



2024年北京市政府专项债券（十六期）
房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目

收益与融资平衡报告

中天呈专字[2024]第 19292 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

2024 年北京市政府专项债券（十六期） 房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目 收益与融资平衡报告

中天呈专字[2024]第 19292 号

致：北京福洲房地产开发有限公司

我们接受贵单位委托，对 2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目（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，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，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《2024 年北京市政府专项债券（十六期）房山区
长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目收益与融资平衡报告》签章
页)



北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 12 月 20 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、专项债基本情况

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目总投资 29.68 亿元，其中：计划申请专项债券总额 23.58 亿元。已发行 23.58 亿元，包含 2019 年发行 1.00 亿元，债务期限 2 年；2021 年调整发行 0.60 亿元，债务期限 5 年；2021 年再融资置换 19.46 亿元，债务期限 2 年；2022 年再融资置换 1.56 亿元，债务期限 2 年；2023 年发行 0.56 亿元，债务期限 3 年；2024 年发行 0.40 亿元，债务期限 3 年。因本项目市政基础设施工程 2024 年度未能开工建设和项目费用结算政策调整，本次计划调减 2024 年专项债券资金 0.12 亿元（2024 年北京市政府专项债券（十六期），调整前债券利息由本项目承担。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（一）项目主体资格

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《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）及《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）文件要求，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）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目分为两个片区同步实施，项目位于长阳镇黄管屯村，东至京广铁路用地及规划绿地东边线，南至规划路中心线及规划绿地，西至规划京周路及京港澳高速，北至京港澳高速及规划绿地北边线。

图 1-1 项目区区域位置示意图



图 1-2 本项目四至示意图



2. 项目内容与规模

房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目规划范围用地面积 87.57 公顷,其中征地面积 21.63 公顷、同步整改土地面积 65.94 公顷。征地面积中规划建设用地面积 13.02 公顷(包括村民回迁安置房用地面积 1.78 公顷,入市交易土地面积 11.24 公顷)。规划回迁安置房建筑规模 4.98 万平方米。

表 1 项目整体指标情况表

实施范围整体			用地面积（公顷）	地上建筑面积（万㎡）
建设用地	可出让土地	居住用地	7.86	18.95
		商业用地	0.56	1.12
		基础教育用地	2.82	2.26
		小计	11.24	22.33
	安置房		1.78	4.98
	合计		13.02	27.31
代征地	绿化用地		1.89	0
	道路用地		6.72	0
规划中心区范围内合计			21.63	27.31
同步实施整理建设用地			65.94	0

实施范围整体	用地面积（公顷）	地上建筑面积（万m²）
总计	87.57	27.31

3. 项目实施单位

（1）实施单位授权

根据北京市人民政府签报《关于研究北京市棚户区改造和环境整治工作有关问题的意见》（〔2014〕90197号），本项目纳入北京市2014年棚户区改造和环境整治范围。并于2015年10月29日授权北京福洲房地产开发有限公司为实施主体（房政函〔2015〕280号）。本项目实施方案于2016年3月18日北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2016〕4期总第321期）。

（2）实施单位基本信息

表2 实施单位基本信息表

名称	北京福洲房地产开发有限公司
统一社会信用代码	911110111102827498Q
住所	北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼
法定代表人	张松洲
注册资本	25000万元
成立日期	2000年09月15日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发，销售商品房，此次主要承担北京市房山区黄管屯棚户区改造土地开发项目工程的建设主体职能，以及有关国有资产的开发经营管理，同时协助区政府有关行政管理部门做好北京市房山区黄管屯棚户区改造土地开发项目改造安置建设的相关工作。

4. 投资估算

根据本项目立项核准批复及专项债权概况说明，项目总成本为29.68亿元，明细如下表：

表3 投资估算明细表

序号	项目	金额（亿元）
1	土地开发成本	27.05

序号	项目	金额（亿元）
1.1	前期费用	0.21
1.2	征地补偿	8.70
1.3	拆迁补偿及相关费用	13.52
1.4	市政基础设施费	1.28
1.5	财务费用	3.35
2	安置房建设成本	2.62
	合计	29.68

二、预测假设

本次预测以房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发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 的增速、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，进行本项目土地出让收益预测、安置房销售收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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、融资情况

