

2019年第五批天津市政府债券市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告



中审华会计师事务所

(特殊普通合伙)

目 录

目 录	页 次
一、专项评价报告	1
附件：项目收益及现金流入评价说明	6

天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120190530208717

报告编号：CAC津专字[2019]0748号

报告单位：天津市土地整理中心

报备日期：2019-05-30

报告日期：2019-05-29

签字注册会计师：沈芳 夏元清

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

2019年第五批天津市政府债券市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

CAC津专字[2019]0748号

天津市土地整理中心:

我们接受天津市土地整理中心委托,对2019年第五批天津市政府债券市本级(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关土地储备项目为津南区鄱阳路(北马集)地块土地整理项目、东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块土地整理项目。

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,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。

经专项审核,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,本次评价的天津市土地整理中心津南区鄱阳路(北马集)地块土地整理项目、东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块土地整理项目,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。

总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

天津市土地整理中心津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目计划总融资金额 58 亿元，其中本期拟融资金额 40 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。未来发行政府债券金额 18 亿元。本期拟融资金额 40 亿元应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	400,000		400,000	4.50%	18,000
第二年	400,000		400,000	4.50%	18,000
第五年	400,000		400,000	4.50%	18,000
第四年	400,000		400,000	4.50%	18,000
第五年	400,000	400,000		4.50%	18,000
合计					90,000

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

天津市土地整理中心二个土地储备项目，分别是津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目，其中：津南区鄱阳路（北马集）地块地处津南区，位于津南区与河西区交界；东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块位于东丽区。经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，津南区、河西区内与上述津南区鄱阳路（北马集）地块临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 8 宗，基准地价参考上述出让土地价格。2015 年至今，东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块周边临近、情况相近出让城镇住宅商服地块 8 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9%、3.6%和 3.6%，近三年平均增速 5.4%，在天津市统计局发布的 2019 年第一季度统计公报中 GDP 增速为 4.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年第一季度增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 4.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设天津市土地整理中心二个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土

地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五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，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“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数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%	按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%	按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%
一、津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目	480,245.88	429,308.04	378,370.20
二、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目	678,066.99	605,044.54	532,022.09
合计	1,158,312.87	1,034,352.58	910,392.29

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纳入政府性基金预算管理。

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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

表 1-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付						项目还款来源			
	其他融资	未来发行政府 债券金额	实施单位自 筹	本次拟融资本 金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	土地转让收 入	小计
第一年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第二年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第三年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第四年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第五年				400,000.00	18,000.00	418,000.00	1,158,312.87			1,158,312.87
前期投入	36,400.00					36,400.00				
以后年度		180,000.00	30,000.00		40,500.00	250,500.00			45,900.00	45,900.00
合计	36,400.00	180,000.00	30,000.00	400,000.00	130,500.00	776,900.00	1,158,312.87	72,000.00	45,900.00	1,276,212.87
本息覆盖倍数	1.64									

表 2-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5% 的 90% 比例计算土地价格
增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付						项目还款来源			
	其他融资	未来发行政府 债券金额	实施单位自 筹	本次拟融资本 金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	土地转让收 入	小计
第一年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第二年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第三年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第四年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第五年				400,000.00	18,000.00	418,000.00	1,034,352.58			1,034,352.58
前期投入	36,400.00					36,400.00				
以后年度		180,000.00	30,000.00		40,500.00	250,500.00			45,900.00	45,900.00
合计	36,400.00	180,000.00	30,000.00	400,000.00	130,500.00	776,900.00	1,034,352.58	72,000.00	45,900.00	1,152,252.58
本息覆盖倍数	1.48									

表 3-1：按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付						项目还款来源			
	其他融资	未来发行政府 债券金额	实施单位自 筹	本次拟融资本 金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	土地转让收 入	小计
第一年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第二年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第三年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第四年					18,000.00	18,000.00		18,000.00		18,000.00
第五年				400,000.00	18,000.00	418,000.00	910,392.29			910,392.29
前期投入	36,400.00					36,400.00				
以后年度		180,000.00	30,000.00		40,500.00	250,500.00			45,900.00	45,900.00
合计	36,400.00	180,000.00	30,000.00	400,000.00	130,500.00	776,900.00	910,392.29	72,000.00	45,900.00	1,028,292.29
本息覆盖倍数	1.32									

