

银川市土地储备项目专项债券
收益与融资自求平衡财务评估报告
宁天华咨报[2021]2006 号



天华会计师事务所
TIN WHA CPAs

地址：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心 9 号楼

邮编：750002

电话：0951-4120528 0951-4120882

传真：0951-4120538



天华正业通二维码

宁夏天华会计师事务所（有限公司）
银川市土地储备局2020年度咨询服务业务报告

委托单位名称：银川市土地储备局

项目名称：银川市土地储备局2020年度咨询服务业务报告

签字注册会计师：马明（CPA：640100030039）

张星（CPA：640100030016）

报告文号：宁天华咨报[2021]2006号

防伪编号：09512021090001797175

防伪查询网址：[http://211.93.10.250:7022/nxicpa/common/content.do?
method=search](http://211.93.10.250:7022/nxicpa/common/content.do?method=search)



09512021090001797175
报告文号：宁天华咨报[2021]2006号

银川市土地储备项目专项债券 收益与融资自求平衡财务评估报告

宁天华咨报[2021]2006 号

自治区财政厅：

根据银川市土地储备局与宁夏天华会计师事务所（有限公司）签订的《业务约定书》，我们对银川市土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务，并提交评估报告，供贵方参考。

由于评估事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与评估结果存在差异。

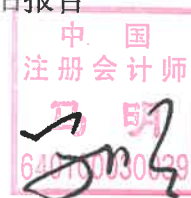
本评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：银川市土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告

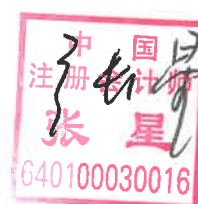
宁夏天华会计师事务所(有限公司)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月三日

银川土地储备项目专项债券 收益与融资自求平衡财务评估报告

一、财务评估假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）规定进行本项目申请，无重大不合规事项。
2. 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；
3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
2. 未来土地出让价格在正常范围内变动，本项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；
3. 发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

二、项目概述

（一）调整用途专项债情况

2018年9月13日，自治区财政厅发行2018年宁夏回族自治区（银川市、青铜峡市）土地储备专项债券（一期）-2018年宁夏回族自治区政府专项债券（六期），发行规模6亿元，其中银川市5亿元，发行期限5年期（2018年9月13日至2023年9月14日），票面利率3.87%，每12个月付息一次。

根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件规定，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，将已发行但因准备不足短期内难以建设实施项目专项债，及时按程序调整用途。本次将上述项目已发行的专项债券12,834.80万元用于本项目。

（二）项目概况

本次调整的银川市土地储备专项债券项目涉及的拟收储土地面积932.87亩，位于银川市金凤区丰登镇正源街西侧、丰登安置区以东、阅海路以南、106县道以北。土地现状用途主要为农用地、城镇村建设用地。预计可供应土地775.76亩（其中可出让土地479.98亩，学校等公共设施用地295.78亩）

筹集资金主要用于土地收储费用支出和土地一级开发，本项目拟通过使用存量专项债券资金的方式完成项目筹资。

三、评价要素

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），推出土地储备专项债券。同年，财政部公布《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）（以下简称《通知》），提出在法定专项债券限额内，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。

根据文件相关要求，地方政府发行土地储备专项债券，需要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

根据项目收益和融资平衡分析结果显示，土地储备专项债券存续期内还本付息资金充足，银川市土地储备项目专项债券项目的资金覆盖率可达到 6.26 倍。我们从投资估算、资金筹措和资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1. 投资情况

银川市土地储备项目计划总投资 53,837.43 万元，其中原项目投资 37,165.20 万元，调整项目估算投资 16,672.23 万元。

（1）原项目投资情况

2018 年原债券发行项目投资总额 37,165.20 万元，截至 2021 年 8 月 31 日，已支付土地补偿费、基础设施建设费和其他费用共计 23,870.64 万元，预计后续支付 13,294.56 万元。

（2）调整项目投资估算

本次拟调整使用的银川市土地储备专项债券预计土地投入成本共计 16,672.23 万元。具体各项成本费用详见下表：

土地储备专项债券项目土地投资成本估算一览表

项目内容		面积（亩）	成本估算 （万元）	占总投资的比例
一、	土地补偿费和安置补助费	932.87	4,148.75	24.88%
二、	地上附着物和青苗补偿费	830.44	4,947.55	29.68%
1、	青苗补偿费	423.86	68.59	
2、	地上附着物补偿费	406.58	4,878.96	
三、	拆迁补偿费		454.82	2.73%
四、	前期土地开发费用		5,705.47	34.22%

