

2019 年黑龙江省棚改专项债券（二期）
——2019 年黑龙江省政府专项债券（三期）
绥化市安达市棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（黑）审专字（2019）第 01023 号

绥化市安达市棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（黑）审专字（2019）第 01023 号

我们接受委托，对绥化市安达市棚户区改造项目（即安达市 2019 年棚户区改造项目，以下简称“本项目”）募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息进行了审核并发表专项评价意见。

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等有关规定。

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项目收益与融资自求平衡预测信息提供合理基础。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，本项目募集资金投资项目现金流入预测信息，公允的反映了本项目的项目收益和现金流覆盖融资金额的还本付息情况。同时，我们通过查阅申请人提供的《安达市 2019 年一、二期棚户区改造项目实施方案》以及相关的基础数据。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

根据安达市住房和城乡建设局计划拟申请使用专项债券资金 93,800.00 万元，其中 2019 年发行 18,910.00 万元，2020 年发行 74,890.00 万元。假设票面利率 4.00%，每

期债券期限 5 年，每年年末支付利息，2019 年发行债券在第 5 年年末偿还本金，2020 年发行债券在 6 年偿还本金，应还本付息情况如下：

债券资金本息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	还本付息合计
第一年	18,910.00		93,800.00	4.00%	756.40
第二年	93,800.00		93,800.00	4.00%	3,752.00
第三年	93,800.00		93,800.00	4.00%	3,752.00
第四年	93,800.00		93,800.00	4.00%	3,752.00
第五年	93,800.00	18,910.00	74,890.00	4.00%	22,662.00
第六年	74,890.00	74,890.00		4.00%	77,885.60
合计	93,800.00	93,800.00			112,560.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目募集资金投资项目现金流入通过土地出让以及回迁房补差收入实现。本项目拆迁后可用腾退土地 19 块，总面积 101.70 公顷，其中可用于出让 15 块，面积合计 95.50 公顷，区域位于①发展路至北化路区块：一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北；北化路以北区块：一道街以东、北湖大道大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北；②六中北侧区块：五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北；③毛纺北大墙区块：四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北；④炭黑厂临街区块：四道街以东、北湖大道以南、炭黑厂以西、一砖厂路以北；⑤四公司家属房区块：安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼以北；⑥烈士墓南侧区块：货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北；⑦鹏飞驾校北侧区块：滨州铁路线以东、发展村以南、一道街以西、鹏飞驾校以北；⑧幸福小学南侧区块：四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北；⑨龙海饭店区块：三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北；⑩一砖厂平房区块：四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北；⑪房产楼南区块：三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北；⑫粮食安居北侧区块：三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北；⑬清真寺区块：二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北；⑭公园东大墙区块：人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北；

⑮ 纺纱厂、红梅平房区块：安青小区以东、贝因美乳业以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北。可用于新建安置房规划用地块 4 块，面积合计 6.20 公顷，区域位于⑯ 三中北侧区块：一道街以东、北引路以南、二道街以西、三中以北；⑰ 老交警队区块：四道街以东、小北环以南、五道街以西、客运站以北；⑱ 昆仑洗浴北侧区块：一道街以东、印刷厂家属楼以南、二道街以西、北横街以北；⑲ 幸福小学北侧区块：四道街以东、南横街以南、五道街以西、幸福小学以北。

根据项目收益与融资自求平衡方案中绥化市安达市棚户区改造项目土地的预计出让价，取自于安达市正大土地估价事务所出具的土地估价报告：（安达市）正大（2019）（估）字第 075 号-第 092 号，即安达市 2019 年棚户区改造项目评估价格进行预测。详见下表：

