

2026 年北京市政府专项债券（七期）
京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
项目收益与融资平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所
二〇二六年一月二十二日

**2026 年北京市政府专项债券（七期）
京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
项目收益与融资平衡专项评价报告**

普洋专字[2026]017 号

北京市平谷区财政局：

我们接受北京市平谷马坊物流基地管理委员会（以下简称“项目单位”）委托，对 2026 年北京市政府专项债券（六期）《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园》（以下简称“该项目”）项目收益与融资平衡情况进行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——预测性财务信息的审核》，项目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。

经审核，我们认为在项目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《京平公转铁（京津冀）

综合物流枢纽产业园》项目预期运营收入及土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于南北场区铁路运营项目处于建设期，在编制资金平衡专项评价报告时运用了一整套的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

项目收益与融资平衡专项评价仅供发行人发行 2026 年北京市政府专项债券（七期）即《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园》项目发行政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师：于冲
110000440708

中国注册会计师：牛保国
110002590023

二〇二六年一月二十二日

2026 年北京市政府专项债券（七期）
京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园
项目收益与融资平衡专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

名称	北京市平谷区马坊物流基地管理委员会
统一社会信用代码	111102265585490863
机构地址	北京市平谷区马坊镇金河街 1 号
机构性质	机关（派出机构）
负责人	秦海滨
颁发日期	2025 年 12 月 01 日
有效期至	2028 年 11 月 30 日

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

该项目位于京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园，
该项目下包含 9 个子项目，具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	基本情况	立项批复投资 或预计总投资
1	京平公转铁综合物流 枢纽产业园（一期）开 发项目	由北场区、中场区和南场区组成，规划总用地面积约 552828.011 平方米，其中建设用地约 338155.868 平方米，同步实施整理道路用地约 160680.205 平方米，绿化用地约 53991.938 平方米。	79,360.46
2	平谷地方铁路马坊站 南场区新建工程	南场占地总面积约为 162.3 亩（10.82 公顷），其中铁路自有用地 47.8 亩（3.19 公顷）。建筑面积约为 1300 平方米（办公楼建筑面积 1300 平方米）。新建 3 条线路（1 条到发线、1 条束 2 条装卸线）。总铺轨长度约为 3.24km，涉及征地亩数：114.5 亩。	20,941.69
3	平谷地方铁路马坊站 北场区场站征拆工作 及新建工程	北场占地总面积约为 338.3 亩（22.55 公顷），建筑面积约为 8500 平方米（其中站台仓库建筑面积约 7250 平方米，办公楼建筑面积约 1200 平方米，门卫室约 50 平方米）。新建 7 条线路（5 条到发线、1 条货物装卸线、1 条集装箱装卸线）。总铺轨长度约为 8.5km，涉及征地亩数：338.3 亩	81,162.88

序号	项目名称	基本情况	立项批复投资 或预计总投资
4	北京市平谷首都食材 共配中心	项目位于 CD 库南侧, 规划设计建筑面积 9976.59 平米, 建筑设计高度不超 24 米, 建设层数为 3 层, 其中一层为恒温仓库, 二层、三层为冷库。	5,591.72
5	北京市平谷区农副产品 动态储备暨流通加工 中心	项目位于平谷区马坊物流园区口岸功能区东南角, 拟建设 9715.79 平方米, 上下 3 层, 每层约 3200 平方米, 主要用途为仓储、肉类及蔬菜动态储备、流通加工。	6,689.56
6	陆港西路(陆港北一街- 金果街)、陆港北二 街(陆港西路-陆港路) 道路工程	本次设计北起金果街, 南至陆港大街, 全长约 680 米, 规划为城市支路, 红线宽 25 米, 并建设配套管线。本次设计西起陆港西路, 东至陆港路, 全长约 330 米, 规划为城市支路, 红线宽 20 米, 并建设配套管线	4,058.40
7	北京市平谷马坊物流 园区再生水厂项目	对再生水厂征地、建设 3000 平米, 日处理量 5000 方。	5,287.68
8	京平高速马坊联络线 (顺平南线-密三路) 改造工程	主路长 3670 米, 宽 21 米, 面积 77070 平方米, 其中桥面长 360 米, 宽 21 米, 面积 7560 平方米; 步道长 3670 米, 宽 2+2 米, 面积 14680 平方米, 其中桥樑段长 360 米, 宽 2+2 米, 面积 1440 平方米。主路—石灰粉煤灰稳定碎石二层, 16+18 厘米; 中粒式沥青砼, 5 厘米, 细粒式沥青砼, 3 厘米; 步道—石灰土 (3:7), 15 厘米彩色方砖 (25*25*6 厘米)	4,901.28
9	马坊零一街区供水管 线工程	对物流基地内消防、电力、雨污水、监控等管线进行铺设, 完成升级改造	1,438.37
合计			209,432

说明: 该专项评价报告四舍五入的规则为: 小数点后第一位小于等于 4 时舍去、大于等于 5 时进位。

2.项目内容与规模

已经建成仓储设施: 口岸功能区 A、B 库建筑面积 6764.83 平方米, C、D 库建筑面积 10556 平方米; 2022 年底完成建设的项目: 农副产品流通加工中心建筑面积 9715.79 平方米; 2023 年底完成建设的项目: 首都食材共配中心建筑面积 9976.59 平方米。以上配套用房已开始出租运营。

京平公转铁综合物流枢纽产业园(一期)开发项目可出让建筑面积 42.89 万平方米。

3.投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

该项目概算投资 209,432 万元, 其中: 征地拆迁费用

98,553 万元，工程建设及其他费用 110,879 万元。

项目投资构成表

序号	项目	总费用（万元）	备注
1	征地、拆迁费用	98,553	
2	工程建设及其他费用	110,879	
3	投资合计	209,432	

(2)资金筹措方式

项目资金筹措方式主要为申请政府资金补助和发行政府专项债券。其中：拟申请市级资金 37,511 万元，镇级自有资金 89 万元，专项债券融资 171,832 万元。

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划相关政策专项收入实现。

政策依据为：

1.北京市人民政府关于研究《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2022 年-2027 年）》等有关工作的会议纪要；

