

**2019 年第九批天津市政府债券河东区
棚户区改造项目财务评价报告**

倚天专评字(2019)第 012 号



天津倚天会计师事务所有限公司

Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co.,Ltd

2019 年第九批天津市政府债券河东区棚户区改造项目

财务评价报告

倚天专评字(2019)第 012 号

我们接受天津市河东区住房和建设委员会委托,对 2019 年第九批天津市政府债券河东区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

相关棚户区改造项目涵盖一个项目,为河东区小孙庄海河匝道(河沿街)棚户区改造项目。

相关棚户区改造项目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,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的天津市河东区棚户区改造项目,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:

一、应付本息情况

天津市河东区棚户区改造项目计划融资 5.00 亿元,本次融资 3.00 亿元,期限五年,假设融资利率 4.00%,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,应还本付息情况如下:

本次融资本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.00%	1,200.00
合计		30,000.00			6,000.00

二、项目出让产生的净现金流入情况

(1) 基本假设条件及依据

按照财政部《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）规定，棚户区改造专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

根据2019年4月29日《市住房城乡建设委关于河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目纳入市区2019年零散棚户区改造计划有关意见的函》，已将该项目纳入天津市零散棚户区改造计划。

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自2014年至今，河东区共出让城镇住宅商服地块六宗，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%，在天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速为4.5%，据天津市数据统计局数据查询2019年上半年GDP增速为4.6%，此次预测按照近三年平均增速、预计2019年GDP增速与2019年上半年增速孰低计算土地价格的 growth，即增速4.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设天津市河东区棚户区改造项目涉及的河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块，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。根据对河东区提供文件中预测的审核，分别以天津市政府工作报告

中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，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	按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 100%	按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 90%	按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 80%
河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目	86,618.02	77,659.22	68,700.42
合计	86,618.02	77,659.22	68,700.42

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

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。根据天津市人民政府办公厅《关于印发市区零散棚户区改造工作方案的通知》（津政办函[2019]28 号）文件相关政策，对市区棚户区改造项目，继续按照“地块自行平衡、区内自行平衡、全市统筹平衡”原则执行”，“延续执行改造地块（以区政府公示的改造范围为准）土地出让金政府收益的 64%全部返的政策”。

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。本次总体覆盖情况：按天津市政府工作报告中预计 2019 年 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 1.44；按天津市政府工作报告中预计 2019 年 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 1.29；按天津市政府工作报告中预计 2019 年 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 1.15。

表 1-1：按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的的增长的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		
	以后年度发债本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第二年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第三年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第四年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第五年		30,000.00	1,200.00	31,200.00	86,618.02		86,618.02
以后年度发债本息	24,000.00			24,000.00			
合计	24,000.00	30,000.00	6,000.00	60,000.00	86,618.02	4,800.00	91,418.02
本息覆盖倍数							1.44

表 2-1：按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的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		
	以后年度发债本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第二年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第三年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第四年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第五年		30,000.00	1,200.00	31,200.00	77,659.22		77,659.22
以后年度发债本息	24,000.00			24,000.00			
合计	24,000.00	30,000.00	6,000.00	60,000.00	77,659.22	4,800.00	82,459.22
本息覆盖倍数							1.29

表 3-1：按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的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		
	以后年度发债本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第二年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第三年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第四年			1,200.00	1,200.00		1,200.00	1,200.00
第五年		30,000.00	1,200.00	31,200.00	68,700.42		68,700.42
以后年度发债本息	24,000.00			24,000.00			
合计	24,000.00	30,000.00	6,000.00	60,000.00	68,700.42	4,800.00	73,500.42
本息覆盖倍数							1.15

(本页无正文)



中国·天津

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年8月20日

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

本次预测以天津市河东区棚户区改造项目涉及可出让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、天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 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 2019 年天津市河东区棚户区改造项目土地出让收益预测表（天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 4.5% 增速的 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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

按 2019 年 8 月 19 日天津市河东区人民政府印发的《关于河沿街棚改项目发债需确定相关事宜协调会议纪要》（[2019]34 号），“确定河沿街棚改造项目由区住建委作为经办主体”。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块四至范围：东至原河东区市政管理局，南至东兴路，西至海河东路，北至神州花园。

2. 项目内容与规模

河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块按 2019 年 8 月 19 日天津市河东区人民政府印发的《关于河沿街棚改项目发债需确定相关事宜协调会议纪要》（[2019]34 号）显示“规划用地面积约 1.1 公顷，住宅规划建筑面积

