

2023 年北京市政府专项债券（四期）  
朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

北京聆信会计师事务所（普通合伙）  
Ling Xin Certified Public Accountants





## 目 录

报告正文.....	1
专项评价.....	3
一、专项债券基本情况.....	3
（一）项目实施主体.....	3
（二）项目基本情况.....	3
二、预测假设.....	4
三、融资情况（评价要素）.....	4
（一）资金充足性.....	5
（二）资金稳定性.....	6
四、项目预期收益来源.....	6
（一）拟出让土地情况.....	7
（二）土地出让价格预测.....	7
（三）土地出让收入预测.....	8
五、收益与融资自求平衡情况.....	8
（一）预期收益测算.....	8
（二）预期融资成本测算.....	8
（三）本息覆盖倍数.....	9
（四）现金流量表.....	9
（五）压力测试.....	11
（六）风险分析.....	11
六、评估结论.....	14
七、报告使用.....	14







聆信会计师事务所

Ling Xin Certified Public Accountants

## 2023 年北京市政府专项债券（四期） 朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

聆信审字（2023）第2006号

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对 2023 年北京市政府专项债券（四期）朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发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》。我们按照上述准则的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本评价报告仅供项目单位本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为项目单位申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。





经审核，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 2023 年北京市政府专项债券（四期）朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目预期收益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。



中国·北京

中国注册会计师：



刘东

中国注册会计师：



齐佳

二〇二三年二月二十五日





## 朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目 收益与融资自求平衡专项评价

### 一、专项债券基本情况

#### (一) 项目实施主体

项目实施主体北京天泰瑞丰置业有限公司成立于 2017 年 7 月，公司类型为其他有限责任公司；注册地址北京市朝阳区新房路 1 号院 1 号楼 1 层 102 内 0002；统一社会信用代码 91110105MA00GLA13E；法定代表人赵庆；注册资本 5,000 万元人民币。

公司经营范围：房地产开发。（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。）

根据 2019 年 6 月 26 日北京市朝阳区人民政府《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》（朝政批[2019]5 号），本项目实施主体为北京天泰瑞丰置业有限公司。本项目工作内容包括土地开发前期咨询及立项、征地、地上物拆迁、市政基础设施和安置房建设，之后完成土地开发成本审计、编制上市交易底价并委托上市，最终完成上市交易。

#### (二) 项目基本情况

朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目位于北京市朝阳区三间房乡。其中农民安置房项目：西至现状天泰新房苑小区，北至规划北花园街，东至现状双惠苑南区，南至规划塔营北街南侧规划公交场站用地；资金平衡用地：东至双桥路，南至双桥铁路，西至东柳巷西路，北至规划双惠苑南区；代拆用地东临管庄乡，南临豆各庄乡，西临高碑店乡，北临平房乡和常营乡。总用地规模约为 63.65 公顷，其中建设用地 20.74 公顷，代征绿化用地 6.37 公顷，代征道路用地 7.62 公顷，同步实施整理（拆迁）总用地规模约 28.92 公顷。





依据项目实施进度，本项目总建设周期为 3 年，完成征地、拆迁、市政基础设施建设、安置房建设、资金平衡地块上市等工作。项目 2021 年 11 月取得立项批复，2022 年 1 月至 2022 年 6 月完成南区棚改项目规划调整等前期工作，已完成南区全部住宅拆迁，继续剩余非宅拆迁腾退，并启动征地报批手续，力争 2023 年 8 月前完成南区棚改项目征地工作，目前正在推进市政基础设施建设及土地上市的准备工作，预计 SJF-07 地块 2023 年第四季度土地上市，2024 年 8 月安置房竣工验收并交付使用。

依据北京市发展和改革委员会《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2021]229 号），项目总投资估算 68.50 亿元。

## 二、预测假设

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目单位有影响的法律法规无重大变化；
- 4、项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；
- 5、土地市场价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

