

2019年河南省济源市土地收购储备项目 融资方案评价报告

豫玉川专评字[2018]1201号



河南玉川联合会计师事务所(普通合伙)

2019年河南省济源市土地收购储备项目
融资方案评价报告

豫玉川专评字[2018]1201号



河南玉川联合会计师事务所(普通合伙)

2019年河南省济源市土地收购储备项目 融资方案评价报告

豫玉川专评字[2018]1201号

济源市土地收购储备中心：

我们接受济源市土地收购储备中心的委托，对2019年河南省济源市土地收购储备项目融资方案进行总体评价，并出具评价报告，本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 1、项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规性及项目收益的现金流情况。
- 2、项目预期收益、支出以及融资平衡情况。
- 3、总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

本报告为非鉴证类报告，仅适用于对2019年河南省济源市土地收购储备项目融资方案总体评价，不做其他目的之用。

河南玉川



河南·济源

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年12月19日

2019年河南省济源市土地收购储备项目

融资方案总体评价

一、项目概述

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进济源市社会经济又好又快发展，济源市正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

本次拟收储的6个项目，其中：

1、城区存量土地项目，位于济源市城区西部，该区域近年来是济源市房地产开发的重要区域，周边有建业桂园（建设中）、王屋红叶苑等高档住宅小区，更有济源市天坛中心幼儿园、太行路学校（小学、初中）、济源市外国语学校（规划中）等优质教育资源及中原国际商贸城、丹尼斯商场、龙潭生态园等生活、休闲、娱乐设施，是改善济源人居环境，提升城市品位的重要区域；

2、沁园储备地块项目，该项目位于济源市城区中部，该区域是济源市中心区域，周边有济水苑小区、御景帝都小区等高档住宅小区，邻近黄河路小学、沁园中学、济源一中、黄科大、济源市技术学院等从小学、中学、高中到大学的优质教育资源，地处济源市中心地带、环境优良，是理想的居住之地；

3、轶城（高新）储备地块项目，位于济源市城区南部，是济源市南部城区建设的新兴区域，周边有沁园春天A区、建业城（建设中）等中高档住宅小区，临近济源市便民服务中心、济源市第二行政区、中国农业银行等，是济源市新兴的优质居住区；

4、玉泉/北海储备地块项目，该项目位于济源市城区东部，该区域是济源市近年来重点发展的区域，周边有建业壹号城邦、中梁集团济源府、东方国际、泉水湾等高档住宅小区，更有愚公路小学（规划中）、济渎路学校、济源市高级中学、济源一中、黄科大、济源市技术学院等从小学、中学、高中到大学的优质教育资源，是济源人居环境较好，城市品位较高的理想居住地；

5、天坛/承留（虎岭）项目，位于济源市城区西南部，该区域近年来是济源市重点项目建设区域，周边有邮政花园、豫光阳光花苑等中高档住宅小区，更有济源市天坛路小学、济源市沁园中学、济源市高级技工学校的优质教育资源及便民服务中心、济源市财政局、济源市公安局、济源市电业局、济源市中医院、济源市民政局、济源市人力资源和社会保障局等政府办公、服务机构，交通便利、适宜居住；

6、克井/五龙口（玉川）储备地块项目，位于济源市北部玉川工业集聚区，该区域为济源规划的工业园区，有豫光金铅、联创化工、沁北电厂、中联水泥等大中小各类企业，道路交通发达，为济源重要的工业生产基地。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专

项债券的方式完成项目筹资。未来偿债资金来源为对应项目土地出让收入，且偿债资金可以覆盖本息。

项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	规划	面积/亩	预计投资额	拟使用债	预计出让收入
1	城区存量土地	商住	200	5,400.00	5,400.00	25,600.00
2	沁园储备地块	商住	35	476.95	317.00	5,600.00
3	轱城(高新)储备地块	公益	600	6,360.00	4,482.00	6,360.00
4	玉泉/北海储备地块	商住	60	818.20	544.00	9,600.00
5	天坛/承留(虎岭)	商住	228	2,644.64	1,703.00	29,184.00
6	克井/五龙口(玉川)储备	工业	185	1,845.10	1,150.00	2,960.00
合计			1,308	17,544.89	13,596.00	79,304.00

