

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）  
双鸭山市宝清县土地储备项目  
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 01026 号



## 双鸭山市宝清县土地储备项目 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 01026 号

我们接受委托，对宝清县“宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目”（以下简称“本项目”）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，本次评价的宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目，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

本项目拟申请使用土地储备专项债券资金 48,212.00 万元，分两期发行，假设第一期 2019 年发行债券 16,698.00 万元，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；第二期 2020 年发行债券 31,514.00 万元，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	还本付息合计
第一年			16,698.00	4.00%	667.92
第二年	48,212.00		48,212.00	4.00%	1,928.49
第三年	48,212.00		48,212.00	4.00%	1,928.49
第四年	48,212.00		48,212.00	4.00%	1,928.49
第五年	48,212.00	16,698.00	31,514.00	4.00%	18,626.48
第六年	31,514.00	31,514.00		4.00%	32,774.56
合计	48,212.00	48,212.00			57,854.40

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

根据宝清县土地收购储备中心聘请的黑龙江省时代国土资源评估咨询有限责任公司出具的土地评估报告所评估的土地平均价格结果为测算基准。

根据宝清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近三年平均增速为 5.2%，宝清县 2018 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 5.2%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设本项目，自项目期第一年开始土地挂牌交易，且在四年内出让完毕，通过对近 2018 年项目周边地块成交情况等的查询，分别以宝清县生产总值增速 5.2%为目标测算收入的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，以项目期起第二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二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：

宝清县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	按宝清县生产总值增	按宝清县生产总值增	按宝清县生产总值增
	速 5.2%的 100%	速 5.2%的 90%	5.2%的 80%
宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目	111,620.31	100,458.28	89,296.25

(3) 项目收益对债券本息的覆盖情况

按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 111,620.31 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.93。

按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 100,458.28 万元，对债券本息的覆



盖倍数为 1.74。

按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 89,296.25 万元，对债券本息覆盖倍数为 1.54 。

具体情况如下表：

宝清县生产总值增速 5.2%的 100%计算土地价格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	16,698.00	667.92	667.92	111,620.31
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 ( 倍 )	1.93			

按宝清县生产总值增速 5.2%的 90%计算土地价格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	16,698.00	667.92	667.92	
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	100,458.28
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 ( 倍 )				1.74

按宝清县生产总值增速 5.2% 的 80% 计算土地价格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	16,698.00	667.92	667.92	
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	89,296.25
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 ( 倍 )				1.54

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，认为宝清县 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，为宝清县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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·哈尔滨

2019 年 8 月 6 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)	皇家花园东区地块	11,060.79
1	建设投资	11,050.58
1.1	征收补偿费用	61.49
1.2	房屋拆除费用	10,593.50
1.3	其他费用	73.73
1.4	预备费	321.86
2	建设期利息	
3	债券发行费	10.21
(二)	皇家花园西区地块	8,604.54
1	建设投资	8,596.94
1.1	征收补偿费用	55.63
1.2	房屋拆除费用	8,231.82
1.3	其他费用	59.09
1.4	预备费	250.40
2	建设期利息	
3	债券发行费	7.60
(三)	三中北地块	20,616.68
1	建设投资	20,596.53
1.1	征收补偿费用	225.58
1.2	房屋拆除费用	19,698.00
1.3	其他费用	73.05
1.4	预备费	599.90
2	建设期利息	
3	债券发行费	20.15
(四)	三中南地块	8,357.85
1	建设投资	8,349.55
1.1	征收补偿费用	94.33
1.2	房屋拆除费用	7,961.75
1.3	其他费用	50.28
1.4	预备费	243.19
2	建设期利息	
3	债券发行费	8.30
(五)	中医院地块	1,955.30
1	建设投资	1,953.3

序号	项目名称	投资金额
1.1	征收补偿费用	1,844.68
1.2	房屋拆除费用	26.65
1.3	其他费用	25.13
1.4	预备费	56.89
2	建设期利息	
3	债券发行费	1.95
2	建设期利息	
3	债券发行费	2.42
	各子项目汇总	
1	建设投资	50,546.95
2	建设期利息	-
3	债券发行费	48.21
4	总投资	50,595.16

