

关于 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）齐齐哈尔市本级土地储备
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-6
二、项目收益及现金流入评价说明	7-17

委托单位：齐齐哈尔市土地储备中心
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
联系电话：（0451）87008900
传真号码：（0451）87008900
网 址：<http://www.Reanda.com>

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）齐齐哈尔市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

利安达专字【2019】黑 A2001 号

我们接受齐齐哈尔市土地储备中心委托，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）（以下简称“本次债券”）齐齐哈尔市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。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负责。

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。

本专项评价仅供发行人发行本次债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，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，本次评价的齐齐哈尔市 7 个地段的土地储备项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

专项评价结果如下：

1、本次债券应付本息情况

齐齐哈尔市 7 个地段的土地储备项目计划总融资金额 55,590.71 万元。分两期发行，假设第一期 2019 年发行债券 19,253.00 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 36,337.71 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：

单位：万元

项目名称	年度	期初债券余额	本期偿还本金	期末债券余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
西园北华 小区地段 A04	第一年	2,807.00		2,807.00	112.28	112.28
	第二年	8,105.13		8,105.13	324.21	324.21
	第三年	8,105.13		8,105.13	324.21	324.21
	第四年	8,105.13		8,105.13	324.21	324.21
	第五年	8,105.13	2,807.00	5,298.13	324.21	3,131.21
	第六年	5,298.13	5,298.13		211.93	5,510.06
	合计	8,105.13	8,105.13		1,621.05	9,726.18
西园北华 小区地段 A15-1	第一年	3,904.00		3,904.00	156.16	156.16
	第二年	11,271.71		11,271.71	450.87	450.87
	第三年	11,271.71		11,271.71	450.87	450.87
	第四年	11,271.71		11,271.71	450.87	450.87
	第五年	11,271.71	3,904.00	7,367.71	450.87	4,354.87
	第六年	7,367.71	7,367.71		294.71	7,662.42
	合计	11,271.71	11,271.71		2,254.35	13,526.06
造纸厂片 区A01	第一年	2,154.00		2,154.00	86.16	86.16
	第二年	6,218.27		6,218.27	248.72	248.72
	第三年	6,218.27		6,218.27	248.72	248.72
	第四年	6,218.27		6,218.27	248.72	248.72
	第五年	6,218.27	2,154.00	4,064.27	248.72	2,402.72
	第六年	4,064.27	4,064.27		162.56	4,226.83
	合计	6,218.27	6,218.27		1,243.60	7,461.87
造纸厂片 区A02	第一年	5,502.00		5,502.00	220.08	220.08
	第二年	15,885.94		15,885.94	635.44	635.44
	第三年	15,885.94		15,885.94	635.44	635.44
	第四年	15,885.94		15,885.94	635.44	635.44
	第五年	15,885.94	5,502.00	10,383.94	635.44	6,137.44
	第六年	10,383.94	10,383.94		415.36	10,799.30
	合计	15,885.94	15,885.94		3,177.20	19,063.14
造纸厂片 区A10-1	第一年	589.00		589.00	23.56	23.56
	第二年	1,701.64		1,701.64	68.07	68.07
	第三年	1,701.64		1,701.64	68.07	68.07
	第四年	1,701.64		1,701.64	68.07	68.07
	第五年	1,701.64	589.00	1,112.64	68.07	657.07
	第六年	1,112.64	1,112.64		44.51	1,157.15

	合计	1,701.64	1,701.64		340.35	2,041.99
造纸厂片区A11	第一年	707.00		707.00	28.28	28.28
	第二年	2,041.44		2,041.44	81.66	81.66
	第三年	2,041.44		2,041.44	81.66	81.66
	第四年	2,041.44		2,041.44	81.66	81.66
	第五年	2,041.44	707.00	1,334.44	81.66	788.66
	第六年	1,334.44	1,334.44		53.38	1,387.82
	合计	2,041.44	2,041.44		408.30	2,449.74
造纸厂片区A12	2019年	3,590.00		3,590.00	143.60	143.60
	2020年	10,366.58		10,366.58	414.66	414.66
	2021年	10,366.58		10,366.58	414.66	414.66
	2022年	10,366.58		10,366.58	414.66	414.66
	2023年	10,366.58	3,590.00	6,776.58	414.66	4,004.66
	2024年	6,776.58	6,776.58		271.06	7,047.64
	合计	10,366.58	10,366.58		2,073.30	12,439.88
总计		55,590.71	55,590.71		11,118.15	66,708.86

