

2026 年北京市政府专项债券(十九期)  
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  
项目收益与融资平衡报告

天职业字(2026) 20768 号

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

二零二六年六月

# 目录

一、基本情况 .....	3
1、项目单位基本信息 .....	3
2、项目概况 .....	3
2.1 项目建设内容 .....	4
2.2 项目基本情况 .....	5
2.3 项目资金筹措情况 .....	5
2.4 专项债券的发行情况 .....	6
2.5 专项债券项目预期收益 .....	7
2.6 专项债券项目总债务融资本息 .....	9
3、项目融资平衡测算 .....	10
4、现金流量表 .....	11
5、压力测试 .....	11
6、风险分析 .....	12
二、评估结论 .....	13

# 2026 年北京市政府专项债券（十九期） 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 项目收益与融资平衡报告

天职业字（2026）20768 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 2026 年北京市政府专项债券轻轨 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。

我们的责任是对 2026 年北京市政府专项债券（十九期）  
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级  
开发项目项目收益与融资平衡报告进行评价，运用财务会计、  
现金流量分析、评估等专业技术，对政府专项债券项目预期  
收益及融资平衡情况进行咨询评价。

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。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。

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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 2026 年北京市政府专项债券（十九期） 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 项目收益与融资平衡报告

## 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	长期
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

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总投资 6336160 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 2076500 万元，已发行 1896500 万元，2021 年 12 月已发行 1250200 万元（其中 2 年期债券

2026 年北京市政府专项债券（十九期）  
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  
项目收益与融资平衡报告

天职业字（2026）20768 号

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二六年六月



# 目录

一、基本情况 .....	3
1、项目单位基本信息 .....	3
2、项目概况 .....	3
2.1 项目建设内容 .....	4
2.2 项目基本情况 .....	5
2.3 项目资金筹措情况 .....	5
2.4 专项债券的发行情况 .....	6
2.5 专项债券项目预期收益 .....	7
2.6 专项债券项目总债务融资本息 .....	9
3、项目融资平衡测算 .....	10
4、现金流量表 .....	11
5、压力测试 .....	11
6、风险分析 .....	12
二、评估结论 .....	13



# 2026 年北京市政府专项债券（十九期） 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 项目收益与融资平衡报告

天职业字（2026）20768 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 2026 年北京市政府专项债券轻轨 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。

我们的责任是对 2026 年北京市政府专项债券（十九期）  
轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站、亦庄火车站土地一级  
开发项目项目收益与融资平衡报告进行评价，运用财务会计、  
现金流量分析、评估等专业技术，对政府专项债券项目预期  
收益及融资平衡情况进行咨询评价。

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。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。



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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 2026 年北京市政府专项债券（十九期） 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 项目收益与融资平衡报告

## 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	长期
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

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总投资 6336160 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 2076500 万元，已发行 1896500 万元，2021 年 12 月已发行 1250200 万元（其中 2 年期债券

220500 万元；3 年期债券 300000 万元；5 年期债券 550000 万元）；2022 年 1 月已发行 450000 万元（其中 3 年期债券 100000 万元；5 年期债券 350000 万元）；2025 年已发行 5 年期债券 196300 万元。本批次申请发行 180000 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。

## 2.1 项目建设内容及投资估算

根据北京市发展和改革委员会、北京市通州区发展和改革委员会《关于轻轨 L2 线通州段次渠站、垡渠南站亦庄火车站（A1 地块）土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》等 58 项，2026 年，本项目取得由北京经济技术开发区管理委员会审批的 3 个包次地块立项批复文件，本项目主要建设规模和内容是：居住及配套设施、商业商务、文化及交通附属设施、教育科研、工业、公共绿地及市政设施等。

根据 2022 年 9 月《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实施方案》，本项目总投资 6336160 万元，其中原主体已发生投资 3259236 万元，北京住总置地有限公司 2016 年 9 月全权负责本项目土地一级开发工作，预计投资 3076924 万元，包括：前期费用 62272 万元，征地补偿及相关税费用 862633 万元，收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用 790111 万元，市政基础设施建设

费用 352879 万元，其他费用 35713 万元，财务费用 685433 万元，委托管理费 5756 万元，项目管理费 191682 万元，审计费 1415 万元，委托入市交易服务费及地价评估费 51 万元，两税两费 88979 万元。

### 2.2 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：

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(万元)
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 2030 年 12 月	6,336,160
合计					<u>6,336,160</u>

### 2.3 项目资金筹措情况

本项目总投资估算 6336160 万元，计划使用财政预算资金 4259660 万元，占比 67.23%；专项债券资金 2076500 万元，

占比 32.77%。二者合计 6336160 万元。本项目分年度资金筹措计划如下表：

单位：万元

项目名称	类别	2025 年及之前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 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	3,146,749	0	373,600	335,260	198,000	206,051	4,259,660
	单位自有资金	0	0	0	0	0	0	0
	专项债券	1,896,500	180,000	0	0	0	0	2,076,500
	合计	<u>5,043,249</u>	<u>180,000</u>	<u>373,600</u>	<u>335,260</u>	<u>198,000</u>	<u>206,051</u>	<u>6,336,160</u>

### 2.4 专项债券的发行情况

截至目前，本项目已发行专项债券 1,896,500 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 196,300 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。

分年度还本付息明细如下：

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021		1250200			1250200			
2	2022	1250200	450000			1700200	2.89%	36633	36633
3	2023	1700200			179700	1520500	2.78%	47993	227693
4	2024	1520500				1520500	2.55%	39007	39007
5	2025	1520500	528500	147300	220500	1681200	2.53%	38425	74025
6	2026	1681200	180000		300000	1561200	2.23%	40744	340744
7	2027	1561200			100000	1461200	2.17%	35048	135048
8	2028	1461200			550000	911200	2.13%	32720	591622
9	2029	911200			350000	561200	1.98%	18293	368293
10	2030	561200			196300	364900	1.73%	9417	205717

