

2026 年北京市政府专项债券（二期）  
蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券  
项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



北京中泓达会计师事务所(普通合伙)



## 北京中泓达会计师事务所（普通合伙）

中泓达专字【2026】302号

### 2026年北京市政府专项债券（二期）

### 蒲黄榆一里、四里危改项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

北京市丰台区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（二期）《丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目》（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。

本次发行专项债券用于本项地块的成本支出，本评价报告是基于本项地块的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

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。

【北京中泓达会计师事务所（普通合伙）】

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《蒲黄榆一里、四里危改项目》专项债券之目的使用，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《蒲黄榆一里、四里危改项目》，预期土地出让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。

总体评价结果如下

一、专项债基本情况：

（一）、项目主体资格



## 建设单位基本情况

### 项目实施单位基本情况

北京亚能鸿业房地产开发有限公司成立于2004年4月6日，是经北京市工商行政管理局登记注册的有限责任公司。本公司由北京亚能众人众投资管理有限公司、北京市丰台区鸿华房地产开发经营公司、北京横蒲物业管理中心等共同投资组建，注册资本人民币24000万元，统一社会信用代码：911101067609199763，法定代表人：王军。

经营范围：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询。【经营范围中未取得专项许可的项目除外】（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。）

营业期限：30年

住所：北京市丰台区政府蒲黄榆一里七号楼首座。

### (二)项目基本情况

【北京中泓达会计师事务所（普通合伙）】

#### 1 项目位置及四至范围

项目位于北京市丰台区蒲黄榆一里四里，一里四至范围为东至蒲黄榆路，西至北京特殊教育学院，南至蒲黄榆一巷，北至丰台职高学校；四里四至范围为东至蒲黄榆四里路12号、13号、19号楼，西至小马路与东城区交界，南至蒲黄榆四巷1号楼，北至蒲黄榆小学。

#### 2 项目内容与规模

本项目为蒲黄榆一里、四里危改项目，在项目选址至土地入市交易主要包含以下工作内容：前期手续办理、征收工作、搬迁工作。前期手续办理直接影响着后续工作的进行，是其余几项工作开展的必备条件，一般受行政审批办理时间的限制；征收工作影响着搬迁及市政设施建设工作开展，各项工作间存在着后续制约的关系。三大项工作的具体工作内容如下：

##### 1、前期手续办理阶段

- ①项目用地预审，办理规划意见；
- ②向北京市发展和改革委员会办理核准手续。

##### 2、征收阶段

与住户房屋所有权人签订征收补偿安置协议。

### 3、组织实施搬迁

- ①办理建设用地规划许可证;
- ②办理征收决定;
- ③入户调查;
- ④搬迁补偿;
- ⑤拆除;
- ⑥办理征收结案。

根据北京市发展和改革委员会文件《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：

一、建设地点：丰台区方庄地区，具体用地范围由规划管理部门确定。

二、规划用地：规划总用地面积约 53270 平方米，其中规划建设用地 45400 平方米，代征道路用地 7870 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。

三、规划建设规模及内容：建筑控制规模 137610 平方米(不含地下面积)，建设内容为回迁安置房及配套、教育等，该项目应建设回迁安置房建设规模 93960 平方米(不含地下面积)，具体规划用地指标由规划管理部门核定。

四、工作内容：开展搬迁和安置补偿工作，进行回迁安置用房、配套公共服务设施及必要的市政基础设施建设，经营性用地 达到入市交易条件后入市交易。

北京中泓达会计师事务所(普通合伙)

五、投资估算及资金来源：总投资估算为 235615 万元。

### 二、预测假设

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)政府制定的土地出让计划可返还政府收益等能够顺利执行;

(五)土地出让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、融资情况

#### (一)、资金充足性

本项目估算总投资额 235614.95 万元，其中：居民拆迁补偿费 156985.20 万元，房屋工程建设费用 41083.58 万元，工程建设其他费 4102.50 万元，预备费 6583.57 万元，财务费用 26860.10 万元。

本地块融资情况：计划申请专项债券总额 166297 万元，已发行 146297 万元，其中 2022 年发行债券 56297 万元，期限为 3 年，利率为 2.56%。2023 年 6 月发行债券 75000 万元，期限为 3 年，利率为 2.34%。2024 年 5 月发行债券 11700 万元，期限为 3 年，利率为 2.09%。2024 年 11 月发行债券 3300 万元，期限为 3 年，利率为 1.55%。2026 年 1 月申请发行债券 20000 万元，期限为 3 年，其中本次发行 15000 万元，发行债券全部用于前期及安置房建设。在债券到期后一次性还本付息。土地未交易前需要支付的债券利息由区财政承担。后续资金 69318 万元，计划使用财政预算资金。

