

2019 年太康县土地储备项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 2019 年太康县土地储备项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字〔2018〕第 0192 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对 2019 年太康县土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合 2019 年太康县土地储备项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

2019 年太康县土地储备项目拟申请专项债券资金 5.251 亿元，期限 5 年期。假设债券票面利率 4.5%，根据鹏元研究：“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终” 2017 年地方债发行利率在 2.9%-4.8%之间，波动幅度明显大于 2016 年的 2.3%-3.6%之间，整体平均利率（注：算术平均值）为 3.97%，比 2016 年全年 2.93%的平均利率上行 104BP。从各季度来看，2017 年第一季度整体平均利率（注：算术平均值）为 3.55%，第二季度为 3.98%，第三季度为 3.94%，第四季度为 4.12%，呈现出波浪前进特征；根据中国新闻网“中新社北京 4 月 18 日电” 2018 年第一季度，中国湖北、新疆等 10 个省份发行地方政府债券合计 2,195 亿元（人民币，下同），一般债券、专项债券分别发行 1,426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%，发行利率呈现上涨趋势，故假设债券票面利率 4.5%。在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金。自使用专项债券资金之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		52,510.00		52,510.00	2,362.95	2,362.95
第二年	52,510.00			52,510.00	2,362.95	2,362.95

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第三年	52,510.00			52,510.00	2,362.95	2,362.95
第四年	52,510.00			52,510.00	2,362.95	2,362.95
第五年	52,510.00		52,510.00		2,362.95	54,872.95
合计		52,510.00	52,510.00		11,814.75	64,324.75

## 二、出让产生的现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

假设 2019 年太康县土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在一年内出让完毕。

通过对 2015-2018 年以来项目周边土地成交情况查询，选取项目周边 6 块土地作为预测参考依据，分别以 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%(根据周口市人民政府 2015-2017 年工作报告可以看出，周口市全市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速分别为 9%、8.2%和 7.9%，近三年平均增速 8.37%，根据周口市人民政府工作 2017 年年度工作报告，预期 2018 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，故此次预测按照 8%计算土地价格的增长，即增速 8%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长。

### 2、出让产生的净现金流入

以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8%的 80%
2019 年太康县土地储备项目	117,172.22	113,724.27	110,352.65

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年太康县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过 2015-2018

年以来项目周边土地成交情况查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为:按2018年周口市GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数为1.82;按2018年周口市GDP目标增速8%的90%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数为1.77;按2018年周口市GDP目标增速8%的80%比例计算土地价格增长的情况下,本息覆盖倍数1.72。

表1:按2018年周口市GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数 单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,362.95	2,362.95	
第二年		2,362.95	2,362.95	
第三年		2,362.95	2,362.95	
第四年		2,362.95	2,362.95	
第五年	52,510.00	2,362.95	54,872.95	117,172.22
合计	52,510.00	11,814.75	64,324.75	117,172.22
本息覆盖倍数	1.82			

表2:按2018年周口市GDP目标增速8%的90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数 单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,362.95	2,362.95	
第二年		2,362.95	2,362.95	
第三年		2,362.95	2,362.95	
第四年		2,362.95	2,362.95	
第五年	52,510.00	2,362.95	54,872.95	113,724.27
合计	52,510.00	11,814.75	64,324.75	113,724.27
本息覆盖倍数	1.77			

表3:按2018年周口市GDP目标增速8%的80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数 单位:万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,362.95	2,362.95	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		2,362.95	2,362.95	
第三年		2,362.95	2,362.95	
第四年		2,362.95	2,362.95	
第五年	52,510.00	2,362.95	54,872.95	110,352.65
合计	52,510.00	11,814.75	64,324.75	110,352.65
本息覆盖倍数	1.72			

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府发行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2019年太康县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,为2019年太康县土地储备项目提供足够的资金支持,保证2019年太康县土地储备项目顺利施工。同时,土地挂牌出让为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足2019年太康县土地储备项目还本付息要求,实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供本次2019年太康县土地储备项目融资之目的使用,不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果,若上述假设前提发生变化,则应相应的调整总体评价结论。