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）  
黑龙江分所 审验专用章



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	2019	2020	合计
(一)	皇家花园东区地块			
1	资本金	3.67	845.12	848.79
1.1	建设期投资			
1.2	债券利息			-
1.3	债券发行费	3.67	6.54	10.21
2	债券资金	3,673.56	6,538.44	10,212.00
4	合计	3,677.23	7,383.56	11,060.79
(二)	皇家花园西区地块			
1	资本金	2.84	1,001.70	1,004.54
1.1	建设期投资	-	-	-
1.2	债券利息			-
1.3	债券发行费	2.84	4.76	7.60
2	债券资金	2,838.66	4,761.34	7,600.00
4	合计	2,841.50	5,763.04	8,604.54
(三)	三中北地块			
1	资本金	6.85	459.84	466.68
1.1	建设期投资			
1.2	债券利息			-
1.3	债券发行费	6.85	13.30	20.15
2	债券资金	6,846.18	13,303.82	20,150.00
4	合计	6,853.03	13,763.66	20,616.68
(四)	三中南地块			
1	资本金	2.84	55.01	57.85
1.1	建设期投资	-	0.04	0.04
1.2	债券利息			-
1.3	债券发行费	2.84	5.46	8.30
2	债券资金	2,838.66	5,461.34	8,300.00
4	合计	2,841.50	5,516.35	8,357.85
(五)	中医院地块			
1	资本金	0.50	4.80	5.30
1.1	建设期投资	-	-	-
1.2	债券利息			-
1.3	债券发行费	0.50	1.45	1.95
2	债券资金	500.94	1,449.06	1,950.00
4	合计	501.44	1,453.86	1,955.30
	项目汇总			



序号	项目名称	2019	2020	合计
1	资本金	16.70	2,366.47	2,383.16
2	债券资金	16,698.00	31,514.00	48,212.00
3	银行贷款	-	-	-
4	合计	16,714.70	33,880.47	50,595.16

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	土地收入	111,620.31		9,719.43	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19
1.1	皇家花园东区地块	17,081.91		725.98	1,527.46	3,213.79	3,380.90	3,556.71	4,677.07
1.2	皇家花园西区地块	13,049.27		554.59	1,166.87	2,455.09	2,582.75	2,717.05	3,572.92
1.3	三中北地块	47,943.70		7,013.18	7,377.86	7,761.51	8,165.11	8,589.69	9,036.36
1.4	三中南地块	30,539.54		1,297.93	2,730.84	5,745.70	6,044.47	6,358.79	8,361.81
1.5	中医院地块	3,005.88		127.75	268.78	565.52	594.93	625.87	823.02
	收入合计	111,620.31		9,719.43	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19

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)	宝清土地储备地方政府专项债券项目汇总								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	16,698.00	48,212.00	48,212.00	48,212.00	48,212.00	31,514.00	
	本期专项债券发行资金	16,698.00	31,514.00	-	-	-	-	-	48,212.00
	利息支出	-	667.92	1,928.48	1,928.48	1,928.48	1,928.48	1,260.56	9,642.40
	本期还款	-	667.92	1,928.48	1,928.48	1,928.48	18,626.48	32,774.56	57,854.40
	其中：还本								
	付息		667.92	1,928.48	1,928.48	1,928.48	1,928.48	1,260.56	9,642.40
	期末专项债券余额	16,698.00	48,212.00	48,212.00	48,212.00	48,212.00	31,514.00	-	
(二)	皇家花园东区地块								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	3,673.56	10,212.00	10,212.00	10,212.00	10,212.00	6,538.44	
	本期专项债券发行资金	3,673.56	6,538.44						10,212.00
	利息支出		146.94	408.48	408.48	408.48	408.48	261.54	2,042.40
	本期还款	-	146.94	408.48	408.48	408.48	4,082.04	6,799.98	12,254.40
	其中：还本								
	付息		146.94	408.48	408.48	408.48	3,673.56	6,538.44	10,212.00
	期末专项债券余额	3,673.56	10,212.00	10,212.00	10,212.00	10,212.00	6,538.44	261.54	2,042.40
(三)	皇家花园西区地块								