项目为在建项目，建设期 132 个月，已在 2017 年 12 月开工，于 2025 年 10 月 17 日完成征收拆迁相关工作，拟在 2026 年 12 月进行安置房建设，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

北京中融达会计师事务所（普通合伙）

2022 年已通过发行政府专项债融资 56297 万元，2023 年已通过发行政府专项债融资 75000 万元，2024 年 5 月已通过发行政府专项债融资 11700 万元，2024 年 9 月已通过发行政府专项债融资 3300 万元，期限为 3 年，2026 年申请发行专项债券 20000 万元，期限 3 年，其中：本次发行 15000 万元。后续资金 69318 万元，使用财政预算资金解决。根据中央国债登记有限公司公布的《中债收益率曲线和指数日评》，2026 年 1 月 15 日至 2026 年 1 月 21 日中债国债三年期收益率如下：

日期	中债国债三年期收益率
2026 年 1 月 15 日	1.45%
2026 年 1 月 16 日	1.43%
2026 年 1 月 19 日	1.43%
2026 年 1 月 20 日	1.42%
2026 年 1 月 21 日	1.42%
平均值	1.43%

按测算前五个工作日国债三年期收益率上浮 12BP 做为测算利率，则测算利率为 1.55%。具体还本付息情况如下：

金额单位: 人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2022 年		56297		56297			
2	2023 年	56297	75000		131297	2.56%	1441.20	1441.20
3	2024 年	131297	15000		142997	2.34%	3196.20	3196.20
	其中: 2024 年 5 月		11700			2.09%		
	2024 年 年 11 月		3300			1.55%		
4	2025 年	146297	0		146297	1.55%	3491.88	3491.88
5	2026 年	146297	20000		166297	1.55%	3491.88	3491.88
6	2027 年	166297		146297	20000	1.55%	3801.88	3801.88
7	2028 年	20000				1.55%	310.00	146607.00
8	2029 年			20000	0	1.55%	310.00	20310.00
合计							16043.06	182340.06

备注: 实际支付利息为期满一年支付一次利息, 到期支付全部本息。

## (二) 资金稳定性

(北京中泓达会计师事务所(普通合伙))

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一期地块提供足够的资金支持, 保证本项目一期地块顺利开展, 为项目提供充足、稳定的现金流收入, 项目未产生收益前, 项目融资还本付息资金由财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式, 在改造完成后, 最终达到“净地”条件, 实现土地供应, 主要通过土地出让偿还, 充分满足本期债券还本付息要求。

## 四、项目预期收益来源

### (一) 土地出让收入

本项目商业金融部分可取得土地出让收入

#### (1) 基本假设条件及依据



本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号）；《北京市人民政府文件〈关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见〉》（京政发【2014】18号）；《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改【2015】693号）；《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用【2015】187号）；《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2020年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2020〕11号）、市政府核发的《关于北京亚能鸿业房地产开发有限公司丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目申请使用丰台区蒲黄榆一里、四里国有土地使用权的批复》（京政房地字〔2007〕150号）、市规划委丰台分局出具的《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目的规划意见复函》（规丰复〔2015〕140号）市国土资源局丰台分局出具的《建设项目用地预审意见》（京国土丰预〔2015〕0052号）、北京市丰台区发展和改革委员会《关于丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目征收投资任务书的批复》（京丰台发改（核）〔2016〕13号）。

## 2、土地出让产生的净现金流入

（北京中泓达会计师事务所（普通合伙））

### （1）基本假设及依据

项目位于北京市丰台区蒲黄榆一里四里，一里四至范围为东至蒲黄榆路，西至北京特殊教育学院，南至蒲黄榆一巷，北至丰台职高学校；四里四至范围为东至蒲黄榆四里路12号、13号、19号楼，西至小马路与东城区交界，南至蒲黄榆四巷1号楼，北至蒲黄榆小学。经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目FTQ0-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地，北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块R2二类居住用地，北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FTQ-0516-0006、FT00-0516-0009地块R2二类居住用地3宗地块其成交价分别为5.57万元/平方米；5万元/平方米；6.51万元/平方米；其土地级别位置等修正系数为1.21、1.24及1.14；成交时间保证系数为1。参考地块处于三环至四环间。本项目地理位置紧邻二环路，地理优势更为明显，结合区位及其他优势，并对其时间、土地区位上的差异进行修正等综合方法进行测

