



2026 年北京市政府专项债券（一期）

刘娘府综合改造土地一级开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00462 号



(附合顺晋) 京信事科社金融政京京

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月



# 2026 年北京市政府专项债券（一期）

## 刘娘府综合改造土地一级开发项目

### 项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00462 号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（一期）刘娘府综合改造土地一级开发项目政府专项债券（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。

本总体评估仅限用于本期债券融资，不得用于其他任何目的。

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

刘娘府综合改造土地一级开发项目（以下简称“本项目”），本项目共包含 5 个子项目，分别为刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目（简称“A1 地块”）、刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目（简称“A2 地块”）、石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目（简称“B 地块”）、刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目（简称“C1 地块”）、刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目（简称“C2 地块”）。本项目属于土地储备领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。本项目已纳入石景山区土地储备计划，土地资产管理系统中对应的标识码为 1101072025R000038、1101072025R000049。

### （二）项目单位

#### 1. 项目单位

项目专项债券申请单位为北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心。截至 2025 年 12 月，项目单位已累计使用专项债券 20000 万元，支持项目 1 个，已累计支出专项债券 20000 万元，支出进度 100%（累计支出额/累计发行额）。

#### 项目单位基本信息一览表



单位名称	北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	林木森	经营状态	正常
注册资本	10 万元	有效期限	2021 年 6 月 8 日至 2026 年 6 月 8 日
统一社会信用代码	1211000079995172X6		
注册地址	北京市石景山区八角南路 9 号		
经营范围	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石景山分局		

项目单位为北京市石景山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：TC110107。北京市石景山区规划和自然资源综合事务中心具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

## 2. 主管部门

本项目主管部门为北京市规划和自然资源委员会石景山分局。主管部门负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市规划和自然资源委员会石景山分局相关预算资金等措施偿债。



### （三）项目区位

本项目各子项目的建设地点如下：

A1 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划西小府路、西至金顶山路、南至永定河引水渠北路、北至规划三府路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

A2 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划苹果园北大街、西至规划西小府路、南至永定河引水渠北路及东水西调办公室北侧、北至金顶山路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

B 地块：石景山区刘娘府地区。具体用地范围由规划自然资源管理部门确定。

C1 地块：石景山区刘娘府地区。

C2 地块：石景山区刘娘府地区，东至规划苹果园大街、西至金隅住宅区、南至苹果园北路、北至金顶北路。具体用地范围以拔地钉桩成果为准。

### （四）项目建设期

本项目属于在建项目，建设期为 2009 年至 2027 年，项目开工时间为 2009 年 12 月。截至目前，本项目已完成部分地块的土地一级开发实施方案及项目建议书的编制、用地普测及拔地钉桩等前期工作，以及征地、拆迁等工作内容，部分地块已入市。

## （五）项目立项审批

### 1. 实施方案审批。

A1 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

A2 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

B 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

C1 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

C2 地块：《北京市土地一级开发项目实施方案审批表》于 2009 年 3 月 31 日获得北京市国土资源局石景山分局同意，2009 年 4 月 1 日获得北京市石景山区人民政府同意。

### 2. 开发主体授权批复。

A1 地块：

2009年4月13日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（A1地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕431号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（A1地块）的土地一级开发工作。

A2地块：

2009年4月13日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（A2地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕432号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（A2地块）的土地一级开发工作。

2015年1月30日，北京市国土资源局石景山分局下发《北京市国土资源局石景山分局关于刘娘府综合改造项目A2地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土石〔2015〕6号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体，继续组织刘娘府综合改造项目A2地块的土地一级开发工作。

B地块：

2009年4月13日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（B地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕433号），同意由北京市土地整理储备中心石景山



区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（B 地块）的土地一级开发工作。

2019 年 3 月 28 日，北京市规划和自然资源委员会石景山分局下发《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京规自石发〔2019〕4 号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区区分中心作为主体，继续组织开展石景山区刘娘府综合改造 B 地块的土地一级开发工作。

#### C1 地块:

2009 年 4 月 14 日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（C1 地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕434 号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（C1 地块）的土地一级开发工作。

