

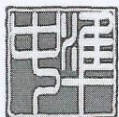
2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省政
府专项债券（八期）之牡丹江市穆棱市土地储备项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

中准龙审字【2019】第053号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
Zhongzhun Certified Public Accountants Heilongjiang Branch

(电话) TEL: (0451) 84530028
(传真) FAX: (0451) 84530028
(邮编) POSTCODE: 150000
(地址) ADDRESS: 哈尔滨市道里区爱建路22号313室



中准会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
Zhongzhun Certified Public Accountants Heilongjiang Branch

2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）—2019年黑龙江省 政府专项债券（八期）牡丹江市穆棱市土地储备项目收益与融 资自求平衡专项评价报告

中准龙审字[2019]第 053 号

穆棱市财政局：

我们接受穆棱市财政局委托，对 2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）--2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）牡丹江市穆棱市土地储备项目专项债券（以下简称“本项目”）的资金收益与融资自求平衡提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：1、分析本项发债评价要素；2、项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；3、从现金角度对项目进行总体评价。

我们审核的依据是《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《中国注册会计师相关服务准则》要求穆棱市相关部门提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。申请人和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。

一、项目概述

穆棱市位于黑龙江东南部，近几年经济有了一定的发展。穆棱市积极适应经济发展新常态，加快集成创新，推进协同开放，锐意进取、克难奋进，扎实做好稳增长、调结构、促改革、惠民生等各项工作，经济运行稳中向好、好于预期，全市经济社会保持平稳发展。

穆棱市土地储备项目（以下简称“本项目”）涉及 2 个子项目，具体为三中西侧土地整理储备项目、三中南侧土地整理储备项目。

各子项目基本情况如下：

（一）三中西侧土地整理储备项目，四至：北至团结路，南至南环路，西至西环路，东至和平街围合区域，未来规划土地性质为商住兼居住用地，土地储备面积约 230,700 平方米，规划出让面积 230,700 平方米；

（二）三中南侧土地整理储备项目，四至：北至三中，南至南环路，西至和平街，东至工农街围合区域，未来规划土地性质为商住兼居住用地，土地储备面积约 82,500 平方米，规划出让面积 82,500 平方米。

二、评价分析

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，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。

2018 年财政部、国土资源部联合公布《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（以下简称“财预〔2017〕62 号”），提出地方政府土地储备专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，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或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。试点发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金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。土地储备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〔2017〕62号文件的要求，地方政府发行土地储备专项债券，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。

（一）资金充足性

本项目拟发行土地储备专项债券，发行债券金额 7,855.00 万元，债券期限为五年。本项目债券分二次发行，其中：第一年发行 3,955.00 万元，第二年发行 3,900.00 万元。债券额度拟分配情况如下：三中西侧土地整理储备项目 5,855.00 万元；三中南侧土地整理储备项目 2,000.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足。本项目整体本息资金覆盖倍数可达到 2.00 倍，其中：三中西侧土地整理储备项目资金覆盖倍数可达到 1.97 倍，三中南侧土地整理储备项目资金覆盖倍数可达到 2.06 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1、投资估算

参考目前国债五年期票面年利率 3.06%、三年期票面年利率 2.93%，以及黑龙江省同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，本期发行暂按发行利率 4.00 % 进行测算，已经发行债券按照实际利率 3.95%进行测算，据此估算本项目总投资为 11,249 万元，由各子项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。本项目总建设投资为 10,148 万元，建设期利息为 1,093 万元，总发行费暂估为 8 万元。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	三中西侧土地整理储备项目	7,460	815	6	8281
2	三中南侧土地整理储备项目	2,688	278	2	2968
	合计	10,148	1,093	8	11,249

2、资金筹措

本项目建设期投资由财政安排或建设单位自筹资本金 3,394 万元。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行土地储备专项债券筹集，共计 7,855.00 万元。资金筹措情况详见表 2：

表 2 投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	资本金	专项债券	资金筹措总额
1	三中西侧土地整理储备项目	2,426	5,855	8,281
2	三中南侧土地整理储备项目	968	2,000	2,968
合计		3,394	7,855	11,249

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3、项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 11,249 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内可实现项目收益 18,792 万元。具体情况如下：