## 三、融资情况（评价要素）

2017 年 6 月，财政部发布《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）（以下简称“《通知》”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金预算收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳





定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

### （一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 1.30 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

#### 1、投资估算

根据北京天泰瑞丰置业有限公司提供资料，本项目总投资为 68.50 亿元。其中：征地费用 11.29 亿元，拆迁费用 30.67 亿元，市政基础设施建设费 1.14 亿元，安置房建设补偿费 14.86 亿元，工程建设其他费 1.23 亿元，预备费 1.42 亿元，建设期利息 7.89 亿元。本项目已完成投资 49.76 亿元，为发行专项债券资金，剩余投资计划通过发行专项债券完成。

#### 2、资金筹措

根据北京市发展和改革委员会《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》及专项债券资金申报资料，本项目总投资为 68.50 亿元。资金来源均为政府专项债券，已发行、计划发行和拟发行债券情况如下表：

资金筹措计划表

债券	发行期限	发行时间	利率	本金（亿元）
已发行	5 年期政府专项债	2019 年	3.31%	15.00
已发行	7 年期政府专项债	2021 年	3.31%	19.65
已发行	5 年期政府专项债	2022 年	2.73%	0.10
已发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.64%	15.01
	小计			49.76
计划发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.80%	7.00
拟发行	3 年期政府专项债	2023 年	2.80%	11.74
	合计			68.50





注：2023 年本期计划发行和拟发行的 3 年期政府专项债券 18.74 亿元，按照 2.80% 预测（以中国债券信息网 2023 年 2 月 24 日，3 年期中国国债五日均线值 2.5528% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 2.80%）。

按照上述筹措计划，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

### 3、资金使用计划

本次对 2023 年北京市政府专项债券（四期）7 亿元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价，本次融入资金主要用于征地费用、安置房工程建设、拆迁补偿及前期费用等支出。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

资金充足性评价结论：根据项目单位预测及编制的实施方案，我们对债券存续期内相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

### （二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，债券存续期间各年度均有稳定的现金流入，按照土地上市收益、已发行、计划发行及拟发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算，债券存续期内年末最低现金存量大于 5.55 亿元。现金流量情况详见本报告“五、收益与融资自求平衡情况第四部分现金流量表”。由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。

资金稳定性评价结论：根据项目单位预测及实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

## 四、项目预期收益来源

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。





## (一) 拟出让土地情况

本项目经营性地块规划建设用地面积 6.37 公顷，规划建筑面积 18.04 万 $\text{m}^2$ ，其中：住宅建筑规模为 7.77 万 $\text{m}^2$ ，公建规划建筑规模 10.27 万 $\text{m}^2$ 。涉及 SJF-07、SJF-29 和 SJF-35 三个资金平衡地块，其中 SJF-07 地块用地性质为 F1 居住兼容公建及其他用地，SJF-29 地块用地性质为 F2 住宅混合公建用地，SJF-35 地块用地性质为 F3 其他类多功能用地。

经营性地块规划指标表

地块 编号	用地性质	规划用地面积 (公顷)	规划建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	其中	
				住宅(万 $\text{m}^2$ )	公建(万 $\text{m}^2$ )
SJF-07	F1 住宅混合公建用地	2.78	7.78	5.45	2.33
SJF-29	F2 公建混合住宅用地	2.58	7.73	2.32	5.41
SJF-35	F3 其他类多功能用地	1.01	2.53	-	2.53
可经营用地小计		6.37	18.04	7.77	10.27

## (二) 土地出让价格预测

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法。

我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。项目预期土地入市交易楼面价按照周边案例均价取值，预测 R2 二类居住用地成交楼面均价 56,340 元/ $\text{m}^2$ 。

