

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）

绥化市肇东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01024号

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）

绥化市肇东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 01024 号

我们接受委托，对肇东市“五站镇大高家窝棚东侧地块”，“华西村东侧地块”，“马架屯北侧地块”（以下合并简称“肇东土储项目”）的项目收益与融资自求平衡方案进行审核并出具收益与融资自求平衡专项评价报告。

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，本次评价的肇东土储项目，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

肇东土储项目拟申请使用土地储备专项债券资金 60,112.00 万元，分两期发行，假设每期债券票面利率 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	应付本息和
第一年			20,819.00	4.00%	832.76

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付本息和
第二年	20,819.00		60,112.00	4.00%	2,404.48
第三年	60,112.00		60,112.00	4.00%	2,404.48
第四年	60,112.00		60,112.00	4.00%	2,404.48
第五年	60,112.00	20,819.00	39,293.00	4.00%	23,223.48
第六年	39,293.00	39,293.00		4.00%	40,864.72
合计		60,112.00			72,134.40

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

肇东土储项目涉及三个子项目,分别为“五站镇大高家窝棚东侧地块”,“华西村东侧地块”,“马架屯北侧地块”收入依据绥化阳光恒远土地房地产评估有限公司出具的“绥阳[2019](估)字第 057 号土地估价报告”,“绥阳[2019](估)字第 058 号土地估价报告”,“绥阳[2019](估)字第 059 号土地估价报告”中预测的土地价格为准,估价结果如下:

项目	地规划用途	土地面积(公顷)	评估单价(万元)
五站镇大高家窝棚东侧地块	商住用地	38.55	0.06
华西村东侧地块	商住用地	58.43	0.06
马架屯北侧地块	商住用地	36.01	0.06
合计		132.99	

根据绥化阳光恒远土地房地产评估有限公司出具的“绥阳[2019](估)字第 057 号、绥阳[2019](估)字第 058 号、绥阳[2019](估)字第 059 号,肇东土储项目中出让土地单价按照 600 元/平方米出让进行预测。

根据肇东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近三年平均增速为 3.43%,肇东市预计 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 3.43%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设肇东土储项目, 自项目期第五年开始土地挂牌交易, 且在第五年出让 33.25 公顷, 第六年出让 99.74 公顷, 两年内出让完毕。分别以肇东市生产总值增速 3.43% 为目标测算收入的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格的增长, 以项目期起第五年至第六年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五年至第六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:

肇东市生产总值不同增速情况下土地储备出让收入

项目	单位(万元)		
	按肇东市生产总值增速 3.43% 的 100%	按肇东市生产总值增速 3.43% 的 90%	按肇东市生产总值增速 3.43% 的 80%
肇东土储项目	93,684.44	84,316.00	74,947.55

(3) 项目收益对债券本息的覆盖情况

按肇东市生产总值增速 3.43% 目标测算收入的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 肇东土储项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 93,684.44 万元, 对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

按肇东市生产总值增速 3.43% 目标测算收入的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 肇东土储项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 84,316.00 万元, 对债券本息的覆盖倍数为 1.17。

按肇东市生产总值增速 3.43% 目标测算收入的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 肇东土储项目可用于资金平衡的土地相关收益总额为 74,947.55 万元, 对债券本息的覆盖倍数为 1.04。

具体情况如下表:

肇东市生产总值增速 3.43% 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	20,819.00	832.76	832.76	93,684.44
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	

6	39,293.00	1,571.72	40,864.72
合计			72,134.40
本息覆盖倍数（倍）	1.30		

按肇东市生产总值增速 3.43% 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	20,819.00	832.76	832.76	84,316.00
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	
6	39,293.00	1,571.72	40,864.72	
合计			72,134.40	
本息覆盖倍数（倍）	1.17			

按肇东市生产总值增速 3.43% 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	20,819.00	832.76	832.76	74,947.55
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	
6	39,293.00	1,571.72	40,864.72	
合计			72,134.40	
本息覆盖倍数（倍）	1.04			

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，认为肇东土储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，为肇东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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·哈尔滨

