2026年北京市政府专项债券
（三十四期、三十六期）（调增）
通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目
专项债券项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜咨询2026X00185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（三十四期、三十六期）（调增）通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜咨询2026X00185号

北京市通州区财政局

北京市规划和自然资源委员会通州分局：

我们接受北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称“北投集团”）委托，对通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目（以下简称“本项目”）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》。北投集团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。

本专项评价仅供北投集团本次申请发行通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券之目的使用，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，北投集团在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。

我们查阅了北投集团提供的立项审批文件京通州发改（核）〔2024〕47号、京

通州发改（核）〔2024〕51号、京通州发改（核）〔2024〕48号、京通州发改（核）〔2024〕52号、京通州发改（核）〔2024〕50号、京通州发改（核）〔2024〕49号、《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》、通政会〔2024〕125号、通政法风评备〔2024〕50号、通政法风评备〔2024〕70号、通政法风评备〔2025〕24号、通政法风评备〔2025〕25号、通政法风评备〔2025〕26号、通政法风评备〔2025〕27号、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》、《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》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

本项目拟使用专项债券836,400万元，其中已发行803,200万元，具体发行情况如下：

2024年已发行455,000万元，其中：2024年北京市政府专项债券(十六期）已发行350,000万元，期限3年，中标利率1.55%；2024年使用专项债调增资金105,000万元（来源于2024年北京市政府专项债券（十七期）调增资金44,300万元，期限5年，中标利率1.78%；2024年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金60,700万元，期限5年，中标利率1.89%，调增资金以2024年12月18日作为利息分割日，调增资金利息支付起算日从2024年12月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关）。

2025年已取得专项债券资金289,700万元，其中：2025年使用专项债调增资金58,200万元（调增资金来源：2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，期限5年，中标利率1.51%；2025年北京市政府专项债券（十七期）调增11,000万元，期限30年，中标利率1.87%，该30年期债券为每半年支付一次利息，到期后一次性还本），使用调增资金利息支付起算日从2025年6月18日起计算，该时间之前的利息支付与本项目无关。具体切割以实际完成债券资金用途调整的日期为准）。2025年北京市政府专项债券（二十三期）已发行95,500万元，期限3年，中标利率1.45%；2025年北京市政府专项债券（三十七期）已成功发行175,700万元，期限3年，中标利率为1.53%，2026年调减39,700万元。

2026年11月申请发行政府专项债券融资58,500万元，期限三年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

本次使用调增资金33,200万元，其中：调整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"的债券资金13,700万元至本项目，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券发行利率1.31%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计14,216万元（含本金13,700万元，利息516万元）；调整2026年北京市政府专项债券（三十六期）中"丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目"的债券资金19,500万元至本项目，以2026年11月12日为债券资金调整日，债券发行利率1.73%，期限十年，债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本，融资本息合计22,737万元（含本金19,500万元，利息3,237万元）。

综上，应偿还专项债本金和利息合计887,718万元（含本金836,400万元，利息51,318万元）。专项债汇总情况如下表所示：

专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	新增本金	本期调整	偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2024年	-	350,000	105,000	-	455,000	-	-
2025年	455,000	329,400	-39,700	-	744,700	7,051	7,051
2026年	744,700	58,500	33,200	-	836,400	11,787	11,787
2027年	836,400	-	-	350,000	486,400	12,686	362,686
2028年	486,400	-	-	231,500	254,900	7,416	238,916
2029年	254,900	-	-	177,200	77,700	3,950	181,150
2030年	77,700	-	-	47,200	30,500	1256	48,456
2031年	30,500	-	-	-	30,500	543	543
2032年	30,500	-	-	-	30,500	543	543
2033年	30,500	-	-	-	30,500	543	543
2034年	30,500	-	-	-	30,500	543	543
2035年	30,500	-	-	-	30,500	543	543
2036年	30,500	-	-	19,500	11,000	543	20,043

年度	期初本金余额	新增本金	本期调整	偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2037年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2038年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2039年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2040年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2041年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2042年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2043年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2044年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2045年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2046年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2047年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2048年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2049年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2050年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2051年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2052年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2053年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2054年	11,000	-	-	-	11,000	206	206
2055年	11,000	-	-	11,000	-	206	11,206
合计	-	737,900	98,500	836,400	-	51,318	887,718

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）市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资732,991万元，其中：

