



2023 年北京市政府专项债券（四期）

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造

及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

中天呈专字[2023]第 18041 号

目 录

一、报告正文

二、本所营业执照复印件

北京中天呈会计师事务所

BEIJING ZHONG TIAN CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2023 年北京市政府专项债券（四期） 门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造 及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

中天呈专字[2023]第 18041 号

北京市门头沟区财政局：

我们接受贵单位委托，对 2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目（以下简称“本项目”）的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》。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。

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，本次评价的门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目，预期土地出让收入、安置房

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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（以下无正文，为《2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》签章页）

北京中天呈会计师事务所（普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 2 月 8 日



附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预算以门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目预期土地出让收入、安置房收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 平均增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2023 年门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目土地出让收益预测表（按 2023 年 GDP 预计增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）、安置房销售收益预测表。

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）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）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）评价要素

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28号），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（二）项目概况

1. 项目规划

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目分为两期同步实施，项目位于门头沟区永定镇，东至高压走廊，南至浅山，西至浅山，北至高压走廊。



图 1 项目位置图



图 2 项目规划图

2. 项目改造规模

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目为公益性项目，总用地规模 44.93 公顷，其中集体土地 40.34 公顷，万佛堂村和冯村农民集体所有；国有土地 4.59 公顷，土地使用权人为万佛堂林区。涉及腾退总建筑面积为 13.26 万平方米，其中住宅腾退建筑规模 10.74 万平方米，非住宅腾退建筑规模 2.52 万平方米。项目用地规划总建筑面积 14.36 万平方米，其中居住用地建筑规模 10.76 万平方米，商业用地建筑规模 2.11 万平方米，多功能用地建筑规模 1.09 万平方米，社会福利设施 0.36 万平方米，环卫设施用地 0.04 万平方米。其中可入市经营性用地建筑规模 13.96 万平方米。

3. 项目实施单位

（1）实施单位授权

根据《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）等文件精神，授权中交住总联合置业（北京）有限公司于 2016 年 3 月 28 日起为实施主体。

（2）实施单位基本信息

表 1 实施单位基本信息表

名称	中交住总联合置业（北京）有限公司
统一社会信用代码	91110109MA0024Y72W
住所	北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 901 室

法定代表人	王丽
注册资本	50000 万人民币
成立日期	2015 年 11 月 24 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发；物业管理；酒店管理；技术开发、服务；企业管理咨询；从事房地产经济业务

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目整体总投资为 32.11 亿元，其中项目直接投资成本为 27.79 亿元，其他成本为 4.32 亿元。明细如下表。

表 2 项目棚改总成本估算表

序号	项目	金额 (万元)
1	前期费用	5,105.62
2	征地补偿及相关费用	33,331.85
3	拆迁补偿及相关费用	197,016.35
4	市政基础设施建设费用	39,663.84
5	其他费用	2,782.06
小计		277,899.72
7	审计费	560.50
8	财务费用	18,836.86
9	两税两费	4,208.77
10	利润或管理费	19,598.99
小计		43,205.12
成本总计		321,104.84

（2）资金筹措

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、专项债券和财政统筹资金。本项目总投资约为 32.11 亿元，其中：区财政统筹资金 14.06 亿元，拟发行专项债券融资 16.15 亿元，剩余部分 1.9 亿元缺口拟通过经营地块上市滚动开发或由区财政统筹安排解决。截至目前已到位资金 26.21 亿元，其中政府专项债券到位资金 12.15 亿元：2020 年发行债券 5.65 亿元，2021 年发行债券 2.5 亿元，2022 年发行债券 4 亿元；2023 年预计分批发行债券 4 亿元，本次发行债券 1.28 亿元，主要用于项目安置房建设及市政配套建设等。

（三）应付本息情况

1. 融资现状

（1）专项债券情况

①2020 年北京市政府专项债券（十七期）包含本项目发行的专项债券 5.65 亿元，七年期，利率 3.27%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 8 月 25 日，到期日为 2027 年 8 月 25 日。