项目内容		面积（亩）	成本估算 （万元）	占总投资的比例
五、	税费		1,142.75	6.85%
1、	耕地占用税	283.03	303.76	
2、	耕地开垦费	66.87	44.58	
3、	森林植被恢复费	9.7	1.94	
4、	新增建设用地有偿使用费	66.87	792.47	
六、	其他支出		272.89	1.64%
七、	预计总投资		16,672.23	100.00%

2. 资金筹措

银川市土地储备项目总投资 53,837.43 万元，其中 2018 年原债券发行项目投资总额 37,165.20 万元，调整项目总投资 16,672.23 万元。

（1）原项目资金筹措

2018 年原债券发行项目投资总额 37,165.20 万元，全部使用 2018 年土地储备专项债券（一期）资金。

（2）调整项目资金筹措

调整项目总投资 16,672.23 万元，根据银川市人民政府关于银川市 2020 年度土地储备计划的批复（银政函〔2021〕26 号），本次调整使用 2018 年银川市土地储备已发行专项债券中剩余资金 12,834.80 万元，市财政预算资金计划配套 3,837.43 万元。

注：2018 年 9 月 13 日，自治区财政厅发行 2018 年宁夏回族自治区（银川市、青铜峡市）土地储备专项债券（一期）-2018 年宁夏回族自治区政府专项债券（六期），发行规模 6 亿元，发行期限 5 年期（2018 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 14 日），票面利率 3.87%，每 12 个月付息一次。

3. 项目收益与融资平衡测算

债券存续期内银川市土地储备项目可实现土地出让净收益 373,858.14 万元，其中 2018 年原债券发行项目可实现土地出让净收益 248,819.40 万元，调整项目可实现土地出让净收益 125,038.74 万元。

(1) 原项目土地出让净收入估算

项目			面积 (亩)	容积率	单价 (万元/亩)	总额（万元）
项目 收入	西夏区大连路以北、 文昌北街以东、沈阳 路以南、同心街以西 地块	地块一	129.52	1.8	25.60	3,316.00
		地块二	51.52	1.8	25.60	1,319.00
		地块四	76.73	1.8	25.60	1,964.00
		地块五	125.24	1.8	25.60	3,206.00
		地块六	65.16	1.8	108.00	7,037.00
		地块七	7.00	0.8	180.00	1,260.00
			65.82	1.8	25.60	1,685.00
		地块十二	106.68	1.2		2,172.00
		小计	627.67			21,959.00
	西夏区大连路以南、 文昌北街以东、培华 路以北、同心街以西 地块	地块一	47.27	2	99.00	4,680.00
		地块二	70.27	2.5	112.00	7,870.00
		地块三	53.97		112.00	6,045.00
			50.23	2.5	—	1,275.00
		地块四	24.86	2.5	112.00	2,784.00
		地块五	51.88	2.5	112.00	5,811.00
		地块七	100.95	2.5	—	4,448.00
		地块八	67.74	2	138.00	9,348.00
		地块九	124.09	2.2	151.00	18,738.00
		小计	591.26			60,999.00
	金凤区丰登镇亲水大 街以东、哈尔滨路以 南、宁安北街以西、 新联路以北地块	地块一	247.60	2.2	371.00	91,860.00
		地块二		2.2		
		地块三				
		地块四		2		
		小计	247.60			91,860.00
	金凤区丰登镇阅海路 以南、宁安北街以西、 观湖路以北、规划路 以东地块	地块一	341.45	1.2	371.00	126,678.00
		地块二		1		
				2		
地块四		2.1				
地块五		2.1				
小计		341.45			126,678.00	
合计			1808			301,496.00

项目		面积 (亩)	容积率	单价 (万元/亩)	总额（万元）
提留 项目	农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积 ×土地出让平均纯收益标准(第七 等, 59 元/平方米)×各地规定的 土地出让金用于农业土地开发的 比例（银川市金凤区为 20%）			1,422.28
	农田水利建设资金	土地出让总收入的 5%			15,074.80
	保障性住房建设资金	土地出让总收入的 2%			6,029.92
	教育资金	土地出让总收入的 5%			15,074.80
	被征地农民养老保险专项资金	不低于土地出让收益的 15%，参照 计提农田水利建设资金计算（按照 土地出让总收入的 5%计算）			15,074.80
	提留项目小计				52,676.60
项目净收入					248,819.40

