

2020 年北京市政府专项债券（六期）-北京
城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）
收益与融资自求平衡专项评价报告
天职业字[2022]29228 号

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110101502022217017215
报告名称：	2020 年北京市政府专项债券（六期）北京 城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项 目）收益与融资自求平衡专项评价报告
报告文号：	天职业字[2022]29228 号
被审（验）单位名称：	北京京投交通枢纽投资有限公司
会计师事务所名称：	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	专项审计
报告日期：	2022 年 05 月 09 日
报备日期：	2022 年 05 月 10 日
签字人员：	袁刚(110101500102)， 张益林(110101504705)
<div></div> <p>(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)</p>	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

2020 年北京市政府专项债券（六期）

北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）

收益与融资自求平衡专项评价报告

天职业字[2022]29228 号

北京城市副中心管理委员会发展改革局：

我们接受委托，对北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）编制的《2020 年北京市政府专项债券（六期）-北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）收益与融资自求平衡实施方案》（以下简称“实施方案”）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对方案的充分性和适当性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。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。

需提醒报告使用者注意，由于在编制《实施方案》中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供发行人本期申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

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 2020 年北京市政府专项债券（六期）-北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）债券调整后的预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2020 年北京市政府专项债券（六期）-北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）收益与融资自求平衡专项评价

2020 年北京市政府专项债券（六期）

北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）

收益与融资自求平衡专项评价报告（续）

天职业字[2022]29228 号

[此页无正文]



中国注册会计师：

袁刚
110101500062

中国注册会计师：

张益林
110101504705

2020 年北京市政府专项债券（六期）

北京城市副中心站综合交通枢纽工程（调整项目）

收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券的基本情况

（一）项目单位资格

根据 2019 年 2 月 22 日，北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会印发《北京市 2019 年重点工程计划的通知》（京发改〔2019〕227 号），同意由京投公司作为北京城市副中心站综合交通枢纽项目的实施主体。

京投公司情况

名称	北京市基础设施投资有限公司
统一社会信用代码	911100001011241849
住所	北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室
法定代表人	张燕友
注册资本	人民币 17,315,947.49 万元
成立日期	1981 年 02 月 10 日
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	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。(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。)

（二）项目概述

北京城市副中心站综合交通枢纽项目主要为枢纽地下工程部分，具体包括：2 条城际铁路车站及区间工程（城际铁路联络线一期工程北京段、京唐城际铁路北京段）、3 条轨道交通车站及区间预留工程（新建 M22 线、新建 M101 线、改造既有 M6 线车站）、枢纽配套接驳场站及地下联络道路工程、地下公共服务空间、市政配套设施、综合交通枢纽配套及周边配套道路与市政管线工程等其他工程。

站位属于目前副中心规划的 01 组团中 0101 街区，该区域位于副中心的核心区，西接北京中心城，距离约 25 公里；东接廊坊北三县，衔接天津滨海新区和唐山，分别距离天津滨海新区和唐山约 125 公里和 140 公里；北接首都国际机场，距离约 20 公里；南接大兴国际机场和雄安新区，分别距离大兴国际机场和雄安新区约 60 公里和 120 公里。

本项目总占地约 59 公顷，地下建设规模约为 128.3 万平方米。其中，城际车站约 37.9 万平方米（约 29.5%）、接驳场站约 16.9 万平方米（约 13.2%）、轨道交通约 8.97 万平方米（约 7%）、公共服务空间约 14.27 万平方米（约 11.1%）、市政配套设施约 4.66 万平方米（约 3.6%）、综合交通枢纽配套约 45.6 万平方米（约 35.6%）。

本次发行债券项目投资估算总额为 2,319,318.72 万元，其中枢纽工程支出 1,094,309.26 万元（包含城际车站建设支出 834,043.87 万元，接驳场站建设支出 260,265.39 万元），综合交通枢纽配套支出 1,225,009.46 万元。

二、预测假设

- （一）国家宏观调控政策无重大变化
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化
- （四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行
- （五）物价水平在正常范围内变动
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

