



山西天正会计师事务所（有限公司）

**2018 年山西省政府土地储备专项债券（一期）
—2018 年山西省政府专项债券（八期）
2018 年太原市土地储备项目情况及
资金平衡方案的专项评价报告**

晋天正鉴[2018]0022 号

委托方：山西省太原市土地储备中心

2018 年 8 月 20 日

2018年山西省政府土地储备专项债券(一期)
—2018年山西省政府专项债券(八期)
2018年太原市土地储备项目情况及
资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2018]0022号

山西省太原市土地储备中心:

我们接受委托,对2018年山西省政府土地储备专项债券(一期)-2018年山西省政府专项债券(八期)中的太原市土地储备专项债券项目(“本项目”)情况及资金平衡方案进行总体评价。

提供真实、合法、完整的土地储备项目情况及资金平衡方案涉及的相关资料是山西省太原市土地储备中心的责任;我们的责任是按照《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》的要求,发表评价意见,并出具评价报告,现将评价情况报告如下:

一、项目概述

太原市作为山西省的省会城市,随着山西省经济高速增长、城市化的不断发展,外省市居民的不断内迁,太原市的土地刚性需求将持续存在;与此同时,土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现,对经济社会发展意义深远。

为此,太原市土地储备中心拟开展煤气化土地储备项目,涉及土地面积

562.26 亩,按照控制性详细规划,该土地储备项目未来计划全部用于商业、住宅、学校及绿化用地。范围四至为东至煤气化、南至大井峪村、西至西环高速、北至九院沙河快速路。

收储地块涉及并政地国用[2008]字第 00119 号、并政地国用[2008]字第 20141 号、并政地国用[2008]字第 00118 号 3 个地块。

本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。

二、基本假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;
- 2、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;
- 3、项目产生的收入纳入政府性基金预算管理,项目营运支出全额由政府统筹拨付;
- 4、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决;
- 5、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、评价依据

- 1、《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》;
- 2、财预[2017]62 号《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》;
- 3、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》;
- 4、《太原市 2018 年土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案》;
- 5、并政发[2016]28 号《太原市人民政府关于实施 2015 年城镇土地基准地价及标定地价的通知》;

6、山西省政府[2017]10 次会议纪要;

7、并土储国有[2017]第 0004 号《国用土地使用权收购合同》及并土储国有补[2017]第 004-1 号《国有土地使用权收储补充合同》;

8、《国有建设用地使用权出让合同》。

四、项目要素评价

1、资金充足性

本项目以山西省太原市煤气化土地储备项目的国有土地使用权出让收入作为还本付息的基础。通过对太原市土地储备中心提供的《项目情况及资金平衡方案》中的项目收支数据进行分析测算,根据谨慎性原则,其中债券利息支出按照当前 5 年期基准利率上浮 30%来计算,约为 4.3%,2018 年-2023 年山西省太原市煤气化土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 1.23 倍,能够实现项目收益与融资自求平衡,满足资金筹措充足性的要求,详见下表:

现金流分析测算表

金额单位:万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流分析测算表							
现金流入							
财政自有资金流入							-
债券资金流入	150,000.00						150,000.00
土地出让现金净流入			224,000.00				224,000.00
现金流入总额	150,000.00	-	224,000.00	-	-	-	374,000.00
现金流出							
开发期资金流出	100,000.00	30,000.00	20,000.00				150,000.00
债券融资金流出	165.00	6,250.00	6,250.00	6,250.00	6,250.00	156,250.00	181,415.00
其中:债券发行费用	150.00						150.00
登记服务费	15.00						15.00

山西天正会计师事务所(有限公司)

SHANXI TIANZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券还本付息		6,250.00	6,250.00	6,250.00	6,250.00	156,250.00	181,250.00
现金流出总额	100,165.00	36,250.00	26,250.00	6,250.00	6,250.00	156,250.00	331,415.00
现金净流量							
当年可偿债资金	50,000.00	19,835.00	217,585.00	211,335.00	205,085.00	198,835.00	224,000.00
当年项目现金净流入	49,835.00	-36,250.00	197,750.00	-6,250.00	-6,250.00	-156,250.00	
期末项目累计现金结存量	49,835.00	13,585.00	211,335.00	205,085.00	198,835.00	42,585.00	
平均偿债覆盖率							1.23

本项目积极响应并遵循国务院 2014 年发布的国发[2014]43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》和财政部 2017 年发布的财预[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》，围绕健全规范政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

本次项目收益与融资自求平衡专项债券的发行在防范化解地方政府专项债务风险的同时，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障太原市煤气化土地储备项目的合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