2、项目产生的净现金流入

假设齐齐哈尔市土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，于3年内出让完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，以土地出让收入分别下降0%、5%、10%、15%的情况下进行压力测试，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关净收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让收入下降0%	土地出让收入下降5%	土地出让收入下降10%	土地出让收入下降15%
造纸厂片区、西园北华小区地段等地块	83,201.73	79,041.64	74,881.56	70,721.47
合计	83,201.73	79,041.64	74,881.56	70,721.47

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按融资开始日起第三年进行土地挂牌交易，且全部于3年内出让完毕，考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在土地出让收入下降0%的情况下，土地出让净收入为83,201.73万元，债券本息资金覆盖率为1.25；在土地出让收入下降5%的情况下，土地出让净收入为79,041.64万元，债券本息资金覆盖率为1.18；在土地出让收入下降10%的情况下，土地出让净收入为74,881.56万元，债券本息资金覆盖率为1.12；在土地出让收入下降15%的情况下，土地出让净收入为70,721.47万元，债券本息资金覆盖率为1.06。具体如下：

齐齐哈尔市土地储备项目各地块债券本息资金覆盖率测算表

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
1	出让土地收入	10,108.80	12,004.8	20,723.52	18,113.76	3,549.11	5,459.53	13,242.21	83,201.73
2	用于资金平衡土地相关收益	10,108.80	12,004.8	20,723.52	18,113.76	3,549.11	5,459.53	13,242.21	83,201.73
3	借贷本息合计金额	9,726.18	13,526.06	7,461.87	19,063.14	2,041.99	2,449.74	12,439.88	66,708.86
4	本息覆盖倍数	1.04	0.89	2.78	0.95	1.74	2.23	1.06	1.25

表 1-1：按土地出让收入下降 0%的情况下计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
1	19,253.00	770.12	770.12	
2	55,590.71	2,223.63	2,223.63	
3	55,590.71	2,223.63	2,223.63	27,692.35
4	55,590.71	2,223.63	2,223.63	27,692.35
5	55,590.71	2,223.63	21,476.63	27,817.03
6	36,337.71	1,453.51	37,791.22	

合计	55,590.71	11,118.15	66,708.86	83,201.73
本息覆盖倍数				1.25

表 2-1: 按土地出让收入下降 5%的情况下计算本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
1	19,253.00	770.12	770.12	
2	55,590.71	2,223.63	2,223.63	
3	55,590.71	2,223.63	2,223.63	26,307.73
4	55,590.71	2,223.63	2,223.63	26,307.73
5	55,590.71	2,223.63	21,476.63	26,426.18
6	36,337.71	1,453.51	37,791.22	
合计	55,590.71	11,118.15	66,708.86	79,041.64
本息覆盖倍数				1.18

表 3-1: 按土地出让收入下降 10%的情况下计算本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
1	19,253.00	770.12	770.12	
2	55,590.71	2,223.63	2,223.63	
3	55,590.71	2,223.63	2,223.63	24,923.12
4	55,590.71	2,223.63	2,223.63	24,923.12
5	55,590.71	2,223.63	21,476.63	25,035.32
6	36,337.71	1,453.51	37,791.22	
合计	55,590.71	11,118.15	66,708.86	74,881.56
本息覆盖倍数				1.12