约 5 万平方米”。天津市河东区住房和建设委员会提供的“2019 年河东区棚改专项债资金平衡测算表”显示该地块规划用地面积约 1.1 公顷，住宅规划建筑面积约 5 万平方米。

3.项目建设的工期

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

按 2019 年 8 月 19 日天津市河东区人民政府印发的《关于河沿街棚改项目发债需确定相关事宜协调会议纪要》（[2019]34 号）显示河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块预计总投资 6.62 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府债券。

5.资金平衡

河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块根据天津市人民政府办公厅《关于印发市区零散棚户区改造工作方案的通知》（津政办函[2019]28 号）文件相关政策，对市区棚户区改造项目，继续按照“地块自行平衡、区内自行平衡、全市统筹平衡”原则执行”，“延续执行改造地块（以区政府公示的改造范围为准）土地出让金政府收益的 64%全部返的政策”。据此，河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块出让收益形成的基金性收入予以补偿。如有不足，将统筹协调项目结余资金对资金不足项目进行补充。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的

目标任务，而且表现出三个明显特：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度。2019 年继续加快棚改进度，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚改是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，为贯彻落实中央城市工作会议提出的“到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”的部署要求，天津市将利用三年时间，进一步实施棚户区改造，实现中心城区棚户区 100%消除。

2.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①河东土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，河东区共出让城镇住宅商服地块 6 宗：津东八（挂）2015-022 号（东至大直沽中路，南至八纬路，西至大直沽西路，北至河东体育场）、津东津（挂）2015-075 号（东至规划月牙河西路，南至津滨大道，西至顺达路，北至规划程昆道）、津东六（挂）2016-018 号（东至六纬路，南至十五经路，西至海河东路，北至十三经路）、津东万（挂）2016-020 号（东至万东路，南至规划晨光道，西至军事交通运输研究所，北至戎德园），津东新（挂）2016-071 号（东至东兴路，南至规划新阔路，西至晶品轩小区，北至琳科中路）、津东广（挂）2016-168 号（东至现状铁路，南至林枫馨苑，西至北十五经路，北至广瑞西路），本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

市内六区中，河东区发展较其他区略有滞后，土地价格略低于同期市区平均水平。但随着“河东区十三五”规划的实施，河东区土地市场仍具有较大升值潜力。

具体如下表所示：

河东区土地出让情况表

项目	地块	区 位	位 置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津东八(挂) 2015-022号	河 东	东至大直沽中路,南至八纬路,西至大直沽西路,北至河东体育场	44,736.30	3.00	134,200.00	127,490.00	9,500.00	2015.3.25	居住兼容商业金融 业建筑
2	津东津(挂) 2015-075号	河 东	东至规划月牙河西路,南至津滨大道,西至顺达路,北至规划程昆道	157,953.10	2.89	456,770.00	410,000.00	8,976.07	2015.7.31	住宅、商 服、科教
3	津东六(挂) 2016-018号	河 东	东至六纬路,南至十五经路,西至海河东路,北至十三经路	125,926.40	2.26	284,900.00	410,000.00	14,391.01	2016.3.10	城镇住宅、 商服、科教 用地
4	津东万(挂) 2016-020号	河 东	东至万东路,南至规划晨光道,西至军事交通运输研究所,北至戎德园	27,164.80	3.42	92,900.00	132,000.00	14,208.83	2016.3.16	居住用地
5	津东新(挂) 2016-071号	河 东	东至东兴路,南至规划新阔路,西至晶品轩小区,北至琳科中路	45,511.30	3.28	149,300.00	194,300.00	13,014.07	2016.6.22	城镇住宅、 商服
6	津东广(挂) 2016-168号	河 东	东至现状铁路,南至林枫馨苑,西至北十五经路,北至广瑞西路	7,500.00	2.00	15,000.00	42,500.00	28,333.33	2017.1.12	城镇住宅、 商服

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

近几年距离项目区域内较近的出让地块有：津东八（挂）2015-022 号（东至大直沽中路，南至八纬路，西至大直沽西路，北至河东体育场）、津东津（挂）2015-075 号（东至规划月牙河西路，南至津滨大道，西至顺达路，北至规划程昆道）、津东六（挂）2016-018 号（东至六纬路，南至十五经路，西至海河东路，北至十三经路）、津东万（挂）2016-020 号（东至万东路，南至规划晨光道，西至军事交通运输研究所，北至戎德园），津东新（挂）2016-071 号（东至东兴路，南至规划新阔路，西至晶品轩小区，北至琳科中路）、津东广（挂）2016-168 号（东至现状铁路，南至林枫馨苑，西至北十五经路，北至广瑞西路）。