三、评价要素

2017 年 6 月，财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“《通知》”）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金稳定性

本项目专项债券还本付息收入来源主要有土地出让收益、北京市统筹土地出让收益、地下商业收入以及枢纽收入（车位收入和广告收益）。经测算，本项目专项债券存续期间有稳定的收入来源，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在 2050 年期末仍有 495,771.03 万元现金结余。债券存续期内资金留存情况下表所示。

资金结余情况表

单位：万元

年度	期初现金	现金流入	现金流出	期末现金
2020 年		400,370.00	400,370.00	
2021 年		460,000.00	442,671.63	17,328.37
2022 年	17,328.37	1,950,995.46	605,584.12	1,362,739.71
2023 年	1,362,739.71	555,890.00	584,275.00	1,334,354.71
2024 年	1,334,354.71	595,208.72	665,897.14	1,263,666.29
2025 年	1,263,666.29	1,522,584.42	571,258.83	2,214,991.88
2026 年	2,214,991.88	219,349.23	1,074,657.49	1,359,683.62
2027 年	1,359,683.62	23,459.23	786,985.64	596,157.21
2028 年	596,157.21	23,459.23	19,551.98	600,064.46
2029 年	600,064.46	23,459.23	20,345.58	603,178.11
2030 年	603,178.11	23,459.23	21,178.85	605,458.49
2031 年	605,458.49	23,756.12	21,703.82	607,510.79
2032 年	607,510.79	24,061.91	22,244.53	609,328.17
2033 年	609,328.17	24,376.87	22,801.47	610,903.57
2034 年	610,903.57	24,701.29	23,375.11	612,229.75
2035 年	612,229.75	25,035.44	23,965.97	613,299.22
2036 年	613,299.22	25,379.61	24,574.55	614,104.28
2037 年	614,104.28	25,734.11	25,201.38	614,637.01
2038 年	614,637.01	26,099.24	25,847.02	614,889.23
2039 年	614,889.23	26,475.33	26,512.04	614,852.52
2040 年	614,852.52	26,862.70	27,197.00	614,518.22
2041 年	614,518.22	27,261.69	27,902.51	613,877.40
2042 年	613,877.40	27,672.64	28,629.18	612,920.86
2043 年	612,920.86	28,095.93	29,377.66	611,639.13
2044 年	611,639.13	28,531.92	30,148.59	610,022.46

年度	期初现金	现金流入	现金流出	期末现金
2045 年	610,022.46	28,980.99	30,942.64	608,060.81
2046 年	608,060.81	29,443.53	31,760.52	605,743.82
2047 年	605,743.82	29,919.94	32,602.94	603,060.82
2048 年	603,060.82	30,410.65	33,470.63	600,000.84
2049 年	600,000.84	30,916.08	34,364.35	596,552.57
2050 年	596,552.57	31,436.67	132,218.21	495,771.03
合计		6,343,387.41	5,847,616.38	

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

（二）资金充足性

本项目预期收益和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，债券本息资金覆盖倍数可达到 1.19 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

本次债券用途调整项目总投资 2,319,318.72 万元，其中枢纽工程支出 1,094,309.26 万元（包含城际车站建设支出 834,043.87 万元，接驳场站建设支出 260,265.39 万元），综合交通枢纽配套支出 1,225,009.46 万元。各项明细如下表所示：

发行债券项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	枢纽工程	1,094,309.26
1.1	城际车站	834,043.87
1.2	接驳场站（含码头区）	260,265.39
2	综合交通枢纽配套	1,225,009.46
合计		2,319,318.72

2、资金筹措

本次债券用途调整涉及项目总投资 2,319,318.72 万元，通过财政统筹安排和政府发行专项债券筹集。

按照资金募集计划，累计将通过政府发行专项债券 2,249,053.33 万元，其中：2020 年已发行 5 年期债券 370,000.00 万元，对应发行利率为 2.88%，2021 年 6 月公司已发行 5 年期债券 190,000.00 万元，对应发行利率为 3.10%，2021 年 9 月已发行 5 年期债券 270,000.00 万元，对应发行利率为 2.85%，2022 年拟发行 320,000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行 5 年