穆棱市土地储备项目本息资金覆盖倍数等于项目收益除以需以土地出让收益偿还的债券还本付息总额。穆棱市土地整理项目资金覆盖倍数为 2.00。详见表 3：

表 3 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让收益	债券发行额	债券本息	资金覆盖倍数
1	三中西侧土地整理储备项目	13,842	5,855	7,015	1.97
2	三中南侧土地整理储备项目	4,950	2,000	2,400	2.06
合计		18,792	7,855	9,415	2.00

(二) 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照预测的土地出让价格，经过详细估算，本期穆棱市 2019 年土地储备项目专项债券存续期间有稳定的土地出让净收益，可覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。穆棱市土地储备项目专项债券第一期于 2023 到期，第二期于 2024 年到期；本项目专项债券到期偿还本金后期末仍有结余。总体而言，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见表 4：

表 4 期末项目累计现金结存

序号	项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
1	三中西侧土地整理储备项目	7,639	2024
2	三中南侧土地整理储备项目	2,830	2024
合计		10,469	

三、风险分析

考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在土地出让收入下降 5%的情况下，土地出让收入为 17,853 万元，债券本息资金覆盖率为 1.90；在土地出让收入下降 10%的情况下，土地出让收入为 16,913 万元，债券本息资金覆盖率为 1.80；在土地出让收入下降 15%的情况下，土地出让收入为 15,974 万元，债券本息资金覆盖率为 1.70；在土地出让收入下降 20%的情况下，土地出让收入为 15,034 万元，债券本息资金覆盖率为 1.60。压力测试结果详见附件六。

总体来看，本项目预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目涉及土地的实际出让价格、出让进度等受宏观经济及相关市场影响较大。考虑在未能按计划出让、出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本土地储备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，我们未注意到该资金筹措不能给土地储备提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以出让收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供申请人本次穆棱市 2019 年土地储备项目拟发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
黑龙江分所
中国 哈尔滨



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年8月20日

附件一：总投资估算表

表 1-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
(一)	三中西侧土地整理储备项目	8,281
1	建设投资	7,460
1.1	征收补偿费用	5,535
1.2	开发费用	1,706
1.3	其他费用	154
1.4	管理费用	28
1.5	预备费用	37
2	建设期利息	815
3	债券发行费	6
(二)	三中南侧土地整理储备项目	2,968
1	建设投资	2,688
1.1	征收补偿费用	1,979
1.2	开发费用	629
1.3	其他费用	55
1.4	管理费用	10
1.5	预备费用	15
2	建设期利息	288
3	债券发行费	2
	项目汇总	
1	建设投资	10,148
2	建设期利息	1,093
3	债券发行费	8
4	总投资	11,249

附件二：总投资估算及建设期资金筹措表

表 2-1 项目投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
(一)	三中西侧土地整理储备项目						
1	资本金	3	148	909	773	593	2,426
1.1	建设投资		29	676	540	360	1,605
1.2	建设期债券利息		116	232	232	232	815
1.3	债券发行费	3	3		-	-	6
2	债券资金	2,955	2,900				5,855
3	合计	2,958	3,048	909	773	593	8,281
(二)	三中南侧土地整理储备项目						
1	资本金	1	121	350	282	214	968
1.1	建设投资		80	270	203	135	688
1.2	建设期债券利息		40	80	79	79	278
1.3	债券发行费	1	1				2
2	债券资金	1,000	1,000				2,000
3	合计	1,001	1,121	350	282	214	2,968
	项目汇总						
1	资本金	4	269	1,259	1,055	807	3,394
2	债券资金	3,955	3,900		-	-	7,855
3	合计	3,959	4,169	1,259	1,055	807	11,249

附件三：收入估算表

表 3-1 土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	收入估算	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	土地出让收入							
1.1	三中西侧土地整理储备项目	13,842					6,921	6,921
1.2	三中南侧土地整理储备项目	4,950					2,475	2,475
	合计收益	18,792					9,396	9,396

