



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

北京轨道交通 101 线一期工程项目

项目收益与融资平衡报告

中喜咨询 2026X00131 号



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





2026年北京市政府专项债券（二十五期）

北京轨道交通 M101 线一期工程项目

项目收益与融资平衡报告

中喜咨询 2026X00131 号

北京是通州区财政局

北京市通州区住房和城乡建设委员会

北京市基础设施投资有限公司：

我们接受北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）委托，对北京轨道交通 M101 线一期工程项目专项债券（以下简称“本期债券”）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》。京投公司对该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。

本专项评价仅供本次申请发行 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）北京轨道交通 M101 线一期工程项目之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在京投公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了京投公司提供的立项审批文件京发改（审）（2023）688 号、京发改（审）（2024）796 号、用地预审与选址文件用字第 2023 规自（通）预选市政字



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

0028号、社会稳定风险评估(京交函〔2022〕1430号)、节能审查(京发改〔能评〕〔2023〕16号)、环境影响评价(副中心建管环审〔2023〕2号)、初步设计批复文件副中心管委函〔2024〕112号、《北京轨道交通M101线一期工程专项债券项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金631,300.00万元。2026年使用专项债券资金150,000万元,其中2026年北京市政府专项债券(二十五期)发行110,300万元,于2026年8月18日发行,期限5年,暂按年利率1.63%测算;由2025年北京市政府专项债券(三十七期)通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目调增39,700万元,原债券期限3年、票面利率1.53%,以2026年8月18日作为利息分割日。2027年计划发行290,000万元、2028年计划发行191,300万元,均暂按5年期、年利率1.63%测算。各期债券每年付息、到期一次性还本。实际本息偿付金额以债券发行金额、发行期限、票面利率和还本付息安排为准。

本项目应付债券利息合计49,653.21万元,本息合计680,953.21万元。债券具体还本付息情况如下:

(单位:万元)

年度	期初本金余额	新增本金	偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2026	—	150,000	—	150,000	222.99	222.99
2027	150,000	290,000	—	440,000	2,405.30	2,405.30
2028	440,000	191,300	39,700	591,600	7,132.30	46,832.30
2029	591,600	—	—	591,600	9,643.08	9,643.08
2030	591,600	—	—	591,600	9,643.08	9,643.08
2031	591,600	—	110,300	481,300	9,643.08	119,943.08
2032	481,300	—	290,000	191,300	7,845.19	297,845.19
2033	191,300	—	191,300	—	3,118.19	194,418.19
合计	—	631,300	631,300	—	49,653.21	680,953.21

注:表中数据汇总时存在的微小差异,是由于小数点后数值的取舍造成的。

二、本期债券项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要为通州西站、通顺路站、商务园A地块上市交易产生的土地出让收入。具体收益情况如下:



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPA_s (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

(单位: 万元)

类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
一、收入	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550
1.土地出让收入	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550
二、支出	—	—	—	92,226	184,704	134,582	411,512
三、收益	—	—	—	249,874	447,146	376,018	1,073,038

注: 表中数据汇总时存在的微小差异, 是由于小数点后数值的取舍造成的。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=可用于偿债的项目收益/专项债券本息=1.58。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下:

单位: 万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2026 年	—	222.99	222.99	—	是
2027 年	—	2,405.30	2,405.30	—	是
2028 年	39,700	7,132.30	46,832.30	—	是
2029 年	—	9,643.08	9,643.08	—	是
2030 年	—	9,643.08	9,643.08	—	是
2031 年	110,300	9,643.08	119,943.08	249,874	是
2032 年	290,000	7,845.19	297,845.19	447,146	是
2033 年	191,300	3,118.19	194,418.19	376,018	是
合计	631,300	49,653.21	680,953.21	1,073,038	是
本息覆盖倍数				1.58	—

注: 表中数据汇总时存在的微小差异, 是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算, 本项目本息覆盖倍数为 1.58, 项目债券还本付息的资金保障程度较高; 项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息, 可以实现项目收益和融资的自求平衡。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年8月7日

