

京安城际铁路有限公司
关于 2020 年北京市政府专项债券（十五期）
新建城际铁路联络线一期工程北京段
（调整项目）
项目收益与融资平衡报告
天职业字[2022] 29510 号

目 录

专 项 评 价 报 告	1
收益与融资自求平衡情况的专项评价	3

关于 2020 年北京市政府专项债券（十五期）

新建城际铁路联络线一期工程北京段(调整项目)

项目收益与融资平衡报告

天职业字[2022] 29510 号

北京市航空和铁路建设协调工作办公室：

我们接受委托，对京安城际铁路有限公司（以下简称“京安公司”）编制的《2020 年北京市政府专项债券（十五期）项目——新建城际铁路联络线一期工程北京段项（调整项目）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。

本报告附件《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。

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次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，我们认为在京安公司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（十五期）（调整项目）新建城际铁路联络线一期工程北京段预期净收入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（十五期）新建城际铁路联络线一期工程北京段(调整项目)收益与融资自求平衡情况的专项评价

关于 2020 年北京市政府专项债券（十五期）
新建城际铁路联络线一期工程北京段(调整项目)
项目收益与融资平衡报告（续）

天职业字[2022] 29510 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年北京市政府专项债券（十五期）

新建城际铁路联络线一期工程北京段(调整项目)

收益与融资自求平衡情况的专项评价

一、申请专项债券单位的基本情况

此次京安城际铁路有限公司（以下简称“京安公司”）组织申报 2020 年北京市政府专项债券（十五期）调整项目，京安公司为新建城际铁路联络线一期工程北京段项目实施单位，截止至 2021 年末京安公司总资产 1,152,150.00 万元，总负债 549,400.00 万元，净资产 602,750.00 万元。

京安公司组织申报 2020 年北京市政府专项债券（十五期）调整项目为基建项目，根据初设文件，新建城际铁路联络线一期工程北京段项目初始总投资额为 966,218.00 万元，截止至 2021 年 12 月 31 日本项目已投资金 463,831.05 万元，其中资本金 234,957.44 万元，政府专项债 120,000.00 万元，债务融资 108,873.61 万元。截止至 2021 年 12 月 31 日，扣除已筹集资金后新建城际铁路联络线一期工程北京段项目的剩余总投资额为 502,386.95 万元，其中资本金 348,638.23 万元，债务融资 63,748.72 万元，专项债资金规模 90,000.00 万元。京安计划使用债券资金用于建设内容：北京段隧道、轨道、新航城站以及站后四电等工程。

为了保障以上建设项目合理的融资需求，更好地发挥专项债券对发展城际铁路事业的服务功能、提高北京周边区域经济一体化、交通一体化和城镇化发展的支持作用，本次项目计划发行地方政府专项债券。

按照北京市政府 2022 年 4 月 24 日批准了通过的 2022 年首批债券用途调整方案发行方案及筹资计划，本次调整后计划发行专项债券 24,000.00 万元，期限为 3 年（2023 年 8 月到期），利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

新建城际铁路联络线一期工程北京段(调整项目)申请 2020 年北京市政府专项债券（十五期）的明细情况见下表：

单位：万元

项目名称	项目建设内容	剩余投资额	债券金额
新建城际铁路联络线一期工程北京段	在大兴区范围内建设一段长度为 15.2km 的新机场联络线，其中线路建设包含隧道长度 12.827km，桥梁长度为 0.568km，地下车站长度 1.1km，路基长度 0.705km，桥隧比例为 88.125%（含地下车站后比例为 95.36%）。	502,386.95	24,000.00

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）。

鉴于城际铁路的建设项目本身不产生收益，其收益主要体现在北京市政府以招标、拍卖、挂牌方式出让商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性建设用地的使用权的出让收益，因此对项目融资的平衡，从项目实施单位收支进行分析，判断债券存续期内的偿债能力和平衡情况。偿债的主要来源是债券存续期内项目建设开发土地为城市副中心枢纽站点周边 0101 街区的 01、02、03、04、05 五个地块的土地出让收益、公司运营收益，扣除偿还其他融资方式的本金及利息费用，支付项目建设费用后的结余部分，以及以前年度已筹集但尚未支付的资金结余。