(本页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十二月十四日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。土地储备是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标拍卖挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。

近年来，太康县通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，城市管理水平不断提升，为加强城乡一体化建设，加快发展中心乡镇，形成互促共进、协调发展的新型城镇体系，倾力打造城镇特色，本项目通过对土地收储改造及环境综合整治，完善公共服务设施，有利于改善人民生活环境，更加集约利用土地，充分展示太康县风采。坚持土地集约、高效利用的集约化发展城镇化；坚持促进农村剩余劳动力合理转移有序发展城镇化；坚持保护生态环境、适合生态承载能力的可持续发展城镇化。

太康县为加快城市发展，提升城市品位，改善人居环境，太康县人民政府决定对太康县西北部区域 2,403 亩土地进行综合整治。为了促进本项目的尽快实施，重庆同丰工程管理咨询有限公司接受太康县地产中心委托进行了太康县 2019 年土地储备项目可行性研究报告的编制工作。

### 二、项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚改债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域。

2015年4月2日，财政部发布《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，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2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低。

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行5年期以上长期贷款利率4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为4.71%，深圳轨道交通14号线首期20亿元专项债券中标利率仅为3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券（二期）中标利率4.24%，长沙市轨道交通5号线专项债券预期利率约为4.5%，可见相较于PPP模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担。

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改

领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

### 三、项目概况

#### (一) 项目审批情况

2018年12月13日，太康县人民政府发布《关于印发太康县2019年度土地收购储备计划的通知》（太政文〔2018〕80号）批准2019年土地收购储备计划，与本项目相关地块包含在上述计划内。

2018年11月22日，太康县发展和改革委员会下发的《关于太康县2019年土地储备项目可行性研究报告的批复》（太发改字〔2018〕164号）对太康县国土资源局（太国土〔2018〕95号）的申请进行了批复。

#### (二) 项目建设概况

##### 1、项目位置及四至范围

2019年太康县土地储备项目项目位于太康县西北部，拟对区域内2403亩土地进行综合整治，主要包括土地征收、拆迁补偿两部分。整理后用于出让的土地为2,042.55亩，包含住宅用地1,664.3亩，商服用地378.25亩。

序号	位置	出让面积	用途	土地四至	收储面积
1	银城库西侧，纬二路北侧（毛庄乡三里桥村）	212.84	住宅	北邻纬三路，南至纬二路，东至银城路，西至耕地	250.4
2	银晨国际南侧（毛庄镇邵塘坊村）	411.91	住宅	北至涡河，南至太板路，东临至夏路，西至未来路	484.6
3	第二人民医院西侧（城郊蜜蜂刘毛庄大刘庄独塘景集）	102	住宅	北至耕地，南至耕地，东至第二人民医院，西至耕地	120
4	高速连接线西，未来路南东南角（毛庄镇刘化匠）	123.25	商服	北至未来路，南至耕地，东至高速连接线，西至大王庄	145
5	农商行东，颍河路北（毛庄镇刘化匠、黄郭村、段庄）	255	商服	北至未来路，南至耕地，东至商贸路，西至高速连接线	300
6	永兴医院北沈庄周边（毛庄镇龚楼村大许寨镇蒋店村）	98.6	住宅	北至铁路，南至纬二路，东至未来路，西至耕地	116
7	银城路西侧，颍河路南侧（大许寨镇陈楼村毛庄镇黄郭村）	425	住宅	北至颍河路，南至果子吴村，东至高速连接线，西至阳夏路	500
8	建设路南段路东，未来路北侧（毛庄镇段庄村）	195.5	住宅	北至灵运路，南至未来路，东至耕地，西至建设路	230
9	商贸路南段路东，老涡河北侧（城关镇朱庄社区）	218.45	住宅	北至铁路，南至涡河，东至西陈庄，西至商贸路	257
合计		2,042.55			2,403

