2025年北京市政府专项债券（三十九期）

中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）

西北旺项目专项债券项目（调减项目）

收益与融资自求平衡专项评价报告

鼎恒咨审字【2026】第015号

北京鼎恒会计师事务所有限公司

2026年11月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：京26UGF3LYG0

目录

一、基本情况.....1
二、项目融资情况.....2
三、项目预期产生的净现金流入.....5
四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖总债务融资本息情况.....6
五、总体评价意见.....7
附件：项目收益及现金流入预测说明.....8

2025年北京市政府专项债券（三十九期）
中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）
西北旺项目专项债券项目（调减项目）
收益与融资自求平衡专项评价报告

鼎恒咨审字【2026】第015号

北京市海淀区财政局：

我们接受委托，对永创兴业（北京）置业有限公司实施的“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目”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号一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）西北旺项目”专项债券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、基本情况

“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目”专项债券项目位于北京市海淀区中关村科学城北区，项目建设为了全面推进西北旺镇中心区城市化建设进程，综合发展集体经济产业，解决农民就业，提高当地农民生活水平，带

动整个海淀北部地区的区域经济发展。是海淀区营造科技创新交流环境，提升创新空间国际化品质，增强科技服务发展水平和配套能力的重要举措。

项目于 2024 年 4 月开工，计划于 2029 年 4 月全部完成。

根据北京市海淀区发展和改革委员会项目备案证明（京海淀发改（备）〔2023〕115 号）、北京市发展和改革委员会《关于海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕7 号）、《关于海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕34 号）、《关于海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改(核)〔2026〕56 号），本项目实施内容主要为：

1、对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施，涉及腾退总面积约 102.39 万平方米，其中宅基地约 75.15 万平方米，非宅基地约 27.24 万平方米。投资概算 1,828,964 万元。

2、同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设，建筑控制规模为 48,715 平方米（不含地下面积），投资概算 47,462 万元；海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目的建设，建筑控制规模为 164,580 平方米（不含地下面积），投资概算 472,353 万元。

3、2026 年 4 月新增海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设，建筑控制规模为 201728.535 平方米(不含地下面积)，建设内容为三定三限三结合定向安置房及居住公共服务设施，投资概算 377,205 万元。

二、项目融资情况

永创兴业（北京）置业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）西北旺项目”，总投资为 2,725,984 万元。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 1,275,984 万元，计划专项债券融资 1,450,000 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

1,275,984 万元。

2、金融机构贷款及应付本息情况

本项目无金融机构贷款余额。

3、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）西北旺项目”总投资为2,725,984 万元，拟发行专项债券资金 1,450,000 万元，其中，2024 年北京市政府专项债券(十九期)发行 794,000 万元，债券期限十年、债券票面利率为 2.10%；2024 年北京市政府专项债券（二十七期）发行 280,000 万元（2024 年 12 月调减 80,000 万元，调减后额度为 200,000 万元），债券期限十年，债券票面利率为 2.21%；2025 年发行 226,000 万元，其中 1 月发行 130,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(四期)）、债券期限十年、债券票面利率为 1.71%；2 月发行 60,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(十期)），债券期限十年、债券票面利率为 1.7%；12 月发行 36,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(三十九期)，本次调减 36,000 万元，调减后额度为 0.00 万元，债券票面利率为 2.09%）；2026 年北京市政府专项债券（二十期）发行 70,000 万元，全部为 2026 年 6 月发行,债券期限十年、债券票面利率为 1.79%。

2026 年 10 月计划发行 82,100 万元，2027 年 1 月计划发行 113,900.00 万元。预计债券期限 10 年，债券年利率均按 1.84%计取。偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 1,742,853 万元，其中：本金 1,450,000 万元，利息 292,853 万元。项目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。

本期专项债券资金主要用于对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约 102.39 万平方米，其中宅基地约 75.15 万平方米，非宅基地约 27.24 万平方米。同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设、海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目的建设、海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设。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	调减额度	期间（年）	融资利率	利息总额
一期	2024 年 9 月	794,000		10	2.10%	166,740
二期	2024 年 10 月	280,000		10	2.21%	44,433
二期	2024 年 12 月		80,000	10	2.21%	
三期	2025 年 1 月	130,000		10	1.71%	22,230
四期	2025 年 2 月	60,000		10	1.70%	10,200
五期	2025 年 12 月	36,000		10	2.09%	656
五期	2026 年 11 月		36,000	10	2.09%	
六期	2026 年 6 月	70,000		10	1.79%	12,530
七期	2026 年 10 月	82,100		10	1.84%	15,106
八期	2027 年 1 月	113,900		10	1.84%	20,958
合计		**1,566,000**	**116,000**		——	**292,853**