2024年借款71,991万元，期限为5年，利率计算：从提贷日（2024年10月22日提贷71,688万元，2024年12月21日提贷303万元）至2024年12月31日按2.54%（一年期LPR下浮56个基点），从2025年1月1日起按2.19%，遇LPR调整，利率按年调整（一年期LPR下浮91个基点），利息按季度支付，第五年开始还本（2029年6月21日偿还21,500万元，2029年10月21日偿还50,188万元；2029年6月21日偿还100万元，2029年12月20日偿还203万元）。

2025年6月发生借款300,000万元，期限5年，借款利率2.19%，利息按季度支付，

分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月12日偿还290,000万元）。

2025年6月发生借款100,000万元，期限5年，借款利率2.19%，利息按季度支付，分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月19日偿还90,000万元）。

2025年7月发生借款80,000万元，期限5年，借款利率2.19%，利息按季度支付，分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年7月10日偿还70,000万元）。

2025年8月发生借款140,000万元，期限5年，借款利率2.19%，利息按季度支付，分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年7月31日偿还130,000万元）。

2025年12月发生借款41,000万元，期限5年，借款利率2.51%，利息按季度支付，分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年12月10日偿还31,000万元）,2026年8月20日已还款22,854万元。

分年度还本付息明细如下：

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	还本付息合计
2024年	-	71,991	-	71,991	304	304
2025年	71,991	661,000	-	732,991	9,411	9,411
2026年	732,991	-	22,854	710,137	15,897	38,751
2027年	710,137	-	-	710,137	15,610	15,610
2028年	710,137	-	-	710,137	15,610	15,610
2029年	710,137	-	121,991	588,146	15,028	137,019
2030年	588,146	-	588,146	-	6,418	594,564
合计	-	732,991	732,991	-	78,278	811,269

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是本项目融资存续期间的土地出让收益及安置房销售收益。具体收益情况如下：

单位：万元

类别	分年度收益					合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
一、收入	156,200	610,795	566,205	546,480	454,987	2,334,667
1.1土地出让收入	156,200	610,795	566,205	546,480	382,400	2,262,080
1.2外购安置房剩余房源销售收入	-	-	-	-	72,587	72,587

类别	分年度收益					合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
二、支出	19,996	78,085	72,080	69,499	55,341	295,001
2.1市级分享收入	12,496	48,864	45,296	43,718	30,592	180,966
2.2相关基金计提	7,500	29,221	26,784	25,781	18,336	107,622
2.3税金	-	-	-	-	6,413	6,413
三、收益	136,204	532,710	494,125	476,981	399,646	2,039,666

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目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	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025	136,204	-	7,051	7,051	是
2026	532,710	-	11,787	11,787	
2027	494,125	350,000	12,686	362,686	
2028	476,981	231,500	7,416	238,916	
2029	399,646	177,200	3,950	181,150	
2030		47,200	1256	48,456	
2031			543	543	
2032			543	543	
2033			543	543	
2034			543	543	
2035			543	543	
2036		19,500	543	20,043	
2037			206	206	
2038			206	206	
2039			206	206	
2040			206	206	
2041			206	206	
2042			206	206	
2043			206	206	
2044			206	206	
2045			206	206	
2046			206	206	

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	
2047			206	206	
2048			206	206	
2049			206	206	
2050			206	206	
2051			206	206	
2052			206	206	
2053			206	206	
2054			206	206	
2055		11,000	206	11,206	
合计	2,039,666	836,400	51,318	887,718	
本息覆盖倍数		2.30			

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。

本项目收入合计2,334,667万元，扣减市级分享支出180,966万元、计提的各项政策性资金（基金）107,622万元、外购安置房销售税金6,413万元，可用于还本付息的资金为2,039,666万元。拟偿还专项债券本息合计887,718万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为2.30倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	年度可否平衡
2024年	-	-	-	304	是
2025年	136,204	7,051	129,153	9,411	
2026年	532,710	11,787	520,923	38,751	
2027年	494,125	362,686	131,439	15,610	
2028年	476,981	238,916	238,065	15,610	
2029年	399,646	181,150	218,496	137,019	
2030年	-	48,456	-48,456	594,564	
2031年	-	543	-543	-	
2032年	-	543	-543	-	

