

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



北京普洋会计师事务所

2022 年 10 月 12 日



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

普洋专字[2022]第 273 号

北京市平谷区财政局：

我们接受委托，对 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》（以下简称“本项目”）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》，相关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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预计项目的资金流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。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

本项目估算总投资 1,542,961.67 万元（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），本项目由若干子项目构成，



与本项目相关的现金流入在子项目间进行整体平衡，并且采用分期滚动开发模式，前期收入可用于后期开发。

本项目融资情况：拟申请中央及市级资金 217,557.48 万元，专项债融资 1,168,447.09 万元（项目实行滚动开发，收回资金可用于后续项目开发，可以减少发行专项债券 470,862.09 万元，实际发行债券 697,585.00 万元）。已发行政府专项债券 119,000.00 万元，本期计划通过发行专项债融资 77,000.00 万元，用于京平公转铁综合物流枢纽产业园项目内的前期费用、征地拆迁、园区基础设施建设及其他相关费用的投资支出。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次拟通过发行专项债融资 77,000.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率 2.67%，每年支付一次利息，第 5 年到期后偿还本金。预计到期本息累计 87,279.50 万元。本项目融资还本付息情况表如下：

金额单位：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 年		77,000.00			2.67%		
2023 年	77,000.00			77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2024 年	77,000.00			77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2025 年	77,000.00			77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2026 年	77,000.00			77,000.00	2.67%	2,055.90	2,055.90
2027 年	77,000.00		77,000.00	0.00	2.67%	2,055.90	79,055.90
合计			77,000.00			10,279.50	87,279.50

本次发行债券假设融资利率 2.67%，该利率是按照测算日（8 月 30 日）前五日的 5 年期国债收益率平均值上浮 25BP 计算得出，计算过程 $(2.4091\%+2.4122\%+2.4448\%+2.4433\%+2.413\%)/5+0.25\%=2.67\%$ 。

二、该项目出租经营产生的现金流入及土地出让收入的情况

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金用于本项目，项目实施单位北京市平谷马坊物流基地管理委员会。投资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。政策依据为：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）》等有关工作的会议纪要，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》，北京市平谷区发展和改革委员会关于北京平谷国际陆港仓储一项目的批复，北京市平谷区发展和改革委员会关于北京平谷国际陆港仓储二项目的批复，北京市平谷首都食材共配中心建设工程规划许可证，京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理一级开发项目核准的批复，平谷地方铁路马



坊站南场新建工程项目核准的批复，平谷地方铁路马坊站北场新建工程项目核准的批复，京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理项目的部分立项报告和实施方案、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等。

本项目于 2020 年 11 月已经开展前期工作，预计 2024 年底全部陆续建成，竣工后陆续进行房屋出租经营，上市地块按计划完成出让，并收回投资成本，用于平衡资金的已建成项目于 2021 年已经产生经营收入，并在债券存续期内陆续回款。

（二）房屋或仓储设施出租、广告、铁路运营及土地出让产生的现金流入

1. 房屋出租产生的现金流入

项目建成后，配套办公用房、物流仓储设施的出租收入为 260,351.71 万元。

2. 广告收入 162,753.16 万元。

3. 可用于偿还专项债券的铁路运营收入 42,000.00 万元。

上述合计收入 465,104.87 万元，偿还债券利息及本金的现金流入额（净利润+利息费用+折旧与摊销）368,464.60 万元（测算过程见评价说明）。

4. 土地出让收入 1,341,995.29 万元（详细情况见评价说明）。

本项目用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 1,710,459.89 万元。

（三）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目债券募投项目收益为配套办公用房、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。项目建成实现出租收入前需要支付资金利息由区财政安排资金支付。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：本息覆盖倍数为 1.45 倍[本息覆盖倍数=（偿还债券利息及本金的现金流入额-减少的发债金额）/（债券利息+债券本金）]，项目整体平衡覆盖倍数为 1.11 倍，（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资额）。