2.国家发展改革委联合自然资源部、交通运输部、国家铁路局、中国国家铁路集团有限公司发布《关于加快推进铁路专用线建设的指导意见》；

3.北京市平谷首都食材共配中心建设工程规划许可证；

4.京平公转铁综合物流枢纽产业园（一期）开发项目批复（京发改（核）〔2021〕63 号）；

- 5.平谷地方铁路马坊站南场新建工程项目核准的批复；
- 6.平谷地方铁路马坊站北场新建工程项目核准的批复；
- 7.京平公转铁综合物流枢纽产业园项目的立项报告和实施方案；
- 8.平谷地方铁路马坊站南场新建工程项目及平谷地方铁路马坊站北场新建工程项目拆迁实施方案；
- 9.关于北京市平谷区马坊镇 01 街区（密三路）供水管线工程项目初步设计概算的批复；
- 10.农副产品动态储备暨流通加工中心结算书；
- 11.首都食材共配中心结算审核报告；
- 12.关于北京市平谷马坊物流园区再生水厂项目建议书（代可行性研究报告）的批复；
- 13.关于京平高速马坊联络线（顺平南线-密三路）改造工程实际方案的批复；陆港西路、路港北二街道路工程项目立项批复；
- 14.京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园项目的实施方案等。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测该项目建成后出租经营部分，参考周边房地产租赁价格，结合项目地理位置，建成年代、建筑形式、自身品质，参考物价水平、CPI 涨幅等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。土地出让部分，依据项目已出让情况，编制债券存续期 2026 年北京市政府专项债券（七期）《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园》项目的

经营收益预测表。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1.国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

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.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5.土地出让价格在正常范围内变动；

6.项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

7.运营期内未受到能源、原材料、人员、交通、劳务水电供应等严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

8.项目内各项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

9.项目已获得相关政府部门的审批，并确定运营收入用于还本付息，项目产生的收入及运营支出均纳入财政预算管理；

10.预测期内的收费能够按照实施单位预测的收费标准收取；

11.无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

（一）资金充足性

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期

内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.38 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

该项目概算投资 209,432 万元，其中：征地拆迁费用 98,553 万元，工程建设及其他费用 110,879 万元。

项目资金筹措方式为申请政府资金补助和发行政府专项债券。其中：拟申请市级资金 37,511 万元，镇级自有资金 89 万元，政府专项债券融资 171,832 万元。

1.已发行 2021 年北京市政府专项债券（二十期）49,000 万元，期限为 20 年，融资利率为 3.52%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息 83,496 万元；

2.已发行 2022 年北京市政府专项债券（十九期）70,000 万元（其中该项目使用专债 46,310 万元），发行期限 20 年，融资利率 3.23%，每半年付息一次，融资预计到期还本付息 115,220 万元（该项目支付利息 29,916 万元）；

3.已发行 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）77,000 万元（其中该项目使用专债 2,322 万元），发行期限 5 年，融资利率 2.59%，每年付息一次，融资预计到期还本付息 86,972 万元（该项目支付利息 301 万元）。

4.已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十八期）20,100 万元，发行期限 20 年，融资利率 2.41%，每半年付息一次，到期还本付息 29,788 万元。

5.已发行 2025 年北京市政府专项债券（十一期）26,700 万元，发行期限 20 年，融资利率 1.96%，每半年付息一次，到期还本付息 37,166 万元。

本期计划发行专项债券 27,400 万元，发行期限 20 年，预计融资利率 2.51%（按照测算日 1 月 7 日二十年期国债收益率均线上浮 25BP，即 $2.2609\%+0.25\%=2.5109\%$ ），每半年付息一次。

无收入期间利息和费用由区财政局统筹安排资金支付。

本期拟通过发行政府专项债券融资 27,400 万元，期限为 20 年，假设融资利率 2.51%，每半年付息一次，到期还本。

该项目累计还本付息金额 270,454 万元，明细如下：

单位：万元

年度	年度发行 债券金额	新增本金	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年	49,000.00		20 年	3.52%	-	-
2022 年	46,309.90		20 年	3.23%	1,725	1,725
2022 年	2,322.00		5 年	2.59%		
2023 年	0.00		20 年		3,281	3,281
2024 年	20,100.00		20 年	2.41%	3,281	3,281
2025 年	26,700.00		20 年	1.96%	3,765	3,765
2026 年		27,400.00	20 年	2.51%	4,288	4,288
2027 年					4,976	7,298
2028 年					4,916	4,916
2029 年					4,916	4,916
2030 年					4,916	4,916
2031 年					4,916	4,916
2032 年					4,916	4,916
2033 年					4,916	4,916
2034 年					4,916	4,916
2035 年					4,916	4,916
2036 年					4,916	4,916
2037 年					4,916	4,916
2038 年					4,916	4,916
2039 年					4,916	4,916
2040 年					4,916	4,916

年度	年度发行	新增本金	债券期限	融资利	应付利息	还本付息合计
2041 年					4,916	53,916
2042 年					3,191	49,501
2043 年					1,695	1,695
2044 年					1,695	21,795
2045 年					1,211	27,911
2046 年					688	28,088
合计	144,432.00	27,400.00			98,622	270,454

本期债券计划用于产业园（一期）开发项目、平谷区地方铁路马坊站南场区新建工程项目等项目的市政建设、工程建设的投资支出。

（二）资金稳定性

项目建成实现出租及铁路运营收入前需要支付资金利息由区财政局统筹安排资金支付。

四、项目预期收益来源

该项目的收益为配套办公用房、物流仓储设施的出租收入，铁路运营收入，土地出让收入等。

（一）预测配套用房出租净现金流入 18,289 万元

1.债券存续期内根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋、仓储设施出租收入为 25,463 万元；

2.债券存续期内项目经营成本 18,842 万元

项目经营中需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税；折旧摊销、经营管理费用等，经测算经营成本约为 18,842 万元，其中折旧摊销费（非付现成本）11,667 万元。

3.该项目债券存续期内运营可实现现金净流入为 25,463 万元-18,842 万元+11,667 万元=18,289 万元。

（二）铁路运营相关收入 228,496 万元

该项目铁路运营收入主要包括铁路运输收入、场区装卸收入、仓储服务收入、进出库处置收入等。

1. 债券存续期内根据是行业情况，预测铁路运营收入 228,496 万元。

2. 债券存续期内项目运营成本 154,152 万元

项目运营过程中需发生人员工资、运营维护费、维修费、仓储成本、信息化运营费、管理费、折旧摊销及相关税金等，经测算运营成本约 154,152 万元。

3. 根据《北京市财政局关于下达平谷区国际口岸运营相关补助资金的通知》（京财预指〔2016〕311 号），将平谷口岸运营费用全额纳入市对平谷区基本需求返还，每年增长 10%，由平谷区统筹安排并妥善解决以后年度平谷口岸运行、发展过程中的各项资金问题，本次计划自 2031 年起每年口岸运营补贴的 60% 用于南北场区铁路运营（自然年度补贴不超过铁路运营成本），债券存续期内累计补贴 16 年，补贴额合计 130,052 万元。