序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	2,838.66	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	4,761.34	7,600.00
	本期专项债券发行资金	2,838.66	4,761.34						7,600.00
	利息支出		113.55	304.00	304.00	304.00	304.00	190.45	1,520.00
	本期还款	-	113.55	304.00	304.00	304.00	3,142.66	4,951.79	9,120.00
	其中：还本						2,838.66	4,761.34	7,600.00
	付息		113.55	304.00	304.00	304.00	304.00	190.45	1,520.00
	期末专项债券余额	2,838.66	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	4,761.34		
(四)	三 中北地块								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	6,846.18	20,150.00	20,150.00	20,150.00	20,150.00	13,303.82	20,150.00
	本期专项债券发行资金	6,846.18	13,303.82						4,030.00
	利息支出		273.85	806.00	806.00	806.00	806.00	532.15	24,180.00
	本期还款	-	273.85	806.00	806.00	806.00	7,652.18	13,835.97	20,150.00
	其中：还本						6,846.18	13,303.82	20,150.00
	付息		273.85	806.00	806.00	806.00	806.00	532.15	4,030.00
	期末专项债券余额	6,846.18	20,150.00	20,150.00	20,150.00	20,150.00	13,303.82		
(五)	三 中南地块								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	2,838.66	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	5,461.34	8,300.00
	本期专项债券发行资金	2,838.66	5,461.34						1,660.00
	利息支出		113.55	332.00	332.00	332.00	332.00	218.45	9,960.00
	本期还款	-	113.55	332.00	332.00	332.00	3,170.66	5,679.79	8,300.00
	其中：还本						2,838.66	5,461.34	1,660.00
	付息		113.55	332.00	332.00	332.00	332.00	218.45	1,660.00
	期末专项债券余额	2,838.66	8,300.00	8,300.00	8,300.00	8,300.00	5,461.34		



中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所  
ZHONGXINGCAI GUANGHUA CPAs LLP HEILONGJIANG BRANCH

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区人和街28号  
电话：0451-82801371 传真：0451-82803054  
邮编：150001

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
(六)	中医院地块								
	本期债券融资								
	期初专项债券余额	-	500.94	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,449.06	1,950.00
	本期专项债券发行资金	500.94	1,449.06						1,950.00
	利息支出			78.00	78.00	78.00	78.00	57.96	390.00
	本期还款			78.00	78.00	78.00	578.94	1,507.02	2,340.00
	其中：还本						500.94	1,449.06	1,950.00
	付息		20.04	78.00	78.00	78.00	78.00	57.96	390.00
	期末专项债券余额	500.94	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,449.06		





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	2025	合计
一、汇总								
现金流入								
资本流入	16.70	2,366.47						2,383.16
债券资金流入	16,698.00	31,514.00						48,212.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入		9,719.43	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19	111,620.31
现金流入总额	16,714.70	43,599.89	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19	162,215.47
现金流出								
建设期资金流出	16,698.00	33,848.95						50,546.95
运营期资金流出								
债券发行费用	16.70	31.51						48.21
本期债券还本付息		667.92	1,928.48	1,928.48	1,928.48	18,626.48	32,774.56	57,854.40
以前年度发行债券还本付息								
现金总流出	16,714.70	34,548.39	1,928.48	1,928.48	1,928.48	18,626.48	32,774.56	108,449.56
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	9,051.51	11,143.34	17,813.12	18,839.68	3,221.63	-6,303.37	
期末项目累计现金结存额	-	9,051.51	20,194.85	38,007.97	56,847.65	60,069.28	53,765.91	
平均偿债覆盖率	1.93							
二、皇家花园东区地块								
现金流入								
资本流入	3.67	845.12						848.79