周边出让地块成交价参考

序号	项目名称	用地性质	建设用地面积 ( $\text{m}^2$ )	建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	成交价格 (万元)	成交楼面价 (元/ $\text{m}^2$ )	文件编号	成交时间
1	朝阳区孙河乡北甸西村、北甸东村、西甸村、孙河村 2902-31 地块	R2 二类居住用地	39479.049	43427	302,000	69,542	京土整储挂(朝)[2019]007号	2019.5.28
2	朝阳孙河乡北甸西村 2902-14 地块	R2 二类居住用地	53525.811	58878	336,500	57,152	京土整储挂(朝)[2017]102号	2018.1.17





## 收益与融资自求平衡专项评价报告

序号	项目名称	用地性质	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	文件编号	成交时间
3	朝阳区东坝乡东风村1104-613地块、1104-614地块	R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	20188.58	48528	205,500	42,347	京土整储挂(朝)[2020]015号	2020.5.25

注：按时间、地点以就近原则选取参考地块信息。

根据项目范围内及周边类似地块土地成交价格，预计本项目拟出让土地价格单价如下表所示：

预测土地出让价格表

序号	规划性质	土地出让单价 (元/平方米)
1	R2 二类居住用地	56,340

## (三) 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及预测土地出让价格，不考虑价格增长因素条件下，本项目土地出让收入如下表所示：

土地出让收入情况表

地块编号	用地性质	规划建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	均价 (元/m <sup>2</sup> )	收入合计 (万元)
SJF-07	F1 住宅混合公建用地	7.78	56,340	438,325.20
SJF-29	F2 公建混合住宅用地	7.73	56,340	435,508.20
SJF-35	F3 其他类多功能用地	2.53	56,340	142,540.20
合计		18.04	-	1,016,373.60

根据项目实施进度安排，本项目目前正在推进市政基础设施建设及土地上市的准备工作，预计 SJF-07 地块 2023 年第四季度土地上市，2024 年 8 月安置房竣工验收并交付使用。

## 五、收益与融资自求平衡情况

## (一) 预期收益测算

测算本项目预期收入 1,016,373.60 万元，均来源于土地出让收入。

## (二) 预期融资成本测算

本项目债券存续期内，需支付的项目融资成本为 783,120.07 万元，均为政府专项债债券本金及利息，测算如下表：





债券融资成本测算表

债券	发行期限	本金(万元)	利率	利息(万元)	本利和(万元)
已发行	5 年期政府专项债	150,000	3.31%	24,825.00	174,825.00
已发行	7 年期政府专项债	196,500	3.31%	45,529.05	242,029.05
已发行	5 年期政府专项债	1,000	2.73%	136.50	1,136.50
已发行	3 年期政府专项债	150,100	2.64%	11,887.92	161,987.92
计划发行	3 年期政府专项债	70,000	2.80%	5,880.00	75,880.00
拟发行	3 年期政府专项债	117,400	2.80%	9,861.60	127,261.60
合计		685,000	-	98,120.07	783,120.07

## (三) 本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果,债券存续期内,预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目经营收益总共为 1,016,373.60 万元;需支付的项目债券本金及利息和为 783,120.07 万元,本息覆盖倍数为 1.30,项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

## (四) 现金流量表

根据土地出让收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流,项目运营期内现金流保持良好。按照土地上市收益、已发行、计划发行及拟发行债券资金流入及项目建设资金、还本付息资金流出测算,债券存续期内年末最低现金存量大于 5.55 亿元,资金流量测算详见下表:

现金流量表(2022—2025 年)

现金流量	2022 及以前年度	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	-	-	1,016,373.60	-
2.经营活动支付的现金	-	-	-	-
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	1,016,373.60	-
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金	135,255.16	461,328.93	46,600.15	10,989.58
2.投资活动产生的现金流小计	135,255.16	461,328.93	46,600.15	10,989.58
三、融资活动产生的现金流				
1.财政统筹安排	-	-	-	-