#### C2 地块:

2009 年 4 月 13 日，北京市国土资源局下发《关于石景山区刘娘府综合改造项目（C2 地块）土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕435 号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区区分中心作为主体，组织开展石景山区刘娘府综合改造项目（C2 地块）的土地一级开发工作。

2018年1月3日，北京市国土资源局石景山分局下发《北京市国土资源局石景山分局关于刘娘府综合改造项目C2地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土石函〔2018〕1号），同意由北京市土地整理储备中心石景山区分中心作为主体，继续组织刘娘府综合改造项目C2地块的土地一级开发工作。

### 3. 控规批复。

2013年3月26日，北京市规划委员会下发《北京市规划委员会关于石景山刘娘府综合改造项目规划意见的函》（市规复〔2013〕407号）。

### 4. 规划意见书。

A1地块：2009年5月7日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号2009规意选字0207号。

A2地块：2009年5月8日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号2009规意选字0210号。

C1地块：2009年5月8日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号2009规意选字0211号。

C2地块：2009年5月21日，取得北京市规划委员会下发的《北京市规划委员会规划意见书》，编号2009规意选字0251号。

### 5. 用地预审。

A1 地块:

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A1 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕21 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A1 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2012〕8 号）。

A2 地块:

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2009〕22 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关于刘娘府综合改造项目 A2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2012〕9 号）。

2015 年 9 月 15 日，取得北京市国土资源局下发的《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》（京国土石预〔2015〕0014 号）。

B 地块:

2020 年 3 月 12 日，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局下发的《北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区刘



娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目建设项目用地预审意见的函》  
（京规自石函〔2020〕37 号）。

C1 地块：

2009 年 5 月 25 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的  
《关于刘娘府综合改造项目 C1 地块建设项目用地预审意见》（京国  
土石预〔2009〕23 号）。

C2 地块：

2009 年 6 月 4 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的《关  
于刘娘府综合改造项目 C2 地块建设项目用地预审意见》（京国土石  
预〔2009〕27 号）。

2012 年 5 月 30 日，取得北京市国土资源局石景山分局下发的  
《关于刘娘府综合改造项目 C2 地块建设项目用地预审意见》（京国  
土石预〔2012〕10 号）。

6. 建设用地规划许可证。

A1 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中  
华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0019 号。

A2 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中  
华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规（石）地字 0017 号。

C1 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中

华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规(石)地字 0014 号。

C2 地块：2009 年 5 月 27 日，取得北京市规划委员会下发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号 2009 规(石)地字 0022 号。

## 7. 立项审批。

### A1 地块：

2010 年 6 月 30 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕989 号），总投资 53250 万元，原则上同意该建设项目。

2012 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第 92 号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕989 号）的有效期。

### A2 地块：

2010 年 6 月 30 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1047 号），总投资 47090 万元，原则上同意该建设项目。

2012 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府

综合改造 A2 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第 91 号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕1047 号）的有效期。

2016 年 6 月 12 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于重新审批刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2016〕307 号），总投资 86028 万元，原则上同意该建设项目。

2018 年 5 月 30 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于石景山区刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目重新审批延期的批复》（京发改（审）〔2018〕143 号），同意延长项目建议书批复（京发改（审）〔2016〕307 号）的有效期。

#### B 地块:

2020 年 5 月 25 日，北京市发展和改革委员会下发《北京市发展和改革委员会关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2020〕223 号），总投资 82832 万元，原则上同意该建设项目。

#### C1 地块:

2011 年 5 月 4 日，北京市石景山区发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（石发改〔2011〕14 号），总投资 121815 万元，原



则上同意该建设项目。

C2 地块:

2010 年 7 月 1 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔2010〕1056 号），总投资 59600 万元，原则上同意该建设项目。

2012 年 6 月 15 日，北京市发展和改革委员会下发《关于刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目继续办理前期手续的批复》（京发改投资函〔2012〕第 90 号），同意延长项目建议书批复（京发改〔2010〕1056 号）的有效期。

8. 征地批复。

A1 地块：2013 年 6 月 16 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一三年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2013〕32 号）。

A2 地块：2020 年 2 月 25 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一九年度城市批次建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2020〕16 号）。

B 地块：2021 年 8 月 26 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一四年度城市批次建设用地实施方案

