

2022年北京市政府专项债券（二十三期） 京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业 园专项债券项目募投情况

本次北京市人民政府发行的2022年北京市政府专项债券（二十三期），京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园（以下简称“本项目”）发行77,000.00万元，期限5年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 项目批复情况

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，明确了平谷区“服务首都的综合性物流口岸”的功能定位；《北京市推进运输结构调整三年行动计划》提到将平谷马坊站列为北京市“公转铁”试点枢纽。在数字经济的发展形势下，作为平谷“三区一口岸”功能定位的重要组成部分，平谷马坊地区以“绿色化、数智化、集享化”为目标，打造了“物流中国”数据平台。

2020年6月8日陈吉宁市长召开市政府专题会议明确：原则同意《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020年-2025年）》，市发改委、市财政局要会同平谷区认真测算资金需求，先通过发行政府债方式解决项目资金问题，同时研究分批给予适当资金支持等。

目前,本项目已取得平谷区发改委关于平谷农副产品动态储备暨流通加工中心、平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目、平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目、京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(一期)一级开发项目核准的批复、京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(二期)A、B、C、地块项目核准的批复、综合首都食材共配中心项目备案证明。

2. 相关文件

(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(2020年-2025年)》的会议纪要;

(2)北京市平谷区发展和改革委员会《关于北京市平谷农副产品动态储备暨流通加工中心项目核准的批复》(京平谷发改(核)[2021]24号);

(3)北京市平谷区发展和改革委员会《关于平谷地方铁路马坊站南场区新建工程项目核准的批复(京平谷发改(核)[2021]30号);

(4)北京市平谷区发展和改革委员会《关于平谷地方铁路马坊站北场区新建工程项目核准的批复》(京平谷发改(核)[2021]31号);

(5)北京市发展和改革委员会《关于京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理(一期)一级开发项目核准的批复》(京发改(核)[2021]63号);

(6)北京市平谷首都食材共配中心《项目备案证明》(京

平谷发改(备)[2021]10号);

(7)《北京城市总体规划(2016年-2035年)》;

(8)国务院印发《关于加强生态环境保护坚决打好北京市污染防治攻坚战的意见》;

(9)国务院印发《推进运输结构调整三年行动计划(2018-2020年)》;

(10)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》(发改基础[2019]1445号)。

(二)募投项目情况

1. 项目所处区域情况

平谷区位于北京市东北部,地形三面环山,中间为平原谷地,总面积约948.24平方千米,辖区包括2个街道,14个镇,2个乡,共有40个社区、272个村,是北京市五个生态涵养发展区之一。平谷区地处京津冀三省市交汇处,环渤海经济圈的节点位置,地理位置优越,距北京市区45公里,距首都国际机场25公里,距天津市区110公里,距天津新港130公里,京平冀高速公路穿境而过,使平谷成为首都机场、天津新港的最短海空物流通道。

根据《平谷分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》,赋予平谷区“三区一口岸”功能定位,深入推动生态文明建设,着力发展农业科技创新示范区建设、绿色智慧物流、旅游休闲、民生服务、无人机五大绿色产业,不断增强创新发展活力,统筹推进产业与生态、城乡、民生、文化等全面发

展。

表 1 北京市平谷区 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	152.98	139.47	150.32
一般公共预算支出	152.98	139.47	150.32
政府性基金收入	37.49	25.16	36.59
政府性基金支出	37.49	25.16	36.59

2. 项目概况

表 2 项目概况

单位：万元

项目名称	总投资	计划发行债券规模	2022 年计划发行专项债券规模	项目实施方
京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园	1,542,961.67	697,585.00	147,000.00	北京市平谷马坊物流基地管理委员会

（1）项目实施单位资格

表 3 北京市平谷马坊物流基地管理委员会情况

名称	北京市平谷马坊物流基地管理委员会
统一社会信用代码	111102265585490863
住所	北京市平谷马坊物流基地东区 1 号
单位性质	机关
负责人	马冬梅
颁发日期	2022 年 05 月 24 日