序号	地块	四至范围	面积（公顷）	单价（万元/公顷）	评估报告号
1	北岸逸城三期	一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北 一道街以东、北湖大道大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北	27.3	1,302.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 092 号 （安达市）正大（2019）（估）字第 091 号
2	六中北侧区块	五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北	4.70	1,374.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 089 号
3	毛纺北大墙区块	四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北	4.50	1,374.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 086 号
4	炭黑厂临街区块	四道街以东、北湖大道以南、炭黑厂以西、一砖厂路以北	5.20	1,284.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 090 号
5	四公司家属房区块	安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼以北	9.60	1,772.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 090 号
6	烈士墓南侧区块	货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北	1.30	1,614.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 076 号
7	鹏飞驾校北侧区块	滨州铁路线以东、发展村以南、一道街以西、鹏飞驾校以北	4.90	1,266.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 084 号

序号	地块	四至范围	面积（公顷）	单价（万元/公顷）	评估报告号
					（安达市）正大（2019）（估）字第 085 号
8	幸福小学南侧区块	四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北	4.40	1,712.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 075 号 （安达市）正大（2019）（估）字第 077 号
9	龙海饭店区块	三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北	5.70	1,916.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 080 号
10	一砖厂平房区块	四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北	12.50	1,266.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 083 号
11	房产楼南区块	三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北	4.40	1,916.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 081 号
12	粮食安居北侧区块	三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北	6.50	1,374.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 088 号
13	清真寺区块	二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北	0.5	1,374.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 087 号
14	公园东大墙区块	人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北	2.40	1,586.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 078 号
15	纺纱厂、红梅平房区块	安青小区以东、贝因美乳业以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北	1.60	1,560.00	（安达市）正大（2019）（估）字第 079 号
	平均单价		95.50	1,453.45	

根据安达市统计局提供的经济和社会发展统计公报，全县生产总值同比增长速度按可比价格计算 2016~2018 年分别为 4.3%、1.5%、3.2%，近三年平均增速为 3.0%，安达市 2019 年政府工作报告中预计 2019 年地区生产总值增速为 6.0%，此次预测按照近三年平均增速与预计 2019 年增速孰低计算土地价格增长，即增速为 3.0%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设安达市 2019 年开始棚户区第一期改造项目，2020 年开始棚户区第二期改造项目。自 2021 年开始土地挂牌交易，且在 2025 年出让完毕，通过对安达市正大土地估价事务所出具的土地估价报告评估价值的确定，以经营净收益的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以 2025 年末土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表计算土地挂牌交易收入。回迁房补差收入按 2880 元/平米，预计补差面积 2.1 万平米，预计收入 5,880.00 万元。则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位（万元）

项目	安达市经营净收益的 100%	安达市经营净收益的 90%	安达市经营净收益的 80%
安达市 2019 年棚户区改造项目	167,775.40	150,997.86	134,220.32

(3) 项目收益对债券本息的覆盖情况

按安达市生产总值增速 3.0%计算土地价格的增速，计算经营净收益的 100%比例的情况下，募投项目可用于资金平衡的经营净收益总额为 167,775.40 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.49。

按安达市生产总值增速 3.0%计算土地价格的增速，计算经营净收益的 90%比例的情况下，募投项目可用于资金平衡的经营净收益总额为 150,997.86 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.34。

按安达市生产总值增速 3.0%计算土地价格的增速，计算经营净收益的 80%比例的情况下，募投项目可用于资金平衡的经营净收益总额为 134,220.32 元，对债券本息的覆盖倍数为 1.19。

具体情况如下表：

按经营净收益的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
1	18,910.00	756.40	756.40	167,775.40
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数（倍）				1.49

按经营净收益的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
1	18,910.00	756.40	756.40	150,997.86
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数（倍）				1.34

按经营净收益的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
1	18,910.00	756.40	756.40	134,220.32
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数（倍）				1.19

基于财政部相关文件要求，并根据我们对当前国内的融资环境的研究，认为绥化市安达市棚户区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为绥化市安达市棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利施工。同时，土地出让后为后期资金回笼手段，对项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（此页无正文）