4. 可用于项目资金平衡的铁路运营收入 204,395 万元。

（三）土地出让净现金流入 150,291 万元，其中：

1. 该项目已于 2023 年底上市并收回资金 84,811 万元、已供应 PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊分摊成本 20,400 万元。

2. 已成交京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）C 地块项目 PG05-0001-G001、PG05-0001-G0021 地块

20,937 万元，土地整理成本在二期核算，仅将土地返还成本作为本项目还本付息来源。

3.（二期）京平全球商贸流通服务产业园马坊 E 地块预计 2026 年完成入市交易，预计土地出让收入 29,354 万元。此地块的整理成本在原二期承担，土地整理收入在本项目包中作为还本付息来源。

基本情况：

（1）京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园开发项目总占地 829.24 亩，可出让产业用地 507.23 亩，可出让地上建筑面积 42.89 万平方米。

（2）京平全球商贸流通服务产业园（马坊 E 地块）总占地 306.90 亩，可出让地上建筑面积 13.91 万平方米，用地性质为物流用地，地块编号 05-0003-I003。

预计出让情况采用市场比较法和基准地价系数修正法分别测算土地出让价格，选取合理的权重进行平均，作为未来出让价格，测算过程如下：

①选取园区已出让成交案例，测算出让土地出让价格 2,336.34 元/平方米。

序号	基本信息							成交信息	
	交易文件编号	用地性质	建设用地面积(平方米)	控制建筑面积(平方米)≤	容积率	交易方式	成交日期	成交价(万元)	单价(元/平方米)
1	京规自挂(平)工业【2022】001	W1 物流用地	48135.073	48,135.07	1.00	挂牌	2022 年 6 月 2 日	12,487.17	2,594.19
2	京规自挂(平)工业【2022】002 号	W1 物流用地	36256.68	47,133.69	1.30	挂牌	2022 年 7 月 28 日	9,897.48	2,099.87

序号	基本信息						成交信息		
	交易文件编号	用地性质	建设用地面积(平方米)	控制建筑面积(平方米)≤	容积率	交易方式	成交日期	成交价(万元)	单价(元/平方米)
3	京规自挂(平)工业[2022]003号	W1物流用地	23693.13	30,801.70	1.30	挂牌	2022年8月18日	6,414.01	2,082.36
4	京规自挂(平)工业[2022]005号	W1物流用地	65332.65	117,598.77	1.80	挂牌	2022年11月1日	25,381.96	2,158.35
5	京规自挂(平)工业[2023]003号	W1物流用地	67803.74	122,046.73	1.80	挂牌	2023年3月23日	28,300.00	2,318.78
6	京规自挂(平)工业[2023]007号	W1物流用地	20171.71	26,223.22	1.30	挂牌	2023年8月22日	5,900.00	2,249.91
7	京规自挂(平)工业[2023]008号	W1物流用地	36,970.34	36,970.34	1.00	挂牌	2023年12月4日	10,540.00	2,850.93
			298363.325	428,909.52				98,920.62	2,336.34

②基准地价法测算土地出让价格

采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	PG05-0003-I003
1	容积率	1.9
2	用途	物流仓储
3	区片编号	IX-马坊工业园
4	区片价格(元/平方米)	880
5	开发程度修正	0
6	适用的基准地价	880
7	用途修正	1.5
8	期日修正	1.093
9	年期修正	1
10	容积率修正(X)	0.7715
11	因素修正	1.0837
12	楼面熟地价(元/平方米)	1206

依据上述市场比较法、基准地价系数修正法测算的土地

出让价格，选取一定比例的权重调整后物流用地的出让价格为 2,110 元/平方米。

序号	项目	权重	PG05-0003-I003
1	基准地价法	0.2	1,206.00
2	市场比较法	0.8	2,336.34
4	出让价格		2,110.28

③土地预期出让收入

该项目物流用地成交价格 2,110 元/平方米考虑，土地入市出让收入为 29,354 万元。

④电力接入费

该项目电力接入测算金额约为 2,863 万元。

⑤市级收入的计提

依据《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，市级分享收入按入市成交价的 8% 计取，该项目土地出让市级分享收入约 2,348 万元。

该项目扣除市级分享收入后，区级无收益，不涉及各项基金计提。

綜上市级分享收入和电力接入费合计约为 5,211 万元，扣除后净收入约 24,143 万元。

綜上，该项目用于资金平衡的净现金流入 18,289 万元+ 204,395 万元+150,291 万元= 372,975 万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于运营收入、口岸运营补贴及土地上市交易产生的土地出让收入，测算过程如下：

1.配套用房出租净现金收入 18,289 万元

根据市场情况及项目周边房地产租赁价格预测房屋、仓储设施出租收入为 25,463 万元，扣除运营管理费、各项税费后可实现现金净流入 18,289 万元。

已经建成仓储设施：口岸功能区 A、B 库建筑面积 6764.83 平方米，C、D 库建筑面积 10556 平方米；2022 年底完成建设的项目：农副产品流通加工中心建筑面积 9976.59 平方米。2023 年底完成建设的项目：首都食材共配中心建筑面积 9715.79 平方米；

房屋、仓储设施出租收入：

1.1 农副产品流通加工中心

依据北京京津港国际物流有限公司与北京康安利丰农业有限公司销售分公司 2024 年 11 月 15 日签订的《北京农副产品动态储备流通加工中心项目租赁协议》，以建筑面积 9641.78 平方米计租，按 0.82 元/日/平方米计，年租金 288.58 万元，另约定出现市场价格超过合同约定价格 50%情形时，对市场租金价格进行评估另行结算，承租过程中所有经营费用由承租方承担。

收费单价年增长率：合同签约为五年，到期后根据项目周边近年出租情况，该项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5%设定。

1.2 首都食材共配中心

依据北京京津港国际物流有限公司与北京康安利丰农业有限公司销售分公司 2024 年 11 月 7 日签订的《首都食材

共配中心租赁协议》，建筑面积 9938.4 平方米，租赁单价 0.75 元/日/平方米，租期 5 年，租金价格每五年进行一次调整，到期后按照每 3 年调整一次，每次增长 5% 的增长率测算到期后租金收入，租赁期内承租方承担维护维修及经营产生的全部费用。

