2026年北京市政府专项债券（三十四期）
张郭庄村棚户区改造土地开发项目（调减）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2026]第20242号

北京德众会计师事务所有限公司

二零二六年十一月

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，
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（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26ZFS019H0

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
张郭庄村棚户区改造土地开发项目（调减）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

德众审字[2026]第20242号

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（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目（调减）专项债券（以下简称“本期债券）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具报告。

我们的评价依据是《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，相关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。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

本项目总投资约为1,689,122.00万元，已到位资金1,236,923.00万元，其中，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资223,800.00万元（3年，发行利率2.45%），2022年北京市政府专项债券（十五期）融资20,000.00万元（3年，发行利率2.45%），2023年北京市政府专项债券（四期）融资90,000.00万元（3年，发行利率2.62%），2023年北京市政府专项债券（十二期）融资70,000.00万元（3年，发行利率2.34%），2024年北京市政府专项债券（八期）融资15,700.00万元（5年，发行利率2.24%），2024年北京市政府专项债券（十七期）融资4,300.00万元（5年，发行利率1.78%），2024年北京市政府专项债券（六期）融资15,700.00万元（2年，发行利率

1.94%），2024 年北京市政府专项债券（十五期）融资 4,300.00 万元（2 年，发行利率 1.44%），2024 年北京市政府专项债券（十六期）融资 1,800.00 万元（3 年，发行利率 1.55%），2025 年北京市政府专项债券（二十三期）融资 30,600.00 万元（3 年，发行利率 1.45%），2025 年北京市地方政府再融资专项债券（三十一期）融资 45,600.00 万元（3 年，发行利率 1.53%），2026 年北京市政府专项债券（十期）融资 8,000.00 万元（3 年，发行利率 1.35%），2026 年北京市政府专项债券（三十四期）融资 155,900.00 万元（3 年，发行利率 1.31%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

根据专项债券额度拟调整安排，因项目规划优化调整，拟于 2026 年 11 月调减 2026 年北京市政府专项债券（三十四期） 张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 132,100.00 万元（该笔债券发行日为 2026 年 9 月 28 日，债券期限 3 年，票面利率 1.31%），对应预计债券本息 213.35 万元；加上其他已融资本息 578,173.30 万元与未来预计发行债券本息 137,291.53 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 739,478.18 万元。

2026 年 9 月 28 日，2026 年北京市政府专项债券（三十四期）实际发行 888,300.00 万元的专项债券，发行期限 3 年，票面利率为 1.31%，其中，用于张郭庄村棚户区改造土地开发项目 155,900.00 万元，因项目规划调整，本次调减 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）-张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 132,100.00 万元，同时调增 2026 年北京市政府专项债券（三十八期）太平桥城中村改造项目专项债券资金 17,100.00 万元、2026 年北京市政府专项债券（三十八期）丰台站站前城中村改造项目专项债券资金 115,000.00 万元。

因项目规划优化调整，本次申请通过 2026 年北京市政府专项债券（三十四期）中张郭庄村棚户区改造土地开发项目调整至太平桥城中村改造项目专项债券本金 17,100.00 万元、丰台站站前城中村改造项目专项债券本金 115,000.00 万元（票面利率 1.31%，期限 3 年），主要用于征地费用、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费、其他费用、中介机构服务费等；债券存续期内按年付息，到期一次还本，以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，发行费、登记托管费等前期费用，按照张郭庄村棚户区改造土地开发项目分担，其利息及相关

费用，调整日前由张郭庄村棚户区改造土地开发项目承担，调整日后由太平桥城中村改造项目及丰台站站前城中村改造项目分别承担。

（一）项目主体资格

1.项目实施单位基本情况

单位名称：北京中建方程投资管理有限公司

统一社会信用代码：91110106MA001YDB8U

单位住所：北京市丰台区辛庄村北宫汇科技产业园一层1031

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：杨洪禄

经营范围：房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）张郭庄村、李家峪村，总用地规模约328.41公顷，其中：张郭庄村四至范围：东至永定河，南至长辛店村、西至太子峪村、北至东河沿村；李家峪村四至范围：东至太子峪村，南至张家坟村、西至云岗、北至辛庄村。

