



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 年山西省晋中市本级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]0023 号

委托方：山西省晋中市财政局

2018 年 8 月 28 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 年山西省晋中市本级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]0023 号

山西省晋中市财政局:

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)中的山西省晋中市本级(以下简称“山西省晋中市”)2018 年土地储备专项债券项目(以下简称“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晋中市财政局的责任;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

晋中市位于山西省中部,东依太行,西傍汾河,北与省会太原市毗邻。晋中市是一座历史文化底蕴深厚、发展潜力巨大的年轻城市,而且晋中市有着得天独厚的区位优势、太原晋中同城化优势。

随着山西省经济高速增长、城市化的不断发展,太原市居民外迁和外省市居

民内迁,各产业集群发展,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,山西省晋中市土地储备中心拟开展1个土地储备项目,预计征收储备土地面积为209.87亩,项目投资估算为14,047.40万元,主要涉及榆次区榆太路、新华街、锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧、府兴路以东榆次老城停车场东侧等17个地块,主要以存量土地为主,涉及少部分耕地。规划主要用途为商住用地、商务用地、道路及绿化用地等,其中:住宅兼容商业用地96.52亩、住宅用地7.26亩、商务用地23.65亩、道路及绿化用地82.44亩。

本项目拟通过财政投入资金和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、项目涉及尚未批复的土地后续能够获得相关政府部门的审批,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、预测期内涉及的土地能够全部用于本次土地储备项目;
- 5、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;
- 6、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、《晋中市本级2018年土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案》;
- 5、市政办函[2018]4号《晋中市人民政府办公厅关于公布晋市中心城区及山西转型综合改革示范区晋中开发区基准地价的通知》。

四、项目要素评价

1、资金充足性

本项目以涉及榆次区榆太路、新华街、锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧、府兴路以东榆次老城停车场东侧等17个地块的国有土地使用权出让收入作为还本付息的基础。通过对山西省晋中市财政局提供的《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年山西省晋中市土地储备专项债券的资金覆盖率可达到1.57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	4,047.40						4,047.40
债券资金流入	10,000.00						10,000.00
土地出让现金净流入	2,948.05	14,057.20	2,090.30				19,095.55
现金流入总额	16,995.45	14,057.20	2,090.30	-	-	-	33,142.95

山西天正会计师事务所(有限公司)
SHANXITIANZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流出							
开发期资金流出	14,047.40						14,047.40
债券融资资金流出	11.00	430.00	430.00	430.00	430.00	10,430.00	12,161.00
其中：债券发行费	10.00						10.00
登记服务费	1.00						1.00
债券还本付息		430.00	430.00	430.00	430.00	10,430.00	12,150.00
现金流出总额	14,058.40	430.00	430.00	430.00	430.00	10,430.00	26,208.40
现金净流量							
当年可偿债资金	2,948.05	16,994.25	18,654.55	18,224.55	17,794.55	17,364.55	19,095.55
当年项目现金净流入	2,937.05	13,627.20	1,660.30	-430.00	-430.00	-10,430.00	
期末项目累计现金结存量	2,937.05	16,564.25	18,224.55	17,794.55	17,364.55	6,934.55	
平均偿债覆盖率							1.57

