

2019年黑龙江省土地储备专项债券（一期）
--2019年黑龙江省政府专项债券（七期-八期）
哈尔滨市本级土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华黑核字[2019] 23020016 号

目 录

一、 专项评价报告.....	1
二、 事务所附件	
1、本所营业执照.....	25
2、本所执业证书.....	26
3、本所经办注册会计师资格证书.....	27



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 年黑龙江省土地储备专项债券（一期-二期）

--2019 年黑龙江省政府专项债券（七期-八期）

哈尔滨市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华黑核字[2019]23020016 号

哈尔滨市土地储备中心：

我们接受哈尔滨市土地储备中心委托，对 2019 年黑龙江省土地储备专项债券（一期-二期）--2019 年黑龙江省政府专项债券（七期-八期）哈尔滨市本级土地储备项目专项债券（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》要求哈尔滨市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

哈尔滨，别称“冰城”，是黑龙江省省会、副省级市、特大城市、中国东北地区中心城市之一，哈尔滨都市圈核心城市，是东北北部交通、政治、经济、文化、金融中心，也是中国省辖市中陆地管辖面积最大、户籍人口居第三位的特大城市，地处中国东北平原东北部地区、黑龙江省南部，国家重要的制造业基地。截至 2015 年，哈尔滨总面积 5.31 万平方公里，市辖区面积 10,198 平方公里，辖 9 个市辖区、7 个县，代管 2 个县级市，常住人口 1,066.5 万人。

哈尔滨市本级土地储备项目（以下简称“本项目”）涉及 4 个子项目，具体为哈尔滨群力西区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域储备项目（以下简称“哈尔滨群力西区项目”）、港务局区域项目（以下简称“哈尔滨港务局项目”）、通郊南路 11 号土地储备项目（中铁物流）（以下简称“通郊南路 11 号项目”）、中国航发哈尔滨东安发动机有限公司土地储备项目（以下简称“哈尔滨东安发动机有限公司项目”）。各子项目基本情况如下：

（一）哈尔滨群力西区项目，四至：位于道里区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域，未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 1,760,000.00 平方米，规划出让面积 706,000.00 平方米；

（二）哈尔滨港务局项目，位于道外区海员街 1 号。四至：东起江畔路；西至江畔路；南起北新街、江堤三巷；北至堤改线。；未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 541,800.00 平方米，规划出让面积 204,966.00 平方米；

（三）通郊南路 11 号项目，位于香坊区通郊南路 11 号。四至：东至拥军路、西至通郊南路、南至立汇美罗湾、北至孙家站；未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 249,200.00 平方米，规划出让面积 123,074.10 平方米；

（四）哈尔滨东安发动机有限公司项目，位于平房区联盟大街 2 号。四至：东至联盟大街、西至规划路（绿色家园）、南至哈南第二大道、北至滨电街相邻；

未来规划土地性质为居住用地，土地储备面积约 141,600.00 平方米，规划出让面积 122,754.50 平方米。

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、国土资源部联合公布《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（以下简称“财预〔2017〕62 号”），提出地方政府土地储备专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，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或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。试点发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。土地储备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〔2017〕62 号文件的要求，地方政府发行土地储备专项债券，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

本项目拟发行土地储备专项债券，发行债券金额 777,600.00 万元，其中：三年期债券 605,600.00 元，五年期债券 172,000.00 元。本项目债券分三次发行，其中：第一年发行 132,060.00 万元，第二年发行 584,040.00 万元，第三年发行 61,500.00 万元。债券额度拟分配情况如下：哈尔滨群力西区项目 526,000.00 万元，哈尔滨港务局项目 172,000.00 万元，通郊南路 11 号项目 53,500.00 万元，哈尔滨东安发动机有限公司项目 26,100.00 万元。