（2）项目背景

2018 年中央经济工作会议和中央财经委员会提出调整“四个结构”和“四增四减”战略部署，对调整运输结构明确提出“增加铁路运输量、减少公路运输量”的要求。同年 6 月份，国务院印发《关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》，提出到 2020 年，以京津冀及周边

等重点区域为主战场，调整优化运输结构，实现大气环境质量明显改善。北京市积极贯彻落实中央要求，7月份印发《关于加强生态环境保护坚决打好北京市污染防治攻坚战的意见》，指出要盘活现有铁路资源，建设城市货运铁路网，充分利用既有铁路货场，改造物流配送基地。9月份，国务院印发《推进运输结构调整三年行动计划（2018-2020年）》，提出到2020年，将京津冀及周边地区打造成为全国运输结构调整示范区；引导特大城市群和区域中心城市规划建设绿色货运配送网络，加大对示范项目物流园区（货运枢纽）建设、新能源车辆推广应用、绿色物流智慧服务平台建设等支持力度；充分发挥铁路既有站场资源优势，打造“轨道+仓储配送”的铁路城市物流配送新模式，提高城市生产生活物资运输中公铁联运的比例，并在北京等大型城市组织开展城市生产生活物资公铁接驳配送试点。

2019年9月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》（发改基础〔2019〕1445号），将京平物流枢纽铁路建设项目列为铁路专用线重点项目（2019-2020年）。

2020年1月中国国家铁路集团有限公司正式发布《铁路物流基地发展规划及2020-2022年建设计划》，其中平谷马坊为一级铁路物流基地。

依据相关背景，为落实北京市运输结构调整任务部署，统筹土地、铁路、公路等发展要素，依托既有商贸口岸功能、

铁路资源和土地空间，推动商品车、矿建、钢材、生活必需品等大宗物资的“公转铁”，实现与天津港、唐山港联动，推动京津冀区域协同发展，建设京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园。

（3）项目位置

本项目位于北京市平谷区马坊镇，地处京津冀协同发展城市群的核心位置，具有天津港、唐山港、首都机场空港、平谷地方铁路、大秦铁路“三港两铁”资源优势。

图 1：项目区域示意图



（4）项目开发周期

本项目于 2020 年 11 月已经开展前期工作，预计 2024 年底陆续建成，竣工后陆续进行房屋出租经营，上市地块进行出让。

（5）项目实施内容

本项目以数智化引领产业发展，通过智能硬件、物联网、大数据等手段，提升物流系统的智能化、自动化水平。充分发挥“物流+保税+口岸”功能和地方铁路等设施优势，加强

与天津港合作，打造国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的物流产业园。同时搭建综合性服务平台，整合产业链上下游资源，引进头部企业，强化引领作用，提升产业支撑能力，形成产业生态。力求打造为以服务首都为目标，以货运品类为聚焦，以商贸服务为配套，以绿色智慧为标准的“公转铁”物流商贸基地。

本项目主要包括平谷地方铁路马坊站南场区铁路场站线征拆及新建工程项目、平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程项目、园区土地整理（近期）、北京平谷智慧城市物流谷项目等。主要涉及以下建设内容。

1）平谷地方铁路马坊站南场区铁路场站线征拆及新建工程项目，主要内容为南场占地总面积约为 162.3 亩。建筑面积约为 1300 平方米。新建 3 条线路。总铺轨长度约为 3.24km，涉及征地面数：114.5 亩。

2）平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程项目，主要内容为北场占地总面积约为 338.3 亩，建筑面积约为 8500 平方米。新建 7 条线路。

3）园区土地整理（近期），由北场区、中场区和南场区组成，总用地面积约 55.28 万平方米，同步实施整理道路用地约 16.07 万平方米，绿化用地约 5.40 万平方米。

4）北京平谷智慧城市物流谷项目，将按照国际化标准建设，主要建设标杆性四层坡道仓储设施；利用 AGV（自动导引运输车）、六轴机器人、AR（增强现实）等技术打造科技化、智能化无人仓。

