

2024 年北京市政府专项债券（二十四期）

2024 年北京市政府专项债券（十八期）

北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目  
（调增项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚咨字[2024]100Z0804 号



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京



## 北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目 （调增项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

容诚咨字[2024]100Z0804 号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对北京海开新域置业发展有限公司“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”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》。“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”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、基本情况

北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目是贯彻落实中央及北京市对海淀区低收入群体居住环境的改善，以及首都功能定位转变，大力加快城中村改造进度，改善城市低收入家庭居住条件，改善民生，促进区域统筹协调发

展的重大工程。本项目属于落实《北京市总体规划 20162035》以及《关于“十四五”时期深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》的重点项目，是海淀区深化推进“疏解整治促提升”的具体行动。

本项目作为区域重大公益性建设项目，完全由政府推动，属于政府专项债券支持的城中村改造和“两新一重”建设项目范畴，也属于服务民生的公用事业项目范畴。本项目建设有利于调整优化城乡建设用地结构布局，加速形成产业集聚，推动区域经济跨越式发展；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；改善城镇人居环境，推动生态文明建设。

根据海淀区发展改革委《关于北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目位于海淀区，统筹地块共 51 处，涉及 20 个街镇，包括八里庄街道、北太平庄街道、北下关街道、甘家口街道、海淀街道、海淀镇、花园路街道、青龙桥街道、清河街道、上庄镇、四季青镇、田村路街道、万寿路街道、温泉镇、西北旺镇、西三旗街道、香山街道、学院路街道、永定路街道和紫竹院街道，均为零散分布地块。除香山街道的部分集地非宅和青龙桥街道的部分宅基地外，剩余地块均为小片平房区。

项目为新建项目，建设期 36 个月，拟在 2024 年 10 月开工，2024 年 10 月土地征拆、2025 年 3 月场地平整，2027 年 6 月安置房竣工验收投入使用。

本项目主管部门为海淀区住房和城乡建设委员会。海淀区住房和城乡建设委员会（主管部门）负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京海开新域置业发展有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减海淀区住房和城乡建设委员会（主管部门）相关预算资金等措施偿债。

## 二、项目融资情况

北京海开新域置业发展有限公司本次拟融资项目为“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”，发行人拟融资情况如下：

由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排资金 117392 万元，



计划专项债券融资 147400 万元，市场化融资 204776 万元。

1、由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排情况

项目单位由区财政从当年政府性基金收入、专项收入中统筹安排资金总额 117392 万元。

2、债券发行及应付本息情况

“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目” 2024 年 9 月已发行专项债券资金 80000 万元债券年利率 2%，期限 3 年。本批次申请从其他项目调增至本项目 57400 万元，其中 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券额度 28000 万元，期限 5 年，债券利率为 1.89%，2024 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）温泉项目债券额度 9800 万元期限 7 年，债券利率为 1.96%，2024 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）苏家坨项目债券额度 19600 万元期限 7 年，债券利率为 1.96%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。2025 年拟发行专项债券 10000 万元，期限 3 年，债券利率 1.50%。北京市海淀区财政局将年度债券还本付息及相关费用纳入区级年度预算支出，并按照资金上缴通知要求，及时将资金上缴至市级金库。北京市财政局及时通过市级金库将还本付息及费用资金拨付至债券发行机构。无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

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	调增额度	期间（年）	融资利率	利息总额
一期	2024 年 9 月	80000		3	2%	4800
二期	2024 年 12 月		57400	5/7/7	1.89%/1.96%/1.96%	6482

三期	2025 年	10000		3	1.50%	450
合计		90000	57400			11732

### 项目债券还本付息情况表

金额单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	当年应付利息	当年应付本息
1	2024 年	0	137400	0	137400	2.00%/1.89%/1.96%/1.96%	0	0
2	2025 年	137400	10000	0	147400	2.00%/1.89%/1.96%/1.96%/1.50%	2706	2706
3	2026 年	147400	0	0	147400	2.00%/1.89%/1.96%/1.96%/1.50%	2856	2856
4	2027 年	147400	0	80000	67400	2.00%/1.89%/1.96%/1.96%/1.50%	2855	82855
5	2028 年	67400	0	10000	57400	1.89%/1.96%/1.96%/1.50%	1255	11255
6	2029 年	57400	0	28000	29400	1.89%/1.96%/1.96%	1036	29036
7	2030 年	29400			29400	1.96%/1.96%	576	576
8	2031 年	29400		29400	0	1.96%/1.96%	448	29848
合计							11732	159132