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 1.82 倍，其中：哈尔滨群力西区项目资金覆盖倍数可达到 1.88 倍，哈尔滨港务局项目资金覆盖倍数可达到 1.80 倍，通郊南路 11 号项目资金覆盖倍数可达到 1.34 倍，东安公司资金覆盖倍数可达到 1.62 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、三年期票面年利率，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 919,187.32 万元，由各子项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。本项目总建设投资为 874,600.00 万元，建设期利息为 43,809.72 万元，总发行费暂估为 777.60 万元。详见表 1：

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	哈尔滨群力西区项目	620,000.00	21,784.36	526.00	642,310.36
2	哈尔滨港务局项目	173,000.00	22,025.36	172.00	195,197.36
3	通郊南路 11 号项目	54,500.00		53.50	54,553.50
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27,100.00		26.10	27,126.10
合计		874,600.00	43,809.72	777.60	919,187.32

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 141,587.32 万元（其中：哈尔滨群力西区项目自筹资金已到位 30,000.00 万元）。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行土地储备专项债券筹集，共计 777,600.00 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	哈尔滨群力西区项目	116,310.36	526,000.00	642,310.36

2	哈尔滨港务局项目	23,197.36	172,000.00	195,197.36
3	通郊南路 11 号项目	1,053.50	53,500.00	54,553.50
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	1,026.10	26,100.00	27,126.10
合计		141,587.32	777,600.00	919,187.32

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 919,187.32 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可实现项目收益 1,609,117.34 万元，需偿还的融资本息 884,672.00 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 1.82。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	项目收益	计划发行额	需偿还的融资本息	资金覆盖倍数
1	哈尔滨群力西区项目	642,310.36	1,110,380.91	526,000.00	589,120.00	1.88
2	哈尔滨港务局项目	195,197.36	371,042.45	172,000.00	206,400.00	1.80
3	通郊南路 11 号项目	54,553.50	80,209.81	53,500.00	59,920.00	1.34
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27,126.10	47,484.17	26,100.00	29,232.00	1.62
合计		919,187.32	1,609,117.34	777,600.00	884,672.00	1.82

(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，本期哈尔滨市 2019 年土地储备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。哈尔滨市本级 2019 年土地储备项目专项债券于 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

单位：人民币万元

序号	项目名称	期末结余资金	债券到期时间
1	哈尔滨群力西区项目	543,045.27	2024 年
2	哈尔滨港务局项目	186,667.81	2025 年
3	通郊南路 11 号项目	20,289.81	2023 年
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	18,252.17	2023 年
合计		768,255.06	

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。哈尔滨市土地储备中心提供的《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近期同用途、同等级土地成交价格，以估价单位《土地储备项目估价表》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，当预计土地价格增速为近三年哈尔滨市 GDP 平均增速（3.1%）的 80% 情况下，哈尔滨市本级 2019 年土地储备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土地储备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土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本土地储备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土地储备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。

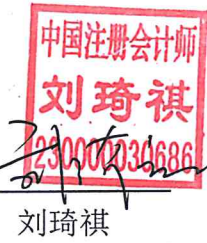
综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供申请人本次哈尔滨市本级 2019 年土地储备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)



中国注册会计师:



刘琦祺

中国注册会计师:



宋炳珍

2019年8月20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)	哈尔滨群力西区项目	642,310.36
1	建设投资	620,000.00
1.1	土地取得成本	484,500.00
1.2	前期开发费用	130,200.00
1.3	其他费用	5,300.00
2	建设期利息	21,784.36
3	债券发行费	526.00
(二)	哈尔滨港务局项目	195,197.36
1	建设投资	173,000.00
1.1	收购征收补偿费用	172,000.00
1.2	其他费用	1,000.00
2	建设期利息	22,025.36
3	债券发行费	172.00
(三)	通郊南路 11 号项目	54,553.50
1	建设投资	54,500.00
1.1	收购征收补偿费用	53,500.00
1.2	其他费用	1,000.00
2	建设期利息	
3	债券发行费	53.50
(四)	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27,126.10
1	建设投资	27,100.00
1.1	征收补偿费用	26,100.00
1.2	其他费用	1,000.00
2	建设期利息	
3	债券发行费	26.10
	项目汇总	
1	建设投资	874,600.00
2	建设期利息	43,809.72
3	债券发行费	777.60
4	总投资	919,187.32