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
2024		1,074,000	80,000		994,000		
2025	994,000	226,000			1,220,000	22,953	22,953
2026	1,220,000	152,100	36,000		1,336,100	25,615	25,615
2027	1,336,100	113,900			1,450,000	29,197	29,197
2028	1,450,000	-			1,450,000	29,196	29,196
2029	1,450,000	-			1,450,000	29,196	29,196
2030	1,450,000				1,450,000	29,196	29,196
2031	1,450,000				1,450,000	29,196	29,196
2032	1,450,000				1,450,000	29,196	29,196
2033	1,450,000				1,450,000	29,197	29,197
2034	1,450,000			994,000	456,000	29,196	1,023,196
2035	456,000			190,000	266,000	6,481	196,481
2036	266,000			152,100	113,900	4,234	156,334
2037	113,900			113,900			113,900
合计	----	**1,566,000**	**116,000**	**1,450,000**		**292,853**	**1,742,853**

利息支付主体情况说明：根据北京市财政局统筹安排，为提高地方政府专项债券资金使用效益，根据目前资金使用情况，2025 年北京市政府专项债券(三十九期)预计 12 月底前结余资金 36,000 万元，拟将结余专项债券资金 19,500 万元调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，13,700 万元调整至丰台区张郭庄棚改项目，2,800.00 万元调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(调整日期暂按 2026 年 11 月 12 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、项目预期产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经2012年10月市委常委会审议确定，海淀北部地区按照“整体开发，整体平衡，滚动实施”的原则统筹推进开发建设。北区的村庄腾退安置在不同组团、不同建设用地地块上统筹平衡，自此北部地区进入集中大规模开发建设时期。2013年3月，《海淀北部地区整体开发实施方案》获得市政府批准。实施方案明确了北部地区开发建设资金平衡相关政策。

北区土地入市交易后，出让合同约定的土地成交价款，扣除土地开发补偿费外，剩余部分为政府土地收益。中央、市级财政部门按现行政策从政府土地收益中计提和收缴各专项资金后，剩余部分用于海淀北部地区建设。其中30%的部分为市级统筹北部地区重点项目建设资金，由市财政专账核算管理，专款专用，专项用于北区基础设施、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、村庄腾退及安置房建设。

根据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》（海政报〔2013〕4号）及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第40028号），中关村科学城北区（海淀北部地区）进行整体滚动开发，将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金，按“3：7”的比例划分为市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费。

2、债券存续期内项目净收益

北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略，土地平均价格水平参照近2年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较北区平均价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价45000-50000元/平方米；教育科研用地应分摊开发补偿费单价9600元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价16500元/平方米。

经测算，本项目收入来源为永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收入 3,921,463 万元，扣除中央等计提基金 507,543 万元，扣除按照北区政策提取 30%市级统筹的重点项目建设资金 1,024,176 万元，预计可用于偿还本项目债券本息的土地出让收益 2,389,744 万元。以上供地收入的测算均依据目前的街区控规及本年度市场行情进行预估，鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准，按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。各年度具体情况如下：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
北区供地收入资金	2,445,938	755,325	509,912	56,992	153,296	3,921,463
计提基金	314,653	85,460	77,100	8,220	22,110	507,543
按照北区政策计算市级 30%	639,386	200,959	129,843	14,632	39,356	1,024,176
项目收益	1,491,899	468,906	302,969	34,140	91,830	2,389,744

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

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收益资金共计 2,389,744 万元，需支付的项目债券本金及利息 1,742,853 万元，本息保障倍数为 1.37 倍，项目资金收入满足要求，能够覆盖专项债券本息。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	按项目收益的 100%	按项目收益的 95%	按项目收益的 90%
2025		22,953	22,953			
2026		25,615	25,615			
2027		29,197	29,197	1,491,899	1,417,304	1,342,709
2028		29,196	29,196	468,906	445,461	422,015
2029		29,196	29,196	302,969	287,821	272,672