利息支付主体情况说明：“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”已发行专项债券资金 80000 万元，期限 3 年，已在 2024 年 9 月发行，债券年利率 2.00%。由于本项目推进较快等原因，致使资金需求受到影响。根据目前资金使用情况，“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目”尚需资金 57400 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金 57400 万元调整至本项目，具体为：2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券额度 28000 万元、2024 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）苏家坨项目债券额度 19600 万元、2024 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）温泉项目债券额度 9800 万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，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。2025 年拟发行专项债券 10000 万元，债券年利率 1.50%，期限 3 年。

3、市场化融资及应付本息情况

融资规模。本项目计划使用市场化融资 204776 万元，其中：银行贷款 204776 万元。项目单位已经与国家开发银行签订树村项目专项借款合同，获批借款总金额 375000 万元，借款期限 5 年，无其他市场化融资。融资期限为 3 年期（2026 年底提前还款），利率为 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即 2.54%，在融资存续期内每季度支付一次利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2024	0	89904	0	89904	2.54%	2284	2284
2	2025	89904	31040	0	120944	2.54%	3072	3072
3	2026	120944	83832	204776	0	2.54%	5201	209977
合计							10557	215333

无收入期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

三、项目预期产生的净现金收入

1、基本假设条件

本项目的资金来源主要是正白旗北地块，依据《海淀镇树村地区综合实施方案》，规划用地性质为二类居住用地，用地面积 4.5 公顷，地上建筑面积 7.20 万平方米，容积率 1.60，地块的供地收入形成的统筹资金，按照地块性质及当前周边市价估算，合计收入约 581760 万元，本项目扣除市级计提 16%后预期项目收益为 488678 万元用于本项目偿债资金，可满足偿还本项目申报政府专项债的资金需求。

2、债券存续期内项目净收益

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736 号）文件规定，海淀区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，



其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。海淀区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）×（1-16%）。

本项目经营性土地入市收入扣除市级分享收入后，可用于资金平衡的净现金流入为 488678 万元。

综合以上，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入
		2025 年
合计	项目总收入	488678
1	居住用地土地出让	488678

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总融资本息情况

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性收入共计 488678 万元，需支付的项目专项债券和市场化融资本金及利息 374465 万元，总融资本息覆盖倍数为 1.31 倍，项目资金收入满足要求，能够覆盖专项债券和市场化融资本息。如下表：

年度	专项债券融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按预计项目净收益的 100%	按预计项目净收益的 95%	按预计项目净收益的 90%
2024 年						
2025 年		2706	2706	488678	464244	439811
2026 年		2856	2856			
2027 年	80000	2855	82855			
2028 年	10000	1255	11255			
2029 年	28000	1036	29036			
2030 年		576	576			

2031 年	29400	448	29848			
合计			159132	488678	464244	439811
市场化融资本息			215333			
总融资本息覆盖倍数				1.31	1.24	1.17

## 五、总体评价意见

经审核，我们认为，在相关“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次债券调增后，预期正白旗北地块供地收入形成的统筹资金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：项目收益及现金流入预测说明



中国·北京

中国注册会计师：

孟红兵

中国注册会计师  
孟红兵  
110002540015

中国注册会计师：

尹传松

中国注册会计师  
尹传松  
110002290011

2024 年 12 月 17 日



# 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

项目资金来源主要是正白旗北地块供地收入形成的统筹资金。

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）文件规定，海淀区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。海淀区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益） $\times$ （1-16%）。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

（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）市场价格在正常范围内变动；

（五）北京市海淀区半壁店地区半一地块、半二地块、玉海园地块等地块形成的供地收入中形成的统筹资金平衡；

（六）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；

（七）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、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目概况

#### 1、项目建设背景

北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目是贯彻落实中央及北京市对海淀区低收入群体居住环境的改善，以及首都功能定位转变，大力加快城中村改造进度，改善城市低收入家庭居住条件，改善民生，促进区域统筹协调发展的重大工程。本项目属于落实《北京市总体规划 2016-2035》以及《关于“十四五”时期深化推进“疏解整治促提升”专项行动的实施意见》的重点项目，是海淀区深化推进“疏解整治促提升”的具体行动。

本项目作为区域重大公益性建设项目，完全由政府推动，属于政府专项债券支持的城中村改造和“两新一重”建设项目范畴，也属于服务民生的公用事业项目范畴。项目建设有利于调整优化城乡建设用地结构布局，加速形成产业集聚，推动区域经济跨越式发展；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；改善城镇人居环境，推动生态文明建设。