二、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”)，提出在法定专项债务限额内，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。

（1）项目预期收入的情况

通过对《2019年河南省济源市土地收购储备项目实施方案》中2016年-2018年10月份土地出让收入计算，同时根据《河南省国土资源厅关于改进管理方法切实落实耕地占补平衡的意见》（豫国土资规[2018]2号）文件对土地出让起始价的规定，本次土地出让平均每亩出让（划拨）价格分别为：商住用地160.00万元、工业用地16.00万元、公益事业用地10.60万元（划拨），本次土地出让（划拨）预计收入为79,304.00万元，预计在2020年至2022年出让或划拨。现金流收入可以完全覆盖专项债券还本付息规模。

（2）资金充足性

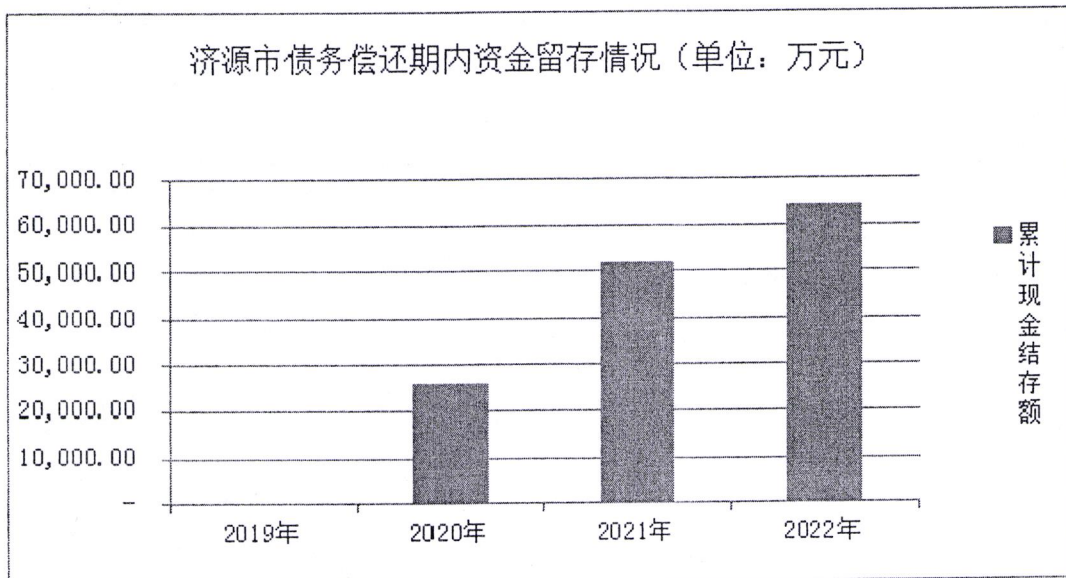
本项目以河南省济源市土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础。通过对济源市土地收购储备中心提供的《2019年河南省济源市土地收购储备项目实施方案》中的资金收支数据进行分析测算，河南省济源市土地收购储备专项债券的资金覆盖率可达到5.17倍，发债期间，2019年-2022年的现金流入分别为17,558.49万元、26,434.00万元、26,434.00万元、26,436.00万元，现金流出分别为17,558.49万元、584.63万元、584.63万元、14,180.63万元（含偿还债券本金），净现金流入分别为0万元、25,849.37万元、25,849.37万元、12,255.37万元，累计净现金结余63,954.11万元。综上所述，现金流收入能够满足资金筹措充足性的要求。