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)	五站镇大高家窝棚东侧地块	20,230.11
1	建设投资	17,424.69
1.1	土地补偿	15,055.12
1.2	土地规费	2,369.57
3	债券发行费	17.42
4	经营期利息	2,788.00
(二)	华西村东侧地块	30,661.30
1	建设投资	26,409.45
1.1	土地补偿	22,821.97
1.2	土地规费	3,587.48
3	债券发行费	26.41
4	经营期利息	4,225.44
(三)	马架屯北侧地块	18,899.13
1	建设投资	16,278.37
1.1	土地补偿	14,064.60
1.2	土地规费	2,213.77
3	债券发行费	16.28
4	经营期利息	2,604.48
(四)	各子项目汇总	
1	建设投资	60,112.51
2	债券发行费	60.11
3	经营期利息	9,617.92
4	总投资	69,790.54

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	2021	2022	2023	2024	合计
(一)	项目汇总							
1	资本金	21.64	2,443.46	2,404.48	2,404.48	2,404.48	-	9,678.54
2	债券资金	20,819.00	39,293.00	-	-	-	-	60,112.00
3	合计	20,840.64	41,736.46	2,404.48	2,404.48	2,404.48	-	69,790.54
(二)	五站镇大高家窝棚东侧地块							
1	资本金	6.03	708.08	697.00	697.00	697.00	-	2,805.11
1.1	建设投资							-
1.2	建设期债券利息		697.00	697.00	697.00	697.00	-	2,788.00
1.3	债券发行费	6.03	11.39					17.42
2	债券资金	6,035.00	11,390.00					17,425.00
3	银行贷款							-
4	合计	6,041.03	12,098.08	697.00	697.00	697.00	-	20,230.11
(三)	华西村东侧地块							
1	资本金	9.60	1,073.62	1,056.36	1,056.36	1,056.36	-	4,252.30
1.1	建设投资	0.45						0.45
1.2	建设期债券利息		1,056.36	1,056.36	1,056.36	1,056.36	-	4,225.44
1.3	债券发行费	9.15	17.26					26.41
2	债券资金	9,147.00	17,262.00					26,409.00
3	银行贷款							-
4	合计	9,156.60	18,335.62	1,056.36	1,056.36	1,056.36	-	30,661.30
(四)	马架屯北侧地块							

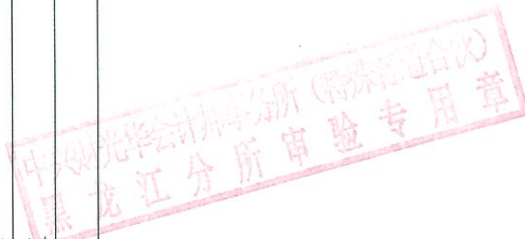




中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
ZHONGXINGCAI GUANGHUA CPAs LLP HEILONGJIANG BRANCH

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	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	资本金	6.01	661.76	651.12	651.12	651.12		2,621.13
1.1	建设投资	0.37						0.37
1.2	建设期债券利息		651.12	651.12	651.12	651.12		2,604.48
1.3	债券发行费	5.64	10.64					16.28
2	债券资金	5,637.00	10,641.00					16,278.00
3	银行贷款							-
4	合计	5,643.01	11,302.76	651.12	651.12	651.12		18,899.13





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

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	2025
1	土地收入	93,684.44						22,833.12	70,851.32
1.1	五站镇大高家窝棚东侧地块	27,156.12						6,618.59	20,537.53
1.2	华西村东侧地块	41,158.73						10,031.36	31,127.37
1.3	马架屯北侧地块	25,369.59						6,183.17	19,186.42
2	土地出让收益合计	93,684.44						22,833.12	70,851.32



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)	五站镇大高家窝棚东侧地块								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		6,035.00	17,425.00	17,425.00	17,425.00	17,425.00	11,390.00	
	本期专项债券发行资金	6,035.00	11,390.00						17,425.00
	利息支出		241.40	697.00	697.00	697.00	697.00	455.60	3,485.00
	本期还款		241.40	697.00	697.00	697.00	6,732.00	11,845.60	20,910.00
	其中: 还本						6,035.00	11,390.00	17,425.00
	付息		241.40	697.00	697.00	697.00	697.00	455.60	3,485.00
	期末专项债券余额	6,035.00	17,425.00	17,425.00	17,425.00	17,425.00	11,390.00		
(二)	华西村东侧地块								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		9,147.00	26,409.00	26,409.00	26,409.00	26,409.00	17,262.00	
	本期专项债券发行资金	9,147.00	17,262.00						26,409.00
	利息支出		365.88	1,056.36	1,056.36	1,056.36	1,056.36	690.48	5,281.80
	本期还款		365.88	1,056.36	1,056.36	1,056.36	10,203.36	17,952.48	31,690.80
	其中: 还本						9,147.00	17,262.00	26,409.00
	付息		365.88	1,056.36	1,056.36	1,056.36	1,056.36	690.48	5,281.80
	期末专项债券余额	9,147.00	26,409.00	26,409.00	26,409.00	26,409.00	17,262.00		
(三)	马架屯北侧地块								