附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟使用专项债券 631,300 万元。2026 年使用专项债券资金 150,000 万元，其中 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）发行 110,300 万元，期限 5 年、暂按年利率 1.63% 测算；由 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目调增 39,700 万元，原债券期限 3 年、票面利率 1.53%，以 2026 年 8 月 18 日作为利息分割日。2027 年计划发行 290,000 万元、2028 年计划发行 191,300 万元，均暂按 5 年期、年利率 1.63% 测算。各期债券每年付息、到期一次性还本，专项债券利息合计约 49,653.21 万元，本息合计约 680,953.21 万元。实际本息偿付金额以债券发行金额、发行期限、票面利率和还本付息安排为准。同时以本项目融资存续期间的土地出让收入为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：北京市基础设施投资有限公司

统一社会信用代码：911100001011241849

注册地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

法定代表人：郝伟亚

注册资本：20,506,571.41 万元

营业期限：2001-12-25 至 2051-12-14

单位类型：有限责任公司（国有独资）

单位简介：北京市基础设施投资有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，不是市场

化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备组织实施本项目的主体资格。公司由北京市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股。

（二）项目概况

1.项目所在区域情况

2025 年，通州区常住人口 184.6 万人。其中，常住外来人口 88.6 万人，占常住人口比重为 48%。常住人口中，城镇人口 136.7 万人，占常住人口的 74.1%。常住人口出生率 6.08%，死亡率 7.33%，常住人口密度为每平方公里 2037 人。2025 年，通州区地区生产总值为 1638.77 亿元，按不变价格计算，比上年增长 10.8%。其中：第一产业增加值 13.1 亿元，增长 0.1%；第二产业增加值 648.6 亿元，增长 26.6%；第三产业增加值 977.1 亿元，增长 2.3%。三次产业结构由 2024 年的 0.9:34.9:64.1 调整为 2025 年的 0.8:39.6:59.6。《北京城市副中心(通州区)国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》(以下简称《规划纲要》)主要依据中央、北京市委关于“十四五”规划的建议编制，规划范围为城市副中心及拓展区。《规划纲要》明确了城市副中心“十四五”时期和今后相当长一段时期经济社会发展的主要目标、重点任务和重大举措，是市场主体的行为导向，是政府履行职责的重要依据。

通州区是北京城市副中心所在地，承担疏解非首都功能、完善城市副中心综合承载能力、提升公共服务和交通支撑水平的重要任务。本项目服务通州商务园、通州西站枢纽、行政办公区、城市绿心及张家湾设计小镇等重点片区，对完善副中心内部轨道交通骨干网络具有重要作用。

2.项目建设的必要性

符合国家政策导向

本项目属于城市轨道交通基础设施项目，符合国家推进重大基础设施建设、扩大有效投资、完善城市群和都市圈交通体系、促进公共交通优先发展的政策导向。项目建设有利于提升北京城市副中心综合承载力和交通服务能力，支撑非首都功能疏解和城市副中心高质量发展。

高度契合地区规划

北京城市副中心规划提出完善以轨道交通为骨干的综合交通体系。M101 线一期工程是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，串联通州商务园、通州西站枢纽、潞苑组团、副中心综合交通枢纽、行政办公区、城市绿心、张家湾设计小镇等重点片区，能够有效支撑城市副中心“一带、一轴、多组团”的空间结构和功能布局。

能充分发挥当地资源禀赋

通州区作为北京城市副中心，重点功能区、行政办公、文化旅游、商务服务、设计小镇等功能资源集聚，对高品质公共交通提出较高要求。本项目依托副中心既有和规划轨道交通网络，具备与规划 M102 线、M103 线、M104 线、M18 线、区域快线等多条线路衔接条件，有利于提升轨道网络换乘效率和片区综合开发价值。

能有效解决当前瓶颈问题

本项目是落实京津冀协同发展战略、推动非首都功能疏解的重要交通基础设施。M101 线作为城市副中心内部轨道交通骨干线路，将有效强化副中心对外辐射能力，促进京津冀交通一体化进程，支撑北京城市总体规划“一核两翼”空间布局的实施。

