项债券	7 年期
4 月	30,000.00 万元	政府专项债券	7 年期

7月	75,000.00 万元	政府专项债券	7年期
2024年	500,000.00 万元	政府专项债券	7年期

2021年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金70,000.00万元，票面利率2.91%，发行期限3年。2022年北京市政府专项债券（八期）已发行专项债券资金2,500.00万元，票面利率2.65%，发行期限5年；2022年北京市政府专项债券（十六期）已发行专项债券资金67,500.00万元，票面利率2.70%，发行期限5年。2023年计划发行110,000.00万元，2024年计划发行500,000.00万元，发行期限均为7年。

本次专项债券发行金额5,000.00万元，主要用于安置房建设及拆迁腾退费用，发行期限7年。

2. 到位资金使用情况

项目已到位资金624,200.00万元，其中财政统筹资金484,200.00万元，专项债券资金140,000.00万元，到位资金已经全部支出。

3. 专项债券测算假设利率

本次专项债券测算假设利率以2023年2月24号前5日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网2023年2月20日-2月24日7年期国债收益率平均值为2.8766%，本次融资成本以此为基准向上浮动25个BP，即按照3.13%作为本批发债的测算利率。

专项债券采用每年支付一次利息，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，可以约定根据项目收入情况提前分期偿还债券本金的条款。

4. 项目资金使用计划

本项目前期已投资624,200.00万元，其中财政统筹资金484,200.00万元，债券资金140,000.00万元。后续还需投入1,579,482.00万元，资金来源是财政统筹资金和专项债券资金。见下表：

表 3-4 项目资金使用计划表

单位：万元

年份/项目	前期已投资金	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
财政统筹资金	484,200.00	0.00	0.00	50,000.00	919,482.00	1,453,682.00
专项债券资金		70,000.00	70,000.00	110,000.00	500,000.00	750,000.00
总投资额	484,200.00	70,000.00	70,000.00	160,000.00	1,419,482.00	2,203,682.00

（三）专项债券偿还计划

1. 债券偿还计划

在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下表所示。

表 3-5 还本付息计划表

单位：万元

年份/项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
债券发行	750,000.00	70,000.00	70,000.00	110,000.00	500,000.00	
债券还本	750,000.00	-	-	-	70,000.00	
支付债券利息	149,058.86	339.50	2,992.42	5,840.77	21,355.53	20,960.77
债券存续规模		70,000.00	72,500.00	250,000.00	680,000.00	680,000.00

(续表)

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
债券发行	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	70,000.00	-	-	110,000.00	500,000.00
支付债券利息	20,960.77	20,005.35	19,072.02	19,072.02	17,157.00	1,302.73
债券存续规模	680,000.00	610,000.00	610,000.00	610,000.00	500,000.00	-

2. 还款保障措施

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财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省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。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

本项目实施主体将严格遵循上述政策要求和财务管理相关制度，及时掌握相关财务信息，严格按照还债时间节点及时、足额筹措、准备偿债资金，以保证按时、足额偿付债券本息。为保证政府避免债务和债券持有人的利益，必须对项目收入进行专户制度管理，保证项目收益能用于偿本付息。设置项目收入专户和偿债资金专户，领导小组授权监管银行对账户资金使用流转情况进行实时监控，定期报告，保证资金按计划使用，确保本息清偿率。

四、项目预期收益、成本测算

（一）项目运营收入依据

本项目土地出让地块位于田村路两侧，涉及 22.49 公顷土地入市交易，其中居住用地 18.20 公顷，地块容积率为 2.1，规划建筑面积为 38.22 公顷，按商品房利用方式；教育科研用地 4.29 公顷，用地容积率为 2.5，以办公利用方式，用地规划建筑面积为 10.73 公顷。

参考北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 11.17 万元/m²，容积率为 1.62。B-1 南地块 R2 二类居住用地，出让价格约为 10.88 万元/m²，容积率为 1.58。本项目出让地块，容积率为 2.1 的居住用地，预计 2024 年开始出让，出让价格按照 12 万/m² 预估，具有合理性。