2.项目内容与规模

本项目总建筑规模约为107.61万平方米，建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、商业、公建等，其中安置房建筑规模34.37万平方米。经营性建筑规模约58.57万平方米，其他非经营公共配套建筑规模14.67万平方米。本项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。本项目采用货币补偿和实物安置相结合的方式。本项目总用地面积约328.41公顷，其中储备整理用地主要为张郭庄村，用地面积约161.51公顷；同步实施整理用地主要

为李家峪村，用地规模约 166.9 公顷。

项目按照“整体平衡、分区立项”方式，按 A、B、C 三个区分别办理前期手续。具体如下：

A 区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目总投资 828,757 万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模约为 639790 平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、小学、停车场、文化设施、其他类多功能等。

B 区：根据北京市发展改革委《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目总投资 328,568 万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 324560 平方米，建设内容为住宅及配套、幼儿园、中小学、商业、公交场站等。

C 区：根据北京市发展改革委《关于丰台区张郭庄村 C 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》，本项目总投资 531,797 万元，主要建设规模和内容是：建筑控制规模为 311000 平方米，建设内容为住宅及配套等。

张郭庄村住宅共 948 户，累计签约 932 户，签约率 98%；李家峪村住宅共 362 户，累计已签约 353 户，签约率 98%。张郭庄项目住宅滞留户共 25 户，其中张郭庄村 16 户，李家峪村 9 户。

安置房工程共计 33 栋住宅楼，总建筑面积约 51 余万平米，合同总金额 30 亿元，可提供 4112 套住房，安置村民约 6000 人。

张郭庄一期：2021 年 5 月底开工，共 12 栋高层，共 17.2 万平方米。2021 年 11 月 26 日出正负零，2022 年 8 月 11 日结构封顶，2022 年 11 月 30 日完成外立面装修，2023 年 10 月 21 日完成室内精装修施工，2023 年 11 月 10 日完成室外园林景观施工，2024 年 10 月完成整体园林绿化，2026 年 7 月竣工验收，自 2026 年 8 月投入使用。

张郭庄二期：2019 年 6 月开工，共 9 栋高层，共 18.8 万平方米。2020 年 10 月出正负零，2021 年 8 月结构封顶，2021 年 5 月装修，2023 年 12 月装修完成，2022 年 6 月开始园林市政施工，2024 年 10 月园林完工，2026 年 7 月竣工验收，自 2026 年 8 月投入使用。

张郭庄三期：2021 年 11 月中旬开工，共 12 栋高层，共 15.2 万平方米。2022 年 8 月 12 日（第一块车库顶板浇筑）时间出正负零，2023 年 6 月 3 日（第

一个主楼封顶浇筑）结构封顶，预计2025年5月完成内部装修，2025年8月完成园林市政施工。预计2026年10月竣工验收，预计2026年11月投入使用。

市政道路：张郭庄A配套道路管线、路基全部完成，目前正在收尾施工。安置房周边道路除受滞留户影响范围外道路管线、路基全部完成。

（三）投资估算

本项目总投资约为1,689,122.00万元，包括前期费用、征地费用、腾退费用、市政建设费、其他费用、财务费用等，具体明细如下：

表1:项目投资明细预算

单位：万元

序号	内容	金额（万元）
1	前期费用	14,919.08
2	征地费用	259,437.00
3	腾退费用	857,686.00
4	市政基础设施建设费	18,841.00
5	回迁房工程建设费用	304,798.92
6	幼儿园建设费用	2,040.00
7	其他费用	6,608.00
8	财务费用	138,043.00
9	预备费	86,749.00
10	合计	1,689,122.00

二、预测假设

（一）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。

1.政策依据为：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

（2）《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）；

（3）《关于实施<北京市征地补偿费最低保护标准>的通知》；

（4）《北京市人民政府办公厅印发<关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法>的通知》（京政办发[2015]11号）；

（5）《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发[2002] 51号）；

（6）《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）；

（7）《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文[2015]34 号）；

（8）《关于加快涉及集体土地棚户区改造土地开发项目审批有关事宜的通知》（京发改[2015]693 号）；

（9）《关于确定土地储备机构为主体委托企业带资实施土地一级开发项目企业利润有关问题的请示》京国土储[2011] 250 号；

（10）《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》（京国土储[2015]37 号）；

（11）《中共中央国务院关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发[2018]27 号）；

（12）北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发[2011]1 号）；

（13）《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》[京建拆〔2009〕450 号]；

（14）《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》[京金融〔2014〕142 号]；

（15）《市重大项目办关于印发“北京市 2015 年棚户区改造和环境整治项目调整计划”的通知》（京重大办[2015]81 号）；

（16）《关于北京市丰台区长辛店镇 FT00-0204-6005 等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]970 号）；