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	年度可否平衡
2033年	-	543	-543	-	
2034年	-	543	-543	-	
2035年	-	543	-543	-	
2036年	-	20,043	-20,043	-	
2037年	-	206	-206	-	
2038年	-	206	-206	-	
2039年	-	206	-206	-	
2040年	-	206	-206	-	
2041年	-	206	-206	-	
2042年	-	206	-206	-	
2043年	-	206	-206	-	
2044年	-	206	-206	-	
2045年	-	206	-206	-	
2046年	-	206	-206	-	
2047年	-	206	-206	-	
2048年	-	206	-206	-	
2049年	-	206	-206	-	
2050年	-	206	-206	-	
2051年	-	206	-206	-	
2052年	-	206	-206	-	
2053年	-	206	-206	-	
2054年	-	206	-206	-	
2055年	-	11,206	-11,206	-	
合计	2,039,666	887,718	1,151,948	811,269	
本息覆盖倍数		1.42			

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。

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

综合以上两项，本项目预期收益2,039,666万元，专项债券与市场化融资本息合计1,698,987万元，本项目预期收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的整体覆盖倍数为1.20倍。能够合理保障偿还专项债券和市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

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）　　中国注册会计师：

中国北京　　中国注册会计师：

2026年11月11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

本项目关于组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资1,569,391万元。其中专项债券资金836,400万元，其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元。

（一）专项债券融资

1.融资规模。本项目计划申请专项债券总额836,400万元，2024年北京市政府专项债券(十六期)成功发行350,000万元；2024年使用专项债调增资金105,000万元（来源于 2024 年北京市政府专项债券（十七期）调增资金 44,300万元；2024年北京市政府专项债券（二十四期）调增资金60,700万元）;2025年使用专项债调增资金58,200万元（来源于2025年北京市政府专项债券（八期）调增47,200万元，2025年北京市政府专项债券（十七期）调增11,000万元);2025年北京市政府专项债券（二十三期）发行95,500万元;2025年北京市政府专项债券（三十七期）发行175,700万元,调减39,700万元。

2026年11月申请发行58,500万元，期限3年，按2026年10月20日前五日均值测算的3年期国债收益率并上浮25个基点为1.52%，假定此次发行专项债券利率为1.52%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计61,168万元（含本金58,500万元，利息2,668万元）。

为提高债券资金使用效益，防止资金沉淀，本次分别通过调整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”的债券资金13,700万元、2026年北京市政府专项债券（三十六期）中“丽泽城市航站楼综合交通枢纽一体化工程项目”的债券资金19,500万元，2个项目共计33,200万元至本项目。

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、安置房建设及外购安置房源等有收益的公益性资本性支出。

（二）市场化融资

1.融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，根据项目借款合同，本项目已到位融资732,991万元，其中：①2024年借款71,991万元；②2025年6月借款300,000万元；③2025年6月借款100,000万元；④2025年7月借款80,000万元；⑤2025年8月借款140,000万元；⑥2025年12月借款41,000万元。

2.资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费、安置房建设及外购安置房源等。

同时以本项目融资存续期间的土地出让收益和外购安置房销售收入为基础，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：北京城市副中心投资建设集团有限公司

统一社会信用代码：911100007577013516

单位类型：有限责任公司

法定代表人：石银峰

注册资本：1,106,296.3万元人民币

经营年限：2005-3-17至2055-3-16

单位简介：北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目资金来源包含配套融资，项目单位不属于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。

（二）项目概况

1.项目地点

项目建设地点为北京市通州区宋庄镇。项目四至分别是：东至规划春明西路东红线、西至六合村东边界、北至京榆旧线、南至通燕高速北红线。

通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积 905.95 平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截至 2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。2025 年通州区地区生产总值 1638.77 亿元，2025 年末全区常住人口 184.5 万人，户籍人口 86 万人。2025 年通州地方级一般公共预算收入完成 184.96 亿元，区级一般公共预算收入完成 98.19 亿元。

2.项目建设的必要性、公益性和收益性

本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。随着副中心重大工程重大项目的纷纷落地对地区环境品质提出新的要求。而重大项目周边分布的大量村庄与周边环境极不协调，呈现明显的城乡结合部特征，发展不均衡问题亟待解决。严重影响城市风貌和城市形象，地区环境品质亟待提升。因此，本项目建设的必要性十分迫切。