的批复》（京政地字〔2021〕44号）。

C1 地块：2011 年 5 月 17 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区二〇一一年度批次城市建设用地实施方案的批复》（京政地字〔2011〕73 号）。

C2 地块：2022 年 7 月 16 日，取得北京市人民政府下发的《北京市人民政府关于石景山区城市批次建设用地（石景山区刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目）实施方案的批复》（京政地字〔2022〕62 号）。

#### 9. 环评手续。

2009 年 12 月 29 日，取得北京市环境保护局下发的《北京市环境保护局关于石景山区刘娘府综合改造项目（A1、A2、C1、C2 地块）土地一级开发项目环境保护意见的函》。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

#### （六）项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《关于刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于刘娘府综合改造 A2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于刘娘府综合改造 C1 地块土

地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》《关于刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，项目主要建设规模和内容如下：

A1 地块：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 412807 平方米，其中规划建设用地 181162 平方米，代征道路用地 92052 平方米，代征绿化用地 139593 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 148890 平方米，建设内容为居住及配套。

A2 地块：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 379449 平方米，其中规划建设用地 158593 平方米，代征道路用地 100227 平方米，代征绿化用地 120629 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 124572 平方米，建设内容为住宅、市政设施。

B 地块：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。规划总用地面积 110296 平方米，其中规划建设用地 22828 平方米，代征道路用地 10587 平方米，代征绿化用地 76881 平方米。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。建筑控制规模为 9131 平方米（不含地下面积），建设内容为公交枢纽。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

C1 地块：北京市土地整理储备中心石景山分中心进行土地收购储备用地的征地、拆迁及必要的市政设施建设等工作，使经营性用地



达到入市交易条件，土地开发完成后纳入政府土地收购储备计划。总用地面积约 323662 平方米，其中规划建设用地 171752 平方米，代征道路用地 83490 平方米，代征绿化用地 68420 平方米，具体用地四至及用地范围由规划管理部门确定。建筑控制规模 295051 平方米。建设内容为居住及配套等。具体规划指标由规划管理部门核定。

C2 地块：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。规划总用地面积 343878 平方米，其中规划建设用地 28576 平方米，代征道路用地 12483 平方米，代征绿化用地 302819 平方米，具体规划用地指标由规划管理部门核定。建筑控制规模 37040 平方米，建设内容为居住、工业用地。

相关主要指标如下表：

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（或预计总投资）
刘娘府综合改造 A1 地块土地一级开发项目	京发改 (2010) 989 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模 148890 平方米，建设内容为居住及配套。	1301550 万元
刘娘府综合改造 A2 地块土地	京发改 (2010) 1047 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达	建筑控制规模 124572 平方米，建	

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（或预计总投资）
一级开发项目		到入市交易条件后入市交易。	设内容为住宅、市政设施。	
石景山区刘娘府综合改造 B 地块土地一级开发项目	京发改（审）（2020）223 号	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。	建筑控制规模为 9131 平方米（不含地下面积），建设内容为公交枢纽。	
刘娘府综合改造 C1 地块土地一级开发项目	京发改（2011）14 号	进行土地收购储备用地的征地、拆迁及必要的市政设施建设等工作，使经营性用地达到入市交易条件，土地开发完成后纳入政府土地收购储备计划。	建筑控制规模 295051 平方米。建设内容为居住及配套等。	
刘娘府综合改造 C2 地块土地一级开发项目	京发改（2010）1056 号	进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易。	建筑控制规模 37040 平方米，建设内容为居住、工业用地。	

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（或预计总投资）
		合计		1301550 万元

### （七）项目投资概况

本项目总投资 1301550 万元，其中，其中前期费用 18517 万元，占比 1.42%；征地补偿及相关税费 175072 万元，占比 13.45%；拆迁补偿及相关费用 755087 万元，占比 58.02%；市政基础设施建设费 55247 万元，占比 4.24%；其他费用 13512 万元，占比 1.04%；财务费用 236238 万元，占比 18.15%；利润或管理费 30101 万元，占比 2.31%；审计费 769 万元，占比 0.06%；委托入市交易费 89 万元，占比 0.01%；地价评估费 20 万元，占比 0.00%；两税两费 16898 万元，占比 1.30%。