中兴财光华会计师事务所
（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：



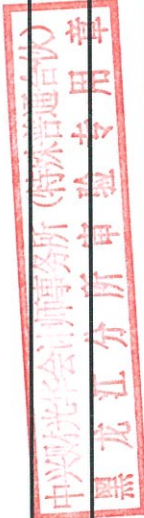
2019 年 8 月 21 日

附表一：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)	绥化市安达市棚户区改造项目	100,965.00
1	建设投资	100,114.80
1.1	新建安置房工程	35,449.57
1.1.1	房屋新建费用	25,877.70
1.1.2	工程建设其他费用	9,571.87
1.2	购买存量安置房费用	46,717.75
1.3	货币补偿	13,607.84
1.4	预备费	4,339.64
2	建设期利息	756.40
3	债券发行费	93.80
1	建设投资	100,114.80
2	建设期利息	756.40
3	债券发行费	93.80
4	总投资	100,965.00



附表二：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	以前年度投资	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
(一)	绥化市安达市棚户区改造项目									
1	资本金	-	18.91	5,000.00	2,146.09	-	-	-	-	7,165.00
1.1	建设投资			4,168.71	2,146.09					6,314.80
1.2	建设期债券利息			756.40						756.40
1.3	债券发行费		18.91	74.89						93.80
2	债券资金		18,910.00	74,890.00						93,800.00
3	银行贷款金额									-
4	合计	-	18,928.91	79,890.00	2,146.09	-	-	-	-	100,965.00
(三)	项目合计									
1	资本金	-	18.91	5,000.00	2,146.09	-	-	-	-	7,165.00
2	债券资金	-	18,910.00	74,890.00	-	-	-	-	-	93,800.00
3	银行贷款金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	合计	-	18,928.91	79,890.00	2,146.09	-	-	-	-	100,965.00

附表三：收入及成本估算表

表3-1项目收入及成本估算表

单位：人民币万元

序号	收入估算	合计	2021	2022	2023	2024	2025
1	土地收入	161,895.40	6,851.08	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23
1.1	北岸逸城三期	41,205.93				41,205.93	
1.2	六中北侧区块土地收入	6,851.08	6,851.08				
1.3	毛纺北大墙区块土地收入	6,756.33		6,756.33			
1.4	炭黑厂临街区块	7,514.80			7,514.80		
1.5	四公司家属房区块土地收入	19,720.64				19,720.64	
1.6	烈士墓南侧区块土地收入	2,432.39				2,432.39	
1.7	鹏飞驾校北侧区块公顷土地收入	7,407.19					7,407.19
1.8	幸福小学南侧区块土地收入	8,994.56					8,994.56
1.9	龙海饭店区块土地收入	13,040.48					13,040.48
1.10	一砖厂平房区块土地收入	18,895.88					18,895.88
1.11	房产楼南区块土地收入	10,066.34					10,066.34
1.12	粮食安居北侧区块土地收入	10,664.08					10,664.08
1.13	清真寺区块土地收入	820.31					820.31
1.14	公园东大墙区块土地收入	4,545.04					4,545.04
1.15	纺纱厂、红梅平房区块土地收入	2,980.35					2,980.35
2	回迁房补差收入	5,880.00	5,880.00				
3	收入合计	167,775.40	12,731.08	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23

附表四：各项目债券还本付息表

表4-1项目债券还本付息表（续）

单位：人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	债券利率	4%	4%						
	银行贷款利率								
绥化市安达市棚户区改造项目									
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	18,910.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	76,000.00	
	本期专项债券发行资金	18,910.00	74,890.00						93,800.00
	利息支出		756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	3,752.00	2,995.60	18,760.00
	本期还款	-	756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	22,662.00	77,885.60	112,560.00
	其中：还本						18,910.00	74,890.00	93,800.00
	付息		756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	3,752.00	2,995.60	18,760.00
	期末专项债券余额	18,910.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	76,000.00		

附表五：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（续）

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
一. 绥化市安达市棚户区改造项目								
现金流入								
资本流入	18.91	5,000.00	2,146.09					7,165.00
债券资金流入	18,910.00	74,890.00						93,800.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入			12,731.08	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23	167,775.40
现金流入总额	18,928.91	79,890.00	14,877.17	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23	268,740.40
现金流出								
建设期资金流出	18,910.00	79,058.71	2,146.09					100,114.80
运营期资金流出								-
债券发行费用	18.91	74.89						93.80
本期债券还本付息		756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	22,662.00	77,885.60	112,560.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	18,928.91	79,890.00	5,898.09	3,752.00	3,752.00	22,662.00	77,885.60	212,768.60
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	8,979.08	3,004.33	3,762.80	40,696.96	-471.37	
期末项目累计现金结存额	-	-	8,979.08	11,983.41	15,746.21	56,443.17	55,971.80	
平均偿债覆盖率	1.49							