1.3 口岸功能区 A、B 库

北京京津港国际物流有限公司与北京市红十字应急服务中心签订《北京市红十字会应急物资储备库租赁合同》，出租建筑面积 6764.83 平方米，计费面积 4720.83 平方米，租赁单价 1.67 元/平方米/天。

收费单价年增长率：合同到期后根据项目周边近年出租情况，该项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5% 设定。

1.4 口岸功能区 C、D 库

北京京津港国际物流有限公司与北京农副产品交易所有限责任公司 2020 年 3 月 30 日签订《马坊物流园区口岸功能 C、D 库租赁合同协议》，年租金 248.2 万元，租赁期限 20 年，由经营直接产生的安保、车辆管理、环境卫生等管理业务在租赁区域内由承租方负责。

收费单价年增长率：根据项目周边近年出租情况，该项目收入定价年增长率按照 3 年递增 5% 设定。

依据周边市场情况及物流园区的配套设施情况，租赁到期后租金价格参考物价水平，每三年调整一次，结合物流园区发展规划，办公用房、辅助用房、仓储用房租金价格每次增长 5%。结合以上情况和项目单位了解的运营情况，现有

租金收缴用于运营，于 2027 年开始计算。现预测项目实现出租出让收入，预测房屋、仓储设施出租收入为 25,463 万元。

序号	项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	租金收入 (万元)	-	-	-	-	-	-	1,111	1,111	1,140	1154	1154	1185	1199
	建筑面积小计 (m²)	-	-	-	-	-	-	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301
1	首都食材共配中心	-	-	-	-	-	-	272	272	272	286	286	286	300
	面积	-	-	-	-	-	-	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938
	单价	-	-	-	-	-	-	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
2	农副产品流通加工中心	-	-	-	-	-	-	289	289	303	303	303	318	318
	面积	-	-	-	-	-	-	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642
	单价	-	-	-	-	-	-	0.82	0.82	0.86	0.86	0.86	0.90	0.90
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
3	口岸功能区 AB 库收入						-	302	302	317	317	317	333	333
	面积	-	-	-	-	-	-	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721
	单价	-	-	-	-	-	-	1.75	1.75	1.84	1.84	1.84	1.93	1.93
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
4	口岸功能区 C、D 库						-	248	248	248	248	248	248	248
	面积	-	-	-	-	-	-	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
	单价	-	-	-	-	-	-	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
二	税金及附加	-	-	-	-	-	-	111.97	111.97	114.94	116.32	116.32	119.44	120.88
2.1	增值税	-	-	-	-	-	-	99.97	99.97	102.63	103.85	103.85	106.64	107.93
2.2	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	7.00	7.00	7.18	7.27	7.27	7.47	7.56
2.3	教育费附加 (含地方)	-	-	-	-	-	-	5.00	5.00	5.13	5.19	5.19	5.33	5.40

序号	项目名称	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
一	租金收入 (万元)	1199	1232	1247	1247	1281	1,297	1,297	1,395	1,411	1,411	1,430	1,482	1,482	25,463
	建筑面积小计 (m²)	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	33,301	
1	首都食材共配中心	300	300	315	315	315	331	331	331	347	347	347	365	365	6,281
	面积	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	9,938	
	单价	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91	0.91	0.91	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	
	增长率	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	
2	农副产品流通加工中心	318	334	334	334	351	351	351	351	351	351	351	368	368	6,635
	面积	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	9,642	
	单价	0.90	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	
	增长率	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	
3	口岸功能区 AB 库	333	350	350	350	367	367	367	386	386	386	405	405	405	7,078
	面积	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	4,721	
	单价	1.93	2.03	2.03	2.03	2.13	2.13	2.13	2.24	2.24	2.24	2.35	2.35	2.35	
	增长率	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	
4	口岸功能区 CD 库	248	248	248	248	248	248	248	327	327	327	327	344	344	5,469
	面积	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	
	单价	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	
	增长率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	
二	税金及附加	120.88	124.16	125.68	125.68	129.12	130.71	130.71	140.57	142.23	142.23	144.18	149.34	149.34	2,566.67
2.1	增值税	107.93	110.86	112.21	112.21	115.29	116.71	116.71	125.51	126.99	126.99	128.73	133.34	133.34	2,291.67
2.2	城市维护建设税	7.56	7.76	7.85	7.85	8.07	8.17	8.17	8.79	8.89	8.89	9.01	9.33	9.33	160.42
2.3	教育费附加 (含地方)	5.40	5.54	5.61	5.61	5.76	5.84	5.84	6.28	6.35	6.35	6.44	6.67	6.67	114.58

(1) 债券存续期间出租成本及税金的测算

①有关税费

项目经营需要缴纳的税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。各税种均按我国现行税法进行计算，未考虑任何税收优惠。

a.增值税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为9%计算销项税，销项税减进项税为需实际缴纳增值税，在建设过程中会存在大量的待抵扣进项税，因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。

b.城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取7%；

c.教育费附加：以增值税为计税基数，费率取3%；增加地方教育税附加，以增值税为计税基数，费率为2%。因此合计教育费附加费率为5%；

d.房产税：按租赁收入12%税率计算。

e.所得税税率为25%；

②经营管理费用

经营期间的管理费用及维修费用按年租金收入的8%测算。

③折旧摊销

在项目未来的经营期内，单位将对该项目的房屋实施正常维护、维修。因此，需对该项目房屋建筑物投资计提折旧费、摊销费，折旧年限综合取20年；残值率均取5%。

（2）利润及现金流入金额预测

项目计算期内实现现金流入额 18,289 万元（净利润+折旧与摊销）。

项目分年度利润、偿还债券利息及本金的现金流入额如下表所示：

项目房屋出租收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 18,289 万元。

利润及现金流量表

序号	名称	计算期												
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,110.79	1,110.79	1,140.32	1,153.93	1,153.93	1,184.94	1,199.22
2	折旧与摊销	-	-	-	-	-		583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36
3	税金及附加													
4	经营管理费用	-	-	-	-	-	0.00	88.86	88.86	91.23	92.31	92.31	94.80	95.94
5	房产税	-	-	-	-	-	0.00	133.29	133.29	136.84	138.47	138.47	142.19	143.91
6	利润总额	-	-	-	-	-	0.00	305.27	305.27	328.90	339.78	339.78	364.59	376.02
7	弥补以前年度亏损	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	应纳税所得额	-	-	-	-	-	0.00	305.27	305.27	328.90	339.78	339.78	364.59	376.02
9	所得税	-	-	-	-	-	0.00	76.32	76.32	82.22	84.95	84.95	91.15	0.00
10	净利润	-	-	-	-	-	0.00	228.95	228.95	246.67	254.84	254.84	273.44	376.02
11	偿还债券利息及本金的 现金流入额(净利润+利息 +折旧与摊销)	-	-	-	-	-	0.00	812.31	812.31	830.03	838.20	838.20	856.80	959.38