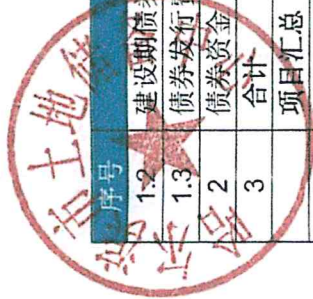


附件三：总投资估算及建设期资金筹措表

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
(一)	哈尔滨群力西区项目							
1	资本金	30,000.00	1,498.81	5,101.95	20,200.00	59,509.60		116,310.36
1.1	建设投资	30,000.00	1,418.70	1,513.20	1,558.50	59,509.60		94,000.00
1.2	建设期债券利息			3,204.36	18,580.00			21,784.36
1.3	债券发行费		80.11	384.39	61.50			526.00
2	债券资金		80,109.00	384,391.00	61,500.00			526,000.00
3	合计	30,000.00	81,607.81	389,492.95	81,700.00	59,509.60		642,310.36
(二)	哈尔滨港务局项目							
1	资本金	-	1,034.63	1,522.73	6,880.00	6,880.00	6,880.00	23,197.36
1.1	建设投资	-	1,000.00					1,000.00
1.2	建设期债券利息			1,385.36	6,880.00	6,880.00	6,880.00	22,025.36
1.3	债券发行费		34.63	137.37				172.00
2	债券资金		34,634.00	137,366.00				172,000.00
3	合计	-	35,668.63	138,888.73	6,880.00	6,880.00	6,880.00	195,197.36
(三)	通郊南路11号项目							
1	资本金	-	13.85	1,039.65	-	-	-	1,053.50
1.1	建设投资	-	-	1,000.00	-	-	-	1,000.00
1.2	建设期债券利息							-
1.3	债券发行费		13.85	39.65	-	-	-	53.50
2	债券资金		13,854.00	39,646.00				53,500.00
3	合计	-	13,867.85	40,685.65	-	-	-	54,553.50
(四)	哈尔滨东安发运机有限公司项目							
1	资本金	-	3.46	1,022.64	-	-	-	1,026.10
1.1	建设投资	-	-	1,000.00	-	-	-	1,000.00



序号	项目名称	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
1.2	建设期债券利息							-
1.3	债券发行费		3.46	22.64				26.10
2	债券资金		3,463.00	22,637.00				26,100.00
3	合计	-	3,466.46	23,659.64	-	-	-	27,126.10
	项目汇总							
1	资本金	30,000.00	2,550.75	8,686.97	27,080.00	66,389.60	6,880.00	141,587.32
2	债券资金	-	132,060.00	584,040.00	61,500.00	-	-	777,600.00
3	合计	30,000.00	134,610.75	592,726.97	88,580.00	66,389.60	6,880.00	919,187.32

附件三：收入及成本估算表

表 3-1 土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	收入估算	合计	2020 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	土地出让收入	1,609,117.34	127,693.98	374,802.17	441,785.46	664,835.73
1.1	哈尔滨群力西区项目	1,110,380.91		374,802.17	441,785.46	293,793.28
1.2	哈尔滨港务局项目	371,042.45				371,042.45
1.3	通郊南路 11 号项目	80,209.81	80,209.81			
1.4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	47,484.17	47,484.17			
	合计收益	1,609,117.34	127,693.98	374,802.17	441,785.46	664,835.73