（17）《关于北京市丰台区长辛店镇 FT00-0204-6124 等地块控制性详细规划的批复》（京规划国土函[2017]969 号）；

（18）《关于授权张郭庄 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237 号）；

（19）《关于授权张郭庄 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]238 号）；

（20）《关于授权张郭庄 C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]239 号）；

（21）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（丰）条整字 0004 号、2018 规（丰）条整字 0001 号）；

（22）《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452）；

（23）《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453）；

（24）《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）；

（25）《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020] 272号）；

（26）《北京市发展和改革委员会关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2026]39号）。

2.假设本项目2019年启动并在债券存续期内陆续进行房屋安置及货币补偿，并于2027年安置完毕。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2026年张郭庄村棚户区改造土地开发项目土地出让收益预测表。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1.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政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.相关法律法规无重大变化；

4.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；

5.土地出让价格在正常范围内变动；

6.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）资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施主体通过专项债券和财政统筹安排等方式。其中，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资223,800.00万元（3年，发行利率2.45%），2022年北京市政府专项债券（十五期）融资

20,000.00 万元（3 年，发行利率 2.45%），2023 年北京市政府专项债券（四期）融资 90,000.00 万元（3 年，发行利率 2.62%），2023 年北京市政府专项债券（十二期）融资 70,000.00 万元（3 年，发行利率 2.34%），2024 年北京市政府专项债券（八期）融资 15,700.00 万元（5 年，发行利率 2.24%），2024 年北京市政府专项债券（十七期）融资 4,300.00 万元（5 年，发行利率 1.78%），2024 年北京市政府专项债券（六期）融资 15,700.00 万元（2 年，发行利率 1.94%），2024 年北京市政府专项债券（十五期）融资 4,300.00 万元（2 年，发行利率 1.44%），2024 年北京市政府专项债券（十六期）融资 1,800.00 万元（3 年，发行利率 1.55%），2025 年北京市政府专项债券（二十三期）融资 30,600.00 万元（3 年，发行利率 1.45%），2025 年北京市地方政府再融资专项债券（三十一期）融资 45,600.00 万元（3 年，发行利率 1.53%），2026 年北京市政府专项债券（十期）融资 8,000.00 万元（3 年，发行利率 1.35%），2026 年北京市政府专项债券（三十四期）融资 155,900.00 万元（3 年，发行利率 1.31%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

（二）资金平衡

本项目发债主要用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等，项目投资估算为 1,689,122.00 万元。根据专项债券额度拟调整安排，因项目规划优化调整，拟于 2026 年 11 月调减 2026 年北京市政府专项债券（三十四期） 张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 132,100.00 万元（该笔债券发行日为 2026 年 9 月 28 日，债券期限 3 年，票面利率 1.31%），对应预计债券本息 213.35 万元；加上其他已融资本息 578,173.30 万元与未来预计发行债券本息 137,291.53 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 739,478.18 万元。

根据《关于授权张郭庄 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237 号）、《关于授权张郭庄 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]238 号）、《关于授权张郭庄 C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]239 号）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 B 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京

发改（核）[2018]453）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]272号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2026]39号）等相关文件政策，本项目债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

（1）基本假设及依据

项目地块位于北京市丰台区，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，选取北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地、北京市丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-06-1地块R2二类居住用地、北京市丰台区北宫镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目FT00-0204-6028地块R2二类居住用地、北京丽泽金融商务区北区A地块建设及综合治理项目FT00-0609-0037（2）地块B4综合性商业金融服务业用地、北京市丰台区丽泽金融商务区FT00-0612-0016等地块F3其他类多功能用地、S32公交场站设施用地、北京市丰台区丽泽金融商务区D-01地块B4综合性商业金融服务业用地的6个案例作为参考上述土地出让价格。

（2）已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区长辛店张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块用地性质R2二类居住用地，总占地面积7.44公顷，规划建筑面积17.11万平方米。2021年4月22日已上市交易，2021年5月11日完成交易，成交价格为620,000.00万元，扣除政府收益后的净现金流入是496,480万元。由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款，因此已出让土地收入暂不作为项目收益用于资金平衡。