年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
债券资金流入	3,673.56	6,538.44						10,212.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		725.98	1,527.46	3,213.79	3,380.90	3,556.71	4,677.07	17,081.91
现金流入总额	3,677.23	8,109.54	1,527.46	3,213.79	3,380.90	3,556.71	4,677.07	28,142.70
现金流出								
建设期资金流出	3,673.56	7,377.02						11,050.58
运营期资金流出								-
债券发行费用	3.67	6.54						10.21
本期债券还本付息		146.94	408.48	408.48	408.48	4,082.04	6,799.98	12,254.40
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	3,677.23	7,530.50	408.48	408.48	408.48	4,082.04	6,799.98	23,315.19
现金净流量								
当年项目现金净流入		579.04	1,118.98	2,805.31	2,972.42	-525.33	-2,122.91	
期末项目累计现金结存额	-	579.04	1,698.02	4,503.33	7,475.75	6,950.42	4,827.51	
平均偿债覆盖率	1.39							
三、皇家花园西区地块								
现金流入								
资本流入	2.84	1,001.70						1,004.54
债券资金流入	2,838.66	4,761.34						7,600.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		554.59	1,166.87	2,455.09	2,582.75	2,717.05	3,572.92	13,049.27
现金流入总额	2,841.50	6,317.63	1,166.87	2,455.09	2,582.75	2,717.05	3,572.92	21,653.81
现金流出								
建设期资金流出	2,838.66	5,758.28						2,122.79
运营期资金流出								-
债券发行费用	2.84	4.76						7.60



年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
本期债券还本付息		113.55	304.00	304.00	304.00	3,142.66	4,951.79	9,120.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	2,841.50	5,876.59	304.00	304.00	304.00	3,142.66	4,951.79	17,724.54
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	441.05	862.87	2,151.09	2,278.75	-425.61	-1,378.87	
期末项目累计现金结存额	-	441.05	1,303.91	3,455.00	5,733.75	5,308.14	3,929.27	
平均偿债覆盖率	1.43							
四、三中北地块								
现金流入								
资本流入	6.85	459.84						466.68
债券资金流入	6,846.18	13,303.82						20,150.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		7,013.18	7,377.86	7,761.51	8,165.11	8,589.69	9,036.36	47,943.70
现金流入总额	6,853.03	20,776.83	7,377.86	7,761.51	8,165.11	8,589.69	9,036.36	68,560.39
现金流出								
建设期资金流出	6,846.18	13,750.35						20,596.53
运营期资金流出								-
债券发行费用	6.85	13.30						20.15
本期债券还本付息		273.85	806.00	806.00	806.00	7,652.18	13,835.97	24,180.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	6,853.03	14,037.50	806.00	806.00	806.00	7,652.18	13,835.97	44,796.68
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	6,739.33	6,571.86	6,955.51	7,359.11	937.51	-4,799.62	
期末项目累计现金结存额	-	6,739.33	13,311.19	20,266.70	27,625.80	28,563.32	23,763.70	
平均偿债覆盖率	1.98							
五、三中南地块								





年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
现金流入								
资本流入	2.84	55.01						57.85
债券资金流入	2,838.66	5,461.34						8,300.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		1,297.93	2,730.84	5,745.70	6,044.47	6,358.79	8,361.81	30,539.54
现金流入总额	2,841.50	6,814.28	2,730.84	5,745.70	6,044.47	6,358.79	8,361.81	38,897.39
现金流出								
建设期资金流出	2,838.66	5,510.89						8,349.55
运营期资金流出								-
债券发行费用	2.84	5.46						8.30
本期债券还本付息		113.55	332.00	332.00	332.00	3,170.66	5,679.79	9,960.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	2,841.50	5,629.90	332.00	332.00	332.00	3,170.66	5,679.79	18,317.85
现金净流量								
当年项目现金净流入		1,184.38	2,398.84	5,413.70	5,712.47	3,188.13	2,682.02	
期末项目累计现金结存额		1,184.38	3,583.23	8,996.93	14,709.40	17,897.52	20,579.54	
平均偿债覆盖率	3.07							
六、中医院地块								
现金流入								
资本流入	0.50	4.80						5.30
债券资金流入	500.94	1,449.06						1,950.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		127.75	268.78	565.52	594.93	625.87	823.02	3,005.88
现金流入总额	501.44	1,581.61	268.78	565.52	594.93	625.87	823.02	4,961.18
现金流出								
建设期资金流出	500.94	1,452.41						1,953.35