利润及现金流量表 (续)

序号	名称	计算期													合计
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	
1	经营收入	1,199.22	1,231.79	1,246.79	1,246.79	1,280.98	1,296.72	1,296.72	1,394.51	1,411.04	1,411.04	1,430.32	1,481.60	1,481.60	25,463
2	折旧与摊销	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	583.36	11,667
3	税金及附加														-
4	经营管理费用	95.94	98.54	99.74	99.74	102.48	103.74	103.74	111.56	112.88	112.88	114.43	118.53	118.53	2,037.
5	房产税	143.91	147.81	149.61	149.61	153.72	155.61	155.61	167.34	169.33	169.33	171.64	177.79	177.79	3,056
6	利润总额	376.02	402.07	414.07	414.07	441.42	454.02	454.02	532.25	545.47	545.47	560.90	601.92	601.92	8,703
7	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
8	应纳税所得额	376.02	402.07	414.07	414.07	441.42	454.02	454.02	532.25	545.47	545.47	560.90	601.92	601.92	8,703
9	所得税	94.00	100.52	103.52	103.52	110.36	113.50	113.50	133.06	136.37	136.37	140.22	150.48	150.48	2,082
10	净利润	282.01	301.55	310.55	310.55	331.07	340.51	340.51	399.18	409.11	409.11	420.67	451.44	451.44	6,621
11	偿还债券利息及本金的现金流入额(净利润+利息+折旧与摊销)	865.37	884.91	893.91	893.91	914.43	923.87	923.87	982.55	992.47	992.47	1,004.03	1,034.80	1,034.80	18,289

2.铁路运营相关收入 228,496 万元

该项目铁路运营收入主要包括铁路运输收入、场区装卸收入、仓储服务收入、进出库处置收入等。南北厂区铁路目前属于建设期，预计 2027 年进入投产期，2030 年进入达产期，预计 2036 年后每年可运输货物 1500 万吨。

南、北场区新建工程项目收入包括运输收入、装卸收入、仓储服务收入、进出库处置费。其中：运输收入 0.35 元/吨/公里、装卸收入 6.1 元/吨、仓储服务收入 2.2 元/平方米、进出库处置费 40 元一进出。2027 年投产期运量为运输总量的 20%，以后每年逐渐递增。

(1) 债券存续期内根据行业市场情况，预测铁路运营收入 228,496 万元。（详见表 1 铁路运营收入预测表）

①运输收入 129,663 万元

a 收入定价：本项收入定价 0.35 元/吨/公里。确定主要依据：现有实际运营单价。

b.付费对象规模：付费对象规模 1500 万吨，距离 16 千米。

c.单价年增长率：每 5 年调整一次，增长率 3%。

测算过程：预计 2027 年铁路投入运营，投产期内暂按 300 万吨，此后按照运量每年递增 15%，预计 2037 年实现达到 1500 万吨。达到 1500 万吨/年的运量后每年运输收入约 9,179 万元（ $1,500 \times 0.38 \times 16$ ），债券存续期内预计可形成运输收入 124,358 万元。

②装卸收入 91,806 万元

a.收入定价:本项收入定价 6.1 元/吨。确定主要依据: 实际运营单价。

b.付费对象规模:付费对象规模为运输量的 60%-65%测算。

c.单价年增长率: 每 5 年调整一次, 增长率 3%。

测算过程: 按照铁路运输量的 65%测算装卸量, 达到运力达到 1500 万吨/年, 考虑设定的收费单价年增长率, 预计最高可产生装卸年收入为 6,499 万元 ($1500 \times 65\% \times 6.67$)。

③仓储服务收入 5,025 万元

a.收入定价: 本项收入定价 2.2 元/平方米·日。确定主要依据: 实际运营单价。

b.付费对象规模: 规模 3816 平方米 ($6814 \times 0.8 \times 0.7$), 按照仓储用房 70%的使用率。

c.年增长率:本项目收入定价无年增长率设定。

测算过程: 按照仓储用房的规模, 投入运营后初始接纳存储量为 20%, 逐年递增 10%, 达到设定存储量后即不再增加, 最高仓储收入每年可达 306 万元 ($3816 \times 2.2 \times 365$)。

④进出库处置收入 2,003 万元

a.收入定价: 40 元一进出。确定主要依据: 现有收入单价。

b.付费对象规模:规模 30527 平方米 (3816×8)。

c.年增长率:本项收入定价无年增长率设定。付费者规模年增长率: 设定为 0%。

测算过程: 按照仓储纳存储量为基础, 进出按照 4 次,

最高进出库处置收入每年可达 122 万元 (30527×40)。

(2) 债券存续期内项目运营成本 154,152 万元。(详见表 2 铁路运营成本测算表)

南、北场区新建工程项目建成后预计需要 35 名人员，达产后人员费用 585 万元/年。2027 年投产期按人员成本的 20% 计算，每年逐渐递增，到 2030 年 35 人编制满员后，人员不再增加。

运营维护费分固定成本和可变成本，固定成本为南北场区铁路线路维护费等，每年固定成本 45 万元/公里，预计每年维护 24 公里。可变成本主要为装卸设备维护费用及人员费用，预计维护费 1.7 万元/平米。达产初期预计累计装卸数量为总数量的 50%。2030 年后每年递增，2034 年达到 100% 后不再递增。

维修费 2027 年起为固定资产投资的 1%，2027 年-2037 年每年增长 10%，2038 年起每年增长 20%。

仓储、装卸、进出库处置等成本为收入的 30%。

管理费用按照收入的 1.5% 计算，主要为日常的经营支出。

项目运营过程中需发生人员工资、运营维护费、维修费、仓储成本、信息化运营费、管理费、折旧摊销及相关税金等，经测算运营成本约 154,152 万元。

(3) 根据市财政文件（京财政预指[2016]311 号）铁路运营成本由国际口岸运营补助资金支付，将平谷口岸运营费用全额纳入市对平谷区基本需求返还，每年增长 10%，由平谷区统筹安排并妥善解决以后年度平谷口岸运行、发展过程