本项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	融资利率	偿还本金	应付利息	还本付息合计	用于资金平衡相关收益	
							经营收入偿还债券利息及本金的现金流入	土地出让收入
2021 年已发行债券	49,000.00		3.52%				2,884.86	23,632.00
2022 年已发行债券	70,000.00		3.23%					
本期发行债券	77,000.00	77,000.00	2.67%		1,724.80	1,724.80	3,661.06	60,568.58
2023 年预计发行债券	403,583.09		2.67%		6,041.70	6,041.70	5,752.44	360,965.68
2024 年预计发行债券	98,001.91		2.67%		16,817.37	16,817.37	8,283.41	793,325.03
2025 年					19,434.02	19,434.02	9,778.41	103,504.00
2026 年					19,434.02	19,434.02	13,779.00	
2027 年				77,000.00	19,434.02	96,434.02	14,801.99	



年度	期初本金金额	本期新增本金	融资利率	偿还本金	应付利息	还本付息合计	用于资金平衡相关收益	
							经营收入偿还债券利息及本金的现金流入	土地出让收入
2028 年				403,583.09	17,378.12	420,961.21	15,086.96	
2029 年				98,001.91	6,602.45	104,604.36	15,386.18	
2030 年					3,985.80	3,985.80	16,519.59	
2031 年					3,985.80	3,985.80	20,069.48	
2032 年					3,985.80	3,985.80	20,415.86	
2033 年					3,985.80	3,985.80	21,672.53	
2034 年					3,985.80	3,985.80	20,104.39	
2035 年					3,985.80	3,985.80	20,219.53	
2036 年					3,985.80	3,985.80	21,265.30	
2037 年					3,985.80	3,985.80	21,596.86	
2038 年					3,985.80	3,985.80	21,945.00	
2039 年					3,985.80	3,985.80	23,106.24	
2040 年					3,985.80	3,985.80	23,490.07	
2041 年				49,000.00	3,985.80	52,985.80	23,893.08	
2042 年				70,000.00	2,261.00	72,261.00	24,752.36	
合计	697,585.00			697,585.00	156,957.10	854,542.10	368,464.60	1,341,995.29
偿还债券利息及本金的现金流入额	1,710,459.89=368,464.60+1,341,995.29							
减少的发债金额	470,862.09							
本息覆盖倍数	1.45 [(1,710,459.89-470,862.09) /854,542.10]							
整体覆盖倍数	1.11 (1,710,459.89/1,542,961.67)							

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。

（四）相关风险分析

1. 存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、不能按预计工期完工的风险，项目成本变动的风险；租赁价格预期增长变动的风险，出租率能否达到预期的风险，相关税费影响的风险，运营成本变动的风险；土地出让未按预期计划出让及土地价格存在不确定性的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

2. 应对措施

项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资



金的管理，建立健全各项管理制度，提前作好项目完工后的销售或出租计划，制定完善的运营方案，使项目尽快投入运营，提高出租率，以增加项目收益；提高管理水平，控制运营成本；加快土地整理，及时上市出让，降低不确定性因素的影响；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

3. 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。

三、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 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》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目建设完成后，产生的房屋出租收入、铁路运营收入、广告收入、土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十二日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编基础

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 及 GDP 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，参照近期类似项目出让情况，编制债券存续期 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》的经营收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目建设能按期完成，各项出租收益等能够顺利实现；

（五）租赁价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

《京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园项目》主管单位基本情况

主管单位名称：北京市平谷区马坊物流基地管理委员会；统一信用社会代码：111102265585490863；单位住所：北京市平谷区马坊镇金河街 1 号；单位性质：机关；负责人：马冬梅；颁发日期：2022 年 05 月 24 日。

（二）拟建项目概况

1. 项目位置及四至范围

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

序号	项目名称	基本情况	立项批复投资或预计总投资（万元）
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	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，涉及征地面数：114.5 亩。	20,941.69