算，其土地成交价与修正系数取均值计算本项目土地上市价格，故本项目上市地价 6.78 万元/平方米；

## (2) 土地出让产生的收入 2026 年四季度

预计本项目一期地块 2026 年第四季度完成上市，考虑回款周期原因预测在 2027 年一季度收回资金，项目土地上市地价采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格：

项目名称	可出让规模（万平方米）	出让单价	土地出让流入
蒲黄榆一里、四里危 改项目	9700*4.5=4.365 (商业金融部分面积)	6.78 万元/平方米	295,947.00 万 元
合计			295,947.00 万 元

$$4.365 \text{ 万平方米} \times 6.78 \text{ 万元/平方米} = 295,947.00 \text{ 万元}$$

## (3) 市级政府收益

根据北京市土地上市相关政策，本项目一期需扣除土地成交价的 16% 作为市级政府收益，市级政府收益为：

$$295,947.00 \times 16\% = 47,351.52 \text{ 万元。}$$

(北京中泓达会计师事务所(普通合伙))

## (4) 土地出让收入中计提的各项资金

农业土地开发资金 81.84 万元；农田水利建设资金 6,033.21 万元；教育资金 6,033.21 万元；廉租住房保障资金 6,033.21 万元；合计 18,181.45 万元。

## (5) 土地出让产生的现金流入

预计本项目用于偿还债务的相关上市地块产生的现金流入：295,947.00 万元-47,351.52 万元-18,181.45 万元=230,414.03 万元。

## (二)、安置房收入

### 1、可销售回迁房部分的收益

根据项目建设方案，项目规划总住宅建筑面积为 86859 m<sup>2</sup>。根据《北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目房屋征收补偿方案》，回迁安置房售价定为 9000 元/m<sup>2</sup>，回迁房可销售部分住宅建筑面积=项目规划总住宅建筑面积-(已房改建筑面积+未参加房改建筑面积-预估外购安置房面积)=86859-(24223+26344\*1.333-30000)=57519.45 m<sup>2</sup>，预计剩余房源 27000 m<sup>2</sup>，则可销



售回迁房部分的价值=  $(57519.45 \text{ m}^2 - 27000 \text{ m}^2) \times 9000 \text{ 元/m}^2 = 27467.51 \text{ 万元}$ 。

根据丰台区重大项目领导小组办公室纪要(丰重办会〔2023〕9号)《关于丰台站配套市政工程项目使用蒲黄榆一里、四里危改项目安置房源等问题会议纪要》

“蒲黄榆一里、四里危改项目剩余安置房源由大红门(北京)建设发展有限公司收购,用于后续丰台区其他项目搬迁安置,安置房单价暂按 30000 元/平方米计算,最终以蒲黄榆一里、四里危改项目安置房源成本核定价格为准。”预计剩余房源 27000  $\text{m}^2$ , 剩余安置房源销售收入为:  $27000 \times 30000 = 81000 \text{ 万元}$ 。

### (三) 本项目净现金流入

土地出让收入+安置收入=  $230,414.03 + 27,467.51 + 81,000 = 338,881.54 \text{ 万元}$ , 其中本项目用于偿还债务的现金流入为上市地块土地出让产生的现金流入=  $230,414.03 \text{ 万元}$ 。

## 五、自求平衡情况

### (一) 预期收入测算

#### 项目收益及现金流入预测说明

北京中泓达会计师事务所(普通合伙)

#### 1、土地出让价格的预测

##### 1) 土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格,选取与该项目在土地级别相同或相近,地理位置相近或类似的地块做为参考,并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息,选取了 2023、2024 年北京市丰台区岳各庄周边与危改相关项目用地 3 宗。

本次评价参考的 3 宗土地出让情况如下表所示:

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面地价(万元/平方米)	规划用途	成交日期
1	京土储挂(丰)[2024]039号	北京市丰台区东铁营棚户区改造项目FTQ0-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地	丰台区东铁匠营街道	2024年10月11日	401300	≤72100	挂牌出让公告	401300	5.57	R2二类居住用地	2024年10月23日
2	京土储挂(丰)[2024]034号	北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块R2二类居住用地	中关村科技园丰台园东区三期	2024年9月5日	270000	≤54019	挂牌出让公告	270000	5.00	R2二类居住用地	2024年10月31日
3	京土储挂(丰)[2023]063号	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FTQ-0516-0006、FT00-0516-0009地块R2二类居住用地、A334托幼用地	丰台区大红门街道	2023年12月12日	303000	≤53522	挂牌出让公告	348450	6.51	R2二类居住用地	2023年12月26日