本项目高度契合《北京城市副中心控制性详细规划》，M101 线贯穿副中心行政办公区、商务服务区、文化旅游区三大功能组团，填补副中心内部南北向轨道交通空白，引导城市集约发展，促进产城融合与职住平衡。

落实京津冀协同发展战略

目前副中心内部各重点片区之间仍需进一步强化轨道交通支撑，部分片区公共交通可达性、通勤效率和组团间联系强度有待提升。项目建成后，将显著提升副中心内部南北向、组团间轨道交通服务能力，改善居民通勤和公共服务可达性，增强通州西站、城市副中心站等综合交通枢纽集散能力。

3.项目建设内容

根据北京市发展和改革委员会《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）（2023）688 号），本项目是城市副中心第一条内部轨道交通骨干线路，线路长约 18.1 公里，全部为地下线；全线共设 14 座车站，其中换乘站 6 座，平均站间距约 1.4 公里，均为地下站。

4.债券资金使用合规性

债券发行后，由北京京投公司交通一零一线投资有限责任公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

5.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批。2023年11月30日，北京市发展和改革委员会出具《关于轨道交通 M101 线一期工程项目可行性研究报告的批复》（京发改（审）（2023）688号），同意组织实施轨道交通 M101 线一期工程，项目工程投资 1,582,805 万元（含城市绿心三大公共建筑共享配套设施轨道交通预留工程 170,366 万元）。2024 年 9 月 30 日，北京市发展和改革委员会出具《北京市发展和改革委员会关于轨道交通 M101 线一期工程初步设计概算的批复》（京发改（审）（2024）796 号），审定项目概算总投资 1,581,238 万元。

用地预审与选址。2023 年 11 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 2023 规自（通）预选市政字 0028 号），项目名称为北京轨道交通 M101 线一期工程，项目代码为 2209-110112-04-01-335225，拟用地面积 171,789.08 平方米，拟建设规模为行政办公区西站等 13 项 315,264 平方米。

社会稳定风险评估。2022 年 11 月 24 日，北京市交通委员会出具《北京市交通委员会关于轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告的审查意见》（京交函（2022）1430 号），完善后的《北京轨道交通 M101 线一期工程社会稳定风险分析报告》满足国家、北京市关于社会稳定风险分析报告的编制深度要求，准予评审通过；报告结论为本项目在有效执行风险防范和化解措施后，最终社会稳定风险等级为低风险，项目的社会稳定风险为可接受。

节能审查。2023 年 6 月 12 日，北京市发展和改革委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程的节能审查意见》（京发改（能评）（2023）16 号），原则同意该项目节能报告；项目建成运行后，年综合能耗控制在 10,084 吨标准煤以内，年二氧化碳排放量控制在 47,507 吨以内。

环境影响评价。2023 年 8 月 23 日，北京城市副中心管理委员会出具《关于北京轨道交通 M101 线一期工程项目环境影响报告书的批复》（副中心建管环审（2023）2 号），原则同意该环境影响报告书的环境影响评价结论和拟采取的各项生态环境保护措施。

建设工程规划许可。2024 年 8 月至 2025 年 9 月，北京市规划和自然资源委员会通州分局陆续核发本项目相关建设工程规划许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育中心站、张家湾西站、张家湾站、张家湾东站等车站主体工程，以及商务园站至通州西站区间、通顺路站至通州会议中心区间、出入段线区间、富豪村停车场、城市副中心站至行政办公西区站区间、行政办公西区站至北京大剧院站区间等工程。

建筑工程施工许可。2024 年 8 月 14 日至 2025 年 5 月 30 日，北京市住房和城乡建设委员会陆续核发本项目相关建筑工程施工许可证，已取得许可范围包括商务园站、通州西站、通顺路站、通州会议中心站、龙旺庄站、通胡大街站、玉带河大街站、行政办公西区站、体育