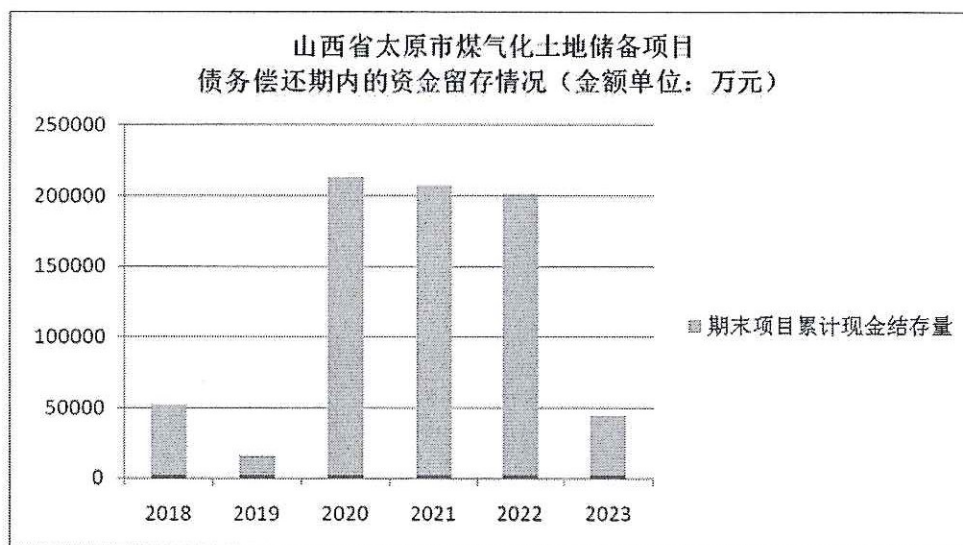
2、资金稳定性

根据太原市土地储备中心的土地储备专项债券发行计划，本债券发行一期，发债金额为 150,000.00 万元，期限 5 年。

根据太原市土地储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让拟于 2020 年完成，预计国有土地使用权出让收入共 224,000.00 万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期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为 42,585.00 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:



五、总体评价

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券以及项目收益与融资自求平衡专项债券的要求,并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算,认为山西省太原市土地储备专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时,国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流收入,能够完全覆盖专项债券还本付息的规模,充分满足债券发行还本付息的要求。

综上所述,通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足山西省太原市煤气化土地储备项目的需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

六、提醒事项

由于相关土地储备项目部分处于开发期、部分尚处于规划阶段,在对项目收

支数据进行分析测算过程中运用了一整套假设,包括有关未来事项和推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生;即使在推测性假设中所涉及的事项发生,但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。因此,提醒信息使用者注意,预测性财务信息不得用于该特定目的以外的其他目的。

山西天正会计师事务所
(有限公司)
中国·太原

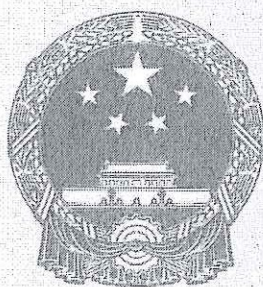
中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年八月二十日

中国注册会计师 蔺江红
编号: 140100510005

中国注册会计师 卢飞
编号: 110001680102



营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 91140107713678110F

名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区南中环街529号清控创新基地B座0906室
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
营业期限	1999年04月20日至2029年04月19日
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、清算事宜中审计业务,出具有关的报告;提供财务会计咨询服务。审计国有大型企业会计报表、出具审计报告*** (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03月09日

企业应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告,并向社会公示。

证书序号: NO. 027081

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 山西天正会计师事务所(有限公司)

主任会计师: 郭金盛

办公场所: 山西综改示范区太原学府园区南中环街529号清控创新基地B座0906室

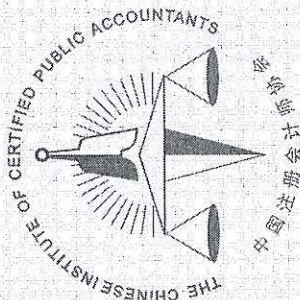
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 14010072

注册资本(出资额):

批准设立文号: 晋财注[1999]44号

批准设立日期: 1999年12月8日



满江红

姓 Full name 名
性 Sex 别
出生 Date of birth 日期
工作 Working unit 单位
身份证号码 Identity card No.

1969-06-24

山西天正会计师事务所有限公司

140103196906241238



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:
No. of Certificate

140100510065

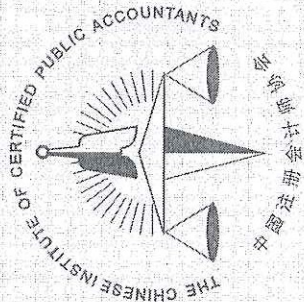
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山西省

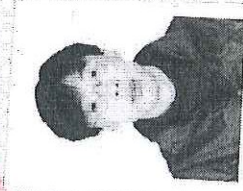
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 /y 06 月 /m 07 日 /d

2018 年 /y 3 月 /m 23 日 /d



姓 名 卢 飞
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1980-06-10
Date of birth
工作单位 中意会计师事务所有限责任公司山西
Working unit
身份证号码 140621198006104911
Identity card No.



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

会计师事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 4 月 6 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 6 日
/y /m /d

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.

2018.3.23

2017.3.16

2017 年 3 月 20 日
/y /m /d