期债券 200,000.00 万元，对应发行利率为 2.65%，本次调整 30 年期债券 100,000.00 万元，剩余 20,000.00 万元拟发行 3 年期债券，2023 年至 2024 年拟发行 3 年期债券，2023 年拟发行 550,000.00 万元，2024 年拟发行 549,053.33 万元。已发行债券按照债券实际发行利率测算，拟发行债券按照测算日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BPs，债券 5 年期测算利率为 2.68%，债券 3 年期测算利率为 2.52%，预计到期本息累计 2,583,982.08 万元，发行费用合计 2,249.05 万元。

3、专项债本息资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间内预期现金流入合计 6,343,387.41 万元，各项现金流出合计 5,847,616.38 万元，债券到期时（2050 年）的期末现金为 495,771.03 万元，债券本金与利息合计为 2,583,982.08 万元，本期专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.19 倍（资金覆盖倍数=（期末现金余额+债券本息）/债券本息），本项目的现金流量测算平衡情况详见下表所示，项目的预期收益和成本分析见本报告附件 1。

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，在考虑土地收益、地下商业收入以及枢纽收入（车位收入和广告收益）在±5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数分别为 1.25 倍和 1.14 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

现金流量测算平衡表

单位：万元

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金	
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债务利息 支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本		小计
2020年			370,000.00	30,000.00		370.00	400,370.00	400,000.00		370.00				400,370.00	
2021年			460,000.00				460,000.00	431,555.63	10,656.00	460.00				442,671.63	17,328.37
2022年	17,328.37	1,625,475.46	320,000.00			5,520.00	1,950,995.46	320,000.00	26,891.00	320.00	258,373.12			605,584.12	1,362,739.71
2023年	1,362,739.71		550,000.00			5,890.00	555,890.00	550,000.00	33,725.00	550.00				584,275.00	1,334,354.71
2024年	1,334,354.71		549,053.33	40,265.39		5,890.00	595,208.72	617,763.09	47,585.00	549.05				665,897.14	1,263,686.29
2025年	1,263,686.29	1,493,235.19			23,459.23	5,890.00	1,522,584.42		61,421.14		106,126.88	390,000.00	13,710.81	571,258.83	2,214,991.88
2026年	2,214,991.88				23,459.23	195,890.00	219,349.23		50,261.14			1,010,000.00	14,396.35	1,074,637.49	1,359,683.62
2027年	1,359,683.62				23,459.23		23,459.23		22,816.14			740,053.33	15,116.17	786,965.64	596,157.21
2028年	596,157.21				23,459.23		23,459.23		3,680.00				15,871.98	19,551.98	600,064.46
2029年	600,064.46				23,459.23		23,459.23		3,680.00				16,665.58	20,345.58	603,178.11
2030年	603,178.11				23,459.23		23,459.23		3,680.00				17,498.85	21,178.85	605,458.49
2031年	605,458.49				23,756.12		23,756.12		3,680.00				18,023.82	21,703.82	607,510.79
2032年	607,510.79				24,061.91		24,061.91		3,680.00				18,564.53	22,244.53	609,328.17
2033年	609,328.17				24,376.87		24,376.87		3,680.00				19,121.47	22,801.47	610,963.57
2034年	610,963.57				24,701.29		24,701.29		3,680.00				19,695.11	23,375.11	612,229.75