（一）专项评价具体假设条件

1、假设项目建设开发土地为城市副中心枢纽站点周边 0101 街区的 01、02、03、04、05 五个地块，在债券存续期内进行土地出让，出让时间与收益返还时间与《实施方案》中预测情况一致。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北京市基础设施投资有限公司（以下简称“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及城际铁路联络线一期工程北京段三个项目建设资金。

2、假设归属于京唐城际铁路北京段及城际铁路联络线一期工程北京段为土地收益的 19%（即土地收益 646,049.41 万元）；京唐城际铁路北京段及城际铁路联络线一期工程北京段专项债券合计发行规模为 42.5 亿元，其中城际铁路联络线一期工程北京段专项债券累计发行规模为 21 亿元，根据累计发债规模占比分配能取得土地收益 319,224.42 万元。

3、假设城际铁路联络线一期工程北京段项目在 2023 年完成建设，2024 年开通运营且线路运营状况，较 2017 年 5 月提交发改委批复的《新建铁路城际铁路联络线一期工程（廊坊东至新机场段）北京段项目申请报告》（以下简称“项目申请报告”）情况延后一年。

4、假设城际铁路联络线一期工程北京段项目工程建设期内，京安公司能保持通畅的融资渠道，能在现有的额度内随时提取银行贷款并取得与债务性资金同等额度的资本金投入，保证建设期各年筹集的资金与工程建设支出持平。

（二）资金稳定性专项评价

京安公司根据各年度财务决算报表数据、经发改委批复的项目申请报告以及初设报告数据编制的《实施方案》中，对各项收入进行了合理预测。本项目专项债券还本付息收入来源主要有土地出让收益，线路开通后运营收入将主要用于覆盖相关运营成本。

1、土地出让收益（净现金流入）

假设本项目土地出让时间和收益返还时间与《实施方案》中预测情况一致，根据北京市工程咨询公司出具的《土地价款测算报告》，在项目成本按照一级开发标准测算的基础上，计算归属于京安公司的土地出让收益，自债券发行日起计算项目整体的现金流入数额。按后附《实施方案》中“项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况”数据，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下表所示：

京安公司可用于资金平衡的土地相关收益分配情况表

单位：万元

地块	收益返还时间	土地收入	土地成本	土地收益
01	2022 年 3 月	48,786.94	9,536.72	39,250.22
02	2022 年 6 月	59,084.84	9,324.12	49,760.73
03	2022 年 6 月	80,527.55	11,085.68	69,441.88
04	2025 年 7 月	82,381.79	5,922.48	76,459.30
05	2025 年 7 月	90,690.35	6,378.06	84,312.29
合计		361,471.47	42,247.06	319,224.42

2、线路开通后运营收益

假设城际铁路联络线一期工程北京段项目按照预定工期，在 2023 年完成建设，2024 年开通运营且线路运营状况与 2017 年 5 月提交发改委批复的项目申请报告情况延后一年。根据北京市发改委京发（核）[2017]179 号文件批复的京津冀铁投规字[2017]21 号《新建城际铁路联络线一期工程（廊坊东至新机场段）北京段项目申请报告》中的预测数据，预测数据根据城际旅客列车输送能力、本线功能定位、动车组综合运价率等因素进行线路运营收益预测，预计城际铁路联络线一期工程北京段线路开通运营后前四年的运营收益分别为 1,020.62 万元、1,442.53 万元、1,688.56 万元、1,946.88 万元。

3、债券存续期项目整体收益

京安公司根据对土地出让收益和线路开通后运营收益的预测，债券存续期间项目具体收益年度分布情况如下：

项目收益年度分布情况分析

单位：万元

序号	年份	运营收益	土地出让收益	合计
1	2022		158,452.82	158,452.82
2	2023			-
3	2024	1,020.62		1,020.62
4	2025	1,442.53	160,771.59	162,214.13
5	2026	1,688.56		1,688.56
6	2027	1,946.88		1,946.88
合计		6,098.59	319,224.42	325,323.01

项目申请报告中项目投资现金流量表合理预测了项目运营期收益，线路开通运营后，各年收益均保持了稳定的增长，且保持了各年现金结余的总体增长。

综上，京安公司编制的《实施方案》中通过对合理的未来预期，预计在专项债券存续期中可以产生稳定的现金流入，我们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。