附表六：压力测试表

表6-1 压力测试表

序号	经营净收益变动情况敏感性分析表	敏感性变动比例												
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%				
1	绥化市安达市棚户区改造项目													
1.1	经营净收益（万元）	134,220.32	142,609.09	150,997.86	159,386.63	167,775.40	176,164.17	184,552.94	251,663.10	201,330.48				
1.2	本期债券还本付息额（万元）	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00	112,560.00				
1.21	资本金偿还的建设期债券利息（万元）	756.40	756.40	756.40	756.40	756.40	756.40	756.40	756.40	756.40				
1.22	经营收益偿还的债券本息额（万元）	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60	111,803.60				
1.5	债券本息覆盖率	1.19	1.27	1.34	1.42	1.49	1.57	1.64	2.24	1.79				

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制

本次预测以绥化市安达市棚户区改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、安达市正大土地估价事务所出具的土地估价报告的评估价值、近三年安达市生产总值的目标平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制安达市2019年棚户区改造项目土地出让收益预测表（分别以以经营净收益的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

（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无重大变化；

（三）与项目有关的法律法规无重大变化；

（四）相关主体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对项目造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

绥化市安达市棚户区改造项目实施主体为安达市住房和城乡建设局，该主体是安达市内，负责执行住房保障方面的法律法规和方针政策；负责全市棚户区改造工作；负责老旧楼改造和综合整治工作并督促实施；负责全市房屋征收与补偿工作管理及房屋征收补偿资金的监督管理等工作，安达市住房和城乡建设局基本情况如下：

单位名称：安达市住房和城乡建设局

单位住所：安达市人民办事中心

企业性质：机关

法定代表人：李洪伟

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：112323020018613551

工作职能：

（一）贯彻落实国家、省、绥化市关于住房和城乡建设等方面的方针政策和法律、法规、规章，拟订全市住房和城乡建设改革方案、中长期规划以及年度规划，并负责组织实施。

（二）会同有关部门拟订全市保障性住房规划、政策和保障性住房资金安排，拟订保障性住房年度计划并监督实施；负责对全市住房保障工作和政策执行情况的监督检查和协调指导。

（三）承担全市住房制度改革的相关工作。参与全市城乡建设总体规划、分区规划、重大建设项目规划以及土地利用规划的编制和审查。

（四）负责全市房地产开发的管理工作。贯彻国家、省、市有关房地产开发的方针、政策法规和产业政策；参与制定房地产业的行业发展规划和产业政策并组织实施；拟订房地产开发、房屋交易市场、房屋租赁规章制度并组织实施；负责房产方面商品房预售、现售许可证核发、房产测绘成果审核相关的行政职能；负责住宅专项维修资金使用方案的审核、备案及维修资金账户的监督检查；组织实施房屋征收与补偿工作。

（五）负责全市城镇建设管理工作的责任。拟订全市城市建设管理的政策、规划并组织实施，提出全市城市市政公用基础设施投资计划建议并组织实施；负责全市城市基础设施建设项目前期论证、行政审批、组织实施、竣工验收和建管交接工作；负责市政公用设施建设的安全和应急管理工作；负责供水、供热、燃气、亮化、排水和城乡污水处理工作。

（六）贯彻落实建筑业的法律、法规和规章；监督管理全市建筑市场、规范建筑市场各方主体行为；负责行使建工、安全、质监、招投标、造价、燃气、排水等方面行政许可、行政审批及其他行政权力。

