

2025 年北京市政府专项债券(八期)

轻轨 L2 线通州段次渠站、堡渠南站、亦庄火车站土地一级开发

项目项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告

天职业字[2025]1255 号

目录

一、基本情况	2
1、项目单位基本信息	2
2、项目概况	2
二、融资情况	4
1、资金充足性	4
三、收益来源	8
1、土地使用权出让收益	8
四、自求平衡	11
1、预期收入表	11
2、预期成本测算	11
3、资金覆盖率	12
4、现金流量表	13
5、压力测试	13
6、风险分析	14
五、评估结论	14

2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦
庄火车站土地一级开发项目
项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告

天职业字[2025]1255 号

致：北京经济技术开发区管理委员会、北京经济技术开发区财政国资局、北京住总置地有限公司

我们接受委托，对北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具总体评价报告。

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本项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何用途。

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，本次评价预期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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



**2025 年北京市政府专项债券（八期）
北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦
庄火车站土地一级开发项目
项目收益与融资自求平衡方案总体评价报告**

一、基本情况

1、项目单位基本信息

单位名称	北京住总置地有限公司
统一社会信用代码	91110000MA0080BT8H
法定代表人	马璐
注册地址	北京市北京经济技术开发区永昌北路 3 号 3 幢 6 层 8610
注册资本	5000 万元人民币
成立日期	2016 年 8 月 31 日
营业期限	2016 年 8 月 31 日至无固定期限
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；土地整理；施工总承包；专业承包；房地产信息咨询；物业管理；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询。（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。）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	股东名称：北京住总房地产开发有限责任公司 持股比例 100%

2、项目概况

北京市轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级开发项目（以下简称“本项目”）位于北京市通州区台湖镇。总用地面积 1683.0867 公顷（合 25246.301 亩），其中集体土地 1635.2944 公顷，国有土地 47.7923 公顷。其

四至为：东北至京津二通道；东南至六环路；西至通惠排干渠；西南至垡渠路；南至凉水河。属于亦庄新城规划区域范围内。

本项目总投资 6,336,160 万元（取整至万元，下同），计划使用财政预算资金 4,292,360 万元，计划申请专项债券总额 2,043,800 万元。

专项债券已发行情况：已发行专项债券 1,700,200 万元，其中：2021 年 12 月已发行 1,250,200 万元（2023 年 12 月偿还到期本金 179,700 万元，剩余本金通过发行再融资债券偿还，其中 2 年期债券 220,500 万元，利率 2.50%；3 年期债券 300,000 万元，利率 2.54%；5 年期债券 550,000 万元，利率 2.63%）；2022 年 1 月已发行 450,000 万元（2024 年 1 月全部通过发行再融资债券偿还，其中 3 年期债券 100,000 万元，利率 2.33%；5 年期债券 350,000 万元，利率 2.42%）。截至 2024 年底本项目专项债余额 1,520,500 万元，其中：1,070,500 万元（2 年期债券 220,500 万元，利率 2.50%；3 年期债券 300,000 万元，利率 2.54%；5 年期债券 550,000 万元，利率 2.63%）；450,000 万元（3 年期债券 100,000 万元，利率 2.33%；5 年期债券 350,000 万元，利率 2.42%）。

本批次申请发行专项债券 343,600 万元，债券期限为 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

二、融资情况

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，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到 1.8 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目属于土地一级开发项目，本项目总投资 6,336,160 万元，其中前期费用 62,272 万元，占比 0.98%；征地补偿及相关税费 862,633 万元，占比 13.61%；收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用 790,111 万元，占比 12.47%；市政基础设施建设费用 352,879 万元，占比 5.57%；其他费用 35,713 万元，占比 0.56%；财务费用 685,433 万元，占比 10.82%；委托管理费 5,756 万元，占比 0.09%；项目管理费 191,682 万元，占比 3.03%；审计费 1,415 万元，占比 0.02%；委托入市交易服务费及地价评估费 51 万元，占比 0.00001%；两税两费 88,979 万元，占比 1.40%；原主体已发生投资 3,259,236 万元，占 51.44%，详见表 1：

表 1 建设投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资估算金额	占比
1	前期费用	62,272	0.98%