4. 其他事项说明：无

附件：项目收益及现金流入评价说明



中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·天津

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十九日

附件：

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

本次预测以天津市二个土地整理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、2019 年第一季度 GDP 的增速、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，编制二个土地整理项目地块土地出让收益预测表（天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）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、可返还成本等能够顺利执行；

（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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）主管单位

由天津市土地整理中心实施收储。

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负

责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

单位简介：根据天津市编制委员会“津编二字（1992）100号”“关于成立天津市地产开发公司的函复”成立、“津编二字（2001）97号”“关于天津市房地产开发公司更名的批复”更名为天津市土地整理中心。天津市土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503号），统一负责全市范围内土地管理储备、委托交易；负责组织实施本市土地整理储备计划等工作。

（二）建设单位基本情况

1、津南区鄱阳路（北马集）地块建设单位

津南区鄱阳路（北马集）土地整理项目地块建设单位为天津市津南区双港镇政府。

单位名称：天津市津南区双港镇政府

机构地址：天津市津南区双港镇双港村

机构性质：机关

负责人：薛恩君

颁发日期：2016年11月21日

单位简介：负责对津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目拆除地上建筑物，达到场清地平。

2、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块建设单位

（1）建设单位1

单位名称：天津创业环保集团股份有限公司

单位住所：天津市和平区贵州路45号

单位性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：刘玉军

注册资本：壹拾肆亿贰仟柒佰贰拾贰万捌仟肆佰叁拾元人民币

成立日期：1993年6月8日

营业期限：1993年6月8日至2043年6月7日

经营范围：污水与自来水以及其他水处理设施的投资、建设、设计、管理、经营、技术咨询、配套服务；市政基础设施的设计、建设、管理、施工和经营管理；天津市中环线东南半环城市道路特许经营、技术咨询及配套服务；环保科技

及环保产品设备的开发经营；自有房屋出租等。

单位简介：被收储单位，自行拆除地上建筑物，达到场清地平。

（2）建设单位 2

单位名称：天津市东丽区华明街道办事处(天津市东丽区华明示范镇管理委员会)

机构性质：机关

机构地址：天津市东丽区华明街科创慧谷 1 号楼

负责人：林成涛

颁发日期：2019 年 3 月 13 日

单位简介：负责拆除地上建筑物，达到场清地平。

（三）项目概况

1、项目位置及四至范围

（1）津南区鄱阳路（北马集）地块

津南区鄱阳路（北马集）地块，坐落于津南区，四至范围：东至先锋河，南至外环线，西至鄱阳路，北至浯水道。

（2）东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块

东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块坐落于东丽区。四至范围：东至昆俞北路，南至龙山道和北塘排水干河，西至祁连路，北至满江东道。

2、项目内容与规模

（1）津南区鄱阳路（北马集）地块

对津南区鄱阳路（北马集）地块实施收储。整理储备面积 70.27 公顷，约 1054.05 亩。按现有规划，规划用地面积 31.18 公顷，规划建筑面积 41.63 万平方米，其中：住宅建筑面积 39.77 万平方米，商业用地建筑面积 1.86 万平方米。

（2）东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块

对东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块实施收储。整理储备面积 61.5 公顷，约 922.5 亩。按现有规划，规划用地面积 39 公顷，规划建筑面积 80.65 万平方米，其中：住宅建筑面积 59.3 万平方米，商业用地建筑面积 21.35 万平方米。

3、项目建设工期

项目建设期三至五年。

4、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

二个项目总需求 64.64 亿元，其中：

①津南区鄱阳路（北马集）地块

项目总需求 26.64 亿元，其中：津南区鄱阳路（北马集）土地整理项目地块整理成本预计 26.64 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

②东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块

项目总需求 38 亿元，其中：东丽区祁连路（东郊污水处理厂）土地整理项目地块整理成本预计 38 亿元，包含收购补偿费、管理费用、前期费用、基础设施建设费用。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为实施单位以前年度融资 3.64 亿元，本期发行政府债券 40 亿元，未来发行政府债券 18 亿元和实施单位自筹 3 亿元。土地未挂牌交易前需支付的资金利息 13.05 亿元纳入政府性基金预算管理。