（七）负责全市建筑工程质量安全监管工作。负责城乡建设分管领域行业安全生产；组织或参与全市建设工程重大质量、安全事故的调查处理；负责施工图审查和勘察设计监督管理；负责建设工程消防设计审查、竣工验收；负责监督管理房屋建筑和基础设施建设工程抗震设计规范的贯彻实施；负责工程竣工验收备案管理工作。

（八）贯彻执行工程建设实施阶段国家和地方行业标准；指导全市各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价行为；组织发布工程造价信息。

(九) 负责建筑节能、城镇减排及建设科技等工作;会同有关部门拟订全市住房和城乡建设的科技发展、建筑节能、城镇减排规划并组织实施;负责重点科技项目、建筑节能项目、城镇减排项目和科技成果推广的组织实施;负责房屋墙体材料革新工作。

(十) 负责农村危房改造方面的计划制定、资金安排、落实技术规范等相关工作,并组织推进;指导全市传统村落保护和重点小城镇建设工作。

(十一) 组织指导所属企业的生产经营和企业管理工作。

(十二) 负责落实综合防灾减灾规划中关于城市内涝的相关要求,组织编制城市内涝防治规划及防护标准并指导实施;承担城市内涝应急抢险的技术支撑工作。

(十三) 完成市委、市政府交办的其他工作。

项目募集资金投资项目的收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)是安达市住房和城乡建设局根据安达市住宅用地和商业用地基准地价为依据,并依据周边类比土地出让单价,在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下,本着谨慎的原则而编制的。



(二) 项目概况

1、项目位置、面积和批复情况说明

绥化市安达市棚户区改造项目区域合计 19 个地块,合计面积 101.70 公顷,涉及户数 3,992 户。

序号	地块	四至范围	面积(公顷)	土地性质
1	北岸逸城三期	一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北 一道街以东、北湖大道大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北	27.30	商服用地
2	六中北侧区块	五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北	4.70	商服用地
3	毛纺北大墙区块	四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北	4.50	商服用地
4	炭黑厂临街区块	四道街以东、北湖大道以南、炭黑厂以西、一砖厂路以北	5.20	商服用地
5	四公司家属房区块	安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼以北	9.60	商服用地
6	烈士墓南侧区块	货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北	1.30	商服用地
7	鹏飞驾校北侧区块	滨州铁路线以东、发展村以南、	4.90	商服用地

序号	地块	四至范围	面积（公顷）	土地性质
		一道街以西、鹏飞驾校以北		
8	幸福小学南侧区块	四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北	4.40	商服用地
9	龙海饭店区块	三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北	5.70	商服用地
10	一砖厂平房区块	四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北	12.50	商服用地
11	房产楼南区区块	三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北	4.40	商服用地
12	粮食安居北侧区块	三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北	6.50	商服用地
13	清真寺区块	二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北	0.5	商服用地
14	公园东大墙区块	人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北	2.40	商服用地
15	纺纱厂、红梅平房区块	安青小区以东、贝因美乳业以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北	1.60	商服用地
16	三中北侧区块	一道街以东、北引路以南、二道街以西、三中以北	1.20	住宅用地
17	老交警队区块	四道街以东、小北环以南、五道街以西、客运站以北	1.80	住宅用地
18	昆仑洗浴北侧区块	一道街以东、印刷厂家属楼以南、二道街以西、北横街以北	1.50	住宅用地
19	幸福小学北侧区块	四道街以东、南横街以南、五道街以西、幸福小学以北	1.70	住宅用地
	合计		101.70	

绥化市安达市棚户区改造项目已获得安达市发展和改革局及安达市人民政府的批示的批示，具体情况为：2019年4月29日通过《关于下达2019年第一期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批〔2019〕33号），2019年4月29日通过《关于下达2019年第二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批〔2019〕34号），2019年7月1日通过《关于《安达市2019年第一、二期棚户区改造项目实施方案》的批复》（安政发〔2019〕56号），2019年5月5日通过《安达市人民政府房屋征收决定》（安政征字〔2019〕001号-020号）。