北京市丰台区北宫镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目FT00-0204-6028地块R2二类居住用地，土地面积3.18万平方米，规划建筑面积4.77万平方米。2025年12月2日已上市交易，2025年12月16日完成交易，成交价格为

135,400.00 万元，扣除政府收益后的净现金流入是 113,099.28 万元。

（3）未上市土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自 2025 年开始陆续挂牌交易，4 年内全部出让完毕。结合项目周边 2021-2023 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益（已按相关政策扣除农业土地开发资金、上交市级土地出让收入分享支出、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等扣除项目）情况如下：

表 2：本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元

项目名称	位置	地块分区	规模（万平方米）	用于资金平衡相关收益
张郭庄村棚户区改造土地开发项目	本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）张郭庄村、李家峪村，其中：张郭庄村四至范围：东至永定河，南至长辛店村、西至太子峪村、北至东河沿村；李家峪村四至范围：东至太子峪村，南至张家坟村、西至云岗、北至辛庄村	张郭庄村 A 区-3	2.12	17,758.09
		张郭庄村 B 区	13.14	313,690.03
		张郭庄村 C 区	28.91	690,165.82
合计			44.17	1,021,613.95

（4）非经营性用地出让产生的净现金流入

项目范围内非经营性（公共服务设施）地块共计 14.51 公顷，包括医疗卫生用地、行政办公用地、社会福利用地、文化设施用地、环卫设施用地、社会停车场用地、中小学用地、托幼用地等，建筑规模约 15.46 万平方米，按《关于印发北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发【2021】449 号）中的需分摊土地开发成本的公共设施用地计算公式，可实现土地出让收入 40,191 万元，暂估于 2029 年实现土地出让。其中已供应非经营性地块共计 3 公顷，实现土地收入 7,281.66 万元。

五、自求平衡情况

本项目总收益预计为 1,174,904.23 万元，其中已上市土地出让净现金流入 113,099.28 万元，非经营性用地出让产生的净现金流入 40,191.00 万元，未上市土地出让预测收入 1,219,625.00 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 195,140.00 万元，扣除农业土地开发资金 2,871.05 万元（由于农田水利建设资金计算基数为负数，因此此次测算暂不扣除农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金）。

（一）预期收入测算

本次项目未上市土地收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

1.市场比较法测算

（1）土地市场情况

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 2021 年至 2025 年北京市丰台区北宫镇（原长辛店镇）3 宗居住用地用于测算二类居住用地单价，选取 2022 年至 2023 年北京市丰台区太平桥街道 3 宗商服用地用于测算商业用地单价。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

北京众评资产评估有限公司

表 3-1：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	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）	楼面平米价格（万元/平米）	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2021年4月22日	590000	171120.71	挂牌出让公告	620000	3.62	0.86	0.40	1.24	R2二类居住用地	2021年5月11日
2	北京市丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-06-1地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2023年10月10日	338000	110714	挂牌出让公告	338000	3.05	0.89	0.20	0.55	R2二类居住用地	2023年10月24日
3	北京市丰台区北宫镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目FT00-0204-6028地块R2二类居住用地	丰台区北宫镇	2025年12月2日	135400	47754	挂牌出让公告	135400	2.84	0.94	0.40	1.06	R2二类居住用地	2025年12月16日
居住用地预测单价											2.85		

北京德众估价有限责任公司

表 3-2：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	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）	楼面平米价格（万元/平米）	调整因素	权重	调整后金额	规划用途	成交日期
1	北京丽泽金融商务区北区 A 地块建设及综合治理项目 FT00-0609-0037（2）地块 B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区太平桥街道	2023 年 12 月 14 日	118000	52000	挂牌出让公告	118000	2.27	0.47	0.40	0.42	B4 综合性商业金融服务业用地	2023 年 12 月 28 日
2	北京市丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	丰台区太平桥街道	2023 年 5 月 30 日	680000	298100	挂牌出让公告	680000	2.28	0.47	0.20	0.21	F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	2023 年 6 月 13 日
3	北京市丰台区丽泽金融商务区 D-01 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区太平桥街道	2022 年 8 月 11 日	166000	80000	挂牌出让公告	166000	2.08	0.44	0.40	0.37	B4 综合性商业金融服务业用地	2022 年 8 月 25 日
商业用地预测单价											1.00		

