



2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地

一级开发项目（区级）（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字（2025）ZX 第 00504 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月

目录

一、项目的基本情况	2 -
(一) 项目名称	2 -
(二) 项目单位	2 -
(三) 项目区位	3 -
(四) 项目建设期	3 -
(五) 项目审批情况	4 -
(六) 项目建设内容及规模	6 -
二、债券应付本息情况	9 -
三、评估依据和假设	13 -
四、评估过程	13 -
五、评估分析	14 -
(一) 项目总投资	14 -
(二) 项目资金筹措	15 -
(三) 项目收益平预测	16 -
1.项目收入预测	16 -
2.项目成本预测	27 -
3.项目净收益分析	30 -
六、评估结论	31 -
(一) 项目整体融资收益平衡情况	31 -
(二) 北京市融资收益平衡情况	32 -
(三) 昌平区融资收益平衡情况	32 -
七、相关风险提示	34 -

2025 年北京市政府专项债券（二十四期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地

一级开发项目（区级）（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2025〕ZX 第 00504 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所

依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

(一) 项目名称

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目(区级)(调增)，以下简称“本项目”。

(二) 项目单位

本次专项债券申报项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心。截止 2024 年底，项目单位已累计发行专项债券 414960 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 414960 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额），其中：本项目已累计发行专项债券 0 万元，已累计支出 0 万元，支出进度 100%。

表 1 项目申报单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		

单位类型	事业单位
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局

项目申报单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录，机构名录代码：TC110114。项目单位具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券的项目主体要求。

2016年5月4日通过招标确定北京中交兴昌置业有限公司为本项目实施单位。

表2 中交兴昌公司基本信息一览表

公司名称	北京中交兴昌置业有限公司		
法人	张永刚	成立日期	2016年5月30日
注册资本	10000万元	营业期限	2016年5月30日至长期
统一社会信用代码	91110114MA006PB67Y		
注册地址	北京市昌平区马池口镇马池口村北京北方企业集团公司东商8号		
经营范围	房地产开发；物业管理；酒店管理；从事房地产经纪业务；技术开发、技术服务；企业管理咨询（不含中介）（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。）		

（三）项目区位

本项目建设地点位于昌平新城 CP00-0701 街区，位于昌平区马池口镇马池口村。具体四至范围为：东至马池口村村界东边界，西至规划绿地，南至规划锦泽街，北至规划马池北街。

（四）项目建设期

本项目建设期 6 年，自 2023 年至 2028 年，本项目采取：“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发，2023 年实施全部宅基地拆迁工作，2024 年实施一期的土地一级开发工作，2025 年完成三期开发工作，2026 年完成二期开发工作，2027 年完成五期开发工作、2028 年完成四期开发工作。

（五）项目审批情况

本项目属于新建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1. 一级开发授权批复

根据北京市规划和自然资源委员会《关于 2023 年第 3 期土地一级开发项目委办局联合审核专题会议纪要》（第 101 期），原则同意北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（约 224.61 公顷，最终以规划钉桩范围为准）采用市、区联合投资模式实施，后续开发资金由市、区两级财政性资金保障。按照 2023 年市级土地储备资金项目竞争性评审工作安排，市级投资比例不超过 50%（不含安置房建设和工业用地开发），项目分为五期实施，依程序报市政府批准后办理相关手续。

2023 年 11 月 28 日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2593 号）。

2023 年 11 月 28 日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2594 号）。

2023 年 11 月 28 日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2595 号）。

2023 年 11 月 28 日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2596 号）。

2023 年 11 月 28 日取得《北京市规划和自然资源委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）授权有关问题的批复》（京规自函〔2023〕2597 号）。

2. 规划条件

2024 年 1 月 19 日取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区马池口镇 CP00-0701-0001~0014 地块规划综合实施方案》的批复。

2024 年 1 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0009 号）。

2024 年 5 月 21 日取得《关于昌平区二〇二四年度批次（昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期））建设用地的批复》（京政地字〔2024〕54 号）。