2	平谷地方铁路马坊站北场区场站征拆工作及新建工程	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
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 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，规划建筑规模约 328816.367 平方米。	82,568.00
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。可出让：561 亩	67,194.00
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。可出让：355.5 亩	38,902.00
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。可出让：163 亩	19,602.00
7	都市新零售产业园	都市新零售产业园。可出让：357 亩	170,771.00
8	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。可出让：109 亩	23,784.00
9	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。可出让：664 亩	109,475.00
10	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。可出让：443.26 亩	62,487.00
11	北京市生产生活物资保障基地	北京市生产生活物资保障基地。可出让：1115.63 亩	93,989.00
12	冷链仓储产业园	冷链仓储产业园，可出让：364 亩	48,544.00
13	城市共配中心产业园	城市共配中心产业园，可出让：302 亩	41,928.00
14	仓储加工综合体项目	仓储加工综合体项目，可出让：252 亩	13,556.00
15	城市快消品供应产业园	本次规划范围位于夏各庄镇集中建设区 PG11-0103 街区，北至现状林地 (集中建设区边界)，南至夏各庄北中环路，东至凤凰头街，西至古槐街 (征地范围边界)。本次规划总用地面积约 10.55 公顷，总建筑规模约 10.63 万平方米。	10,000.00
16	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	16,000.00



17	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础设施。	30,000.00
18	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。包括公铁港联运展示平台、IOC 智能运营可视化大屏、BOSS(企业经营管理)系统)商户基本信息管理、智慧园区、资产管理平台、区域产业关联平台、冷链物质保障平台、区域产业关联平台、建筑材料与新能源车辆管理	8,000.00
19	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。	5,700.00
20	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。	6,700.00
21	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	434,700.00
合计			1,386,004.57

2. 项目内容与规模

已经建成仓储设施：口岸功能区 A 库建筑面积 2000 平方米，口岸功能区 C、D 库建筑面积 10000 平方米，口岸功能区冷库建筑面积 15000 平方米，电子商务楼建筑面积 7000 平方米，海关东侧联检业务楼建筑面积 10000 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 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 10000 平方米；2024 年底完成北场站站台仓库，仓库面积 7200 平方米；2024 年底完成建设为口岸仓储中心，用于国家骨干冷链物流基地口岸仓储，项目占地 30 亩地，建设面积约 20000 平方米；完成铁路口岸监管中心的建设，占地面积 55 亩，建筑面积约 10000 平方米。

京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理项目可出让建筑面积 596.38 万平方米，土地整理情况如下表：

京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理项目地块规划情况

序号	项目名称	总占地面积 (亩)	产业用地面积 (亩)	容积率	建筑规模 (平米)
1	园区整理项目（近期）	829.24	507.23	0.97	412998.00
2	北京平谷智慧城市物流谷项目	749.25	561.3	2.5	935400.00



3	智能电商产业园	573	363.6	2.5	592400.00
4	中央厨房物流基地综合体项目	208.5	163.2	1.2	130600.00
5	都市新零售产业园	506.55	357	1.8	428614.20
6	京平全球商贸流通服务产业园	290.78	109.8	1.9	139149.54
7	平谷智慧云产业园	897.3	664.5	1.8	797798.70
8	平谷多式联运供应链服务平台项目	663.5	443.26	1.6	473047.07
9	汽车后市场产业园	1602.84	1115.64	1.3-1.6	1156200.00
10	冷链仓储产业园	414.28	364	1.3	315624.40
11	城市共配中心产业园	462.34	302	1.3	261864.20
12	仓储加工综合体项目	348.45	252	1.3	218509.20
13	城市快消品供应产业园	158	101.55	1.5	101600.78
合计		7704.03	5305.08		5963806.09

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目估算总投资 1,542,961.67 万元（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）。其中：拟申请中央及市级资金 217,557.48 万元，专项债融资 1,168,447.09 万元（土地整理项目可以进行滚动式开发，依据项目开发及上市计划，前期项目收回的上市成本用于后续项目开发，可以减少项目债券的融资金额 470,862.09 万元，实际发行债券 697,585.00 万元）。

(2) 资金筹措方式

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。

4. 项目资金测算

本项目 2021 年已发行政府专项债融资 49,000.00 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 83,496.00 万元，2022 年已行政府发行专项债 70,000.00 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 115,220.00 万元。

本次发行专项债 77,000.00 万元，发行期限 5 年，预计融资利率 2.67%，融资预期到期还本付息 87,279.50 万元。

本项目大部分为土地整理项目投资，成本回收期较短，可以进行滚动式开发，依据项目开发及上市计划，前期项目收回的上市成本，用于后续项目开发，可以减少项目债券的融资金额 470,862.09 万元，（2023 年 196,249.00 万元，2024 年 274,613.09 万元），故 2023 年计划发行专项债券 403,583.09 万元，2024 年计划发行专项债券 98,001.91 万元，发行期限均为 5 年，预计融资利率 2.67%，预计融资到期还本付息 568,546.60 万元。专项债券发行计划如下表：