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,637.00	16,278.00	16,278.00	16,278.00	16,278.00	10,641.00	
	本期专项债券发行资金	5,637.00	10,641.00						16,278.00
	利息支出		225.48	651.12	651.12	651.12	651.12	425.64	3,255.60
	本期还款		225.48	651.12	651.12	651.12	6,288.12	11,066.64	19,533.60
	其中: 还本						5,637.00	10,641.00	16,278.00
	付息		225.48	651.12	651.12	651.12	651.12	425.64	3,255.60
	期末专项债券余额	5,637.00	16,278.00	16,278.00	16,278.00	16,278.00	10,641.00		
(四)	各地块汇总								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		20,819.00	60,112.00	60,112.00	60,112.00	60,112.00	39,293.00	
	本期专项债券发行资金	20,819.00	39,293.00						60,112.00
	利息支出		832.76	2,404.48	2,404.48	2,404.48	2,404.48	1,571.72	12,022.40
	本期还款		832.76	2,404.48	2,404.48	2,404.48	23,223.48	40,864.72	72,134.40
	其中: 还本						20,819.00	39,293.00	60,112.00
	付息		832.76	2,404.48	2,404.48	2,404.48	2,404.48	1,571.72	12,022.40
	期末专项债券余额	20,819.00	60,112.00	60,112.00	60,112.00	60,112.00	39,293.00		



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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
一. 汇总								
现金流入								
资本流入	21.64	2,443.46	2,404.48	2,404.48	2,404.48	-	-	9,678.54
债券资金流入	20,819.00	39,293.00	-	-	-	-	-	60,112.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	22,833.12	70,851.32	93,684.44
现金流入总额	20,840.64	41,736.46	2,404.48	2,404.48	2,404.48	22,833.12	70,851.32	163,474.98
现金流出								
建设期资金流出	20,819.82	39,292.69	-	-	-	-	-	60,112.51
运营期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	20.82	39.29	-	-	-	-	-	60.11
本期债券还本付息	-	832.76	2,404.48	2,404.48	2,404.48	23,223.48	40,864.72	72,134.40
以前年度发行债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
现金净流出	20,840.64	40,164.74	2,404.48	2,404.48	2,404.48	23,223.48	40,864.72	132,307.02
现金净流量	-	1,571.72	-	-	-	-390.36	29,986.60	
当年项目现金净流入	-	1,571.72	1,571.72	1,571.72	1,571.72	1,181.36	31,167.96	
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	
平均偿债覆盖率	1.30							
二. 五站镇大高家窝棚东侧地块								
现金流入								
资本流入	6.03	708.08	697.00	697.00	697.00			2,805.11

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
债券资金流入	6,035.00	11,390.00						17,425.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		-	-	-	-	6,618.59	20,537.53	27,156.12
现金流入总额	6,041.03	12,098.08	697.00	697.00	697.00	6,618.59	20,537.53	47,386.23
现金流出								
建设期资金流出	6,035.00	11,389.69						17,424.69
运营期资金流出								-
债券发行费用	6.03	11.39						17.42
本期债券还本付息		241.40	697.00	697.00	697.00	6,732.00	11,845.60	20,910.00
以前年度发行债券还本付息								-
现金净流出	6,041.03	11,642.48	697.00	697.00	697.00	6,732.00	11,845.60	38,352.11
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	455.60	-	-	-	-113.41	8,691.93	
期末项目累计现金结存额	-	455.60	455.60	455.60	455.60	342.19	9,034.12	
平均偿债覆盖率	1.30							
三.五站镇华西村东侧地块								
现金流入								
资本流入	9.60	1,073.62	1,056.36	1,056.36	1,056.36			4,252.30
债券资金流入	9,147.00	17,262.00						26,409.00
其他融资资金流入								-
运营期现金流入		-	-	-	-	10,031.36	31,127.37	41,158.73
现金流入总额	9,156.60	18,335.62	1,056.36	1,056.36	1,056.36	10,031.36	31,127.37	71,820.03
现金流出								
建设期资金流出	9,147.45	17,262.00						26,409.45
运营期资金流出								-
债券发行费用	9.15	17.26						26.41

