

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）
七台河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] 23020020 号

目 录

一、 专项评价报告.....	1
二、 事务所附件	
1、本所营业执照.....	22
2、本所执业证书.....	23
3、本所经办注册会计师资格证书.....	24



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（二期） --2019 年黑龙江省政府专项债券（八期） 七台河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]23020020 号

七台河市土地收购储备中心：

我们接受七台河市土地收购储备中心委托，对 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）七台河市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》要求七台河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

七台河市位于黑龙江省东部的张广才岭与完达山脉两大山系衔接地带，东连双鸭山市，南接鸡西市、牡丹江市，西通哈尔滨市，北邻佳木斯市、鹤岗市，市域总面积约 6221 平方公里，是黑龙江省重要的煤化工基地，是一座新兴的以煤炭和木材加工工业为主导的城市。为提升七台河市建设的整体水平，进一步加强市级政府对土地的统一集中调控，盘活土地资产存量，拟实施七台河市土地收购储备专项债权项目。

七台河市土地储备项目（以下简称“本项目”）涉及三宗土地，具体为土地收储项目地块 1、土地收储项目地块 2、土地收储项目地块 4，基本情况如下：

（一）土地收储项目地块 1，位于七台河市新兴区，四至：双叶大道以西，红旗路以东方向，倭肯河以东以北，东南部与待储备地块 2 相邻；未来规划土地性质为二类居住用地，土地储备面积 106,400.00 平方米，规划出让面积 106,400.00 平方米；

（二）土地收储项目地块 2，位于七台河市新兴区，四至：河南路以东，越秀路以北，七桦公路以南，西侧与待储备 1 号地块相邻；未来规划土地性质为商业用地和二类居住用地，土地储备面积 271,300.00 平方米，规划出让面积 253,183.00 平方米；

（三）土地收储项目地块 4 位于七台河市桃山区，四至：七台河市桃山坝下土地收储项目、倭肯河南岸，具体为西环公路西侧（少量地块），西环公路东侧（绝大部分分布于西环公路东侧，河南路南侧），地块最南侧以现状市政道路为界；未来规划土地性质为商业用地和二类居住用地，土地储备面积 219,900.00 平方米，规划出让面积 200,402.00 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 27,900.00 万元，债券期限为 5 年。债券分两次发行，其中：第一年发行 9,663.00 万元，第二年发行 18,237.00 万元，债券额度全部用于七台河市土地储备项目。债券额度拟分配情况如下：土地收储项目地块 1 项目预计发债金额为 4,700.00 万元；土地收储项目地块 2 项目预计发债金额为 12,400.00 万元；土地收储项目地块 4 项目预计发债金额为 10,800.00 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 1.29 倍，各分项目地块覆盖倍数如下其中土地收储项目地块 1 本息资金覆盖倍数可达到 1.28 倍，土地收储项目地块 2 本息资金覆盖倍数可达到 1.35 倍，土地收储项目地块 4 本息资金覆盖倍数可达到

1.23 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 30,259.39 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 28,044.97 万元，建设期利息 2,186.052 万元，总发行费暂估为 27.90 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	土地收储项目地块 1	4,797.62	441.12	4.70	5,243.44
2	土地收储项目地块 2	12,415.43	1,163.80	12.40	13,591.63
3	土地收储项目地块 4	10,831.92	581.60	10.80	11,424.32
合计		28,044.97	2,186.52	27.90	30,259.39

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 2,359.39 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 27,900.00 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	土地收储项目地块 1	543.44	4,700.00	5,243.44
2	土地收储项目地块 2	1,191.63	12,400.00	13,591.63
3	土地收储项目地块 4	624.32	10,800.00	11,424.32
合计		2,359.39	27,900.00	30,259.39

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 30,259.39 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 43,173.21 万元。具体情况如下：

七台河市土地储备项目本息资金覆盖倍数等于项目收益除以需以土地出让收益偿还的债券还本付息总额。七台河市土地储备项目资金覆盖倍数为 1.29。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	土地出让收益	债券发行额	债券本息	资金覆盖倍数
1	土地收储项目地块 1	7,244.35	4,700.00	5,640.00	1.28
2	土地收储项目地块 2	20,046.38	12,400.00	14,880.00	1.35
3	土地收储项目地块 4	15,882.48	10,800.00	12,960.00	1.23
合计		43,173.21	27,900.00	33,480.00	1.29