5) 智能电商产业园, 建设零售运营结算中心、医药健康保障中心、数字农业服务中心和应急保障中心等。

6) 中央厨房物流基地综合体项目, 中央厨房项目和冷链食品物流综合体, 其核心功能包含农产品生产、加工、运输与集散。

7) 京平全球商贸流通服务产业园, 集新零售采购区域中心、泛电商供应链运营平台、智能仓储设施为一体, 全方位为线上线下电商及新零售场景的全球化销售提供物流仓储相关配套服务。

8) 平谷智慧云产业园, 实现国际化标准建设运营, 以数智化物流云平台为产业核心, 同步引入 AMR 智能技术、新能源、电气预警系统等创新模块, 共同打造集研发、生产、采购、检测、存储、运输、销售、结算为一体的大型综合性高科技智慧产业园项目。

9) 平谷多式联运供应链服务平台项目, 将建设安全、高效、绿色、共享、智慧, 以多式联运为支撑的现代化物流供应链服务平台。

10) 口岸仓储中心, 项目位于口岸功能区, 用于国家骨干冷链物流基地口岸仓储, 项目占地 30 亩地, 建设约 20000 平米。

11) 铁路口岸监管中心, 建设铁路口岸监管区, 包括智能卡口、装卸区、查验区、暂不予放行货物的仓库或者场地、检疫处理区、办公用房及技术用房、信息化系统、海关监管仓库、大型集装箱/车辆检查设备等符合海关要求的查验基

基础设施。

12) 京平商贸物流综合服务平台, 京平物流枢纽产业园新型基础设施建设是以新发展为理念, 以技术创新为驱动, 以信息网络为基础, 面向高质量发展需要, 提供数字转型、智能升级、融合创新等服务的基础设施体系。

13) 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。

14) 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。

15) 园区内市政基础设施配套建设工程, 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, 建设地块周边管线, 包括供水、污水、再生水、电力管线, 新建道路。建设供水厂、开闭站等设施。

(6) 项目资金到位情况

本项目总投资约 1,542,961.67 万元, 已到位资金 119,800.00 万元, 其中专项债资金 119,000.00 万元, 中央财政补贴资金 800.00 万元。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

京平公转铁(京津冀)综合物流枢纽产业园将运用 5G、人工智能、区块链等技术, 着力打造成涵盖农副产品、都市

新零售、汽车市场、矿建材料和物流科技的数智化供应链基地。

1. 完善京津冀铁路物流网络布局，提升铁路物流供给能力的需要

十九大以后，铁路总公司提出勇于担当“交通强国，铁路先行”的历史使命，提出“三个世界领先、三个进一步提升”的奋斗目标。为了落实调整运输结构、增加铁路运输量的战略部署，充分发挥铁路物流基地在国家物流枢纽中“关键节点、重要平台和骨干枢纽”的作用，铁路总公司制定了《铁路物流基地发展规划及2020-2022年建设计划》。其中，马坊物流基地被规划为全国一级铁路物流基地，服务于北京市运输结构调整以及京津冀物流协同发展，本项目的建设是完善京津冀铁路物流网络布局，提升铁路物流供给能力的需要。

2. 构建北京绿色物流体系，提升首都物流保障能力的需要

为了加强生态环境保护，打好北京市污染防治攻坚战，北京市提出利用社会及铁路资源，通过技术创新和模式创新，打造开放共享的智慧物流信息平台+绿色集疏运网络，建立高效集约、协同共享、开放融合、绿色低碳的绿色物流体系。初步规划北京市“2+9”绿色物流体系，其中平谷马坊物流基地为规划的一级物流基地。马坊物流基地主要为首都输出物资和服务首都的运入物资物流服务，着眼于提高城乡居民消费品质和提升产业竞争力，推动业态创新，加快专业化体系

建设、促进产业转型升级、提高示范引领能力。本项目的建设是北京绿色物流体系的主要组成部分，是提升首都物流保障能力的需要。

3. 打造公转铁多式联运物流枢纽，促进平谷区物流产业转型升级的需要。

北京市战略定位以及北京市城市总体规划对平谷区功能定位要求平谷物流发展以保障民生需求和城市运转为根本出发点，本项目通过资源要素集结，充分盘活和发挥物流基地的服务能力，使马坊物流基地成为京津冀精细化物流贸易中枢以及公转铁多式联运物流核心节点，是促进平谷区物流产业转型升级的重要环节。