2024 年 7 月 19 日取得昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔2024〕05 号）。

2024 年 7 月 29 日取得《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目 CP00-0701-0001、0004、0009、0012 地块 R2 二类居住

用地、A33 基础教育用地“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（昌）供审函〔2024〕0003 号）。

3. 立项批复

2024 年 2 月 23 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕26 号），项目总投资 296819 万元，原则上同意该建设项目。

2025 年 12 月 9 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕174 号），项目总投资 307072 万元，原则上同意该建设项目。

本项目已取得一级开发授权、实施主体授权，项目规划综合实施方案以及一期和三期立项报告已取得上级主管部门批复。其他相关手续正在积极推进办理中。

（六）项目建设内容及规模

项目包括五个子项目，项目建设内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设、经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目总投资 1231279 万元。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复，一期规划总用地面积 243467 平方米，其中规划建设用地 170214 平方米，代征绿化用地 7725 平方米，代征道路用地 65528 平方米；建筑控制规模为 272499 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）规划总用地面积 31.05 公顷，其中规划建设用地 16.17 公顷，代征绿化用地 7.14 公顷，代征道路用地 7.74 公顷；建筑控制规模为 22.19 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复，（三期）项目总用地面积约 44.2 公顷，其中城镇建设用地约 39.82 公顷，同步实施整理约 4.38 公顷。地上建筑规模约 28.78 万平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）规划总用地面积 22.84 公顷，其中规划建设用地 15.4 公顷，代征绿化用地 2.09 公顷，代征道路用地 5.35 公顷；建筑控制规模为 26.02 万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）规划总用地面积 45.96 公顷，其中规划建设用地 25.25 公顷，代征绿化用地 4.85 公顷，代征道路用地 15.86 公顷；建筑控制规模为 46.03 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。

相关主要指标如下表：

表 3 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资(万元)
------	--------	--------	------	-----------

			(万平方米)	
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）	京发改（核） （2024）26号	规划总用地面积 243467 平方米，其中规划建设用地 170214 平方米，代征绿化用地 7725 平方米，代征道路用地 65528 平方米；建筑控制规模为 272499 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。	27.25	253489
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）	办理中	规划总用地面积 31.05 公顷，其中规划建设用地 16.17 公顷，代征绿化用地 7.14 公顷，代征道路用地 7.74 公顷；建筑控制规模为 22.19 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。	22.19	381815
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）	京发改（核） （2025）174号	项目总用地面积约 44.2 公顷，其中城镇建设用地约 39.82 公顷，同步实施整理约 4.38 公顷。 具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。地上建筑规模约 28.78 万平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	28.78	307072

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）	办理中	规划总用地面积 22.84 公顷，其中规划建设用地 15.4 公顷，代征绿化用地 2.09 公顷，代征道路用地 5.35 公顷；建筑控制规模为 26.02 万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。	26.02	79813
昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）	办理中	规划总用地面积 45.96 公顷，其中规划建设用地 25.25 公顷，代征绿化用地 4.85 公顷，代征道路用地 15.86 公顷；建筑控制规模为 46.03 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。	46.03	77589
清算	已完成			131501
合计			150.35	1231279

二、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 694500 万元（其中北京市拟申请 180800 万元，昌平区拟申请 513700 万元）。2025 年计划发行 139600 万元，其中昌平区拟申请发行 40000 万元（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年；使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付由调减项目负责承担，与本项目无关），调增资金来源如表 4 所示），

北京市已发行 99600 万元(纳入 2025 年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%)；2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元，债券期限为 3 年；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市拟发行 81200 万元；债券期限均为 3 年，参考近期国债收益率水平，保守假设本项目拟发行专项债券融资利率 1.80%。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。

