

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

轨道交通 R4 线一期北段工程

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00257 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

目录

一、项目的基本情况	2
(一) 项目名称	2
(二) 项目单位	2
(三) 项目区位	2
(四) 项目建设期	5
(五) 项目审批情况	5
(六) 项目建设内容及规模	5
(七) 项目投资概况	6
二、债券应付本息情况	6
三、评估依据和假设	7
四、评估过程	8
五、评估分析	8
六、评估结论	20
七、相关风险提示	22

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）

轨道交通 R4 线一期北段工程

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00257 号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）轨道交通 R4 线一期北段工程政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该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。

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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下:

一、项目的基本情况

(一) 项目名称

轨道交通 R4 线一期北段工程, 以下简称“本项目”。

(二) 项目单位

1. 项目申报单位

本次专项债券申请项目单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会。截止 2024 年底, 项目申报单位已累计使用土地储备专项债券 0 万元, 支持项目 0 个, 目前已累计支出专项债券 0 万元, 支出进度 100%(累计支出额/累计发行额)。其中: 本项目已累计发行专项债券 0 万元, 目前已累计支出 0 万元, 支出进度 100%。截止 2024 年底本项目已完成投资额 0 万元。

表 1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市顺义区住房和城乡建设委员会（北京市顺义区住房保障办公室、北京市顺义区人民政府房屋征收办公室）		
负责人	李刚	登记状态	正常
成立日期	2019-04-24	有效期	2019-04-24 至无固定期限
赋码机关	中共北京市顺义区委机构编制委员会办公室		
统一社会信用代码	11110110000092806F		
注册地址	北京市顺义区府前东街甲 25 号		
机构性质	机关		
所属地区	北京市顺义区		

项目申报单位为北京市顺义区住房和城乡建设委员会, 是依法设立并有效存续的机关单位, 具备申报本项目的主体资格, 也符合专项债券的项目主体要求。

2. 实施单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)[2024]1067 号），本项目的实施单位为北京市基础设施投资有限公司。截止 2024 年底，项目实施单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额），其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 2 项目实施单位基本信息一览表

单位名称	北京市基础设施投资有限公司		
法定代表人	郝伟亚	经营状态	存续（在营、开业、在册）
注册资本	17315947.49 万元	有效期限	2001-12-25 至 2051-12-24
统一社会信用代码	911100001011241849		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 5 号楼 9 层 908 室		
宗旨和业务范围	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（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。）		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股权结构	北京市人民政府持股 100%		

本项目实施单位为北京市基础设施投资有限公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

3. 项目单位

根据《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 R4 线一期北段工

程项目可行性研究报告的批复》（京发改(审)[2024]1067号），批复中明确本项目的项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司。截止 2024 年底，项目单位已累计使用专项债券 0 万元，支持项目 0 个，目前已累计支出专项债券 0 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额），其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 3 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司		
法定代表人	兰晓明	经营状态	存续
注册资本	2000 万元	有效期限	2024-11-15 至 2054-11-14
统一社会信用代码	91110105MAE5KUHF9L		
注册地址	北京市朝阳区小营北路 6 号院 2 号楼 7 层 07-710 室		
宗旨和业务范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；轨道交通运营管理系统开发；专业设计服务；广告发布；铁路运输辅助活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁。（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：城市公共交通。（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。）		
单位类型	有限责任公司(法人独资)		
股权结构	北京市基础设施投资有限公司持股 100%		

项目单位为北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站。

（四）项目建设期

本项目属于新建项目，项目建设计划开工日期为 2025 年 8 月，竣工日期为 2029 年 12 月，总共工期 52 个月。2025 年 8 月-2025 年 12 月将组织开展线路内拆迁工作；2026 年 1 月-2029 年 12 月将组织开展项目建设工作，具体建设内容包括：车站、车站区间车辆段、车辆基地、通讯、信号、机电等设备系统。计划于 2029 年 12 月建成通车。

（五）项目审批情况

1. 立项批复

2024 年 12 月 30 日，北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 R4 线一期北段工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）[2024]1067 号），批复同意项目立项并启动。