（二）社会效益分析

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园将打造成公铁融合的一级绿色枢纽、服务首都的物资供应基地，有效保障北京市日常生活生产物资供应，缓解东部通道交通拥堵，助力大气污染治理。

1. 智慧基地形成综合性物流口岸

本项目重点建设以 5G、人工智能、区块链、大数据为基础的智慧场景，着力构建一站三场的空间布局，打造涵盖农副产品、都市新零售、汽车后市场、绿色框建材料、数字物流科技的五大智慧产业基地。同时还是服务于首都的综合性物流口岸，是国家进口肉类、冷冻水产品指定口岸。

2. 产业发展提升乡村振兴

产业兴旺是乡村振兴的物质基础，是乡村振兴的首要任

务。京平物流枢纽作为平谷区三大支柱产业之一，承载着平谷区“三区一口岸”的功能定位，将为平谷区域经济发展发挥重要作用。本项目将充分发挥统战部集聚资源的优势，积极引导符合京平物流枢纽产业园发展的资源、资本、技术、人才等向平谷区流动，助力推动京平物流枢纽的建设，为平谷区乡村振兴增添活力、注入新动力。

3. 复核枢纽形成物资保障基地

平谷铁路具备在全国路网进行商品车、生活必需品、钢铁、矿建材料等品类运输资质，运营良好。京平枢纽是按照过境铁路通道、保障复合型通道，公铁融合物流枢纽，中心城区和副中心物资保障基地、“一带一路”和中欧班列的重要节点，即“两通道一枢纽一基地一节点”功能进行建设，最终成为以“公转铁”为核心、以服务首都为目标、以货运品类为聚焦、以商贸服务为配套、以绿色智慧为标准的公转铁物流商贸基地。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

本项目总投资额以项目实施单位提供的关于本项目的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

2. 编制范围

本项目总投资包含征地拆迁费用工程建设费用、融资利

息等。

3. 估算总额

本项目总投资额约 1,542,961.67 万元，其中征地拆迁费用 866,620.14 万元，工程建设费用 519,384.43 万元，融资利息 156,957.10 万元，总投资构成情况见下表：

表 4 投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	征地拆迁费用	866,620.14
2	工程建设费用	519,384.43
3	融资利息	156,957.10
	总投资	1,542,961.67

(二) 资金筹措方案

本项目总投资额约 1,542,961.67 万元，拟申请中央及市级资金 217,557.48 万元，发行政府专项债券融资 697,585.00 万元，项目收回资金滚动开发 470,862.09 万元。按照资金募集计划，2021 年发行债券 49,000.00 万元，2022 年发行 147,000.00 万元，2023 年发行 403,583.09 万元，2024 年发行 98,001.91 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

本项目现金流入通过产业园配套办公用房、物流仓储设施的出租、铁路运输、广告、土地出让等收入来实现，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

1. 出租收入、铁路运营收入、广告收入预测

(1) 出租收入

本项目周边区域配套正在逐渐完善中，园区内租赁房源有限，扩大市场调查范围后，调查范围内租赁房地产因建成年代、建筑形式、自身品质等因素不同，价格也不同，办公租赁价格与仓储租赁价格也不同。依据周边市场情况及本项目的配套设施情况，平均租金在 2.6 元/平方米·日左右。项目租金价格参考物价水平、GDP 涨幅，每三年调整一次，结合项目地理位置，考虑未来市场风险，办公用房、辅助用房、仓储用房租金价格每次增长 9%，假设项目建成后办公房屋、辅助用房、仓储用房等建筑面积出租率为 100%。预测房屋、仓储设施出租收入为 260,351.71 万元。