（三）资金充足性专项评价

根据京安公司基于中国铁路集团发展改革部下发的项目投资计划对资本金比例的假设，本项目资本金比例为 60.40%。在在建设期内，资本金由沿线政府及京津冀城际铁路投资有限公司（以下简称“京津冀公司”）共同承担。现阶段，资本金部分，京津冀公司主要通过专项建设基金及基金等方式解决。剩余 39.60%债务性资金由京津冀公司通过银行项目贷款解决。根据京津冀公司的投融资方案，由京津冀三省市分别承担各自境内资金，项目建设资金原则上通过沿线土地综合开发收益实现平衡，利用票款和多经收入平衡运营和更新改造成本。

资金充足性分析情况表从债券发行年份开始编制，至债券存续期最后一年结束，债券存续期内现金支出项目主要为：专项债融资成本、其他融资成本、工程建设支出。

根据《实施方案》中“资金筹措方案”数据，本次京安公司计划发行专项债券的城际铁路联络线一期工程北京段项目总投资额为 966,218.00 万元，扣除已筹集资金后剩余总投资额为 502,386.95 万元。京安公司将在 2022 年计划发行专项债券总额 90,000.00 万元，其中前期已发行专项债券 40,000.00 万元，本期发行 2020 年北京市政府专项债券（十五期）专项债券中 2016-2017 年热力集团老旧供热管网及设施改造项目调整项目 24,000.00 万元。在 2022-2027 年通过贷款方式筹集 63,748.72 万元、资本金投入方式筹集 348,638.23 万元。

根据《实施方案》中“项目预期收益、成本、融资平衡及财务风险情况”数据，预计专项债券利息合计为 29,072.20 万元，预计发行费用为 210.00 万元，专项债项目利息、发行费用等需支付的融资成本合计 29,282.20 万元。其他融资利息合计 42,922.49 万元，项目建设支出合计 740,045.76 万元。

《2020 年北京市政府专项债券（十五期）——城际铁路联络线一期工程北京段项目（调整项目）实施方案》资金充足性分析情况具体如下：

2020 年北京市政府专项债券（十五期）——新建城际铁路联络线一期工程北京段（调整项目）资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	期初现金	现金流入						现金流出						期末现金	
		业务活动 收益	出让金 收益	债券 融资款	其他 融资款	资本金	小计	项目建设 支出	发行 费用	偿还债券 本金	支付债 券利息	偿还其他 融资本金	支付其他 融资利息		小计
合计	—	6,098.59	319,224.42	234,000.00	105,693.06	439,165.59	1,104,181.66	740,045.76	210.00	234,000.00	29,072.20	24,335.31	42,922.49	1,070,585.76	--
2020	10,860.36			120,000.00	16,148.91	62,006.38	198,155.29	199,698.47	120.00				6,300.30	206,118.77	2,896.88
2021	2,896.88				25,795.43	28,520.98	54,316.41	44,960.34			3,456.00		6,689.95	55,106.29	2,107.00
2022	2,107.00		158,452.82	90,000.00		59,329.49	307,782.31	149,329.49	90.00		3,456.00	12,167.66	4,564.01	169,607.16	140,282.15
2023	140,282.15			24,000.00	63,748.72	289,308.74	377,057.46	346,057.46		24,000.00	5,681.80		6,590.28	382,329.54	135,010.06
2024	135,010.06	1,020.62					1,020.62				5,867.40	12,167.65	6,590.28	24,625.33	111,405.35
2025	111,405.35	1,442.53	160,771.60				162,214.13			120,000.00	5,841.00		6,093.83	131,934.83	141,684.65
2026	141,684.65	1,688.56					1,688.56				2,385.00		6,093.83	8,478.83	134,894.38
2027	134,894.38	1,946.88					1,946.88			90,000.00	2,385.00			92,385.00	44,456.26
偿债资金覆盖倍数															1.17
土地出让金收益覆盖倍数															1.21

本次发行专项债券各项目预期现金流入合计 1,104,181.66 万元，各项现金流出合计 1,070,585.76 万元，债券到期时（2027 年）的期末现金为 44,456.26 万元，债券本金与利息合计为 263,072.20 万元，项目存续期内偿债资金覆盖倍数为 1.17 倍，土地出让金收益覆盖倍数为 1.21 倍，还本付息资金有充分保障。

根据《实施方案》中本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，在考虑土地收益与运营收入增速±5%范围内变动情况下，项目存续期内偿债资金覆盖倍数分别为 1.25 倍和 1.12 倍，土地出让金收益覆盖倍数分别为 1.27 倍和 1.15 倍，本项目土地出让收益可覆盖债券本息，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