本项目的立项批复等已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目主要建设规模和内容是：轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。

相关主要建设规模指标如下表：

表 4 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（公里）	立项总投资（万元）
轨道交通 R4 线一期北段工程	京发改（审）[2024]1067 号	轨道交通 R4 线一期北段工程位于朝阳区、顺义区、通州区，南起管庄路西口站，北至燕京桥站，线路全长约 21.3 公里，共设 5 座车站。新建车辆基地一座，位于顺义区。初期购置 A 型车（4 辆编组）10 列。	21.3	1491212
合计			21.3	1491212

（七）项目投资概况

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目总投资 1491212 万元，其中建筑工程费 667325 万元，占比 44.75%；安装工程费 140103 万元，占比 9.40%；设备购置费 162194 万元，占比 10.88%；工程建设其他费用 434884 万元，占比 29.16%；预备费 86706 万元，占比 5.81%。

表 5 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额	占比
1	建筑工程费	667325	44.75%
2	安装工程费	140103	9.40%
3	设备购置费	162194	10.88%
4	工程建设其他费用	434884	29.16%
5	预备费	86706	5.81%
总投资		1491212	100.00%

从资金来源看，计划投入使用财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请发行专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程建设等。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 626300 万元，截止 2024 年底已发行

0 万元，本批次发行金额 60000 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 71200 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 186300 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 213000 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 95800 万元，债券期限为 3 年；假设融资利率 3%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

表 6 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年	0	60000	0	60000	3.00%	0
2026 年	60000	71200	0	131200	3.00%	1800
2027 年	131200	186300	0	317500	3.00%	3936
2028 年	317500	213000	60000	470500	3.00%	9525
2029 年	470500	95800	71200	495100	3.00%	14115
2030 年	495100	0	186300	308800	3.00%	14853
2031 年	308800	0	213000	95800	3.00%	9264
2032 年	95800	0	95800	0	3.00%	2874
合计		626300	626300			56367

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 682667 万元（含本金 626300 万元，利息 56367 万元）。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；

4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。
3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。
4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

根据《轨道交通 R4 线一期北段工程可行性研究报告》，本项目总投资 1491212 万元，其中建筑工程费 667325 万元，占比 44.75%；安装工程费 140103 万元，占比 9.40%；设备购置费 162194 万元，占比 10.88%；工程建设其他费用 434884 万元，占比 29.16%；预备费 86706 万元，占比 5.81%。项目投资费用估算明细如下：

表 7 项目投资估算明细表

单位: 万元

章号		工 程 及 费 用 名 称	估算价值(万元)				合计
			I	I II	III	IV	
			建筑工程费	安装工程费	设备购置费	工程建设 其他费用	
工程投资			667325	140103	162194	243305	1212927
第一部分 工程费用			667325	140103	120194	400	928022
一	车站		159794				159794
二	区间		406639				406639
三	轨道		59816				59816
四	通信			16613	24695		41308
五	信号			9914	26133		36047
六	供电			71299	24798		96098
七	综合监控			766	4424		5190
八	火灾自动报警、环境与设备监控			7373	3299		10672
九	安防与门禁			1097	1884		2981
十	通风、空调与供暖			4822	5026		9848
十一	给水与排水、消防			6204	689	400	7293
十二	自动售检票			1127	3607		4733
十三	站内客运设备、站台门			705	10706		11411
十四	办公自动化系统(OA)			573	678		1250
十五	运营控制中心			1314			1314
十六	车辆基地		41076	13279	13423		67779
十七	人防			5018	833		5850
第二部分 工程建设其他费用						155799	155799
十八	工程建设其他费用					155799	155799
第三部分 预备费						86706	86706
十九	预备费					86706	86706
第四部分 专项费用					42000	400	42400
二十	专项费用				42000	400	42400
征地拆迁投资(详见顺义提供数据)						278285	278285
	第二部分 工程建设其他费					278285	278285
工程总投资(不含利息)			667325	140103	162194	521590	1491212