您现在的位置：首页 > 自然资源管理 > 土地市场 > 土地招拍挂项目

北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地

2021-03-31

基本信息

交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]012号	建设用地面积：	52686.19平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模≤83160平方米
用地性质：	R2二类居住用地	土地开发程度：	临时三通一平
位置：	海淀区海淀镇树村地区		

交易结果

成交时间：	2021-05-26	成交价格：	573000万元
竞得人：	北京融贸亿盛置业有限公司	其他竞得条件：	政府持有商品住宅产权份额20%
高标准商品住宅建设方案设计单位：			

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

根据北京市规划和自然资源委员会土地出让结果数据，2021 年 10 月 26 日，北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024 地块 F3 其他类多功能用地国有建设用地使用权出让公告，土地出让价格约为 4.57 万元/m²，容积率不超过 2.2。测算中教育科研用地出让全部按照 2 万元/m² 来计算，具有可行性。

北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地

2021-09-18

基本信息

交易文件编号：	京土整储挂（海）[2021]082号	建设用地面积：	38252.56平方米
代征地面积：	0平方米	规划建筑面积：	建筑控制规模≤84155.61平方米
用地性质：	F3其他类多功能用地	土地开发程度：	五通一平
位置：	海淀区永丰产业基地（新）一级开发组团J地块内		

交易信息

挂牌竞价起始时间：	2021-10-12	起始价：	175000
挂牌竞买申请截止时间：	2021-10-26	固定交易价格：	-
挂牌竞价截止时间：	2021-10-26 15:00	最小递增幅度：	900万元
保证金：	35000万元	其他文件下载：	-
交易地点：	市土地交易市场	联系电话：	55595208

数据来源：北京市规划和自然资源委员会

（二）项目运营收益估算

1. 土地出让收入

本次供地共有 6 块地，分别是住宅用地 1.51 公顷、科研用地 4.29 公顷、住宅用地 2.2 公顷、住宅用地 2.99 公顷、住宅用地 3.54 公顷、住宅用地 7.96 公顷。预计本项目在债券存续期内土地出让收入是 2,269,800.00 万元。

表 4-1 项目收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	住宅用地上市收入	2,184,000.00	181,200.00	-	264,000.00	358,800.00	424,800.00	955,200.00
	可售面积（平方米）	182,000.00						
	出售率	1.00	8.30%		12.09%	16.43%	19.45%	43.74%
	出售面积（平方米）	182,000.00	15,100.00	-	22,000.00	29,900.00	35,400.00	79,600.00
	出售地块大小（公顷）	18.20	1.51		2.20	2.99	3.54	7.96
	单价（元/平方米）		120,000.00	120,000.0	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
2	教育科研用地上市收入	85,800.00	-	85,800.00	-			
	可售面积（平方米）	42,900.00				-	-	-
	出售率			100%				
	出售面积（平方米）		-	42,900.00	-			
	出售地块大小（公顷）			4.29		-	-	
	单价（元/平方米）		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	收入合计	2,269,800.00	181,200.00	85,800.00	264,000.00	358,800.00	424,800.00	955,200.00

2.土地收入扣减成本

土地收入扣减成本主要为土地出让后计提相关政策性资金。根据北京市关于土地出让收支的相关政策，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金、轨道交通建设资金。

(1) 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，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，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为6%。

(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，土地出让金用于农业土地开发的比例，不低于土地出让平均纯收益的15%确定。本地区土地出让平均纯收益征收标准为125元/m²，按照15%的比例计提。

(3) 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，本地区计提农田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%。

(4) 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，本地区计提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%。

(5) 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，本项目按照10%的比例计提。

(6) 轨道交通建设资金

根据《关于从区县土地收益中增提市政府轨道交通等重大事项资金的通知》（京财经二[2012]1483号）文件规定，轨道交通建设资金按土地出让总价款扣除土地开发成本后的20%进行扣除。