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%		
本次发行债券	2022 年	77,000.00	77,000.00			2.67%	1,724.80	1,724.80
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			156,957.10	854,542.10

本项目预计到期还本付息总额为 854,542.10 万元（其中：专项债券融资利息 156,957.10 万元）。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1. 债券存续期内出租、铁路运营、广告收入测算

已经建成仓储设施：口岸功能区 A 库建筑面积 2000 平方米，口岸功能区 C、D 库建筑面积 10000 平方米，口岸功能区冷库建筑面积 15000 平方米，电子商务楼建筑面积 7000 平方米，海关东侧联检业务楼建筑面积 10000 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 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 10000 平方米；2024 年底完成北场



站站台仓库，仓库面积 7200 平方米；2025 年底完成建设为口岸仓储中心，用于国家骨干冷链物流基地口岸仓储，项目占地 30 亩地，建设面积约 20000 平方米；完成铁路口岸监管中心的建设，占地面积 55 亩，建筑面积约 10000 平方米。

京平公转铁综合物流枢纽产业园土地整理可出让建筑面积 596.38 万平方米，预计在 2025 年底完成上市。

房屋、仓储设施出租收入：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%。

铁路运营收入，2022-2031 年收入用于偿还既有铁路线路的存量债务，2032 年后的收入可用于偿还专项债，每年预计固定收益 3500 万元。

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%。

2. 出租收入、铁路运营收入、广告收入预测

根据市场情况及项目周边房地产租赁价格，现预测项目实现出租出让收入如下：

预测房屋、仓储设施出租收入为 260,351.71 万元；铁路运营收入 42,000.00 万元，广告收入 162,753.16 万元，合计 465,104.87 万元。如下表：



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
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	租金收入（万元）	4175.60	4175.60	5097.55	7335.52	7335.52	10438.75	11378.24	11378.24	11378.24	12402.28	12402.28	12402.28
	建筑面积（m²）	44000	44000	53715	70915	70915	100915	100915	100915	100915	100915	100915	100915
1	农副产品流通加工中心收入	0.00	0.00	921.95	1004.93	1004.93	1004.93	1095.37	1095.37	1095.37	1193.96	1193.96	1193.96
	面积			9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
2	首都食材共配中心收入	0	0	0	1034	1034	1034	1128	1128	1128	1229	1229	1229
	面积				10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	单价		2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
3	口岸功能区 A 库收入	190	190	190	207	207	207	226	226	226	246	246	246
	面积	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
4	口岸功能区 C、D 库收入	949	949	949	1034	1034	1034	1128	1128	1128	1229	1229	1229
	面积	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0	0	0	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
5	口岸功能区冷库收入	1424	1424	1424	1552	1552	1552	1691	1691	1691	1843	1843	1843
	面积	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
6	电子商务楼收入	664	664	664	724	724	724	789	789	789	860	860	860



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
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	面积	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
7	海关东侧联检业务楼	949	949	949	1034	1034	1034	1128	1128	1128	1229	1229	1229
	面积	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
8	北场站站台仓库				745	745	745	812	812	812	885	885	885
	面积				7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200
	单价	2.6	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	3.1	3.1	3.1	3.4	3.4	3.4
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
9	口岸仓储中心收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2068.82	2255.01	2255.01	2255.01	2457.97	2457.97	2457.97
	面积						20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	单价	2.6	2.60	2.60	2.83	2.83	2.83	3.09	3.09	3.09	3.37	3.37	3.37
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%
10	铁路口监管中心收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1034.41	1127.51	1127.51	1127.51	1228.98	1228.98	1228.98
	面积						10000.00	10000	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	单价	2.60	2.60	2.60	2.83	2.83	2.83	3.09	3.09	3.09	3.37	3.37	3.37
	增长率	0%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%