②2021 年北京市政府专项债券（二期）包含本项目发行的专项债券 0.11 亿元，三年期，利率 2.94%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 29 日，到期日为 2024 年 6 月 29 日。

③2021 年北京市政府专项债券（九期）包含本项目发行的专项债券 2.2 亿元，三年期，利率 2.83%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 8 月 26 日，到期日为 2024 年 8 月 26 日。

④2021 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 0.19 亿元，三年期，利率 2.91%，付息频率 12 月/次，付息日为

每年 10 月 29 日，到期日为 2024 年 10 月 29 日。

⑤2022 年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券 4 亿元，五年期，利率 2.70%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 6 月 21 日，到期日为 2027 年 6 月 21 日。

2. 未来融资计划

（1）发行专项债券计划

根据实施单位投融资需求表，2023 年计划申请发行专项债券 4 亿元，三年期，本年采取分批发行方式，本次发行 1.28 亿元，后续分批发行 2.72 亿元。

3. 应付本息测算

（1）依据假设

假设未来计划发行债券融资利率为 2.78%（测算日 2023 年 2 月 8 日前 5 个工作日国债收益率平均值 2.53%，上浮 25BP，即 2.78%），付息频次 12 个月/次，2027 年末全部偿还本金。

（2）应付本息情况

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目总投资为 32.11 亿元（来源于 2020 年《项目成本报告》），项目资金包括自筹资金、财政资金和专项债券。本项目 2020 年已发行债券 5.65 亿元（利率 3.27%）；2021 年已发行债券 2.5 亿元，第一批发行 0.11 亿元（利率 2.94%），第二批发行 2.2 亿元（利率 2.83%），第三批发行 0.19 亿元（利率 2.91%）；2022 年已发行债券 4 亿元（利率 2.70%）；2023 年预计发行债券 4 亿元，本次申请发行 1.28 亿元。拟发行债券利率假设为 2.78%（测算日 2023 年 2 月 8 日前 5 个工作日国债收益率平均值 2.53%，上浮 25BP，即 2.78%），应付本息情况

表 3 如下:

表 3 应付本息明细表

单位: 万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2020 年		56,500.00			56,500.00	3.27%	-	-
2021 年	56,500.00	25,000.00			81,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%	1,847.55	1,847.55
2022 年	81,500.00	40,000.00			121,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%	2,557.78	2,557.78
2023 年	121,500.00		40,000.00		161,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.78%	3,637.78	3,637.78
2024 年	161,500.00			25,000.00	136,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.78%	4,749.78	29,749.78
2025 年	136,500.00				136,500.00	3.27%/ 2.70%/ 2.78%	4,039.55	4,039.55
2026 年	136,500.00			40,000.00	96,500.00	3.27%/ 2.70%/ 2.78%	4,039.55	44,039.55
2027 年	96,500.00			96,500.00	0.00	3.27%/ 2.70%	2,927.55	99,427.55
债券融资合计		121,500.00	40,000.00	161,500.00	-	-	23,799.54	185,299.54

上述项目共需还本付息 18.53 亿元。

(四) 资金平衡

1. 基本假设条件及依据

根据《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》(京政办发(2019)7 号)的文件及相关政策,本项目发行债券融资的本金和利

息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目建设资金偿还，项目建设资金包含项目资本金及财政统筹资金。

2. 土地出让收益预测

(1) 基本假设条件及依据

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，经查询北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，选取北京市门头沟区住宅地块 3 宗，其中门头沟区永定镇土地 2 宗、门头沟区龙泉镇土地 1 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

根据北京市统计公报，北京市 2013 年-2022 年全年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、7.3%、6.9%、6.7%、6.7%、6.6%、6.1%、1.2%、8.5%和 0.7%，近十年平均增速 5.84%；根据北京市政府工作报告 2023 年 GDP 预计增速 4.5%左右，此次预测按照近十年平均增速与 2023 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 4.5%。