表 4-1: 按土地出让收入下降 15%的情况下计算本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
1	19,253.00	770.12	770.12	
2	55,590.71	2,223.63	2,223.63	
3	55,590.71	2,223.63	2,223.63	23,538.50
4	55,590.71	2,223.63	2,223.63	23,538.50
5	55,590.71	2,223.63	21,476.63	23,644.47
6	36,337.71	1,453.51	37,791.22	
合计	55,590.71	11,118.15	66,708.86	70,721.47
本息覆盖倍数	1.06			

基于地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为本次债券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，为齐齐哈尔市土地储备提供足够的资金支持，保证齐齐哈尔市土地储备项目顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本次债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙) 黑龙江分所




中国·哈尔滨

中国注册会计师
左文权
230000122025



中国注册会计师
二〇一九年八月五日



附件 1:

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

本次预测以齐齐哈尔市土地储备项目预期土地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、近几年项目周边地块成交情况、土地收储成本、四项基本政策成本、政策性基金等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制 2019 年齐齐哈尔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的相关依据

(一) 国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51 号)

(二) 财政部《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 号文)

(三) 财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号)

(四) 财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)

(五) 财政部 国土资源部关于印发《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)

(六) 《黑龙江省人民政府关于调整征地区片综合地价的批复》(黑政函〔2010〕140 号)、《齐齐哈尔市人民政府关于调整征地区片综合地价的通告》(齐政发〔2015〕66 号)、《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》(财综字〔1999〕117 号)

(七) 《齐齐哈尔市北三区土地收储项目初步可行性研究报告》

三、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等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 政府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的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目单位基本情况

齐齐哈尔市土地储备中心系齐齐哈尔市国土资源局直属事业单位，统一社会信用代码12230200744411937J，开办资金67万元，住所：齐齐哈尔市建华区中华路6号，法定代表人：李长斌。

宗旨和业务范围：规范土地市场，优化配置国土资源。代理土地、矿业权交易，负责国有土地和矿业权收购储备，提供交易信息和交易场所。

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

本次土地储备项目地处齐齐哈尔市北三区。

项目征收范围是：

序号	项目包括地段名称	东至	南至	西至	北至
1	西园北华小区地段 A04	南通街	石纬路	教育驾校	国有土地
2	西园北华小区地段 A15-1	曼哈顿小区	游园路	南通街	地质小区
3	造纸厂片区 A01	鲜明街	长青路	鲜明西街	溪语路
4	造纸厂片区 A02	新立西街	长青路	鲜明街	溪语路
5	造纸厂片区 A10-1	鲜明街	溪语路	鲜明西街	观塔路
6	造纸厂片区 A11	新立西街	溪语路	鲜明街	观塔路
7	造纸厂片区 A12	宜水路	溪语路	新立西街	观塔路

2、项目规划情况

本此项目规划用途为居住用地及商业用地。各项目建筑规模及容积率详见下表：

项目规划明细

单位：万平方米

项目名称	土地储备面积	规划建筑面积	可出让面积				容积率
			住宅用地面积	居住用地面积	工业用地面积	商业用地	
西园北华小	2.1060	3.1590		2.1060			1.5

区地段 A04						
西园北华小区地段 A15-1	2.5010	3.0012		2.5010		1.2
造纸厂片区 A01	4.3174	8.6340		4.3174		2.0
造纸厂片区 A02	3.7737	7.5470		3.7737		2.0
造纸厂片区 A10-1	0.7249	1.4498			0.7249	2.0
造纸厂片区 A11	1.1151	2.2302			1.1151	2.0
造纸厂片区 A12	2.7047	5.4094			2.7047	2.0
合计	17.2428	31.4306		12.6981	4.5447	

注：项目测算范围土地总面积 172,428.00 平方米，其中可出让面积为 172,428.00 平方米。

3、项目投资估算及资金筹措方案

(1) 投资估算

根据可研估算，本项目总投资为 65,898.70 万元，其中开发建设投资 62,849.36 万元，建设期利息 2,993.75 万元（利息按照每年 4% 计算），债券发行费 55.59 万元（按债券发行金额的 0.1% 测算）。