序号	项目名称	第 13 年	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	合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
一	租金收入（万元）	13518.48	13518.48	13518.48	14735.15	14735.15	14735.15	16061.31	16061.31	16061.31	17506.83	260,351.71
	建筑面积（m²）	100915	100915	100915	100915	100915	100915	100915	100915	100915	100915	
1	农副产品流通加工中心收入	1301.41	1301.41	1301.41	1418.54	1418.54	1418.54	1546.21	1546.21	1546.21	1685.37	25,288.58
	面积	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	9715	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
2	首都食材共配中心收入	1340	1340	1340	1460	1460	1460	1592	1592	1592	1735	25,081.45
	面积	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
3	口岸功能区 A 库收入	268	268	268	292	292	292	318	318	318	347	5,585.69
	面积	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
4	口岸功能区 C、D 库收入	1340	1340	1340	1460	1460	1460	1592	1592	1592	1735	27,928.45
	面积	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
5	口岸功能区冷库收入	2009	2009	2009	2190	2190	2190	2387	2387	2387	2602	41,892.67
	面积	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
6	电子商务楼收入	938	938	938	1022	1022	1022	1114	1114	1114	1214	19,549.91



序号	项目名称	第 13 年	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	合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
	面积	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
7	海关东侧联检业务楼	1340	1340	1340	1460	1460	1460	1592	1592	1592	1735	27,928.45
	面积	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
8	北场站站台仓库	965	965	965	1051	1051	1051	1146	1146	1146	1249	18,058.64
	面积	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	
	单价	3.7	3.7	3.7	4.0	4.0	4.0	4.4	4.4	4.4	4.8	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
9	口岸仓储中心收入	2679.18	2679.18	2679.18	2920.31	2920.31	2920.31	3183.14	3183.14	3183.14	3469.62	46,025.25
	面积	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	
	单价	3.67	3.67	3.67	4.00	4.00	4.00	4.36	4.36	4.36	4.75	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	
10	铁路口监管中心收入	1339.59	1339.59	1339.59	1460.15	1460.15	1460.15	1591.57	1591.57	1591.57	1734.81	23,012.63
	面积	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	
	单价	3.67	3.67	3.67	4.00	4.00	4.00	4.36	4.36	4.36	4.75	
	增长率	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	0%	0%	9%	



项目出租经营收入汇总表

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
一	租金收入（万元）	4175.60	4175.60	5097.55	7335.52	7335.52	10438.75	11378.24	11378.24	11378.24	12402.28	12402.28	12402.28
二	铁路运营收入（万元）											3,500.00	3,500.00
三	广告收益（万元）	550.00	1,050.00	1,820.00	2,625.00	4,250.00	5,900.00	6,195.00	6,504.75	6,829.99	7,171.49	7,530.06	7,906.56
1.1	户外广告	100	200	300	525	800	900	945	992	1042	1094	1149	1206
	数量	5	8	10	15	20	20	20	20	20	20	20	20
	每年收入	20	25	30	35	40	45	47	50	52	55	57	60
	增长率	0	0	0	0	0	0	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2	落地广告	450.00	850.00	1520.00	2100.00	3450.00	5000.00	5250.00	5512.50	5788.13	6077.53	6381.41	6700.48
	数量	30	50	80	100	150	200	200	200	200	200	200	200
	每年收入	15	17	19	21	23	25	26	28	29	30	32	34
	增长率	0	0	0	0	0	0	5%	5%	5%	5%	5%	5%
四	税金及附加（万元）	457.86	491.46	636.14	915.82	1025.02	1448.71	1563.23	1584.05	1605.90	1732.07	2108.97	2134.27
1.1	增值税（万元）	408.80	438.80	567.98	817.70	915.20	1293.49	1395.74	1414.33	1433.84	1546.49	1883.01	1905.60
1.2	城市维护建设税（万元）	28.62	30.72	39.76	57.24	64.06	90.54	97.70	99.00	100.37	108.25	131.81	133.39
1.3	教育费附加（含地方）万元	20.44	21.94	28.40	40.88	45.76	64.67	69.79	70.72	71.69	77.32	94.15	95.28



