

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）七台河市勃利  
县棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华黑核字[2019] 23020014号

### 目 录

一、 专项评价报告.....	1
二、 项目收益及现金流入评价说明.....	19
事务所附件	
1、本所营业执照.....	24
2、本所执业证书.....	25
3、本所经办注册会计师资格证书.....	26



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

Ruihua Certified Public Accountants Heilongjiang branch

通讯地址：哈尔滨市道里区群力第四大道 399 号，汇智广场西栋 15 层

Add: 15/FWestBuilding, HuizhiPlaza, No.399, QunliFourthAvenue, DaoliDistrict Haerbin, Heilongjiang Province, China

邮政编码（Post Code）：150070

电话（Tel）：+86(0451)82321004-9 传真（Fax）：+86(0451)82324438

## 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）七台河市勃利县棚户区改造项目收益与 融资自求平衡专项评价报告

瑞华黑核字[2019]23020014 号

勃利县棚户区改造工程办公室：

我们接受勃利县棚户区改造工程办公室委托，对 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）七台河市勃利县棚户区改造项目（勃利县 2019 年棚户区改造项目，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》要求勃利县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

勃利县隶属于黑龙江省七台河市，地处黑龙江省东部，与宝清、鸡东、林口、依兰、桦南县接壤，下辖“5镇5乡”，全县总面积近3000平方公里，是全国商品粮基地县、人工林重点县、果树生产基地县、一百个产煤大县之一。

《国土资源“十三五”规划纲要》提出，将实行建设用地总量和强度双控措施，逐步减少新增建设用地计划，控制单位国内生产总值建设用地强度。《纲要》中也指出，要盘活存量建设用地，提高存量建设用地供地比重，并将货币化安置方式逐渐确定为主流安置方式。针对于政府主导的棚户区改造项目，要顺应国家政策导向，提倡大力推行货币化安置，实现“十三五”规划目标。与实物安置相比，采取货币化安置有利于群众早日住上温暖安全、产权明晰的住房，避免过度安置时间长、居住条件艰苦等困难；有利于提高安置工作效率，节省过度费用；有利于更好发挥市场作用等。本项目基本情况如下：

本项目位于勃利县勃利镇，征收地块分别为：1.铁西片区2委：东至牡佳铁路线，南至铁路线交叉口，西至富民路，北至新城街。2.铁西片区6委：东至同庆路，南至长发街，西至旱地，北至巷道。3.铁西片区9委：东至巷道，南至旱地，西至武方公司，北至铁路线。4.城西片区1、3、4委：东至碾子河，南至友谊西街，西至牡佳铁路线，北至亿达信公司。5.元明片区4、7委：东至北大直路，南至友谊东街，西至新建路，北至振兴街。6.新起片区1、2、3委：东至东大沟，南至南顺街，西至南大直路，北至顺天街。本项目共涉及征收土地155.72万平方米，拆迁房屋303,286.00平方米，总拆迁户数4370户，其中：住宅219,750.00平方米，拆迁户数4053户；住改非29,956.00平方米，拆迁户数317户。本项目拟购买安置房屋4370套，安置棚改居民4370户。本项目总投资102,020.78万元，其中：建设投资98,666.44万元；建设期利息3,292.04万元；债券发行费62.30万元。

## 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、住建部联合公布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（以下简称“财预〔2018〕28号”），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，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、专项收入偿还的地方政府专项债券。专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。棚改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〔2018〕28号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，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

本项目拟发行棚户区改造专项债券，发行债券金额 62,301.00 万元，分二期发行，2019 年发行债券金额 20,000.00 万元，2020 年发行债券金额 42,301.00 万元，债券期限为五年。债券额度全部用于本项目。

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 1.13 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，以及黑龙江省同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按发行利率 4.00 % 进行测算，据此估算本项目总投资为 102,020.78 万元，由本项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。本项目

总建设投资为 98,666.44 万元，建设期利息为 3,292.04 万元，总发行费暂估为 62.30 万元。

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	勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目	98,666.44	3,292.04	62.30	102,020.78
	项目汇总合计	98,666.44	3,292.04	62.30	102,020.78

## 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 38,919.78 万元。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，共计 62,301.00 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	勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目	39,719.78	62,301.00	102,020.78
	项目汇总合计	39,719.78	62,301.00	102,020.78

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 102,020.78 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净收益 84,362.22 万元，需偿还的融资本息 74,761.20 万元。具体情况如下：

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.13。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	项目总投资 (万元)	项目收益 (万元)	本期计划发行额 (万元)	需偿还的融资本息 (万元)	资金覆盖倍数
1	勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目	102,020.78	84,362.22	62,301.00	74,761.20	1.13

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	项目收益 (万元)	本期计划发行 额 (万元)	需偿还的融 资本息 (万 元)	资金覆 盖倍数
	项目汇总合计	102,020.78	84,362.22	62,301.00	74,761.20	1.13

## (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。本项目专项债券于 2025 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	勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目	12,893.06	2025
	项目汇总合计	12,893.06	

## 三、风险分析

考虑到项目土地出让收入是本次所发行债券还本付息的基础，出让价格的变动会直接影响到债券本息的偿还。勃利县棚改部门提供的《项目收益及现金流入评价说明》中，土地出让价格的预测主要依据了项目可研报告、黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司出具的(黑)鑫佳(2019)(估)字第 038 号土地估价报告中的预计出让收入为预测数据。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收益作为影响债券还本付息的因素在-10%范围内变动的情况下，本项目本息覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件六。

总体来看，本项目预计出让收入及其他专项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、其他专项收入规模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

况下发行棚户区改造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棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本棚户区改造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棚户区改造建设开发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勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目拟发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

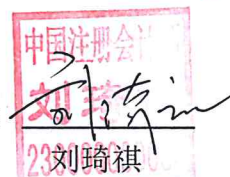
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



黑龙江分所

中国·哈尔滨

中国注册会计师：



23刘琦祺

中国注册会计师：



刘博

230000222056

2019年8月18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)	铁西片区 2 委、6 委、9 委	21,890.61
1	建设投资	21,179.75
1.1	征收补偿费用	20,468.28
1.2	预备费	616.89
1.3	其他费用	94.58
2	建设期利息	698.40
3	债券发行费	12.46
(二)	城西片区 1 委、3 委、4 委	26,921.68
1	建设投资	25,868.53
1.1	征收补偿费用	24,985.78
1.2	预备费	753.45
1.3	其他费用	129.30
2	建设期利息	1,032.34
3	债券发行费	20.81
(三)	元明片区 4 委、7 委	16,746.05
1	建设投资	16,257.41
1.1	征收补偿费用	15,718.23
1.2	预备费	473.52
1.3	其他费用	65.66
2	建设期利息	481.60
3	债券发行费	7.04
(四)	新起片区 1 委、2 委、3 委	36,462.44
1	建设投资	35,360.75
1.1	征收补偿费用	34,173.44
1.2	预备费	1,029.92
1.3	其他费用	157.39
2	建设期利息	1,079.70



序号	项目名称	投资金额
3	债券发行费	21.99
(五)	各子项目汇总	
1	建设投资	98,666.44
2	建设期利息	3,292.04
3	债券发行费	62.30
4	总投资	102,020.78

## 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	2019年	2020年	2021年	合计
(一)	铁西片区 2 委、6 委、9 委				
1	资本金	4,005.00	4,927.21	498.40	9,430.61
1.1	自有资金投入	4,000.00	4,719.75		8,719.75
1.2	建设期利息		200.00	498.40	698.40
1.2.1	建设期债券利息		200.00	498.40	698.40
1.3	债券发行费	5.00	7.46		12.46
2	债券资金	5,000.00	7,460.00		12,460.00
3	合计	<b>9,005.00</b>	<b>12,387.21</b>	<b>498.40</b>	<b>21,890.61</b>
(二)	城西片区 1 委、3 委、4 委				
1	资本金	2,005.00	3,275.79	832.34	6,113.13
1.1	自有资金投入	2,000.00	3,059.98		5,059.98
1.2	建设期利息		200.00	832.34	1,032.34
1.2.1	建设期债券利息		200.00	832.34	1,032.34
1.3	债券发行费	5.00	15.81		20.81
2	债券资金	5,000.00	15,808.55		20,808.55
3	合计	<b>7,005.00</b>	<b>19,084.34</b>	<b>832.34</b>	<b>26,921.68</b>
(三)	元明片区 4 委、7 委				
1	资本金	6,005.00	3,419.45	281.60	9,706.05
1.1	自有资金投入	6,000.00	3,217.41		9,217.41
1.2	建设期利息		200.00	281.60	481.60
1.2.1	建设期债券利息		200.00	281.60	481.60
1.3	债券发行费	5.00	2.04		7.04

序号	项目名称	2019年	2020年	2021年	合计
2	债券资金	5,000.00	2,040.00		7,040.00
3	合计	11,005.00	5,459.45	281.60	16,746.05
(四)	新起片区1委、2委、3委				
1	资本金	6,005.00	7,585.29	879.70	14,469.99
1.1	自有资金投入	6,000.00	7,368.30		13,368.30
1.2	建设期利息		200.00	879.70	1,079.70
1.2.1	建设期债券利息		200.00	879.70	1,079.70
1.3	债券发行费	5.00	16.99		21.99
2	债券资金	5,000.00	16,992.45		21,992.45
3	合计	11,005.00	24,577.74	879.70	36,462.44
(五)	项目汇总				
1	资本金	18,020.00	19,207.74	2,492.04	39,719.78
2	债券资金	20,000.00	42,301.00		62,301.00
	合计	38,020.00	61,508.74	2,492.04	102,020.78

### 附件三：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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	土地出让收入	84,362.22		27,839.54			56,522.68	
1.1	铁西片区 2 委、6 委、9 委	26,376.62		8,704.29			17,672.33	
1.2	城西片区 1 委、3 委、4 委	23,604.77		7,789.57			15,815.20	
1.3	元明片区 4 委、7 委	7,099.48		2,342.83			4,756.65	
1.4	新起片区 1 委、2 委、3 委	27,281.35		9,002.85			18,278.50	
2	土地出让收益	84,362.22		27,839.54			56,522.68	

### 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

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	债券利率	4.00%							
	银行贷款利率								
<b>(一) 铁西片区 2 委、6 委、9 委</b>									
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	7,460.00	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	7,460.00						12,460.00
	利息支出		200.00	498.40	498.40	498.40	498.40	298.40	2,492.00
	本期还款		200.00	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	14,952.00
	其中：还本						5,000.00	7,460.00	12,460.00
	付息		200.00	498.40	498.40	498.40	498.40	298.40	2,492.00
	期末专项债券余额	5,000.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	7,460.00		
<b>(二) 城西片区 1 委、3 委、4 委</b>									
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	20,808.55	20,808.55	20,808.55	20,808.55	15,808.55	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	15,808.55						20,808.55
	利息支出		200.00	832.34	832.34	832.34	832.34	632.34	4,161.70
	本期还款		200.00	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	24,970.25
	其中：还本						5,000.00	15,808.55	20,808.55

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	付息		200.00	832.34	832.34	832.34	832.34	632.34	4,161.70
	期末专项债券余额	5,000.00	20,808.55	20,808.55	20,808.55	20,808.55	15,808.55		
(三)	元明片区4委、7委								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	2,040.00	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	2,040.00						7,040.00
	利息支出		200.00	281.60	281.60	281.60	281.60	81.60	1,408.00
	本期还款		200.00	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	8,448.00
	其中：还本						5,000.00	2,040.00	7,040.00
	付息		200.00	281.60	281.60	281.60	281.60	81.60	1,408.00
	期末专项债券余额	5,000.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	2,040.00		
(四)	新起片区1委、2委、3委								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	21,992.45	21,992.45	21,992.45	21,992.45	16,992.45	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	16,992.45						21,992.45
	利息支出		200.00	879.70	879.70	879.70	879.70	679.70	4,398.50
	本期还款		200.00	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	26,390.95
	其中：还本						5,000.00	16,992.45	21,992.45
	付息		200.00	879.70	879.70	879.70	879.70	679.70	4,398.50
	期末专项债券余额	5,000.00	21,992.45	21,992.45	21,992.45	21,992.45	16,992.45		

### 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
<b>一、汇总</b>								
现金流入								
资本金流入	18,020.00	19,207.74	2,492.04					39,719.78
债券资金流入	20,000.00	42,301.00						62,301.00
运营期现金流入			27,839.54			56,522.68		84,362.22
现金流入总额	38,020.00	61,508.74	30,331.58			56,522.68		186,383.00
现金流出								
建设期资金流出	38,000.00	60,666.44						98,666.44
运营期现金流出								
债券发行费用	20.00	42.30						62.30
本期债券还本付息		800.00	2,492.04	2,492.04	2,492.04	22,492.04	43,993.04	74,761.20
现金流出总额	38,020.00	61,508.74	2,492.04	2,492.04	2,492.04	22,492.04	43,993.04	173,489.94
当年项目现金净流入			27,839.54	-2,492.04	-2,492.04	34,030.64	-43,993.04	
期末项目累计现金结存额			27,839.54	25,347.50	22,855.46	56,886.10	12,893.06	
平均偿债覆盖率								1.13
<b>二、铁西片区 2 委、6 委、9 委</b>								
现金流入								
资本金流入	4,005.00	4,927.21	498.40					9,430.61

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
债券资金流入	5,000.00	7,460.00						12,460.00
运营期现金流入			8,704.29			17,672.33		26,376.62
现金流入总额	9,005.00	12,387.21	9,202.69			17,672.33		48,267.23
现金流出								
建设期资金流出	9,000.00	12,179.75						21,179.75
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	7.46						12.46
本期债券还本付息		200.00	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	14,952.00
现金流出总额	9,005.00	12,387.21	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	36,144.21
当年项目现金净流入			8,704.29	-498.40	-498.40	12,173.93	-7,758.40	
期末项目累计现金结存额			8,704.29	8,205.89	7,707.49	19,881.42	12,123.02	
平均偿债覆盖率								1.76
三、城西片区1委、3委、4委								
现金流入								
资本金流入	2,005.00	3,275.79	832.34					6,113.13
债券资金流入	5,000.00	15,808.55						20,808.55
运营期现金流入			7,789.57			15,815.20		23,604.77
现金流入总额	7,005.00	19,084.34	8,621.91			15,815.20		50,526.45
现金流出								
建设期资金流出	7,000.00	18,868.53						25,868.53
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	15.81						20.81



年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
本期债券还本付息		200.00	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	24,970.25
现金流出总额	7,005.00	19,084.34	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	50,859.59
当年项目现金净流入			7,789.57	-832.34	-832.34	9,982.86	-16,440.89	
期末项目累计现金结存额			7,789.57	6,957.23	6,124.89	16,107.75	-333.14	
平均偿债覆盖率								0.95
四、元明片区4委、7委								
现金流入								
资本金流入	6,005.00	3,419.45	281.60					9,706.05
债券资金流入	5,000.00	2,040.00						7,040.00
运营期现金流入			2,342.83			4,756.65		7,099.48
现金流入总额	11,005.00	5,459.45	2,624.43			4,756.65		23,845.53
现金流出								
建设期资金流出	11,000.00	5,257.41						16,257.41
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	2.04						7.04
本期债券还本付息		200.00	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	8,448.00
现金流出总额	11,005.00	5,459.45	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	24,712.45
当年项目现金净流入			2,342.83	-281.60	-281.60	-524.95	-2,121.60	
期末项目累计现金结存额			2,342.83	2,061.23	1,779.63	1,254.68	-866.92	
平均偿债覆盖率								0.84
五、新起片区1委、2委、3委								
现金流入								

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资本金流入	6,005.00	7,585.29	879.70					14,469.99
债券资金流入	5,000.00	16,992.45						21,992.45
运营期现金流入			9,002.85			18,278.50		27,281.35
现金流入总额	11,005.00	24,577.74	9,882.55			18,278.50		63,743.79
现金流出								
建设期资金流出	11,000.00	24,360.75						35,360.75
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	16.99						21.99
本期债券还本付息		200.00	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	26,390.95
现金流出总额	11,005.00	24,577.74	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	61,773.69
当年项目现金净流入			9,002.85	-879.70	-879.70	12,398.80	-17,672.15	
期末项目累计现金结存额			9,002.85	8,123.15	7,243.45	19,642.25	1,970.10	
平均偿债覆盖率								1.03

附件六：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	敏感性变动比例				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>1</b>	<b>铁西片区 2 委、6 委、9 委</b>					
1.1	经营净收益 (万元)	23,738.96	25,057.79	26,376.62	27,695.45	29,014.28
1.2	本期债券还本付息额 (万元)	14,952.00	14,952.00	14,952.00	14,952.00	14,952.00
1.3	债券本息覆盖率	1.59	1.68	1.76	1.85	1.94
<b>2</b>	<b>城西片区 1 委、3 委、4 委</b>					
2.1	经营净收益 (万元)	21,244.29	22,424.53	23,604.77	24,785.01	25,965.25
2.2	本期债券还本付息额 (万元)	24,970.25	24,970.25	24,970.25	24,970.25	24,970.25
2.3	债券本息覆盖率	0.85	0.90	0.95	0.99	1.04
<b>3</b>	<b>元明片区 4 委、7 委</b>					
3.1	经营净收益 (万元)	6,389.53	6,744.50	7,099.48	7,454.45	7,809.42
3.2	本期债券还本付息额 (万元)	8,448.00	8,448.00	8,448.00	8,448.00	8,448.00
3.3	债券本息覆盖率	0.76	0.80	0.84	0.88	0.92
<b>4</b>	<b>新起片区 1 委、2 委、3 委</b>					
4.1	经营净收益 (万元)	24,553.22	25,917.28	27,281.35	28,645.42	30,009.49
4.2	本期债券还本付息额 (万元)	26,390.95	26,390.95	26,390.95	26,390.95	26,390.95
4.3	债券本息覆盖率	0.93	0.98	1.03	1.09	1.14
<b>5</b>	<b>汇总</b>					
5.1	经营净收益 (万元)	75,926.00	80,144.11	84,362.22	88,580.33	92,798.44
5.2	本期债券还本付息额 (万元)	74,761.20	74,761.20	74,761.20	74,761.20	74,761.20
5.3	债券本息覆盖率	1.02	1.07	1.13	1.18	1.24

## 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

本次预测以勃利县 2019 年棚户区改造专项债券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、可行性研究报告、政策性基金等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制勃利县 2019 年棚户区改造专项债券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、《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49 号）
- 3、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 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、《关于下达 2018 年第一批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改〔2018〕2 号）
- 6、《关于将部分 2017 年度棚改计划转入 2018 年度实施的函》（黑棚改〔2018〕8 号）

### 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) 项目实施单位基本情况

单位名称：勃利县棚户区改造工程办公室

隶属县政府直属事业单位，财政全额拨款，机构暂按股级管理（对市呈报正科级）。核定人员 18 名，由县直全额拨款事业单位抽调，编制仍使用原单位编制。内设机构 4 个：计划科、工程科、征收安置和土地利用科、综合信访科。领导职数：主任 1 职（主管副县长），副主任 2 职，总工程师 1 职，内设 4 职。

主要职责：负责棚户区改造工程政策制定、计划安排、工程论证规划、招投标、竣工验收、预决算和资金筹措、使用、管理；小区外网配套工程招投标及组织实施；商业开发、市场化运作组织实施；监督指导全县棚户区改造；对上项目争取等。

(二) 项目概况

1、项目位置及规模

(1) 本项目的位罝、规模及实施进度

勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目位于勃利县勃利镇，征收地块分别为：

序号	片区名称及四至	指标			
		规划面积（万 m <sup>2</sup> ）	棚改占地面积（万 m <sup>2</sup> ）	拆迁户数（户）	拆迁房屋面积（万 m <sup>2</sup> ）
1	铁西片区 2 委：东至牡佳铁路线，南至铁路线交叉口，西至富民路，北至新城街。铁西片区 6 委：东至同庆路，南至长发街，西至旱地，北至巷道。铁西片区 9 委：东至巷道，南至旱地，西至武方公司，北至铁路线。	29.61	42.31	906	6.38
2	城西片区 1、3、4 委：东至碾子河，南至友谊西街，西至牡佳铁路线，北至亿达信公司。	21.53	50.9	1459	8.31
3	元明片区 4、7 委：东至北大直路，南至友谊东街，西至新建路，北至振兴街。	6.92	9.81	494	5.06
4	新起片区 1、2、3：东至东大沟，南至南顺街，西至南大直路，北至顺天街。	28.51	52.7	1511	10.57
小计		86.57	155.72	4370	30.32

(2) 本项目由勃利县棚户区改造工程办公室实施，该项目目前尚未开工建设实施。

## 2、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及 1 个棚户区改造项目，项目总投资 102,020.78 万元，其中建设成本 98,666.44 万元，债券发行费用 62.30 万元，建设期的债券利息 3,292.04 万元。筹资总额 102,020.78 万元，其中财政资金 39,719.78 万元，发行债券 62,301.00 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			
		建设资金	发行费用	建设期利息费用	自有资金	发行债券	银行借款	其他融资方式
1	勃利县 2019 年棚户区改造专项债券项目	98,666.44	62.30	3,292.04	39,719.78	62,301.00		
合计		102,020.78			102,020.78			

### (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、项目建设背景

勃利县棚户区中的居民居住条件极差，大多数房屋建成时间久远，已经超过设计使用年限。由简易的木板、土坯、红砖搭建的房屋已经破旧不堪。简单垒起来的砖房多数屋顶都是用毡子糊起来的，修了不知有多少次，有的几辈人或者兄弟几家同住在一起，居住拥挤。有的房屋年久失修，基础下沉，墙体倾斜开裂，随时有倒塌危险。生活用煤以及老化的电线极易形成火灾，加之私建、滥建的房屋连绵成片，区域内过道狭窄，一旦引起火灾将难以控制。棚户区如此恶劣的环境不仅严重影响了居民的生活质量，而且影响了城镇整体环境质量。

勃利县从 2011 年开始实施保障性安居工程，十二五期间完成改造棚户区 13.54 万 m<sup>2</sup>，新建棚改回迁房 2104 户 18.54 万 m<sup>2</sup>。

目前勃利县仍有连片棚户区及空置商品房，鉴于以上情况，为了推动勃利县棚户区改造的进程和消化存量商品房，勃利县拟利用政府债券进行棚户区改造，选择铁西片区 2 委、6 委、9 委，城西片区 1 委、3 委、4 委，元明片区 4 委、7 委，新起片区 1 委、2 委、3 委。采取购买存量商品房及异地回迁安置房的方式进行改造。鉴于此，启动了本项目。

#### 2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格的预测

由于勃利县招拍挂土地出让价格不含拆迁费用等支出，而本次发债成功后目标土地相关支出，将从发债本金中承担。因此，此次发债在征收、预测土地售价时采用了黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司出具的(黑)鑫佳(2019)(估)字第 038 号土地估价报告中的预计出让收入，结合项目可研报告中预测数据为依据。

街道片区	委	级别用途	土地使用权面积	分摊收储单价(元/平方米)	评估基准地价	预计挂牌单价(元/平方米)	土地总价(万元)
铁西片区	2委	商业四级	123,498.00	756	172	928	11,460.61
	6委	住宅四级	107,000.00	756	108	864	9,244.80
	9委	住宅四级	65,639.00	756	108	864	5,671.21
城西片区	1委	商业二级	142,235.00	756	387	1143	16,257.46
	3委	商业三级	25,763.00	756	279	1035	2,666.47
	4委	住宅二级	47,329.00	756	233	989	4,680.84
元明片区	4委	住宅一级	3,695.00	756	295	1051	388.34
		住宅二级	24,494.00	756	233	989	2,422.46
		商业二级	4,554.00	756	387	1143	520.52
	7委	住宅二级	25,872.00	756	233	989	2,558.74
		商业二级	10,581.00	756	387	1143	1,209.41
新起片区	1委	住宅三级	70,049.00	756	167	923	6,465.52
		住宅四级	72,403.00	756	108	864	6,255.62
		商业三级	6,120.00	756	279	1035	633.42
		商业二级	9,157.00	756	387	1143	1,046.65
	2委	住宅二级	55,057.00	756	233	989	5,445.14
		商业二级	18,714.00	756	387	1143	2,139.01
	3委	住宅二级	53,549.00	756	233	989	5,296.00
合计:			865,709.00				84,362.22

(2) 预计收入实现年度的预测

本项目预计 2 年完成建设，征收的土地整理后，将在 2021、2024 年挂牌出让。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改造项目，在预期出让价格下降 5%、10% 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

(副本)

统一社会信用代码 91230103578093100P (1-1)

**名称** 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 哈尔滨市南岗区银行街10号三、四层

**负责人** 宋卫东

**成立日期** 2011年10月11日

**营业期限** 长期

**经营范围** 审计企业会计报表，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（黑龙江省财政厅批文）。（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。

2013 年 09 月 25 日

证书序号：5000416

## 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》。

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

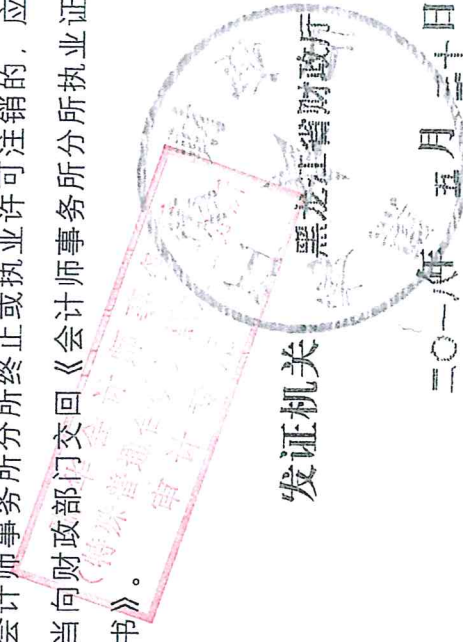
负责人：宋卫东

经营场所：黑龙江省哈尔滨市南岗区银行街10号

分所执业证书编号：110101302303

批准执业文号：黑财注[2009] 47号

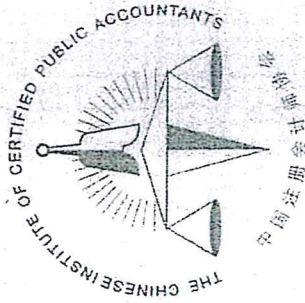
批准执业日期：2009年12月14日



发证机关

中华人民共和国财政部制

刘琦祺



姓名	刘琦祺
Full name	刘琦祺
性别	女
Sex	女
出生日期	1972-08-27
Date of birth	1972-08-27
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普 适合伙)黑龙江分所
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普 适合伙)黑龙江分所
身份证号码	230107197208271569
Identity card No.	230107197208271569



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.

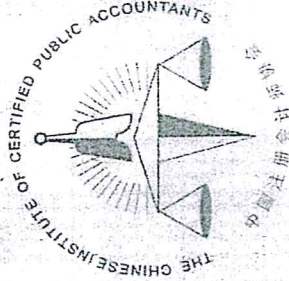
证书编号: 230000030686  
No. of Certificate

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: 1997 年 12 月 01 日  
Date of Issuance



刘博



姓名	刘博
Sex	男
出生日期	1989-11-17
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
身份证号码	210727198911176917



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: 230000222056  
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: 2016 年 06 月 15 日  
Date of Issuance