北京国惠达会计师事务所(普通合伙)



经修正后《丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目》周边 2024 年土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	成交价(万元)	楼面地价(万元/平方米)	土地级别位置修正系数	成交时 间保证系数	调整后金额(万元)
1	京土储挂(丰)[2024]039号	北京市丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目FTQ0-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地	丰台区东铁匠营街道	2024年10月11日	401300	5.57	1.21	1.00	6.74
2	京土储挂(丰)[2024]034号	北京市丰台区中关村科技园丰台三期项目1516-60地块R2二类居住用地	中关村科技园丰台三期	2024年9月5日	270000	5.00	1.24	1.00	6.20
3	京土储挂(丰)[2023]063号	北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FTQ-0516-0006、FT00-0516-0009地块R2二类居住用地、A334托幼用地	丰台区大红门街道	2023年12月12日	348450	6.51	1.14	1.00	7.42
		综合单价							6.78

北京市丰台区土地储备中心(普通合供)

## 项目出让土地价格预测表

土地地价(万元/平方米) 6.78

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格,现预测项目商业金融部分实现土地出让收入如下:

$$4.365 \text{ 万平方米} \times 6.78 \text{ 万元/平方米} = 295,947.00 \text{ 万元}$$

## (2) 市级政府收益

根据北京市土地上市相关政策,本项目一期需扣除土地成交价的16%作为市级政府收益,市级政府收益为:

$$295,947.00 \times 16\% = 47,351.52 \text{ 万元。}$$

## (3) 土地出让收入中计提的各项资金

农业土地开发资金 81.84 万元;农田水利建设资金 6,033.21 万元;教育资金 6,033.21 万元;廉租住房保障资金 6,033.21 万元;合计 18,181.45 万元。

## (4) 土地出让产生的现金流入

预计本项目用于偿还债务的相关上市地块产生的现金流入: 295,947.00 万元 - 47,351.52 万元 - 18,181.45 万元 = 230,414.03 万元。

## 2、安置房收入

[北京中泓达会计师事务所(普通合伙)]

可销售回迁房部分的收益

$$\text{可销售回迁房部分的价值} = (57519.45 \text{ m}^2 - 27000 \text{ m}^2) \times 9000 \text{ 元/m}^2 = 27467.51 \text{ 万元}$$

剩余安置房源销售收入为  $27000 \times 30000 = 81000$  万元。

安置房收入合计  $27467.51 + 81000 = 108467.51$  万元

## 3、预期本项目净现金流入

$$= \text{土地出让收入} + \text{安置收入} = 230,414.03 + 27,467.51 + 81,000 = 338,881.54 \text{ 万元}$$

## 4、项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入

$$= \text{上市地块土地出让产生的现金流入} = 230,414.03 \text{ 万元。}$$

## (二) 预期成本测算

本项目总投资估算金额 235,614.95 万元。项目估算总投资额 235614.95 万元其中:居民拆迁补偿费 156985.20 万元,房屋工程建设费用 41083.58 万元,工程建设其他费 4102.50 万元,预备费 6583.57 万元,财务费用 26860.10 万元。



项目总投资估算为 235614.95 万元。测算结果详见表

总投资估算表

序号	名称	投资（万元）	比例（%）
一	征收费用	156985.20	66.63
二	房屋工程建设费用	41083.58	17.44
三	工程建设其他费	4102.50	1.74
四	预备费	6583.57	2.79
五	财务费用	26860.10	11.40
六	总投资	235614.95	100.00

### （三）本息覆盖率

本期债券募投项目收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由区财政承担。根据：《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发【2014】18号）《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改【2015】693号）等相关文件政策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：项目土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入额为 230,414.03 万元，本息覆盖倍数为 1.26 倍（本息覆盖倍数=土地产生的用于偿还债券利息及本金的现金流入 230,414.03 万元/债券本息 182,340.06 万元），整体平衡覆盖倍数 1.44 倍（整体平衡覆盖倍数=土地产生的净现金流入 338,881.54 万元/地块投资额 235,614.95 万元）。

【北京中泓达会计师事务所（普通合伙）】

单位：万元

年度	项目收益	融资		
		到期本金	到期利息	本息合计
2022 年度				
2023 年度			1,441.20	1,441.20
2024 年度			3,196.20	3,196.20
2025 年			3,491.88	3,491.88

2026 年			3,491.88	3,491.88
2027 年	338,881.54	146,297	3,801.88	3,801.88
2028 年			310.00	146,607
2029 年		20,000	310.00	20,310
合计	338,881.54	166,297	16,043.06	182,340.06
本息覆盖倍数	可用于偿还债务上市地块收入: 230,414.03 万元			1.26