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金	
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债券利 息支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本		小计
2035年	612,229.75				25,035.44		25,035.44		3,680.00				20,285.97	23,965.97	613,299.22
2036年	613,299.22				25,379.61		25,379.61		3,680.00				20,894.55	24,574.55	614,104.28
2037年	614,104.28				25,734.11		25,734.11		3,680.00				21,521.38	25,201.38	614,637.01
2038年	614,637.01				26,099.24		26,099.24		3,680.00				22,167.02	25,817.02	614,869.23
2039年	614,869.23				26,475.33		26,475.33		3,680.00				22,832.04	26,512.04	614,862.52
2040年	614,862.52				26,862.70		26,862.70		3,680.00				23,517.00	27,197.00	614,518.22
2041年	614,518.22				27,261.69		27,261.69		3,680.00				24,222.51	27,902.51	613,877.40
2042年	613,877.40				27,672.64		27,672.64		3,680.00				24,949.18	28,639.18	612,920.86
2043年	612,920.86				28,095.93		28,095.93		3,680.00				25,697.66	29,377.66	611,639.13
2044年	611,639.13				28,531.92		28,531.92		3,680.00				26,468.59	30,148.59	610,022.46
2045年	610,022.46				28,980.99		28,980.99		3,680.00				27,262.64	30,942.64	608,060.81
2046年	608,060.81				29,443.53		29,443.53		3,680.00				28,080.52	31,760.52	605,743.82
2047年	605,743.82				29,919.94		29,919.94		3,680.00				28,922.94	32,602.94	603,060.82
2048年	603,060.82				30,410.65		30,410.65		3,680.00				29,790.63	33,470.63	600,000.84
2049年	600,000.84				30,916.08		30,916.08		3,680.00				30,684.35	34,361.35	596,552.57
2050年	596,552.57				31,436.67		31,436.67		613.33		100,000.00		31,604.88	132,218.21	495,771.03
合计		3,118,710.65	2,249,053.33	70,265.39	695,908.04	219,450.00	6,343,387.41	2,319,318.72	334,928.75	2,249.05	364,500.00	2,249,053.33	577,566.53	5,847,616.38	

现金流量测算平衡表（上浮5%）

单位：万元

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债券利 息支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本	
2020年			370,000.00	30,000.00		370.00	400,370.00	400,000.00		370.00				400,370.00
2021年			460,000.00				460,000.00	431,555.63	10,656.00	460.00				442,671.63
2022年	17,328.37	1,706,749.23	320,000.00			5,520.00	2,032,269.23	320,000.00	26,891.00	320.00	271,291.78			618,502.78
2023年	1,431,094.82		550,000.00			5,890.00	555,890.00	550,000.00	33,725.00	550.00				584,275.00
2024年	1,402,709.82		549,053.33	40,285.39		5,890.00	595,208.72	617,763.09	47,585.00	549.05				665,897.14
2025年	1,332,021.40	1,567,896.95			24,632.19	5,890.00	1,598,419.14		61,421.14		111,433.22	390,000.00	14,396.35	577,250.71
2026年	2,353,189.83				24,632.19	195,890.00	220,522.19		50,261.14			1,010,000.00	15,116.17	1,075,377.31
2027年	1,498,334.71				24,632.19		24,632.19		22,816.14			749,053.33	15,871.98	787,741.45
2028年	735,225.45				24,632.19		24,632.19		3,680.00				16,665.58	20,345.58
2029年	739,512.06				24,632.19		24,632.19		3,680.00				17,498.86	21,178.86
2030年	742,965.39				24,632.19		24,632.19		3,680.00				18,373.79	22,053.79
2031年	745,543.79				24,943.93		24,943.93		3,680.00				18,925.01	22,605.01
2032年	747,882.71				25,265.01		25,265.01		3,680.00				19,492.76	23,172.76
2033年	749,974.96				25,595.71		25,595.71		3,680.00				20,077.54	23,757.54
2034年	751,813.13				25,936.35		25,936.35		3,680.00				20,679.87	24,359.87