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金。实施企业 2019 年发行北京市棚改专项债券 1.00 亿元，2021 年调整专项债券项目资金 0.60 亿元，2021 年发行再融资专项债券 19.46 亿元，2022 年发行政府再融资债券 1.56 亿元，2023 年发行北京市政府专项债券 0.56 亿元，2024 年发行北京市政府专项债券 0.40 亿元，本次计划申请调减 2024 年北京市政府专项债券（十六期）0.12 亿元。本项 2024 年已有有土地入市交易，剩余土地拟于 2025 年入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，根据实施单位投融资需求表，2024 年已发行债券 0.40 亿元，三年期，根据项目建设计划，本次计划调减 2024 年专项债券 0.12 亿元。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号），本项目发行债券融资的本金和利息用于项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地规划总建筑面积 22.33 万 m²，其中土地规划建筑面积 8.50 万 m²已于 2024 年 4

月成交，成交价 16.03 亿元（政府收益 2.82 亿元，扣除政府收益成交地块净收益为 13.21 亿元），剩余土地规划建筑面积 13.83 万 m² 拟于 2025 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

（二）安置房收入

安置房销售收入作为本项目现金流入的政策依据为《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）。

房山区市长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目配套建设回迁安置房 576 套，建筑面积 4.77 万平方米，该项目拆迁补偿和定向安置实施方案确定的安置房销售价格为每平方米 2000 元，预计可实现回笼资金 1.10 亿元，可用于资金平衡的收益为 1.10 亿元；售房收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 土地出让收益预测

（1）基本假设条件及依据

根据北京市人民政府签报《关于研究北京市棚户区改造和环境整治工作有关问题的意见》（〔2014〕90197 号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2016〕4 期总第 321 期）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资本金和财政资金偿还。

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房山区长阳镇环岛东北角，经查询北京市公共资源交易中心及北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，综合考虑房山区近三年棚改项目所在地周边的住宅用地出让价，并选取了北京市房山区住宅地块 3 宗，以此为参考，预计本次专项债券涉及的房山区黄管屯棚户区改造项目的土地出让收入。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况并综合考虑进行预测，并假设土地价格与地区国民经济生产总值正相关。

根据北京市统计公报，北京市 2019 年-2023 年全年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.10%、1.20%、8.50%、0.7%、5.20% 近五年平均增速 4.34%。根据北京市 2023 年政府工作报告，2024 年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长 5.00%左右。此次预测按照近五年平均增速与 2024 年预期目标增速孰低计算土地价格的 增长，即增速 4.34%。

(2) 土地楼面价格

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取北京市房山区住宅地块 3 宗、商服地块 2 宗，其中位于房山区长阳镇及拱辰街道地块 1 宗，位于房山区长阳镇地块 1 宗，位于房山区良乡大学城地块 1 宗。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

表 4 可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地 价(亿元)	楼面地价 (元/m²)	出让日 期	用途
1	北京市房山区良乡 大学城拓展东区 FS00-0125-0008地 块二类城镇住宅用 地、 FS00-0125-0004地	房山区 良乡大 学城	48,345.71	1.87	90,571.42	16.44	18,151.42	2024 年 8 月	二类城镇住 宅用地、幼 儿园用地

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
	块幼儿园用地								
2	北京市房山区长阳镇 FS00-0101-0002、 0003 地块 R2 二类 居住用地、A33 基 础教育用地（托幼 用地）	房山区 长阳镇	46,884.93	1.81	84,979.00	16.03	18,863.48	2024 年 4 月	R2 二类居 住用地,A33 基础教育用 地
3	长阳镇北广阳城棚 户区改造二片区 FS00-0105-0011、 0023 地块	房山区 长阳镇 及拱辰 街道	34,067.89	1.88	64,113.76	12	18,716.73	2023 年 12 月	R2 二类居 住用地
平均地价							18,577.21		

表 4 -2 商办用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (亿元)	楼面地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	FS10-0107-0005 地 块	房山区 长阳镇	25177.37	3.00	75532.11	6.08	8,049.56	2020 年 12 月	F3 其他类多 功能用地
2	FS00-DD06-0018、 0019、0023、0024 地块	房山区 窦店镇	101190.07	1.96	198291	10.00	5,043.09	2023 年 6 月	F3 其他类多 功能用地
平均地价							6,546.32		

②本项目楼面地价预测

上述交易案例居住用地平均楼面地价为18,577.21元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮5.00%作为本项目地块的价格，即17,648.35元/平方米。交易案例商办用地平均楼面地价为6,546.32元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮20.00%作为本项目地块的价格，即5,237.06元/平方米。根据预测北京市GDP增速4.34%，测算出2025年年度楼面地价情况。

表 5 项目地块楼面地价预测表

年度	2024 年	2025 年
居住用地土地地价 (元/m ²)	17,648.35	18,414.29
商办用地土地地价 (元/m ²)	5,237.06	5,464.34