5、资金平衡

津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目，出让后整理成本的返还和未来取得的转让收入，专项用于本期债券偿还。

(四) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景

(1) 津南区鄱阳路（北马集）地块

津南区鄱阳路（北马集）土地整理项目地块为天津市土地整理中心收购整理地块，于 2006 年 12 月与原津南区规划和国土资源局签订了土地收购协议，协议收储面积 1863.3540 亩，总补偿费 10.71 亿元。截至 2017 年底，该地块已交付土地 1149 亩。2018 年 10 月，津南区人民政府报请市政府提出，由于北马集项目投资早、相对补偿政策不完善、建设周期长、建安成本上涨等因素，该项目土地整理工作存在资金缺口，恳请弥补资金缺口。经市规划和自然资源局及市财政

局共同研究并报请市政府批准同意，将终止 2006 年签订的原土地征收协议，将补偿费缺口据实纳入剩余未移交土地整理成本中，并根据实际需求，重新签订剩余约 700 亩土地补偿协议，以完成该项目后续整理工作。

(2) 东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块

为贯彻落实国家水污染防治计划及京津冀环境综合整治要求,进一步优化天津市排水基础设施布局，对东丽区祁连路（东郊污水处理厂）实施收储。

2. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目地处津南区，位于津南区与河西区交界。

东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目，位于东丽区，外环内。

①土地市场情况

a. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，2018 年至今津南区鄱阳路（北马集）土地整理项目地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津西陈塘（挂）2018-213 号（河西区春海路和东江道交口东南侧）、津西陈塘（挂）2018-212 号（河西区内江路和崇江道交口东南角）、津西解放（挂）2018-201 号（河西区浯水道与沂山路交口东南侧）、津西陈塘（挂）2018-180 号（河西区规划春海路和双海道交口东南侧）、津南（挂）2019-06 号（津南区小站镇）、津南（挂）2019-05 号（津南区小站镇）、津南（挂）2019-04 号（津南区小站镇）、津南（挂）2017-05 号（津南区咸水沽镇）。本次评价津南区鄱阳路（北马集）土地整理项目参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津西陈塘 (挂) 2018-213号	河西区	河西区春海路和东江道交口东南侧	21,172.00	不大于2.0且大于1.0	42,344.00	92,000.00	21,726.81	2018/12/14	经营性用地
2	津西陈塘 (挂) 2018-212号	河西区	河西区内江路和崇江道交口东南角	27,181.10	不大于4.3	116,878.73	89,000.00	7,614.73	2018/12/14	经营性用地
3	津西解放 (挂) 2018-201号	河西区	河西区浯水道与沂山路交口东南侧	45,791.30	≤1.9	78,832.33	180,000.00	22,833.27	2018/12/6	经营性用地
4	津西陈塘 (挂) 2018-180号	河西区	河西区规划春海路和双海道交口东南侧	17,703.40	不大于2.0	35,406.80	76,000.00	21,464.80	2018/10/31	经营性用地
5	津南 (挂) 2019-06号	津南区	津南区小站镇	114,543.40	1.0-1.5	178,528.10	61,300.00	3,433.63	2019/3/6	经营性用地
6	津南 (挂) 2019-05号	津南区	津南区小站镇	64,664.10	1.0-1.5	102,199.30	35,720.00	3,495.13	2019/3/6	经营性用地
7	津南 (挂) 2019-04号	津南区	津南区小站镇	160,714.00	1.0-1.5	224,879.25	75,770.00	3,369.36	2019/3/6	经营性用地
8	津南 (挂) 2017-05号	津南区	津南区咸水沽镇	99,258.10	≤2.0	192,513.30	161,000.00	8,363.06	2018/4/4	经营性用地