（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，本期七台河市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。七台河市土地储备项目专项债券第一期于 2024 年到期，第二期于 2025 年到期；本项目专项债券到期偿还本金后期末仍有结余 11,879.73 万元。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

项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
土地收储项目地块 1	2,045.47	2025
土地收储项目地块 2	6,330.18	2025
土地收储项目地块 4	3,504.08	2025
合计	11,879.73	

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。七台河市土地收购储备中心提供的《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《七台河市 2019 年度土地收储项目地块 1 可行性研究报告》、《七台河市 2019 年度土地收储项目地块 2 可行性研究报告》、《七台河市 2019 年度土地收储项目地块 4 可行性研究报告》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 020 号》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 021 号》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 023 号》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七台河市 GDP 平均增速（4.0%）的 80%情况下，七台河市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。

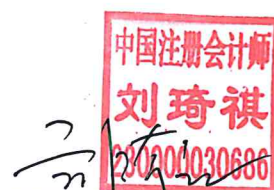
综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供申请人本次七台河市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：



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)	土地收储项目地块 1	5,243.44
1	建设投资	4,797.62
1.1	征收补偿费用	4,270.90
1.2	预备费	228.46
1.3	其他费用	298.26
2	建设期利息	441.12
3	债券发行费	4.70
(二)	土地收储项目地块 2	13,591.63
1	建设投资	12,415.43
1.1	征收补偿费用	11,063.71
1.2	预备费	591.21
1.3	其他费用	760.51
2	建设期利息	1,163.80
3	债券发行费	12.40
(三)	土地收储项目地块 4	11,424.32
1	建设投资	10,831.92
1.1	征收补偿费用	9,699.67
1.2	预备费	515.81
1.3	其他费用	616.44
2	建设期利息	581.60
3	债券发行费	10.80
	项目汇总	
1	建设投资	28,044.97
2	建设期利息	2,186.52
3	债券发行费	27.90
4	总投资	30,259.39

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

		2019	2020	2021	2022	合计
(一)	土地收储项目地块 1					
1	资本金	99.25	68.19	188.00	188.00	543.44
1.1	建设投资	97.62				97.62
1.2	建设期债券利息		65.12	188.00	188.00	441.12
1.3	债券发行费	1.63	3.07			4.70
2	债券资金	1,628.00	3,072.00			4,700.00
3	合计	1,727.25	3,140.19	188.00	188.00	5,243.44
(二)	土地收储项目地块 2					
1	资本金	19.73	179.90	496.00	496.00	1,191.63
1.1	建设投资	15.43				15.43
1.2	建设期债券利息		171.80	496.00	496.00	1,163.80
1.3	债券发行费	4.30	8.10			12.40
2	债券资金	4,295.00	8,105.00			12,400.00
3	合计	4,314.73	8,284.90	496.00	496.00	13,591.63
(三)	土地收储项目地块 4					
1	资本金	35.66	156.66	432.00		624.32
1.1	建设投资	31.92				31.92
1.2	建设期债券利息		149.60	432.00		581.60
1.3	债券发行费	3.74	7.06			10.80
2	债券资金	3,740.00	7,060.00			10,800.00
3	合计	3,775.66	7,216.66	432.00		11,424.32
	项目汇总					
1	资本金	154.64	404.75	1,116.00	684.00	2,359.39
2	债券资金	9,663.00	18,237.00			27,900.00
3	合计	9,817.64	18,641.75	1,116.00	684.00	30,259.39

附件三：收入估算表



表 3-1 土地出让收入表

单位：人民币万元

		合计	2022	2023
1	土地出让收入	43,173.21	15,882.48	27,290.73
1.1	土地收储项目地块 1	7,244.35		7,244.35
1.2	土地收储项目地块 2	20,046.38		20,046.38
1.3	土地收储项目地块 4	15,882.48	15,882.48	
	合计收益	43,173.21	15,882.48	27,290.73