齐齐哈尔市本级土地储备项目投资估算表

单位：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	西园北华小区地段 A04	9,163.44	436.49	8.11	9,608.04
2	西园北华小区地段 A15-1	12,743.50	607.03	11.26	13,361.79
3	造纸厂片区 A01	7,030.22	334.88	6.22	7,371.32
4	造纸厂片区 A02	17,960.21	855.52	15.89	18,831.62
5	造纸厂片区 A10-1	1,923.83	91.63	1.70	2,017.16
6	造纸厂片区 A11	2,307.99	109.94	2.04	2,419.97
7	造纸厂片区 A12	11,720.17	558.26	10.37	12,288.80
8	项目汇总合计	62,849.36	2,993.75	55.59	65,898.70

(2) 资金筹措方案

a、项目资金来源

本项目总投资为 65,898.70 万元，政府以资本金形式出资 10,307.99 万元，占总投资的 15.64%，剩余 55,590.71 万元通过发行本次债券融资。本项目无存量负债，项目无其他金融机构融资，具体明细如下：

齐齐哈尔市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	地块	计划出让时间	项目总需求	资金来源		
				小计	自有资金	项目融资
1	西园北华小区地段 A04	2022 年	9,608.04	9,608.04	1,502.91	8,105.13
2	西园北华小区地段 A15-1	2022 年	13,361.79	13,361.79	2,090.08	11,271.71
3	造纸厂片区 A01	2022 年	7,371.32	7,371.32	1,153.05	6,218.27
4	造纸厂片区 A02	2022 年	18,831.62	18,831.62	2,945.68	15,885.94
5	造纸厂片区 A10-1	2022 年	2,017.16	2,017.16	315.52	1,701.64
6	造纸厂片区 A11	2022 年	2,419.97	2,419.97	378.53	2,041.44
7	造纸厂片区 A12	2022 年	12,288.80	12,288.80	1,922.22	10,366.58
合计	-		65,898.70	65,898.70	10,307.99	55,590.71

b、资金使用计划

资金拟分 2 年使用，其中，2020 年使用 22,833.67 万元（包含自有资金 3,580.67 万元），2021 年使用 43,065.03 万元（包含自有资金 6,727.32 万元），项目投资计划与资金筹措详见下表：

齐齐哈尔市本级土地储备项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	2020	2021	合计
1	西园北华小区地段 A04			
1.1	资本金	522.06	980.85	1,502.91

序号	项目	2020	2021	合计
1.11	建设期债券利息	112.28	324.21	436.49
1.12	债券发行手续费	2.81	5.30	8.11
1.2	债券资金	2,807.00	5,298.13	8,105.13
1.3	合计	3,444.15	6,608.49	10,052.64
2	西园北华小区地段 A15-1			
2.1	资本金	726.04	1,364.04	2,090.08
2.11	建设期债券利息	156.16	450.87	607.03
2.12	债券发行手续费	3.9	7.36	11.26
2.2	债券资金	3,904.00	7,367.71	11,271.71
2.3	合计	4,790.10	9,189.98	13,980.08
3	造纸厂片区 A01			
3.1	资本金	400.54	752.51	1,153.05
3.11	建设期债券利息	86.16	248.72	334.88
3.12	债券发行手续费	2.15	4.07	6.22
3.2	债券资金	2,154.00	4,064.27	6,218.27
3.3	合计	2,642.85	5,069.57	7,712.42
4	造纸厂片区 A02			
4.1	资本金	1,023.24	1,922.44	2,945.68
4.11	建设期债券利息	220.08	635.44	855.52
4.12	债券发行手续费	5.50	10.39	15.89
4.2	债券资金	5,502.00	10,383.94	15,885.94
4.3	合计	6,750.82	12,952.21	19,703.03
5	造纸厂片区 A10-1			
5.1	资本金	109.59	205.93	315.52
5.11	建设期债券利息	23.56	68.07	91.63
5.12	债券发行手续费	0.59	1.11	1.70
5.2	债券资金	589	1,112.64	1,701.64
5.3	合计	722.74	1,387.75	2,110.49
6	造纸厂片区 A11			
6.1	资本金	131.49	247.04	378.53
6.11	建设期债券利息	28.28	81.66	109.94
6.12	债券发行手续费	0.71	1.33	2.04
6.2	债券资金	707.00	1,334.44	2,041.44
6.3	合计	867.48	1,664.47	2,531.95
7	造纸厂片区 A12			
7.1	资本金	667.71	1,254.51	1,922.22
7.11	建设期债券利息	143.6	414.66	558.26
7.12	债券发行手续费	3.59	6.78	10.37
7.2	债券资金	3,590.00	6,776.58	10,366.58
7.3	合计	4,404.90	8,452.53	12,857.43
8	汇总合计			