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所  
ZHONGXINGCAI GUANGHUA CPAs LLP HEILONGJIANG BRANCH

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区人和街28号  
电话：0451-82801371 传真：0451-82603054  
邮编：150001

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
运营期资金流出								-
债券发行费用	0.50	1.45						1.95
本期债券还本付息		20.04	78.00	78.00	78.00	578.94	1,507.02	2,340.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金总流出	501.44	1,473.90	78.00	78.00	78.00	578.94	1,507.02	4,295.30
现金净流量								
当年项目现金净流入		107.71	190.78	487.52	516.93	46.93	-684.00	
期末项目累计现金结存额	-	107.71	298.50	786.02	1,302.95	1,349.89	665.88	
平均偿债覆盖率	1.28							

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%				
	双鸭山市宝清县地块土储项目													
	经营净收益	89,296.25	94,877.26	100,458.28	106,039.29	111,620.31	117,201.32	122,782.34	127,363.35	132,944.37	138,525.38	144,106.40	149,687.41	155,268.43
	本期债券还本付息额	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40	57,854.40
	债券本息覆盖率	1.54	1.64	1.74	1.83	1.93	2.03	2.12	2.21	2.29	2.38	2.47	2.56	2.65
1	皇家花园东区地块													
1.1	经营净收益	13,665.53	14,519.62	15,373.72	16,227.81	17,081.91	17,936.00	18,790.10	19,644.20	20,498.29	21,352.38	22,206.48	23,060.57	23,914.67
1.2	本期债券还本付息额	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40	12,254.40
1.3	债券本息覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53	1.60	1.67	1.74	1.81	1.88	1.95
2	皇家花园西区地块													
2.1	经营净收益	10,439.41	11,091.88	11,744.34	12,396.80	13,049.27	13,701.73	14,354.20	15,006.66	15,659.12	16,311.58	16,964.04	17,616.50	18,268.96
2.2	本期债券还本付息额	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00	9,120.00
2.3	债券本息覆盖率	1.14	1.22	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57	1.64	1.72	1.79	1.86	1.93	2.00
3	三北地块													
3.1	经营净收益	38,354.96	40,752.15	43,149.33	45,546.52	47,943.70	50,340.89	52,738.07	55,135.26	57,532.44	60,929.63	63,326.81	65,724.00	68,121.18
3.2	本期债券还本付息额	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00	24,180.00
3.3	债券本息覆盖率	1.59	1.69	1.78	1.88	1.98	2.08	2.18	2.27	2.37	2.47	2.57	2.67	2.77
4	三南地块													
4.1	经营净收益	24,431.64	25,958.61	27,485.59	29,012.57	30,539.54	32,066.52	33,593.50	35,120.48	36,647.45	38,174.43	39,721.41	41,268.39	42,815.37
4.2	本期债券还本付息额	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00	9,960.00





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所  
ZHONGXINGCAI GUANGHUA CPAs LLP HEILONGJIANG BRANCH

地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区人和街28号  
电话：0451-82801371 传真：0451-82603054  
邮编：150001

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%										
4.3	债券本息覆盖率	2.45	2.61	2.76	2.91	3.07	3.22	3.37	4.60	3.68										
5	中医院地块																			
5.1	经营净收益											2,404.71	2,555.00	2,705.29	2,855.59	3,005.88	3,156.18	3,306.47	4,508.82	3,607.06
5.2	本期债券还本付息额											2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00
5.3	债券本息覆盖率											1.03	1.09	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41	1.93	1.54



## 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

本次预测以宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近三年以来项目周边地块成交情况、2019年宝清县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，编制宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目土地出让收益预测表（分别以2018年宝清县生产总值增速5.2%目标测算收入的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

双鸭山市宝清县皇家花园小区等地块土储项目实施主体为宝清县土地收购储备中心，该主体是宝清县城内，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，宝清县土地收购储备中心基本情况如下：