附件四：各项专项债券还本付息表

表 4-1 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
债券利率	4%							
土地收储项目地块 1								
本期债券融资								
期初专项债券余额		1,628.00	4,700.00					
本期专项债券发行资金	1,628.00	3,072.00		4,700.00	4,700.00	4,700.00	3,072.00	
利息支出		65.12	188.00	188.00	188.00	188.00	122.88	940.00
本期还款		65.12	188.00	188.00	188.00	1,816.00	3,194.88	5,640.00
其中：还本						1,628.00	3,072.00	4,700.00
付息		65.12	188.00	188.00	188.00	188.00	122.88	940.00
期末专项债券余额	1,628.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	3,072.00		
土地收储项目地块 2								
本期债券融资								
期初专项债券余额		4,295.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	8,105.00	
本期专项债券发行资金	4,295.00	8,105.00						12,400.00
利息支出		171.80	496.00	496.00	496.00	496.00	324.20	2,480.00
本期还款		171.80	496.00	496.00	496.00	4,791.00	8,429.20	14,880.00
其中：还本						4,295.00	8,105.00	12,400.00

期末	4,295.00	12,400.00	12,400.00	496.00	496.00	496.00	496.00	324.20	2,480.00
土地收储项目地块4		12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00	12,400.00		
本期债券融资									
期初专项债券余额				10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	7,060.00	
本期专项债券发行资金	3,740.00								
利息支出									10,800.00
本期还款				432.00	432.00	432.00	432.00	282.40	2,160.00
其中：还本				432.00	432.00	432.00	432.00	7,342.40	12,960.00
付息									10,800.00
期末专项债券余额	3,740.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	282.40	2,160.00
汇总									
本期债券融资									
期初专项债券余额				27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	18,237.00	
本期专项债券发行资金	9,663.00								27,900.00
利息支出									27,900.00
本期还款				1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	729.48	5,580.00
其中：还本				1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	18,966.48	33,480.00
付息									27,900.00
期末专项债券余额	9,663.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	27,900.00	729.48	5,580.00

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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
汇总							
现金流入							
资本金流入	154.64	404.75	1,116.00	684.00	-	-	2,359.39
债券资金流入	9,663.00	18,237.00					27,900.00
运营期现金流入	-	-	-	15,882.48	27,290.73	-	43,173.21
现金流入总额	9,817.64	18,641.75	1,116.00	16,566.48	27,290.73	-	73,432.60
现金流出							
建设期资金流出	9,807.97	18,237.00	-	-	-	-	28,044.97
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	9.67	18.23	-	-	-	-	27.90
本期债券还本付息	-	386.52	1,116.00	1,116.00	1,116.00	10,779.00	18,966.48
现金流出总额	9,817.64	18,641.75	1,116.00	1,116.00	1,116.00	10,779.00	33,480.00
当年项目现金净流入	-	-	-	15,450.48	26,174.73	-10,779.00	-18,966.48
期末项目累计现金结存额	-	-	-	15,450.48	41,625.21	30,846.21	11,879.73
平均偿债覆盖率							1.29
(一) 土地收储项目地块 1							
现金流入							
资本金流入	99.25	68.19	188.00	188.00			543.44

现金流出总额	4,314.73	8,284.90	496.00	496.00	496.00	4,791.00	8,429.20	27,307.83
当年项目现金净流入	-	-	-	-	19,550.38	-4,791.00	-8,429.20	6,330.18
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	19,550.38	14,759.38	6,330.18	
平均偿债覆盖率								1.35
(三) 土地收储项目地块 4								
现金流入								
资本金流入	35.66	156.66	432.00					624.32
债券资金流入	3,740.00	7,060.00						10,800.00
运营期现金流入				15,882.48				15,882.48
现金流入总额	3,775.66	7,216.66	432.00	15,882.48				27,306.80
现金流出								
建设期资金流出	3,771.92	7,060.00						10,831.92
运营期现金流出								
债券发行费用	3.74	7.06						
本期债券还本付息		149.60	432.00	432.00	432.00	4,172.00	7,342.40	12,960.00
现金流出总额	3,775.66	7,216.66	432.00	432.00	432.00	4,172.00	7,342.40	23,802.72
当年项目现金净流入				15,450.48	-432.00	-4,172.00	-7,342.40	3,504.08
期末项目累计现金结存额				15,450.48	15,018.48	10,846.48	3,504.08	
平均偿债覆盖率								1.23