### 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	投资估算金额	占比
前期费用	18517	1.42%
征地补偿及相关税费	175072	13.45%
拆迁补偿及相关费用	755087	58.02%
市政基础设施建设费用	55247	4.24%
其他费用	13512	1.04%
财务费用	236238	18.15%
利润或管理费	30101	2.31%
审计费	769	0.06%

委托入市交易服务费	89	0.01%
地价评估费	20	0.00%
两税两费	16898	1.30%
合计	1301550	100%

从资金来源看，计划使用财政资金 1114327 万元，占比 86%；企业资金 156223 万元（企业资金来源于北京奥宸房地产开发有限公司），占比 12%；专项债券资金 31000 万元，占比 2%。本项目申请的专项债券资金用于本项目的拆迁相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用等。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。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划发行政府专项债券 31000 万元，已发行 0 万元，2026 年计划发行 31000 万元（其中本批次发行 31000 万元），假设融资利率 1.63%（2026 年 1 月 5 日财政部公布的 2 年期国债 5 日收益率平均值约 1.38%，上浮 25BP），债券期限 2 年。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	项目 计算	期初 本金	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	债券 本息
----	----------	----------	------------	------------	------------	----------	----------	----------



	期	金额						
1	2026 年	0	31000	0	31000	1.63%	0	0
2	2027 年	31000	0	0	31000	1.63%	505	505
3	2028 年	31000	0	31000	0	1.63%	505	31505
合计			31000	31000			1010	32010

综上，本项目拟申请债券本金为 31000 万元，债券利息为 1010 万元，本息合计为 32010 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

### 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. 可行性研究报告或实施方案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

本项目总投资 1301550 万元，项目投资估算明细如下所示：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券
1	前期费用	18517.41	是
1.1	一级开发实施方案编制费	74.00	
1.2	项目建议书（代可研）编制费	112.00	
1.3	测绘费	784.22	
1.4	编制地质灾害评估费	42.00	

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券
1.5	编制环境影响评价费		
1.6	编制交通影响评估费	52.40	
1.7	考古勘探及发掘费	16712.73	
1.8	地震安全性评价费用		
1.9	涉水事项论证费用	130.50	
1.10	实施单位招标代理服务费	35.00	
1.11	其他费用	574.56	
2	征地补偿及相关税费	175071.66	是
2.1	土地补偿费	68915.66	
2.2	安置补助费	11450.43	
2.3	青苗补偿费	226.52	
2.4	其他土地附着物补偿		
2.5	征地费税	10479.12	
2.5.1	耕地占用税	1970.12	
2.5.2	耕地开垦费	238.12	
2.5.3	防洪费	1211.16	
2.5.4	森林植被恢复费	2705.27	
2.5.5	耕地占补平衡指标转换费	4354.45	
2.6	其他	83302.81	
2.7	征地不可预见费	697.12	
3	拆迁补偿及相关费用	755086.96	是
3.1	宅基地拆迁补偿费用		
3.2	居民拆迁补偿款	397763.31	
3.3	集体企业拆迁补偿费	46104.62	
3.4	国有企业拆迁补偿费	119207.42	
3.5	拆迁管理费	15701.08	
3.6	三定三限安置房损益	129607.34	
3.7	异地购买安置费费用		
3.8	市政、公共设施拆迁移改费	27009.27	

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券
3.9	清算费用	1567.35	
3.10	其他	4630.91	
3.11	拆迁不可预见费	13495.66	
4	市政基础设施建设费用	55246.52	是
4.1	道路工程	17204.49	
4.2	雨水工程	7642.05	
4.3	污水工程		
4.4	中水工程	1341.99	
4.5	供水工程	2011.39	
4.6	供电工程（仅管沟）	10859.86	
4.7	热力工程	11877.06	
4.8	供气工程	396.56	
4.9	工程建设管理费	2344.25	
4.10	其他	1568.87	
5	其他费用	13511.83	是
5.1	围墙费用	4968.93	
5.2	保安费用	3275.97	
5.3	防火除草费用	1491.99	
5.4	防尘网铺设费用	2790.32	
5.5	律师费	393.41	
5.6	印花税	159.19	
5.7	抵押评估费	175.02	
5.8	电汇手续费	34.99	
5.9	土壤剥离费	140.00	
5.10	其他	82.01	
6	财务费用	236238.43	否
7	利润或管理费	30100.85	否
8	审计费	769.22	否
9	委托入市交易服务费	89.	否