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债券利 息支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本	
2015年	753,389.61				26,287.21		26,287.21		3,680.00			21,300.27	24,980.27	754,696.55
2016年	754,696.55				26,648.59		26,648.59		3,680.00			21,939.28	25,619.28	755,725.86
2017年	755,725.86				27,020.82		27,020.82		3,680.00			22,597.45	26,277.45	756,469.23
2018年	756,469.23				27,404.20		27,404.20		3,680.00			23,275.37	26,955.37	756,918.06
2019年	756,918.06				27,799.10		27,799.10		3,680.00			23,973.64	27,653.64	757,063.52
2020年	757,063.52				28,205.84		28,205.84		3,680.00			24,692.85	28,372.85	756,896.51
2021年	756,896.51				28,624.77		28,624.77		3,680.00			25,433.64	29,113.64	756,407.64
2022年	756,407.64				29,056.27		29,056.27		3,680.00			26,196.64	29,876.64	755,587.27
2023年	755,587.27				29,500.73		29,500.73		3,680.00			26,982.54	30,662.54	754,425.46
2024年	754,425.46				29,958.52		29,958.52		3,680.00			27,792.02	31,472.02	752,911.96
2025年	752,911.96				30,430.04		30,430.04		3,680.00			28,625.77	32,305.77	751,036.23
2026年	751,036.23				30,915.71		30,915.71		3,680.00			29,484.55	33,164.55	748,787.39
2027年	748,787.39				31,415.94		31,415.94		3,680.00			30,369.09	34,049.09	746,154.24
2028年	746,154.24				31,931.18		31,931.18		3,680.00			31,280.16	34,960.16	743,125.26
2029年	743,125.26				32,461.88		32,461.88		3,680.00			32,218.57	35,898.57	739,688.57
2030年	739,688.57				32,008.50		32,008.50		613.33		100,000.00	33,185.12	133,798.45	638,898.62
合计		3,274,646.18	2,249,053.33	70,265.39	720,203.44	219,450.00	6,533,618.34	2,319,318.72	334,928.75	2,249.05	382,725.00	2,249,053.33	606,444.87	5,894,719.72

现金流量测算平衡表（下浮5%）

单位：万元

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债券利 息支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本	
2020年			370,000.00	30,000.00		370.00	400,370.00	400,000.00		370.00				400,370.00
2021年			460,000.00				460,000.00	431,555.63	10,656.00	460.00				442,671.63
2022年	17,328.37	1,544,201.69	320,000.00			5,520.00	1,869,721.69	320,000.00	26,891.00	320.00	215,451.46			592,665.46
2023年	1,294,384.60					5,890.00	555,890.00	550,000.00	33,725.00	550.00				584,275.00
2024年	1,265,999.60		549,053.33	40,265.39		5,890.00	595,208.72	617,763.09	47,585.00	549.05				665,897.14
2025年	1,195,311.18	1,418,573.43			22,286.27	5,890.00	1,446,749.70		61,421.14		100,820.54	390,000.00	13,025.27	565,266.95
2026年	2,076,793.93				22,286.27	195,890.00	218,176.27		50,261.14			1,010,000.00	13,676.53	1,073,937.67
2027年	1,221,032.53				22,286.27		22,286.27		22,816.14			749,053.33	14,360.36	766,229.83
2028年	457,088.97				22,286.27		22,286.27		3,680.00				15,078.38	18,758.38
2029年	460,616.86				22,286.27		22,286.27		3,680.00				15,832.30	19,512.30
2030年	463,390.83				22,286.27		22,286.27		3,680.00				16,623.91	20,303.91
2031年	465,373.19				22,568.31		22,568.31		3,680.00				17,122.63	20,802.63
2032年	467,138.87				22,858.81		22,858.81		3,680.00				17,636.30	21,316.30
2033年	468,681.38				23,158.03		23,158.03		3,680.00				18,165.40	21,845.40
2034年	469,994.01				23,466.23		23,466.23		3,680.00				18,710.35	22,390.35
														471,069.89