附件四：各项自债券还本付息表

表 4-1 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
债券利率	4%							
哈尔滨群力西区项目								
本期债券融资								
期初专项债券余额		80,109.00	464,500.00	526,000.00	445,891.00	61,500.00		
本期专项债券发行资金	80,109.00	384,391.00	61,500.00					526,000.00
利息支出		3,204.36	18,580.00	21,040.00	17,835.64	2,460.00		63,120.00
本期还款		3,204.36	18,580.00	101,149.00	402,226.64	63,960.00		589,120.00
其中：还本				80,109.00	384,391.00	61,500.00		526,000.00
付息		3,204.36	18,580.00	21,040.00	17,835.64	2,460.00		63,120.00
期末专项债券余额	80,109.00	464,500.00	526,000.00	445,891.00	61,500.00	-		
哈尔滨港务局项目								
本期债券融资								
期初专项债券余额		34,634.00	172,000.00	172,000.00	172,000.00	172,000.00	137,366.00	
本期专项债券发行资金	34,634.00	137,366.00						172,000.00
利息支出		1,385.36	6,880.00	6,880.00	6,880.00	6,880.00	5,494.64	34,400.00
本期还款		1,385.36	6,880.00	6,880.00	6,880.00	41,514.00	142,860.64	206,400.00
其中：还本						34,634.00	137,366.00	172,000.00
付息		1,385.36	6,880.00	6,880.00	6,880.00	6,880.00	5,494.64	34,400.00
期末专项债券余额	34,634.00	172,000.00	172,000.00	172,000.00	172,000.00	137,366.00	-	
通郊南路11号项目								
本期债券融资								
期初专项债券余额		13,854.00	53,500.00	53,500.00	39,646.00			
本期专项债券发行资金	13,854.00	39,646.00						53,500.00
利息支出		554.16	2,140.00	2,140.00	1,585.84			6,420.00



年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
本期还款		554.16	2,140.00	15,994.00	41,231.84			59,920.00
其中：还本				13,854.00	39,646.00			53,500.00
付息		554.16	2,140.00	2,140.00	1,585.84			6,420.00
期末专项债券余额	13,854.00	53,500.00	53,500.00	39,646.00	-			
哈尔滨东安发动机有限公司项目								
本期债券融资								
期初专项债券余额		3,463.00	26,100.00	26,100.00	22,637.00			
本期专项债券发行资金	3,463.00	22,637.00						26,100.00
利息支出		138.52	1,044.00	1,044.00	905.48			3,132.00
本期还款		138.52	1,044.00	4,507.00	23,542.48			29,232.00
其中：还本				3,463.00	22,637.00			26,100.00
付息		138.52	1,044.00	1,044.00	905.48			3,132.00
期末专项债券余额	3,463.00	26,100.00	26,100.00	22,637.00	-			
汇总								
本期债券融资								
期初专项债券余额	-	132,060.00	716,100.00	777,600.00	680,174.00	233,500.00		
本期专项债券发行资金	132,060.00	584,040.00	61,500.00	-	-	-		777,600.00
利息支出	-	5,282.40	28,644.00	31,104.00	27,206.96	9,340.00	5,494.64	107,072.00
本期还款	-	5,282.40	28,644.00	128,530.00	473,880.96	105,474.00	142,860.64	884,672.00
其中：还本	-	-	-	97,426.00	446,674.00	96,134.00	137,366.00	777,600.00
付息	-	5,282.40	28,644.00	31,104.00	27,206.96	9,340.00	5,494.64	107,072.00
期末专项债券余额	132,060.00	716,100.00	777,600.00	680,174.00	233,500.00	137,366.00		