2、项目投资

绥化市安达市棚户区改造项目征收总面积 101.70 公顷, 涉及户数 3,992 户, 其中新建安置房规划用地面积 6.20 公顷, 计划安置户数 1580 户, 购买安置房计划安置户数 1688 户, 货币补偿安置 724 户; 拟出让总面积为 95.50 平方米, 总投资估算约 100,965.00 万元, 拟申请使用专项债券资金 93,800.00 万元, 其中 2019 年申请 18,910.00 万元, 2020 年申请 74,890.00 万元。款项主要用于新建安置房、购买存量安置房、拆迁补偿等费用。

3、资金平衡

根据相关文件规定, 绥化市安达市棚户区改造项目土地出让净收益将按照财政部公布(财预〔2018〕28号)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》等文件要求, 专项用于偿还本期债券本息。(三)项目收益及现金流入预测项目说明。

1、土地出让价格预测

本次参照安达市正大土地估价事务所出具的土地估价报告:(安达市)正大(2019)(估)字第 075 号-第 092 号, 对安达市 2019 年棚户区改造项目都评估价格进行预测。评估地价详见下表:

序号	地块	四至范围	面积(公顷)	单价(万元/公顷)	评估价值(万元)
1	北岸逸城三期	一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北 一道街以东、北湖大道大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北	27.30	1,302.00	35,544.60
3	六中北侧区块	五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北	4.70	1,374.00	6,457.80
4	毛纺北大墙区块	四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北	4.50	1,374.00	6,183.00
5	炭黑厂临街区块	四道街以东、北湖大道以南、炭黑长以西、一砖厂路以北	5.20	1,284.00	6,676.80
6	四公司家属房区块	安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼	9.60	1,772.00	17,011.20

序号	地块	四至范围	面积（公顷）	单价（万元/公顷）	评估价值（万元）
		以北			
7	烈士墓南侧区块	货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北	1.30	1,614.00	2,098.20
8	鹏飞驾校北侧区块	滨州铁路线以东、发展村以南、一道街以西、鹏飞驾校以北	4.90	1,266.00	6,203.40
9	幸福小学南侧区块	四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北	4.40	1,712.00	7,532.80
10	龙海饭店区块	三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北	5.70	1,916.00	1,0921.20
11	一砖厂平房区块	四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北	12.50	1,266.00	15,825.00
12	房产楼南区区块	三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北	4.40	1,916.00	8,430.40
13	粮食安居北侧区块	三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北	6.50	1,374.00	8,931.00
14	清真寺区块	二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北	0.5	1,374.00	687.00
15	公园东大墙区块	人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北	2.40	1,586.00	3,806.40
16	纺纱厂、红梅平房区块	安青小区以东、贝因美乳液以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北	1.60	1,560.00	2,496.00
	合计		95.50		138,804.80

2、项目土地出让价格及出让收入预测

参照评估价值，结合土地价格预期增长率（2019年至2025年安达市生产总值增速3.0%）预测土地出让收入。

土地出让收入的现金流测算

年份	出让地块	出让面积 (公顷)	出让金额 (万元)
2021 年	六中北侧区块土地	4.70	6,851.08
2022 年	毛纺北大墙区块	4.50	6,756.33
2023 年	炭黑厂临街区块	5.20	7,514.80
2024 年	北岸逸城三期、四公司家属房区块、烈士墓南侧区块	38.20	63,358.96
2025 年	鹏飞驾校北侧区块、幸福小学南侧区块、龙海饭店区块、一砖厂平房区块、房产楼南区块、粮食局安居北侧区块、清真寺区块、公园东大墙区块、纺纱厂、红梅平房区块	42.90	77,414.22
合计		95.50	161,895.40

3、回迁房补差收入的预测

根据安达市住房和城乡建设局提供的关于上靠收入的说明计算，预计补差 2.10 万平米，按每平米 2,800.00 元计算，预计回迁房补差收入 5,880.00 万元。

根据财政部（财预〔2018〕28 号）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，该项目可用于平衡的项目收益合计为 167,775.40 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本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。按安达市生产总值增速 3.0%，经营净收益的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 167,775.40 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.49。按安达市生产总值增速 3.0%，经营净收益的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 150,997.86 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.34。按安达市生产总值增速 3.0%，经营净收益的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 134,220.32 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.19。具体情况如下表：