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金	
		土地出让收入	债券融资款	财政固定 资产投资	业务活 动收入	北京市统筹土 地出让收益	小计	项目建设支出	债务利息 息支出	发行费用	土地一级 开发支出	偿还债券本金	运营成本		小计
2035年	471,069.89				23,783.67		23,783.67		3,680.00				19,271.67	22,951.67	471,901.89
2036年	471,901.89				24,110.63		24,110.63		3,680.00				19,819.82	23,529.82	472,482.70
2037年	472,482.70				24,447.40		24,447.40		3,680.00				20,445.31	24,125.31	472,804.79
2038年	472,804.79				24,794.28		24,794.28		3,680.00				21,058.67	24,738.67	472,880.40
2039年	472,880.40				25,151.56		25,151.56		3,680.00				21,690.44	25,370.44	472,641.52
2040年	472,641.52				25,519.56		25,519.56		3,680.00				22,341.15	26,021.15	472,139.93
2041年	472,139.93				25,898.60		25,898.60		3,680.00				23,011.38	26,691.38	471,347.15
2042年	471,347.15				26,289.01		26,289.01		3,680.00				23,701.72	27,381.72	470,254.44
2043年	470,254.44				26,691.14		26,691.14		3,680.00				24,412.78	28,092.78	468,852.80
2044年	468,852.80				27,105.32		27,105.32		3,680.00				25,145.16	28,825.16	467,132.96
2045年	467,132.96				27,531.94		27,531.94		3,680.00				25,899.51	29,579.51	465,085.49
2046年	465,085.39				27,971.35		27,971.35		3,680.00				26,676.49	30,356.49	462,700.25
2047年	462,700.25				28,423.94		28,423.94		3,680.00				27,476.79	31,156.79	459,967.40
2048年	459,967.40				28,890.12		28,890.12		3,680.00				28,301.10	31,981.10	456,876.42
2049年	456,876.42				29,370.27		29,370.27		3,680.00				29,150.13	32,830.13	453,416.56
2050年	453,416.56				29,864.83		29,864.83		613.33			100,000.00	30,024.64	130,637.97	352,643.42
合计		2,962,775.12	2,249,053.33	70,265.39	651,612.62	219,450.00	6,153,156.46	2,319,318.72	394,928.75	2,249.05	346,275.00	2,249,053.33	548,688.19	5,800,513.04	

4、小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

四、项目风险评估及控制措施

我们注意到，京投公司在专项债券实施方案中提出了以下主要风险并制定了应对措施：

1. 利率变动风险及应对措施

本次调整 30 年期债券 100,000.00 万元的债券测算利率以调整发行前原项目的发行利率预测，本次专项债融资利率为 3.68%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过统筹安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

2. 收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指公司完成年度预测收入的不确定性带来的风险。上述项目收入变动风险主要是土地出让收益，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响，北京城市副中心站综合交通枢纽项目可能存在潜在的工程实施风险、组织管理风险、财务与融资风险、收益与实现规模与预期存在差异的风险，影响公司在债券存续期间的收入，偿债能力减弱。

对于土地出让事项，公司将通过与市政部门的紧密配合，推进枢纽站土地综合开发的进度，确保存续期内完成地块的转让，协助市政部门取得相关土地转让收益；对于工程如期运营事项，公司将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。减少年度收入不确定性对债务还本付息造成的影响。

3. 支出变动风险及应对措施

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。上述项目支出变动风险主要是未合理预留项目规划用地导致拆迁和工程实施难度增大，导致建设款高于预计水平，或者施工阶段出现一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的施工事故，建设工期拖延使得工程投资将增加，导致年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

公司将深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。同时，加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式，并以土地出让收益、地下商业收入、北京市统筹土地出让收益以及枢纽收入（车位收入和广告收益）作为后续还本付息的主要资金来源。

基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足申报工程建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：预期收益及成本分析

（一）项目预期收益情况

1、土地出让收益

根据京发改(2017)768号文件,对红线范围内综合开发土地出让后收缴的政府土地收益,由市财政局按预算管理有关规定拨付给本市出资人代表京投公司,用以承担项目建设及融资等资金需求,即主要用于平衡北京城市副中心站综合交通枢纽项目、京唐城际铁路北京段项目及城际铁路联络线一期工程北京段三个项目建设资金。

本项目分为 01、02、03、04、05 五个地块,其中 01 地块业态为配套商业、办公和公寓;02 地块业态为集中商业、办公和公寓;03 地块业态为集中商业、酒店和办公;04 地块业态为配套商业和办公;05 地块业态为配套商业、酒店、办公和公寓。

商业、酒店及部分办公物业经营模式为自持(假设办公物业 80%自持),公寓及整栋出售的办公物业为销售,其中派出所、管委会、枢纽公司、城际铁路等单位的业务用房为属于非经营性物业,按照不可租售考虑,建筑面积共计 25,300.00 平方米。扣除不可租售规模,本项目可租售业态建筑规模为 1,365,700.00 平方米。