本项目属于城中村改造工程，是具有一定收益的公益性项目，项目建设得到当地主管部门的大力支持。通过本项目的实施，改善居民的居住条件和生活环境，提高城市的形象和品质，有助于发展中小企业、开展招商引资，可以缩短项目建设周期，是保证发展空间的有效途径。因此，本项目具有良好的公益性。

本项目总投资 1,777,549 万元，项目偿债资金来源主要为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目可用于偿债资金为 2,039,666 万元，对本项目全部融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。因此，本项目收益性较好。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性依据充分。

3.项目建设内容

根据北京市通州区发展和改革委员会《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目可行性研究报告的批复》，本项目建设规模、建设内容分别为：征收集体土地 4210 亩，拆除地上物建筑面积约 64.17 万㎡，建设市政基础设施涉及支路 17.10 公里，根据项目实际情况，计划建设安置房建筑面积约 14.53 万㎡，外购安置房源建筑面积为 6.4 万㎡。

根据北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125 号），本项目采用新建安置房和外购安置房方式予以安置，其中宋庄项目新建安置房地块调整为北侧两宗居住用地，南侧两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。

4.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。本项目为核准制项目。2024年6月15日，北京市通州区发展改革委下发《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目核准的批复》(京通州发改(核)〔2024〕47号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕51号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕48号）、《关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕52号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕50号）、《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目核准的批复》（京

通州发改（核）〔2024〕49号），同意项目建设。

规划方案批复。2024年3月23日，项目规划综合实施方案《北京城市副中心07组团FZX-0703-6001、FZX-0704-6001等地块规划综合实施方案》已完成公示，5月6日已报送党工委，5月9日已通过市级技审会，2024年6月26日已获批。

实施方案批复。《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目实施方案》已报送通州区人民政府，2024年6月获得审批。

相关会议纪要。北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡本项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。

稳评批复。2024年9月1日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2024〕50号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2024年12月13日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2024〕70号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年8月22日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造三片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕24号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年8月22日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造四片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕25号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造五片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕26号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。2025年9月2日，中共北京市通州区委政法委员会下发《关于<通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造六片区项目征收土地事宜社会稳定风险评估报告>的备案意见》（通政法风评备〔2025〕27号），原则上同意，并以“低风险等级”的整体评价在政法委备案。

开工令。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包1标段工程开工令》。2025年3月30日，北京双圆工程咨询监理有限公司核发《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造一片区项目土护降工程总承包2标段工程开工令》。

《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目专项债券项目实施方案》。

综上，通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（2）项目建设工期及运营模式

本项目属于在建项目，建设期60个月，自2024年6月至2029年6月。

2024年6月，启动前期手续办理，取得立项批复，一二片区完成征地、搬迁腾退工作，其余片区启动征地、搬迁腾退前期工作，安置房开工；

2025年，全面开展征地、搬迁腾退、安置房建设工作；

2026年，继续开展征地、搬迁腾退工作，年底安置房结构封顶；

2027年，基本完成征地、搬迁腾退工作，安置房交房入住；

2028年，征地、搬迁腾退工作扫尾，实现所有农民上楼；

2029年，实现所有经营性土地均达到入市条件。

5.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资1,777,549万元，其中工程费用193,138万元，占比11%；工程建设其他费用1,392,110万元，占比78%；预备费93,542万元，占比5%；建设期利息98,759万元，占比6%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金208,158万元，占比11.71%；专项债券资金836,400万元，占比47.05%；其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，占比41.24%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算1,777,549万元。从资金来源看，计划使用财政资金208,158万元，占比11.71%；专项债券资金836,400万元，占比47.05%；其他市场化融资（即专项借款资金）732,991万元，占比41.24%。以上合计1,777,549万元。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
专项借款资金	71,991	661,000	-	-	-	732,991	41.24%
财政资金	1,722	28,704	12,724	165,008	-	208,158	11.71%
专项债券	455,000	289,700	91,700	-	-	836,400	47.05%
合计	528,713	979,404	104,424	165,008	-	1,777,549	100.00%
分年度占比	29.74%	55.10%	5.87%	9.28%	-	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目为城中村改造项目，资金来源明晰。资本金比例符合城中村项目最低资本金比例。项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 355,600 万元，其中 98,000 万元财政资金，257,600 万元专项债资金，资本金