(3) 土地出让收益

假设项目各年入市土地于当年出让完成，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：

本项目土地出让总收入40.05亿元。其中2024年已上市地块土地收入16.03亿元，2025年计划上市土地预测收入24.02亿元。

表 6 土地出让收益预测表

项目	土地类型	2024 年	2025 年	合计
土地出让价格（元/平方米）	商办用地		5,464.34	
	居住用地		18,414.29	
出让土地建筑面积（万平方米）	商办用地		1.12	
	居住用地	8.50	12.71	
土地出让收入（亿元）		16.03	24.02	40.05

2. 安置房销售收入预测

根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为 2,000.00 元/m²），本项目暂按销售价格为 2,000.00 元/m²测算。房山区市长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目配套建设回迁安置房 576 套，建筑面积 4.77 万平方米，预计可实现回笼资金 1.10 亿元，可用于资金平衡的收益为 1.10 亿元。

3. 政府土地出让收益

政府土地出让收益按照项目投资成本的25%（预计）比例计算并扣除。根据项目实施计划，2025年计划上市土地投资成本为20.86亿元，则政府土地出让收益为5.22亿元。

2024年已上市土地政府收益为2.82亿元，本项目政府土地出让收益共8.04亿元。

4. 项目净收益

由上述计算可得，本项目可用于偿还项目本息合计的净收益为

33.11亿元，其中土地出让净收益32.01亿元，安置房专项收入1.10亿元。

（二）预期成本测算

1. 融资现状

（1）2019年发行北京市棚改专项债券1.00亿元，期限两年，债券利率3.11%，自2019年7月1日起计息，按年支付利息，债券存续期本息合计1.06亿元，已还本付息。

（2）2021年调整增加专项债券0.60亿元，五年期。债券融资利率为3.25%，自2021年6月30日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2024年4月到期后实施了再融资，三年期，利率2.12%。按年支付利息，债券到期日偿还本金。

（3）2021年发行北京市地方政府再融资专项债券资金19.46亿元，两年期，债券利率2.89%，自2021年12月17日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2023年12月到期后实施了再融资，二年期，利率2.50%，按年支付利息，债券到期日偿还本金。

（4）2022年发行北京市地方政府再融资专项债券资金1.56亿元，两年期，利率2.4%，自2022年6月20日起计息，按年支付利息，债券到期日偿还本金。2024年6月到期后实施了再融资，三年期，利率1.95%，按年支付利息，债券到期日偿还本金。

（5）2023年发行北京市棚改专项债券0.56亿元，三年期，利率2.64%，自2023年2月1日起计息按年支付利息，债券到期日偿还本金。

（6）2024年3月发行北京市政府专项债券（二期）2800万元，三年期，利率2.17%，自2024年3月24日起计息按年支付利息，债

券到期日偿还本金；2024 年 9 月发行北京市政府专项债券（十六期）1200 万元，三年期，利率 1.55%，自 2024 年 9 月 27 日起计息按年支付利息，债券到期日偿还本金；本次计划调减北京市政府专项债券（十六期）0.12 亿元，拟调减部分债券自调整之日（2024 年 12 月 18 日）后不再计息。

2. 应付本息情况

经测算，本项目共需还本付息 25.94 亿元。应付本息情况如下表。

表 7 应付本息明细表

单位：亿元

年度	期初 本金 金额	发行 债券 金额	本期 调增 金额	本期 调减 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
2019 年		1.00					3.11%		
2020 年							3.11%	0.03	0.03
2021 年		19.46	0.60		1.00	20.06	3.25%, 2.89%	0.03	1.03
2022 年	20.06	1.56				21.62	3.25%, 2.89%, 2.40%	0.58	0.58
2023 年	21.62	0.56				22.18	3.25%, 2.89%, 2.50%, 2.40%, 2.64%	0.62	0.62
2024 年	22.18	0.40		0.12		22.46	3.25%, 2.12%, 2.50%, 2.40%, 1.95%, 2.64%, 2.17%, 1.55%	0.56	0.56
2025 年	22.46				19.46	3.00	2.12%, 2.50%, 1.95%, 2.64%, 2.17%, 1.55%	0.55	20.01
2026 年	3.00				0.56	2.44	2.12%, 1.95%, 2.64%, 2.17%	0.06	0.62
2027 年	2.56				2.44		2.12%, 1.95%, 2.17%	0.05	2.49
债券融资小计		22.98	0.60	0.12	23.46	—	—	2.48	25.94

(三) 本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目收益合

计 33.11 亿元，应付本息合计 25.94 亿元，本息覆盖倍数 1.28 倍。
 预期项目收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 8 资金平衡表