具体如下表所示:

可租售业态建筑面积统计表

业态	经营模式	面积 (m²)	01 地块	02 地块	03 地块	04 地块	05 地块
配套商业	自持	52,000.00	26,500.00			20,000.00	5,500.00
集中商业	自持	220,500.00		124,500.00	96,000.00		
酒店	自持	76,000.00			36,000.00		40,000.00
办公销售	销售	157,364.00	38,951.00	25,184.00	46,022.00	34,566.00	12,641.00
办公自持	自持	639,336.00	158,249.00	102,316.00	186,978.00	140,434.00	51,359.00
公寓	销售	220,500.00	65,000.00	55,000.00			100,500.00
合计		1,365,700.00	288,700.00	307,000.00	365,000.00	195,000.00	210,000.00

根据北京市工程咨询公司出具的土地价款测算报告,01、02、03、04、05 五个地块土地出让收入为 3,967,693.00 万元,相关税费 117,432.93 万元,土地成本 450,000.00 万元,土地净收益为 3,400,260.07 万元。根据本次资金平衡测算需将土地收益的 81%用于北京城市副中心站综合交通枢纽项目建设,即土地收益 2,754,210.65 万元,用于偿还北京城市副中心站综合交通枢纽项目政府专项债的本息,归属于北京城市副中心站综合交通枢纽项目土地收益如下表所示。

北京城市副中心站综合交通枢纽项目土地出让收益统计表

地块	土地出让不含税收入 (万元)	土地成本 (万元)	土地收益 (万元)
01	420,924.89	82,281.10	338,643.79
02	509,773.36	80,446.80	429,326.56
03	694,777.21	95,645.22	599,131.99
04	710,775.19	51,098.12	659,677.07
05	782,460.00	55,028.76	727,431.24
合计	3,118,710.65	364,500.00	2,754,210.65

2、运营收入

运营业务指附着在北京城市副中心站综合交通枢纽项目上的广告、车位租金及地下商业租金收入等业务。

(1) 广告收入：各种类型广告牌约 210 个，参考目前枢纽站点广告牌收入，广告收入按照 1 万元/月/个测算；

(2) 商业租金收入：归属于公司的商业面积为 75,400.00 平方米。根据目前市场租金价格进行测算，各功能区商业收入按 4.5 元/㎡/天测算，2025 年至 2030 年收入维持稳定，自 2031 年起租金收入暂估以 3% 比率增长。

(3) 车位租金收入：停车位设计数量共 6,000.00 个，停车位租金收费标准位 10.00 元/车位/小时，满租比例 80.00%，每天按 8 小时测算。

北京城市副中心站综合交通枢纽项目运营期收入预测表具体如下：

运营期收入预测表

单位：万元

收入项目	单位租金	面积 (㎡) / 数量 (个)	年度含税收入	税费	年度净收入
车位收入	10 元/车位/小时，满租比例 80%，每天 8 小时	6,000.00	14,016.00	2,816.06	11,199.94
广告收入	1 万/月/个	210.00	2,520.00	156.91	2,363.09
地下商业收入	4.5 元/㎡/天	75,400.00	12,384.45	2,488.25	9,896.20
合计			28,920.45	5,461.22	23,459.23

注：税费包括房产税、增值税、城建税、教育税附加及地方教育税附加。

3、北京市统筹土地出让收益

按照融资计划安排 2021 年度共计发行债券 46.00 亿，其中 19.00 亿债券的偿债资金来源为北京市统筹土地出让收益。19.00 亿债券发行期限为五年期，对应利率为 3.10%，各年度资金收支明细如下：

单位：万元

年度	本金	利息	本息合计	北京市统筹土地出让收益
2021 年				
2022 年		5,890.00	5,890.00	5,890.00
2023 年		5,890.00	5,890.00	5,890.00
2024 年		5,890.00	5,890.00	5,890.00
2025 年		5,890.00	5,890.00	5,890.00
2026 年	190,000.00	5,890.00	195,890.00	195,890.00
合计	190,000.00	29,450.00	219,450.00	219,450.00