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 2018 年楼面地价。

河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块均为 1.58 万元/平方米。

具体计算如下表：

地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	津东八（挂） 2015-022 号	44,736.30	134,200.00	127,490.00	9,500.00	0.05	475.00
2	津东津（挂） 2015-075 号	157,953.10	456,770.00	410,000.00	8,976.07	0.15	1,346.41
3	津东六（挂） 2016-018 号	125,926.40	284,900.00	410,000.00	14,391.01	0.2	2,878.20
4	津东万（挂） 2016-020 号	27,164.80	92,900.00	132,000.00	14,208.83	0.2	2,841.77
5	津东新（挂） 2016-071 号	45,511.30	149,300.00	194,300.00	13,014.07	0.2	2,602.81
6	津东广（挂） 2016-168 号	7,500.00	15,000.00	42,500.00	28,333.33	0.2	5,666.67
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	15,810.86

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重，对于同一区不同地块考虑使用不同出让地块同时考虑权重。

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政府工作报告中预计 2019 年 GDP 4.5%增速。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	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
地块楼面地价（元/平方米）	15,800.00	16,511.00	17,254.00	18,030.42	18,841.79	19,689.67

(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（分别以天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 100%、90%和 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：

第五年项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	天津市政府工作报告中 预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 100%	天津市政府工作报告 中预计 2019 年 GDP 增 速 4.5%的 90%	天津市政府工作报告 中预计 2019 年 GDP 增 速 4.5%的 80%
河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块	98,448.37	88,603.54	78,758.70
土地出让收入	98,448.37	88,603.54	78,758.70

(3) 土地出让收益预测

①按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表：河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块

第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	预计土地价格 增速为天津市 政府工作报告 中预计 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 100%	预计土地价格 增速为天津市 政府工作报告 中预计 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 90%	预计土地价格 增速为天津市 政府工作报告 中预计 2019 年 GDP 增速 4.5%的 80%
一	出让土地回款	万元	98,448.37	88,603.54	78,758.70
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	86,618.02	77,659.22	68,700.42
1	土地出让收入	万元	98,448.37	88,603.54	78,758.70
2	四项基本政策成本	万元	2,970.00	2,970.00	2,970.00
3	政府收益（1*25%）	万元	24,612.09	22,150.88	19,689.67
4	政策性基金（3*36%）	万元	8,860.35	7,974.32	7,088.28
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	70,866.28	63,482.65	56,099.02
6	可返还政府收益（3-4）	万元	15,751.74	14,176.57	12,601.39
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	86,618.02	77,659.22	68,700.42

四项基本政策成本

序号	项目	单位	河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目地块
1	铁路建设费	万元	220.00
2	市政基础设施建设费	万元	1,500.00
3	市容环境管理维护费	万元	750.00
4	平衡费	万元	500.00
合计		万元	2,970.00

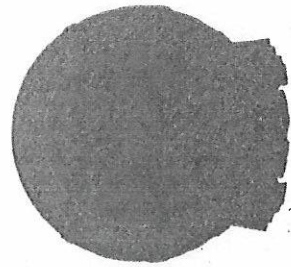
根据上述测算，在按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 86,618.02 万元；

同理计算，在按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 77,659.22 万元；

同理计算，在按天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 68,007.42 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，本次评价的天津市河东区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市政府工作报告中预计 2019 年 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。



证书序号: 0000355

会计师事务所 执业证书

名称: 天津倚天会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 彭志国

经营场所: 天津市河东区富民路街西台大街38号 (棉三创意街区1-208-3)

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 12000036

批准执业文号: 财会协〔1999〕34号

批准执业日期: 1999年10月20日

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》。

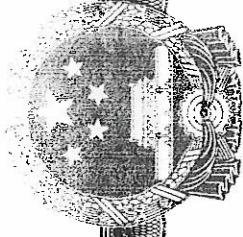


发证机关:

天津市财政局

二〇一八年七月二十四日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
911201027182424983 (3-2)



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
公示企业信息、监管信息

(副本)

名称 天津倚天会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 彭志国

经营范围

服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查账及记账代理、企业合并、分立清算、编制和审计、基建工程概算、预决算、决策、财务咨询、税务咨询、代理服务、招投标代理、销售代理、财务软件开发；财务会计用品；自有房屋租赁；国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证书为准)

注册资本 伍佰万元人民币

成立日期 一九九九年十一月二十六日

营业期限 1999年11月26日至2024年11月25日

住所 天津市河东区富民路西街西台大街38号
三创意街区1-208-3)



登记机关

2019年08月02日