单位：亿元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	安置房专项收入	小计
2019 年	-	-	-			
2020 年	-	0.03	0.03			
2021 年	1.00	0.03	1.03			
2022 年	-	0.58	0.58			
2023 年	-	0.62	0.62			
2024 年	-	0.56	0.56	13.21	1.10	14.31
2025 年	19.46	0.55	20.01	18.80		18.80
2026 年	0.56	0.06	0.62			-
2027 年	2.44	0.05	2.49			-
合计	23.46	2.48	25.94	32.01	1.10	33.11
本息覆盖倍数	1.28					

注：①将政府预留基金按当年土地出让收益占总土地收益的占比计入各年
 ②本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

（四）现金流量表

项目现金流量情况见表 9，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。

表 9 现金流量表

单位：亿元

年度	现金流入				现金流出		
	专项债		收益	小计	专项债	专项债	小计
	发行债券金额	调减债券金额			利息	本金	
2019 年	1.00			1.00			
2020 年					0.03		0.03

2021 年	20.06			20.06	0.03	1.00	1.03
2022 年	1.56			1.56	0.58		0.58
2023 年	0.56			0.56	0.62		0.62
2024 年	0.40	0.12	14.31	14.59	0.56		0.56
2025 年			18.80	18.80	0.55	19.46	20.01
2026 年					0.06	0.56	0.62
2027 年					0.05	2.44	2.49
合计	23.58	0.12	33.11	56.57	2.48	23.46	25.94

注：收益=土地出让收入+安置房销售收入-政府土地出让收益

（五）压力测试

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，接近 2024 年北京市 GDP 预期增速 4.34% 的 100.00%、90.00%、80.00% 波动幅度内进行测算，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.28 倍、1.27 倍、1.27 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 10 压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度		100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速		4.34%	3.91%	3.47%
土地楼面地价 (元/m ²)	2025 年商办用地	5,464.34	5,441.62	5,418.89
	2025 年居住用地	18,414.29	18,337.70	18,261.10
土地出让面积 (万 m ²)	2025 年商办用地	1.12	1.12	1.12
	2025 年居住用地	12.71	12.71	12.71
2024 年土地出让收益		16.03	16.03	16.03
土地出让收益 (亿元)		40.05	39.95	39.85
安置房销售收入 (亿元)		1.10	1.10	1.10
政府土地出让收入 (亿元)		8.04	8.04	8.04
项目全部收入 (亿元)		33.11	33.01	32.91
全部融资应还本付息合计 (亿元)		26.07	26.07	26.07
应付专项债券本金 (亿元)		23.46	23.46	23.46
应付专项债券利息 (亿元)		2.48	2.48	2.48

土地楼面地价增速变动幅度	100%	90%	80%
本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27

（六）风险分析

因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力（如新冠肺炎疫情）等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

本报告根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号）《房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造项目纳入计划可行性分析报告》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。

六、评估结论

经过上述计算和分析，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区长阳镇黄管屯村棚户区改造土地开发项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他说明

无。

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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

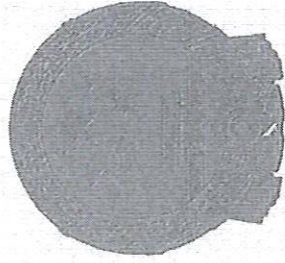
提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017



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）
首席合伙人：邱建军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区广外红莲北里10号40室
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11000502
批准执业文号：京财会[2007]56号
批准执业日期：2007年1月19日



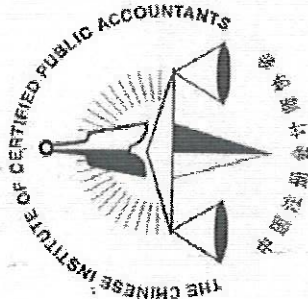
证书序号：0017423

说明

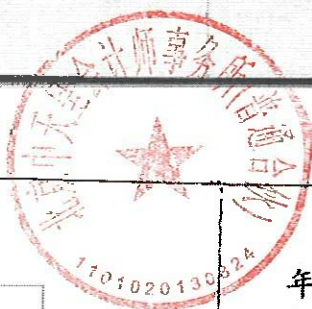
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名: 邱建军
Sex: 男
出生日期: 1988-8-1
工作单位: 北京注册会计师协会
身份证号: 11032519880801121
ID card No: 11032519880801121



姓名: 邱建军
证书编号: 100000952461

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: 张印红
 Full name: 张印红
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-07-13
 Date of birth: 1981-07-13
 工作单位: 万隆五洲会计师事务所有限公司
 Working unit: 万隆五洲会计师事务所有限公司
 身份证号码: 130623198107134140
 Identity card No.: 130623198107134140



姓名: 张印红
 证书编号: 110004130131



格, 继续有效一年。
 valid for another year after

110004130131

证书编号:
 No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

二〇〇九
 年

十
 月

九
 日

2010 年 3 月 1 日

