

关于 2018 年黑龙江省(牡丹江市)棚改专项债券(一期)--2018
年黑龙江省专项债券(四期)项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-4
二、2018 年黑龙江省(牡丹江市)棚改 专项债券(一期)--2018 年黑龙江省 政府专项债券(四期)项目收益及现 金流入评价说明	5-8

审计单位:利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
联系电话:(0451) 87008900
传真号码:(0451) 87008900
网 址: <http://www.Reanda.com>



2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期） —2018 年黑龙江省专项债券（四期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

利安达专字【2018】黑 A2001 号

我们接受委托，对 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省专项债券（四期）（以下简称“本期债券”）相关棚户区改造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》。牡丹江市人民政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

本专项评价仅供本次发行 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省专项债券（四期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关阅江城一期棚户区改造项目实施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 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省专项债券（四期）牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目，预期国有土地使用权出让收入、专项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。

专项评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

拟就 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省专项债券（四期），发行专项债券 3 亿元。假设债券票面利率 5%，期限五年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目应付本息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初债券 本金余额	本期增加 债券本金	本期偿还 债券本金	期末债券 本金余额	融资 利率	应付利息
2018 年		30,000.00		30,000.00	5.00%	
2019 年	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	5.00%	1,500.00
2023 年	30,000.00		30,000.00		5.00%	1,500.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,500.00

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过国有土地使用权出让、专项收入（包括安置房上靠户型收入、配套商服销售收入、地下停车位销售收入）实现。牡丹江市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、6.2%和 6.4%，近三年平均增速 6.4%，2018 年 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格、专项收入的增长，即增速 6.4%。

(2) 项目产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年土地挂牌出售完毕；投资项目专项收入——配套商服销售收入和地下停车位销售收入计划在项目建成后，三年内销售完毕，即本期债券存续期第 3 年至第 5 年；投资项目专项收入——安置房上靠户型收入计划在项目建成后回迁居民入户前收取，即本期债券存续期第 3 年。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 目标增速（6.4%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格、专项收入的增长。土地在债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况；专项收入的现金流入，考虑扣除相关税费后的情况。可用于资金平衡的土地及专项收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增 速 6.4%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增 速 6.4%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增 速 6.4%的 80%
国有土地使用 权出让收入	7,992.56	7,188.56	6,384.56
专项收入	41,564.70	37,408.24	33,251.76
合计	49,557.26	44,596.80	39,636.32

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易及专项收入产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：土地按债券存续期计划在第 5 年出售完毕；专项收入（即配套商服销售收入和地下停车位销售收入计划在项目建成后，三年内销售完毕，即本期债券存续期第 3 年至第 5 年；安置房上靠户型收入计划在项目建成后回迁居民入户前收取，即本期债券存续期第 3 年）。按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 100%比例计算土地价格、专项收入的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32（详见表 1-1）；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 90%比例计算土地价格、专项收入的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.19；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 80%比例计算土地价格、专项收入的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.06。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 100%比例计算土地价格、专项收入的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,500.00	1,500.00	
2020 年		1,500.00	1,500.00	
2021 年		1,500.00	1,500.00	23,893.02
2022 年		1,500.00	1,500.00	12,234.24
2023 年	30,000.00	1,500.00	31,500.00	13,430.00
合计	30,000.00	7,500.00	37,500.00	49,557.26
本息覆盖倍数	1.32			

基于地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（四期）可以以较优惠的融资成本完成资金筹措，为牡丹江市阅江城棚改提供足够的资金支持，保证牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让及棚改项目配套设施销售等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 2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（四期）还本付息要求。

附件：2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期）—2018 年黑龙江省政府专项债券（四期）项目收益及现金流入评价说明



中国·哈尔滨

中国注册会计师
左文权
23000012025

中国注册会计师
张寿君
230000120292

二〇一八年八月十日

2018 年黑龙江省（牡丹江市）棚改专项债券（一期） —2018 年黑龙江省政府专项债券（四期）项目收益 与现金流入评价说明

一、项目主要建设情况

（一）项目征收情况

1、征收范围

项目征收范围为牡丹江市海浪路以南、西十一条路跨江桥以西、环堤路以北、规划路以东围合区域内。

2、征收内容

项目征收土地面积 14.08 万平方米，征收房屋建筑面积 7.48 万平方米。其中：有照房屋建筑面积 6.64 万平方米；无照房屋建筑面积 0.84 万平方米。

（二）土地利用规划

项目涉及土地经征收、整理后重新规划，规划总用地面积 13.91 公顷，详见下表：

规划用地一览表

单位：万平方米

序号	地块名称	用地性质	用地面积	容积率	建筑面积	备注
1	4-1	二类居住用地	5.44	2.23	14.03	阅江城一期安置用地
2	4-2	二类居住用地	4.54	2.51	11.35	效益地块
3	商业地块	商业用地	0.82	2.60	2.13	效益地块
4	4-3	公园绿地	1.66			
5	4-4	公园绿地	1.45			
合计			13.91			