## (四) 现金流量表

单位: 万元

现金流入	土地出让产生的现金流入	338,881.54
	借入政府债本金	166,297
	合计	505,178.54
现金流出	一期地块投资额	235,614.95
	偿还政府债本金利息	182,340.06
	合计	417,955.01
现金净流量 (现金流入-现金流出)		87,223.53

## (五) 压力测试

本项目土地在 2026 年第四季度完成地块上市及安置房销售并收回资金, 当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在  $\pm 5\%$  范围变动的情况下, 专项债券本息覆盖倍数仍然为  $>1.2$ , 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表

单位: 万元

敏感性分析	敏感性变化比率			
	....	-5%	0%	5%
偿债资金合计		218,893.32	230,414.03	241,934.73
债券还本付息额		182,340.06	182,340.06	182,340.06
债券本息覆盖率		1.2	1.26	1.33



## （六）风险分析

### 1 存在风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，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项目管理制度加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目能够按期上市，安置房建设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，提高管理水平，控制成本；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。

## 六、评估结论

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 2026 年北京市政府专项债券（二期）《蒲黄榆一里、四里危改项目》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目地块提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目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。

## 七、其他说明

无

北京中泓达会计师事务所（普通合伙）

（盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国注册会计师  
王宏军  
150400080162

中国注册  
会计师  
王清芳  
03470004

二〇二六年一月二十二日



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31110000E000192132



国浩律师(北京)事务所  
律师事务所, 符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并  
执业。



发证机关:  
发证日期:

北京市司法局

2023 年 05 月 08 日

No. 70132952

中华人民共和国司法部监制



执业机构 国浩律师(北京)事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101200210745502

法律职业资格 059  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2025 年 05 月 09 日



持证人 沈义

性 别 男

身份证号 654125197902150274



### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	朝阳区司法局 专用章 2025年5月-2026年5月
备案日期	

### 律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	





执业机构 国浩律师(北京)事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202110311470

法律职业资格 A20181310252779  
或律师资格证号

发证机关 北京市司法局

发证日期 2022年06月20日

持证人 刘通

性别 男

身份证号 131025199401032416

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	北京市朝阳区司法局 专用章
备案日期	2025年3月-2026年5月





姓名 王宏军  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1978/08/16  
Date of birth  
工作单位 内蒙古松正会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 150402780816003  
Identity card No.

## 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.

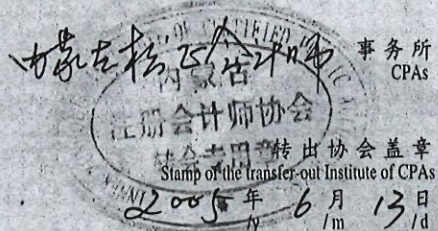


2009 年 3 月 20 日  
/y /m /d



## 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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



## 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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to







姓名 王清芳  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1968-8-18  
Date of birth  
工作单位 北京中逸信诚会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 150402680818132  
Identity card No.



北京注册会计师协会  
2007年度任职资格检查



2008年 3 月 20 日  
北京中逸信诚会计师事务所  
王清芳 110003470001

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  
北京注册会计师协会  
事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2015年 4 月 14 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
北京注册会计师协会  
事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2015年 4 月 14 日

- 转办 变更登记
- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
  - 二、本证书只限手书使用，不得转让、涂改。
  - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
  - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



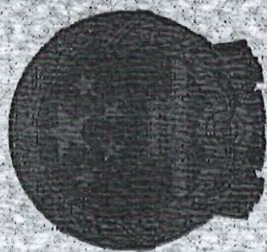
证书序号: NO. 019930

## 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 北京中泓达会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 王宏军

办公场所: 北京市大兴区滨河街27号7层708

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 11010196

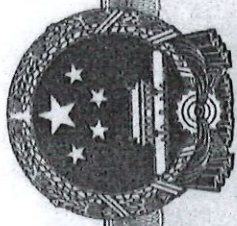
注册资本(出资额): 0万元

批准设立文号: 京财会许可[2013]0150号

批准设立日期: 2013-12-31







# 营业执照

统一社会信用代码

91110115091894299U



(副本)(1-1)

名称 北京中泓达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 王宏军

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。(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。)

成立日期 2014年01月17日

合伙期限 2014年01月17日至 2064年01月16日

主要经营场所 北京市大兴区滨河街27号7层708



登记机关

2019年03月08日

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制