附件四：各项目债券还本付息表

表 4-1 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
债券利率	3.95%	4.00%						
三中西部土地整理储备项目								
期初专项债券余额		2,955	5,855	5,855	5,855	5,855	2,900	5,855
本期专项债券发行资金	2,955							
利息支出		116	232	232	232	232	116	1,160
本期还款		116	232	232	232	3,187	3,016	7,015
其中：还本						2,955	2,900	5,855
付息		116	232	232	232	232	116	1,160
期末专项债券余额	2,955	5,855						
三中南侧土地整理储备项目								
期初专项债券余额		1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	1,000	
本期专项债券发行资金	1,000							
利息支出		40	80	80	80	80	40	400
本期还款		40	80	80	80	1,080	1,040	2,400
其中：还本						1,000	1,000	2,000
付息		40	80	80	80	80	40	400
期末专项债券余额	1,000	2,000						
项目汇总								
期初专项债券余额		3,955	7,855	7,855	7,855	7,855	3,900	
本期专项债券发行资金	3,955							
利息支出		156	312	312	312	312	156	1,560
本期还款		156	312	312	312	4,267	4,056	9,415
其中：还本						3,955	3,900	7,855
付息		156	312	312	312	312	156	1,560
期末专项债券余额	3,955	7,855						

附件五：各项目收益与融资平衡测算表

表 5-1 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
项目汇总								
现金流入								
资本金流入	4	269	1,259	1,055	807	-	-	3,394
债券资金流入	3,955	3,900	-	-	-	-	-	7,855
运营期现金流入	-	-	-	-	-	9,396	9,396	18,792
现金流入总额	3,959	4,169	1,259	1,055	807	9,396	9,396	40,041
现金流出								
建设期资金流出	3,955	4,009	946	743	495	-	-	10,148
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	4	4	-	-	-	-	-	8
本期债券还本付息	-	156	313	312	312	4,267	4,056	9,415
现金流出总额	3,959	4,169	1,259	1,055	807	4,267	4,056	19,574
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	5,129	5,340	
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	5,129	10,469	10,469
平均偿债覆盖率								2.00
一、三中西部土地整理储备项目								
现金流入								
资本金流入	3	148	909	773	593			2,426
债券资金流入	2,955	2,900	-	-	-	6,921	6,921	5,855
运营期现金流入	-	-	-	-	-	6,921	6,921	13,842
现金流入总额	2,958	3,048	909	773	593	6,921	6,921	22,123
现金流出								

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
建设期资金流出	2,955	2,929	676	540	360			7,460
运营期现金流出								-
债券发行费用	3	3						6
本期债券还本付息	-	116	233	233	233	3,187	3,016	7,015
现金流出总额	2,958	3,048	909	773	593	3,187	3,016	14,484
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-			3,734	3,905	
期末项目累计现金结存额	-	-	-			3,734	7,639	7,639
平均偿债覆盖率								1.97
二、三中南侧土地整理储备项目								
现金流入								
资本金流入	1	121	350	282	214			968
债券资金流入	1,000	1,000						2,000
运营期现金流入						2,475	2,475	4,950
现金流入总额	1,001	1,121	350	282	214	2,475	2,475	7,918
现金流出								
建设期资金流出	1,000	1,080	270	203	135			2,688
运营期现金流出								
债券发行费用	1	1						2
本期债券还本付息		40	80	79	79	1,080	1,040	2,400
现金流出总额	1,001	1,121	350	282	214	1,080	1,040	5,090
现金净流量								
当年项目现金净流入						1,395	1,435	
期末项目累计现金结存额						1,395	2,830	2,830
平均偿债覆盖率								2.06

附件六：压力测试表

表 6-1 项目收益压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比例				
		-20%	-15%	-10%	-5%	0
三中西侧土地整理储备项目						
1	经营净收益	11,074	11,766	12,458	13,150	13,842
2	债券还本付息额	7,015	7,015	7,015	7,015	7,015
3	债券本息覆盖率	1.58	1.68	1.78	1.87	1.97
三中南侧土地整理储备项目						
1	经营净收益	3,960	4,208	4,455	4,703	4,950
2	债券还本付息额	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
3	债券本息覆盖率	1.65	1.75	1.86	1.96	2.06
汇总						
1	经营净收益	15,034	15,974	16,913	17,853	18,792
2	债券还本付息额	9,415	9,415	9,415	9,415	9,415
3	债券本息覆盖率	1.60	1.70	1.80	1.90	2.00

附件七:

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

本次预测以牡丹江市穆棱市土地储备项目预期出让收入对应的政府性基金收入为基础,结合项目的建设期、政策性基金等,对预测期间经济环境的估计假设为前提,编制绥化市青冈县土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