序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券
10	地价评估费	20.24	否
11	两税两费	16897.74	否
项目总投资合计		1301549.96	-

## （二）项目资金筹措

本项目总投资估算 1301550 万元，计划使用财政资金 1114327 万元，占比 86%；企业资金 156223 万元，占比 12%；专项债券资金 31000 万元，占比 2%。分年度筹措计划如下：

本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	880803	3442	2151	227931	1114327	86%
企业投资资金	156223	0	0	0	156223	12%
专项债券	0	0	31000	0	31000	2%
合计	1037026	3442	33151	227931	1301550	100%
分年度占比	79.68%	0.26%	2.55%	17.51%	100.00%	

本次申请发行的专项债券资金 31000 万元，计划用于前期费用、拆迁、燃气工程、线杆迁改、道路工程、雨污水工程、电力工程、围墙、除草苫盖、环境治理等费用。

## （三）项目收益预测

## 1. 收入来源和基本假设

债券存续期内，本项目收入合计 124972 万元，包含自身土地出让收入 124972 万元。

### 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	124972

#### （1）土地出让规模

本项目计划出让的经营性用地的规划建筑面积 59060.397 平方米，均为二类居住用地。

### 可供出售土地明细表

地块	地块标识码	用地性质	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	预计出让 年份
石景山区刘娘 府综合改造土 地一级开发项 目 1604-674 地块	1101072025R000038、 1101072025R000049	R2	53691.27	59060.397	2026 年

#### （2）土地出让单价

##### 1) 市场比较法

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市石景山区 2022—2025 年成交的 4 宗二类居住用地作为本项目土地入

市出让参考价格。4宗地块参考样本明细如下：

可比地块信息表-二类居住用地

单位：万元

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
京土储挂 (石) [2025]016 号	北京市石景山区 西黄村棚户区改 造土地开发项目 1606-640、648、 649、650 地块 F2 公建混合住宅用 地、R2 二类居住 用地、A334 托幼 用地	石景山 苹果园 街道	452300	79749.26 1	164647	招 拍 挂	F2、 R2、 A334	2025-06- 05	452300	北京鑫安 兴业房地 产开发有 限公司	七 通 一 平	2.75



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
京土储挂 (石) [2024]013 号	北京市石景山区 首钢园区东南区 土地一级开发项 目 1612-830、 831 地块 R2 二类 居住用地、1612- 763 地块 F2 公建 混合住宅用地	石景山 首钢园 区东南 区	575000	68004.70	205364	招 拍 挂	R2、 F2	2024-05- 22	575000	北京海鑫 兴业房地 产开发有 限公司	六 通 一 平	2.80

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
京土储挂 (石) [2022]051 号	北京市石景山区 五里坨土地一级 开发项目 1602- 648、1602-650 地块 R2 二类居住 用地、F3 其他类 多功能用地	石景山 区五里 坨地区	227000	82958.12 6	99550	招 拍 挂	R2、 F3	2022-09- 22	227000	重庆中交 丽景置业 有限公司	六 通 一 平	2.28

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
京土储挂 (石) [2023]065 号	北京市石景山区 北辛安棚户区改 造B区土地开发 项目1608-667、 646、703、670、 711、695地块R2 二类居住用地、 S32公交场站设 施用地、F3其他 类多功能用地、 A334托幼用地	石景山 区古城 街道	561000	96638.13 6	336305	招拍挂	R2、 S32、 F3、 A334	2023-12- 28	561000	北京鑫安 兴业房地 产开发有 限公司	六通一平	1.67

结合上述 4 宗二类居住用地出让情况，其楼面出让单价为 1.67 万元/平方米-2.80 万元/平方米，鉴于当前土地市场形势及本项目土地区位，本项目中二类居住用地价格保守估计为 1.67 万元/平方米。

## 2) 剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为 50000 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{开发价值} - \text{成本费用} - \text{销售费用} - \text{开发商利润}$$