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

	经营净收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比例		
		按近三年 GDP 平 均增速 4.0%的 100%测算	按近三年 GDP 平 均增速 4.0%的 90%测算	按近三年 GDP 平 均增速 4.0%的 80%测算
土地收储项目地块 1				
1	经营净收益	7,244.35	7,133.59	7,023.94
2	债券还本付息额	5,640.00	5,640.00	5,640.00
3	债券本息覆盖率	1.28	1.26	1.25
土地收储项目地块 2				
1	经营净收益	20,046.38	19,739.81	19,436.49
2	债券还本付息额	14,880.00	14,880.00	14,880.00
3	债券本息覆盖率	1.35	1.33	1.31
土地收储项目地块 4				
1	经营净收益	15,882.48	15,699.89	15,518.76
2	债券还本付息额	12,960.00	12,960.00	12,960.00
3	债券本息覆盖率	1.23	1.21	1.2
汇总				
1	经营净收益	43,173.21	42,573.29	41,979.19
2	债券还本付息额	33,480.00	33,480.00	33,480.00
3	债券本息覆盖率	1.29	1.27	1.25

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

本次预测以七台河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，编制七台河市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、（黑龙江省）时代七分公司2019估（字）第020号、（黑龙江省）时代七分公司2019估（字）第021号、（黑龙江省）时代七分公司2019估（字）第023号《土地估价报告》。

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：七台河市土地收购储备中心

住所：黑龙江省七台河市桃山区东进路南侧

法定代表人：黄桂波

开办资金：2.8 万元人民币

统一社会信用代码：1223090068144073XR

宗旨和业务范围：垄断城市存量土地，供应对城市辖区范围内的各类存量建设用地和增量土地，代表政府实施土地回收、收购储备及土地出让的前期储备工作。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

本次土地储备项目涉及三个土地储备地块，储备面积 597,600.00 平方米，可出让面积 559,985.00 平方米。其中：

（1）土地收储项目地块 1，位于七台河市新兴区，四至：双叶大道以西，红旗路以东方向，倭肯河以东以北，东南部与待储备地块 2 相邻；未来规划土地性质为二类居住用地，土地储备面积 106,400.00 平方米，可出让面积 106,400.00 平方米；

（2）土地收储项目地块 2，位于七台河市新兴区，四至：河南路以东，越秀路以北，七桦公路以南，西侧与待储备 1 号地块相邻；未来规划土地性质为商业用地和二类居住用地，土地储备面积 271,300.00 平方米，可出让面积 253,183.00 平方米；

（3）土地收储项目地块 4，位于七台河市桃山区，四至：七台河市桃山坝下土地收储项目、倭肯河南岸，具体为西环公路西侧（少量地块），西环公路东侧（绝大部分分布于西环公路东侧，河南路南侧），地块最南侧以现状市政道路为界；未来规划土地性质为商业用地和二类居住用地，土地储备面积 219,900.00 平方米，可出让面积 200,402.00 平方米。

本项目由七台河市土地收购储备中心实施，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

本次融资涉及三个土地储备项目，项目总投资 30,259.39 万元，其中建设投资 28,044.97 万元，建设期利息 2,186.52 万元，发行费用 27.90 万元。筹资总额 30,259.39 万元，其中财政资金 2,359.39 万元，发行债券 27,900.00 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	发行费用	建设期利息	自有资金	发行债券
1	土地收储项目地块 1	4,797.62	4.70	441.12	543.44	4,700.00
2	土地收储项目地块 2	12,415.43	12.40	1,163.80	1,191.63	12,400.00
3	土地收储项目地块 4	10,831.92	10.80	581.60	624.32	10,800.00
合计				30,259.39		30,259.39