- 1、《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);
- 2、关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知(财预〔2017〕62号);
- 3、关于印发《土地储备项目预算管理办法(试行)》的通知(财预〔2019〕89号);
- 4、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)
- 5、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61号);
- 6、穆棱市2019年土地收储项目可行性研究报告

三、项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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、预测期内政府制定的出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 4、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 建设单位基本情况

单位名称：穆棱市土地收购储备中心

住所：黑龙江省穆棱市八面通镇长征路 20 号

法定代表人：柳恒阳

经费来源：财政补助

统一社会信用代码：12231085MB0170501G

宗旨和业务范围：负责土地收购、储备等工作

(二) 项目概况

1、项目位置、四至范围及实施进度。

本次土地储备项目涉及二个土地储备地块，其中：

(1) 三中西侧土地整理储备项目，位于穆棱市三中附近，四至：北至团结路，南至南环路，西至西环路，东至和平街围合区域，未来规划土地性质为商住兼居住用地，土地储备面积约 230,700 平方米，规划出让面积 230,700 平方米；

(2) 三中南侧土地整理储备项目，位于穆棱市三中附近，四至：北至三中，南至南环路，西至和平街，东至工农街围合区域，未来规划土地性质为商住兼居住用地，土地储备面积约 82,500 平方米，规划出让面积 82,500 平方米。

本项目由牡丹江市穆棱市土地储备中心实施，该项目已于 2018 年开始设施建设。

2、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及 2 个土地储备项目，项目总投资 11,249 万元，其中建设投资 10,148 万元，建设期利息 1,093 万元，发行费用 8 万元。筹资总额 9,457.22 万元；其中财政资金 757.22 万元，发行债券 8,700.00 万元。各项目明细详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额			资金筹措方式	
		建设投资	建设期利息	发行费用	自有资金	发行债券
1	三中西侧土地整理储备项目	7,460	815	6	2,426	5,855
2	三中南侧土地整理储备项目	2,688	278	2	968	2,030
合计		11,249			11,249	

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

穆棱市位于黑龙江东南部，近几年经济有了一定的发展。穆棱市积极适应经济发

展新常态，加快集成创新，推进协同开放，锐意进取、克难奋进，扎实做好稳增长、调结构、促改革、惠民生等各项工作，经济运行稳中向好、好于预期，全市经济社会保持平稳发展。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本项目地块均位于牡丹江市穆棱市。在确定该地块出让价格时，以牡丹江市穆棱市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近三年出让价格为基础参考依据，同时整体考虑牡丹江市穆棱城市整体发展规划、未来三年土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素，综合确定本项目土地出让价格。

本次预测以《穆棱市 2019 年土地收储项目可行性研究报告》中预测的土地价格为准。

土地储备项目土地价格预测表

地块名称	土地规划面积(m ²)	规划用途	土地出让面积(m ²)	单价(元/平方米)	土地总价(万元)
三中西侧土地整理储备项目	230,700	商住兼居住	230,700	600	13,342
三中南侧土地整理储备项目	82,500	商住兼居住	82,500	600	4,950
合计	313,200		313,200		18,792

本次预测土地价格的增长率采用无风险报酬率 3.5%，按照复利计算的增长率如下：

项目	2018 年	2019 年 增长率	2020 年 增长率	2021 年 增长率	2022 年 增长率	2023 年 增长率	2024 年 增长率
无风险报酬率 (3.5%)	-	3.5%	7.12%	10.9%	14.8%	18.8%	22.9%

预测此次土地收储工作将在 2022 年底完成，2023 年和 2024 年对收储土地项目进行出让，转让时按照 2023 年和 2024 年预计增长率的算术平均数（即 20%）作为土地出售时地价的增长率。根据近期土地市场价格情况及上述项目出让区周边土地价格，考虑两个项目相邻，结合土地价格增长率（20%）。现将两个项目一并预测出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	2018 净地单价 (元/平)	增长率	出让时净地单价 (元/平)	预计尚需投入 (元/平)	出让时单价 (元/平)
土储项目地块	200	20%	240	360	600

(2) 土地出让收入预测

根据上述土地价格预测，分别以预测 2023 年和 2024 年实现出让收入的 100%、90%、80%，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速按无风险利率实现出让收入 100%