根据上述依据，在取得土地收入前应支付的成本合计为568,659.85万元。

表 4-2 成本表

单位：万元

项目	总计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地扣减项目	568,659.85	43,186.95	48,128.44	62,921.38	85,515.87	101,246.22	227,660.99
国有土地收益基金	60,882.66	4,624.14	5,148.00	6,737.16	9,156.41	10,840.70	24,376.26
农业土地开发资金	421.69	28.31	80.44	41.25	56.06	66.38	149.25
农田水利建设资金	101,471.10	7,706.90	8,580.00	11,228.59	15,260.68	18,067.83	40,627.10
教育资金	101,471.10	7,706.90	8,580.00	11,228.59	15,260.68	18,067.83	40,627.10
廉租住房保障资金	101,471.10	7,706.90	8,580.00	11,228.59	15,260.68	18,067.83	40,627.10
轨道交通建设资金	202,942.20	15,413.80	17,160.00	22,457.19	30,521.36	36,135.66	81,254.19
经营成本合计	568,659.85	43,186.95	48,128.44	62,921.38	85,515.87	101,246.22	227,660.99

3.项目损益

经测算，债券存续期内，项目可实现税息折旧及摊销前利润1,701,140.15万元，具体数据如下：

表 4-3 项目损益测算表

单位：万元

年份/项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本												
1.经营收入	2,269,800.00	-	-	-	181,200.00	85,800.00	264,000.00	358,800.00	424,800.00	955,200.00	-	
2.经营成本	568,659.85	-	-	-	43,186.95	48,128.44	62,921.38	85,515.87	101,246.22	227,660.99	-	
3.税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.税息折旧及摊销前利润	1,701,140.15	-	-	-	138,013.05	37,671.56	201,078.62	273,284.13	323,553.78	727,539.01	-	
二、折旧与摊销												
1.总折旧和摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.息税前利润	1,701,140.15	-	-	-	138,013.05	37,671.56	201,078.62	273,284.13	323,553.78	727,539.01	-	
三、财务费用												
1.总财务费用	149,058.86	339.50	2,992.42	5,840.77	21,355.53	20,960.77	20,960.77	20,005.35	19,072.02	19,072.02	17,157.00	1,302.73
2.税前利润	1,552,081.29	-339.50	-2,992.42	-5,840.77	116,657.52	16,710.80	180,117.85	253,278.78	304,481.76	708,466.99	-17,157.00	-1,302.73
四、企业所得税												
企业所得税	-											
五、净利润/净亏损	1,552,081.29	-339.50	-2,992.42	-5,840.77	116,657.52	16,710.80	180,117.85	253,278.78	304,481.76	708,466.99	-17,157.00	-1,302.73

五、项目融资与收益平衡情况

（一）项目融资与收益平衡财务测算

根据宝山村平衡资金地块的土地出让收入现金流收益规模分析，项目运营期内现金流保持良好，经计算，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为1,701,140.15万元，截止到2031年，项目仍旧留存资金832,609.51万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。具体的资金测算详见下表：

表 5-1 资金测算平衡表

单位：万元

年份/项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流						
1.经营收入	2,269,800.00				-	181,200.00
2.经营活动支付的现金	568,659.85				-	43,186.95
3.经营税金及附加	-				-	-
经营活动产生的现金流小计	1,701,140.15				-	138,013.05
二、投资活动产生的现金流						
1.支付项目建设资金	2,171,036.00	484,200.00	69,590.50	66,937.58	152,747.96	1,397,559.96
投资活动产生的现金流小计	-2,171,036.00	-484,200.00	-69,590.50	-66,937.58	-152,747.96	-1,397,559.96
三、融资活动产生的现金流						
1.财政统筹资金	1,453,682.00	484,200.00	-	-	50,000.00	919,482.00
2.债券融资款	750,000.00	-	70,000.00	70,000.00	110,000.00	500,000.00
3.债券发行费	750.00	-	70.00	70.00	110.00	500.00
4.偿还债券本金	750,000.00	-	-	-	-	70,000.00
5.支付债券利息	149,058.86	-	339.50	2,992.42	5,840.77	21,355.53
融资活动产生的现金流合计	1,303,873.14	484,200.00	69,590.50	66,937.58	154,049.23	1,327,626.47
四、现金流总计						
1.期初现金		-	-	-	-	-
2.期内现金变动	832,609.51	-	-	-	-	68,013.05
3.期末现金	832,609.51	-	-	-	-	68,013.05