比例为20%。资金来源符合国家相关法规和政策要求，资金来源合规。本项目资金覆盖倍数良好，专项债券资金到位具有可行性。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

本项目收益来源于土地出让收益和外购安置房销售收入两部分。债券存续期内，预计可实现土地出让收入2,262,080万元，包括：已上市交易地块成交收入165,460万元，未入市地块预计收入2,096,620万元。外购安置房剩余房源销售预计可回笼资金72,587万元。

（1）土地出让规模

截至目前，本项目范围内规划可入市资源，包括用地面积规模约54.89万㎡。其中：2025年，可供应一宗居住出让用地面积4.85万㎡；2026年，可供应三宗居住一宗商业三宗多功能，出让用地面积19.20万㎡；2027年，可供应三宗居住，出让用地面积9.48万㎡；2028年，可供应三宗居住，出让用地面积9.90万㎡；2029年，可供应一宗居住四宗多功能，出让用地面积11.46万㎡。

土地入市出让计划表

公顷/万㎡

入市年份	入市地块	规划性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）
2025年	FZX-0703-6002	R2	4.85	8.74
2026年	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18
	FZX-0704-6016	F3	1.9	4.18
	FZX-0704-6018	F3	2.2	4.83
	FZX-0704-6023	R2	2.45	5.64
	FZX-0704-6024	R2	4.02	9.25
	FZX-0704-6026	F3	4.6	10.11
	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02
2027年	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41
	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26
	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.66
2028年	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23
	FZX-0704-6010	R2	3.68	8.47
	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.07
2029年	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84
	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12
	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.2
	FZX-0703-6029	F3	2.7	6.2
	FZX-0704-6004	F3	1.5	4.2
合计			54.89	123.61

说明：北京市通州区人民政府《关于城中村改造项目相关事宜的会议纪要》（通政会〔2024〕125号）FZX-0704-6023和FZX-0704-6024两宗居住用地作为上市地块用于平衡项目资金。经项目单位落实该两宗地出让收入仅用于本项目。不存在用于统筹其他项目的情形。

（2）地价预估情况

近三年经营性用地出让市场情况

通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2024年成交3宗土地主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积17.2568万㎡；2025年成交3宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积21.3035万㎡；2026年成交4宗土地，主要以R2居住和F3用途为主，出让建筑面积22.2244万㎡。

参考案例详见下表：

2024-2026年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	地上建筑规模（㎡）			成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/㎡）
			小计	R2二类居住用地	商业/F3多功能用地		
1	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R2二类居住用地	2026-6-23	33,754	33,754	-	102,170	30,269
2	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B1商业用地	2026-4-8	11,804	-	11,804	9,260	7,845
3	北京城市副中心0703街区FZX-0703-6031、FZX-0703-6032地块R2二类居住用地、A334托幼用地	2026-4-2	89,318	89,318	-	176,900	19,806
4	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R2二类居住用地	2026-2-3	87,368	87,368	-	156,200	17,878
5	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵	2025-11-27	54,428	54,428	-	24,720	22,929

序号	项目名称	成交日期	地上建筑规模（㎡）			成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/㎡）
			小计	R2二类居住用地	商业/F3多功能用地		
	树南地块FZX-0302-6017地块R2二类居住用地						
6	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0607地块F3其他类多功能用地	2025-10-28	71,783	-	71,783	93,950	13,087
7	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目FZX-0401-6044、6049地块R2二类居住用地	2025-4-8	86,824	86,824	-	270,820	31,192
8	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目FZX-0202-6025地块R2二类居住用地	2024-11-5	47,379	47,379	-	119,600	25,243
9	通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目FZX-0303-6001地块R2二类居住用地国有建设用地	2024-10-23	34,704	34,704	-	99,200	28,584
10	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0074地块F3其他类多功能用地	2024-9-11	90,485	-	90,485	80,900	8,941

地价预估情况

采用基准地价系数修正法和剩余法预测，R2二类居住用地楼面熟地价为15,000元/㎡，F3其他类多功能用地楼面熟地价为10,000元/㎡。

梳理全区近三年经营性用地出让情况，R2二类居住用地楼面地价均价约25,000元/㎡，F3其他类多功能用地10,000元/㎡。

土地入市熟地价

考虑区域市场价格水平和市场发展趋势，结合当前土地市场供需关系及区域功能布局，确定市场法和其他方法的权重分别为75%和25%，预测本项目入市地块成交价格：R2二类居住用地约为22,500元/㎡，F3其他类多功能用地约为10,000元/㎡。实际收入测算按R2