## 2、项目建设内容与规模

根据海淀区发展改革委《关于北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：本项目位于海淀区，统筹地块共 51 处，涉及 20 个街镇，包括八里庄街道、北太平庄街道、北下关街道、甘家口街道、海淀街道、海淀镇、花园路街道、青龙桥街道、清河街道、上庄镇、四季青镇、田村路街道、万寿路街道、温泉镇、西北旺镇、西三旗街道、香山街道、学院路街道、永定路街道和紫竹院街道，均为零散分布地块。除香山街道的部分集地非宅和青龙桥街道的部分宅基地外，剩余地块均为小片平房区。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

本项目总投资 469568 万元，其中前期费用 1669 万元，征地费用 6283 万元，搬迁补偿费及相关费用 433515 万元，市政费用 5340 万元，其他费用 4423 万元，财务费用 18338 万元。

### （2）资金筹措

本项目总投资估算 469568 万元，计划使用财政预算资金 117392 万元，占比 25.00%；单位自有资金 0 万元，占比 0%，两者合计 117392 万元，占比 25.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求，项目资本金按照项目建设进度分年度到

位。本项目计划使用专项债券资金 147400 万元，占比 31.39%；市场化融资 204776 万元，占比 43.61%。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	23962	7760	85670	117392	25.00%
专项债券	137400	10000	0	147400	31.39%
银行贷款	89904	31040	83832	204776	43.61%
合计	251266	48800	169502	469568	100.00%
分年度占比	53.51%	10.39%	36.10%	100.00%	

“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”已发行专项债券资金 80000 万元，期限 3 年，已在 2024 年 9 月发行，债券年利率 2.00%。由于本项目推进较快等原因，致使资金需求受到影响。根据目前资金使用情况，“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹项目”尚需资金 57400 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将年内无法形成实际支出的债券资金 57400 万元调整至本项目，具体为：2024 年北京市政府专项债券（二十四期）海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目债券额度 28000 万元、2024 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）苏家坨项目债券额度 19600 万元、2024 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）温泉项目债券额度 9800 万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，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。2025 年拟发行专项债券 10000 万元，债券年利率 1.50%，期限 3 年。

4、资金平衡

“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”，在债券存续期内预计使用正白旗北地块形成的供地收入中形成的统筹资金，累计净现金流量 488678 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) 项目现金流入预测说明

1、项目现金流入预测说明

根据北京市财政局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号）文件规定，海淀区级土地收入如下：按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，对于海淀区以招标、拍卖、挂牌方式取得的国有土地使用权出让收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的16%部分属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。海淀区级土地收入具体计算公式：国有土地使用权成交价款（包括土地成本和土地收益）×（1-16%）。

本项目经营性土地入市收入扣除市级分享收入后，可用于资金平衡的净现金流入为居住用地土地入市收入 581760 万元×（1-16%）=488678 万元。

综合以上，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入
		2025 年
合计	项目总收入	488678
1	居住用地土地出让	488678

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）结论

经过上述测算，在项目相关单位对项目收益预测本次评价的“北京市海淀区树村资金平衡用地统筹城中村改造项目”，在以本项目正白旗北地块的供地收入形成的统筹资金收入 488678 万元的 100%、95%、90%比例测算时，对应统筹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。



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)





# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

出资额 8336.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外  
经贸大厦 901-22 至 901-26

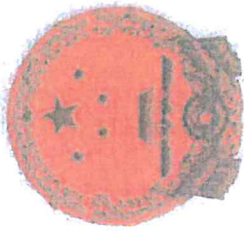
登记机关

2024 年 12 月 06 日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

业务报告附件专用





会计师事务所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

业务报告附件专用章

证书序号：0011869

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

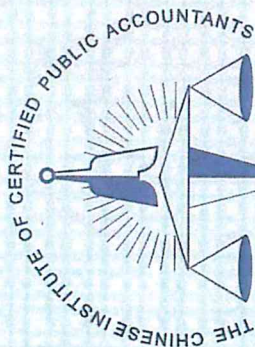
发证机关：

北京市财政局

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师协会

姓名 Full name 孟红兵  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1976-06-17  
 工作单位 Working unit 北京中兴新世纪会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 420621197606173817



会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用



孟红兵 110002540015

证书编号:  
No. of Certificate

110002540015

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

二〇〇三年十二月十日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to





# 众环海华北京分所同意转入 注意事项 2012.5.26

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

兴中通 同意转出  
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client his certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转入：  
众环海华特普北京分所  
2014.4.9

大华 同意转入  
2011.12.16

尹传松

男

1974-11-11

中大会计师事务所

413023197411110075

Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用



续有效一年，  
other year after

尹传松 110002290011

110002290011

证书编号：  
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs 2004-12-01

发证日期：  
Date of Issuance

年 月 日



2009 年 3 月 20 日

容

一

有限公司