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对石景山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

剩余法测算表

项目	金额
销售单价	50000 元/m <sup>2</sup>
建造成本	4500 元/m <sup>2</sup>
专业人士费	360 元/m <sup>2</sup>
不可预见费	389 元/m <sup>2</sup>
投资利息	607.5 元/m <sup>2</sup>
投资利润	1171.3 元/m <sup>2</sup>
销售税费	4000 元/m <sup>2</sup>



开发余值	3.90 万元/m <sup>2</sup>
------	------------------------

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 3.90 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 3.90 万元/平方米。

### 3) 本项目计划出让的居住用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地单价为 1.67 万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居住用地单价为 3.90 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 80%权重，剩余法取 20%权重：

土地出让单价测算表

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	80%	1.67 万元/m <sup>2</sup>
2	剩余法	20%	3.90 万元/m <sup>2</sup>
加权平均土地出让单价			2.116 万元/m <sup>2</sup>

经计算，本项目计划出让的居住用地单价为 2.116 万元/平方米。

### (3) 土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，项目预计土地出让收入共计 124972 万元。

项目出让土地收入预测

类别			2026	金额合计（万元）
石景山区刘娘府综合改造土地一级开发项目 1604-674 地块	二类居住用地	单价为（万元/平方米）	2.116	
		面积（平方米）	59060.39 7	
		金额（万元）	124972	124972

## 2. 成本和基本假设

本项目属于土地一级开发项目，不涉及具体运营期，本项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和考虑专项资金计提支出，共计 27529 元。

#### （1）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（京财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%。因此，本项目按照 16%上缴市级财政的土地出让收益，则上缴市级土地出让收入分享支出 19996 万元。

#### （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，石景山区土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/m<sup>2</sup>，并按 100%的比例计提农业土地开发资金，总金额为 342 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。

本项目按照上述规定采用的计提比例为 5%，总金额为 6249 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%。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。农田水利建设资金计提金额为 314 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%。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。教育资金计提金额为 314 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。扣除项采用拟出让地块的土地开发成本。廉租住房保障资金计提金额为 314 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 7533

万元。

### 项目支出明细汇总表

单位：万元

序号	项目	2026 年	合计
1	市级分享支出	19996	19996
2	农业土地开发资金	342	342
3	国有土地收益基金	6249	6249
4	农田水利建设资金	314	314
5	教育资金	314	314
6	廉租住房保障资金	314	314
合计		27529	27529

### 3. 项目融资本息

本项目拟使用专项债券 31000 万元，已成功发行 0 万元，2026 年计划发行 31000 万元（其中本批次发行 31000 万元），假设融资利率 1.63%（2026 年 1 月 5 日财政部公布的 2 年期国债 5 日收益率平均值约 1.38%，上浮 25BP），债券期限 2 年。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下所示：

### 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	项目 计算 期	期初 本金 金额	本期发 行金额	本期偿 还本金	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	债券 本息
1	2026 年	0	31000	0	31000	1.63%	0	0
2	2027 年	31000	0	0	31000	1.63%	505	505
3	2028	31000	0	31000	0	1.63%	505	31505



	年						
合计		31000	31000			1010	32010

综上，本项目拟申请债券本金为 31000 万元，债券利息为 1010 万元，本息合计为 32010 万元，项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

#### 4. 项目净收益分析

本项目收入合计 124972 万元，扣除上缴市级土地出让收入分享支出 19996 万元，扣除专项资金计提支出 7533 万元，则可用于偿还债券本息的预期收益为 97443 万元。本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	2026 年	合计
一、收入	124972	124972
1. 土地出让收入	124972	124972
二、支出	27529	27529
1. 市级分享支出	19996	19996
2. 专项资金计提支出	7533	7533
三、收益	97443	97443

## 六、评估结论

### 1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格将项目相关净收益用于偿还专项债券本息，并将上述净收益及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

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
----	------	----	-------

		到期本金	到期利息	本息合计	衡
2026 年	97443	0	0	0	是
2027 年	0	0	505	505	
2028 年	0	31000	505	31505	
合计	97443	31000	1010	32010	
本息覆盖倍数	3.04				