该表中的楼面地价为综合楼面地价

b. 经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2015 年至今，东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津丽（挂）2018-07 号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141 号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092 号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015 号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105 号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117 号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05 号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。本次评价东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津丽(挂)2018-07号	东丽区	东丽区金钟街规划咸盛道以南、思源东路以东	23,556.20	不大于1.5	35,333.85	32,800	9,282.88	2019-1-9	经营性用地
2	津东丽程(挂)2018-141号	东丽区	东丽区程新道与迭山路交口东南侧	34,709.90	不大于2.0	64,139.00	98,000	15,279.32	2018-6-29	经营性用地
3	津东丽程(挂)2017-092号	东丽区	东丽区程新道南侧、迭山路西侧	59,628.80	不大于2.0	119,257.60	315,000	26,413.41	2017-7-31	经营性用地
4	津东丽津(挂)2017-015号	东丽区	东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧	91,047.90	≤1.7	199,634.53	380,000	19,034.78	2017-7-21	经营性用地
5	津东丽津(挂)2017-021号	东丽区	东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧	28,486.40	不大于2.5	54,073.75	146,000	27,000.16	2017-3-29	经营性用地
6	津东丽津(挂)2016-105号	东丽区	东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧	城镇住宅45488.7平方米、商服19117.6平方米	城镇住宅不大于2.0、商服不大于4.0	167,447.80	302,000	18,035.47	2016-8-24	城镇住宅、商服
7	津东丽成(挂)2015-117号	东丽区	东丽区迭山路与程州道交口西南侧	72,358.90	不大于2.0	144,717.80	76,000	5,251.60	2015-10-28	城镇住宅用地
8	津丽(挂)2014-05号	东丽区	东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西	86,645.90	居住建筑面积不大于106900平方米,幼儿园建筑面积4300平方米	106,900.00	13,550	1,267.54	2015-1-14	城镇住宅、商服、科教用地

该表中的楼面地价为综合楼面地价

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

a. 津南区鄱阳路（北马集）地块土地出让价格及出让金收入预测

2018 年至今津南区鄱阳路（北马集）地块周边共出让城镇住宅商服地块 8 宗：津西陈塘（挂）2018-213 号（河西区春海路和东江道交口东南侧）、津西陈塘（挂）2018-212 号（河西区内江路与崇江道交口东南角）、津西解放（挂）2018-201 号（河西区浯水道与沂山路交口东南侧）、津西陈塘（挂）2018-180 号（河西区规划春海路和双海道交口东南侧）、津南（挂）2019-06 号（津南区小站镇）、津南（挂）2019-05 号（津南区小站镇）、津南（挂）2019-04 号（津南区小站镇）、津南（挂）2017-05 号（津南区咸水沽镇）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地 2019 年综合楼面地价为 13,092 元/平方米。

具体计算如下表：

序号	地块编号	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	津西陈塘（挂）2018-213 号	21,172.00	42,344.00	92,000.00	21,726.81	14%	3,042
2	津西陈塘（挂）2018-212 号	27,181.10	116,878.73	89,000.00	7,614.73	10%	761
3	津西解放（挂）2018-201 号	45,791.30	78,832.33	180,000.00	22,833.27	16%	3,653
4	津西陈塘（挂）2018-180 号	17,703.40	35,406.80	76,000.00	21,464.80	16%	3,434
5	津南（挂）2019-06 号	114,543.40	178,528.10	61,300.00	3,433.63	10%	343
6	津南（挂）2019-05 号	64,664.10	102,199.30	35,720.00	3,495.13	10%	350
7	津南（挂）2019-04 号	160,714.00	224,879.25	75,770.00	3,369.36	10%	337
8	津南（挂）2017-05 号	99,258.10	192,513.30	161,000.00	8,363.06	14%	1,171
	综合楼面地价					100%	13,092

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为天津市 2019 年第一季度 GDP（4.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
楼面价格(元/平米)	13,092	13,681	14,296	14,940	15,612	16,314

b. 东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地出让价格及出让金收入预测

自2015年至今，东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块周边共出让城镇住宅商服地块8宗：津丽（挂）2018-07号（东丽区金钟街规划诚盛道以南、思源东路以东）、津东丽程（挂）2018-141号（东丽区程新道与迭山路交口东南侧）、津东丽程（挂）2017-092号（东丽区程新道南侧、迭山路西侧）、津东丽津（挂）2017-015号（东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧）、津东丽津（挂）2017-021号（东丽区津滨大道与沙柳路交口西北侧）、津东丽津（挂）2016-105号（东丽区津滨大道与沙柳路交口东北侧）、津东丽成（挂）2015-117号（东丽区迭山路与程州道交口西南侧）、津丽（挂）2014-05号（东丽区华明街映春路以北、弘泰道以西）。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅、商用土地2019年综合楼面地价为9,687元/平方米。

