

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）
佳木斯市桦川县棚户区分区改造
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01004号



佳木斯市桦川县棚户区改造

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 01004 号

我们接受委托，对佳木斯市桦川县棚户区改造项目（即桦川县 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《桦川县 2019 年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

根据桦川县住房和城乡建设局计划拟申请使用专项债券资金 10,715.00 万元，假设票面利率 4.00%，期限 5 年，每年年末支付利息，第 5 年年末偿还本金，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	当年还本付息合计
第一年	10,715.00		10,715.00	4.00%	428.60
第二年	10,715.00		10,715.00	4.00%	428.60
第三年	10,715.00		10,715.00	4.00%	428.60
第四年	10,715.00		10,715.00	4.00%	428.60
第五年	10,715.00	10,715.00		4.00%	11,143.60
合计	10,715.00	10,715.00			12,858.00

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实现。本项目区域位于①和平地块：南至中兴路、北至沿江路、东至悦来大街、西至西环路；②民主地块：南至中兴路、北至沿江路、东至大地、西至悦来大街。根据佳木斯市桦川县 2019 年以来土地交易数据，选取本项目周边地块 2019 年土地的交易数据，出让地价参考上述出让土地价格。

根据项目收益与融资自求平衡方案中佳木斯市桦川县棚户区改造项目两块土地的预计出让价，取自于其周边近期成交均价，即佳木斯市桦川县棚户区改造项目都按照 370.60 元/平方米出让进行预测。

根据佳木斯市桦川县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 6.7%、6.6%、6.2%，近三年平均增速为 6.5%，佳木斯市桦川县 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 6.0%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设佳木斯市桦川县棚户区改造项目，自 2020 年开始土地挂牌交易，且在五年内出让完毕，通过对 2019 年以来项目周边地块成交情况等的查询，以经营净收益的 100%、90%、80%比例计算资金平衡土地相关收益，以 2020 年末土地挂牌交易的现金流入，按照客观性和保守性原则，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。则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

佳木斯市桦川县经营净收益不同增速情况下土地出让收入

单位（万元）

项目	佳木斯市桦川县经营净收益的 100%	佳木斯市桦川县经营净收益的 90%	佳木斯市桦川县经营净收益的 80%
佳木斯市桦川县棚户区改造项目	28,777.25	25,899.53	23,021.80

(3) 项目收益对债券本息的覆盖情况

按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0% 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 28,777.25 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.24。

按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0% 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 25,899.53 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.01。

按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0% 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 23,021.80 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.79。

具体情况如下表：

按经营净收益的 100% 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	10,715.00	428.60	428.60	28,777.25
2	10,715.00	428.60	428.60	
3	10,715.00	428.60	428.60	
4	10,715.00	428.60	428.60	
5	10,715.00	428.60	11,143.60	
合计			12,858.00	
本息覆盖倍数（倍）	2.24			

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	10,715.00	428.60	428.60	25,899.53
2	10,715.00	428.60	428.60	

3	10,715.00	428.60	428.60
4	10,715.00	428.60	428.60
5	10,715.00	428.60	11,143.60
合计			12,858.00
本息覆盖倍数（倍）	2.01		

按经营净收益的 80%比例计算土地价格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	10,715.00	428.60	428.60	23,021.80
2	10,715.00	428.60	428.60	
3	10,715.00	428.60	428.60	
4	10,715.00	428.60	428.60	
5	10,715.00	428.60	11,143.60	
合计			12,858.00	
本息覆盖倍数（倍）	1.79			

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，认为佳木斯市桦川县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，为佳木斯市桦川县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。

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：



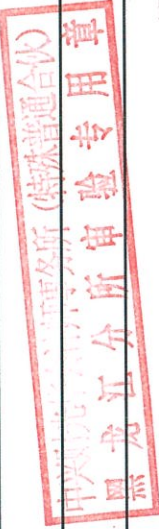
2019 年 8 月 21 日

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)	佳木斯市桦川县棚户区改造项目总投资	19,025.42
1	建设投资	19,014.70
1.1	征收补偿费用	13,282.50
1.2	房屋拆除费用	1,298.13
1.3	其他费用	3,025.39
1.4	预备费	1,408.68
2	建设期利息	
3	债券发行费	10.72
(二)	各子项目汇总	
1	建设投资	19,014.70
2	建设期利息	-
3	债券发行费	10.72
4	总投资	19,025.42



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	合计
(一)	佳木斯市桦川县棚户区改造项目								
1	资本金	-	8,310.42	-	-	-	-	-	8,310.42
1.1	建设投资		8,299.70						8,299.70
1.2	建设期债券利息								-
1.3	债券发行费		10.72						10.72
2	债券资金		10,715.00						10,715.00
3	银行贷款金额								-
4	合计		19,025.42						19,025.42
(三)	项目合计								
1	资本金	-	8,310.42	-	-	-	-	-	8,310.42
2	债券资金	-	10,715.00	-	-	-	-	-	10,715.00
3	银行贷款金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4	合计	-	19,025.42	-	-	-	-	-	19,025.42

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	土地收入	28,777.25		2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14
1.1	佳木斯桦川县棚户区改造项目土地收入	28,777.25		2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14
2	政策性基金							
2.1	佳木斯桦川县棚户区改造项目政策性基金							
3	政策性成本							
3.1	佳木斯桦川县棚户区改造项目政策性成本							
4	土地出让收益	28,777.25		2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14

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

单位：人民币万元

序号	年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	债券利率									
	银行贷款利率			4%						
(一) 佳木斯市桦川县棚户区改造项目										
1	本期债券融资									
	期初专项债券余额		-	-	10,715.00	10,715.00	10,715.00	10,715.00	10,715.00	10,715.00
	本期专项债券发行资金			10,715.00						
	利息支出				428.60	428.60	428.60	428.60	428.60	2,143.00
	本期还款	-	-	-	428.60	428.60	428.60	428.60	428.60	12,858.00
	其中：还本									
	付息				428.60	428.60	428.60	428.60	428.60	2,143.00
	期末专项债券余额	-	-	-	10,715.00	10,715.00	10,715.00	10,715.00	-	-
2	银行贷款融资									
	期初贷款余额		-	-						
	本期新增贷款									
	利息支出									
	本期还款	-	-	-						
	其中：还本									
	付息									
	期末贷款余额	-	-	-						
3	以前年度债券融资									
	期初专项债券余额		-	-						
	以前年度债券发行资金									
	利息支出									
	本期还款	-	-	-						
	其中：还本									
	付息									
	期末专项债券余额	-	-	-						

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

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
一、汇总							
现金流入							
资本流入	8,310.42	-	-	-	-	-	8,310.42
债券资金流入	10,715.00	-	-	-	-	-	10,715.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	28,777.25
现金流入总额	19,025.42	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	47,802.67
现金流出							
建设期资金流出	19,014.70	-	-	-	-	-	19,014.70
运营期资金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	10.72	-	-	-	-	-	10.72
本期债券还本付息	-	428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	12,858.00
以前年度发行债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	19,025.42	428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	31,883.42
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	2,024.11	2,167.66	5,075.96	5,412.98	1,238.54	
期末项目累计现金结存额	2.24	2,024.11	4,191.77	9,267.73	14,680.71	15,919.25	
平均偿债覆盖率							
二、佳木斯市桦川县棚户区改造项目							
现金流入							
资本流入	8,310.42						8,310.42
债券资金流入	10,715.00						10,715.00
其他融资资金流入							
运营期现金流入		2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	28,777.25
现金流入总额	19,025.42	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	47,802.67
现金流出							
建设期资金流出	19,014.70						19,014.70
运营期资金流出							
债券发行费用	10.72						10.72
本期债券还本付息		428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	12,858.00
以前年度发行债券还本付息							
现金流出总额	19,025.42	428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	31,883.42
现金净流量							
当年项目现金净流入		2,024.11	2,167.66	5,075.96	5,412.98	1,238.54	
期末项目累计现金结存额		2,024.11	4,191.77	9,267.73	14,680.71	15,919.25	
平均偿债覆盖率							

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	佳木斯市桦川县棚户区改造项目													
1.1	经营净收益 (万元)	23,021.80	24,460.66	25,899.53	27,338.39	28,777.25	30,216.11	31,654.98	43,165.88	34,532.70				
1.2	本期债券还本付息额 (万元)	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00				
1.21	资本金偿还的建设期债券利息 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.22	经营收益偿还的债券本息额 (万元)	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00	12,858.00				
1.3	债券存续期其他融资还本付息额 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.31	资本金偿还的建设期利息 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.32	经营收益偿还的本息额 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.4	以前年度债券还本付息额 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.41	资本金偿还的建设期债券利息 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.42	经营收益偿还的债券本息额 (万元)	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.5	债券本息覆盖率	1.79	1.90	2.01	2.13	2.24	2.35	2.46	3.36	2.69				

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

本次预测以佳木斯市桦川县棚户区改造项目预期土地出让收入为基础，结合 2019 年以来项目周边地块成交情况、2019 年佳木斯市桦川县生产总值的目标增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制佳木斯市桦川县棚户区改造项目土地出让收益预测表。

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

佳木斯市桦川县棚户区改造项目实施主体为桦川县住房和城乡建设局，该主体是佳木斯市桦川县内，负责执行住房保障方面的法律法规和方针政策；负责全县棚户区改造工作；负责老旧楼改造和综合整治工作并督促实施；负责全县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。桦川县住房和城乡建设局基本情况如下：

单位名称：桦川县住房和城乡建设局

单位住所：桦川县悦来镇建设大厦办公楼

企业性质：机关单位

法定代表人：单复

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：112308260018057677

工作职能：

1. 贯彻落实全面从严治党要求，切实履行领导本单位、本系统党建工作的主体责任，以党的政治建设为统领，全面推进党的政治建设、思想建设、组织建设、

作风建设、纪律建设，深入推进反腐败斗争；以提升组织力为重点，加强党的基层组织标准化、规范化建设，不断提高党的建设质量。

2. 贯彻落实国家、省、市关于城市建设、村镇建设、工程建设、建筑业、勘察设计咨询业、市政公用事业等方面的方针、政策、法规；研究提出城乡建设重大问题的政策建议，拟订城乡建设规范性文件以及相关发展战略、中长期规划和年度计划并组织实施；进行行业管理。

3. 承担贯彻实施工程建设标准体系，执行工程建设实施阶段的国家标准，行业标准 and 全国统一定额、省定额。拟订(测定)全县的工程建设补充定额。贯彻实施建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和全县的工程造价管理制度。拟订公共服务设施建设标准并监督执行(不含通讯设施),负责基本建设工程项目的组织和工程造价咨询机构资质的管理。组织发布全县工程造价信息。

4. 组织并参与全县城市基础设施和公用设施建设项目前期工作的论证；制定城市基础设施和公用设施建设项目年度预算内投资计划；负责指导与管理全县城乡建设计划与统计工作；负责制定公用设施规范性文件并组织实施。

5. 负责监督管理全县建筑市场，规范建筑市场各方主体行为；管理建筑市场准入、工程招投标、建设项目审批、施工许可、工程监理；负责组织政府投资项目的公开招标或委托等方式选择勘察，设计、施工、监理等单位；指导企业开拓外埠或国外市场。

6. 负责建筑工程质量安全监督管理的责任。负责城乡建设行业的安全生产工作。负责建设工程质量监督和竣工验收监督及备案管理工作；组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

7. 负责建设工程勘察、设计、施工、建设监理和相关中介组织的管理；负责勘察设计公司合同备案和施工图审查备案管理；综合协调指导全县城镇勘察工作。

8. 负责制定建设行业科技发展计划和技术经济政策并监督实施；禁实限粘推广应用新型墙体材料，积极发展散装水泥事业；负责本行政区域内建筑节能、绿色建筑管理工作；负责本辖区行政区域内混凝土预搅审批及备案工作。

9. 负责指导和管理供热、燃气、市政设施建设、环境卫生、园林绿化、供水、排水及污水处理工作。负责对行使供热、燃气相关权力事项的事中、事后监管。

10. 负责指导全县及村镇建设工作。拟订全县小城镇建设发展战略，执行省、市、县相关政策和规章制度，指导小城镇和村庄基础设施建设及人居环境改善工作。
11. 负责建设行业宏观管理和行业发展战略的拟定，贯彻落实省、市、县各项产业政策、规章和管理办法，指导建设行业的体制改革。
12. 负责人民防空通信、警报建设、防空地下室建设监督及管理。
13. 负责执行城市管理方面的法律法规和方针政策；负责制定我县城市管理有关规定和办法；指导和监督城市综合管理工作。
14. 负责执行住房保障方面的法律法规和方针政策；负责全县棚户区改造工作；负责廉租住房租金调整、改革、出售回收资金管理及使用相关事宜；负责租赁补贴发放工作。
15. 负责对全县房地产开发、中介服务、房产交易、房屋租赁；负责全县物业服务监管和住房专项维修资金管理；负责老旧楼改造和综合整治工作并督促实施。承担推进全县住房制度改革的责任。负责全县房屋安全管理。负责全县国有直管房屋产权管理。承担规范全县房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。
16. 负责全县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。
17. 完成县委、县政府交办的其他任务。

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”）是佳木斯市桦川县住房和城乡建设局根据佳木斯市桦川县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

佳木斯市桦川县棚户区改造项目区域位于：①和平地块：南至中兴路、北至沿江路、东至悦来大街、西至西环路，预计可出让土地面积为 322,500.00 平方米，现规划用途为商、住用地；②民主地块：南至中兴路、北至沿江路、东至大地、西至悦来大街，预计可出让土地面积为 301,600.00 平方米，规划用途为商、住用地。本项目预计可出让土地面积共为 624,100.00 平方米。

佳木斯市桦川县棚户区改造项目已获得黑龙江省非煤矿城市棚户区改造推进办公

室和桦川县政府批复，具体情况为：2019 年 4 月 17 日通过《关于下达 2019 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改〔2019〕5 号）；2019 年 2 月 25 日通过《桦川县人民政府房屋征收决定》（桦政发〔2019〕5 号）；2019 年 2 月 26 日通过《桦川县人民政府关于同意桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案的批复》（桦政复字〔2019〕8 号）。

2、项目投资

佳木斯市桦川县棚户区改造项目拟出让总面积为 624,100.00 平方米，总投资估算约 19,025.42 万元，拟申请使用专项债券资金 10,715.00 万元，自有资金 8,310.42 万元。款项主要用于征地补偿、安置房购置、附属设施补偿费、其他费用等。

3、资金平衡

根据相关文件规定，佳木斯市桦川县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

经由桦川县自然资源局提供的土地交易中心出让信息，选取 2019 年项目周边地块，本次评价参考周边土地出让情况进行预测。考虑本项目区域因素、个别因素等，故综合确定本项目土地出让单价如下：

本项目周边商、住用地周边土地交易数据

序号	地块位置	成交时间	面积（平方米）	成交价（万元）	每平方米单价（元/平方米）
1	东至冷云街、西至桦西街、北至和平路、南至空地	2019.5.09	61,867.98	2,293.00	370.63
2	东至冷云街、西至桦西街、北至空地、南至进修学校	2019.5.09	65,096.84	2,412.50	370.60
	平均单价				370.615

以上 2019 年已出让地块单价均价最小值 370.615 元/平方米，高于佳木斯市桦川县棚户区改造项目拟出让单价 370.60 元/平方米。

本项目土地出让单价按照佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0% 计算情况如下：

地块名称	单位	年份
------	----	----

		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
和平地块	元/平方米	370.60	393.00	416.00	441.00	468.00	496.00
民主地块	元/平方米	370.60	393.00	416.00	441.00	468.00	496.00

2、项目土地出让价格及出让收入预测

根据《桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案》中地块的预计出让价，均低于其周边以往成交均价，此次预测按照《桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案》预计出让价和历史成交价孰低价预测出让价格。即佳木斯市桦川县棚户区改造项目都按照 370.60 元/平方米出让计算，结合土地价格预期增长率（2019 年至 2024 年佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0%）预测土地出让收入。

土地出让收入的现金流测算

单位（万元）

项目	单位	合计	出让期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让比例	%	100.00	10.00	10.00	20.00	20.00	40.00
出让数量	平方米	624,100.00	62,410.00	62,410.00	124,820.00	124,820.00	249,640.00
出让单价	万元		0.0393	0.0416	0.0441	0.0468	0.0496
出让收入	万元	28,777.25	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14

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 28,777.25 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目的项目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自有资金支付。按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0%，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 28,777.25 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.24。按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0%，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 25,899.53 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.01。按佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0%，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 23,021.80 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.79。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	10,715.00	428.60	428.60	28,777.25
2	10,715.00	428.60	428.60	
3	10,715.00	428.60	428.60	
4	10,715.00	428.60	428.60	
5	10,715.00	428.60	11,143.60	
合计			12,858.00	
本息覆盖倍数（倍）				2.24

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	10,715.00	428.60	428.60	25,899.53
2	10,715.00	428.60	428.60	
3	10,715.00	428.60	428.60	
4	10,715.00	428.60	428.60	
5	10,715.00	428.60	11,143.60	
合计			12,858.00	
本息覆盖倍数（倍）				2.01

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

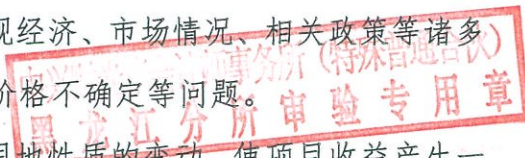
年度	借贷本息支付			项目收益（万元）
	本金	利息（万元）	本息合计（万元）	
1	10,715.00	428.60	428.60	23,021.80
2	10,715.00	428.60	428.60	
3	10,715.00	428.60	428.60	
4	10,715.00	428.60	428.60	
5	10,715.00	428.60	11,143.60	
合计			12,858.00	
本息覆盖倍数（倍）				1.79

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，本次评价的佳木斯市桦川县棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年佳木斯市桦川县预计生产总值 6.0%，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, 他用无效

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)



登记机关



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。

2014年05月08日

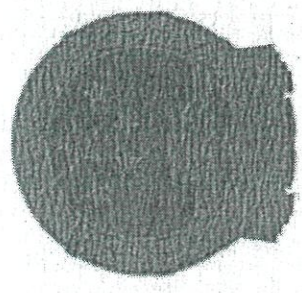
证书序号: 5000409

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

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
黑龙江分所

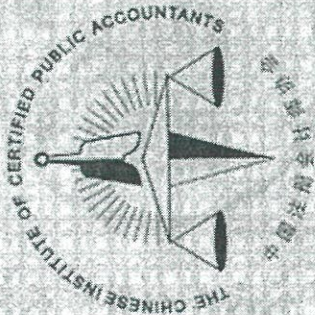
负责人: 李金

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



仅作年检使用
逾期无效

姓名: 李金
性别: 男
出生日期: 1971-03-16
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 黑龙江分所
身份证号: 230404710316011



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

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: 1999年 12月 20日
Date of Issuance



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.

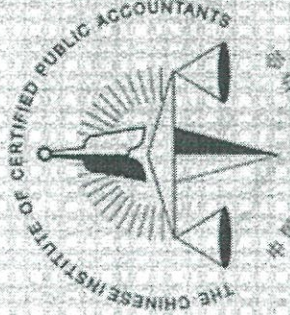


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





仅作为报告附件
使用，他用无效

姓名	翟蕾
Sex	女
出生日期	1975-10-30
工作单位	中兴财光华会计师事务所 黑龙江分所
身份证号码	230102197510301042



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