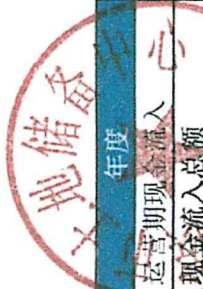


附件五：各项收益与融资平衡测算表

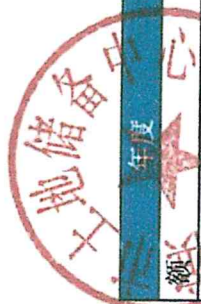
表 5-1 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
各项目汇总									
现金流入									
资本金流入	30,000.00	2,550.75	8,686.97	27,080.00	66,389.60	6,880.00	-	-	141,587.32
债券资金流入	-	132,060.00	584,040.00	61,500.00	-	-	-	-	777,600.00
运营期现金流入	-	-	127,693.98	-	374,802.17	441,785.46	664,835.73		1,609,117.34
现金流入总额	30,000.00	134,610.75	720,420.95	88,580.00	441,191.77	448,665.46	664,835.73		2,528,304.66
现金流出									
建设期资金流出	30,000.00	134,478.70	587,553.20	63,058.50	59,509.60	-	-	-	874,600.00
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	132.05	584.05	61.50	-	-	-	-	777.60
债券还本付息	-	-	5,282.40	28,644.00	128,530.00	473,880.96	105,474.00	142,860.64	884,672.00
现金流出总额	30,000.00	134,610.75	593,419.65	91,764.00	188,039.60	473,880.96	105,474.00	142,860.64	1,760,049.60
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	127,001.30	-3,184.00	253,152.17	-25,215.50	559,361.73	-142,860.64	768,255.06
期末项目累计现金结余	-	-	127,001.30	123,817.30	376,969.47	351,753.97	911,115.70	768,255.06	
平均偿债覆盖率									1.82
一、哈尔滨群力西区项目									
现金流入									
资本金流入	30,000.00	1,498.81	5,101.95	20,200.00	59,509.60				116,310.36
债券资金流入		80,109.00	384,391.00	61,500.00					526,000.00



年度	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
总当期现金流入			-		374,802.17	441,785.46	293,793.28		1,110,380.91
现金流入总额	30,000.00	81,607.81	389,492.95	81,700.00	434,311.77	441,785.46	293,793.28		1,752,691.27
现金流出									-
建设当期现金流出	30,000.00	81,527.70	385,904.20	63,058.50	59,509.60				620,000.00
运营期现金流出									-
债券发行费用		80.11	384.39	61.50					526.00
债券还本付息		-	3,204.36	18,580.00	101,149.00	402,226.64	63,960.00		589,120.00
现金流出总额	30,000.00	81,607.81	389,492.95	81,700.00	160,658.60	402,226.64	63,960.00		1,209,646.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	273,653.17	39,558.82	229,833.28		543,045.27
期末项目累计现金结余	-	-	-	-	273,653.17	313,211.99	543,045.27		
平均偿债覆盖率									1.88
二、哈尔滨港务局项目									
现金流入									
资本金流入	-	1,034.63	1,522.73	6,880.00	6,880.00	6,880.00			23,197.36
债券资金流入		34,634.00	137,366.00						172,000.00
运营期现金流入			-	-	-	-	371,042.45		371,042.45
现金流入总额		35,668.63	138,888.73	6,880.00	6,880.00	6,880.00	371,042.45		566,239.81
现金流出									-
建设期资金流出	-	35,634.00	137,366.00	-	-	-			173,000.00
运营期现金流出									-
债券发行费用		34.63	137.37						172.00
债券还本付息		-	1,385.36	6,880.00	6,880.00	6,880.00	41,514.00	142,860.64	206,400.00
现金流出总额		35,668.63	138,888.73	6,880.00	6,880.00	6,880.00	41,514.00	142,860.64	379,572.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	329,528.45	-142,860.64	186,667.81
期末项目累计现金结余	-	-	-	-	-	-	329,528.45	186,667.81	



