

2025 年北京市政府专项债券（八期）
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（调减）
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2025]第 017 号

广西天旭会计师事务所有限责任公司

二〇二五年六月

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：桂25LBYSKF85



2025 年北京市政府专项债券（八期） 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（调减） 收益与融资平衡报告

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 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）实施方案进行财务评价并出具财务评价报告。

2017 年，财政部公布《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），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《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）。2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，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 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减），预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）北京经济技术开发区简介

北京经济技术开发区（Beijing Economic-Technological Development Area, BDA），通常被称为亦庄经开区或简称亦庄，是北京市乃至中国北方最重要的国家级经济技术开发区和高新技术产业开发园区之一，也是当前亦庄新城的核心区和产业引擎。

北京经济技术开发区（BDA/亦庄经开区）是中国顶级的国家级双区（经济技术开发区+高新技术产业开发区），是北京市高精尖产业的核心承载地、科技创新的重要引擎和经济发展的支柱。它以强大的产业集群、高效的管理体制、优越的政策环境和持续深化的改革开放举措著称，构成了“亦庄新城”的产业心脏和活力源泉。其目标是建设成为具有全球影响力的创新型产业集群和科技引领示范区。

北京经济技术开发区核心定位，高精尖产业主阵地，重点发展以新一代信息技术（集成电路、新型显示）、生物技术和大健康、新能源汽车和智能网联汽车、机器人和高端装备制造四大主导产业为代表的高精尖产业。

科技创新中心重要平台，是北京建设国际科技创新中心“三城一区”主平台中的“一区”（与中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城并列）。

改革开放先行区，在管理体制、审批制度、产业发展政策等方面享有特殊权限，持续进行制度创新。



北京经济技术开发区主体位于大兴区境内,但有部分区域(如台湖-马驹桥部分区域,即“台马地区”)在行政划分上属于通州区,但在产业、规划等管理上已由经开区统一协调。

经济实力与产业特色:

经济重镇:工业总产值占北京市比重非常高(长期保持在四分之一左右),是北京经济增长的重要引擎。

单位产出高:土地集约利用程度和单位面积产出效益在全国国家级经开区中名列前茅。

产业聚集度高:汇集了大量世界 500 强企业、国际行业龙头和国内顶尖高新技术企业,形成了强大的产业集群。知名企业包括:

信息技术:中芯国际(芯片制造)、北方华创、屹唐半导体、集创北方、京东方(显示面板)、京东集团总部(部分职能)等。

生物医药:拜耳、GE 医疗、同仁堂、泰德制药、昭衍新药等。

汽车制造:北京奔驰(核心生产基地)、北汽新能源、小米汽车等。

高端装备:SMC、安川首钢机器人、施耐德电气等。

创新活跃:拥有众多企业研发中心、重点实验室、工程技术中心等创新载体。

(二)项目基本情况

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。本项目基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
北京市	北京住总置地有限公司	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	拟对项目所需土地进行一级开发工作，即实施征地工作、拆迁工作及市政基础设施建设等。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。	项目整体建设时间为 2016 年 9 月至 2028 年 12 月	6,336,160.00
合计					6,336,160.00

（三）项目资金筹措情况

本项目本次调减后的政府专项债券项目资金筹措情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	类别	2024 年及之前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
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	财政预算资金	3,063,298	0.00	400,000	373,600	455,462	4,292,360
	单位自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券	1,700,200	196,300	147,300	0.00	0.00	2,043,800
	合计	4,763,498	196,300	547,300	373,600	455,462	6,336,160

（四）专项债券的发行情况

本项目已发行专项债券 2,043,800 万元，其中：2021 年已发行 1,250,200 万元；2022 年已发行 450,000 万元；2025 年已发行专项债券 343600 万元，债券期限为 5 年，本次调减专项债 147300 万元，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。调减资金由后续年度发债保障，分年度还本付息明细如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	综合利率	应付利息	应付本息	备注
2021 年		1,250,200		1,250,200				
2022 年	1,250,200	450,000		1,700,200	2.89%	36,131	36,131	
2023 年	1,700,200		179,700	1,520,500	2.78%	47,336	227,036	



2024 年	1, 520, 500			1, 520, 500	2. 55%	38, 803	38, 803	
2025 年	1, 520, 500	343, 600	220, 500	1, 496, 300	2. 53%	38, 398	258, 898	本年发债本金调减 147300 万元, 调减后本金实际增加 196, 300 万元
2026 年	1, 496, 300	147, 300	300, 000	1, 343, 600	2. 40%	36, 755	336, 755	
2027 年	1, 343, 600		100, 000	1, 243, 600	2. 27%	30, 453	130, 453	
2028 年	1, 243, 600		550, 000	693, 600	2. 26%	28, 123	578, 123	
2029 年	693, 600		497, 300	196, 300	1. 97%	13, 658	510, 958	
2030 年	196, 300		196, 300	0. 00	1. 51%	2, 964	199, 264	
合计		20, 43, 800	2, 043, 800			272, 621	2, 316, 421	

本项目专项债存在多种利率, 具体情况如下:

(1) 已还 2 年期专项债券 1, 250, 200 万元, 利率 2. 89%, 2022-2023 年每年应付利息 36, 131 万元;

(2) 已还 2 年期专项债券 450, 000 万元, 利率 2. 49%, 2023-2024 年每年应付利息 11, 205 万元;

(3) 2 年期再融资债券 220, 500 万元, 利率 2. 50%, 2024-2025 年每年应付利息 5, 512. 5 万元;

(4) 3 年期再融资债券 300, 000 万元, 利率 2. 54%, 2024-2026 年每年应付利息 7, 620 万元;

(5) 5 年期再融资债券 550, 000 万元, 利率 2. 63%, 2024-2028 年每年应付利息 14, 465 万元;

(6) 3 年期再融资债券 100, 000 万元, 利率 2. 33%, 2025-2027 年每年应付利息 2, 330 万元;

(7) 5 年期再融资债券 350, 000 万元, 利率 2. 42%, 2025-2029 年每年应付利息 8, 470 万元;

(8) 2025 年 2 月 11 日发行的 5 年期专项债券 343600 万元, 利率 1. 51%, 预计调整日期为 2025 年 6 月 30 日进行测算调减 147300 万元(具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准),



2026 年应付利息 3,870 万元；专项债券 196,300 万元，2027-2030 年每年应付利息 2,964 万元。

(9) 预计后期发行的 3 年期专项债券 147,300 万元，利率 1.51%，2027-2029 年每年应付利息 2,224 万元。

(五) 专项债券项目预期收益

本项目本次调减后的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
北京市	北京住总置地有限公司	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	6,336,160.00	0.00	6,336,160.00
合计			6,336,160.00	0.00	6,336,160.00

(六) 专项债券项目总债务融资本息

本期债券为 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减），项目总债务融资本息合计 2,316,421 万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
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	2,043,800	272,621	2,316,421	0.00	0.00	0.00	2,316,421
合计	2,043,800	272,621	2,316,421	0.00	0.00	0.00	2,316,421

二、项目融资平衡测算

本期拟调减的政府专项债券为 2025 年 2 月 11 日已发行专项



债券 343600 万元，债券期限为 5 年，本次调减专项债 147300 万元，本次调减前拟发行的发行专项债券 343600 万元以 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）总收益作为还本付息基础，本次调减专项债后仍以 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据，我们做了进一步测算，结果与《实施方案》一致，项目能够实现收益与融资平衡，具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北京住总置地有限公司	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	6,336,160.00	2,316,421	2.74

项目主管部门、财政单位、项目实施单位等项目参与部门积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

三、总体评价

2025 年 2 月 11 日本项目已发行专项债券 343,600 万元，债券期限为 5 年，为提高专项债券资金使用效益，本项目 2025 年调减专项债券 147,300 万元，调至新型基础设施项目 C。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。本次调整后，本项目 2025 年已发行专项债券可使用金额为 196,300 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。基于财政部对地方政府发行



项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）的预期收益为本期拟调减债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供 2025 年北京市政府专项债券（八期）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（调减）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文）



(本页无正文，为签字盖章页)



广西天旭会计师事务所

中国注册会计师：



有限责任公司

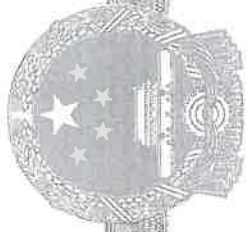
中国·南宁

中国注册会计师：



二〇二五年六月十六日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103057501754N (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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 广西天旭会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 贾红峰

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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基
建预决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培
训；法律、行政法规规定的其他审计业务。（依法须经批准的项目
，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章
2012年11月12日

注册资本

成立日期

营业期限 长期

住所

南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9层
908号房



登记机关

2020年09月15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



会计师事务所 执业证书

名称: 广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 贾红峰

经营场所: 南宁市新民路4号华星时代广场

名仕阁9层908号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 450000001

批准执业文号: 桂财会[2012]76号

批准执业日期: 2012年11月5日

证书序号: 0020821

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: 广西壮族自治区财政厅

2023 年 12 月 20 日

中华人民共和国财政部制

广西天德会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 陆博文
性别: 男
出生日期: [REDACTED]
工作单位: 广西天德会计师事务所有限公司
身份证号: 450111196805 [REDACTED]

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001 [REDACTED]
Issued Certificate: 广西壮族自治区注册会计师协会
批准注册协会: 会计师事务所
发证日期: 2003年 11月 07日
Date of Issuance: 续发 2014年 04月 08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.



广西天德会计师事务所有限责任公司
附件专用章

姓名: 梁志坚

性别: 女

出生日期: 1970年10月11日

工作单位: 广西天德会计师事务所有限公司

身份证号: 450105197711010011

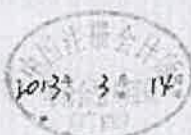
身份证号: 450105197711010011



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格、继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 11010000000000000000
No. of Certificate: 11010000000000000000
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
批准注册协会: Guangxi Association of Certified Public Accountants
发证日期: 2002年12月05日
Date of Issue: 2002-12-05
换发日期: 2013年03月14日
换发日期: 2013-03-14



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格、继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格、继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