北京德人信评估有限责任公司

（2）项目土地出售价格预测

项目土地出售价格预测：本项目按照商住参考上述 6 宗土地规划用途情况进行预测，项目中居住用地预测单价 2.85 万元/平方米、商业用地预测单价 1.00 万元/平方米。

（3）项目土地出让收入预测

按照市场可接受原则，项目中居住用地预测单价 2.85 万元/平方米、商业用地预测单价 1.00 万元/平方米，居住用地可出让建筑规模约 42.05 万平方米，商业用地可出让建筑规模约 2.12 万平方米，采用市场比较法预测土地出让收入可产生现金流入为 1,219,625.00 万元，依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174 号）计提农业土地开发资金 2,871.05 万元，依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736 号文件，按土地出让总价款的 16%估算上交市级土地出让收入分享支出 195,140.00 万元，项目未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,021,613.95 万元。

表 4：项目未上市土地出让收入预测表（市场比较法）

单位：万元，万平方米

项目				2027 年	2028 年	2029 年	土地出让总价款
二类居住单价				2.85			
商业用地单价				1.00			-
2-1.张郭庄村 A-3	A 区 FT00-0204-6029	商业用地	销售面积	2.12			2.12
			金额	21,200.00	-	-	21,200.00
2-2.张郭庄村 B	B 区 FT00-0204-6040	二类居住	销售面积	-	5.78	-	5.78
			金额	-	164,730.00	-	164,730.00
	B 区 FT00-0204-6043	二类居住	销售面积	7.36	-	-	7.36
			金额	209,760.00	-	-	209,760.00
	小计		销售面积	7.36	5.78	-	13.14
			金额	209,760.00	164,730.00	-	374,490.00
2-3.张郭庄村 C	C 区 FT00-4103-7005	二类居住	销售面积	-	-	8.14	8.14
			金额	-	-	231,990.00	231,990.00
	C 区 FT00-4103-7006	二类居住	销售面积	-	-	5.63	5.63
			金额	-	-	160,455.00	160,455.00
	C 区 FT00-4103-7007	二类居住	销售面积	-	-	4.76	4.76
			金额	-	-	135,660.00	135,660.00

	C区FT00-4103-7008	二类居住	销售面积	-	-	5.32	5.32
			金额	-	-	151,620.00	151,620.00
	C区FT00-4103-7009	二类居住	销售面积	-	5.06	-	5.06
			金额	-	144,210.00	-	144,210.00
	小计		销售面积	-	5.06	23.85	28.91
			金额	-	144,210.00	679,725.00	823,935.00
土地出让总价款合计			销售面积	9.48	10.84	23.85	44.17
			金额	230,960.00	308,940.00	679,725.00	1,219,625.00
农业土地开发资金				2,871.05			
上交市级土地出让收入分享支出				195,140.00			
农田水利建设资金				-			
教育资金				-			
保障性安居工程资金				-			
国有土地收益基金				-			
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）				1,021,613.95			

2.剩余法（假设开发法）测算

（1）测算参数

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及丰台区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

① 物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为5.0万元/㎡，商业/办公物业售价为4.0万元/㎡。

② 开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用及管理费等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本（含各项费用）按1.2万元/㎡估算。

③ 税费及利润：税费（含增值税、土地增值税、所得税等）按销售收入的14%综合估算；开发商合理投资利润率按12%设定。

（2）项目土地出让收入预测

根据项目地块规划，未上市土地建筑规模约44.17万平方米，采用剩余法预测土地出让收入可产生现金流入为 1,287,433.20 万元，依照财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建【2004】174号）计提农业土地开发资金2,871.05万元，根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）的文件规定

本项目计提农田水利建设资金 2,685.79 万元，根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号）的文件规定本项目计提教育资金 2,685.79 万元，根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95 号）、财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综【2011】41 号）文件规定本项目计提廉租住房保障资金 1,861.53 万元、根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综【2006】68 号）、北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二【2007】1011 号）文件规定本项目计提国有土地收益基金 930.76 万元，依照《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环【2024】736 号文件，按土地出让总价款的 16%估算上交市级土地出让收入分享支出 205,989.31 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 1,070,408.97 万元。