（续表）

年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流							
1.经营收入	85,800.00	264,000.00	358,800.00	424,800.00	955,200.00	-	-
2.经营活动支付的现金	48,128.44	62,921.38	85,515.87	101,246.22	227,660.99	-	-
3.经营税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金流小计	37,671.56	201,078.62	273,284.13	323,553.78	727,539.01	-	-
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金							
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	-	-	70,000.00	-	-	110,000.00	500,000.00
5.支付债券利息	20,960.77	20,960.77	20,005.35	19,072.02	19,072.02	17,157.00	1,302.73
融资活动产生的现金流合计	-20,960.77	-20,960.77	-90,005.35	-19,072.02	-19,072.02	-127,157.00	-501,302.73
四、现金流总计							
1.期初现金	68,013.05	84,723.85	264,841.70	448,120.48	752,602.25	1,461,069.24	1,333,912.24
2.期内现金变动	16,710.80	180,117.85	183,278.78	304,481.76	708,466.99	-127,157.00	-501,302.73
3.期末现金	84,723.85	264,841.70	448,120.48	752,602.25	1,461,069.24	1,333,912.24	832,609.51

(二) 项目融资与收益平衡财务评估

经计算，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 1,701,140.15 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 899,058.86 万元，本息保障倍数为 1.89，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。

表 5-2 敏感性变动比率表

单位：万元

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比率						
		-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
1	一、经营净收益	1,445,969.13	1,531,026.14	1,616,083.14	1,701,140.15	1,786,197.16	1,871,254.17	1,956,311.18
2	二、还本付息额	899,058.86	899,058.86	899,058.86	899,058.86	899,058.86	899,058.86	899,058.86
3	三、本息覆盖率	1.61	1.70	1.80	1.89	1.99	2.08	2.18

(三) 总体评价

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减±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、项目风险评估与控制措施

(一) 项目建设风险评估与控制措施

1、工程管理风险

(1) 风险评估

工程管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致项目形成直接或间接损失。管理风险主要包括人员管理风险、物质供应管理风险、施工质量进度费用控制不良、组织协调风

险、财务管理欠妥等方面。工程管理风险轻则导致项目工期延后、工程质量难以保证、成本费用增加，重则引起工程事故甚至危及项目人员人身和财产安全。

（2）应对措施

为规避管理风险，项目应当采取但不限于以下主要措施：一是建立完善健全的项目管理系统，树立重进度同时重质量的管理理念。二是加强项目建设过程中的各方协作，加强合同管理，降低项目的组织管理风险。三是合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设。四是对工程重要节点进行跟踪调查，还可以邀请被腾退待安置群众进行监督，在这样的情况下，腾退安置房工程的质量与效率能够得到进一步保障。

2、工程建设风险

（1）风险评估

安置房建设项目的高风险来源之一是技术建设风险，主要包括技术不成熟形成的风险以及人为失误风险，涉及的技术类型较多，融资、建设勘察、建筑设计、工程施工以及项目协调均包含在内，如前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化，或者由于技术和资金的限制，对项目的建设条件估计不足，致使在项目的建设和使用中出现问题，造成损失。

（2）应对措施

工程建设风险产生的可能性较大，需要多方协作，加强管理与监督进行风险控制。可通过加强项目管理的方式降低建设风险，安置房项目建设合作方需要经过严格的筛选，投资阶段需要着重考察企业的管理水平，勘察阶段要详细了解项目建设地点的土质结构，将当地的水文资料做好备案以便后期施工使用。设计阶段可使用大型有限元软件进行分析以降低成本。为确保工程质量，施工阶段要加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时运营。此外，还可以提取预备费用，制定项目建设应急预案。针对建设过程中不可避免地出现的问题，提出应急解决方案。

3、环境风险

（1）风险评估

工程项目在建设的过程中，可能会对环境造成一定的污染与破坏，比如施工扬尘、施工噪声、施工废料、施工垃圾、施工水污染等，均会对周边居民的生活环境造成一定的干扰与破坏，产生一定的环境风险。