表 4 资金用途调整情况表

单位：万元

债券 全称	拟调减项目情况							拟调增项目情况		
	拟调 减项 目名 称	投 向 领 域	已安 排额 度	已发 行额 度	拟调 减至 本项 目金 额	期 限	中 标 利 率	拟调增 项目名 称	投 向 领 域	拟调 增金 额
2025 年北 京市 政府 专项 债券 (二 十四 期)	昌平 区东 小口 镇城 中村 改造 项目	城 市 更 新	640600	640600	40000	5 年 (从 2025-06-27 至 2030-06-27)	1.56%	北京市 昌平区 马池口 镇马池 口村土 地一级 开发项 目(区 级)(调 增)	土 地 储 备	40000

2025 年北京市本级已发行 99600 万元（纳入 2025 年北京市专

项债券二十三期发行计划，实际发行利率 1.45%），期限为 3 年，债券存续期内本息合计 103933 万元（含本金 99600 万元，利息 4333 万元），则已发行专项债券在存续期内各年度本息偿还情况如下所示：

表 5 已发行专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025	0	99600	0	99600	1.45%		0
2026	99600	0		99600	1.45%	1444	1444
2027	99600	0		99600	1.45%	1444	1444
2028	99600	0	99600	0	1.45%	1444	101044
合计		99600	99600			4333	103933

本项目申请使用北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金 40000 万元，债券中标利率 1.56%，债券期限 5 年，调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付由调减项目负责承担，与本项目无关。在债券存续期内，调增债券本息偿还情况表如下所示：

表 6 调增专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息
2025	0	40000	0	40000	1.56%		0
2026	40000	0		40000	1.56%	323	323
2027	40000	0		40000	1.56%	624	624

2028	40000	0	0	40000	1.56%	624	624
2029	40000	0	0	40000	1.56%	624	624
2030	40000	0	40000	0	1.56%	624	40624
2031	0	0	0	0	1.56%	0	0
		40000	40000			2819	42819

2026 年计划发行 120700 万元，其中昌平区拟申请发行 120700 万元；2027 年计划发行 206700 万元，其中昌平区拟申请发行 206700 万元；2028 年计划发行 227500 万元，其中昌平区拟申请发行 146300 万元，北京市拟发行 81200 万元；债券期限为 3 年，参考近期国债收益率水平，保守假设本项目拟发行专项债券融资利率 1.80%。则拟发行专项债券在存续期内各年度本息偿还情况如下所示：

表 7 拟发行专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2026	0	120700		120700	1.8%	0	0
2027	120700	206700		327400	1.8%	2173	2173
2028	327400	227500	0	554900	1.8%	5893	5893
2029	554900	0	120700	434200	1.8%	9988	130688
2030	434200	0	206700	227500	1.8%	7816	214516
2031	227500	0	227500	0	1.8%	4095	231595
合计		554900	554900			29965	584865

综上，本项目应偿还专项债本金和利息合计 731616 万元（含本金 694500 万元，利息 37116 万元）。分年度还本付息明细如下所示：

表 8 专项债券应付本息情况合计表

单位：万元

年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末本金余额	应付 利息	应付 本息
2025	0	139600	0	139600	0	0
2026	139600	120700	0	260300	1767	1767
2027	260300	206700	0	467000	4241	4241
2028	467000	227500	99600	594900	7961	107561
2029	594900	0	120700	474200	10612	131312
2030	474200	0	246700	227500	8440	255140
2031	227500	0	227500	0	4095	231595
合计	0	694500	694500	0	37116	731616

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；
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. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1. 与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划。
2. 收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关

人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4. 在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

根据《昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案》，本项目总投资 1231279 万元，其中前期费用 8565 万元，占比 0.70%；征地补偿及相关税费 142110 万元，占比 11.54%；拆迁补偿及相关费用 973410 万元，占比 79.06%；市政基础设施建设费用 36929 万元，占比 3.00%；其他费用 10495 万元，占比 0.85%；财务费用 20714 万元，占比 1.68%；管理费 29438 万元，占比 2.39%；审计费 1487 万元，占比 0.12%；两税两费 8131 万元，占比 0.66%。