表 5：项目未上市土地出让收入预测表（剩余法）

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	对应建筑面积	物业销售均价	销售收入	开发总成本	税费	合理利润	地块土地剩余价值
2-1.张郭庄村 A-3	A 区 FT00-0204-6029	商业用地	2.12	4.0	84,800.00	25,440.00	11,872.00	3,052.80	44,435.20
	小计		2.12		84,800.00	25,440.00	11,872.00	3,052.80	44,435.20
2-2.张郭庄村 B	B 区 FT00-0204-6040	二类居住	5.78	5.0	289,000.00	69,360.00	40,460.00	8,323.20	170,856.80
	B 区 FT00-0204-6043	二类居住	7.36	5.0	368,000.00	88,320.00	51,520.00	10,598.40	217,561.60
	小计		13.14		657,000.00	157,680.00	91,980.00	18,921.60	388,418.40
2-3.张郭庄村 C	C 区 FT00-4103-7005	二类居住	8.14	5.0	407,000.00	97,680.00	56,980.00	11,721.60	240,618.40
	C 区 FT00-4103-7006	二类居住	5.63	5.0	281,500.00	67,560.00	39,410.00	8,107.20	166,422.80
	C 区 FT00-4103-7007	二类居住	4.76	5.0	238,000.00	57,120.00	33,320.00	6,854.40	140,705.60
	C 区 FT00-4103-7008	二类居住	5.32	5.0	266,000.00	63,840.00	37,240.00	7,660.80	157,259.20
	C 区 FT00-4103-7009	二类居住	5.06	5.0	253,000.00	60,720.00	35,420.00	7,286.40	149,573.60
	小计		28.91		1,445,500.00	346,920.00	202,370.00	41,630.40	854,579.60
合计			44.17		2,187,300.00	530,040.00	306,222.00	63,604.80	1,287,433.20
农业土地开发资金				2,871.05					
上交市级土地出让收入分享支出				205,989.31					

农田水利建设资金	2,685.79
教育资金	2,685.79
保障性安居工程资金	1,861.53
国有土地收益基金	930.76
可用于资金平衡的土地相关收益（万元）	1,070,408.97

3.预期收入测算对比及结果确定

综上，本项目未上市土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：采用市场比较法测算，土地出让总价款为 1,219,625.00 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出及计提相关基金后，可用于资金平衡的相关收益为 1,021,613.95 万元；采用剩余法测算，土地出让总价款为 1,287,433.20 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 1,070,408.97 万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目未上市土地出让预期收入最终确定采用市场比较法测算结果。

4. 已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区长辛店张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 7.44 公顷，规划建筑面积 17.11 万平方米。2021 年 4 月 22 日已上市交易，2021 年 5 月 11 日完成交易，成交价格为 620,000.00 万元，扣除政府收益后的净现金流入是 496,480 万元。由于已出让土地产生的净现金流入已用于归还项目前期贷款，因此已出让土地收入暂不作为项目收益用于资金平衡。

北京市丰台区北宫镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 FT00-0204-6028 地块 R2 二类居住用地，土地面积 3.18 万平方米，规划建筑面积 4.77 万平方米。2025 年 12 月 2 日已上市交易，2025 年 12 月 16 日完成交易，成交价格为 135,400.00 万元，扣除政府收益后的净现金流入是 113,099.28 万元。

5.非经营性用地出让产生的净现金流入

项目范围内非经营性（公共服务设施）地块共计 14.51 公顷，包括医疗卫生用地、行政办公用地、社会福利用地、文化设施用地、环卫设施用地、社会停车场用地、中小学用地、托幼用地等，建筑规模约 15.46 万平方米，按《关于印发

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则的通知》（京规自发【2021】449号）中的需分摊土地开发成本的公共设施用地计算公式，可实现土地出让收入40,191万元，暂估于2029年实现土地出让。其中已供应非经营性地块共计3公顷，实现土地收入7,281.66万元。

6.现金还本付息测算

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的张郭庄村棚户区改造土地开发项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和非经营性用地出让取得的专项收入总额 1,174,904.23 万元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。计划使用2030年上市的张郭庄C区FT00-4103-7006地块出让收入偿还本次发行专项债券本金。

表6：总现金净流入预测表

单位：万元

项目名称	2026年	2028年	2029年	2030年	小计
土地出让产生的现金净流入	120,380.94	193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23
总现金净流入	120,380.94	193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,174,904.23