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
本期债券还本付息		365.88	1,056.36	1,056.36	1,056.36	10,203.36	17,952.48	31,690.80
以前年度发行债券还本付息								
现金净流出	9,156.60	17,645.14	1,056.36	1,056.36	1,056.36	10,203.36	17,952.48	58,126.66
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	690.48	-	-	-	-172.00	13,174.89	
期末项目累计现金结存额	-	690.48	690.48	690.48	690.48	518.48	13,693.37	
平均偿债覆盖率	1.30							
四.五站镇马架屯北侧地块								
现金流入								
资本流入	6.01	661.76	651.12	651.12	651.12			2,621.13
债券资金流入	5,637.00	10,641.00						16,278.00
其他融资资金流入								
运营期现金流入								
运营期现金流入								
现金流入总额	5,643.01	11,302.76	651.12	651.12	651.12	6,183.17	19,186.42	25,369.59
现金流出								
建设期资金流出	5,637.37	10,641.00						16,278.37
运营期资金流出								
债券发行费用	5.64	10.64						16.28
本期债券还本付息		225.48	651.12	651.12	651.12	6,288.12	11,066.64	19,533.60
以前年度发行债券还本付息								
现金净流出	5,643.01	10,877.12	651.12	651.12	651.12	6,288.12	11,066.64	35,828.25
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	425.64	-	-	-	-104.95	8,119.78	
期末项目累计现金结存额	-	425.64	425.64	425.64	425.64	320.69	8,440.47	
平均偿债覆盖率	1.30							

附表六：压力测试表

表 6-1 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%					
1	各项目汇总														
1.1	经营净收益	74,947.55	79,631.77	84,316.00	89,000.22	93,684.44	98,368.66	103,052.88	107,737.11	112,421.33					
1.2	本期债券还本付息额	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40					
1.2.1	经营收益偿还的债券本息额	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40	72,134.40					
1.3	债券本息覆盖率	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56					
2	五站镇大高家窝棚东侧地块														
2.1	经营净收益	21,724.90	23,082.70	24,440.51	25,798.31	27,156.12	28,513.93	29,871.73	31,229.54	32,587.34					
2.2	本期债券还本付息额	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99					
2.2.1	经营收益偿还的债券本息额	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99	20,909.99					
2.3	债券本息覆盖率	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56					
3	华西村东侧地块														
3.1	经营净收益	32,926.98	34,984.92	37,042.86	39,100.79	41,158.73	43,216.67	45,274.60	47,332.54	49,390.48					
3.2	本期债券还本付息额	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79					
3.2.1	经营收益偿还的债券本息额	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79	31,690.79					
3.3	债券本息覆盖率	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56					
4	马架屯北侧地块														
4.1	经营净收益	20,295.67	21,564.15	22,832.63	24,101.11	25,369.59	26,638.07	27,906.55	29,175.03	30,443.51					
4.2	本期债券还本付息额	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62					
4.2.1	经营收益偿还的债券本息额	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62	19,533.62					
4.3	债券本息覆盖率	1.04	1.10	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43	1.49	1.56					

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

本次预测以肇东土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年肇东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年肇东市土地储备项目土地出让收益预测表(分别以2018年肇东市生产总值增速3.43%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

肇东市土地储备项目实施主体为肇东市土地收购储备中心,该主体是肇东市城内,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,肇东市土地收购储备中心基本情况如下:

单位名称:肇东市国有土地收购储备整理中心

单位住所:肇东市国土资源局办公大楼

企业性质:事业单位

法定代表人:刘铁蚕

开办资金:10.5万元

经营期限:自2015年3月20日至2020年3月31日

统一社会信用代码:122323037660122322

宗旨和业务范围:负责全市城乡土地一级市场统一管理,优化存量土地资源配置,筹集管理土地出让资金,承担全市土地收购储备,土地一级开发工作,建立市级国有建

设用地土地储备库，承担对储备地块进行前期开发，保护，管理临时利用及为储备土地实施前期开发进行融资工作，负责全市农村土地开发整理复垦等土地整治方面工作。

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”）是肇东市土地整理储备中心根据肇东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

“肇东土储项目”收储土地三宗：

①肇东市五站镇大高家窝棚东侧地块，土地四至：大高家窝棚屯以东、高堡村以南、卓达产业园以西、301 国路以北。土地收储面积 38.55 公顷，可转让土地面积 338.55 公顷，规划用途为商业及住宅。