序号	项目	2020	2021	合计
1	资本金	3,580.67	6,727.32	10,307.99
2	债券发行	19,253.00	36,337.71	55,590.71
3	合计	22,833.67	43,065.03	65,898.70

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1、项目建设背景

(1) 土地收储的政策背景

2018年1月3日，国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会四部门印发通知，实施联合修订后的《土地储备管理办法》。《通知》要求：“土地储备实行计划管理。市、县人民政府国土资源管理、财政及当地人民银行相关分支行等部门应根据当地经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等共同编制年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报上级国土资源管理部门备案。”“对纳入储备的土地，经市、县人民政府国土资源管理部门批准，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。”

办法的出台，标志着我国土地市场将通过实施计划储备开发，实现由多个部门供应“生地”逐渐转变为集中管理和供应“净地”。能够实现城市土地资产经营的要求。城市土地资本运营，政府以土地所有者代表的身份，用经营手段运作土地资本，从而实现整个城市土地资本效益的最大化。有利于从机制上摆脱计划经济时期城市公共设施、基础设施等只有投入没有产出的困境，有利于形成“投入、产出、再投入”的良性循环。

(2) 投资建设进程扩大土地需求

随着齐齐哈尔社会经济的不断发展，为满足经济建设和社会发展的需要，加强政府对土地调控的能力，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，加快改善民生，确需对未得到集约利用的土地进行整理、收储，并逐步实施全面改造，以解决制约经济发展的供地瓶颈问题，实现经济快速发展、解决就业问题。这也是实践“科学发展观”、加快推进改善民生工作的必然选择。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①齐齐哈尔市土地市场情况

经查询齐齐哈尔市国土资源局土地出让信息，选取齐齐哈尔市出让同类用地2宗，基

准地价参考该宗出让土地价格。具体如下表所示：

选取的齐齐哈尔市土地出让情况表

序号	地块	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标总地价(元)	土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	劳动湖南扩A-05地块	齐齐哈尔市龙沙区	龙沙区新立街东侧	25,865.63	126,060,000.00	4,874.00	2017.12.29	居住、商服
2	第八中学地段A-01-01地块	齐齐哈尔市建华区	景新大街西侧	25,244.00	123,600,000.00	4,896.00	2018.10.22	居住

②项目区土地出让价格预测情况

依据可研、方案对项目区土地出让价格及土地出让收入预测，项目区土地单价为居住兼商服 4,800.00 元/平方米、商业用地 4,896.00 元/平方米，具体情况如下：

齐齐哈尔市土地储备项目土地价格预测表

项目	单位名称	土地规划面积 (平方米)	土地出让面积 (平方米)	单价	土地总价(万元)
西园北华小区地段 A04	齐齐哈尔市土地储备中心	21,060.00	21,060.00	4,800.00	10,108.80
西园北华小区地段 A15-1	齐齐哈尔市土地储备中心	25,010.00	25,010.00	4,800.00	12,004.80
造纸厂片区 A01	齐齐哈尔市土地储备中心	43,174.00	43,174.00	4,800.00	20,723.52
造纸厂片区 A02	齐齐哈尔市土地储备中心	37,737.00	37,737.00	4,800.00	18,113.76
造纸厂片区 A10-1	齐齐哈尔市土地储备中心	7,249.00	7,249.00	4,896.00	3,549.11
造纸厂片区 A11	齐齐哈尔市土地储备中心	11,151.00	11,151.00	4,896.00	5,459.53
造纸厂片区 A12	齐齐哈尔市土地储备中心	27,047.00	27,047.00	4,896.00	13,242.21
合计		172,428.00	172,428.00		83,201.73