中心站、张家湾西站、张家湾站、张家湾东站等 12 个车站主体建筑，以及商务园站至通州西站区间工程。

（2）项目建设工期及实施进度

项目为在建项目，建设期约 53 个月，建设总工期为 2024 年 8 月至 2028 年 12 月。项目已于 2024 年 8 月开工，2026-2028 年 12 月将组织开展项目建设工作，具体建设内容包括：车站、车站区间车辆段、车辆基地、通讯、信号、机电等设备系统。计划于 2028 年 12 月建成通车。

6.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资 1,581,238 万元，其中工程费用 1,213,196 万元，占比 76.72%；工程建设其他费用 212,964 万元，占比 13.47%；预备费用 70,704 万元，占比 4.47%；专项费用 84,374 万元，占比 5.34%。

项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	专项费用	铺底流动资金	合计
投资估算金额	1,213,196	212,964	70,704	69,300	15,074	1,581,238
占比	76.72%	13.47%	4.47%	4.38%	0.95%	100%

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算 1,581,238.00 万元。按项目分年度资金筹措需求计划，计划使用市级财政性资金 632,495.00 万元，占比 40.00%；专项债券资金 631,300.00 万元，占比 39.92%；财政资金 317,443.00 万元，占比 20.08%。本项目暂无市场化融资安排，专项债券资金不作为项目资本金。项目资金按照项目建设进度分年度到位。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计	各类型占比
财政性资金	228900	50000	—	87300	99480	108020	32584	26211	632495	40.00%
专项债券	—	150000	290000	191300	—	—	—	—	631300	39.92%
财政资金	—	—	—	—	127000	143000	28500	18943	317443	20.08%
合计	228900	200000	290000	278600	226480	251020	61084	45154	1581238	100.00%
分年度占比	14.48%	12.65%	18.34%	17.62%	14.32%	15.87%	3.86%	2.86%	100.00%	—

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目经营性收入

债券存续期内，本项目收入合计 1,484,550 万元，包含土地出让收入 1,484,550 万元。将土地上市交易产生的土地出让收入作为本项目还本付息收入来源；项目运营收入主要用于覆盖运营成本，不纳入本项目还本付息来源。

土地出让收入 1,484,550 万元

(1) 项目收入预测

本项目的收入主要来源为通州西站、通顺路站、商务园 A 地块上市交易产生的土地收入。根据规自部门新提供的备答材料，相关地块预计可用于平衡 M101 线建设资金，具体测算过程如下：

① 土地出让单价

结合通州区及北京城市副中心近期公开招拍挂出让情况，并根据规自部门备答说明及补充地块字号资料，本项目中通州西站及商务园 A 地块居住用地价格按 2.20 万元/平方米测算，通顺路站居住用地价格按 2.70 万元/平方米测算。样本明细如下表：

可比地块信息表-居住用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2024]040 号	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001 地块	通州区梨园镇	R2 二类居住用地	34,704.36	2024-10-23	99,200	28,584
京土储挂 (通) [2025]010 号	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块	北京城市副中心 0401 街区	R2 二类居住用地	86,823.93	2025-04-08	270,820	31,192
京土储挂 (通) [2025]012 号	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-	北京城市副中心 0303 街区	R2 二类居住用地	21,665.15	2025-04-29	77,552	35,796

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
	0303-6007 地块						
京土储挂 (通) [2025]019号	北京城市 副中心 0101街区 FZX-0101- 0705、 0706、 0707、 0708、 0807、 0808、 0810、0811 地块	城市副中 心 0101街 区	R2 二类居 住用地、 F3 其他类 多功能用 地	261,935.08	2025-06-04	749,100	28,599
京土储挂 (通) [2025]041号	北京市通 州区老城 平房棚户 区改造项 目一期九 棵树南地 块 FZX- 0302-6017 地块	城市副中 心 0302街 区(五级 地价区)	R2 二类居 住用地	54,428.28	2025-11-27	124,800	22,929
京土储挂 (通) [2025]049号	北京市通 州区宋庄 镇丁各庄 等四村城 中村改造 项目 FZX- 0703-6002 地块	城市副中 心 0703街 区(六级 地价区)	R2 二类居 住用地	87,367.71	2026-02-03	156,200	17,878
京土储挂 (通) [2026]008号	北京城市 副中心 0703街区 FZX-0703- 6031、FZX- 0703-6032 地块	城市副中 心 0703街 区(六级 地价区)	R2 二类居 住用地、 A334 托幼 用地	92,358.19	2026-04-02	176,900	19,154
京土储挂 (通) [2026]027号	北京市通 州区老城 范围内平 房棚户区 改造项目 一期九棵 树南地块 FZX-0302- 6016 地块	城市副中 心 0302街 区(五级 地价区)	R2 二类居 住用地	33,753.65	2026-06-23	102,170	30,269