②肇东市五站镇华西村东侧地块，土地四至：华西村以东、301 国路以南、哈市交界以西、杨家窝棚以北。土地收储面积 58.43 公顷，可转让土地面积 58.43 公顷，规划用途为商业及住宅。

③肇东市五站镇马架屯北侧地块，土地四至：十六支线以东、矫家店以南、哈市交界以西、马架屯以北，土地收储面积 36.01 公顷，可转让土地面积 36.01 公顷，规划用途为商业及住宅。

肇东土储项目合计收储土地 132.99 公顷，可转让土地 132.99 公顷

2、项目投资

肇东土储项目拟收储面积 132.99 公顷，拟出让总面积为 132.99 公顷，总投资估算约 69,790.54 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 60,112.00 万元。款项主要用于土地补偿、土地规费。

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

经查询肇东市土地交易中心出让信息，未取得近三年项目周边地块，本次评价参考绥化阳光恒远土地房地产评估有限公司出具的土地估价报告对出让情况进行预测。具体如下表所示：

项目	评估报告文号	地规划用途	土地面积 (公顷)	评估单价 (万元)
五站镇大高家窝棚东侧地块	绥阳[2019](估)字第 057 号土地估价报告	商住用地	38.55	0.06
华西村东侧地块	绥阳[2019](估)字第 058 号土地估价报告	商住用地	58.43	0.06
马架屯北侧地块	绥阳[2019](估)字第 059 号土地估价报告	商住用地	36.01	0.06
合计			132.99	

综合以上出让单价得出平均出让单价为 0.06 万元/平方米。

2、项目土地出让价格及出让收入预测

经对比《2019 年肇东土储项目可行性研究报告》中项目地块的预计出让单价与评估单价一致，即此次肇东土储项目按照 0.06 万元/平方米的价格并结合土地价格预期增长率（即：肇东市生产总值增速 3.43%）预测土地出让收入。

土地出让收入的预测现金流

项目	单位（万元）		
	2024 年	2025 年	合计
出让比例	25.00%	75.00%	100.00%
出让面积（公顷）	33.25	99.74	132.99

万元/平米	0.0687	0.0710	
土地出让收入	22,833.12	70,851.32	93,684.44

经测算，可用于平衡的项目收益合计为 93,684.44 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肇东市土地出让政府净收益安排。按肇东市生产总值增速 3.43% 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 93,684.44 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.30。按肇东市生产总值增速 3.43% 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 84,316.00 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.17。按肇东市生产总值增速 3.43% 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 74,947.55 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.04。具体情况如下表：

肇东市生产总值增速 3.43% 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	20,819.00	832.76	832.76	93,684.44
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	
6	39,293.00	1,571.72	40,864.72	
合计			72,134.40	
本息覆盖倍数（倍）	1.30			

按肇东市生产总值增速 3.43% 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	20,819.00	832.76	832.76	84,316.00
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	

4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	
6	39,293.00	1,571.72	40,864.72	
合计			72,134.40	
本息覆盖倍数（倍）	1.17			

按肇东市生产总值增速 3.43%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	20,819.00	832.76	832.76	
2	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
3	60,112.00	2,404.48	2,404.48	
4	60,112.00	2,404.48	2,404.48	74,947.55
5	60,112.00	2,404.48	23,223.48	
6	39,293.00	1,571.72	40,864.72	
合计			72,134.40	
本息覆盖倍数（倍）	1.04			

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，本次评价的肇东土储项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年肇东市生产总值 3.43%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 年肇东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、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）



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.hl.jaic.gov.cn报送年度报告；逾期不报将列入经营异常名录。

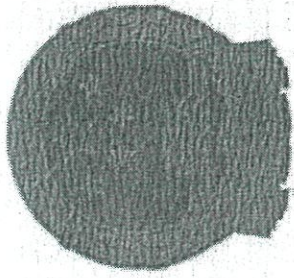
证书序号: 5000409

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

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

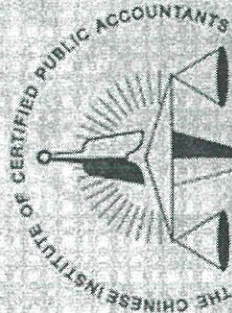
经营场所: 哈尔滨市香坊区文昌街267号动力科技大厦
3-2室

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

仅作参考使用，报告附件他用无效



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



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.



附件
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有限公司黑龙江分所
Working unit	
身份证号码	230102197510301042
Identity card No.	



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