(2) 铁路运营收入

铁路运营收入前十年的收入用于偿还债务，十年后的收入用于偿还专项债券，预计每年固定收入 3500 万元，铁路运营收入 42,000.00 万元。

(3) 广告收入

户外广告设置三面翻 5-20 个，每年收入 20 万-45 万/块。前五年为培育期，第六年达到高点，之后每年增长 5%。落地广告：第一年设置 30 个，第五年达到 200 个，第一年 15 万/块，前五年为培育期，第六年达到 25 万/块，之后每年增长 5%。广告收入 162,753.16 万元。

测算结果详见下表。

表 5 出租收入、铁路运营收入、广告收入预测表

单位：万元

序号	名称	计算期							
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	租金收入	4,175.60	5,124.60	6,046.55	7,335.52	7,335.52	10,438.75	11,378.24	11,378.24
二	铁路运营收入	-	-	-	-	-	-	-	-
三	广告收入	550.00	1,050.00	1,820.00	2,625.00	4,250.00	5,900.00	6,195.00	6,504.75
序号	名称	计算期							
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	租金收入	11,378.24	12,402.28	12,402.28	12,402.28	13,518.48	13,518.48	13,518.48	14,735.15
二	铁路运营收入	-	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
三	广告收入	6,829.99	7,171.49	7,530.06	7,906.56	8,301.89	8,716.99	9,152.84	9,610.48
序号	名称	计算期						合计	
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年		
一	租金收入	14,735.15	14,735.15	1,6061.31	16,061.31	16,061.31	17,506.83	260,351.71	
二	铁路运营收入	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	42,000.00	
三	广告收入	10,091.00	10,595.55	11,125.33	11,681.60	12,265.68	12,878.96	162,753.16	

预测房屋、仓储设施出租、铁路运营、广告收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 368,464.60 万元。

表 6 偿还债券利息及本金的现金流入明细表

单位：万元

序号	名称	合计
1	经营收入	465,104.87
2	折旧与摊销	180,996.38
3	税金及附加	0.00
4	经营管理费用	37,208.39
5	财务费用	156,957.10
6	房产税	31,242.21
7	利润总额	58,700.81
8	弥补以前年度亏损	25,372.15

序号	名称	合计
9	应纳税所得额	112,758.70
10	所得税	28,189.68
11	净利润	30,511.13
12	息税前利润	187,468.23
	偿还债券利息及本金的现金流入 额（息税前利润+折旧与摊销）	368,464.60

2. 土地出让收入

本项目土地出让单价预测标准为：考虑京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园投入运营后，将逐步拉动各种业态的物业持续发展，园区土地价格应趋同于周边地区已上市地块均价进行测算依据；预计本项目地块 2025 年全部完成上市并收回资金，以假设 GDP 增速 5% 的情况下，本项目地块可用于资金平衡土地相关收益为 1,341,995.29 万元。

表 7 土地收入预测表

单位：万元

地块编号	容积率	可出让规模（万平方米）	按 GDP 增速 5% 的 100% 出让流入
园区整理项目	0.97	41.29	85,003.55
北京平谷智慧城市物流谷项目	2.5	93.54	203,145.32
智能电商产业园	2.5	59.24	128,654.36
中央厨房物流基地综合体项目	1.2	13.06	28,363.03
都市新零售产业园	1.8	42.86	103,504.00
京平全球商贸流通服务产业园	1.9	13.91	31,869.91
平谷智慧云产业园	1.8	79.78	182,722.67
平谷多式联运供应链服务平台项目	1.6	47.30	108,343.65
汽车后市场产业园	1.3-1.6	115.62	264,808.60
冷链仓储产业园	1.3	31.56	72,288.58
城市共配中心产业园	1.3	26.19	59,975.69
仓储加工综合体项目	1.3	21.85	50,045.94

地块编号	容积率	可出让规模（万平方米）	按 GDP 增速 5% 的 100% 出让流入
城市快消品供应产业园	1.5	10.16	23,269.99
合计		596.38	1,341,995.29

3. 项目整体收益情况

本项目用于资金平衡的相关收益产生的现金流入为 1,710,459.89 万元，其中出租经营产生的用于资金平衡的现金流入 368,464.60 万元，土地出让产生的现金流入 1,341,995.29 万元。