通过对选取土地成交实例的具体分析，所选取地块成交单价分别为 4,874.00 元和 4,896.00 元，同时结合齐齐哈尔市土地成交情况，我们认为，2018 年齐齐哈尔市土地储备专项债资金平衡方案及项目可行性研究报告对土地储备项目的预测单价居住兼商服

4,800.00 元/平方米、商业用地 4,896.00 元/平方米是严谨的、公允的，能够客观反映项目在假设条件下完成并出售的市场情况。

齐齐哈尔市本级土地储备项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022	2023	2024
1	西园北华小区地段 A04	10,108.80	3,360.00	3,360.00	3,388.80
2	西园北华小区地段 A15-1	12,004.80	3,983.99	3,983.99	4,036.82
3	造纸厂片区 A01	20,723.52	6,907.20	6,907.20	6,909.12
4	造纸厂片区 A02	18,113.76	6,038.40	6,038.40	6,036.96
5	造纸厂片区 A10-1	3,549.11	1,179.94	1,179.94	1,189.23
6	造纸厂片区 A11	5,459.53	1,816.42	1,816.42	1,826.69
7	造纸厂片区 A12	13,242.21	4,406.40	4,406.40	4,429.41
	项目汇总	83,201.73	27,692.35	27,692.35	27,817.03

(2) 土地出让收入预测

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按融资开始日起第三至五年进行土地挂牌交易，且全部于 3 年内出让完毕，考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在土地出让收入下降 0% 的情况下，土地出让收入为 83,201.73 万元；在土地出让收入下降 5% 的情况下，土地出让收入为 79,041.64 万元；在土地出让收入下降 10% 的情况下，土地出让收入为 74,881.56 万元；在土地出让收入下降 15% 的情况下，土地出让收入为 70,721.47 万元。

(3) 土地出让净收入预测

按自融资开始日起第三至五年完成土地挂牌交易：

测算表一：预计土地出让收入下降 0%

齐齐哈尔市土地储备项目第三至五年土地出让净收入测算表

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
1	出让土地收入	10,108.80	12,004.8	20,723.52	18,113.76	3,549.11	5,459.53	13,242.21	83,201.73
2	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
3	用于资金平衡土地相关	10,108.80	12,004.8	20,723.52	18,113.76	3,549.11	5,459.53	13,242.21	83,201.73

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
	收益								

土地收储成本

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
一	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
1	土地收储、土地平整 基础设施投资	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70

测算表二：预计土地出让收入下降 5%。

齐齐哈尔市土地储备项目第五年土地出让净收入测算表

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
1	出让土地收入	9,603.37	11,404.56	19,687.34	17,208.07	3,371.65	5,186.55	12,580.10	79,041.64
2	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
3	用于资金平衡土地相关收益	9,603.37	11,404.56	19,687.34	17,208.07	3,371.65	5,186.55	12,580.10	79,041.64

土地收储成本

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
一	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
1	土地收储、土地平整 基础设施投资	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70

测算表三：预计土地出让收入下降 10%。

齐齐哈尔市土地储备项目第五年土地出让净收入测算表

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
1	出让土地收	9,097.92	10,804.32	18,651.17	16,302.38	3,194.20	4,913.58	11,917.99	74,881.56

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
	入								
2	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
3	用于资金平衡土地相关收益	9,097.92	10,804.32	18,651.17	16,302.38	3,194.20	4,913.58	11,917.99	74,881.56

土地收储成本

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
一	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
1	土地收储、土地平整 基础设施投资	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70