结合下表通州区商业用地及综合性商业金融服务业用地出让情况，并考虑本项目商业用地与住宅用地在

受让主体、产业导入、去化节奏和市场流动性方面存在差异，本项目中商业用地出让单价按 1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

可比地块信息表-商业用地

单位：万元、平方米、元/平方米

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2026]009 号	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6019 地块	通州区永顺镇	B4 综合性商业金融服务业用地	10,772.03	2026-04-02	11,170	10,369
京土储挂 (通) [2026]010 号	北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目 FZX-0703-6001 地块	城市副中心 0703 街区	B1 商业用地	11,804.21	2026-04-08	9,260	7,844

同时，结合下表北京城市副中心多功能用地出让情况，本项目中多功能用地出让单价按 1.00 万元/平方米测算。样本明细如下表：

可比地块信息表-多功能用地

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
京土储挂 (通) [2025]003 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (3) 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	12,886.11	2025-02-25	17,220	13,363
京土储挂 (通) [2025]007 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0307 (1) 地块	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	16,957.66	2025-03-03	22,680	13,374
京土储挂 (通) [2025]008 号	北京城市副中心站综合交通枢纽地区 FZX-0101-03 单元 FZX-0101-0306、	北京城市副中心站综合交通枢纽地区	F3 其他类多功能用地	122,233	2025-03-03	163,410	13,369

交易编号	宗地名称	宗地位置	规划用途	规划建筑面积	成交日期	成交价	楼面单价
	0307 (2)、 0309 地块						

② 土地出让计划

本项目计划出让土地的规划建筑面积合计 79.36 万平方米。其中包括居住用地建筑规模 49.35 万平方米，商业及多功能用地建筑规模 30.01 万平方米。

可供出售土地明细表

单位：万平方米、元/平方米、万元

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模	入市楼面价	预计出让年份	预计出让收入
1	FZX-0601-0513	R2 二类居住用地	1.07	1.82	22,000	2031	40,040
2	FZX-0601-0603	R2 二类居住用地	1.91	4.78	22,000	2031	105,160
3	FZX-0601-0605	R2 二类居住用地	2.12	4.66	22,000	2031	102,520
4	FZX-0601-0607	F3 其他类多功能用地	1.78	9.44	10,000	2031	94,380
5	FZX-0601-0002	R2 二类居住用地	1.92	3.07	22,000	2032	67,540
6	FZX-0601-0005	R2 二类居住用地	1.08	1.40	22,000	2032	30,800
7	FZX-0601-0047	R2 二类居住用地	1.26	2.02	27,000	2032	54,540
8	FZX-0601-0042	R2 二类居住用地	1.03	1.85	27,000	2032	49,950
9	FZX-0601-0044	R2 二类居住用地	1.22	2.92	27,000	2032	78,840
10	FZX-0601-0045	R2 二类居住用地	1.09	2.17	27,000	2032	58,590
11	FZX-0601-0049	R2 二类居住用地	1.25	2.12	27,000	2032	57,240
12	FZX-0402-0004	R2 二类居住用地	5.11	8.68	27,000	2032	234,350
13	FZX-0501-0004	R2 二类居住用地	5.76	8.64	22,000	2033	190,080
14	FZX-0501-0015	R2 二类居住用地	3.07	5.22	22,000	2033	114,840
15	FZX-0501-0006	B1 商业服务业用地	2.36	5.90	10,000	2033	59,000
16	FZX-0501-0008	B29 商业服务业用地	2.31	4.62	10,000	2033	46,200
17	FZX-0501-0018	B29 商业服务业用地	2.05	4.11	10,000	2033	41,100
18	FZX-0501-0017	B29 商业服务业用地	2.97	5.94	10,000	2033	59,380
合计	—	—	39.36	79.36	—	—	1,484,550