二类居住用地土地入市时序及地块区位优势每年做细微调整，F3其他类多功能用地单价不变。

（3）土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地、F3多功能用地、B1商业用地入市，总计销售收入2,262,080万元，扣除比例为8%的市级分享支出180,966万元后，土地出让实际回笼资金2,081,114万元。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息。

本项目土地出让收入表

单位：万元

序号	入市时间	规综方案地块编号	规划性质	用地面积（公顷）	建筑面积（万㎡）	单价（元/㎡）	预计可回笼资金（万元）
1	2025年12月	FZX-0703-6002	R2	4.85	8.74	17,872	156,200
2	2026年3月	FZX-0703-6001	B1	0.98	1.18	7,847	9,260
3	2026年10月	FZX-0704-6016	F3	1.9	4.18	9,000	37,620
4	2026年10月	FZX-0704-6018	F3	2.2	4.83	9,000	43,470
5	2026年10月	FZX-0704-6023	R2	2.45	5.64	19,000	107,160
6	2026年12月	FZX-0704-6024	R2	4.02	9.25	21,500	198,875
7	2026年12月	FZX-0704-6026	F3	4.6	10.11	10,000	101,100
8	2026年12月	FZX-0703-6026	R2	3.05	7.02	21,500	150,930
9	2027年6月	FZX-0703-6014	R2	2.56	6.41	23,500	150,635
10	2027年6月	FZX-0703-6028	R2	3.59	8.26	23,500	194,110
11	2027年6月	FZX-0703-6024	R2	3.33	7.66	24,000	183,840
12	2028年6月	FZX-0704-6007	R2	2.28	5.23	24,000	125,520
13	2028年6月	FZX-0704-6010	R2	3.68	8.47	24,000	203,280
14	2028年6月	FZX-0704-6029	R2	3.94	9.07	24,000	217,680
15	2029年5月	FZX-0704-6035	F3	3.54	8.84	10,000	88,400
16	2029年5月	FZX-0704-6036	R2	3.24	7.12	25,000	178,000
17	2029年5月	FZX-0703-6011	F3	0.48	1.2	10,000	12,000
18	2029年5月	FZX-0703-6029	F3	2.7	6.2	10,000	62,000
19	2029年5月	FZX-0704-6004	F3	1.5	4.2	10,000	42,000
外购安置房剩余房源销售款						/	72,587
合计				54.89	123.61	/	2,334,667

2.项目运营支出分析

本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。2025年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，则作为土地出让成本，具体如下：

农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

保障性安居工程资金

根据《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）的文件规定，保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计约107,622万元。具体如下表所示：

计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额	分年度的计提各类政策性资金				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	农业土地开发资金	3,567	315	1,124	739	643	746
2	国有土地收益基金	104,055	7,185	28,097	26,045	25,138	17,590
3	农田水利建设资金	_	_	_	_	_	_
4	教育资金	_	_	_	_	_	_
5	保障性安居工程资金	_	_	_	_	_	_

序号	项目	计提金额	分年度的计提各类政策性资金				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
合计		107,622	7,500	29,221	26,784	25,781	18,336

注：本项目中土地出让总收入 2,262,080 万元，扣除市级分享支出 180,966 万元、土地开发总成本 2,157,553 万元后，差额为负数，故农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金三项基金计提为 0 元。

（四）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目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	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025	136,204	-	7,051	7,051	
2026	532,710	-	11,787	11,787	
2027	494,125	350,000	12,686	362,686	
2028	476,981	231,500	7,416	238,916	
2029	399,646	177,200	3,950	181,150	
2030		47,200	1256	48,456	
2031			543	543	
2032			543	543	
2033			543	543	
2034			543	543	
2035			543	543	
2036		19,500	543	20,043	
2037			206	206	
2038			206	206	是
2039			206	206	
2040			206	206	
2041			206	206	
2042			206	206	
2043			206	206	
2044			206	206	
2045			206	206	
2046			206	206	
2047			206	206	
2048			206	206	
2049			206	206	
2050			206	206	
2051			206	206	

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	
2052			206	206	
2053			206	206	
2054			206	206	
2055		11,000	206	11,206	
合计	2,039,666	836,400	51,318	887,718	
本息覆盖倍数		2.30			