单位名称：宝清县土地收购储备中心

单位住所：宝清县中央大街 771 号

企业性质：事业单位

法定代表人：陆欣

开办资金：1 万元

经营期限：无固定期限

统一社会信用代码：12230523MB02167338

宗旨和业务范围:土地收购储备和前期开发经营实体采用市场化经营方式，土地收购储备拆迁补偿、资金融汇、招商引资、招投标。违法用地、闲置抛荒土地及无合法使用权国有土地管理；土地收购资金管理和运作。

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”）是双鸭山市宝清县土地收购储备中心根据宝清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、面积说明

“宝清县皇家花园小区等地块土地储备项目”包含五个地块：

地块一，皇家花园东区，东至兴旺路，南至胜利街，西至永发路，北至中央大街，地块面积 48,300 平方米，拟可出让面积 48,300 平方米；

地块二，皇家花园西区，东至永发路，南至胜利街，西至街巷道路与一中相对，北至中央大街，地块面积 43,700 平方米，拟可出让面积 29,700.00 平方米；

地块三，三中北地块，东至规划道路，南至友谊街，西至人民路，北至健康街，地块面积 177,200 平方米，拟可出让面积 172,200.00 平方米；



地块四，三中南地块，东至幸福路，南至和区 E-01 (A、B) 地块，西至朝阳路，北至友谊街，地块面积 74,100 平方米，拟可出让面积 74,100 平方米；

地块五，中医院地块，东至电厂小区，南至利民街，西至东升路，北至东关村，地块面积 30,500 平方米，拟可出让面积 30,500 平方米；

项目区面积 373,800.00 平方米，建设内容包括项目区内全部集体土地征收、地上建筑物拆除及耕作层表土剥离等工程内容。由于本项目各地块分布较分散，且本次涉及地块均为可出让地块，无代征道路等，故项目区内通水、通电、通路、通讯等有关基础设施建设内容由宝清县政府单独安排其他资金投入予以开发建设。项目可出让土地面积 354,800.00 平方米，规划用途为商住用地及医疗用地。

## 2、项目投资

宝清县皇家花园小区等地块土储项目拟收储面积 373,800.00 平方米，拟出让总面积为 354,800.00 平方米，总投资估算约 50,595.16 万元，拟申请使用土地储备专项债券金额为 48,212.00 万元，其余 2,383.16 万元由财政自有资金安排。款项主要用于征地补偿、青苗补偿、社保补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

## 3、资金平衡

土地储备项目出让收益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

根据宝清县土地收购储备中心聘请的黑龙江省时代国土资源评估咨询有限责任公司出具的土地评估报告所评估的土地平均价格结果为测算基准,具体评估结果如下：

地块名称	评估报告号	评估土地用途	评估平均地价
皇家花园东地块	(黑龙江省)时代(2019) (咨估)字第 013 号	商住混合用地	2,857.54



皇家花园西地块	(黑龙江省)时代(2019) (咨估)字第014号	商住混合用地	3,550.04
三中南地块	黑龙江省)时代(2019) (咨估)字第015号	商住混合用地	3,330.02
三中北地块	黑龙江省)时代(2019) (咨估)字第016号	商住混合用地	1,935.69
中医院地快	黑龙江省)时代(2019) (咨估)字第017号	医疗卫生用地	796.29

## 2、项目土地出让价格及出让收入预测

根据以上数据本次双鸭山市宝清县皇家花园小区等地块土储项目以评估报告评估出的各地块平均地价为基准，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 5.2%预测专项债券存续期土地出让收入，具体如下：

### 土地出让收入的预测现金流

地块	地块性质	单位	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
土地出让收入		万元		9,719.43	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19	111,620.31
出让比例		百分比		5.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	25.00%	100.00%
皇家花园东区地块	商住	万元		725.98	1,527.46	3,213.79	3,380.90	3,556.71	4,677.07	17,081.91
单价		元/平方米	2,857.54	3,006.13	3,162.45	3,326.90	3,499.90	3,681.89	3,873.35	
数量		平方米		2,415.00	4,830.00	9,660.00	9,660.00	9,660.00	12,075.00	48,300.00
皇家花园西区地块	商住	万元		554.59	1,166.87	2,455.09	2,582.75	2,717.05	3,572.92	13,049.27