测算表四：预计土地出让收入下降 15%。

齐齐哈尔市土地储备项目第五年土地出让净收入测算表

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
1	出让土地收入	8,592.48	10,204.08	17,614.99	15,396.70	3,016.74	4,640.60	11,255.88	70,721.47
2	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
3	用于资金平衡土地相关收益	8,592.48	10,204.08	17,614.99	15,396.70	3,016.74	4,640.60	11,255.88	70,721.47

土地收储成本

序号	项目	西园北华 小区地段 A04	西园北华 小区地段 A15-1	造纸厂片 区 A-01	造纸厂片 区 A02	造纸厂片 区 A10-1	造纸厂片 区 A11	造纸厂片 区 A12	合计
一	土地收储成本	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70
1	土地收储、土地平整 基础设施投资	9,608.04	13,361.79	7,371.32	18,831.62	2,017.16	2,419.97	12,288.80	65,898.70

(四) 项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
现金流入：								
资本流入		3,580.67	6,727.32					10,307.99
债券资金流入	19,253.00	36,337.71						55,590.71
其他融资资金流入								-
土地出让现金净流入				27,692.35	27,692.35	27,817.03		83,201.73
现金流入总额	19,253.00	39,918.38	6,727.32	27,692.35	27,692.35	27,817.03	-	149,100.43
现金流出：								
建设期资金流出		22,814.43	43,028.68					65,843.11
运营期现金流出								-
债券发行费用		19.25	36.34					55.59
债券还本付息		770.12	2,223.63	2,223.63	2,223.63	21,476.63	37,791.22	66,708.86
现金流出总额	-	23,603.80	45,288.65	2,223.63	2,223.63	21,476.63	37,791.22	132,607.56
现金净流量	19,253.00	16,314.58	-38,561.33	25,468.72	25,468.72	6,340.40	-37,791.22	16,492.87
当年项目现金净流入	19,253.00	16,314.58	-38,561.33	25,468.72	25,468.72	6,340.40	-37,791.22	
期末项目累计现金结存额	19,253.00	35,567.58	-2,993.75	22,474.97	47,943.69	54,284.09	10,152.47	
预计土地出让净收入对融资成本覆盖倍数								1.25

(五) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目净收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的齐齐哈尔市土地储备项目，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融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(1-1)

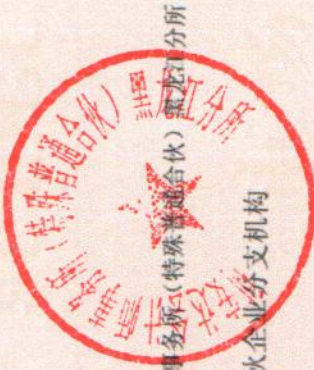
(副本)

统一社会信用代码

91230103086039845W



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分公司

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

负责人 黄锦辉

成立日期 2014年02月24日

营业期限 长期

营业场所 哈尔滨市南岗区嵩山路31号3层

经营范围

审查企业会计报表;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(执业证书有效期为长期)。会计咨询、税务咨询、管理咨
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)



2019年 04月 11日

登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（普通合伙）黑龙江分所

负责人：黄锦辉

经营场所：哈尔滨市南岗区嵩山路31号3层

分所执业证编号：110001542301

批准执业文号：黑财会[2001]1008号

批准执业日期：2014年02月19日



证书序号：5000449

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》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：



二〇一一年 四月 十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 左文权
 Sex: 男
 出生日期: 1972-05-25
 Date of birth: 1972-05-25
 工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 黑龙江分所
 Working unit: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 黑龙江分所
 身份证号码: 230102197205254630
 Identity card No.: 230102197205254630



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.

年 月 日
 y m d



姓名 贾春娟
Full name 贾春娟
性别 女
Sex 女
出生日期 1974-10-02
Date of birth 1974-10-02
工作单位 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
Working unit 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所
身份证号码 230823197410021545
Identity card No. 230823197410021545



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.

年 月 日
y m d