年度	债务融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按项目收益的100%	按项目收益的95%	按项目收益的90%
2030		29,196	29,196	34,140	32,433	30,726
2031		29,196	29,196	91,830	87,239	82,647
2032		29,196	29,196			
2033		29,197	29,197			
2034	994,000	29,196	1,023,196			
2035	190,000	6,481	196,481			
2036	152,100	4,234	156,334			
2037	113,900	-	113,900			
小计	1,450,000	292,853	1,742,853	2,389,744	2,270,258	2,150,769
总债务融资本息覆盖倍数				1.37	1.30	1.23

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）西北旺项目”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，预期本项目收入来源为永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块形成的供地收益，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。

附件：1、项目收益及现金流入预测说明

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·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 22 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

项目的资金来源主要是永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收益。中关村科学城北区（海淀北部地区）翠湖组团供地收入来源于海淀北部地区整体开发建设财政资金。根据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》（海政报〔2013〕4 号）及北京市人民政府的批示（北京市人民政府办文第 40028 号），中关村科学城北区（海淀北部地区）进行整体滚动开发，将土地出让收入扣除从政府土地收益中计提和收缴的各类专项资金后作为北部地区开发建设资金，按“3：7”的比例划分为市级统筹的重点项目建设资金和区级统筹的园区开发综合补偿费。

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）中关村科学城北区统筹收入等能够顺利执行；

（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

为全面落实中央关于深入实施创新驱动发展、推动京津冀协同发展战略等要求，助力建设具有全球影响力的科技创新中心，加快打造服务业扩大开放先行区、数字经济试验区，着力构建京津冀协同发展的高水平对外开放平台，党中央、国务院作出重大决策，在

北京设立中国（北京）自由贸易试验区，赋予自贸试验区更大改革自主权，深入开展差别化探索。对标国际先进规则，加大开放力度，开展规则、规制、管理、标准等制度型开放。计划经过三至五年改革探索，强化原始创新、技术创新、开放创新、协同创新优势能力，形成更多有国际竞争力的制度创新成果，为进一步扩大对外开放积累实践经验，努力建成贸易投资便利、营商环境优异、创新生态一流、高端产业集聚、金融服务完善、国际经济交往活跃、监管安全高效、辐射带动作用突出的高标准高质量自由贸易园区。强化自贸试验区改革同北京市改革的联动，各项改革试点任务具备条件的在中关村国家自主创新示范区全面实施，并逐步在北京市推广试验。

中国（北京）自由贸易试验区实施范围 119.68 平方公里，涵盖三个片区：科技创新片区 31.85 平方公里，国际商务服务片区 48.34 平方公里（含北京天竺综合保税区 5.466 平方公里），高端产业片区 39.49 平方公里。其中科技创新片区包括中关村科学城 21.59 平方公里和北京生命科学园周边可利用产业空间 10.26 平方公里。中关村科学城区域主要涵盖翠湖科技园、永丰基地及周边可利用产业空间。

为加快推进中国（北京）自贸试验区科技创新片区的建设，通过中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目的建设、土地整理、地上物拆迁腾退、市政、道路及绿化等其他新型城镇化居民生活配套设施建设，优化交通环境，提升绿地系统，建设滨河生态空间，推进生态绿心内村庄腾退，提高城市生态环境品质。

2、项目建设内容与规模

根据北京市发展和改革委员会《关于海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕7 号）、《关于海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕34 号）、《关于海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改(核)〔2026〕56 号）及北京市海淀区发展和改革委员会项目备案证明（京海淀发改（备）〔2023〕115 号），本项目实施内容主要为对西北旺镇冷泉、韩家川、永丰屯、屯佃、亮甲店等村庄的部分宅基地和非宅基地等进行腾退及必要的配套基础设施。涉及腾退总面积约 102.39 万平方米，其中宅基地约 75.15 万平方米，非宅基地约 27.24 万平方米。同时进行海淀区西北旺镇六里屯地块定向安置房项目（西区剩余地块）的建设、海淀区西北旺镇永丰 K 地块定向安置房项目的建设、海淀区西北旺镇屯佃村“三定三限三结合”定向安置房项目建设。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资估算 2,725,984 万元，主要为宅基地和集体非宅腾退费用、安置房建设费用等，其中腾退费用约 1,828,964 万元，安置房建设费用约 897,020 万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金需求为 2,725,984 万元。具体资金来源如下：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 1,275,984 万元，约占总投资的 46.81%；拟使用专项债 1,450,000 万元，约占总投资的 53.19%。其中，2024 年 9 月发行 794,000 万元，2024 年 10 月发行 280,000 万元，根据资金使用情况，2024 年北京市政府专项债券（二十七期）结余资金 80,000 万元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，将结余专项债券资金 30,000 万元调整至宝山村棚户区改造项目、50,000 万元调整至西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目。（调整日期为 2024 年 12 月 17 日（含））。调整后 2024 年北京市政府专项债券（二十七期）用于本项目的专项债券资金 200,000 万元，债券票面利率为 2.21%。2025 年发行 226,000 万元，其中 1 月发行 130,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(四期)）、债券期限十年、债券票面利率为 1.71%；2 月发行 60,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(十期)），债券期限十年、债券票面利率为 1.7%。