## 2、项目土地收储规模

2019 年太康县土地储备项目拆迁涉及太康县城郊乡蜜蜂刘村、七里河村，毛庄镇邵塘坊村、大刘庄、刘化匠、龚楼村、段庄村、黄郭村，大许寨镇蒋店村、陈楼村，独塘乡景集村，城关镇朱庄社区区域内 2403 亩土地进行收储，建筑面积共 447,985.87 m<sup>2</sup>。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### (1)、资金估算

2019 年太康县土地储备项目总投资 65,800 万元。其中：包含征地费用 13,884.25 万元, 拆迁补偿费 44,798.59 万元, 第二部分其他费用 1,733.40 万元; 不可预见费 3,020.81 万元; 建设期利息 2,362.95 万元。

### (2)、资金筹措

2019 年太康县土地储备项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用土地储备专项债券资金; 建设单位自筹项目资本金 13,290 万元和使用土地储备项目债券资金 52,510 万元。

## 4、资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)、《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94 号)、《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕79 号)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)、《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48 号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号) 等相关文件规定, 土地储备项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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) 等文件要求, 专项用于偿还本期债券本息。

### (三) 项目实施单位基本情况

单位名称: 太康县地产中心

单位住所：河南省太康县一环路西 18 号

单位性质：事业单位

单位法人：毛维成

开办资金：200,000.00 元

宗旨和业务范围：为政府垄断建设用地提供服务，政府垄断建设用地、新增建设用地前期综合开发，达到“熟地”标准后再由县政府实行有偿出让(或划拨)统一供地，交易信息发布，有关费用授权依法收取。

#### **四、项目收益及现金流入预测**

##### **(一) 项目收益及现金流入预测编制基础**

本次预测以 2019 年太康县土地储备项目预期土地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、2015-2018 年以来项目周边土地成交情况、2018 年周口市 GDP 的目标增速、七项政策提留，以预测期间经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年太康县土地储备项目土地出让收益预测表(分别以 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

##### **(二)、项目收益及现金流入预测假设**

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、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让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发行人造成的重大不利影响；

7、太康县地产中心所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、太康县地产中心能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、太康县地产中心经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

##### **(三) 项目收益及现金流入预测**

###### **1. 项目收益及现金流入预测**

###### **(1) 土地出让价格预测**

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	出让日期	土地性质
1	TK2017-33	太康县银城路与段尧路交叉口东北角	73.23	5,020.00	2017年9月4日	住宅
2	TK2017-37	太康县建设路西侧、未来路北侧	9.85	550.00	2017年9月4日	住宅
3	TK2015-39	太康县银城路西侧、兰河南侧	98.82	6,466.00	2015年12月23日	住宅
4	TK2018-4	太康县纺织路东侧	120.00	2,330.00	2018年5月16日	工业
5	TK2017-13	建设南路与灵运路交叉口	44.99	940.00	2017年12月4日	工业
6	TK2017-9	未来路东侧、四乡河南侧	94.36	1,800.00	2017年10月20日	工业

2019年太康县土地储备项目住宅用地和工业用地土地出让收入参照上述6宗土地出让情况进行预测。

住宅用地3宗参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总价(万元)	每亩地价(万元/亩)
1	TK2017-33	太康县银城路与段尧路交叉口	73.23	5,020.00	68.55
2	TK2017-37	太康县建设路西侧、未来路北侧	9.85	550.00	55.83
3	TK2015-39	太康县银城路西侧、兰河南侧	98.82	6,466.00	65.43
平均单价			181.91	12,036.00	66.17

工业用地3宗参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

序号	地块	土地位置	占地面积(亩)	中标总价(万元)	每亩地价(万元/亩)
1	TK2018-4	太康县纺织路东侧	120.00	2,330.00	19.42
2	TK2017-13	建设南路与灵运路交叉口	44.99	940.00	20.89
3	TK2017-9	未来路东侧、四乡河南侧	94.36	1,800.00	19.08
平均单价			259.35	5,070.00	19.55