序号	项目名称	投资估算金额	占比
2	征地补偿及相关税费	862,633	13.61%
3	收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用	790,111	12.47%
4	市政基础设施建设费用	352,879	5.57%
5	其他费用	35,713	0.56%
6	财务费用	685,433	10.82%
7	委托管理费	5,756	0.09%
8	项目管理费	191,682	3.03%
9	审计费	1,415	0.02%
10	委托入市交易服务费及地 价评估费	51	0.00001%
11	两税两费	88,979	1.40%
12	原主体已发生投资	3,259,236	51.44%
	<u>合计</u>	<u>6,336,160</u>	<u>100.00%</u>

1.2 资金筹措

本项目总投资为 6,336,160 万元，项目计划使用财政预算资金 4,292,360 万元，占比 67.74%；专项债券资金 2,043,800 万元，占比 32.26%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

项目收入按程序及时上缴国库用于偿债。项目建设期间（无收益期间）还本付息及手续费支付通过经开区财政预算资金统筹安排。投资计划及资金筹措方案详见表 2：

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	筹资金额	占比
1	总投资	6,336,160	100%

2	资金筹措	6,336,160	100%
2.1	财政预算资金	4,292,360	67.74%
2.2	发行专项债券	2,043,800	32.26%

拟发行债券应付本息情况：

本项目计划申请专项债券总额 2,043,800 万元，已发行专项债券 1,700,200 万元，其中：2021 年 12 月已发行 1,250,200 万元（2023 年 12 月偿还到期本金 179,700 万元，剩余本金通过发行再融资债券偿还，其中 2 年期债券 220,500 万元，利率 2.50%；3 年期债券 300,000 万元，利率 2.54%；5 年期债券 550,000 万元，利率 2.63%）；2022 年 1 月已发行 450,000 万元（2024 年 1 月全部通过发行再融资债券偿还，其中 3 年期债券 100,000 万元，利率 2.33%；5 年期债券 350,000 万元，利率 2.42%）。截至 2024 年底本项目专项债券余额 1,520,500 万元，其中：1,070,500 万元（2 年期债券 220,500 万元，利率 2.50%；3 年期债券 300,000 万元，利率 2.54%；5 年期债券 550,000 万元，利率 2.63%）；450,000 万元（3 年期债券 100,000 万元，利率 2.33%；5 年期债券 350,000 万元，利率 2.42%）。

本批次申请发行专项债券 343,600 万元，债券期限为 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。详见表 3。

表 3 拟发行专项债券还本付息表

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	当期还本 付息
2022	1,250,200	450,000		1,700,200	2.89%	36,633	36,633
2023	1,700,200		179,700	1,520,500	2.89%	47,993	227,693
2024	1,520,500			1,520,500	2.89%	39,007	39,007
小计	1,250,200	450,000	179,700	1,520,500	2.89%	123,633	303,333
2025	1,520,500	343,600	220,500	1,643,600	2.89%	38,961	259,461
2026	1,643,600		300,000	1,343,600	2.89%	43,432	343,432
2027	1,343,600		100,000	1,243,600	2.89%	35,707	135,707
2028	1,243,600		550,000	693,600	2.89%	33,407	583,407
2029	693,600		350,000	343,600	2.89%	18,956	368,956
2030	343,600		343,600		2.89%	10,091	353,691
小计	1,520,500	343,600	1,864,100		2.89%	180,554	2,044,654
合计		793,600	2,043,800		2.89%	304,187	2,347,987

注：本项目专项债存在多种利率，表 3 利息项 2025-2030 年预计利息金额为 180554 万元，具体情况详细批注如下：

1、2 年期债券 220,500 万元，利率 2.50%，应付利息总额 5,589 万元；

2、3 年期债券 300,000 万元，利率 2.54%，应付利息总额 15,452 万元；

3、5 年期债券 550,000 万元，利率 2.63%，应付利息总额 58,704 万元；

4、3 年期债券 100,000 万元，利率 2.33%，应付利息总额 7,094 万元；

5、5 年期债券 350,000 万元，利率 2.42%，应付利息总额 34,374 万元；

6、5 年期债券 343,600 万元，利率 2.89%，应付利息总额 59,341 万元。

三、收益来源

本项目募集资金投资预计可产生的收益主要来自于项目完成土地一级开发以后公开出让国有土地使用权收益。

1、土地使用权出让收益

(1) 计算方法：收益=出让价格*出让面积

(2) 出让价格确定方式：在北京市土地公开交易市场成交项目中，选取项目周边，规划用途、交易日期、开发程度接近的项目作为比较案例，经比较分析，根据用途相似、区位相近，采取市场比较法，对成交案例的区域因素、个别因素等进行调整修正，并通过对未来土地市场走势分析判断，本项目土地出让摘牌参考价格约为 10,822 元/平方米，参考案例表见表 4