## 收益与融资自求平衡专项评价报告

现金流量	2022 及以前年度	2023 年	2024 年	2025 年
2.债券融资款	347,500.00	337,500.00	-	-
3.偿还债券本金	-		150,000.00	
4.支付债券利息	21,399.15	11,496.45	20,706.29	15,741.29
5.融资活动产生的现金流合计	326,100.85	326,003.55	-170,706.29	-15,741.29
四、现金流总计				
1.期初现金	-	190,845.69	55,520.31	854,587.47
2.期内现金变动	190,845.69	-135,325.38	799,067.16	-26,730.87
3.期末现金	190,845.69	55,520.31	854,587.47	827,856.60

## 现金流量表（2026—2028 年）

现金流量	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	-			1,016,373.60
2.经营活动支付的现金	-			-
3.经营活动产生的现金流小计	-			1,016,373.60
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金	-			654,173.82
2.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	654,173.82
三、融资活动产生的现金流				
1.财政统筹安排	-			-
2.债券融资款	-	-		685,000.00
3.偿还债券本金	337,500.00	1,000.00	196,500.00	685,000.00
4.支付债券利息	15,741.29	6,531.45	6,504.15	98,120.07
5.融资活动产生的现金流合计	-353,241.29	-7,531.45	-203,004.15	-98,120.07
四、现金流总计				
1.期初现金	827,856.60	474,615.31	467,083.86	——
2.期内现金变动	-353,241.29	-7,531.45	-203,004.15	——
3.期末现金	474,615.31	467,083.86	264,079.71	——





## (五) 压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,对未来收益和现金流进行预测,未来实现情况存在不确定性,本着保守性原则,对项目收益波动情况进行抗压测试,作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

压力敏感性测试

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	965,554.92	1,016,373.60	1,067,192.28
债券还本付息额(万元)	783,120.07	783,120.07	783,120.07
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下,专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.23,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## (六) 风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《朝阳区三间房乡南区棚户区改造项目实施方案》、《朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目事前绩效评估报告》及其他资料作为测算依据,但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动,存在使项目收益产生变动的风险。

## 1、项目主体风险

## (1) 风险评估

本项目作为政府主导项目,项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高,同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响,存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政





策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

## （2）风险应对

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

## 2、产业政策风险

### （1）风险评估

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

### （2）风险应对

虽然本项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

## 3、经济周期风险

### （1）风险评估

本项目为棚户区改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

### （2）风险应对

虽然本项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管





理水平和运营效率。

#### 4、项目收益不及预期风险

##### (1) 风险评估

项目已经进行严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。本项目投资收益不确定性带来的风险，直接反映在土地出让收益受地产开发政策及市场环境的影响较大，导致项目单位在债券存续期间的出让收入的取得存在不确定性，影响项目单位的偿债能力。

##### (2) 风险应对

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以发行新一期政府专项债券偿还债券本金。

#### 5、封闭使用债券资金的风险

##### (1) 风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

##### (2) 风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，





采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理。二是项目单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

## 6、债券资金使用不当的风险

### （1）风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目单位经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

### （2）风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对于债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强项目主管部门对项目单位的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

## 六、评估结论

依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 七、报告使用

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效





性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。







# 会计师事务所 执业证书

名称:	北京聆信会计师事务所(普通合伙)		
首席合伙人:	刘东		
主任会计师:			
经营场所:	北京市朝阳区北苑东路19号院3号楼18层1803		
组织形式:	普通合伙		
执业证书编号:	11010370		
批准执业文号:	京财会许可[2020]0119号		
批准执业日期:	2020年11月11日		



发证机关:



中华人民共和国财政部制

## 说明

证书序号: 0017338

- 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》。





# 营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01TT742Q

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



(副本)(1-1)



名称 北京瑞丰会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘军

经营范围

出资额 240万元

成立日期 2020年07月27日

主要经营场所 北京市朝阳区北苑东路19号院3号楼18层1803

许可项目：注册会计业务；代理记账。（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：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程管理服务；社会服务；技术服务；信息咨询服务。（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。）



登记机关



2022年10月18日