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 1491212 万元，计划投入使用财政资金 864912 万元，占比 58.00%；拟申请发行专项债券资金 626300 万元，占比 42.00%。分年度筹措计划如下：

表 8 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
1. 财政预算资金	23300	154012	292900	272200	122500	864912	58.00%
1.1 市级财政	0	34000	169800	194100	87300	485200	32.54%
1.2 朝阳区财政	11000	57500	123100	78100	35200	304900	20.45%
1.3 顺义区财政	0	62512	0	0	0	62512	4.19%
1.4 通州区财政	12300	0	0	0	0	12300	0.82%
2. 专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1 区级专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1.1 顺义区专项债券	60000	71200	186300	213000	95800	626300	42.00%
2.1.2 朝阳区专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.1.3 通州区专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%
2.2 市级专项债券	0	0	0	0	0	0	0.00%
合计	83300	225212	479200	485200	218300	1491212	100.00%
分年度占比	5.59%	15.10%	32.13%	32.54%	14.64%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 1307430 万元，包含土地出让收入 1307430 万元。

表 9 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1307430
合计		1307430

1) 土地出让收入

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于 2027 年-2031 年之间相继上市交易，具体测算过程如下：

(1) 土地出让单价

结合下表 4 宗二类居住用地出让情况，其平均出让单价 2.17 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及土地区位，本项目中二类居住用地价格保守估计为 2.00 万元/平方米。样本明细如下表：

结合下表 4 宗商业用地出让情况，其平均出让单价 1.69 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及土地区位，本项目中商办用地价格保守估计为平均地价的 50%，即商办用地出让单价为 0.85 万元/平方米；商住混合用地价格保守估计为平均地价的 50%，即商住混合用地价格出让单价为 1.25 万元/平方米。样本明细如下表：

表 10 可比地块信息表-居住用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	交易 方式	规划用途	成交日 期	成交价(万 元)	受让单位	开发 程度	楼面 单价
京土储挂(顺) [2024]020号	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目SY00-0702-15、26地块R2二类居住用地、SY00-0702-16地块A334托幼用地	顺义区仁和镇	119000	50136.84	77018.944	招拍挂	R2二类居住用地、A334托幼用地	2024-06-27	119000	北京城建投资发展股份有限公司和苏州南山新吴房地产开发有限公司联合体	六通一平	1.55
京土储挂(顺) [2024]009号	北京市顺义区顺义新城第31街区SY00-3101-0808、SY00-3101-0809地块R2二类居住用地、A334托幼用地	顺义区南彩镇	62000	30551.17	42798.91	招拍挂	R2二类居住用地、A334托幼用地	2024-03-15	62000	北京祥业房地产有限公司	六通一平	1.45
京土储挂(顺) [2024]007号	北京市顺义区空港六期SY00-2301-0001地块R2二类居住用地	顺义区后沙峪	101500	16909.86	33819.72	招拍挂	R2二类居住用地	2024-03-15	116725	北京建工地产有限责任公司	六通一平	3.45
京土储挂(顺) [2024]002号	北京市顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块R2二类居住用地	顺义区仁和镇	126000	28400	56800	招拍挂	R2二类居住用地	2024-02-21	126000	北京住总置业有限公司	六通一平	2.22

表 11 可比地块信息表-商业用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
京土储挂 (顺) [2024]032 号	北京市顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目 SY00-1801-0104、0105、0106、0107 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A334 托幼用地	顺义区后沙峪镇	432000	171090.53	185879.6	招拍挂	R2、A334、B1	2024-09-12	432000	北京懋源宏展房地产开发有限公司和北京懋源鸿竺房地产开发有限公司联合体	六通一平	2.32
京土储挂 (顺) [2024]024 号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	顺义区天竺镇	29600	21154.74	31732.11	招拍挂	B4 综合性商业金融服务业用地	2024-07-22	29600	北京罗红摄影艺术文化有限公司	五通一平	0.93
京土整储挂 (顺) [2020]055 号	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、6067 地块二类居住用地、6058 地块商业用地、6063 地块综合性商业金融服务业用地、6065 地块托幼用地	顺义区新城第 13 街区	404000	125102.17	219262.228	招拍挂	二类居住用地、商业用地、综合性商业金融服务业等	2021-01-26	406100	中建地产（苏州）有限公司	六通一平	1.85
京土整储挂 (顺) [2020]033 号	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区 SY00-0007-6080、6081、6082、6084、6086 地块二类居住用地、商业用地	顺义区仁和镇	243400	83940.05	146004.08	招拍挂	二类居住用地、商业用地	2020-08-27	243400	深圳市创欣志企业管理有限公司	六通一平	1.67