综上，本项目预期项目收益对拟使用本息的覆盖倍数为 3.04 倍，能够合理保障本息，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，认为本项目可以以相较银行贷款利率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，项目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：

### 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	收入变化一敏感性分析				
	-20.00%	-10.00%	0.00%	10.00%	20.00%

项目净收益	77954	87699	97443	107187	116932
债券还本付息额	32010	32010	32010	32010	32010
债券本息覆盖率	2.44	2.74	3.04	3.35	3.65

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。

## 七、相关风险提示

刘娘府综合改造土地一级开发项目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。

（此页无正文）



中国注册会计师  
仇凌

中国注册会计师  
李焕霞  
编号：140200810064

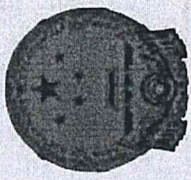

中国·北京

2026 年 1 月 26 日



统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)		扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息	
名称	北京政德会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2019年04月01日	登记机关 石景山区市场监督管理局 2022年06月13日	
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至2049年03月31日		
经营范围	主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504 许可项目：代理记账；注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业资产评估服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）				

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

		证书序号: 0011986	
<b>会计师事务所 执业证书</b>		<b>说明</b>	
<b>名 称:</b> 北京政德会计师事务所（普通合伙）		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。	
<b>首席合伙人:</b> 仇凌		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。	
<b>主任会计师:</b>		3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
<b>经 营 场 所:</b> 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		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》。	
<b>组 织 形 式:</b> 普通合伙			
<b>执业证书编号:</b> 11010329		发证机关: 北京市财政局	
<b>批准执业文号:</b> 京财会许可[2019]0057号		二〇一九年十一月十二日	
<b>批准执业日期:</b> 2019年11月12日		中华人民共和国财政部制	



		姓名		仇凌	
		name	男		
性别		Sex		男	
出生日期		Date of birth		1973-04-12	
工作单位		Working unit		扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）	
身份证号码		Identity card No.		321002730412303	



北京政德会计师事务所（普通合伙）

1101060948941

**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.




<p>证书编号: 321000340042 No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2014 年 02 月 27 日 Date of Issuance</p>	<p>仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会</p> <p>仇凌(321000340042) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4

5



<p><b>注册会计师工作单位变更事项登记</b> Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <div style="text-align: center;">  <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> </div> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <div style="text-align: center;">  <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> </div>	<p><b>注册会计师工作单位变更事项登记</b> Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p style="text-align: right;">事务所 CPAs</p> <p style="text-align: right;">转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p style="text-align: right;">年 月 日 /y /m /d</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p style="text-align: right;">事务所 CPAs</p> <p style="text-align: right;">转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p style="text-align: right;">年 月 日 /y /m /d</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>年度检验登记</b> Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <div style="display: flex;"> <div style="margin-right: 10px;">  <p>仇凌(321000340047) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会</p> </div> <div>  <p>仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会</p> </div> </div>	<p><b>年度检验登记</b> Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <div style="display: flex;"> <div style="margin-right: 10px;">  <p>仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p> </div> <div>  <p>姓名：仇凌 证书编号：321000340042</p> <p style="text-align: right;">年 月 日 /y /m /d</p> </div> </div>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



2025 年年检二维码



仇凌 321000340042



× cms.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

2025年08月

年检结果

年检通过

历年记录

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

		李英霞	
		姓 名	女
Full name	Sex	1971-05-18	山西新弘会计师事务所（普通合伙）
Sex	Date of birth	1971-05-18	山西新弘会计师事务所（普通合伙）
出生日期	工作单位	山西新弘会计师事务所（普通合伙）	山西新弘会计师事务所（普通合伙）
Working unit	身份证号	140202197105183023	山西新弘会计师事务所（普通合伙）
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: 1402081  
No. of Certificate

批准注册会计师: 山西省  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 01 日  
Date of Issuance

山西省注册会计师协会  
Shanxi Provincial Institute of CPAs



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	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调出 Agree the holder to be transferred from
 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年3月30日</p>	 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2017年8月18日</p>
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2017年4月26日</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2017年12月5日</p>

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	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4月11日	2017年4月25日



2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064



× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

110106020941

110106020941

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