按经营净收益的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付	项目收益（万元）
----	--------	----------

	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
1	18,910.00	756.40	756.40	167,775.40
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数 (倍)				1.49

按经营净收益的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
1	18,910.00	756.40	756.40	150,997.86
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数 (倍)				1.34

按经营净收益的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益 (万元)
	本金	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
1	18,910.00	756.40	756.40	134,220.32
2	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
3	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
4	93,800.00	3,752.00	3,752.00	
5	93,800.00	3,752.00	22,662.00	
6	76,000.00	3,040.00	77,885.60	
合计	93,800.00	18,760.00	112,560.00	
本息覆盖倍数 (倍)				1.19

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，本次评价的安达市 2019 年棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年安达市预计生产总值 3.0%，经营净收益的 100%、90%、80%比例计算土地价格，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。同时，土地挂牌出让收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募

集资金投资项目的还本付息要求。

（五）相关风险提示

因棚改项目的投资量大、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，现实中可能存在项目成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912301103011237411 (1-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
 类型 非公司私营企业
 营业场所 哈尔滨市香坊区文昌街267号动力科技大厦3-2室
 负责人 李金
 成立日期 2014年05月08日
 营业期限 2014年05月08日至2033年11月13日
 经营范围 审计企业会计报表和办理企业合并、分立清算事项中的审计业务, 注册资本验证、基建工程财务决算审计, 会计和税务咨询。(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)

仅作为报告附件使用, 他用无效



登记机关



2014年05月08日

请于每年1月1日至6月30日登陆全国企业信用信息公示系统(黑龙江) gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告; 逾期不报将列入经营异常名录。

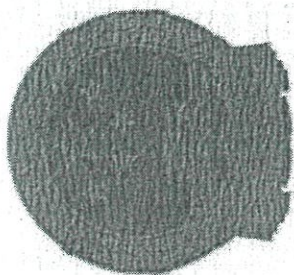
证书序号: 5000409

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
黑龙江分所
使用，每证无效

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
黑龙江分所

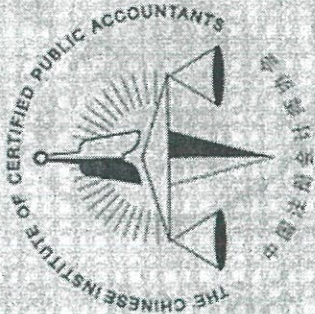
负责人: 李金

经营场所: 哈尔滨市香坊区文昌街267号动力科技大厦
3-2室

分所执业证书编号: 110102052301

批准执业文号: 黑财注[2013]20号

批准执业日期: 2013年07月12日



姓名: 李金
 Full name: 李金
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-03-16
 Date of birth: 1971-03-16
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)黑龙江分所
 Working unit: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)黑龙江分所
 身份证号: 230404710316011
 Identity card No.: 230404710316011



仅作为报告附件
 使用，他用无效

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: 230000031790
 No. of Certificate: 230000031790

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

发证日期: 1999年 12月 20日
 Date of Issuance: 1999 / 12 / 20



2017年 3月 30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.

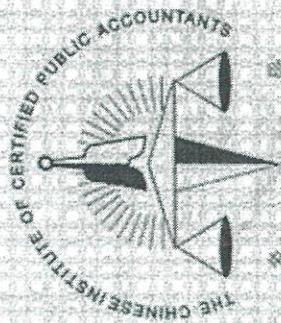


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

仅作为报告附件
使用，他用无效





姓 名	程 雷
Full name	程 雷
性 别	女
Sex	女
出 生 日 期	1975-10-30
Date of birth	1975-10-30
工 作 单 位	中兴财光华会计师事务所 黑龙江省分所
Working unit	中兴财光华会计师事务所 黑龙江省分所
身 份 证 号 码	230102197510301042
Identity card No.	230102197510301042



仅作为报告附件
使用，他用无效

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: 110001650221
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: 2007 年 01 月 29 日
Date of issuance