年度	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
三、通郊南路11号项目									1.80
平均偿债覆盖率									1.80
现金流入									
资本金流入	-	13.85	1,039.65	-	-				1,053.50
债券资金流入		13,854.00	39,646.00						53,500.00
运营期现金流入			80,209.81						80,209.81
现金流入总额		13,867.85	120,895.46	-	-				134,763.31
现金流出									
建设期资金流出	-	13,854.00	40,646.00	-	-				-
运营期现金流出									54,500.00
债券发行费用		13.85	39.65						-
债券还本付息			554.16	2,140.00	15,994.00	41,231.84			53.50
现金流出总额		13,867.85	41,239.81	2,140.00	15,994.00	41,231.84			59,920.00
现金净流量									114,473.50
当年项目现金净流入	-	-	79,655.65	-2,140.00	-15,994.00	-41,231.84			20,289.81
期末项目累计现金结余	-	-	79,655.65	77,515.65	61,521.65	20,289.81			
平均偿债覆盖率									1.34
四、哈尔滨东安发动机有限公司项目									
现金流入									
资本金流入	-	3.46	1,022.64						1,026.10
债券资金流入		3,463.00	22,637.00						26,100.00
运营期现金流入			47,484.17						47,484.17
现金流入总额	-	3,466.46	71,143.81						74,610.27
现金流出									
建设期资金流出	-	3,463.00	23,637.00						-
运营期现金流出									27,100.00



年度	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
债券发行费用		3.46	22.64						26.10
债券还本付息			138.52	1,044.00	4,507.00	23,542.48	-		29,232.00
现金流总额	-	3,466.46	23,798.16	1,044.00	4,507.00	23,542.48	-		56,358.10
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	47,345.65	-1,044.00	-4,507.00	-23,542.48	-		18,252.17
期末项目累计现金结余	-	-	47,345.65	46,301.65	41,794.65	18,252.17	18,252.17		
平均偿债覆盖率									1.62

附件六：压力测试表



表 6-1 项目收益压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例		
		接近三年 GDP 平均增速 3.1%的 100% 测算	接近三年 GDP 平均增速 3.1%的 90% 测算	接近三年 GDP 平均增速 3.1%的 80% 测算
哈尔滨群力西区项目				
1	经营净收益	1,110,380.91	1,097,749.42	1,085,230.85
2	债券还本付息额	589,120.00	589,120.00	589,120.00
3	债券本息覆盖率	1.88	1.86	1.84
哈尔滨港务局项目				
1	经营净收益	371,042.45	365,675.48	360,370.80
2	债券还本付息额	206,400.00	206,400.00	206,400.00
3	债券本息覆盖率	1.80	1.77	1.75
通郊南路 11 号项目				
1	经营净收益	80,209.81	79,976.42	79,743.02
2	债券还本付息额	59,920.00	59,920.00	59,920.00
3	债券本息覆盖率	1.34	1.33	1.33
哈尔滨东安发动机有限公司项目				
1	经营净收益	47,484.17	47,346.00	47,207.83
2	债券还本付息额	29,232.00	29,232.00	29,232.00
3	债券本息覆盖率	1.62	1.62	1.61
汇总				
1	经营净收益	1,609,117.34	1,590,747.32	1,572,552.50
2	债券还本付息额	884,672.00	884,672.00	884,672.00
3	债券本息覆盖率	1.82	1.80	1.78

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

本次预测以哈尔滨市土地储备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、政策性基金等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制哈尔滨市本级土地储备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、关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62号）；
- 3、关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89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、《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；
- 6、《土地储备项目估价测算表》。

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）建设单位基本情况

单位名称：哈尔滨市土地储备中心

住所：哈尔滨市道里区友谊宫 263 号西侧 1 号楼、2 号楼

法定代表人：金涛

开办资金：872,621 万元人民币

统一社会信用代码：122301007346058699

宗旨和业务范围：负责全市土地储备计划的编制和报批工作；负责落实全市土地储备计划，组织管理全市土地一级开发工作；负责对依法纳入储备范围的国有建设用地实施收购；对已依法收回的国有土地，已实施征转的土地，已收购的国有建设用地及其他储备土地，进行必要的前期开发；负责将达到土地供应条件的储备土地纳入市级土地储备库，并对纳入市级土地储备库的土地进行管理和临时利用；负责本中心为主体的土地储备项目资金的筹措、使用和管理；定期公布储备土地的拟出让信息，负责储备土地的招商洽谈以及投入市场前的准备工作。