项目投资费用估算明细如下：

表 9 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额(含清算费用)	占比
1	前期费用	8565	0.70%
2	征地补偿及相关税费	142110	11.54%
3	征地补偿费及相关费用	973410	79.06%
4	市政基础设施建设费用	36929	3.00%
5	其他费用	10495	0.85%

序号	投资构成类别	投资估算额(含清算费用)	占比
6	财务费用	20714	1.68%
7	管理费	29438	2.39%
8	审计费	1487	0.12%
9	两税两费	8131	0.66%
总投资		1231279	100.00%

(二) 项目资金筹措

本项目总投资估算1231279万元,使用财政资金536779万元(其中昌平区投入财政资金297529万元,北京市投入财政资金239250万元),占比43.60%;拟申请专项债券资金694500万元(其中昌平区拟发行513700万元,北京市拟发行180800万元),占比56.40%。本项目申请的专项债券资金用于本项目前期费用及征拆补偿等。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划,资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。分年度筹措计划如下:

表 10 项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	占比
1	财政资金	370751	152435	13506	0	25	62	536779	43.60%
1.1	其中昌平区	131501	152435	13506	0	25	62	297529	24.16%
1.2	其中市本级	239250						239250	19.43%
2	专项债券资金	0	0	139600	120700	206700	227500	694500	56.40%
2.1	其中昌平区			40000	120700	206700	146300	513700	41.72%
2.2	其中市本级			99600			81200	180800	14.68%
3	合计	370751	152435	153106	120700	206725	227562	1231279	100.00%
分年度占比		30.11%	12.38%	12.43%	9.80%	16.79%	18.48%	100.00%	

(三) 项目收益水平预测

1. 项目收入预测

本项目的收入主要来源为土地居住用地、商业用地及工业研发用地上市交易产生的土地收入，具体测算过程如下：

1.1 土地出让规模及出让计划

根据昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案，本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计为 126.97 万 m²，其中居住用地建筑面积 79.03 万 m²，计划分别于 2026 年至 2030 年入市；商业用地建筑面积 16.84 万 m²，计划分别于 2027 年至 2030 年入市；工业研发用地建筑面积为 31.1 万 m²，计划分别于 2029 年至 2031 年入市，各种属性的经营性建设用地规模及出让计划如下所示：

表 11 经营性地块出让规模及出让时间

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	土地成交 时间
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001 R2 二类住宅	4.1	7.38	2026 年
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004 R2 二类住宅	4.22	7.60	2026 年
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009		CP00-0701-0009 R2 二类住宅	2.83	5.10	2026 年
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011 R2 二类住宅	2.27	4.08	2027 年
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048 R2 二类住宅	5.01	11.02	2028 年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049 R2 二类住宅	1.56	3.28	2028年
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050 B4 商业用地	0.88	1.32	2028年
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023 R2 二类住宅	4.47	9.83	2027年
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028 B4 商业用地	4.03	8.06	2029年
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030 B2 商业用地	4.28	6.42	2027年
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038 B4 商业用地	0.69	1.04	2030年
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058 M4 产业用地	1.4	2.8	2030年
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059 M4 产业用地	2.46	4.92	2030年
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060 M4 产业用地	2.65	5.3	2030年
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061 M4 产业用地	1.46	2.92	2031年
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062 M4 产业用地	2.72	5.44	2031年
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063 M4 产业用地	1.53	3.06	2031年
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051 R2 二类住宅	2.59	5.7	2029年
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052 R2 二类住宅	2.89	6.36	2029年

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053 R2 二类住宅	2.34	5.15	2029年
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054 R2 二类住宅	2.9	6.38	2030年
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055 R2 二类住宅	3.25	7.15	2030年
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056 M4 产业用地	1.63	3.26	2029年
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057 M4 产业用地	1.7	3.4	2029年
	合计				63.86	126.97	