（二）成本费用分析

1、专项债券融资成本

本项目部分融资采用政府专项债券的方式进行筹集，债券发行费用，暂按发行债券金额的千分之一进行测算，2020 年度北京市政府已发行 5 年期债券 370,000.00 万元，对应发行利率为 2.88%，2021 年 6 月北京市政府已发行 5 年期债券 190,000.00 万元，对应发行利率为 3.10%，2021 年 9 月已发行 5 年期债券 270,000.00 万元，对应发行利率为 2.85%，2022 年拟发行 320,000.00 万元，其中已发行 5 年期债券 200,000.00 万元，对应发行利率为 2.65%，2023 及以后年度北京市政府拟发行 3 年期债券 1,099,053.33 万元。本次调整 30 年期债券 100,000.00 万元，债券测算利率以调整发行前原项目的发行利率预测，本次专项债融资利率为 3.68%，剩余拟发行债券按照测算日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 15BPs 确定。债券还本付息方式为：每年付息，到期还本。经估算，债券存续期融资成本为 334,928.75 万元，发行费用 2,249.05 万元，债券存续期间还本付息表如下表所示：

还本付息表

单位：万元

年度	现金流入	现金流出			
	债券融资款	债券利息支出	发行费用	偿还债券本金	小计
2020 年	370,000.00		370.00		370.00
2021 年	460,000.00	10,656.00	460.00		11,116.00

年度	现金流入	现金流出			
	债券融资款	债券利息支出	发行费用	偿还债券本金	小计
2022 年	320,000.00	26,891.00	320.00		27,211.00
2023 年	550,000.00	33,725.00	550.00		34,275.00
2024 年	549,053.33	47,585.00	549.05		48,134.05
2025 年		61,421.14		390,000.00	451,421.14
2026 年		50,261.14		1,010,000.00	1,060,261.14
2027 年		22,816.14		749,053.33	771,869.47
2028 年		3,680.00			3,680.00
2029 年		3,680.00			3,680.00
2030 年		3,680.00			3,680.00
2031 年		3,680.00			3,680.00
2032 年		3,680.00			3,680.00
2033 年		3,680.00			3,680.00
2034 年		3,680.00			3,680.00
2035 年		3,680.00			3,680.00
2036 年		3,680.00			3,680.00
2037 年		3,680.00			3,680.00
2038 年		3,680.00			3,680.00
2039 年		3,680.00			3,680.00
2040 年		3,680.00			3,680.00
2041 年		3,680.00			3,680.00
2042 年		3,680.00			3,680.00
2043 年		3,680.00			3,680.00
2044 年		3,680.00			3,680.00
2045 年		3,680.00			3,680.00
2046 年		3,680.00			3,680.00
2047 年		3,680.00			3,680.00
2048 年		3,680.00			3,680.00
2049 年		3,680.00			3,680.00
2050 年		613.33		100,000.00	100,613.33
合计	2,249,053.33	334,928.75	2,249.05	2,249,053.33	2,586,231.13

2、运营成本

结合东直门、北京南站、西苑、四惠等四个枢纽项目 2017 年实际运营情况，四个枢纽工程平均运营成本约 580 元/平方米，北京城市副中心站综合交通枢纽项目规划的接驳站面积约 16 万平方米，则其年运营成本约 9,280.00 万元，结合北京市 CPI、人员工资等因素影响，将成本增长率暂定为 5%，计算得出北京城市副中心站综合交通枢纽项目 2025 年运营成本为 13,710.81 万元，随后每年较上年同比增长，测算期间运营成本共计支出 577,566.53 万元。



营业执照

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描二维码
“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 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 邱靖之

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、变更、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、文件；为境外机构和个人境内投资提供审计服务；法律、法规规定的其他业务；软件开发、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；数据处理（数据处理中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备；（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。）

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日 至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关



2022年01月28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

证书序号:0000175

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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期: