

2019 年黑龙江省土地储备专项债券（二期）
——2019 年黑龙江省政府专项债券（八期）
牡丹江市东宁市土地储备
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 01029 号



2019 年牡丹江市东宁市土地储备 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 01029 号

我们接受委托，对东宁市“三岔口互贸区北侧地块土地储备项目”（以下简称“东宁市土储项目”）的项目收益与融资自求平衡方案进行审核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》。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。

根据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。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东宁市 1 宗土储项目，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土地储备专项债券的本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

东宁市土储项目拟申请使用土地储备专项债券资金 2,000.00 万元（2019 年发行 693.00 万元，2020 年发行 1,307.00 万元），假设票面利率 4%，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	应付利息
2020 年	693.00		2,000.00	4.00%	27.72
2021 年	2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00
2022 年	2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00
2023 年	2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00
2024 年	2,000.00	693.00	1,307.00	4.00%	80.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2025 年	1,307.00	1,307.00		4.00%	52.28
合计	2,000.00	2,000.00			400.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

东宁市本次土地收储项目为：三岔口互贸区北侧地块土地储备项目。

根据由东宁才源土地评估事务所（有限合伙）评估机构出具的东才地(2018)(估)字第 014 号的《土地估价报告》预测的土地价格为准。

具体如下表所示：

地块名称	土地性质	地理位置	单价
三岔口互贸区北侧地块	工业仓储用地	三岔口互贸区二期北侧	300 元/平方米

根据东宁市统计局提供的经济和社会发展统计公报，全市生产总值同比增长速度按可比价格计算 2016~2018 年分别为 5.8%、5.6%、1.4%，近三年平均增速为 4.2%，此次预测按照近三年平均增速与预计 2018 年增速孰低计算土地价格增长，即增速为 1.4%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设东宁市土储项目，自项目期第三年开始土地挂牌交易，且在三年内出让完毕，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 100%、90%、80%的比例计算土地价格，以项目期起第三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第三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：

东宁市生产总值不同增速情况下土地储备出让收入

单位（万元）

项目	按东宁市生产总值增速 1.4%		
	经营净收益的 100%	经营净收益的 90%	经营净收益的 80%
东宁市土储项目	4,829.43	4,346.49	3,863.54

(3) 项目收益对债券本息的覆盖情况

按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 100%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 4,829.43 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.01。

按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 90%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 4,346.49 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.81。

按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 80%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 3,863.54 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.61。

具体情况如下表：

按经营净收益的 100%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	4,829.43
2021	2,000.00	80.00	80.00	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）	2.01			

按经营净收益的 90%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	4,346.49
2021	2,000.00	80.00	80.00	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）	1.81			

按经营净收益的 80%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	3,863.54
2021	2,000.00	80.00	80.00	

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）	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）				1.61

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，认为东宁市 2019 年土地储备募投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，为东宁市土地储备提供足够的资金支持，保证本次土地储备项目顺利施工。同时，土地挂牌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：



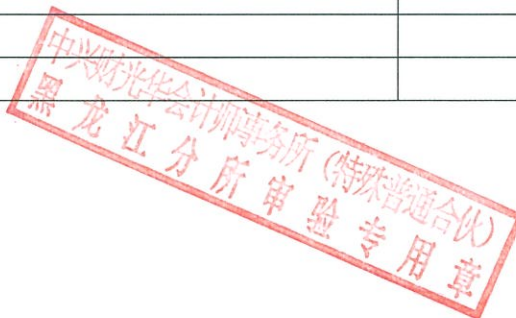
2019 年 8 月 21 日

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)	三岔口互贸区地块储备项目	2,631.55
1	建设投资	2,521.83
1.1	征收补偿费用	2,403.65
1.2	其他费用	46.07
1.3	预备费	72.11
2	建设期利息	107.72
3	债券发行费	2.00

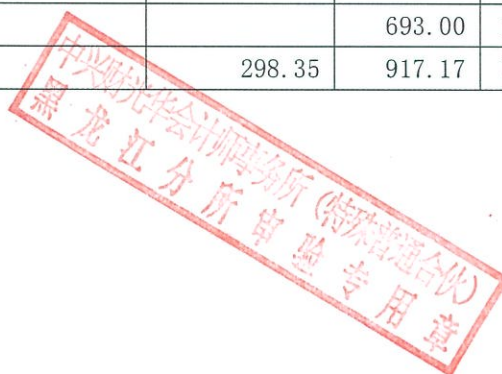


附表二：总投资估算及建设期资金筹措表

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	合计
(一)	三岔口互贸区地块储备项目					
1	资本金	298.35	224.17	29.03	80.00	631.55
1.1	建设投资	298.35	223.48			
1.2	债券利息			27.72	80.00	107.72
1.3	债券发行费		0.69	1.31		2.00
2	债券资金		693.00	1,307.00		2,000.00
3	合计	298.35	917.17	1,336.03	80.00	2,631.55

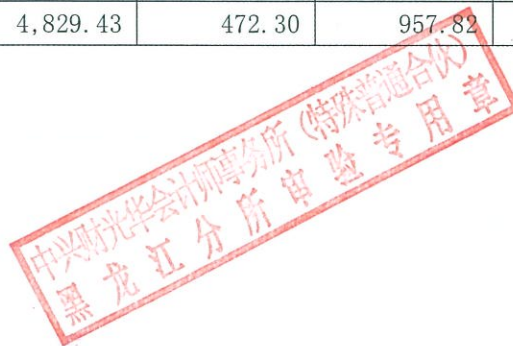


附表三：收入及成本估算表

表 3-1 项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	收入估算	合计	2022	2023	2024
1	土地收入	4,829.43	472.30	957.82	3,399.31
1.1	三岔口互贸区地块储备项目	4,829.43	472.30	957.82	3,399.31
	收入合计	4,829.43	472.30	957.82	3,399.31



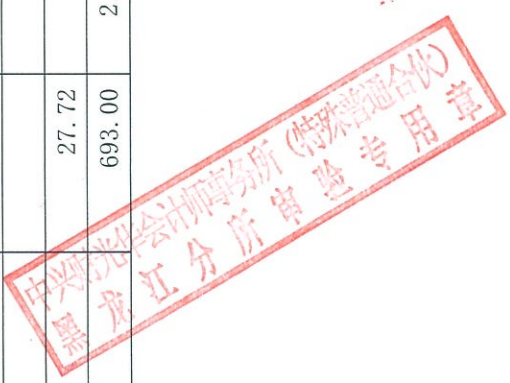


附表四: 各项目债券还本付息表

表 4-1 项目债券还本付息表

单位: 人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	债券利率	4.00%							
	银行贷款利率								
(一)	三岔口互贸区地块储备项目								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额		693.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,307.00	
	本期专项债券发行资金	693.00	1,307.00						2,000.00
	利息支出		27.72	80.00	80.00	80.00	80.00	52.28	400.00
	本期还款		27.72	80.00	80.00	80.00	773.00	1,359.28	2,400.00
	其中: 还本								
	付息		27.72	80.00	80.00	80.00	80.00	52.28	400.00
	期末专项债券余额		693.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,307.00		



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

单位: 人民币万元

年度	2019 之前	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
三岔口互贸区地块储备项目									
现金流入									
资本流入	298.35	224.17	29.03	80.00					631.55
债券资金流入		693.00	1,307.00						2,000.00
其他融投资资金流入									
运营期现金流入					472.30	957.82	3,399.31		4,829.43
现金流入总额	298.35	917.17	1,336.03	80.00	472.30	957.82	3,399.31		7,460.98
现金流出									
建设期资金流白	298.35	916.48	1,307.00						2,521.83
运营期资金流白									
债券发行费用		0.69	1.31						2.00
本期债券还本付息			27.72	80.00	80.00	80.00	773.00	1,359.28	2,400.00
以前年度发行债券还本付息									
现金净流出	298.35	917.17	1,336.03	80.00	80.00	80.00	773.00	1,359.28	4,923.83
现金净流量									
当年项目现金净流入					392.30	877.82	2,626.31	-1,359.28	
期末项目累计现金结余					392.30	1,270.12	3,896.43	2,537.15	
平均偿债覆盖率		2.01							

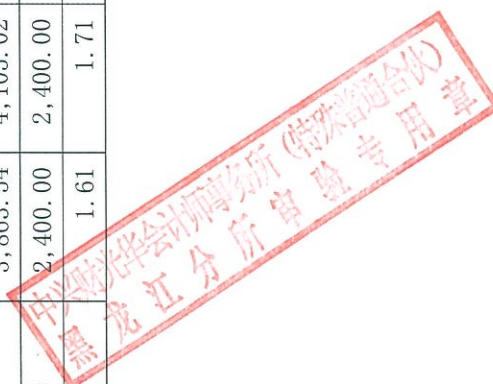


附表六: 压力测试表

表 6-1 项目压力测试表

单位: 人民币万元

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%				
	三岔口互贸区地块储备项目													
1.1	经营净收益(万元)	3,863.54	4,105.02	4,346.49	4,587.96	4,829.43	5,070.90	5,312.37	7,244.15	5,795.32				
1.2	本期债券还本付息额(万元)	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00				
1.3	债券本息覆盖率	1.61	1.71	1.81	1.91	2.01	2.11	2.21	3.02	2.41				



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

本次预测以东宁市土储项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2017 年以来项目周边地块成交情况、2018 年东宁市生产总值的目标增速、政策性计提和上解支出等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年东宁市土地储备项目土地出让收益预测表（分别以 2018 年东宁市生产总值增速 1.4% 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

东宁市土地储备项目实施主体为东宁市土地收购储备中心，该主体是东宁市城内，负责制定土地整理计划和土地收购整理，储备交易等工作的合法主体，已纳入土地储备机构名录，具有土地储备项目的实施资格，东宁市土地收购储备中心基本情况如下：

单位名称：东宁市土地收购储备中心

单位住所：黑龙江省东宁市东宁镇团结路 122 号

企业性质：事业单位

法定代表人：邢业发

开办资金：4001 万元

经营期限：自 2016 年 4 月 21 日至 2021 年 4 月 21 日

统一社会信用代码：12231024672948689W

宗旨和业务范围：合理科学集约高效利用土地，充分掌握城市土地的统一调配权、发挥土地在资源配置中的基础性作用。规范土地市场、防止土地非法炒卖和私交易，减少国有土地资产流失。

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”）是黑龙江省东宁市土地收购储备中心根据东宁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

“三岔口互贸区北侧地块土地储备项目”东至河流、南至建设用地、西至新立路、北至道路，拟收储土地面积为 15.1 公顷，预计可出让土地面积为 15.1 公顷。现规划用途为工业仓储用地。

东宁市土储项目已获得东宁市人民政府批复，具体情况为：2018 年 10 月 15 日通过《东宁市人民政府关于 2019 年度东宁市土地收购储备计划的批复》（东政函〔2018〕103 号）。

2、项目投资

东宁市土储项目拟收储面积 15.1 公顷，拟出让总面积为 15.1 公顷，总投资规模约 2,631.55 万元，其中：安排财政资金 631.55 万元，申请土地储备专项债券 2,000.00 万元（2019 年发行 693.00 万元，2020 年发行 1,307.00 万元），建设期债券利息 107.72 万元，债券发行费 2.00 万元。款项主要用于征地补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

3、资金平衡

根据相关文件规定，土地储备项目出让收益剔除政策性计提和上解支出后形成的基金性收入将按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）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

经查询东宁市土地交易中心出让信息，本次评价由东宁才源土地评估事务所（有限合伙）评估机构出具的东才地(2018)(估)字第 014 号评估报告进行预测。具体如下表所示：

地块名称	土地性质	出让单价（元/平方米）
三岔口互贸区北侧地块	工业仓储用地	300.00

2、项目土地出让价格及出让收入预测

本次评价参考周边土地出让情况无法进行预测。结合土地价格预期增长率（2018 年至 2024 年绥芬河市生产总值增速 1.4%）预测土地出让收入。

土地出让收入的现金流测算

项目	单位	合计	地块					
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
出让数量	公顷	15.1	0.00	0.00	0.00	1.51	3.02	10.57
出让单价	万元		300.0	304.20	308.46	312.78	317.16	321.60
出让收入	万元	4,829.43	0.00	0.00	0.00	472.30	957.82	3399.31

根据财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等文件的通知，可用于平衡的项目收益合计为 4,829.43 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，土地出让前，项目融资还本付息资金通过东宁市土地出让政府净收益安排。按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 100%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 4,829.43 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.01。按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 90%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 4,346.49 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.81。按东宁市生产总值增速 1.4%，经营净收益的 80%比例计算土地价格情况下，募投项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 3,863.54 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.61。具体情况如下表：

按经营净收益的 100%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	4,829.43
2021	2,000.00	80.00	80.00	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）	2.01			

按经营净收益的 100%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	4,346.49
2021	2,000.00	80.00	80.00	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）	1.81			

按经营净收益的 100%计算土地价格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）	
2020	693.00	27.72	27.72	3,863.54
2021	2,000.00	80.00	80.00	
2022	2,000.00	80.00	80.00	
2023	2,000.00	80.00	80.00	
2024	2,000.00	80.00	773.00	
2025	1,307.00	52.28	1,359.28	
合计			2,400.00	
本息覆盖倍数（倍）	1.61			

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，本次评价的东宁市土储项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年东宁市生产总值 1.4%，经营净收益 100%、90%、80%比例计算土地价格时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障

偿还土地储备专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（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。本报告以《2019 年黑龙江省东宁市土地储备项目情况实施方案》中的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，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、建设工程财务决算审计，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）

报告附件
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.hljajc.gov.cn报送年度报告，逾期不报将列入经营异常名录。

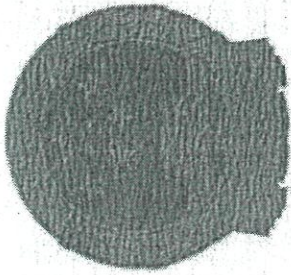
证书序号: 5000409

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

(作为报告附件使用 其他用无)

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
 Sex: 男
 Date of birth: 1971-03-16
 Working unit: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 黑龙江分所
 Identity card No.: 230404710318011



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

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.

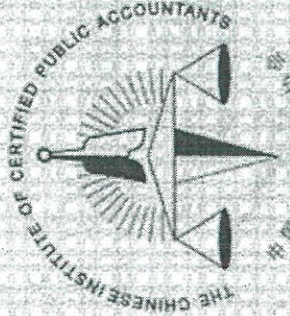


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名	翟
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1975-10-30
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 黑龙江信分所
Working unit	
身份证号码	230102197510301042
Identity card No.	



仅作为报告附件
使用，他用无效

伙
章

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