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。

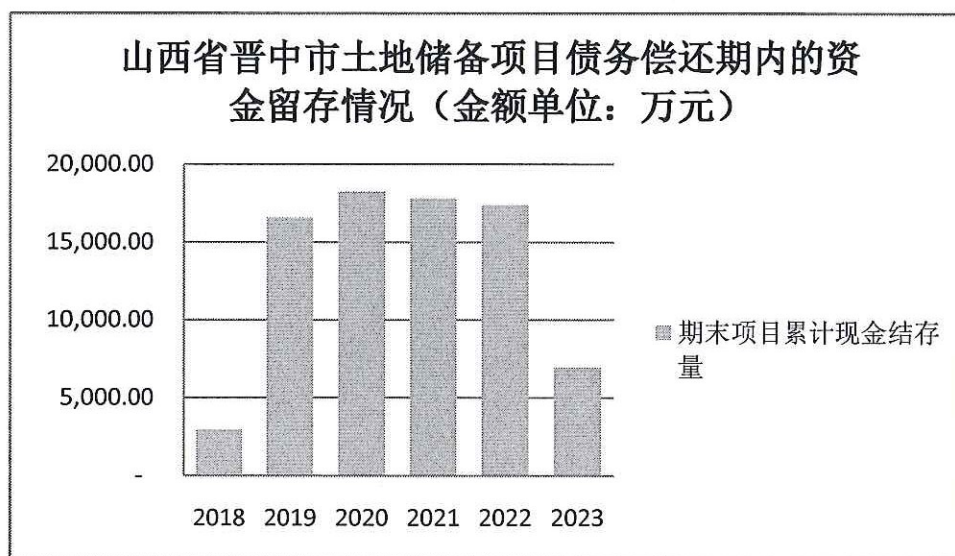
本次项目收益与融资自求平衡专项债券的发行在防范化解地方政府专项债务风险的同时，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障山西省晋中市土地储备项目的合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

2、资金稳定性

根据山西省晋中市土地储备专项债券发行计划，本债券发行一期，发债金额为 10,000.00 万元，期限 5 年。债券与总投资之间的差额由山西省晋中市财政局自有财政资金投入。

根据山西省晋中市财政局提供数据,本债券对应地块土地出让从2018年开始,至2020年完成,预计国有土地使用权出让收入共19,095.55万元。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6,934.55万元,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,认为山西省晋中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部分山西省晋中市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、部分尚处于审批规划阶段,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

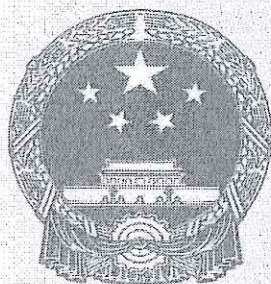
中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年八月二十八日

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

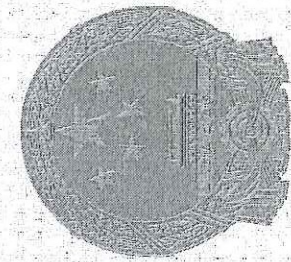
名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区南中环街529号清控创新基地B座0906室
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
营业期限	1999年04月20日至2029年04月19日
经营范围	审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中审计业务, 出具有关的报告; 提供财务会计咨询服务。审计国有大型企业会计报表、出具审计报告*** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) ***



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》。

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):

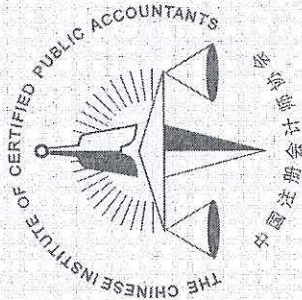
批准设立文号: 晋财注[1999]44号

批准设立日期: 1999年12月8日

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



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



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

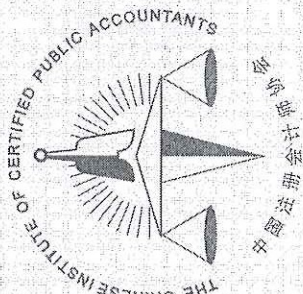
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山西省

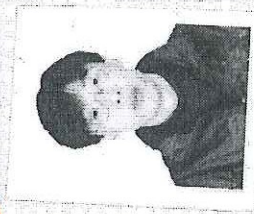
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 /y 06 月 /m 07 日 /d





姓 名 卢 飞
性 别 男
Sex 1980-06-10
出 生 期 1980-06-10
Date of birth
工 作 单 位 中喜会计师事务所有限责任公司山西
Working unit 140621198006104911
身 份 证 号 码
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

山西天正会计师事务所
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