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

七台河市位于黑龙江省东部的张广才岭与完达山脉两大山系衔接地带，东连双鸭山市，南接鸡西市、牡丹江市，西通哈尔滨市，北邻佳木斯市、鹤岗市，市域总面积约 6221 平方公里，是黑龙江省重要的煤化工基地，是一座新兴的以煤炭和木材加工工业为主导的城市。为提升七台河市建设的整体水平，进一步加强市级政府对土地的统一集中调控，盘活土地资产存量，拟实施七台河市土地收购储备专项债权项目。

2、项目收益及现金流入预测

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)
土地收储项目地块 1	106,400.00	居住	106,400.00	582.00	6,192.48
土地收储项目地块 2	271,300.00	商业	45,897.00	1,105.00	5,071.62
		居住	207,286.00	582.00	12,064.05
土地收储项目地块 4	219,900.00	商业	36,408.00	1,144.00	4,165.08
		居住	163,994.00	607.00	9,954.44
合计	597,600.00		559,985.00		37,447.67

(1) 土地出让价格预测

本项目地块分别位于七台河市新兴区、桃山区。在确定该地块出让价格时，以七台河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，同时整体考虑七台河市整体发展规划、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《七台河市 2019 年度土地收储项目可行性研究报告》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 020 号》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 021 号》、《（黑龙江省）时代七分公司 2019 估（字）第 023 号》《土地估价报告》中预测的土地价格为准。

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（4.0%）。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
土地收储项目地块 1-居住	582.00	605.28	629.49	654.67	680.86	708.09
土地收储项目地块 2-商业	1,105.00	1,149.20	1,195.17	1,242.98	1,292.70	1,344.41
土地收储项目地块 2-居住	582.00	605.28	629.49	654.67	680.86	708.09
土地收储项目地块 4-商业	1,144.00	1,189.76	1,237.35	1,286.84	1,338.31	1,391.84
土地收储项目地块 4-居住	607.00	631.28	656.53	682.79	710.10	738.50

(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（分别以近三的七台河市 GDP 平均增速（4.0%）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七台河市 GDP 平均增速（4.0%）

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
土地收储项目地块 1					7,244.35		7,244.35
土地收储项目地块 2					20,046.38		20,046.38
土地收储项目地块 4				15,882.48			15,882.48
合计				15,882.48	27,290.73		43,173.21

测算表二：预计土地价格增速为近三年七台河市 GDP 平均增速（4.0%）的 90%

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
土地收储项目地块 1					7,133.59		7,133.59
土地收储项目地块 2					19,739.81		19,739.81
土地收储项目地块 4				15,699.89			15,699.89
合计				15,699.89	26,873.40		42,573.29

测算表三：预计土地价格增速为近三年七台河市 GDP 平均增速（4.0%）的 80%

项目土地出让收入预测表

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
土地收储项目地块 1					7,023.94		7,023.94
土地收储项目地块 2					19,436.49		19,436.49
土地收储项目地块 4				15,518.76			15,518.76
合计				15,518.76	26,460.43		41,979.19

根据上述测算，在按七台河市近三年 GDP 平均增速 4.0%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 43,173.21 万元；

同理计算，在按七台河市近三年 GDP 平均增速 4.0%的 90%即 3.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 42,573.29 万元；

同理计算，在按七台河市近三年 GDP 平均增速 4.0%的 80%即 3.2%计算土地价

格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 41,979.19 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，本次评价的七台河市土地收购储备中心三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速（4.0%）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）



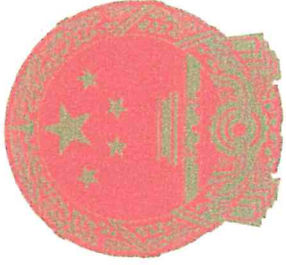
登记机关



2013 年 09 月 25 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。

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计专用章

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



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



姓名	宋炳珍
Full name	宋炳珍
性别	女
Sex	女
出生日期	1969-04-28
Date of birth	1969-04-28
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	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
身份证号码	230102196904284623
Identity card No.	230102196904284623



年度检验登记
Annual Renewal Registration

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
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