项目出租经营收入汇总表（续）

序号	名称	计算期										合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
一	租金收入（万元）	13518.48	13518.48	13518.48	14735.15	14735.15	14735.15	16061.31	16061.31	16061.31	17506.83	260,351.71
二	铁路运营收入（万元）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	42,000.00
三	广告收益（万元）	8,301.89	8,716.99	9,152.84	9,610.48	10,091.00	10,595.55	11,125.33	11,681.60	12,265.68	12,878.96	162,753.16
1.1	户外广告	1266	1330	1396	1466	1539	1616	1697	1782	1871	1965	25,181.33
	数量	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	每年收入	63	66	70	73	77	81	85	89	94	98	
	增长率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
1.2	落地广告	7035.50	7387.28	7756.64	8144.47	8551.70	8979.28	9428.25	9899.66	10394.64	10914.37	137,571.83
	数量	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
	每年收入	35	37	39	41	43	45	47	49	52	55	
	增长率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
四	税金及附加（万元）	2273.35	2301.24	2330.53	2483.93	2516.22	2550.12	2719.40	2756.78	2796.03	1174.50	39605.61
1.1	增值税（万元）	2029.78	2054.68	2080.83	2217.79	2246.62	2276.90	2428.04	2461.41	2496.46	1048.66	35362.15
1.2	城市维护建设税（万元）	142.08	143.83	145.66	155.25	157.26	159.38	169.96	172.30	174.75	73.41	2475.35
1.3	教育费附加（含地方）万元	101.49	102.73	104.04	110.89	112.33	113.84	121.40	123.07	124.82	52.43	1768.11



3. 债券存续期间出租成本及税金的测算

3.1 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。

3.1.2 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（36,099.00 万元），因此在测算过程中，债券存续期内抵扣进项税后进行测算。

3.1.3 城市维护建设税：以增值税为计税基数，税率取 7%；

3.1.4 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%；

增值税、城市维护建设税、教育费附加见《项目出租经营收入表》。

3.1.5 房产税：按租赁收入 12% 税率计算。

3.1.6 所得税税率为 25%；

3.2 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% 计取。

3.3 折旧摊销

在项目未来的经营期内，公司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 40 年；残值率均取 5%。

4. 利润及现金流入金额预测

项目计算期内实现利润总额 58,700.81 万元，缴纳所得税 28,189.68 万元，实现净利润 30,511.13 万元。

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：



项目房屋出租及相关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。

利润及现金流入表

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
1	经营收入	4,725.60	5,225.60	6,917.55	9,960.52	11,585.52	16,338.75	17,573.24	17,882.99	18,208.22	19,573.76	23,432.34	23,808.84
2	折旧与摊销				9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13
3	税金及附加												
4	经营管理费用	378.05	418.05	553.40	796.84	926.84	1,307.10	1,405.86	1,430.64	1,456.66	1,565.90	1,874.59	1,904.71
5	财务费用	0.00	1,724.80	6,041.70	16,817.37	19,434.02	19,434.02	19,434.02	17,378.12	6,602.45	3,985.80	3,985.80	3,985.80
6	房产税	501.07	501.07	611.71	880.26	880.26	1,252.65	1,365.39	1,365.39	1,365.39	1,488.27	1,488.27	1,488.27
7	利润总额	3,846.48	2,581.68	-289.26	-18,060.08	-19,181.73	-15,181.15	-14,158.16	-11,817.29	-742.40	3,007.66	6,557.55	6,903.94
8	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	3,007.66	6,557.55	6,903.94
9	应纳税所得额	3,846.48	2,581.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	所得税	961.62	645.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	净利润	2,884.86	1,936.26	-289.26	-18,060.08	-19,181.73	-15,181.15	-14,158.16	-11,817.29	-742.40	3,007.66	6,557.55	6,903.94
12	息税前利润	2,884.86	3,661.06	5,752.44	-1,242.71	252.29	4,252.87	5,275.86	5,560.83	5,860.05	6,993.46	10,543.35	10,889.74
13	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）	2,884.86	3,661.06	5,752.44	8,283.41	9,778.41	13,779.00	14,801.99	15,086.96	15,386.18	16,519.59	20,069.48	20,415.86



利润及现金流入表 (续)