表 4 参考案例表

序号	宗地名称	规划用途	建设用地面积 (平方米)	建筑规划面积 (平方米)	成交价格(万 元)	受让单位	成交日期
1	北京经济技术开发区亦庄新城						
	0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	43,400.00	86,800.00	330,050.00	招商局地产（北京）有限公司	2023 年 06 月 01 日
2	北京经济技术开发区亦庄新城						
	0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	77,391.10	177,999.53	791,200.00	中臬置业有限公司	2023 年 06 月 16 日
3	北京经济技术开发区亦庄新城						
	0503 街区 YZ00-0503-B19R1、 B19A1、B19A2、B25B1 地块 R2 二 类居住用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地、B1S3 商业用地混 合基础设施用地	R2 二类居住用 地,A4 体育用 地,A33 基础教 育用地,B1 商业 用地,S3 地面公 共交通场站用地	147,727.42	332,097.21	753,800.00	华润置地开发（北 京）有限公司	2024 年 02 月 01 日
4	北京经济技术开发区亦庄新城						
	0303 街区 F1C-1、F1S-1、F1R-1、 F1A-1 地块 B4 综合性商业金融服 务业用地、S4 社会停车场用地、 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	R2 二类居住用 地,B4 综合性商 业金融服务业用 地,A3 教育科研 用地,S4 社会停 车场用地	71,668.00	194,641.99	311,200.00	北京越新房地产开 发有限公司	2023 年 02 月 07 日

(3) 债券存续期内，本项目预计可实现土地出让收益 3,769,728 万元，具体分年度收入详见表 5。

表 5 本项目分年度收入合计表

单位：万元

计划	预计分年度收入						合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
地块名称	17 号线车辆段	29#、138#	11#、12#、31#	21#、32#、27#、东方化中建一期、工厂、113#、中建二期	10#、109#	137#、107#、102-1#、102-2#、141#、102-3#、110#、16#、101#、C3 地块	25 个
供地规模 (公顷)	29.36	23.17	9.03	59.44	48.99	49.44	219.43
供地收入	269,273	345,057	169,667	762,878	885,153	1,337,700	3,769,728

四、自求平衡

1、预期收入表

(1) 土地使用权出让收益，其影响因素主要为出让面积、价格，详见表 6：

表 6 土地使用权出让收益测算表

土地使用权	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
供地规模（万平方米）	29.36	23.17	9.03	59.44	48.99	49.44	219.43
建筑规模（万平方米）	41.47	56.76	26.13	113.87	124.52	123.61	486.36
收益金额（万元）	269,273	345,057	169,667	762,878	885,153	1,337,700	3,769,728

2、预期成本测算

根据本项目情况，项目归属经开区管辖后明确土地出让收益直接全部由市、区两级财政统筹，不再返还至企业，土地出让收益仅用于偿还债券本息，涉及到的土地一级开发成本全部为建设成本主要为征地、拆迁、市政、税费及相关运营费用，成本预估为 6,712.27/平方米，详见表 7：

表 7 营业成本表

单位：万元

业务模式	建设成本
土地一级开发成本	6,336,160
<u>合计</u>	<u>6,336,160</u>

根据本项目营运内容相关的税目有：增值税、印花税、城建税及教育费附加、企业所得税，详见表 8：

表 8 税目税率表

税目	税率	备注
增值税	3%	
城建维护税	5%	按照流转税
企业所得税	25%	按照企业应纳税所得额
教育费附加	5%	按照流转税
印花税	合同金额万分之五	合同金额

3、资金覆盖率

根据本项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖率可达到 1.8 倍，为期末本项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额，详见表 9：

表 9 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	到期本金	融资 到期利息	本息合计	年度可否平 衡
2022 年	242,232		36,633	36,633	可平衡
2023 年	240,870	179,700	47,993	227,693	可平衡
2024 年	9,837		39,007	39,007	可平衡
小计	492,939	179,700	123633	303,333	可平衡
2025 年	269,273	220,500	38,961	259,461	可平衡
2026 年	345,057	300,000	43,432	343,432	可平衡
2027 年	169,667	100,000	35,707	135,707	可平衡
2028 年	762,878	550,000	33,407	583,407	可平衡
2029 年	885,153	350,000	18,956	368,956	可平衡
2030 年	1,337,700	343,600	10,091	353,691	可平衡
小计	<u>3,769,728</u>	<u>1,864,100</u>	<u>180,554</u>	<u>2,044,654</u>	可平衡
2025-2030 年本息覆盖倍数			1.8		可平衡