(2) 调整项目土地出让净收入估算

项目		面积 (亩)	容积率	单价(万元 /亩)	总额 (万元)
项目 收入	其他服务设施用地	64.97	1.2	173	11,240.00
	商业用地	60.98	2.5	216	13,172.00
	文化设施用地	17.56	1.5	106	1,861.00
	二类居住用地	80.18	2	371	29,747.00
	二类居住用地	80.13	2	371	29,728.00
	商业居信混合用地	140.36	2	371	52,074.00
	二类居信用地	35.8	2	371	13,282.00
	项目收入小计	479.98	—	—	151,104.00
提留 项目	农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让 平均纯收益标准(第七等, 59 元/平方米)×各 地规定的土地出让金用于农业土地开发的比 例(银川市金凤区为 20%)			377.58
	农田水利建设资金	土地出让总收入的 5%			7,555.20
	保障性住房建设资金	土地出让总收入的 2%			3,022.08
	教育资金	土地出让总收入的 5%			7,555.20
	被征地农民养老保险专项资 金	不低于土地出让收益的 15%, 参照计提农田水 利建设资金计算(按照土地出让总收入的 5% 计算)			7,555.20

项目	面积（亩）	容积率	单价（万元/亩）	总额（万元）
提留项目小计				26,065.26
项目净收入				125,038.74

本项目土地出让金作为还本付息基础。拟出让土地用途主要为二类居住用地、商业用地、商业居住混合用地、教育科研用地、公用设施用地、文化设施用地、其他服务设施用地、宗教用地、交通枢纽用地、公园绿地、防护绿地。其中宗教用地、交通枢纽用地、防护绿地、变电站、公园绿地、医疗卫生用地、交通场站用地、教育用地（中小学）以划拨方式供给，土地面积 295.78 亩；其他服务设施用地、商业用地、文化设施用地、居住用地以出让方式供给，土地面积 479.98 亩。

根据项目资金平衡分析结果，银川市土地储备专项债券项目的资金覆盖率可达到 6.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。测算表详见附表 1《现金流量模拟测算表》。

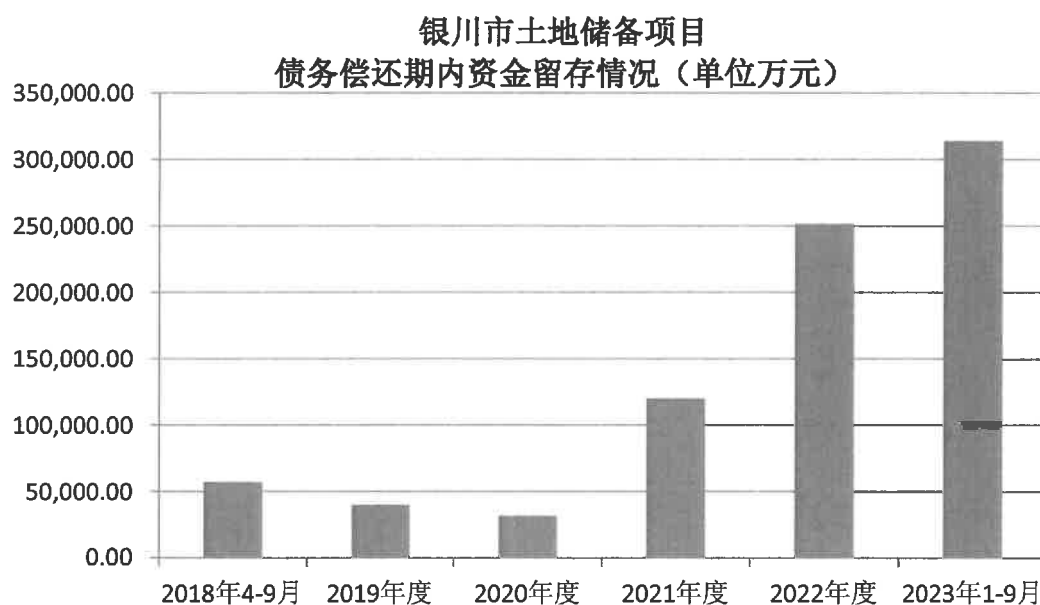
本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造“立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府土地储备项目收益债”。