2025 年 12 月发行 36,000 万元（2025 年北京市政府专项债券(三十九期)），债券期限十年、债券票面利率为 2.09%。根据目前资金使用情况，2025 年北京市政府专项债券（三十九期）12 月底前结余资金 36,000 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 19,500 万元调整至丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目，13,700 万元调整至丰台区张郭庄棚改项目，2,800.00 万元调整至大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目(调整日期暂按 2026 年 11 月 12 日考虑)。调整后，2025 年北京市政府专项债券(三十九期)用于本项目的专项债券资金为 0.00 万元,债券票面利率为 2.09%。

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 19,500 万元利息支出由丰台区丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目项目承担，13,700 万元利息支出由丰台区张郭庄棚改项目承担，2,800.00 万元债券利息支出由大兴区盛春坊住宅小区搬迁腾退配套安置房项目承担。调减后本项目不再承担债券所产生的利息。

2026 年 6 月发行 70,000 万元，债券期限十年、债券票面利率为 1.79%。2026 年 10 月计划发行 82,100 万元，2027 年 1 月计划发行 113,900.00 万元。预计债券期限 10 年，债券年利率均按 1.84%计取。偿付方式为在债券存续期内每半年付息一次,债券到期时一次全部偿还本金。测算共计应还本息 1,742,853 万元，其中：本金 1,450,000 万元，利息 292,853 万元。

4、资金平衡

“中国（北京）自贸试验区科技创新片区（海淀）西北旺项目”，在债券存续期内预计使用中关村科学城北区供地收益 2,389,744 万元，累计净现金流量 646,891 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

本项目的收入来源为永丰基地 D2 地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4 地块）、创新园（C、D、E 区）等地块的供地收益 2,389,744 万元，以上供地收入的测算参照近 2 年海淀北部地区土地上市成交价格合理确定,鉴于土地出让为市场行为，地块开发存在一定的不确定性，最终供地时序及收入以实际情况为准。北区执行“整体开发，整体平衡，滚动实施”的开发策略,土地平均价格水平每年由第三方专业机构测算后报区土储联席会及市级评审会审议通过。在每宗地块上市前，结合项目区位、物价上涨、容积率、交通状况、已出让的土地单价等因素进行专项评估并报市级部门，实际价格较北区平均价格存在上下浮动，根据土地供应情况，保守暂估北区居住用地应分摊开发补偿费单价 45000-50000 元/平方米；教育科研用地应分摊开发补偿费单价 9600 元/平方米；商业金融用地应分摊开发补偿费单价 16500 元/平方米。

按照中关村科学城北区“整体开发，整体平衡，滚动实施”的政策，未来根据债券偿还要求会在不同项目之间合理安排，统筹调配。各年度具体情况如下：

	项目名称	规划地块编码及名称	土地出让计划（出让年份）	地上建筑面积（万平方米）	出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	基金计提	按照北区政策扣除市级 30%	土地收益（万元）
合计				**203.09**		**3,921,463**	**507,543**	**1,024,176**	**2,389,744**
1	中国（北京）自贸试验区科技创新片	3-3-167	2027	7.2	2,000.00	374,400	50,400	97,200	226,800
2		3-3-046	2027	5.04	20,800.00	104,832	15,120	26,914	62,798
3		3-3-047 翠湖新增 B2	2028	12.15	10,250.00	124,538	7,898	34,992	81,648
4		3-3-048 翠湖新增 B2	2028	7.74	10,250.00	79,335	5,031	22,291	52,013
5		3-2-174（HD00-0124-0015）创新园 C	2027	2.09	10,237.83	21,397	1,359	6,011	14,027
6		3-2-165（HD00-0124-0010）创新园 C	2027	6.1	10,250.00	62,525	3,965	17,568	40,992