（二）融资成本

1. 本项目发行专项债券整体情况

本项目计划发行政府专项债券 697,585.00 万元，按照资金募集计划：2021 年发行 49,000.00 万元，期限为 20 年，债券融资利率 3.52%；2022 年发行已发行 70,000.00 万元，期限 20 年，债券融资利率 3.23%，本期拟发行 77,000.00 万元，期限 5 年，假设债券融资利率均按 2.67% 计算，利率是按照近期 8 月 23 日、24 日、25 日、26 日、29 日，5 年期国债收益率平均值上浮 25BP 计算得出，计算过程 $(2.4091+2.4122+2.4448+2.4433+2.413)/5+0.25=2.67\%$ ；2023 年发行 403,583.09 万元，2023 年发行 98,001.91 万元，期限均为 5 年，假设债券融资利率均按 2.67% 计算。预计债券利息合计 156,957.10 万元，预计到期本息累计 854,542.10 万元。建设期间专项债券付息及各项费用由区财政统筹安排。

应还本付息情况如下：

表 8 项目融资还本付息情况表

单位：万元

事项	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已发行债券	2021年	49,000.00	-	-	49,000.00	3.52%	-	0.00
已发行债券	2022年	70,000.00	-	-	196,000.00	3.23%	1,724.80	1,724.80
本次发行债券	2022年	77,000.00	77,000.00			2.67%		
预计发行债券	2023年	403,583.09	-	-	599,583.09	2.67%	6,041.70	6,041.70
预计发行债券	2024年	98,001.91	-	-	697,585.00	2.67%	16,817.37	16,817.37
2025年		-	-	-	697,585.00	-	19,434.02	19,434.02
2026年		-	-	-	697,585.00	-	19,434.02	19,434.02
2027年		-	-	77,000.00	620,585.00	-	19,434.02	96,434.02
2028年		-	-	403,583.09	217,001.91	-	17,378.12	420,961.21
2029年		-	-	98,001.91	119,000.00	-	6,602.45	104,604.36
2030年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2031年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2032年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2033年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2034年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2035年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2036年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2037年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2038年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2039年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2040年		-	-	-	119,000.00	-	3,985.80	3,985.80
2041年		-	-	49,000.00	70,000.00	-	3,985.80	52,985.80
2042年		-	-	70,000.00	0.00	-	2,261.00	72,261.00
合计		697,585.00	-	697,585.00	0.00	-	156,957.10	854,542.10

2. 本期发行专项债券情况

本项目本期发行专项债券 77,000.00 万元，假设债券融资利率 2.67%，期限 5 年，利息按年支付，本金到期一次性

偿还。预计债券利息合计 10,279.50 万元，预计到期本息累计 87,279.50 万元。

本期债券资金用于北京平谷智慧城市物流谷项目、智能电商产业园、中央厨房物流基地综合体等项目的前期费用、征地拆迁、市政建设、工程建设的投资支出。

应还本付息情况见下表：

表 9 本期专项债券融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息合 计
2022	-	77,000.00	-	-	2.67%	-	-
2023	77,000.00	-	-	77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2024	77,000.00	-	-	77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2025	77,000.00	-	-	77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2026	77,000.00	-	-	77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2027	77,000.00	-	77,000.00	-	2.67%	2,055.90	79,055.90
合计	-	-	77,000.00	-	-	10,279.50	87,279.50

（三）项目资金测算平衡表

本项目债券募投项目收益为项目办公房屋、配套房屋的出租，铁路运营、广告收入，土地出让收入的现金流入，未产生现金流入前需要支付资金利息由项目建设资金支付或财政统筹安排。

债券存续期内，用于资金平衡的相关收益产生的现金流入为 1,709,840.84 万元，项目滚动开发，收回资金可用于后续项目开发资金 470,862.09 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息合计为 854,542.10 万元，本息保障倍数为 1.45 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。依据当前的市场状况及数据，按预期收入及收益达到 95%的情