1.2 土地出让单价

结合北京市昌平区及周边地区近年来出让的 12 个成交地块样本，显示 4 个居住用地样本的平均单价为 21860 元/m²，4 个商业用地样本的平均单价为 18143 元/m²，4 个工业研发用地样本的平均单价为 7549 元/m²。结合马池口镇马池口村地块的具体位置和市场行情，出于谨慎性原则考虑，居住用地出让基准年单价按照 15800 元/m²，商业用地出让基准年单价按照 7500 元/m²，工业研发用地出让基准年单价按照 4000 元/m²。样本明细如下表：

表 12 可比地块信息表-R2 二类居住用地

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积	规划建设面积	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
					(平方米)	(平方米)							
1	京土储挂 (昌) 〔2024〕 038号	北京市昌平区小沙河村及周边 地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会福 利用地、A33 基础教育用 地	昌平区 小沙河 镇	253300	67880.77	110585.4	招拍挂	R2 二类 居住用 地、A6 社会福 利用地、 A33 基础 教育用 地	2024-10-22	253300	武汉康景 实业投资 有限公司 和北京未 来科学城 置业有限 公司联合	六通一平	2.29

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
											体		
2	京土储挂 (昌) 〔2024〕 022号	北京市昌平区六环路土城出口 土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区 马池口镇 土城村	198600	66285.12	155484.3	招拍挂	R2 二类 居住用地、A8 社区综合服务 设施用地	2024-7-3	198600	北京城建 兴荣房地 产开发有 限公司	六通一平	1.28

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	土地面积	规划建筑 面积	交易 方式	规划用 途	成交日期	成交价 (万元)	受让 单位	开 发 程 度	楼面 单价
					(平方 米)	(平方 米)							
3	京土储挂 (昌) 〔2024〕 010号	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治F地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地	昌平区史各庄街道	269000	41313.96	93436.3	招 拍 挂	R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地	2024-3-26	309350	石家庄创世世纪房地产开发有限公司	五 通 一 平	3.31
4	京土储挂 (昌) 〔2024〕 005号	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	昌平区百善镇	350000	120847.7	148831.2	招 拍 挂	R2二类居住用地、A33基础教育用地	2024-2-23	350000	北京住总置业有限公司	六 通 一 平	2.35
5						508337.2				1111250			2.19

表 13. 可比地块信息表-B4 综合性商业金融业服务用地

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积	规划建筑面积	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
					(平方米)	(平方米)							
1	京土储挂(昌)[2023]033号	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目CP01-1503-0003、0011、0012、0001地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融业服务用地、A33基础教育用地	昌平区北七家镇	270000.00	110126.86	133364.91	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融业服务用地、A33基础教育用地	45127.00	270000.00	中建智地置业有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体	五通一平	2.02

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积	规划建筑面积	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
					(平方米)	(平方米)							
2	京土整储挂(昌)[2018]040号	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目QLQ-004地块B4综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	132000.00	28622.32	71556.00	招拍挂	B4综合性商业金融服务业用地	43430.00	132000.00	时代好未来教育科技有限公司(北京)有限公司	五通一平	1.84
3	京土储挂(顺)[2024]024号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务业用地	顺义区天竺镇	29600.00	21154.74	31732.11	招拍挂	B4综合性商业金融服务业用地	45495.00	29600.00	北京罗红摄影文化艺术有限公司	五通一平	0.93

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	土地面积	规划建筑面积	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	受让单位	开发程度	楼面单价
					(平方米)	(平方米)							
4	京土储挂(兴)[2024]023号	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	214600.00	67135.21	119514.23	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A334托幼用地	45476.00	214600.00	北京市大兴镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发有限公司联合体	六通一平	1.80
5	合计					356167.25				646200.00			1.81