注：2026年土地出让收入数据为已出让土地收入。

（二）预期成本测算

本项目总投资约为1,689,122.00万元，已到位资金1,236,923.00万元，其中，已发行2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资223,800.00万元（3年，发行利率2.45%），2022年北京市政府专项债券（十五期）融资20,000.00万元（3年，发行利率2.45%），2023年北京市政府专项债券（四期）融资90,000.00万元（3年，发行利率2.62%），2023年北京市政府专项债券（十二期）融资70,000.00万元（3年，发行利率2.34%），2024年北京市政府专项债券（八期）融资15,700.00万元（5年，发行利率2.24%），2024年北京市政府专项债券（十七期）融资4,300.00万元（5年，发行利率1.78%），2024年北京市政府专项债券（六期）融资15,700.00万元（2年，发行利率1.94%），2024年北京市政府专项债券（十五期）融资4,300.00万元（2年，发行利率1.44%），2024年北京市政府专项债券（十六期）融资1,800.00万元（3年，发行利率1.55%），2025年北京市政府专项债券（二十三期）融资30,600.00万元（3年，发行利率1.45%），2025年北京市地方政府再融资专项

债券（三十一期）融资 45,600.00 万元（3 年，发行利率 1.53%），2026 年北京市政府专项债券（十期）融资 8,000.00 万元（3 年，发行利率 1.35%），2026 年北京市政府专项债券（三十四期）融资 155,900.00 万元（3 年，发行利率 1.31%），其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

本项目发债主要用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等，项目投资估算为 1,689,122.00 万元。根据专项债券额度拟调整安排，因项目规划优化调整，拟于 2026 年 11 月调减 2026 年北京市政府专项债券（三十四期） 张郭庄村棚户区改造土地开发项目专项债券资金 132,100.00 万元（该笔债券发行日为 2026 年 9 月 28 日，债券期限 3 年，票面利率 1.31%），对应预计债券本息 213.35 万元；加上其他已融资本息 578,173.30 万元与未来预计发行债券本息 137,291.53 万元，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 739,478.18 万元。

表 7：本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期调减本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022	-	243,800.00	-	-	243,800.00	1.31%-2.62%	-	-
2023	243,800.00	160,000.00	-	-	403,800.00	1.31%-2.62%	5,973.10	5,973.10
2024	403,800.00	41,800.00	-	-	445,600.00	1.31%-2.62%	9,969.10	9,969.10
2025	445,600.00	76,200.00	-	-	521,800.00	1.31%-2.62%	10,791.72	10,791.72
2026	521,800.00	163,900.00	132,100.00	180,000.00	373,600.00	1.31%-2.62%	9,568.24	189,568.24
2027	373,600.00	132,100.00	-	1,800.00	503,900.00	1.31%-2.62%	5,838.87	7,638.87
2028	503,900.00	-	-	320,000.00	183,900.00	1.31%-2.62%	7,328.13	327,328.13
2029	183,900.00	-	-	51,800.00	132,100.00	1.31%-2.62%	2,578.51	54,378.51
2030	132,100.00	-	-	132,100.00	-	1.31%-2.62%	1,730.51	133,830.51
合计	-	817,800.00	132,100.00	685,700.00	-	-	53,778.18	739,478.18

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算。

（三）本息覆盖率

本项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004 年—2020 年)》的规划要求。本项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口

疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。

根据《关于授权张郭庄A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237号）、《关于授权张郭庄B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]238号）、《关于授权张郭庄C区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]239号）、《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017规（丰）条整字0004号、2018规（丰）条整字0001号）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]272号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2026]39号）文件等相关政策，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：本息覆盖倍数为1.59。如下表：

表8：项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2023年	-	-	5,973.10	5,973.10	否
2024年	-	-	9,969.10	9,969.10	否
2025年	-	-	10,791.72	10,791.72	否
2026年	120,380.94	180,000.00	9,568.24	189,568.24	否
2027年	-	1,800.00	5,838.87	7,638.87	否
2028年	193,462.71	320,000.00	7,328.13	327,328.13	否
2029年	258,782.34	51,800.00	2,578.51	54,378.51	是
2030年	602,278.24	132,100.00	1,730.51	133,830.51	是
合计	1,174,904.23	685,700.00	53,778.18	739,478.18	是
本息覆盖倍数		1.59			