（2）应对措施

工程建设项目或多或少都对环境产生一定影响，建设单位应当加强事前、事中和事后环境风险管理，包括：一是做好环境影响评估。按照国家环境影响评价有关要求，依法履行环境影响评价手续，对项目可能存在的环境风险作出预估，提出应对措施。二是加强项目环境管理。根据工程特点制定相应的环境保护措施，改善施工工艺，在项目建设过程中引进环境监理单位，加强对项目建设施工过程中的环境管理，促进环境管理工作。三是项目完成后做好生态环境恢复工作。

4、项目进度风险

（1）风险评估

在腾退过程中、施工前、验收阶段以及移交运行等阶段中有可能影响施工进度不确定因素，都可以成为安置房项目进度风险。安置房项目是一把双刃剑，妥善处理，可以为城市建设增添燃料，加快城市化进程，如果没有合理地安排，就会引起人们的反感，严重情况下项目受到抵制和抗拒也是有可能的。因此，处理各个利益主体间的矛盾，降低项目进度的风险成为整个环节的重中之重。

（2）应对措施

一要建立健全腾退安置房项目风控体系，规范建设工程监理制度，通过建立严格、细致的监理制度来监管施工成本、进度，保证施工质量以及施工安全性，从而降低风险的发生概率。即使发生了问题，也可以通过回溯责任来追查问题。二要引进专业人员，组建风险管理团队，协调各单位和人员之间的关系，在工作的衔接上起到架桥的作用；对实施过程中的风险进行分类，重点监控，要根据项目工期和进度将风险评估深入到项目的准备、腾退、验收、移交运行等各个阶段，并做好风险评估工作，对各阶段可能出现的风险做好预估和应急对策，保障腾退安置工作的顺利进行。三是应坚持以人为本的原则，在规划与建设安置房期间，将高水平设计作为安置房建设的保证与前提，并且对相关设计理念如安置房市政设计、建筑设计、管线设计、交通设计以及环境设计等进行统筹规划，不仅安置房建设质量与效率会得到提升，还有利于提升人们满意度。此外，相关施工部门还可以根据安置原则，邀请专家、群众与领导一起参与到安置房的设计当中，从而保障设计方案的可操作性以及科学性。

（二）项目社会稳定风险评估与控制措施

1、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。本项目已履行规划审批手续，受到产业政策影响的风险较小。

(2) 应对措施

虽然本项目受到产业政策影响较小，但运营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。项目运营主体尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目带来的不确定影响。

2、经济周期风险

(1) 风险评估

安置房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) 应对措施

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，项目和运营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。

3、居民生产生活影响风险

(1) 风险评估

项目在改造实施阶段对老百姓生产生活会产生一定影响，如施工带来的废气、废水、噪声、粉尘等环境问题，出行交通便利程度受阻、拆迁安置方案和补偿标准等有关问题将对老百姓生活带来一定影响。

(2) 应对措施

项目实施主体应制定社会稳定风险预防和化解措施及相应的应急预案，对群众做好宣传解释和舆论引导工作，从群众生产、生活、环境角度充分考虑，一严格执行国家有关保护生态环境文件精神，在项目实施过程中对环境影响因素采取积极有效的防治措施，二根据实际情况，依法提出拆迁安置补偿标准、严格制定安置房建设规划方案，保障被拆迁安置群众合法权利。

(三) 项目现金流按时还本付息风险评估与控制措施

1、项目现金流按时还本付息风险

(1) 风险评估

项目在发行时会已经过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) 应对措施

一是项目实施主体要尽快启用到位资金，确保资金产生效益，加快征收补偿款的发放工作，确保按时完成目标任务。二是未能按照施工进度计划完成投资，要进一步加强项目组织管理，在确保质量安全的前提下，优化工期，把延误的工期抢回来。三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。四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。

2、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) 应对措施

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；存管银行将监督项目的资金使用情况。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。

3、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）应对措施

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。二是加强对实施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。

七、总体结论

本项目为宝山村棚户区改造项目，是促进和带动 GDP 可持续增长的基础工程。本工程除了能取得良好的直接经济效益外，其间接效益（如社会、环境效益等）远大于其直接经济效益，本工程是基础设施建设，是海淀区农民融入市民、农村融入城市、农业融入科技的需要，所以建议本项目尽早实施。