	项目名称	规划地块编码及名称	土地出让计划（出让年份）	地上建筑面积（万平方米）	出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	基金计提	按照北区政策扣除市级 30%	土地收益（万元）
7	区（海淀）西北旺项目	3-2-023 创新园 C	2027	5.75	10,241.65	58,890	3,738	16,546	38,606
8		3-2-037 创新园 D	2027	9.15	10,250.00	93,788	5,948	26,352	61,488
9		3-2-164 北侧部分（HD00-0124-0011）创新园 D	2027	4.5	10,250.00	46,125	2,925	12,960	30,240
10		3-1-054 翠湖新增 F2	2031	2.12	20,800.00	44,096	6,360	11,321	26,415
11		3-1-049 翠湖新增 F2	2031	2.36	20,800.00	49,088	7,080	12,602	29,406
12		3-1-053 翠湖新增 F2	2031	2.89	20,800.00	60,112	8,670	15,433	36,009
13		3-2-122 翠湖新增 E4	2027	1.59	22,301.32	35,459	1,034	10,327	24,098
14		3-2-039 创新园 D 区	2027	0.65	20,800.00	13,520	1,950	3,471	8,099
15		3-2-142（HD00-0120-0035）创新园 C 区	2028	3.73	17,150.00	63,970	2,425	18,463	43,082
16		3-2-161（HD00-0120-0039）创新园 C 区	2027	7.76	19,496.24	151,291	23,280	38,403	89,608
17		3-2-130 创新园 E 区	2030	2.74	20,800.00	56,992	8,220	14,632	34,140
18		3-3-166 翠湖新增 B3	2027	7.8	52,000.00	405,600	54,600	105,300	245,700
19		3-1-118（HD00-0301-0016）翠湖新增 G4	2027	5.04	19,498.48	98,272	15,120	24,946	58,206
20		3-1-119（HD00-0301-0017）翠湖新增 G4	2027	4.78	19,497.18	93,197	14,340	23,657	55,200
21		3-1-120（HD00-0301-0018）翠湖新增 G4	2027	6.69	19,496.51	130,432	20,070	33,109	77,253
22		3-1-121（HD00-0301-0019）翠湖新增 G4	2027	6.47	19,493.63	126,124	19,410	32,014	74,700
23		3-3-039（HD00-0120-0071）翠湖新增 C2	2028	6.28	19,506.84	122,503	18,840	31,099	72,564
24		3-3-040（HD00-0120-0072）翠湖新增 C2	2028	3.62	19,488.10	70,547	10,860	17,906	41,781
25		3-3-072（HD00-0120-0074）翠湖新增 C2	2028	5.1	19,507.42	99,488	15,300	25,256	58,932
26		3-3-158 翠湖新增 C2	2029	5.34	19,500.00	104,130	16,020	26,433	61,677
27		3-3-159 翠湖新增 C2	2029	5.79	19,500.00	112,905	17,370	28,660	66,875
28		3-3-163 翠湖新增 C2	2029	3.21	19,500.00	62,595	9,630	15,889	37,076
29		3-3-164 翠湖新增 C2	2029	4.62	19,500.00	90,090	13,860	22,869	53,361
30		HD00-0304-0012 翠湖新增 B6	2027	4.14	19,518.97	80,809	12,420	20,517	47,872
31		3-3-033 翠湖新增 C2	2027	4.35	20,800.00	90,480	13,050	23,229	54,201
32		3-3-044 翠湖新增 C2	2027	6.12	20,800.00	127,296	18,360	32,681	76,255
33		3-3-073 翠湖新增 C2	2027	3.36	20,800.00	69,888	10,080	17,942	41,866
34		3-3-074 翠湖新增 C2	2027	2.85	20,800.00	59,280	8,550	15,219	35,511
35		3-3-075 翠湖新增 C2	2027	2.94	20,800.00	61,152	8,820	15,700	36,632
36		3-3-136 翠湖新增 B3	2028	3.02	20,800.00	62,816	9,060	16,127	37,629
37		3-3-138 翠湖新增 B3	2028	0.92	20,800.00	19,136	2,760	4,913	11,463
38		3-3-165 翠湖新增 B3	2028	3.64	20,800.00	75,712	10,920	19,438	45,354
39		3-3-234 翠湖新增 B5	2029	6.74	20,800.00	140,192	20,220	35,992	83,980
40		3-3-334（HD00-0304-0024）翠湖新增 B6	2027	4.02	10,245.89	41,188	2,613	11,572	27,003
41		3-3-341 东侧部分（HD00-0304-0028）翠湖新增 B6	2028	3.64	10,241.84	37,280	2,366	10,474	24,440
42		3-3-341 西侧部分（HD00-0304-0025）翠湖新增 B6	2027	4.61	10,239.97	47,206	2,997	13,262	30,947