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2026年项目收益数据为已出让土地收入。

（四）现金流量表

表 9：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	现金流入	1,327,771.00	160,000.00	46,838.00	80,351.00	243,194.94
1.1	财政资金流入	587,491.00	-	5,038.00	4,151.00	91,014.00
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	243,800.00	160,000.00	41,800.00	76,200.00	31,800.00
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-
1.5	土地出让流入	496,480.00				120,380.94
1.6	安置房出售流入		-			
2	现金流出	831,291.00	165,973.10	56,807.10	91,142.72	288,582.24
2.1	项目建设资金流出	831,291.00	160,000.00	46,838.00	80,351.00	99,014.00
2.2	运营成本	-	-	-	-	-
2.3	债券付息	-	5,973.10	9,969.10	10,791.72	9,568.24
2.4	债券还本	-	-	-	-	180,000.00
3	净现金流量	496,480.00	-5,973.10	-9,969.10	-10,791.72	-45,387.30
4	累计净现金流量	496,480.00	490,506.90	480,537.80	469,746.08	424,358.78

表 9：项目投资现金流量表（续）

单位：万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	现金流入	232,100.00	436,090.71	258,782.34	602,278.24	3,387,406.23
1.1	财政资金流入	100,000.00	242,628.00	-	-	1,030,322.00
1.2	自筹资本金流入	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	132,100.00	-	-	-	685,700.00
1.4	配套融资资金流入	-	-	-	-	-
1.5	土地出让流入	-	193,462.71	258,782.34	602,278.24	1,671,384.23
1.6	安置房出售流入	-	-	-	-	-
2	现金流出	236,638.87	515,937.37	54,378.51	133,830.51	2,374,581.42
2.1	项目建设资金流出	229,000.00	188,609.24	-	-	1,635,103.24
2.2	运营成本	-	-	-	-	-
2.3	债券付息	5,838.87	7,328.13	2,578.51	1,730.51	53,778.18
2.4	债券还本	1,800.00	320,000.00	51,800.00	132,100.00	685,700.00

3	净现金流量	-4,538.87	-79,846.66	204,403.83	468,447.73	1,012,824.81
4	累计净现金流量	419,819.91	339,973.25	544,377.08	1,012,824.81	-

（五）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于3年内出让完毕，本息覆盖倍数为1.59。在预期收益看好的情况下，按2026年预计项目收益增加5%、10%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为1.67、1.75；在预期收益不看好的情况下，按2026年预计项目收益减少5%、10%比例测算项目收益增长的情况，本息覆盖倍数分别为1.51、1.43。如下表：

表10：压力测试情况表

单位：万元，倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡相关收益	1,057,413.81	1,116,159.02	1,174,904.23	1,233,649.44	1,292,394.65
融资本息合计	739,478.18				
本息覆盖倍数	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75

（六）风险分析

因项目投资额大，周期较长，土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告根据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《关于授权张郭庄A区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237号）、《关于授权张郭庄B区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]238号）、《关于授权张郭庄C区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]239号）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020] 272号）文件等项目规划和立项的

相关规定作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

六、评估结论

基于财政部对地方政府债券调整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，为张郭庄村棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

七、其他说明

本报告仅供发行人本次债券资金用途调整之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京德众会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二零二六年十一月九日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 许晓霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-6-18

工作单位 Working unit 北京公正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 341126198006182822



证书编号: No. of Certificate 110000260469

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 2008-6-2 年 Y 月 M 日 D

4

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.

北京注册会计师协会 CPA

2009 年 3 月 20 日

5


姓名：许玲玲
证书编号：110000260469
This certificate is valid for another year after this renewal.
BICPA
2010
2012
2013
2014
2011
2010年 3月 1日
2011年 3月 1日
6
7




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 out
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年 1月 11日
同意调入
Agree the holder to be transferred in
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年 1月 11日
12
注意事项
一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，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.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	薛薇
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1981-04-21
工作单位 Working unit	北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No.	142723199104210229



证书编号：
No. of Certificate 110004250004

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 2021 年 /y 09 月 /m 17 日 /d

4

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 /y 月 /m 日 /d

5

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京德众会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：徐乐

经营场所：北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000361

批准执业文号：京财会[2005]215号

批准执业日期：2005年3月1日

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：北京市财政局

2026年 1 月 19 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110108771554028N

营业执照

(副本) (1-1)

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　北京德众会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐乐

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计事务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；税务咨询；税务代理；企业管理咨询；代理记账。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及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。）

注册资本　203万元

成立日期　2005年03月03日

住　　所　北京市西城区陶然亭路2号1号楼4层1-413

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2026 年 01 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