假设门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目分三期供地上市，一期地块已于 2021 年挂牌交易成交，二期地块计划 2023 年自融资开始日当年完成土地挂牌交易，三期地块计划 2024 年完成土地挂牌交易。

(2) 土地楼面价格

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，经查询北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，选取北京市门头沟区住宅地块 3 宗，其中门头沟区永定镇土地 2 宗、门头沟区龙泉镇土地 1 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测，并在考虑本项目未来上市的土地出让金、本项目地理位置、周边环境、建设容积率等因素进行调整，在

上述 3 宗土地价格上下浮 20%，按 3 宗土地的加权平均测算。具体测算如下表所示：

①可比地块信息

表 4 可比地块信息表

项目	地块	区位	建设用地面积(平方米)	容积率	规划总面积(平方米)	中标总地价(亿元)	楼面价格(元/平方米)	因素调整	权重	调整后金额(元/平方米)	出让日期
1	门头沟区新城 04 街区 MC00-0004-6022 地块	门头沟区龙泉镇	20,038.778	2.0	40,077.556	126,000	31,439.04	80%	0.33	8,299.91	2020 年 7 月
2	门头沟区永定镇南区 MC00-0015-6057、MC00-0015-0090 等地块	门头沟区永定镇	29,746.01	1.4	42,688.527	125,000	29,281.87	80%	0.33	7,730.41	2020 年 6 月
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块	门头沟区永定镇	52,916.104	1.0	51,938.266	153,000	29,458.05	80%	0.34	8,012.59	2021 年 5 月
	综合单价									24,042.91	

②本项目楼面地价预测

本项目的住宅用地出让单价参考上述三宗土地出让情况进行预测。

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2023 年预计增速 4.5%，现预测土地未来出让价格如下：

表 5 项目土地出让价格预测表

单位：元/平方米

项目	性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地地价	住宅	24,042.91	25,124.84	26,255.46	27,436.95	28,671.62

(3) 土地出让收入预测

①政府土地出让收益

根据《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改核[2018]275 号）及延期批复（京发改核〔2020〕164 号），本次评价按照批复同意的申请报告中政府土地出让收益 2.08 亿元进行预测。

②根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

预测表一：假设土地价格增速按 2023 年预计增速 4.5%的 100%土地出让收入

单位：元/平方米、万元

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	单价		24,042.91	25,124.84	26,255.46	27,436.95	28,671.62
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目一期（已成交）	5.19		153,000.00			
2	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目二期	2.96				81,213.39	
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目三期	5.81					166,582.10

预测表二：假设土地价格增速按 2023 年预计增速 4.5%的 90%土地出让收入

单位：元/平方米、万元

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	单价		24,042.91	25,016.65	26,029.82	27,084.03	28,180.93

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目一期（已成交）	5.19		153,000.00			
2	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目二期	2.96				80,168.73	
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目三期	5.81					163,731.22

预测表三：假设土地价格增速按 2023 年预计增速 4.5%的 80%土地出让收入

单位：元/平方米、万元

编号	项目名称	可售面积 (万平方米)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	单价		24,042.91	24,908.45	25,805.16	26,734.14	27,696.57
1	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目一期（已成交）	5.19		153,000.00			
2	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目二期	2.96				79,133.06	
3	门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目三期	5.81					160,917.10

3. 安置房销售收入预测

(1) 基本假设条件及依据

安置房销售收入作为本项目现金流入的政策依据为《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2019〕7 号）。

(2) 安置房销售收入

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目整体配建回迁安置房 10.26 万平方米，根据《门头沟区永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》（安置回购均价为 4500 元/平方米，按楼层等因素在此基础上有一定的浮动比例），本项目暂按销售价格为 4500 元/平方米测算，则销售收入为 4.62 亿元，可用于自平衡的收益为 4.62 亿元，安置房销售收益情况如下表。