具体计算如下表：

序号	地块编号	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	成交总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	津丽（挂）2018-07号	23,556.20	35,333.85	32,800.00	9,282.88	35%	3,249
2	津东丽程（挂）2018-141号	34,709.90	64,139.00	98,000.00	15,279.32	10%	1,528
3	津东丽程（挂）2017-092号	59,628.80	119,257.60	315,000.00	26,413.41	4%	1,057
4	津东丽津（挂）2017-015号	91,047.90	199,634.53	380,000.00	19,034.78	4%	761
5	津东丽津（挂）2017-021号	28,486.40	54,073.75	146,000.00	27,000.16	4%	1,080
6	津东丽津（挂）2016-105号	64,606.30	167,447.80	302,000.00	18,035.47	4%	721
7	津东丽成（挂）2015-117号	72,358.90	144,717.80	76,000.00	5,251.60	20%	1,050
8	津丽（挂）2014-05号	86,645.90	106,900.00	13,550.00	1,267.54	19%	241
	综合楼面地价					100%	9,687

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场情况综合考虑权重，对于同一区域不同地块考虑项目地点不同分别测算。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为天津市 2019 年第一季度 GDP (4.5%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
楼面价格 (元/平米)	9,687	10,123	10,579	11,055	11,552	12,072

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率 (分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 (4.5%) 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天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 (4.5%) 的 100%

项目土地出让收入预测表

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
津南区鄱阳路 (北马集) 地块	545,001.61	569,526.69	595,155.39	621,937.38	649,924.56	679,171.17
东丽区祁连路 (东郊污水处理厂) 地块	781,292.54	816,450.71	853,190.99	891,584.58	931,705.89	973,632.65
合计	1,326,294.16	1,385,977.39	1,448,346.38	1,513,521.96	1,581,630.45	1,652,803.82

测算表二、预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 (4.5%) 的 90%

项目土地出让收入预测表

金额单位: 人民币万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
津南区鄱阳路 (北马集) 地块	490,501.45	512,574.02	535,639.85	559,743.64	584,932.11	611,254.05
东丽区祁连路 (东郊污水处理厂) 地块	703,163.29	734,805.64	767,871.89	802,426.12	838,535.30	876,269.39
合计	1,193,664.74	1,247,379.65	1,303,511.74	1,362,169.77	1,423,467.41	1,487,523.44

测算表三、预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 80%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
津南区鄱阳路（北马集）地块	436,001.29	455,621.35	476,124.31	497,549.90	519,939.65	543,336.93
东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块	625,034.03	653,160.56	682,552.79	713,267.67	745,364.71	778,906.12
合计	1,061,035.32	1,108,781.91	1,158,677.10	1,210,817.57	1,265,304.36	1,322,243.06

(3) 土地出让收益预测

按融资存续期第五年全部出售完土地自融资开始日起第五年全部完成挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 100%

天津市土地整理中心二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	津南区鄱阳路(北马集)地块	东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块	合计
一	出让土地回款	万元	679,171.17	973,632.65	1,652,803.82
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			-
1	土地出让收入	万元	679,171.17	973,632.65	1,652,803.82
2	四项基本政策成本	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00
3	政府收益(1*25%)	万元	169,792.79	243,408.16	413,200.96
4	政策性基金(3*36%)	万元	61,125.41	87,626.94	148,752.34
5	预计可偿债收入(1-2-3)	万元	480,245.88	678,066.99	1,158,312.87
6	可返还政府收益	万元			-
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	万元	480,245.88	678,066.99	1,158,312.87

四项基本政策性成本

序号	项目	单位	津南区鄱阳路(北马集)地块	东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块	合计
1	铁路建设费	万元	6,236.00	7,800.00	14,036.00
2	市政基础设施建设费	万元	12,489.00	24,195.00	36,684.00
3	市容管理维护费	万元	6,244.50	12,097.50	18,342.00
4	平衡费	万元	4,163.00	8,065.00	12,228.00
	合计	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00