（二）项目概况

1、项目位置、四至范围及实施进度。

哈尔滨市本级土地储备项目（以下简称“本项目”）涉及 4 个子项目，具体为哈尔滨群力西区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域储备项目（以下简称“哈尔滨群力西区项目”）、港务局区域项目（以下简称“哈尔滨港务局项目”）、通郊南路 11 号土地储备项目（中铁物流）（以下简称“通郊南路 11 号项目”）、中国航发哈尔滨东安发动机有限公司土地储备项目（以下简称“哈尔滨东安发动机有限公司项目”），各子项目基本情况如下：

（1）哈尔滨群力西区项目，四至：位于道里区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域，未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 1,760,000.00 平方米，规划出让面积 706,000.00 平方米，目前项目已投资 30,000.00 万元；

（2）哈尔滨港务局项目，位于道外区海员街 1 号。四至：东至松江 湿地旅游通道、西至线状道路、南至东北新街、北至江畔路；未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 541,800.00 平方米，规划出让面积 204,966.00 平方米；

（3）通郊南路 11 号项目，位于香坊区通郊南路 11 号。四至：东至拥军路、西至通郊南路、南至立汇美罗湾、北至孙家站；未来规划土地性质为商住用地，土地储备面积约 249,200.00 平方米，规划出让面积 123,074.10 平方米；

（4）哈尔滨东安发动机有限公司项目，位于平房区联盟大街 2 号。四至：东至联盟大街、西至规划路（绿色家园）、南至哈南第二大道、北至滨电街相邻；未来规

划土地性质为居住用地，土地储备面积约 141,600.00 平方米，规划出让面积 122,754.50 平方米。

本项目由哈尔滨市土地储备中心实施，该项目目前尚未开始设施建设。

2、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及 4 个土地储备项目，项目总投资 919,187.32 万元，其中建设投资 874,600.00 万元，建设期利息 43,809.72 万元，发行费用 777.60 万元。筹资总额 919,187.32 万元，其中财政资金 141,587.32 万元，发行债券 777,600.00 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	
		建设投资	建设期利息	发行费用	自有资金	发行债券
1	哈尔滨群力西区项目	620,000.00	21,784.36	526.00	116,310.36	526,000.00
2	哈尔滨港务局项目	173,000.00	22,025.36	172.00	23,197.36	172,000.00
3	通郊南路 11 号项目	54,500.00		53.50	1,053.50	53,500.00
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27,100.00		26.10	1,026.10	26,100.00
合计		919,187.32			919,187.32	

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

哈尔滨，别称“冰城”，是黑龙江省省会、副省级市、特大城市、中国东北地区中心城市之一，哈尔滨都市圈核心城市，是东北北部交通、政治、经济、文化、金融中心，也是中国省辖市中陆地管辖面积最大、户籍人口居第三位的特大城市，地处中国东北平原东北部地区、黑龙江省南部，国家重要的制造业基地。截至 2015 年，哈尔滨总面积 5.31 万平方公里，市辖区面积 10,198 平方公里，辖 9 个市辖区、7 个县，代管 2 个县级市，常住人口 1,066.5 万人。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本项目地块分别位于哈尔滨市道里区、道外区、香坊区和平房区。在确定该地块出让价格时，以哈尔滨市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近两年出让价格为基础参考依据，同时整体考虑哈尔滨市城市整体发展规划、未来三年土地供应数量