表 9 安置房销售收入预测表

项目	销售面积 (万平方米)	销售单价 (元/平方米)	安置房收入 (万元)
安置房总建筑面积	10.26	4,500.00	46,170.00
合计	10.26		46,170.00

4. 项目净收益

按拟使用的本期债券自开始日起两年内（2024 年）完成拟出让 13.96 万平方米土地的挂牌交易；

①根据上述测算，按本次预测住宅用地土地价格增速以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 100%即 4.5%的比例计算的用于资金平衡项目相关收益可产生现金净流入为 42.61 亿元，其中一期地块（已成交）收益可产生现金流入 15.30 亿元，二期地块收益可产生现金流入 8.12

亿元，三期地块收益可产生现金流入 16.66 亿元，安置房收入 4.62 亿元，扣除政府土地出让收益 2.08 亿元。

②根据上述测算，按本次预测住宅用地土地价格增速以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 90%即 4.05%的比例计算的用于资金平衡项目相关收益可产生现金净流入为 42.22 亿元，其中一期地块（已成交）收益可产生现金流入 15.30 亿元，二期地块收益可产生现金流入 8.02 亿元，三期地块收益可产生现金流入 16.37 亿元，安置房收入 4.62 亿元，扣除政府土地出让收益 2.08 亿元。

③根据上述测算，按本次预测住宅用地土地价格增速以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 80%即 3.6%的比例计算的用于资金平衡项目相关收益可产生现金净流入为 41.84 亿元，其中一期地块（已成交）收益可产生现金流入 15.30 亿元，二期地块收益可产生现金流入 7.91 亿元，三期地块收益可产生现金流入 16.09 亿元，安置房收入 4.62 亿元，扣除政府土地出让收益 2.08 亿元。

5. 资金平衡情况

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改核〔2018〕275 号）及延期批复（京发改核〔2020〕164 号）的文件及相关政策，本项目发行债券融资的本金和利息使用项目土地挂牌交易产生的现金净流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目建设资金偿还，项目建设资金包含项目自筹资金及财

政统筹安排。

本项目对应一个棚户区改造项目，项目 2020-2023 年累计发行专项债券 16.15 亿元，本息合计 18.53 亿元，该项目用土地出让收入和安置房销售收入偿还本息，以 2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 80% 计算土地价格的增长可产生项目净收益为 41.84 亿元，本息覆盖倍数为 2.26。

表 10 资金平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	安置房 销售收入	政府土地 出让收益 (-)	小计
2020 年						20,821.00	
2021 年		1,847.55	1,847.55	153,000.00			153,000.00
2022 年		2,557.78	2,557.78				
2023 年		3,637.78	3,637.78	79,133.06	46,170.00		125,303.06
2024 年	25,000.00	4,749.78	29,749.78	160,917.10			140,096.10
2025 年		4,039.55	4,039.55				
2026 年	40,000.00	4,039.55	44,039.55				
2027 年	96,500.00	2,927.55	99,427.55				
合计	161,500.00	23,799.54	185,299.54	393,050.16	46,170.00	20,821.00	418,399.16
本息覆盖倍数		2.26					

注：本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

（五）压力测试

考虑到市场风险等情况，按自融资开始日起两年内完成土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，以 2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 100%、90%、80% 计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.30、2.28、2.26。

表 11 压力测试表

金额单位：万元

土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
土地楼面平均地价（元）	28,273.95	27,827.63	27,386.59
土地出让面积（万平方米）	8.77	8.77	8.77
土地出让收益	259,837.56	255,735.94	251,682.73
土地出让面积（万平方米） （已成交）	5.19	5.19	5.19
土地出让收益（已成交）	153,000.00	153,000.00	153,000.00
土地出让收益（小计）	400,795.48	396,899.95	393,050.16
安置房销售收入	46,170.00	46,170.00	46,170.00
项目全部收入（合计）	446,965.48	443,069.95	439,220.16
政府土地出让收益	20,821.00	20,821.00	20,821.00
项目净收益	426,144.48	422,248.95	418,399.16
全部融资应还本息合计	185,299.54	185,299.54	185,299.54
应付专项债券本金	161,500.00	161,500.00	161,500.00
应付专项债券利息	23,799.54	23,799.54	23,799.54
本息覆盖倍数	2.30	2.28	2.26