测算表五：预计土地价格增速为天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）的 90%

天津市土地整理中心二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	津南区鄱阳路(北马集)地块	东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块	合计
一	出让土地回款	万元	611,254.05	876,269.39	1,487,523.44
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			-
1	土地出让收入	万元	611,254.05	876,269.39	1,487,523.44
2	四项基本政策成本	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00
3	政府收益(1*25%)	万元	152,813.51	219,067.35	371,880.86
4	政策性基金(3*36%)	万元	55,012.86	78,864.24	133,877.11
5	预计可偿债收入(1-2-3)	万元	429,308.04	605,044.54	1,034,352.58
6	可返还政府收益	万元			-
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	万元	429,308.04	605,044.54	1,034,352.58

四项基本政策性成本

序号	项目	单位	津南区鄱阳路(北马集)地块	东丽区祁连路(东郊污水处理厂)地块	合计
1	铁路建设费	万元	6,236.00	7,800.00	14,036.00
2	市政基础设施建设费	万元	12,489.00	24,195.00	36,684.00
3	市容环境管理维护费	万元	6,244.50	12,097.50	18,342.00
4	平衡费	万元	4,163.00	8,065.00	12,228.00
	合计	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00

测算表六：预计土地价格增速为天津市2019年第一季度GDP增速（4.5%）的80%

天津市土地整理中心二个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	津南区鄱阳路（北马集）地块	东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块	合计
一	出让土地回款	万元	543,336.93	778,906.12	1,322,243.06
二	用于资金平衡土地相关收益	万元			-
1	土地出让收入	万元	543,336.93	778,906.12	1,322,243.06
2	四项基本政策成本	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00
3	政府收益(1*25%)	万元	135,834.23	194,726.53	330,560.76
4	政策性基金(3*36%)	万元	48,900.32	70,101.55	119,001.88
5	预计可偿债收入(1-2-3)	万元	378,370.20	532,022.09	910,392.29
6	可返还政府收益	万元			-
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	万元	378,370.20	532,022.09	910,392.29

四项基本政策性成本

序号	项目	单位	津南区鄱阳路（北马集）地块	东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块	合计
1	铁路建设费	万元	6,236.00	7,800.00	14,036.00
2	市政基础设施建设费	万元	12,489.00	24,195.00	36,684.00
3	市容环境管理维护费	万元	6,244.50	12,097.50	18,342.00
4	平衡费	万元	4,163.00	8,065.00	12,228.00
	合计	万元	29,132.50	52,157.50	81,290.00

根据上述测算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 1,158,312.87 万元；

同理计算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 90%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 1,034,352.58 万元；

同理计算，在按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 80%计算土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 910,392.29 万元。

（五）前期投入及未来土地转让收入说明

1、前期投入

本次发债前，已支付津南区鄱阳路（北马集）地块征地补偿费及其他土地整理成本 90,500 万元，通过转让方式收回土地整理成本 54,100 万元，土地整理成本净投入金额为 36,400 万元。土地整理成本净投入金额 36,400 万元已包含在收益与资金自求平衡测算数据中。

2、未来土地转让收入

为支持文化中心周边地区拆迁改造，解决居民还迁安置用房，根据地整办字（2012）18 号文件及批复，东至艺林路、南至淶水道、西至鄱阳路、北至淶水道范围内占地 33.08 公顷的土地作为定向安置房用地转让给天津市河西区宜居安居建设有限公司，共分四期实施，其中一期、二期已与天津市河西区宜居安居建设有限公司签订协议书，转让面积共计 17.78 公顷、土地补偿标准 200 万元/亩。剩余 15.3 公顷，按照土地补偿标准 200 万元/亩，未来取得土地转让收入金额 45,900 万元。

（六）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，本次评价的津南区鄱阳路（北马集）地块土地整理项目、东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市 2019 年第一季度 GDP 增速（4.5%）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和未来取得的土地转让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。

（七）其他说明

本期发行土地储备专项债券所募集的 40 亿元，天津市土地整理中心将结合

实际统筹规划使用，全部用于土地收储，即“津南区鄱阳路（北马集）地块”项目和“东丽区祁连路（东郊污水处理厂）地块”项目。

授 权 书

No. 01

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人高绮云、周铁鸥、廉彩桃、沈芳、欧伟胜、王自勇、韩正萍、苏琪在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2019 年 1 月 1 日始至 2019 年 12 月 31 日止。