四、项目风险评估及控制措施

我们注意到，京安公司在《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

2020 年已发行的专项债券年利率按照实际发行利率 2.88% 计算，2021 年已发行的专项债券按照实际发行利率 2.65% 计算，本期发行债券 2.4 亿元按照 2020 年实际发行利率 2.98% 计算，本期发行债券于 2023 年归还后再次发行利率参照距离测算日最近一次发行利率 2.65% 测算，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。

公司合理安排债券发行金额和债券期限，按照公司资金获取能力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和城际铁路运营收入，土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响，城际铁路工程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，公司将获取土地出让综合开发的相关文件依据，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，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。受疫情影响，土地出让进度与计划出让时间存在延迟，截止至报告出具日尚未收到 01 地块应于 2022 年 3 月返还的土地收益。

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。

4. 其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《国务院办公厅关于印发地方正负形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，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。

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，并以土地出让收益以及线路开通后运营收益作为后续还本付息的主要资金来源。

本次债券调整后，基于我们对《实施方案》中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。



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

(副本) (15-1)

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

执行事务合伙人 邱靖之

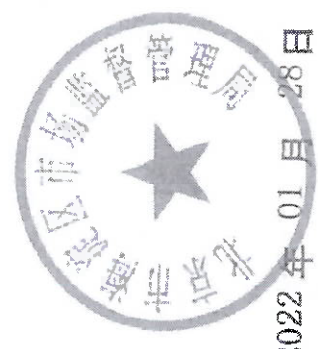
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事务；代理记帐；出具审计报告、税务咨询；企业管理咨询、技术开发、技术服务；应用软件开发；软件服务；计算机系统服务；数据处理（数据中心的除外）；企业产品管理；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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



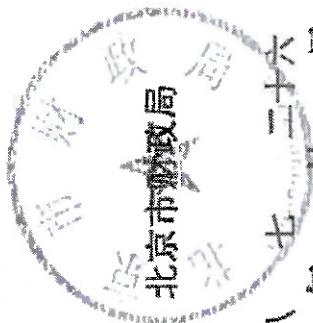
2022年01月28日



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:

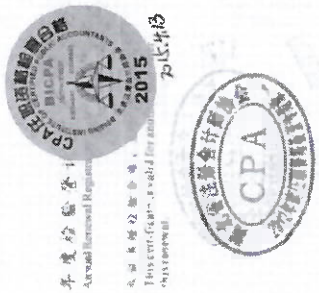
京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

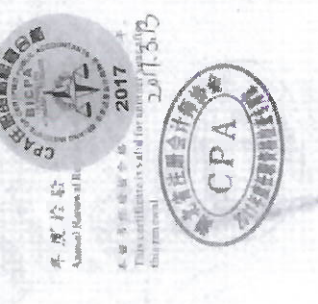
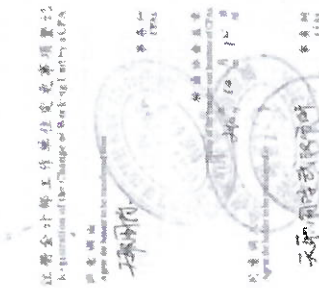




2012年05月31日



2013年04月30日



注册会计师工作底稿变更事项登记
Registration of the Change of Working Papers

姓名: 陈青军
性别: 男
出生日期: 1975-02-08
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 513001197502080012

天职国际会计师事务所有限公司
Tianzhi International Accounting Firm

注册会计师工作底稿变更事项登记
Registration of the Change of Working Papers

姓名: 陈青军
性别: 男
出生日期: 1975-02-08
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 513001197502080012

天职国际会计师事务所有限公司
Tianzhi International Accounting Firm

注册会计师工作底稿变更事项登记
Registration of the Change of Working Papers

姓名: 陈青军
性别: 男
出生日期: 1975-02-08
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 513001197502080012

天职国际会计师事务所有限公司
Tianzhi International Accounting Firm

注册会计师工作底稿变更事项登记
Registration of the Change of Working Papers

姓名: 陈青军
性别: 男
出生日期: 1975-02-08
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 513001197502080012

天职国际会计师事务所有限公司
Tianzhi International Accounting Firm



姓名 宋广会
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-09-30
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 130632198609303511
Identity card No.



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.



姓名: 宋广会
证书编号: 110101500249

证书编号: 110101500249
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 09 月 17 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d