（三）一期工程建设内容

1、建设地点

一期工程建设地点位于牡丹江市海浪路以南、西十一条路跨江桥以西、环堤路以北、阅江城二期用地以东围合区域内。

2、建筑规模与工程量

一期工程建设用地面积 5.44 万平方米，总建筑面积 140297 平方米，其中：地上建筑面积 121500 平方米，包括住宅建筑面积 101500 平方米，商业建筑面积 20000 平方米；地下建筑面积 18797 平方米。

二、项目收益与现金流预测假设

(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) 牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目能够顺利执行；

(五) 土地出让价格、安置房上靠户型价格，配套商服销售价格，地下停车位销售价格正常范围内变动；

(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、投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

本项目总投资 40094.45 万元，由七部分构成，具体如下：

第一部分：工程费用 26264.47 万元；

第二部分：征收和土地费用 7048.68 万元；

第三部分：工程建设其他费用 985.78 万元；

第四部分：市政公用设施配套费 1353.87 万元；

第五部分：开发管理费 286.04 万元；

第六部分：基本预备费 1155.61 万元；

第七部分：建设期利息 3000.00 万元。

(二) 资金筹措

本项目投资总额为 40094.45 万元，资金来源有两个渠道：一是由政府统筹安排资金 10094.45 万元(占总投资 25.18%)；二是拟发行专项债券 30000.00 万元，期限 5 年，

利率 5%。

资金筹措及平衡表

单位：万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
资本金	10094.45			10094.45
债券发行	30000.00			30000.00
加：上年留存资金		40094.45	21901.95	
合计	40094.45	40094.45	21901.95	40094.45
资金使用金额合计		18192.50	21901.95	40094.45
资金余额（资金筹措-资金使用）		21901.95	0.00	0.00

四、项目收益与现金流入预测

（一）项目收入

经测算，项目总收入 51217.50 万元，其中：土地出让收入 8040.00 万元，安置房上靠户型收入 14377.50 万元，商服销售收入 24000.00 万元，地下停车位销售收入 4800.00 万元。各项销售税、费 1660.24 万元，扣除各项销售税、费后收入净额为 49557.26 万元。

项目收入预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入			8040.00	8040.00
出让土地面积（公顷）			5.36	5.36
单价（元/平方米）			1500.00	
商服销售收入	8400.00	10800.00	4800.00	24000.00
单价（元/平方米）	12000.00	12000.00	12000.00	
数量（平方米）	7000.00	9000.00	4000.00	20000.00
地下停车位销售收入	1680.00	2160.00	960.00	4800.00
单价（万元/个）	12.00	12.00	12.00	
数量（个）	140	180	80	400

安置房上靠户型收入	14377.50			14377.50
收入合计	24457.50	12960.00	13800.00	51217.50
扣除各项销售税、费	564.48	725.76	370.00	1660.24
收入净额	23893.02	12234.24	13430.00	49557.26

(二) 项目现金流入预测

单位：万元

项目/年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
资本金流入	10094.45						10094.45
债券资金流入	30000.00						30000.00
国有土地使用权出让现金净流入						7992.56	7992.56
专项收入现金净流入				23893.02	12234.24	5437.44	41564.70
现金流入总额	40094.45			23893.02	12234.24	13430.00	89651.71

专项收入包括属于棚改项目配套商业设施销售收入、配建停车泊位销售收入以及安置房上靠户型收入。

(三) 项目现金流出预测

单位：万元

项目/年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设期建设资金流出	16692.50	20401.95				37094.45
运营期现金流出			200.00	250.00	1563.20	2013.20
债券还本付息	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	31500.00	37500.00
现金流出总额	18192.50	21901.95	1700.00	1750.00	33063.20	76607.65

根据上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的牡丹江市阅江城一期棚户区改造项目，预期土地出让收入、安置房上靠户型收入、配套商服销售收入、地下停车位销售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。

1538713



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230103086039845W (1-1)

名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
类型 非公司私营企业
营业场所 哈尔滨市南岗区长江路65号6层629室
负责人 黄锦辉
成立日期 2014年02月24日
营业期限 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；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计（执业证书有效期为长期）。会计咨询、税务咨询、管理咨询。
（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）

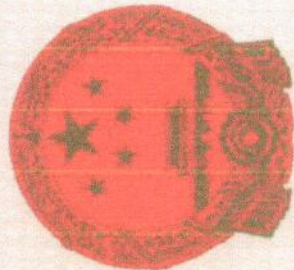


登记机关



2014 年 02 月 24 日

登记机关：哈尔滨市南岗区市场监督管理局
2014年02月24日
进行商事登记社会公示



会计师事务所分所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

负责人：黄锦辉

经营场所：哈尔滨市南岗区长江路65号远东商务中心9楼

分所执业证书编号：110001542301

批准执业文号：黑财会[2001]1008号

批准执业日期：2014年02月19日



证书序号：5000406

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：黑龙江省财政厅

二〇一八年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

左文权

姓 名 Full name 左 文 权
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-05-25
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
身份证号码 Identity card No. 230102197205254630



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: 230000122025
No. of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d





姓名	刘春建
Sex	女
Date of birth	1974-10-02
Working unit	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
Identity card No.	230823197410021545



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: 230000120292
No. of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 10 月 30 日
Date of Issuance