首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 1 月 1 日



天津市注册会计师协会
2018年度
3.31
在职资格检查合格

天津市注册会计师协会
2019年度
3.31
在职资格检查合格

天津市注册会计师协会
2016年度
3.31
在职资格检查合格

天津市注册会计师协会
2015年度
3.31
在职资格检查合格

天津市注册会计师协会
2017年度
3.31
在职资格检查合格

本证书年检合格，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

本证书年检合格，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

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出单位
转出单位盖章
2013年12月12日
2013年12月12日

转入单位
转入单位盖章
2013年12月12日

转出单位: 华富五洲
转入单位: 中审华富五洲

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出单位
转出单位盖章
2008年1月11日

转入单位
转入单位盖章
2008年1月11日

转出单位: 北京五洲联合会计师事务所
转入单位: 五洲联合会计师事务所

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



沈芳
120300020727



沈芳
120300020727

姓名: 沈芳
性别: 女
出生日期: 1973-01-17
工作单位: 北京五洲会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 140102730117234

Photo: 

Identity card No: 140102730117234

证书编号: 110003050015
 批准注册协会: 天津市
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2006年4月12日
 Date of Issuance:

天津市注册会计师协会
 2010年度
 2010.3.31
 任职业务检查合格
 2010年度
 2010.3.31
 任职业务检查合格
 2009年度
 2.11
 任职业务检查合格
 2009年度
 2.11
 任职业务检查合格

This certificate is valid for another year.
 本证书继续有效一年。
 Annual Renewal Registration
 年度检验合格

1. When purchasing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

NOTES

一、注册会计师执业时，必要时应当向委托人出示此证书。
 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
 三、注册会计师停止执业或变更会计师事务所时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补办手续。

注册事项

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
 同意调出

2004年12月12日
 2004年12月12日

林出松 合惠
 林出松 合惠

2004年12月12日
 2004年12月12日

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

110003050015

姓名: 夏元清
 性别: 男
 出生日期: 1975-01-29
 Date of Birth: 1975-01-29
 工作单位: 北京万隆会计师事务所有限公司天津分所
 Working unit: 北京万隆会计师事务所有限公司天津分所
 身份证号码: 340822197501293115
 Identity card No: 340822197501293115

夏元清
 1975-01-29
 北京万隆会计师事务所有限公司天津分所



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414 (10-1)

名称 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

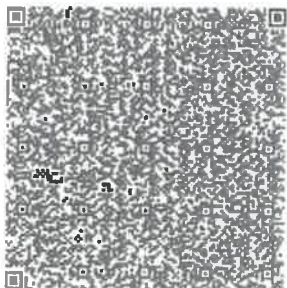
主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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,出具有关的报告;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、会计培训;法律、法规规定的其它业务。(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

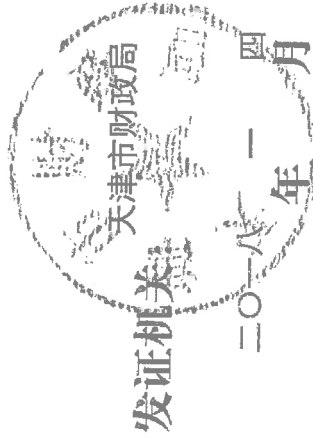
2018年12月10日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

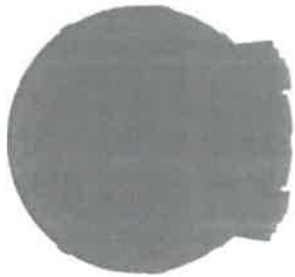
证书序号: 0000311

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 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《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中审会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 方文森

主任会计师:

经营场所: 天津开发区第二大街
21号4栋1003室

特殊普通合伙

组织形式:

12010011

执业证书编号:

津财会〔2007〕27号

批准执业文号:

二〇〇七年十二月二十七日


批准执业日期:





证书序号：000405

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证
券监督管理委员会审查，批准
中审华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：方文森



证书号：29

发证时间：二〇二〇年八月三十日

证书有效期至：~~二〇二〇年八月三十日~~