中的各项资金问题，本次计划自 2031 年起每年口岸运营补贴的 60%用于南北场区铁路运营（自然年度补贴不超过铁路运营成本），累计补贴 16 年，补贴额合计 130,052 万元。

（4）可用于项目资金平衡的铁路运营收入 204,395 万元。

表 1-铁路运营收入预测表

铁路运营收入		建设期					投产期			达产期				
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.1	运输收入	-	-	-	-	-	-	1,680.00	1,932.00	2,221.80	2,555.07	3,026.48	3,631.78	4,358.13
	运输距离（千米）	-	-	-	-	-	-	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	运输量（万吨）	-	-	-	-	-	-	300	345	397	456	525	630	756
	单价（元/吨/公里）	-	-	-	-	-	-	0.35	0.35	0.35	0.35	0.36	0.36	0.36
1.2	装卸收入	-	-	-	-	-	-	1,189.50	1,367.93	1,573.11	1,809.08	2,142.86	2,571.43	3,085.71
	运输量（万吨）	-	-	-	-	-	-	195	224	258	297	341	409	491
	单价（元/吨）	-	-	-	-	-	-	6.10	6.10	6.10	6.10	6.28	6.28	6.28
1.3	配送收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	自有贸易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	仓储服务费用	-	-	-	-	-	-	61.28	91.92	122.56	153.21	183.85	214.49	245.13
	面积（平方米）	-	-	-	-	-	-	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84
	单价（元/天/平方米）	-	-	-	-	-	-	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
1.6	进出库处置费	-	-	-	-	-	-	24.42	36.63	48.84	61.05	73.26	85.47	97.69
	数量	-	-	-	-	-	-	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72
	单价	-	-	-	-	-	-	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.7	通关收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	-	-	-	-	-	-	2,955.20	3,428.48	3,966.32	4,578.41	5,426.45	6,503.17	7,786.66

表 1-铁路运营收入测算表（续）

二	铁路运营收入	达产期													合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
1.1	运输收入	5,229.76	6,275.71	7,756.78	8,911.56	8,911.56	8,911.56	8,911.56	9,178.91	9,178.91	9,178.91	9,178.91	9,178.91	9,454.27	129,663
	运输距离（千米）	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	
	运输量（万吨）	907	1088	1306	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	
	单价（元/吨·KM）	0.36	0.36	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.39	
1.2	装卸收入	3,702.86	4,443.43	5,492.08	6,309.70	6,309.70	6,309.70	6,309.70	6,498.99	6,498.99	6,498.99	6,498.99	6,498.99	6,693.96	91,806
	运输量（万吨）	589	707	849	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	
	单价（元/吨）	6.28	6.28	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.87	
1.3	配送收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	自有贸易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	仓储服务费用	275.77	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	306.41	5,025
	面积（平方米）	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	3,815.84	
	单价（元/天/㎡）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	
1.6	进出库处置费	109.90	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	122.11	2,003
	数量	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	30,526.72	
	单价	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
1.7	通关收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	收入小计	9,318.28	11,147.66	13,677.37	15,649.78	15,649.78	15,649.78	15,649.78	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,576.76	228,496.00

表 2-铁路运营成本测算表

	年度	建设期					投产期			达产期					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	铁路运营收入小计	-	-	-	-	-	-	2,955.20	3,428.48	3,966.32	4,578.41	5,426.45	6,503.17	7,786.66	9,318.28
1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2159.02	2484.35	2829.87	3140.10	3378.67	3708.67	4101.08	4568.27
1.1	管理人员工资及福利	-	-	-	-	-	-	117.00	292.50	468.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00
1.2	运营维护费	-	-	-	-	-	-	1590.00	1666.50	1754.48	1855.65	1971.99	2150.39	2364.47	2621.36
1.2.1	固定维护费	-	-	-	-	-	-	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00
1.2.2	可变维护费（1.7 元/吨）	-	-	-	-	-	-	510.00	586.50	674.48	775.65	891.99	1070.39	1284.47	1541.36
1.3	维修费（按照投资额的 10%-20%）	-	-	-	-	-	-	69.46	76.40	84.04	92.45	101.69	111.86	123.05	135.35
1.4	仓储等成本	-	-	-	-	-	-	382.56	448.94	523.36	607.00	719.99	861.42	1028.56	1226.56
1.5	信息化平台运营费	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	自营业务成本	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	管理费（按照收入的 1.5%）	-	-	-	-	-	-	44.33	51.43	59.49	68.68	81.40	97.55	116.80	139.77
3	折旧摊销	-	-	-	-	-	-	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16
4	财务费用	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加	-	-	-	-	-	-	53.19	54.65	56.13	57.61	59.13	60.67	62.24	63.84
5.1	增值税	-	-	-	-	-	-	2.57	3.86	5.14	6.43	7.71	9.00	10.28	11.57
5.2	城镇土地使用税(1.5 元/平方米)	-	-	-	-	-	-	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
5.3	印花税（装卸收入）	-	-	-	-	-	-	0.36	0.41	0.47	0.54	0.64	0.77	0.93	1.11
5.4	城市建设维护费	-	-	-	-	-	-	0.26	0.39	0.51	0.64	0.77	0.90	1.03	1.16
6	其他支出								169.67	169.67	169.67	39.53	39.53	39.53	39.53
7	总成本	-	-	-	-	-	-	4395.70	4899.59	5254.65	5575.55	5698.36	6046.05	6459.28	6951.04