序号	名称	计算期										合计
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	
1	经营收入	25,320.37	25,735.47	26,171.32	27,845.62	28,326.15	28,830.70	30,686.64	31,242.90	31,826.98	33,885.79	465,104.87
2	折旧与摊销	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	9,526.13	180,996.38
3	税金及附加											0.00
4	经营管理费用	2,025.63	2,058.84	2,093.71	2,227.65	2,266.09	2,306.46	2,454.93	2,499.43	2,546.16	2,710.86	37,208.39
5	财务费用	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	3,985.80	2,261.00	156,957.10
6	房产税	1,622.22	1,622.22	1,622.22	1,768.22	1,768.22	1,768.22	1,927.36	1,927.36	1,927.36	2,100.82	31,242.21
7	利润总额	8,160.60	8,542.49	8,943.47	10,337.83	10,779.91	11,244.10	12,792.43	13,304.19	13,841.54	17,286.98	58,700.81
8	弥补以前年度亏损	8,160.60	742.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,372.15
9	应纳税所得额	0.00	7,800.09	8,943.47	10,337.83	10,779.91	11,244.10	12,792.43	13,304.19	13,841.54	17,286.98	112,758.70
10	所得税	0.00	1,950.02	2,235.87	2,584.46	2,694.98	2,811.02	3,198.11	3,326.05	3,460.39	4,321.74	28,189.68
11	净利润	8,160.60	6,592.47	6,707.60	7,753.37	8,084.94	8,433.07	9,594.32	9,978.14	10,381.16	12,965.23	30,511.13
12	息税前利润	12,146.40	10,578.27	10,693.40	11,739.17	12,070.74	12,418.87	13,580.12	13,963.94	14,366.96	15,226.23	187,468.23
13	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)	21,672.53	20,104.39	20,219.53	21,265.30	21,596.86	21,945.00	23,106.24	23,490.07	23,893.08	24,752.36	368,464.60



5. 土地出让产生的现金流入

(1) 基本假设及依据

京平公转铁（京津冀）综合物流枢纽产业园土地整理项目情况：1. 园区土地整理（近期）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，北场区分东西两部分，西侧部分：北至东河路，南至密西街，西邻物流枢纽铁路北场站。东邻轨道交通平谷线（M22 号线）；东侧部分：北至陆港大街，南至密东街，西邻密三路（盘龙北路），东至秧城路，总用地面积约 20.51 公顷（307.65 亩）。中场区东至金鸡河路，南至顺平南线，西至物流枢纽铁路中场站，北至中场北环路，总用地面积约 25.77 公顷（386.53 亩）。南场区东至物流枢纽南场站，南至双寺一街，西至金石路，北至早鲍路（马坊大街），总用地面积约 9 公顷（135.07 亩）。2. 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，可出让：561 亩；3. 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，可出让：355.5 亩；4. 中央厨房物流基地综合体项目其核心功能包含农产品生产、加工、运输与集散，可出让：163 亩；5. 都市新零售产业园可出让：357 亩；6. 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，可出让：109 亩；7. 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，可出让：664 亩；8. 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，可出让：443.26 亩；9. 北京市生产生活物资保障基地可出让：1115.63 亩；10. 冷链仓储产业园，可出让：364 亩；11. 城市共配中心产业园，可出让：302 亩；12. 仓储加工综合体项目，可出让：252 亩；13. 城市快消品供应产业园规划总用地面积约 10.55 公顷，总建筑规模约 10.63 万平方米。

根据北京市平谷区 2022 年成交的工业和商业用地情况进行统计，平谷区近两年物流用地成交情况，土地价格年增长率，参照北京市政府 2021 年工作报告中预计的 2022 年 GDP 增速为 5.5% 以上，本次预计增速按 5% 预计。该地块入市时间预计入市价格，依据年增速对价格进行调整。调整后结果详见下表：



成交单价按每年增长 5%调整至 2025 年第四季度入市单价

序号	宗地名称宗地	交易文件编号	位置	建设用地面积(平方米)	控制建筑面积(平方米) ≤	交易方式	用地性质	成交日期	成交价(万元)	单价(万元/平方米)	2022 年第四季度预计入市价格	2023 年第四季度预计入市价格	2024 年第四季度预计入市价格	2025 年第四季度预计入市价格
1	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	48135.073	48135.073	挂牌	W1 物流用地	2022 年 6 月 2 日	12487.17	0.25942	0.25942	0.2724	0.2860	0.3003
2	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	36256.68	47133.69	挂牌	W1 物流用地	2022-07-28	9897.48	0.20999	0.20999	0.2205	0.2315	0.2431
3	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	23693.13	30801.70	挂牌	W1 物流用地	2022 年 8 月 18 日	6414.01	0.20824	0.20824	0.2186	0.2296	0.2411
平均(万元)									28798.66	0.22588	0.22588	0.23717	0.24903	0.26149