(2) 基于上表测算的近期项目周边土地每亩出让价格，结合土地价格预期增长率(2018年周口市GDP目标增速8%)，现预测项目土地未来出让价格如下：

①假设土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019年太康县土地储备项目	117,514.41	126,915.57	137,068.81	148,034.32	159,877.06

②假设土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的90%，即增幅7.2%。

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019年太康县土地储备项目	117,514.41	125,975.45	135,045.68	144,768.97	155,192.34

③假设土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的80%，即增幅6.4%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年太康县土地储备项目	117,514.41	125,035.33	133,037.60	141,552.00	150,611.33

(3) 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益测算如下：

①预计土地价格增长为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	159,877.06
2	七项政策提留	万元	42,704.84
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	117,172.22

七项政策提留

序号	项目	金额 (万元)
1	上解省财政费用	4,796.31
2	国有土地收益基金	3,197.54
3	农业开发基金	1,429.79
4	新增建设用地有偿使用费	2,662.89
5	保障性安居工程资金	4,796.31
6	教育资金	12,911.00
7	农田水利建设资金	12,911.00
合计		42,704.84

②预计土地价格增长为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8% 的 90%，即增幅 7.2%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	155,192.34
2	七项政策提留	万元	41,468.07
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	万元	113,724.27

七项政策提留

序号	项目	金额 (万元)
1	上解省财政费用	4,655.77
2	国有土地收益基金	3,103.85

序号	项目	金额（万元）
3	农业开发基金	1,429.79
4	新增建设用地有偿使用费	2,662.89
5	保障性安居工程资金	4,655.77
6	教育资金	12,480.00
7	农田水利建设资金	12,480.00
合计		41,468.07

③预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的80%，即增幅6.4%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	150,611.33
2	七项政策提留	万元	40,258.68
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	110,352.65

#### 七项政策提留

序号	项目	金额（万元）
1	上解省财政费用	4,518.34
2	国有土地收益基金	3,012.23
3	农业开发基金	1,429.79
4	新增建设用地有偿使用费	2,662.89
5	保障性安居工程资金	4,518.34
6	教育资金	12,058.55
7	农田水利建设资金	12,058.55
合计		40,258.68

根据上述测算，在按2018年周口市GDP目标增速8%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入117,172.22万元；

同理计算，在按2018年周口市GDP目标增速8%的90%即7.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入113,724.27万元；

同理计算，在按2018年周口市GDP目标增速8%的80%即6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入110,352.65万元。

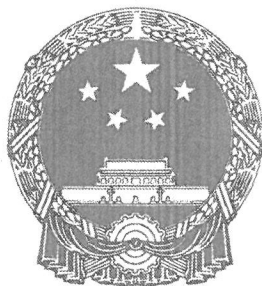
#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

经过上述测算，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

2019 年太康县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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 2019 年太康县土地储备项目的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### **（五）相关风险提示**

因土地储备项目的投资量大、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，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
**类型** 非公司私营企业  
**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
**负责人** 胡卫升  
**成立日期** 2014年06月06日  
**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日  
**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。  
(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



2014 06 06 日

证书序号: 5003296

## 说明

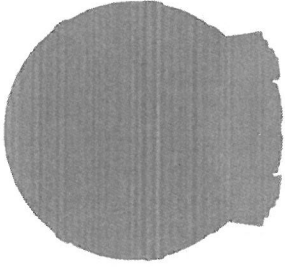
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

# 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

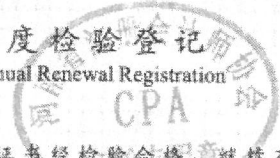
191



姓名 Full name 卜永军  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上海上会会计师事务所有限公司  
 身份证号 Identity card No. 412924740420425



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.

2018年3月30日

证书编号: 410000130010  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 03 月 24 日  
 Date of issuance      /y      /m      /d

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



2018年4月16日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



2018年4月16日

12

姓名: 魏永广  
性别: 男  
出生日期: 1973-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 410782197308161590



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=596814388660113427184134577649>

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.

2018年3月30日

证书编号:  
No. of Certificate 410000130020

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2001年03月30日

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=596814388660113427184134577649>

1/1

5