地块	地 块 性 质	单 位	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合 计
单价		元/平 方米	3,550.04	3,734.64	3,928.84	4,133.14	4,348.06	4,574.16	4,812.02	
数量		平方 米		1,485.00	2,970.00	5,940.00	5,940.00	5,940.00	7,425.00	29,700.00
三中北 地块	商 住	万 元		7,013.18	7,377.86	7,761.51	8,165.11	8,589.69	9,036.36	47,943.70
单价		元/平 方米	1,935.69	2,036.35	2,142.24	2,253.63	2,370.82	2,494.10	2,623.80	
数量		平方 米		34,440.0 0	34,440.00	34,440.00	34,440.00	34,440.00	34,440.00	172,200.00
三中南 地块	商 住	万 元		1,297.93	2,730.84	5,745.70	6,044.47	6,358.79	8,361.81	30,539.54
单价		元/平 方米	3,330.02	3,503.18	3,685.35	3,876.99	4,078.59	4,290.68	4,513.80	
数量		平方 米		3,705.00	7,410.00	14,820.00	14,820.00	14,820.00	18,525.00	74,100.00
中医院 地块	医 用	万 元		127.75	268.78	565.52	594.93	625.87	823.02	3,005.88
单价		元/平 方米	796.29	837.70	881.26	927.09	975.30	1,026.02	1,079.37	
数量		平方 米		1,525.00	3,050.00	6,100.00	6,100.00	6,100.00	7,625.00	30,500.00

经测算，可用于平衡的项目收益合计为 111,620.31 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，土地出让前，项目融资还本付



息资金通过宝清县土地出让政府净收益安排。按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 111,620.31 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.93。按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 100,458.28 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.74。按宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 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 89,296.25 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.54。具体情况如下表：

宝清县生产总值增速 5.2%目标测算收入的 100%计算土地价格增长的本息覆盖倍数

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	16,698.00	667.92	667.92	111,620.31
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 (倍)	1.93			

按宝清县生产总值增速 5.2% 目标测算收入的 90% 计算土地价格增长的本息覆盖倍数

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	16,698.00	667.92	667.92	100,458.28
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 (倍)	1.74			

按宝清县生产总值增速 5.2% 目标测算收入的 80% 计算土地价格增长的本息覆盖倍数

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	16,698.00	667.92	667.92	89,296.25
2	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
3	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
4	48,212.00	1,928.49	1,928.49	
5	48,212.00	1,928.49	18,626.48	
6	31,514.00	1,260.56	32,774.56	



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)	
合计	48,212.00	9,642.40	57,854.40	
本息覆盖倍数 (倍)	1.54			

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，本次评价的宝清县皇家花园小区等地块土储项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年宝清县生产总值 5.2% 目标测算收入的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，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 年宝清县皇家花园小区等地块土储项目可行性研究报告》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、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



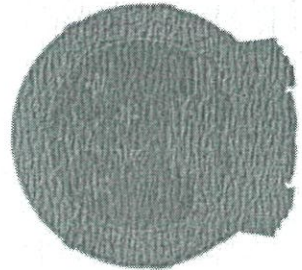
登记机关



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。





# 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

仅作为报告附件

名称:

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

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》。



发证机关: 黑龙江省财政厅

二〇一三年 五月二十日

中华人民共和国财政部制





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: 中兴时光华会计师事务所(普通合伙) 黑龙江分所  
 Working unit: 中兴时光华会计师事务所(普通合伙) 黑龙江分所  
 身份证号码: 230404710316011  
 Identity card No.: 230404710316011



仅作年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 使用，他用无效

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





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.



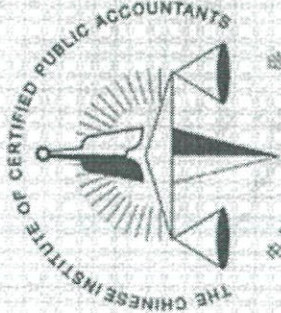
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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	魏蕾
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有限公司黑龙江省分所
Working unit	
身份证号码	230102197510301042
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

以作为报告附件  
使用。

本证书经检查合格，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