四、相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告根据《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》（京发改核[2018]275 号）及延期批复（京发改核〔2020〕164 号）、《门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目申请报告》作为测算依据，可能因相关部门详规中用地性质的变

动，使项目收益产生一定的变动风险。



免责声明

本报告中的评价仅为贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

我们在报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释、行政机关政策（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生的影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑，在报告出具之日后权威法规的任何变动亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构及/或行政机构并无约束力，亦不应被视为我们就任何机构将会同意我们的评论而作出的任何声明，保证或担保；

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书一方以外，北京中天呈会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生与此约定业务有关的任何合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益，除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖北京中天呈会计师事务所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护北京中天呈会计师事务所及其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102798501743D

名称 北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区广外红莲北里10号403室

执行事务合伙人 邱建军

成立日期 2007年01月25日

合伙期限 2007年01月25日至 长期

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，出具有关的报告；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、法规规定的其它业务。（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。）

复印无效



在线扫码获取详细信息

登记机关

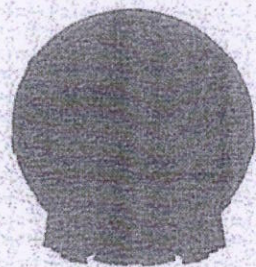
提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017



2017 08 24
年 月 日

qyxy.baic.gov.cn



会计师事务所 执业证书

名 称：北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：邱建军

办公场所：北京市西城区白纸坊西街22号都市晴园
1808室

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：11000502

注册资本(出资额)：0万元

批准设立文号：京财会[2007]56号

批准设立日期：2007-01-19

复印无效



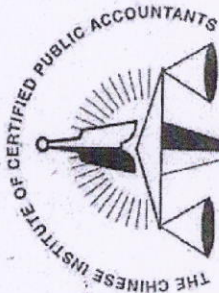
证书序号：NO.006858

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



中国注册会计师协会

姓名 Full name 邱建军
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-8-1
工作单位 Working unit 星(北京)会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 9225680601121

170025 19680801/214



复印无效



邱建军

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.

证书编号：
No. of Certificate

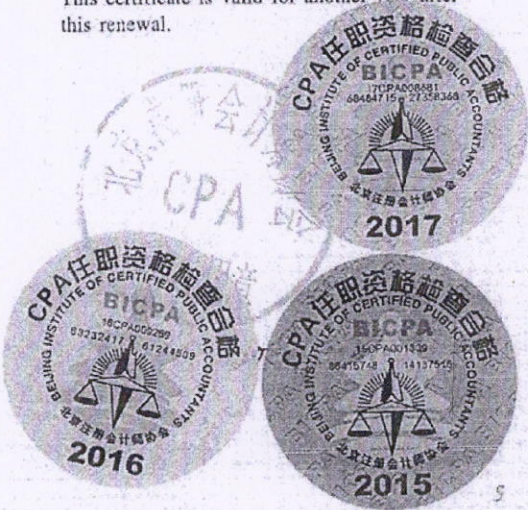
100000952461

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

2000-4-20 年 月 日





张印红



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名 张印红

性别 女

出生日期 1981-07-13

工作单位 万隆亚洲会计师事务所有限公司

身份证号码 130623198107134440







复印无效

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 7 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 11 月 26 日

转出: 查雪峰 2016.12.8
转入: 张印红 2016.12.9

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。

转出: 查雪峰 2017.5.16
转入: 张天星 2017.5.16

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.