(2) 土地出让计划

本项目计划出让土地的规划建筑面积 74.06 万平方米。其中包括二类居住用地 53.20 万平方米，商办用地 4.33 万平方米，商住混合用地 16.53 万平方米。

表 12 项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份
LH-08	070102	居住用地	3.21	5.88	2027 年
LH-10	070102	居住用地	3.07	5.53	2027 年
LH-07	070102	居住用地	3.19	5.74	2028 年
LH-09	070102	居住用地	2.61	4.70	2029 年
LH-05	090203	商办用地	0.97	2.43	2029 年
LH-06	090203	商办用地	0.76	1.90	2029 年
LH-11	090104	商住混合用地	3.15	9.45	2029 年
LH-12	090104	商住混合用地	2.36	7.08	2029 年
LH-01	070102	居住用地	1.74	3.13	2030 年
LH-02	070102	居住用地	4.32	7.78	2030 年
LH-04	070102	居住用地	2.41	4.34	2030 年
LH-16	070102	居住用地	3.45	6.21	2030 年

LH-15	070102	居住用地	3.19	5.62	2031年
LH-17	070102	居住用地	2.43	4.37	2031年
合计			36.79	74.06	

(3) 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格,项目实施单位预测的土地出让收入如下:

用地招拍挂预计成交价格=规划建筑面积×楼面地价=53.20 万平方米×2.00 万元/平方米+4.33 万平方米×0.85 万元/平方米+16.53 万平方米×1.25 万元/平方米=1307430 万元,初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 1307430 万元,预计实现出让收入 1307430 万元。综上,本项目土地出让收入共计 1307430 万元。

(4) 项目收入合计

综上,债券存续期内,本项目分年度收入如下表:

表 13 项目分年度收入合计表

单位: 万元

收入类别	分年收入					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
土地出让收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
合计	226200	114800	337430	429200	199800	1307430

2. 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目,项目建成后,由北京京投地铁快线四号线投资有限责任公司负责项目的具体运营。本次测算暂不考虑运营期,本项目在土地入市时,已考虑支出共计 298714 万元。其中:上缴市级土地出让收入分享支出为 104594 万元;专项资金计提支出预计为 194120 万元。

一、上缴市级土地出让收入分享支出

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（经财资环【2024】736号）规定北京市市内六区市级分享比例为16%，市内六区外市级分享比例为8%。本项目按照8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提104594万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入*计提比例
 $=1307430*8\%=104594$ 万元。

二、专项资金计提支出

本项目预计于2027年-2031年期间陆续入市实现土地出让收入，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年涉及专项资金计提支出，具体如下：

（一）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，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为65元/㎡，并按100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为359万元。

（二）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，计提国有土地收益基金基数为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。

出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例为 10%，总金额为 130743 万元。

（三）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，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 21006 万元。

（四）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，本地区征用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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为 21006 万元。

（五）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，从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为 21006 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 194120 万元。具体如下表所示：

表 14 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	359
2	国有土地收益基金	130743
3	农田水利建设资金	21006
4	教育资金	21006
5	廉租住房保障资金	21006
合计		194120

综上，本项目支出共计 298714 万元。

表 15 项目支出预测表

单位：万元

类别	分年支出					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1. 上缴市级财政的土地出让收益（土地出让收入*8%）	18096	9184	26994	34336	15984	104594
2. 专项资金计提支出	22681	11511	51583	88311	20034	194120
合计	40777	20695	72662	107555	36018	298714