（二）资金稳定性

本债券对应地块土地出让预计在债券存续期内分三年出让，预计土地出让净收入共计 365,931.14 万元，其中 2021 年 9-12 月出让 30%即收入 109,779.34 万元、2022 年度出让 40%即收入 146,372.46 万元、2023 年 1-9 月出让 30%即收入 109,779.34 万元。

在债券存续期间，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 314,163.14 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 波动范围内的变动的情况，专项债券本息覆盖倍数仍然 >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 3。

总体而言，本期银川市土地储备专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟

使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司出具的《2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目调整融资平衡方案评估报告》的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式来满足银川市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

六、附表

附表 1：专项债券还本付息表

附表 2：现金流量模拟测算表

附表 3：压力测试表

附表1

专项债券还本付息表

项 目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月	合计
债券利率	3.87%						
期初专项债券余额		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
本期专项债券发行	50,000.00						50,000.00
利息支出	569.75	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,365.25	9,675.00
本期还款	569.75	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	51,365.25	59,675.00
其中：还本						50,000.00	50,000.00
付息	569.75	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,365.25	9,675.00
期末专项债券余额	50,000.00	9,538.60	9,538.60	9,538.60	50,000.00	-	

注：债券票面利率3.87%，期限五年（2018年9月13日至2023的9月14日），在债券存续期每年9月14日支付债券利息。

附表2

现金流量模拟测算表

项 目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月	合计
一、现金流入							
资本流入						3,837.43	3,837.43
项目债券资金流入	50,000.00						50,000.00
土地出让现金净流入(原项目)	7,927.00			72,267.72	96,356.96	72,267.72	248,819.40
土地出让现金净流入(调整项目)				37,511.62	50,015.50	37,511.62	125,038.74
现金流入总额	57,927.00	-	-	109,779.34	146,372.46	113,616.77	427,695.57
二、现金流出							
发行费用				20.00			20.00
建设期资金流出(原项目)		15,290.37	6,182.65	12,774.73	2,917.45		37,165.20
建设期资金流出(调整项目)				6,668.89	10,003.34		16,672.23
债券还本付息	569.75	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	51,365.25	59,675.00
现金流出总额	569.75	17,225.37	8,117.65	21,398.62	14,855.79	51,365.25	113,532.43
三、现金净流量							
当年项目现金净流入	57,357.25	-17,225.37	-8,117.65	88,380.72	131,516.67	62,251.52	
期末项目累计现金结存额	57,357.25	40,131.88	32,014.23	120,394.95	251,911.62	314,163.14	
平均偿债覆盖率	6.26						

附表3

压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例					单位：万元
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	
经营净收益	299,086.51	317,779.42	336,472.33	355,165.23	373,858.14	
经营期其他融资流入						
本期债券还本付息额	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00
债券本息资金覆盖率	5.01	5.33	5.64	5.95		6.26
经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例					
	0%	5%	10%	15%	20%	
经营净收益	373,858.14	392,551.05	411,243.95	429,936.86	448,629.77	
经营期其他融资流入						
本期债券还本付息额	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00	59,675.00
债券本息资金覆盖率	6.26	6.58	6.89	7.20		7.52



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
916411007106721009



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
管信息。



名称	宁夏天华会计师事务所(有限公司)	注册资本	叁佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年11月30日
法定代表人	王海智	营业期限	/ 长期
经营范围	会计报表审计、验资、涉税服务、资产评估；代理记账；管理咨询服务；工程预决算审查及咨询；房屋租赁；司法鉴定。 (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)		
住所	银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心九号楼		



登记机关

2019年07月26日

证书序号:0003661

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

二〇一八年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:宁夏天华会计师事务所(有限公司)

首席合伙人:

主任会计师:王海智

经营场所:银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心九号楼

组织形式:有限责任

执业证书编号:64010003

批准执业文号:宁财(会协)发[1999]902

批准执业日期:1999年11月19日

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: 640100030039
No. of Certificate

批准注册协会: 宁夏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 20 日
Date of Issuance



姓名	马明
Sex	男
出生日期	1977-09-13
工作单位	宁夏天华会计师事务所有限公司
身份证号码	640111197709130618