③ 土地出让预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，本项目土地出让收入测算如下：通州西站地块预计成交价 342,100 万元，通顺路站地块预计成交价 631,850 万元，商务园 A 地块预计成交价 510,600 万元。共 1,484,550 万元。

土地出让收入预测表

单位：万平方米、万元/平方米、万元

序号	用地性质	建筑规模	测算楼面价	预计收入
1	居住用地	49.35	2.20-2.70	1,184,450
2	商业及多功能用地	30.01	1.00	300,100
合计	—	79.36	—	1,484,550

2.专项运营收入

本项目建设完毕投入使用后，专项运营收入主要为票务收入及其他运营相关收入。根据项目可行性研究报告，本项目测算阶段以预测客流为基础，基准票务收入=预测客流×政府指导票价。本项目票价测算基于北京市轨道交通现行票制票价：6公里(含)内3元，6公里至12公里(含)4元，12公里至22公里(含)5元，22公里至32公里(含)6元，32公里以上部分，每增加1元可乘坐20公里。结合本工程实际和北京既有运营线路全网情况，用于计算本项目运营期内运价率定为0.26元。

运营期内项目运营收入及其他业务收入主要用于支撑项目运营成本，不纳入本项目专项债券还本付息来源。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
土地出让收入	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550
合计	—	—	—	342,100	631,850	510,600	1,484,550

(四)项目支出分析

本项目属于轨道交通项目，项目建成后，由项目单位或依法确定的具备城市轨道交通运营资质的运营主体，根据市级部门要求，通过委托运营等方式确定轨道交通项目运营单位。通州区不负责相关运营、维护工作，本项目运营收入主要用于覆盖项目运营支出，不纳入专项债券还本付息来源；相应运营支出亦不作为本项目还本付息支出列示。

(五)项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=可用于偿债的项目收益/专项债券本息=1.58。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2026年	—	222.99	222.99	—	是

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2027 年	——	2,405.30	2,405.30	——	是
2028 年	39,700	7,132.30	46,832.30	——	是
2029 年	——	9,643.08	9,643.08	——	是
2030 年	——	9,643.08	9,643.08	——	是
2031 年	110,300	9,643.08	119,943.08	249,874	是
2032 年	290,000	7,845.19	297,845.19	447,146	是
2033 年	191,300	3,118.19	194,418.19	376,018	是
合计	631,300	49,653.21	680,953.21	1,073,038	是
本息覆盖倍数				1.58	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.58，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算中出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对土地出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，可能影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度。二是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构、补充合规偿债来源等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

五、敏感性分析

为检验项目收益覆盖能力，下面对债券存续期内可偿债资金波动进行敏感性分析，详见下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让收入	1,336,095	1,410,323	1,484,550	1,558,778	1,633,005
可偿债资金	973,573	1,023,305	1,073,038	1,122,770	1,172,503
债券还本付息额	680,953.21	680,953.21	680,953.21	680,953.21	680,953.21
经营收入偿还的债券本息额	—	—	—	—	—
债券本息覆盖率	1.43	1.50	1.58	1.65	1.72



营业执照

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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。

(副本) (10-1)



名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2690 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层
1101 室

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。
(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



2025 年 12 月 26 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

证书序号:0000058

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:

二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





中国注册会计师协会



姓名 刘敏
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1970-11-14
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 130103701114184
 Identity card No



姓名: 刘敏
 证书编号: 110001680002



证书编号: 110001680002
 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: 二〇〇二 年 七 月 二十九 日
 Date of Issuance



9 年 3 月 20 日



中国注册会计师协会



姓名 孟从敏
 Full name 孟从敏
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1974-09-10
 Date of birth 1974-09-10
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司
 身份证号码
 Identity card No. 130102197409102141



姓名: 孟从敏
 证书编号: 110001680021



证书编号: 110001680021
 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: 2003年 五月 二十
 Date of Issuance