表 14 可比地块信息表 - 工业研发用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模 (万㎡)	成交价 (万元)	成交单价 (元/ ㎡)
1	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-0016、0020 地块	M4 工业研发 用地	2022-8-11	10.08	75852.1	7525
2	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0015、 CP01-0602-0019 地块 (生命谷国际精准医学产 业园二期) 项目	M4 工业研发 用地	2022-10-17	7.69	58087.97	7554
3	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0030 地块	M4 工业研发 用地	2023-7-31	4.9	36290.07	7406
4	昌平区生命科学园三期 CP01-0602-0027、0029 地块 (生命谷国际前沿科技转化中心) 项目	M4 工业研发 用地	2023-12-22	7.07	54262.25	7675
合计				29.74	224492	7549

1.3 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让规模、计划和土地出让单价，本项目土地出让收入合计为 1499374 万元，具体土地出让如下所示：

表 15 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间	土地出让价格	预计总收入
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001R2	7.38	2026	15800	116604
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004R2	7.60	2026	15800	120080
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009	R2	CP00-0701-0009R2	5.10	2026	15800	80580
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011R2	4.08	2027	15800	64464
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048R2	11.02	2028	15800	174116
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049R2	3.28	2028	15800	51824
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050B4	1.32	2028	7500	9900
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023R2	9.83	2027	15800	155314
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028B4	8.06	2029	7500	60450
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030B2	6.42	2027	7500	48150
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038B4	1.04	2030	7500	7800

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模 (万平方米)	土地成交时间	土地出让价格	预计总收入
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058M4	2.8	2030	4000	11200
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059M4	4.92	2030	4000	19680
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060M4	5.3	2030	4000	21200
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061M4	2.92	2031	4000	11680
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062M4	5.44	2031	4000	21760
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063M4	3.06	2031	4000	12240
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051R2	5.7	2029	15800	90060
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052R2	6.36	2029	15800	100488
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053R2	5.15	2029	15800	81370
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054R2	6.38	2030	15800	100804
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055R2	7.15	2030	15800	112970
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056M4	3.26	2029	4000	13040
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057M4	3.4	2029	4000	13600
	合计				126.97			1499374

2. 项目成本预测

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市后，需支出共计 289946 万元，其中：上缴市级土地出让收入分享支出为 119950 万元；专项资金计提支出预计为 169996 万元。

2.1 上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8% 上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 119950 万元（含尾差）。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例
 $=1499374*8\%=119950$ 万元。

2.2 专项资金计提支出

（1）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，昌平区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，本项目规划总用地面积为 224.61 公顷，则农业土地开发资金计提
 $=224.61*65=14600$ 万元。

（2）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。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例 5%，总金额为 74969 万元。

（3）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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。农田水利建设资金为 26809 万元。

（4）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%。扣除项采用区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。教育资金为 26809 万元。

（5）廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发

总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。
廉租住房保障资金为 26809 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 169996 万元。具体如下表所示：

表 16 专项资金计提支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	计提金额（万元）
1	农业土地开发资金	14600
2	国有土地收益基金	74969
3	农田水利建设资金	26809
4	教育资金	26809
5	廉租住房保障资金	26809
合计		169996

3. 项目净收益分析

本项目收入合计 1499374 万元，扣除上交市级土地出让收益支出 119950 万元，扣除专项资金计提支出 169996 万元，可用于还本付息的资金为 1209428 万元（含尾差）。本项目分年度收益情况如下表：

表 17 项目分年度收益表

单位：万元

序号	类别	分年度收益						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一	收入合计	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374

1	土地出让收入	317,264	267,928	235,840	359,008	273,654	45,680	1,499,374
二	支出合计	61,352	51,811	45,606	69,424	52,919	8,833	289,946
1	专项资金计提	35,971	30,377	26,739	40,704	31,026	5,179	169,996
2	上缴市级财政的土地出让收益	25,381	21,434	18,867	28,721	21,892	3,654	119,950
三	净收益	255,912	216,117	190,234	289,584	220,735	36,847	1,209,428