4、现金流量表

预测的现金流量表情况见表 10:

表 10 现金流量表

单位: 万元

年度	现金流入			现金流出			
	发行债券金额	收入金额	小计	专项债利息	专项债本金	建设投入金额	小计
2025 年	343,600	269,273	612,873	38,961	220,500	403,600	663,061
2026 年		345,057	345,057	43,432	300,000	400,000	743,432
2027 年		169,667	169,667	35,707	100,000	373,600	509,307
2028 年		762,878	762,878	33,407	550,000	395,462	978,869
2029 年		885,153	885,153	18,956	350,000		368,956
2030 年		1,337,700	1,337,700	10,091	343,600		353,691
合计	343,600	3,769,728	4,113,328	180,554	1,864,100	1,572,662	3,617,316

5、压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当净收入影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.2 ,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 11 项目债券本息偿还能力评估表

单位: 万元

敏感性分析	敏感性变化比		
	-5%	0%	5%
经营净收益	3,581,242	3,769,728	3,958,214
偿债资金合计	3,581,242	3,769,728	3,958,214
债券还本付息额	2,044,654	2,044,654	2,044,654
资本金偿还建设期利息	180,554	180,554	180,554

敏感性分析	敏感性变化比		
	-5%	0%	5%
经营收入偿还的债券本息额	2,044,654	2,044,654	2,044,654
债券本息覆盖率	1.7	1.8	1.9

6、风险分析

总体而言，本项目预计收入对其拟使用的资金保障程度较高；本项目资金风险主要来源有两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使本项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是本项目投资量大，土地出让价格和经营收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定、土地价格不确定、经营收入不稳定等问题，导致不能如期收回投资影响偿还债券本息。防范措施为拓宽融资渠道，力促资金的按时足额到位；同时加强对本项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对资金做到专款专用。

五、评估结论

本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地使用权出让收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在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，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





营业执照 (副本) (15-15)

陳年玉璽刻一

895527E6958010113E



了解更多的信息，请与我们联系。

名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	14180万元
----	--------------------	-----	---------

支出 1480 万元

类型 鄂臻普通合伙企业 成立日期 2012年03月05日

成立日期 2012年03月05日

执行事务合伙人

主要经营场所

北京市海淀区车公庄路10号B号楼
A-1和A-5区域

图 1 规划图

事在企业营业执照、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、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、审计服务；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；基础软件服务；数据库系统服务；软件销售；产品设计；基础软件服务；数据计算处理（数据处理中心的银行卡中心、POS机在以上的云计算、数据库中心除外）；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。）



登记机

2024年09月11日

国家企业信用信息公示系统网址：

[illegible]

Figure 1. The effect of the concentration of the inhibitor on the rate of polymerization of α -methylstyrene in the presence of SnCl_4 at 25°C .

国家企业信用信息公示系统链接地址为:

国家市场监督管理总局监制

庭

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:

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:

资料质仅用于天职业 20201255 相关资料, 与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师协会, 检验有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年12月31日



2016年12月31日



2015年12月31日

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
Agrees the holder to be transferred from

原单位
CPA

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

同意调入
Agrees the holder to be transferred to

新单位
CPA

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



中国注册会计师协会



姓名: 吴志强
证件号码: 310002400320

此证书有效期为另附页所列。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年12月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年12月31日



2017年12月31日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年12月31日

姓名: 吴志强
性别: 男
出生日期: 1982-09-11
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号: 310002198209110856

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 日

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 日

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: 郭婧

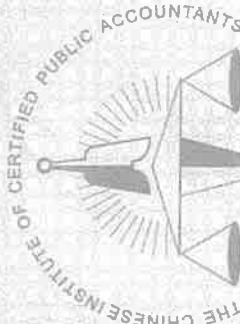
证书编号: 110101500480

110101500480

证书编号:
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: 2019 年 10 月 16 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会

姓名 郭婧

Full name

女

Sex

1994-05-13

Date of Birth

天职国际会计师事务所(特

殊普通合伙)

Working unit

身份证号码: 142623199405130649

Identity card No.



与原件一致

国

印