表 2-铁路运营成本测算表（续）

序号	年度	达产期												合计
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2045	
	铁路运营收入	11,147.66	13,677.37	15,649.78	15,649.78	15,649.78	15,649.78	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,106.42	16,576.76	228,496
1	经营成本	5125.11	5824.52	6416.62	6452.65	6495.89	6547.77	6666.82	6741.53	6831.19	6938.77	7067.88	7281.29	104,760
1.1	管理人员工资及福利	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	585.00	10,823
1.2	运营维护费	2929.64	3299.56	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	3630.00	58,504
1.2.1	固定维护费	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	1080.00	
1.2.2	可变维护费（1.7 元/吨）	1849.64	2219.56	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	2550.00	
1.3	维修费（按照投资额 10%-20%）	148.89	163.78	180.15	216.18	259.42	311.30	373.56	448.28	537.93	645.52	774.62	929.55	5,783
1.4	仓储等成本	1461.58	1776.18	2021.47	2021.47	2021.47	2021.47	2078.25	2078.25	2078.25	2078.25	2078.25	2136.74	29,650
1.5	信息化平台运营费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
1.6	自营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
2	管理费（按照收入的 1.5%）	167.21	205.16	234.75	234.75	234.75	234.75	241.60	241.60	241.60	241.60	241.60	248.65	3,427
3	折旧摊销	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	2139.16	42,783
4	财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
5	税金及附加	65.47	65.79	66.03	66.03	66.03	66.03	66.09	66.09	66.09	66.09	66.09	66.15	1,259
5.1	增值税	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	12.86	
5.2	城镇土地使用税（1.5 元/m ² ）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
5.3	印花税（装卸收入）	1.33	1.65	1.89	1.89	1.89	1.89	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	2.01	
5.4	城市建设维护费	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	1.29	
6	其他支出	39.53	39.53	39.53	39.53	39.53	39.53	169.67	169.67	169.67	169.67	169.67	169.67	1,922
7	总成本	7536.95	8274.63	8896.56	8932.59	8975.83	9027.71	9283.67	9358.38	9448.04	9555.62	9684.73	9905.25	154,152

3.用于项目融资平衡的土地出让净现金流入 150,291 万元

基本情况及依据：

①京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（一期）开发项目情况：园区开发范围由北场区部分用地、中场区和南场区全部用地构成，其中总占地 829.24 亩，可出让产业用地 507.23 亩，可出让地上建筑面积 42.89 万平方米。

②已成交京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）C 地块项目 PG05-0001-G001、PG05-0001-G0021 地块 20,937 万元，土地整理成本在二期核算，仅将土地返还成本作为本项目还本付息来源。

③京平全球商贸流通服务产业园（马坊 E 地块）总占地 306.90 亩，可出让地上建筑面积 13.91 万平方米。

根据园区出让的挂牌交易情况，已完成挂牌入市交易的建筑面积 428,909.52 平方米，成交情况如下表：

序号	基本信息									成交信息		
	宗地名称	交易文件编号	位置	用地性质	建设用 地面积(平方 米)	控制建筑面 积(平方 米)≤	容 积 率	交 易 方 式	成交日期	成交价 (万元)	单价 (元/m²)	成本 万元
1	南场区 PG05-0003-B004 地块	京规自挂(平)工 业【2022】001	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	48135.073	48,135.07	1.00	挂牌	2022 年 6 月 2 日	12,487.17	2,594.19	11,544
2	北场区 PG05-0001-B019 地块	京规自挂(平)工 业[2022]002 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	36256.68	47,133.69	1.30	挂牌	2022 年 7 月 28 日	9,897.48	2,099.87	9,058
3	北场区 PG05-0001-B013 地块	京规自挂(平)工 业[2022]003 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	23693.13	30,801.70	1.30	挂牌	2022 年 8 月 18 日	6,414.01	2,082.36	5,866
4	中场区 PG05-0001-H011 地块	京规自挂(平)工 业[2022]005 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	65332.65	117,598.77	1.80	挂牌	2022 年 11 月 1 日	25,381.96	2,158.35	23,054
5	中场区 PG05-0001-H006 地块	京规自挂(平)工 业 [2023]003 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	67803.74	122,046.73	1.80	挂牌	2023 年 3 月 23 日	28,300.00	2,318.78	23,399
6	中场区 PG05-0001-H001 地块 W1 物流用地	京规自挂(平)工 业 [2023]007 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	20171.71	26,223.22	1.30	挂牌	2023 年 8 月 22 日	5,900.00	2,249.91	4,585

序号	基本信息									成交信息		
	宗地名称	交易文件编号	位置	用地性质	建设用地 面积(平方 米)	控制建筑面 积(平方 米)≤	容积 率	交易 方式	成交日期	成交价 (万元)	单价 (元/m²)	成本 万元
7	北场区 PG05-0001-B007 地块 W1 物流用地项目	京规自挂（平）工 业[2023]008 号	京平公转铁综合物流 枢纽产业园	W1 物流用 地	36,970.34	36,970.34	1.00	挂牌	2023 年 12 月 4 日	10,540.00	2,850.93	6,805
	出让总计					428,909.52				98,920.62	2,336.34	84,811

(1) 土地出让产生的收入

①已出让地块情况

该项目已于 2023 年底上市并收回资金 84,811 万元；

已供应 PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊分摊成本 20,400 万元（平财经指(2021)952 号）。

已成交京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理（二期）C 地块项目 PG05-0001-G001、PG05-0001-G0021 地块 20,937 万元，土地整理成本在二期核算，仅将土地返还成本作为本项目还本付息来源。

②预期出让情况：

（二期）京平全球商贸流通服务产业园马坊 E 地块预计 2026 年完成入市交易，预计土地出让收入 29,354 万元。

京平全球商贸流通服务产业园（马坊 E 地块）总占地 306.90 亩，可出让地上建筑面积 13.91 万平方米。

该项目 2023 年底全部完成上市并收回资金，另可用于该项目收入来源的马坊 E 地（京平全球商贸流通服务产业园）计划 2026 年供应，该地块成本在产业园二期核算，土地出让收入作为本项目专项债券的还款来源，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元				
项目名称	成交情况	可出让规模 (平方米)	成交均价 (元/m ²)	可用于资金平衡地 块相关收益
园区开发项目	已成交	428,909.52	2,336.34	84,811
京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理 (一期) 一级开发项目预估损益部分由已 供应 PG05—0202—6002、6004、6017、6018 地块分摊(约 350 亩)	已成交			20,400

京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理 (二期) C 地块项目 PG05-0001-G001 地块 W1 物流用地	已成交			3,701
京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理 (二期) C 地块项目 PG05-0001-G002 地块 W1 物流用地	已成交			17,236
京平全球商贸流通服务产业园	未成交	139,100.00	2,110.28	24,143
合计		428,909.52		150,291

(二) 预期成本测算

本项目概算投资 209,432 万元，其中：征地拆迁费用 98,553 万元，工程建设及其他费用 110,879 万元。

项目投资构成表

序号	项目	总费用 (万元)	备注
1	征地、拆迁费用	98,553	
2	工程建设费用	110,879	
合计		209,432	

(三) 资金覆盖倍数

项目债券收益为运营收入、补贴及上市地块出让产生的现金流入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的现金流入为 372,975 万元，本息覆盖倍数为 1.38 倍[本息覆盖倍数=项目产生的现金流入 372,975 万元/债券本息累计 270,454 万元]。