	项目名称	规划地块编码及名称	土地出让计划（出让年份）	地上建筑面积（万平方米）	出让单价（元/平方米）	土地出让收入（万元）	基金计提	按照北区政策扣除市级 30%	土地收益（万元）
43		HD00-0302-0175（3-2-175）翠湖新增 A1	2027	0.69	20,800.00	14,352	2,070	3,685	8,597
44		4-1-008 永丰新 D2	2027	3.75	10,250.00	38,435	2,434	10,801	25,200

汇总表情况如下：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
北区供地收入资金	2,445,938	755,325	509,912	56,992	153,296	3,921,463
计提基金	314,653	85,460	77,100	8,220	22,110	507,543
按照北区政策扣除市级 30%	639,386	200,959	129,843	14,632	39,356	1,024,176
项目收益	1,491,899	468,906	302,969	34,140	91,830	2,389,744

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、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、供地收入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	科目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	**现金流入**	**5,115,728**	**1,062,332**	**311,526**	**454,461**	**2,239,950**	**589,443**	**332,046**	**34,140**	**91,830**						
1	项目资本金流入	1,275,984	68,332	121,526	302,361	634,151	120,537	29,077								
2	银行贷款流入															
3	专项债券融资本金流入	1,450,000	994,000	190,000	152,100	113,900										
4	项目专项净收入	2,389,744				1,491,899	468,906	302,969	34,140	91,830						
二	**现金流出**	**4,468,837**	**1,062,332**	**334,479**	**516,076**	**741,248**	**149,733**	**58,273**	**29,196**	**29,196**	**29,196**	**29,197**	**1,023,196**	**196,481**	**156,334**	**113,900**
1	项目投资支出（不含利息）	2,725,984	1,062,332	311,526	490,461	712,051	120,537	29,077								
2	专项债券手续费等															
3	专项债券融资利息	292,853		22,953	25,615	29,197	29,196	29,196	29,196	29,196	29,196	29,197	29,196	6,481	4,234	
4	运营支出															
5	专项债券融资本金	1,450,000											994,000	190,000	152,100	113,900
三	累计现金净流量	646,891		-22,953	- 84,568	1,414,134	1,853,844	2,127,617	2,132,561	2,195,195	2,165,999	2,136,802	1,113,606	917,125	760,791	646,891
四	融资本息保障倍数	1.37														

注：数据采用电算化连续计算，由于数据按照四舍五入保留两位小数或取整显示，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、供地收入95%、90%比例情况下的现金流量表

分别按预计永丰基地D2地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4地块）、创新园（C、D、E区）等地块的供地收益2,389,744万元的95%、90%测算，分别为2,270,258万元、2,150,769万元，利息覆盖倍数分别为1.30倍、1.23倍，能够实现覆盖。

（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）西北旺项目”，在分别以本项目资金由预计永丰基地D2地块、翠湖科技园（A1、B2、B3、B4、B5、B6、C2、E4、F2、G4地块）、创新园（C、D、E区）等地块的供地收益2,389,744万元的100%、95%、90%比例测算时，对应供地收益能够覆盖项目申债总投资，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。

营业执照

(副 本) (2-1)

统一社会信用代码

91110105681951740P

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	北京鼎恒会计师事务所有限公司	注册资本	300万元
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2008年11月03日
法定代表人	邓欣	营业期限	2008年11月03日 至 2058年11月02日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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。）	住　　所	北京市朝阳区霄云路32号2号楼718A

北京鼎恒会计师事务所有限公司 11010510169736

登记机关 北京市朝阳区市场监督管理局 11010045098

2022 年 05 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京鼎恒会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：邓欣

经 营 场 所：北京市朝阳区霄云路32号2号楼718A室

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：11010034

批准执业文号：京财会许可[2008]0176号

批准执业日期：2008年10月28日

证书序号 0000145

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、变造、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

二〇一八年六月七日

中华人民共和国财政部制