3. 财务费用

本项目拟申请专项债券资金 626300 万元，截止 2024 年底已发行 0 万元，本批次发行金额 60000 万元，债券期限 3 年；2026 年计划发行 71200 万元，债券期限为 3 年；2027 年计划发行 186300 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 213000 万元，债券期限为 3 年；2029 年计划发行 95800 万元，债券期限为 3 年；假设融资利率 3%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下所示。

表 16 应付本息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年	0	60000	0	60000	3.00%	0
2026 年	60000	71200	0	131200	3.00%	1800
2027 年	131200	186300	0	317500	3.00%	3936
2028 年	317500	213000	60000	470500	3.00%	9525
2029 年	470500	95800	71200	495100	3.00%	14115
2030 年	495100	0	186300	308800	3.00%	14853
2031 年	308800	0	213000	95800	3.00%	9264
2032 年	95800	0	95800	0	3.00%	2874
合计		626300	626300			56367

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 682667 万元（含本金 626300 万元，利息 56367 万元）。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

4. 项目净收益分析

本项目收入合计 1307430 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 104594 万元，扣除专项资金计提支出 194120 万元，可用于还本付息的资金为 1008716 万元。本项目分年度收益情况如下表：

表 17 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
1. 土地出让收入	226200	114800	337430	429200	199800	1307430
二、支出	40777	20695	78577	122647	36018	298714
1. 上交市级土地出让收入分享支出	18096	9184	26994	34336	15984	104594
2. 专项资金计提支出	22681	11511	51583	88311	20034	194120
三、收益	185423	94105	258853	306553	163782	1008716

六、评估结论

1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 18 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	项目收益	融资			年度可 否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	0	0	0	0	是
2026 年	0	0	1800	1800	
2027 年	185423	0	3936	3936	
2028 年	94105	60000	9525	69525	
2029 年	258853	71200	14115	85315	
2030 年	306553	186300	14853	201153	
2031 年	163782	213000	9264	222264	
2032 年	0	95800	2874	98674	
合计	1008716	626300	56367	682667	
本息覆盖倍数		1.48			

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 1.48 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 19 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率						
敏感性变化比率	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	806973	907844	958280	1008716	1059152	1109588	1210459
债券还本付息额	682667	682667	682667	682667	682667	682667	682667
债券本息覆盖率	1.18	1.33	1.40	1.48	1.55	1.63	1.77

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

轨道交通 R4 线一期北段工程是交通基础设施领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(此页无正文)

北京政德会计师事务所(普通合伙)



北京政德会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师: 付博



中国注册会计师: 李焕霞



中国·北京

2025年6月10日

中国
股份会限公
司
SA0004E000139

露典率 股份会限公
司
140500810081 :号商

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
经营范围 仇凌
许可项目：代理记账；注册会计师业务。
一般项目：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）一般项目：财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（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）（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。）

营业执照
(副本) (1-1)

成立日期 2019年04月01日
合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日
主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

北京政德会计师事务所(普通合伙)

登记机关
2022年06月13日

国家市场监督管理总局监制

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。
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



会计师事务所
执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：**0011986**

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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

中华人民共和国财政部
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师业务
业务的资格证明。
本证书为加贴防伪以上注册会计师
会期印后为有效。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.

姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
出生日期
工作单位 扬州广联会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321000
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自颁发之日起一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册编号: 32100040042
No. of CPAs
执业注册会计师 江苏注册税务师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自颁发之日起一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册编号: 32100040042
No. of CPAs
执业注册会计师 江苏注册税务师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自颁发之日起一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册编号: 32100040042
No. of CPAs
执业注册会计师 江苏注册税务师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限，自颁发之日起一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册编号: 32100040042
No. of CPAs
执业注册会计师 江苏注册税务师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 2014 年 02 月 27 日
Date of issuance

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

扬州广联会计师事务所（普通合伙）
JICPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

扬州广联会计师事务所（普通合伙）
JICPA
同意调入
Agree the holder to be transferred to



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

北京政德会计师事务所(普通合伙)



最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过