(2) 土地出让产生的收入

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。

金额单位：万元

项目名称	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（近期）	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.	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
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

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，出租经营产生的用于资金平衡的现金流入 368,464.60 万元+项目地块可用于资金平衡土地相关收益为 1,341,995.29 万元。

四、现金覆盖还本付息的测算

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目办公房屋、配套房屋的出租，铁路运营、广告收入，土地出让收入来实现。

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本息覆盖倍数为 1.45 倍[本息覆盖倍数=（偿还债券利息及本金的现金流入额-减少的发债金额）/（债券利息+债券本金）]，项目整体平衡覆盖倍数为 1.11 倍（项目整体平衡覆盖倍数=偿还债券利息及本金的现金流入额/总投资额）。



本项目融资还本付息情况表

金额单位:万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	融资利率	偿还本金	应付利息	还本付息合计	用于资金平衡相关收益	
							经营收入的现金流入额	土地出让收入
2021 年已发行债券	49,000.00		3.52%				2,884.86	23,632.00
2022 年已发行债券	70,000.00		3.23%		1,724.80	1,724.80	3,661.06	60,568.58
本期发行债券	77,000.00	77,000.00	2.67%					
2023 年预计发行债	403,583.09		2.67%		6,041.70	6,041.70	5,752.44	360,965.68
2024 年预计发行债	98,001.91		2.67%		16,817.37	16,817.37	8,283.41	793,325.03
2025 年					19,434.02	19,434.02	9,778.41	103,504.00
2026 年					19,434.02	19,434.02	13,779.00	
2027 年				77,000.00	19,434.02	96,434.02	14,801.99	
2028 年				403,583.09	17,378.12	420,961.21	15,086.96	
2029 年				98,001.91	6,602.45	104,604.36	15,386.18	
2030 年					3,985.80	3,985.80	16,519.59	
2031 年					3,985.80	3,985.80	20,069.48	
2032 年					3,985.80	3,985.80	20,415.86	
2033 年					3,985.80	3,985.80	21,672.53	
2034 年					3,985.80	3,985.80	20,104.39	
2035 年					3,985.80	3,985.80	20,219.53	
2036 年					3,985.80	3,985.80	21,265.30	
2037 年					3,985.80	3,985.80	21,596.86	
2038 年					3,985.80	3,985.80	21,945.00	
2039 年					3,985.80	3,985.80	23,106.24	
2040 年					3,985.80	3,985.80	23,490.07	
2041 年				49,000.00	3,985.80	52,985.80	23,893.08	
2042 年				70,000.00	2,261.00	72,261.00	24,752.36	
合计	697,585.00			697,585.00	156,957.10	854,542.10	368,464.60	1,341,995.29
偿还债券利息及本金的现金流入额	1,710,459.89=368,464.60+1,341,995.29							
减少的发债金额	470,862.09							
本息覆盖倍数	1.45[(1,710,459.89-470,862.09) /854,542.10]							
整体覆盖倍数	1.11							

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、广告收入、土地出让收入未达到预期增长目标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自求平衡。

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	可用于资金平衡土地 相关收益	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	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	1.45	1.36	1.27





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



2020年01月10日



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

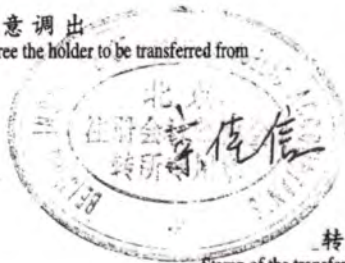
二〇二〇年二月二十五日

中华人民共和国财政部制



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



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



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

10

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

11



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

北京京昊会计师事务所





姓名 牛保国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-01-02
Date of birth
工作单位 北京普洋会计师事务所
Working unit
身份证号码 130625197701025931
Identity card No.