项目土地出让收入预测表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
三中西侧土地整理储备项目				6,921	6,921	13,842
三中南侧土地整理储备项目				2,475	2,475	4,950
合计				9,396	9,396	18,792

测算表二：预计土地价格增速按无风险利率实现出让收入 90%

项目土地出让收入预测表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
三中西侧土地整理储备项目				6,229	6,229	12,458
三中南侧土地整理储备项目				2,228	2,228	4,556
合计				8,457	8,457	16,913

测算表三：预计土地价格增速按无风险利率实现出让收入 80%

项目土地出让收入预测表

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
三中西侧土地整理储备项目				5,537	5,537	11,074
三中南侧土地整理储备项目				1,980	1,980	3,960
合计				8,457	8,457	15,034

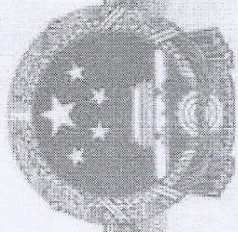
根据上述测算，在按牡丹江市穆棱市预测按无风险利率 3.5% 计算土地价格增长率 100% 实现土地出让收入时，用于资金平衡土地相关收益为 18,792 万元；

同理计算，在按牡丹江市穆棱市预测按无风险利率 3.5% 计算土地价格增长率 90% 实现土地出让收入时，用于资金平衡土地相关收益为 16,913 万元；

同理计算，在按牡丹江市穆棱市预测按无风险利率 3.5% 计算土地价格增长率 80% 实现土地出让收入时，用于资金平衡土地相关收益为 15,034 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的穆棱市土地收购储备中心二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以预测无风险利率 3.5% 增速实现出让收入的 100%、90%、80% 时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。



营业执照

(1-1)

(副本)

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。



统一社会信用代码

912301020860206346

文件复印无效



名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 黑龙江分所

类型 普通合伙企业分支机构

负责人 蔡伟

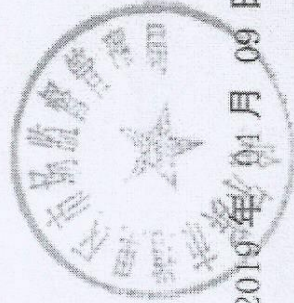
成立日期 2014年01月22日

营业期限 长期

营业场所 哈尔滨市道里区爱建路22号313室

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、法规规定的其他业务。（未取得行政许可的项目除外）（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）



登记机关

证书序号: 5000419

说明

《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。

- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

此件复印无效

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中准会计师事务所 (特殊普通合伙) 黑龙江分所

负责人: 蔡伟

经营场所: 黑龙江省哈尔滨市道里区爱建路22号313室

分所执业证书编号: 110001702301

批准执业文号: 黑财注[2013]61号

批准执业日期: 2013年12月24日

蔡伟

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

中国注册会计师


蔡伟

中准会计师事务所(特殊普通合伙)

230102620225211

姓名: 蔡伟
性别: 男
出生日期: 1962-02-25
工作单位: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 230102620225211
身份证号码: 230102620225211

姓名: 蔡伟
性别: 男
出生日期: 1962-02-25
工作单位: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 230102620225211
身份证号码: 230102620225211



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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor and Institute of CPAs
2016年9月5日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee and Institute of CPAs
2016年9月19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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor and Institute of CPAs
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee and Institute of CPAs
年 月 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.

事务所
CPAs

协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2019年6月26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.

事务所
CPAs

协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
年 月 日

张言伟



此件复印无效

姓名: 张言伟
 Full name: Zhang Yanwei
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1976-10-01
 Date of birth: 1976-10-01
 工作单位: 黑龙江亚申会计师事务所有限公司
 Working unit: Heilongjiang Yashen Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 232102197610014333
 Identity card No.: 232102197610014333

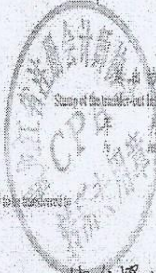


(黑龙江省注册会计师协会) 黑龙江分所

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

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

亚申会注师



同意转入
 Agree the holder to be transferred to

中准黑龙江分所

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年7月13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

同意转出
 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
 小 加 日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 小 加 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书继续有效, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书继续有效, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