六、评估结论

(一) 项目整体融资收益平衡情况

本项目收入合计 1499374 万元，扣除上交市级土地出让政府性收益支出 119,950 万元，扣除专项资金计提支出 169996 万元，预期可偿债资金为 1209428 万元(含尾差)，拟偿还债券本息合计 731616 万元。根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 18 专项债券资金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	
2025 年			0	0	是
2026 年	255912		1767	1767	
2027 年	216117		4241	4241	

2028 年	190234	99600	7961	107561
2029 年	289584	120700	10612	131312
2030 年	220735	246700	8440	255140
2031 年	36847	227500	4095	231595
合计	1209428	694500	37116	731616
覆盖倍数	1.65			

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为 1.65 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）北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市需投入资金 420050 万元（其中市级财政资金 239250 万元，专项债债券本金 180800 万元），利息预估 8717 万元（已发行 99600 万元，发行利率为 1.45%；拟发行债券 81200 万元，融资利率保守假设 1.8%；债券期限均为 3 年），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 428767 万元（含前期投入资金及债券利息）从土地出让收入中予以扣除（即土地出让收入市级可分配 428767 万元），北京市拟为本项目发行专项债券 180800 万元，债券本息合计 189517 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 $428767/189517=2.26$ （大于 1.2），因此北京市通过本项目实施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。

（三）昌平区融资收益平衡情况

昌平区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市

级前期投入为 780661 万元，昌平区拟为本项目发行专项债券 513700 万元（其中 2025 年拟调增 40000 万元，债券期限为 5 年，实际中标利率为 1.56%；其他批次拟发行 473700 万元，债券期限为 3 年，融资利率保守假设 1.8%），债券本息合计 542099 万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为 $780661/542099=1.44$ ，因此昌平区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。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2. 本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 19 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益	1088486	1148957	1209428	1269900	1330371
债券本息合计	731616	731616	731616	731616	731616

债券本息覆盖率	1.49	1.57	1.65	1.74	1.82
---------	------	------	------	------	------

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，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调增）是土地储备领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国•北京

2025 年 12 月 19 日



姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit
身份证号码 321002730412303
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 renewal.

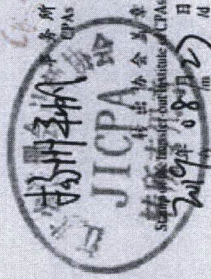


仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from



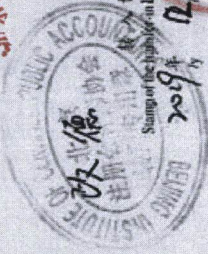
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d

同意调出
Agree the holder to be transferred to

北京政德会计师事务所
Beijing Zhengde Accounting Firm

事务所
CPAs



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

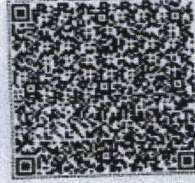
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d

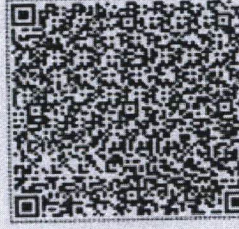
10

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.



仇凌 (321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



仇凌 (321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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.



仇凌 (321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年 月 日
ly /m /d

6

7

2025 年年检二维码

北京会计师事务所(普通合伙)



仇凌 321000340042

中国注册会计师协会

× cmjs.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

| 历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-26	通过



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

北京致德会计师事务所(普通合伙)



姓 Full name 李婉霞

性 Sex 女

出生日期 Date of birth 1971-05-18

工作单位 Working unit 山西致德会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 140202197105183023



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: 140J0810064

批准注册协会: 山西省

发证日期: 2010 年 11 月 01 日





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 to transfer from



转出协会盖章
CPA

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年3月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2017年4月26日

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
CPA

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年8月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2017年12月5日

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.



2017年11月1日

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.



2017年12月25日





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.



姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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.



姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

年 月 日

年 月 日



2025年年检二维码



李焕霞 140200810064





× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-11	通过
2014年 2014-03-21	通过