金额单位：万元

年度	期初本金余额	债券变动情况		期末本金余额	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合计	偿还债券利息及本金的现金净流入
		新增债券	偿还债券						
2021 年	-	49,000.00		49,000.00	20 年	3.52%	-	-	20,400
2022 年	49,000.00	46,309.90		97,631.89	20 年	3.23%	1,725	1,725	49,522
2022 年		2,321.99			5 年	2.59%			
2023 年	97,631.89	-		97,631.89	20 年		3,281	3,281	56,227
2024 年	97,631.89	20,100.00		117,731.89	20 年	2.41%	3,281	3,281	-

年度	期初本金余额	债券变动情况		期末本金余额	债券期限	融资利率	应付利息	还本付息合计	偿还债券利息及本金的现金净流入
2025 年	117,731.89	26,700.00		144,431.89	20 年	1.96%	3,765	3,765	-
2026 年	144,431.89	27,400.00		171,831.89	20 年	2.51%	4,288	4,288	24,143
2027 年	171,831.89		2,321.99	169,509.90			4,976	7,298	-628
2028 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	-658
2029 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	-458
2030 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	-159
2031 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	5,403
2032 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	6,634
2033 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	8,139
2034 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	9,670
2035 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	11,577
2036 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	14,086
2037 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	16,216
2038 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	16,564
2039 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	16,574
2040 年	169,509.90			169,509.90			4,916	4,916	16,574
2041 年	169,509.90		49,000.00	120,509.90			4,916	53,916	17,089
2042 年	120,509.90		46,309.90	74,200.00			3,191	49,501	17,099
2043 年	74,200.00		-	74,200.00			1,695	1,695	17,099
2044 年	74,200.00		20,100.00	54,100.00			1,695	21,795	17,110
2045 年	54,100.00		26,700.00	27,400.00			1,211	27,911	17,141
2046 年	27,400.00		27,400.00	-			688	28,088	17,612
合计	-	171,832	171,832				98,622	270,454	372,975
偿还债券利息及本金的 现金流入额		372,975			净收入				← 计算过程
本息覆盖倍数		1.38			现金净流入/本息合计				

(四) 现金流量表

金额单位：万元

年度	还本付息情况			用于资金平衡相关收益				现金结余
	偿还债券	应付利息	还本付息合计	仓储用房出租收入	铁路运营收入	土地出让收入	现金净流入额合计	
2021 年		-	-			20,400	20,400	20,400
2022 年		1,725	1,725	-	-	49,522	49,522	68,197
2022 年								
2023 年		3,281	3,281			56,227	56,227	121,142
2024 年		3,281	3,281				0	117,862
2025 年		3,765	3,765				0	114,097
2026 年		4,288	4,288			24,143	24,143	133,952
2027 年	2,321.99	4,976	7,298	812	-1,440		-628	126,026
2028 年		4,916	4,916	812	-1,471		-659	120,452
2029 年		4,916	4,916	830	-1,288		-458	115,078
2030 年		4,916	4,916	838	-997		-159	110,003
2031 年		4,916	4,916	838	4,565		5,403	110,490
2032 年		4,916	4,916	857	5,778		6,635	112,208
2033 年		4,916	4,916	959	7,180		8,139	115,431
2034 年		4,916	4,916	865	8,805		9,670	120,185
2035 年		4,916	4,916	885	10,692		11,577	126,846
2036 年		4,916	4,916	894	13,192		14,086	136,016
2037 年		4,916	4,916	894	15,322		16,216	147,316
2038 年		4,916	4,916	914	15,650		16,564	158,964
2039 年		4,916	4,916	924	15,650		16,574	170,622
2040 年		4,916	4,916	924	15,650		16,574	182,280
2041 年	49,000.00	4,916	53,916	983	16,106		17,089	145,453
2042 年	46,309.90	3,191	49,501	992	16,106		17,098	113,051
2043 年	-	1,695	1,695	992	16,106		17,098	128,455
2044 年	20,100.00	1,695	21,795	1004	16,106		17,110	123,770
2045 年	26,700.00	1,211	27,911	1035	16,106		17,141	113,000
2046 年	27,400.00	688	28,088	1035	16,577		17,612	102,524
合计	171,832	98,622	270,454	18289	204,395	150,291	372,975	102,524

（五）压力测试

压力测试为项目在债券存续期内，在出租收入、铁路运输收入或预期收入的情况下，项目的资金流入能否合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

金额单位：万元

序号	项目	预期收益达到 100%的情况下	预期收益达到 95%的情况下	预期收益达到 90%的情况下
1	偿还债券利息及本金 的现金流入额合计	372,975	354,326	335,678
2	预计债券本息合计	270,454	270,454	270,454
3	本息覆盖倍数	1.38	1.31	1.24

（六）相关风险分析

1.出租收入达不到预期的风险

如果市场竞争激烈，出租价格可能无法达到预期水平。承租人可能会比较不同物业的租金和品质，选择价格更低的物业。

为控制此项风险，提高物业的品质和服务水平，增强吸引力。同时，了解市场需求和竞争对手的出租价格，制定合理的租金策略。在市场低迷时，可以考虑提供一些优惠措施，如短期减免租金、提供免费停车等，以吸引承租人。

2.土地出让价格增长达不到预期的风险

由于项目投资较大、开发周期长，项目土地出让的价格和时间受国家宏观政策、市场情况、相关供应政策等多种因素影响，出让能否达到预期增长存在不确定性。

为控制此项风险，项目单位应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避以上风险。

3.政策衔接与变动风险

当前补贴资金依赖京财政预指[2016] 311 号文件确立的“运营费用全额纳入市对区基本需求返还且年增长 10%”规则，但从政策发布到 2031 年补贴启动间隔时间较长，期间市级财政体制、口岸专项补助政策可能因财政收支结构变化、政府规划调整而优化，若返还比例降低、增长机制取消或资金拨付流程变更，将直接导致补贴资金源头缩减或滞后，影响铁路运营资金保障。

为控制此项风险，建立政策联动机制：由主管部门及区财政局牵头，联合相关部门，每半年与市级财政、发改部门对接，跟踪京财政预指[2016] 311 号文件的执行动态，提前掌握财政返还政策调整意向；同时将补贴需求纳入平谷区年度财政预算报告，向上争取政策延续性支持，必要时推动出台补充文件，明确 2031-2046 年补贴资金的来源、增长规则及拨付时限，锁定政策保障。

4.影响项目现金流按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的,市财政采取适当方式扣回。

六、报告使用

- 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。