以及该地块地理位置、周边环境等因素，综合确定本项目土地出让价格。

本次以近期同用途、同等级土地成交价格为参考，以估价单位《土地储备项目估价表》预测的土地价格为准。

土地储备项目土地价格预测表

地块名称	土地规划面积 (m ²)	规划用途	土地出让面积 (m ²)	单价 (元/ 平方米)	土地总价 (万 元)
哈尔滨群力西 区项目	1,760,000.00	商住	706,000.00	13,954.70	985,202.00
哈尔滨港务局 项目	541,800.00	商住	204,966.00	15,539.91	318,515.28
通郊南路 11 号 项目	249,200.00	商住	123,074.10	6,321.24	77,798.07
哈尔滨东安发 动机有限公司 项目	141,600.00	居住	122,754.50	3,751.91	46,056.42
合计	2,692,600.00		1,156,794.60	39,567.76	1,427,571.77

根据上述近期土地市场价格情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速 (3.1%)。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
哈尔滨群力西区 项目	13,954.70	14,387.30	14,833.30	15,293.14	15,767.22	16,256.01
哈尔滨港务局项 目	15,539.91	16,021.65	16,518.32	17,030.38	17,558.33	18,102.63
通郊南路 11 号 项目	6,321.24	6,517.20	6,719.23	6,927.53	7,142.28	7,363.69
哈尔滨东安发动 机有限公司项目	3,751.91	3,868.22	3,988.14	4,111.77	4,239.23	4,370.65

(2) 土地出让收入预测

根据上述土地价格预测，结合土地价格增长率（分别以近三的年哈尔滨市 GDP 平均增速 (3.1%) 的 100%、90%、80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为近三年哈尔滨市 GDP 平均增速（3.1%）

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
哈尔滨群力西区项目			374,802.17	441,785.46	293,793.28	1,110,380.91
哈尔滨港务局项目					371,042.45	371,042.45
通郊南路 11 号项目	80,209.81					80,209.81
哈尔滨东安发动机有限公司项目	47,484.17					47,484.17
合计	127,693.98		374,802.17	441,785.46	664,835.73	1,609,117.34

测算表二：预计土地价格增速为近三年哈尔滨市 GDP 平均增速（3.1%）的 90%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
哈尔滨群力西区项目			371,539.89	436,665.84	289,543.69	1,097,749.42
哈尔滨港务局项目					365,675.48	365,675.48
通郊南路 11 号项目	79,976.42					79,976.42
哈尔滨东安发动机有限公司项目	47,346.00					47,346.00
合计	127,322.42		371,539.89	436,665.84	655,219.17	1,590,747.32

测算表三：预计土地价格增速为近三年哈尔滨市 GDP 平均增速（3.1%）的 80%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
哈尔滨群力西区项目			368,296.59	431,590.84	285,343.41	1,085,230.85

哈尔滨港务局项目					360,370.80	360,370.80
通郊南路 11 号项目	79,743.02					79,743.02
哈尔滨东安发动机有限公司项目	47,207.83					47,207.83
合计	126,950.85		368,296.59	431,590.84	645,714.21	1,572,552.50

根据上述测算，在按哈尔滨市近三年 GDP 平均增速 3.1% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,609,117.34 万元；

同理计算，在按哈尔滨市近三年 GDP 平均增速 3.1% 的 90% 即 2.8% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,590,747.32 万元；

同理计算，在按哈尔滨市近三年 GDP 平均增速 3.1% 的 80% 即 2.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,572,552.50 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的哈尔滨市土地收购储备中心六个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速（3.1%）的 100%、90%、80% 比例增长时，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）

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计专用章



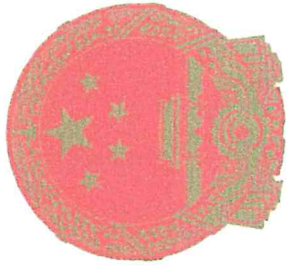
登记机关



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

1569863



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



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》。



发证机关：黑龙江省财政厅

二〇一〇年五月三十日

中华人民共和国财政部制

刘琦祺



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计专用章

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: 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



宋炳珍



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	宋炳珍
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1989-04-28
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
Working unit	
身份证号码	230102196904284623
Identity card No.	



年度检验登记(特殊普通合伙)
Annual Renewal Registration
审计专用章

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: 110001650263
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 11 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

