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（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所

二〇二六年十一月九日

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（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

普洋专字[2026]136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》（调减）（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2026年北京市政府专项

债券（调减）《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。

其他说明：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。

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）《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园》项目（调减）政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京普洋会计师事务所　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日



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（调减）
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	立项批复投资或结算金额
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
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线束2条装卸线）。总铺轨长度约为3.24km，涉及征地亩数：114.5亩。	20,942
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	81,163
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	5,592

序号	项目名称	基本情况	立项批复投资或结算金额
		仓库，二层、三层为冷库。	
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。	6,690
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	3,742
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。	4,849
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，其中桥梁段长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
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
合计			208,677

说明：以上子项目随项目实施进展，完成结算的按照结算金额填列统计。

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

该项目投资约208,677万元，其中：征地拆迁费用96,632万元，工程建设及其他费用112,045万元。

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	96,632	
2	工程建设及其他费用	112,045	
3	**投资合计**	**208,677**	

(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：项目计划使用财政预算资金/市级补助资金 32,622.30 万元，占比 15.63%；镇级自有资金 11,836.54 万元，占比 5.67%；财政资金 4,086.20 万元，占比 1.96%；专项债券资金 160,131.89 万元，占比 76.74%。

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（调减）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1.48倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析:

1.该项目概算投资208,677万元，其中:征地拆迁费用96,632万元，工程建设及其他费用112,045万元。

2.资金使用及计划

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：项目计划使用财政预算资金/市级补助资金32,622.30万元，占比15.63%;镇级自有资金11,836.54万元，占比5.67%；财政资金4,086.20万元，占比1.96%；专项债券资金160,131.89万元，占比76.74%。

（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。

（6）已发行2026年北京市政府专项债券（七期）27,400万元，发行期限20年，融资利率2.46%，每半年付息一次。

为提高专项债资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（七期）中本项目专项债券本金2,600万元调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，专项债券本金17,100万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

2027年计划申请专项债券8,000万元，期限为20年期，预计利率2.30%（该利率按照测算日2026年11月2日二十年期国债收益率五日均线2.0507%，上浮25BP，即2.0507%+0.25%=2.30%），每半年付息一次，到期还本。

本次对2026年北京市政府专项债券（七期）（调减）19,700万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

无收入期间利息和费用由区财政局统筹安排资金支付。

该项目累计还本付息金额252,833万元，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
2021年	49,000.00		20年	3.52%	-	-
2022年	46,309.90		20年	3.23%	1,725	1,725

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
2022 年	2,322.00		5 年	2.59%		
2023 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	2.46%	4,288	4,288
2026 年	-19,700.00		20 年	2.46%		
2027 年		8,000	20 年	2.30	4,843	7,165
2028 年					4,602	4,602
2029 年					4,602	4,602
2030 年					4,602	4,602
2031 年					4,602	4,602
2032 年					4,602	4,602
2033 年					4,602	4,602
2034 年					4,602	4,602
2035 年					4,602	4,602
2036 年					4,602	4,602
2037 年					4,602	4,602
2038 年					4,602	4,602
2039 年					4,602	4,602
2040 年					4,602	4,602
2041 年					4,602	53,602
2042 年					2,877	49,187
2043 年					1,381	1,381
2044 年					1,381	21,481
2045 年					897	27,597
2046 年					373	8,073
2027 年					184	8,184
合计	**152,131.90**	**8,000**			**92,701**	**252,833**

3.资金使用计划

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已于 2026 年 2 月 9 日发行 27,400 万元。为提高专项债资金使用效益，现将 2026 年北京市政府

专项债券（七期）中本项目专项债券本金2,600万元调整至“北京市平谷区四家医院硬件设施设备提升项目”，专项债券本金17,100万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

按照上述筹措计划，项目债券资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

（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 2027 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
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。

综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。

综上，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（㎡）	-	-	-	-	-	-	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（㎡）	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

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	
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和地方教育费附加费率为 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 × 0.38 × 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 × 65% × 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 × 0.8 × 0.7），按照仓储用房的 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 × 2.2 × 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/m^2）	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					
		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**	**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	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	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/㎡）	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 208,677 万元，其中：征地拆迁费用 96,632 万元，工程建设及其他费用 112,045 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	96,632	
2	工程建设费用	112,045	
合计		**208,677**	

（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 1.48 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 252,833 万元]。

（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	4,843	7,165	812	-1,440		-628	126,158
2028 年		4,602	4,602	812	-1,471		-659	120,898
2029 年		4,602	4,602	830	-1,288		-458	115,838
2030 年		4,602	4,602	838	-997		-159	111,078
2031 年		4,602	4,602	838	4,565		5,403	111,879
2032 年		4,602	4,602	857	5,778		6,635	113,912
2033 年		4,602	4,602	959	7,180		8,139	117,449

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	
2034 年		4,602	4,602	865	8,805		9,670	122,518
2035 年		4,602	4,602	885	10,692		11,577	129,493
2036 年		4,602	4,602	894	13,192		14,086	138,977
2037 年		4,602	4,602	894	15,322		16,216	150,591
2038 年		4,602	4,602	914	15,650		16,564	162,553
2039 年		4,602	4,602	924	15,650		16,574	174,525
2040 年		4,602	4,602	924	15,650		16,574	186,497
2041 年	49,000.00	4,602	53,602	983	16,106		17,089	149,984
2042 年	46,309.90	2,877	49,187	992	16,106		17,098	117,896
2043 年	-	1,381	1,381	992	16,106		17,098	133,614
2044 年	20,100.00	1,381	21,481	1004	16,106		17,110	129,244
2045 年	26,700.00	897	27,597	1035	16,106		17,141	118,788
2046 年	27,400.00	373	8,073	1035	16,577		17,612	128,326
2047 年	8,000	184	8,184	-	-	-	-	120,142
合计	160,131.89	92,701	252,833	18289	204,395	150,291	372,975	120,142

（五）压力测试

压力测试为项目在债券存续期内，在出租收入、铁路运营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	252,833	252,833	252,833
3	本息覆盖倍数	1.48	1.40	1.33

（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。

统一社会信用代码

91110109740071672A

营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京普洋会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　于冲

经营范围　审计企业会计报表，验证 企业注册资本(金)，办理企业合并，分立，清 算事项中的审计业务，出具有关报告；基本建设施工预结(决)算审计验证；法律，法规规定的其他审计业务；会计咨询业务；办理资产评估业务。（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。）

成立日期　2002年07月05日

合伙期限　2002年07月05日 至 2032年07月04日

主要经营场所　北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年 [illegible] 月 10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：北京普洋会计师事务所

首席合伙人：于冲

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000259

批准执业文号：京财协（2002）1102号

批准执业日期：2002年06月11日

证书序号：0012080

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

二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

北京注册会计师事务所

姓　　名 Full name　于 冲
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1969 年 2 月 21 日
工作单位 Working unit　北京京昊会计师事务所
身份证号码 Identity card No.　230103690221327



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

北京 注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

03 年 3 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京 注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

03 年 3 月 7 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d







姓名 Full name 牛保国

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-01-02

工作单位 Working unit 北京德祥会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 130625197701025931





证书编号：
No. of Certificate 110002590023

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇〇八 年 十二 月 /m 二十四 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 /m 日 /d