11	2031	364900			180000	184900	1.95%	2756	182756
12	2032	184900				184900	1.95%	3666	3666
13	2033	184900				184900	1.95%	3666	3666
14	2034	184900				184900	1.95%	3666	3666
15	2035	184900			184900	0	1.95%	3666	188566
合计			2408700	147300	2261400			319325	2395825

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 36,633 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 11,361 万元；
- (3) 已还 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 5,604 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 7,726 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 14,706 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 2,362 万元；
- (7) 10 年期再融资债券 184,900 万元，利率 1.95%，2025—2035 年每年应付利息 3,656 万元；
- (8) 5 年期专项债券 196,300 万元，利率 1.51%，2025—2030 年每年应付利息 3,014 万元；
- (9) 2026 年申请发行 5 年期专项债券 180,000 万元，利率 1.51%（测算利率基准按照 5 年期记账式国债利率

为基准，上浮 15-25BP 测算），2027—2031 年每年应付利息 2,763 万元。

## 2.5 专项债券项目预期收益

本项目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在土地交易市场公开出让国有土地使用权收益。项目土地出让收入由北京市财政局直接收取用于偿债。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。

本项目通过土地出让形成收益 3,600,400 万元偿还专项债券本息，扣除上级财政分成 288,032 万元，可用于偿还本项目债券本息的土地出让收入 3,312,368 万元。本项目在债券存续期内的收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益				合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
项目收入	766,000	903,200	980,100	951,100	3,600,400
运营支出	0	0	0	0	0
其他扣减支出	61,280	72,256	78,408	76,088	288,032
净收益	704,720	830,944	901,692	875,012	3,312,368



## 2.6 专项债券项目总债务融资本息

本期债券为 2026 年北京市政府专项债券轻轨 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，项目预计 2026 年至 2031 年专项债券本息合计 2,066,310 万元，项目债务融资本息情况如下表：

单位：万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			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	1,861,200	153,611	2,014,811				2,014,811
合计	<u>1,861,200</u>	<u>153,611</u>	<u>2,014,811</u>				<u>2,014,811</u>

### 3、项目融资平衡测算

本期拟申请政府专项债券 180,000 万元，债券期限为 5 年，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：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目净收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026 年	0	300000	40744	340744	不平衡
2027 年	704720	100000	35048	135048	可平衡
2028 年	830944	550000	32720	582720	可平衡
2029 年	901692	350000	18293	368293	可平衡
2030 年	875012	196300	9417	205717	可平衡
2031 年		180000	2756	182756	可平衡
2035 年		184900	14633	199533	可平衡
<b>合计</b>	<b>3,312.368</b>	<b>1,861,200</b>	<b>153,611</b>	<b>2,014,811</b>	可平衡
本息覆盖倍数					1.64

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。

#### 4、现金流量表

预测的现金流量表情况如下表:

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	净收益 金额	小计	专项债 利息	专项债 本金	小计
2026	180,000		180,000	40,744	300,000	340,744
2027		704,720	704,720	35,048	100,000	135,048
2028		830,944	830,944	32,720	550,000	582,720
2029		901,692	901,692	18,293	350,000	368,293
2030		875,012	875,012	9,417	196,300	205,717
2031				2,756	180,000	182,756
2035				14,633	184,900	199,533
合计	<u>180,000</u>	<u>3,312,368</u>	<u>3,492,368</u>	<u>153,611</u>	<u>1,861,200</u>	<u>2,014,811</u>

#### 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,项目债券本息偿还能力评估情况如下表:

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%
偿债资金合计	3,146,750	3,312,368	3,477,986
经营净收益	3,146,750	3,312,368	3,477,986

敏感性分析	敏感性变化比		
	-5%	0%	5%
债券还本付息额	2,014,811	2,014,811	2,014,811
经营收入偿还的债券本息额	2,014,811	2,014,811	2,014,811
债券本息覆盖率	1.56	1.64	1.73

## 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。

## 二、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。

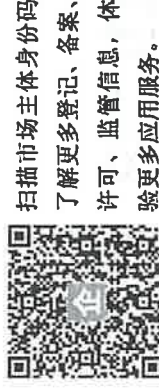


# 营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12500 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

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

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、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；计算机软硬件服务；计算机系统服务；软件服务；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；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。）

登记机关



2026 年 03 月 09 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:

二〇一八年十二月二十六日

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:



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自注册之日起，持续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年11月1日

记录  
version

姓名: 罗少强  
证书编号: 110002400320

本证书自注册之日起，持续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年12月7日



2016年12月31日  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年11月13日



2017年5月13日



2013年4月26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  
Agree to be transferred from

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

2013年7月3日

同意调入  
Agree to be transferred to

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

2013年7月3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  
Agree to be transferred from

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

2011年12月27日

同意调入  
Agree to be transferred to

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

2011年12月27日



中国注册会计师协会

姓名  
Full name

吴志强

性别  
Sex

男

出生日期  
Date of birth

1982-09-11

工作单位  
Working unit

大联国际会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No.



年度检验  
Annual Renewal Reg.

本证书自注册之日起，持续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年12月27日

证书编号  
No. of Certificate: 110002400320  
批准注册协会  
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会  
发证日期  
Date of Issuance: 2013-04-26

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:

年 月 日  
年 月 日

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: Beijing Association of CPAs

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

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 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 月 日



中国注册会计师协会

姓名: 宋广会  
Full name: 宋广会  
性别: 男

出生日期: 1986-09-30  
Date of Birth: 1986-09-30

工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码:   
Identity card No.:



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)