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。

本项目收入合计2,334,667万元，扣减市级分享支出180,966万元、计提的各项政策性资金（基金）107,622万元、外购安置房销售税金6,413万元，可用于还本付息的资金为2,039,666万元。拟偿还专项债券本息合计887,718万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数为2.30倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	年度可否平衡
2024年	-	-	-	304	
2025年	136,204	7,051	129,153	9,411	
2026年	532,710	11,787	520,923	38,751	
2027年	494,125	362,686	131,439	15,610	
2028年	476,981	238,916	238,065	15,610	
2029年	399,646	181,150	218,496	137,019	
2030年	-	48,456	-48,456	594,564	
2031年	-	543	-543	-	
2032年	-	543	-543	-	是
2033年	-	543	-543	-	
2034年	-	543	-543	-	
2035年	-	543	-543	-	
2036年	-	20,043	-20,043	-	
2037年	-	206	-206	-	
2038年	-	206	-206	-	
2039年	-	206	-206	-	
2040年	-	206	-206	-	
2041年	-	206	-206	-	

年度	项目收益	专项债券到期本息	扣除专项债到期本息后的项目收益	专项借款到期本息	年度可否平衡
2042年	-	206	-206	-	
2043年	-	206	-206	-	
2044年	-	206	-206	-	
2045年	-	206	-206	-	
2046年	-	206	-206	-	
2047年	-	206	-206	-	
2048年	-	206	-206	-	
2049年	-	206	-206	-	
2050年	-	206	-206	-	
2051年	-	206	-206	-	
2052年	-	206	-206	-	
2053年	-	206	-206	-	
2054年	-	206	-206	-	
2055年	-	11,206	-11,206	-	
合计	2,039,666	887,718	1,151,948	811,269	
本息覆盖倍数		1.42			

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。

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为1.42倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

综合以上两项，本项目预期收益2,039,666万元，专项债券与市场化融资本息合计1,698,987万元，本项目预期收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的整体覆盖倍数为1.20倍。能够合理保障偿还专项债券和市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效地做好项目建设实施中的各项工作。

通过识别在本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，流程较为烦琐，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，减少噪声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，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

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，项目单位准备充足自筹资金，为项目实施提供有力的资金保障。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。五是，精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。六是，密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。七是，加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。八是，加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、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，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，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。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

控制措施：一是，严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。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，通州区财政部门将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。三是，优化规划方案，目前本项目平衡资金用地中居住用地约 67%、产业用地约 33%，下一阶段，发挥实施单位优势，优化区域规划，合理调整安置房和经营性用地规模及位置，增强地块吸引力。四是，按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。五是，密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。六是，提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

五、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：

项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析		
	5%	0%	-5%
经营净收益	2,115,570	2,039,666	1,948,424
债券还本付息额	1,698,987	1,698,987	1,698,987
债券本息覆盖率	1.25	1.20	1.15

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

营业执照

（副 本）（10-1）

统一社会信用代码

91110101085530 78XF

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　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张增刚

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、法律规定的其他业务。（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。）

出　资　额　2690 万元

成立日期　2013 年 11 月 28 日

主要经营场所　北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

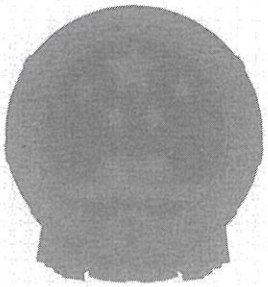
登记机关　北京市东城区市场监督管理局

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：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

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：北京市财政局

二〇一八年　二月　二十五日

中华人民共和国财政部制

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

姓名：刘敏

证书编号：110001680002

CPA注册会计师 BICPA 2016

CPA注册会计师 BICPA 2017

CPA注册会计师 BICPA 2015

中国注册会计师协会 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name 刘敏

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1970-11-14

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No 130103701114184

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名
Full name 孟从敏

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1974-09-10

工作单位
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

北京城市副中心投资建设集团有限公司

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

通州区分局

北京市财政局自然资源分局

北京注册会计师协会

CPA 中国注册会计师 BICPA 2011

CPA 中国注册会计师 BICPA 2010

CPA 中国注册会计师 BICPA 2012

CPA 中国注册会计师 BICPA 2013

CPA 中国注册会计师 BICPA 2014