测算表见附件：项目现金流测算说明。

(3) 资金稳定性

本次土地收购储备项目预计前期总费用为17,544.89万元，根据2019年河南省济源市土地收购储备项目专项债券发行计划，2019年河南省济源市土地收购储备项目拟申请使用债券金额为13,596.00万元，期限3年。根据《2019年河南省济源市土地收购储备项目实施方案》，本债券对应地块土地出让（或划拨）预计在2020年至2022年完成，土地出让总收入为79,304.00万元。在债券存续期内，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63,954.11万元，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：



三、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2019年河南省济源市土地收购储备项目债券可以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，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

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以满足2019年河南省济源市土地收购储备项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件:

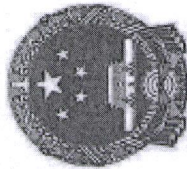
项目现金流测算说明

根据济源市土地收购储备中心提供的《2019年河南省济源市土地收购储备项目实施方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按4.30%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为2020年3月，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流分析测算，如下表：

现金流分析测算表

单位：万元

年 度	2019年	2020年	2021年	2022年	合 计
现金流模拟测算表					
现金流入					
资本金流入（财政投入）	3,962.49				3,962.49
债券资金流入	13,596.00				13,596.00
土地出让资金流入		26,434.00	26,434.00	26,436.00	79,304.00
现金流入总额	17,558.49	26,434.00	26,434.00	26,436.00	96,862.49
现金流出					
建设期资金流出	17,544.89				17,544.89
运营期现金流出					
债券发行费用	13.60				13.60
债券还本付息		584.63	584.63	14,180.63	15,349.89
现金流出总额	17,558.49	584.63	584.63	14,180.63	32,908.38
当年项目现金净流入		25,849.37	25,849.37	12,255.37	63,954.11
期末项目累计现金结存额		25,849.37	51,698.74	63,954.11	
平均偿债覆盖率	5.17				



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91419001660906262B (1-1)

河南玉川联合会计师事务所 (普通合伙)

普通合伙企业

济水大街313号

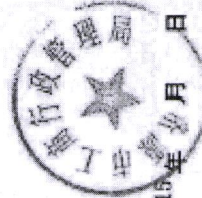
王超

2007年03月30日

2007年03月30日至2050年03月29日

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，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；司法会计鉴定；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

2017 03 15



会计师事务所 执业证书

名称: 河南玉川联合会计师事务所 (普通合伙)

主任会计师: 王超

办公场所: 河南省济源市济水大街313号

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 41040003

注册资本(出资额): *****

批准设立文号: 豫财办会[2007]13号

批准设立日期: 2007-5-30

证书序号 NO. 020995

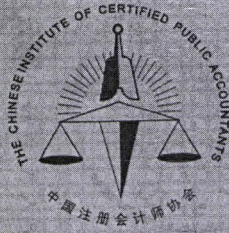
说明

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: 河南省财政厅

2016 年 5 月 9 日

中华人民共和国财政部制



2018年3月30日

证书编号: 41040022009
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2002 年 05 月 23 日
 Date of Issuance



姓名: 王强
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1964-12-30
 Date of birth
 工作单位: 济源玉川联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码: 410881641230155
 Identity card No.

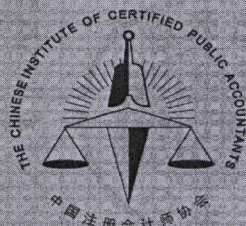
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016 年 6 月 14 日



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016 年 6 月 14 日



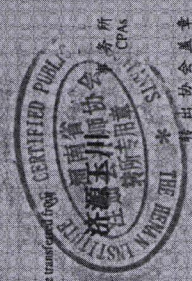
2018年3月30日

证书编号: 41040002008
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2002 年 05 月 23 日
 Date of Issuance

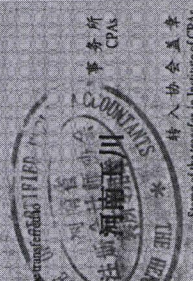


姓名: 马立峻
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1974-09-16
 Date of birth
 工作单位: 济源玉川联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码: 410881740918077
 Identity card No.

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



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016 年 6 月 14 日



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016 年 6 月 14 日