况下，本息覆盖倍数为 1.36 倍；按预期收入及收益达到 90% 的情况下，本息覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

表 10 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

序号	项目	预期收入及收益达到 100% 的情况下	预期收入及收益达到 95% 的情况下	预期收入及收益达到 90% 的情况下
1	出租经营产生的偿还债券利息及本金的现金流入额	368,464.60	363,444.08	358,521.74
2	土地出让收入	1,341,995.29	1,271,680.41	1,201,365.52
3	偿还债券利息及本金的现金流入额合计（3=1+2）	1,710,459.89	1,635,124.49	1,559,887.25
4	减少的发债金额	470,862.09	470,862.09	470,862.09
5	预计债券本息合计	854,542.10	854,542.10	854,542.10
6	本息覆盖倍数 [6=（3-4）/5]	1.45	1.36	1.27

（四）总体评价

综上所述，在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，预期配套办公用房、物流仓储设施的出租收入，广告收入，铁路运营收入，土地出让收入等对应的政府性基金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自求平衡。本项目已由北京普洋会计师事务所出具《2022 年北京市政府专项债券（二十三期）京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园项目项目收益与融资平衡报告》，不能偿还的风险较低。

五、项目控制风险

（一）土地转用、征收、拆迁风险

京平公转铁枢纽项目其他实施内容（子项目）涉及土地转用、征收、拆迁以及对有关民众进行安置，相关土地转用、征收、拆迁等审批手续仍需要办理、完善。在征收、拆迁、安置过程中可能出现项目工期拖延，增加项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

（二）项目审批、违建、处罚等风险

及京平公转铁枢纽项目存在尚未取得有关文件批复或正在审查审批过程当中的情况，后续应该按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定办理并完善相关手续，否则会导致项目可能无法获得有关审批而被责令停建、遭受有关处罚等风险。

（三）影响项目施工进度或正常建设、运营的风险

1. 项目实施风险。园区建设项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时园区建设项目的实施包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施/建设主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险。目前，京平公转铁枢纽项目处于启动阶段，将逐步开展进行，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的

施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

3. 安全事故风险。根据《京平公转铁综合物流枢纽产业园发展规划（2020 年-2025）年》、《项目收益与融资平衡报告》以及京平公转铁枢纽项目项目主管/实施单位提供的京平公转铁枢纽项目有关文件等，京平公转铁枢纽项目涉及铁路、地方铁路站场区、高速联络线、10 千伏开闭站、再生水厂等复杂、技术要求高且存在一定危险源的工程，危险主要是高处坠落、火灾、物体打击、车辆伤害、机械伤害、起重伤害、触电等安全事故。这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）项目收益风险

由于园区项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格、运维收费标准、有关产品价格等具有较大的不确定性，可能产生波动，将影响本项目有关收益，进而影响本项目整体的资金的平衡。

（五）影响社会稳定的风险

京平公转铁枢纽项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：征地拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；京平公转铁枢纽项目拟建铁路可能穿越既有铁路、公路等施工措施对运营的影响；施工方案对沿

线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定的影响等。

（六）其他有关的主要风险

1. 物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 利率变动风险。本次拟发行专项债券，期限为 5 年，假设融资利率为 2.67%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在本次拟发行专项债券存续期内和本项目计划发行的其他专项债券存续期内，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产生一定影响和带来一定的价格风险。

3. 政策变动风险。京平公转铁枢纽项目收益变动风险主要受政府对京平公转铁枢纽项目及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能对本次拟发行专项债券的还本付息造成不利影响。

六、风险防控措施

（一）未取得文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题

及风险带来的不利影响降到最低。

（二）项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

（三）项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应制定全过程风险管理体系，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，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

（四）为防控安全事故风险，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

（五）为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施/建设单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标

准，尽快产生项目收益。

（六）项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。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。同时，按照国办函[2016]88号的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案。

（七）本级政府应对专项债券依法承担全部偿还责任，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。同时，项目主管/实施单位或项目实施/建设单位应确保项目的收益用于偿还专项债券本金及利息，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。

七、偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。