

**2019 年第五批天津市政府债券
西青区土地储备项目
财务评价报告**

双斗审字【2019】第 G33100 号

北京双斗会计师事务所（普通合伙）

北京双斗会计师事务所（普通合伙）

2019年第五批天津市政府债券西青区土地储备项目 财务评价报告



双斗审字【2019】第 G33100 号

一、编制基础

本次预测以天津市西青区两个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，结合项目的建设期资金投入、债券资金每年还本付息情况测算本期债券募投项目资金平衡情况，编制 2019 年第五批天津市政府债券西青区土地储备项目财务评价报告。

二、基本假设

（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）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（一）土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款。

（二）出让地价：

依据近期周边地块出让地价估算。

（三）土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

（四）本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目建设背景

近年来，天津市西青区 GDP 保持稳定增长，经济实力不断提高，随着天津市西青区推动

产业升级的成果逐步显现，区域内经济竞争力将进一步提升。2016-2018年，西青区分别实现一般公共预算收入116.55亿元、121.39亿元、102.77亿元；政府性基金预算收入分别为67.73亿元、253.31亿元、159.06亿元，其中：国有土地使用权出让收入分别为67.67亿元、253.24亿元和157.64亿元。

西青区 2016-2018 年财政经济情况

单位：人民币亿元

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,125.41	1,072.67	986.64
一般公共预算收入	116.55	121.39	102.77
政府性基金预算收入	67.73	253.31	159.06
其中：国有土地使用权出让收入	67.67	253.24	157.64
政府性基金支出	27.65	201.88	176.65
其中：国有土地出让收入安排的支出	26.62	200.26	174.35
专项债务限额	45.90	60.90	83.40
专项债务余额	44.41	59.40	83.40

天津市的开发开放已由城市发展战略上升为国家发展战略，天津将面临着跨越式发展的重要历史机遇。因此，尽快实施城乡统筹规划，提高土地使用效益，提高农业综合生产能力，稳步推进郊区城镇化，优化城镇空间布局，加快新农村建设成为当务之急。西青区政府在积极探索寻找既能适应新的经济建设发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。尤其在十九大之后，新农村建设成为国家保增长、拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。

此次募投项目已由天津市西青区土地储备中心纳入土地供应计划中，天津市西青区土地储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

（二）项目概况

天津市西青区本次融资涉及两个土地储备地块：中北示范镇出让区地块位于中北镇东至紫光路，南至卉锦道，西至京福公路，北至万锦道，规划用地性质为居住和商业用地，土地

开发现状：尚未完成拆迁，储备面积约为 37.06 万平方米，规划建筑面积居住 43.77（万平方米）商业 4.12（万平方米），储备开始时间 2019 年，计划出让时间 2024 年，项目总需求 103019 万元，预计土地出让收入 427900 万元，土储债券安排金额 100000 万元，资金使用月份 2019 年 6 月，债券期限 5 年。

精武示范镇出让区地块位于精武镇，东至现状空地，南至现状空地，西至现状空地，北至研华道，规划用地性质为居住用地，土地开发现状：现状平地，储备面积约为 19.04 万平方米，规划建筑面积居住 16.94 万平方米，储备开始时间 2019 年，计划出让时间 2024 年，项目总需求 57550 万元，预计土地出让收入 175000 万元，土储债券安排金额 30000 万元，资金使用月份 2019 年 6 月，债券期限 5 年。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

（一）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

天津市西青区本次融资涉及两个土地储备地块项目总投资 160569 万元。其中中北示范镇出让区地块项目总投资 103019 万元，精武示范镇出让区地块项目总投资 57550 万元。资金使用安排如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	总计
中北示范镇出让区地块	100000	1000	1000	500	519	103019
精武示范镇出让区地块	30000	10000	10000	5000	2550	57550
合计	130000	11000	11000	5500	3069	160569

2. 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位本期债券资金和土地储备基金，其中本期债券资金 130000 万元，由区财政年度预算安排的土储基金 30569 万元，合计 160569 万元。

（二）应付本息情况

天津市西青区本次拟融资金额 13 亿元，其中：中北示范镇出让区地块项目拟融资 10 亿元，精武示范镇出让区地块拟融资 3 亿元，期限 5 年，参考中债地方政府债券 AAA 收益率曲线，基于谨慎性原则，按照 5 年期基准贷款利率 4.75% 测算，每年支付利息，第 5 年年末偿还本金。还本付息合计 160875 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

中北示范镇出让地块	年度	期初 本金余额	本期 新增本金	本期 偿还本金	融资 利率	期末 本金余额	当年 偿还利息	当年还本 付息合计
	2019	0.00	100,000.00	0.00	4.75%	100,000.00	0.00	0.00
	2020	100,000.00	0.00	0.00	4.75%	100,000.00	4,750.00	4,750.00
	2021	100,000.00	0.00	0.00	4.75%	100,000.00	4,750.00	4,750.00
	2022	100,000.00	0.00	0.00	4.75%	100,000.00	4,750.00	4,750.00
	2023	100,000.00	0.00	0.00	4.75%	100,000.00	4,750.00	4,750.00
	2024	100,000.00	0.00	100,000.00	4.75%	0.00	4,750.00	10,4750.00
	合计	0.00	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00	23,750.00	12,3750.00

金额单位：人民币万元

精武示范镇出让区地块	年度	期初 本金余额	本期 新增本金	本期 偿还本金	融资 利率	期末 本金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
	2019	0.00	30,000.00	0.00	4.75%	30,000.00	0.00	0.00
	2020	30,000.00	0.00	0.00	4.75%	30,000.00	1,425.00	1,425.00
	2021	30,000.00	0.00	0.00	4.75%	30,000.00	1,425.00	1,425.00
	2022	30,000.00	0.00	0.00	4.75%	30,000.00	1,425.00	1,425.00
	2023	30,000.00	0.00	0.00	4.75%	30,000.00	1,425.00	1,425.00
	2024	30,000.00	0.00	30,000.00	4.75%	0.00	1,425.00	31,425.00
	合计	0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	7,125.00	37,125.00

(三) 预期收益情况

1. 测算地价

天津市西青区两个土地储备项目包含两幅土地，分别是中北示范镇出让区地块、精武示范镇出让区地块。2018年6月2日，天津市印发的《天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》（津政办发〔2018〕14号，简称《通知》）中明确毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性，保持房地产市场平稳健康发展。要严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联控”原则，根据出让地块周边新建商品住房区片指导价格，确定土地出让最高限价，确保地价处于合理水平，有效调控土地出让价格，稳定住房市场价格预期。近期西青区中北镇及精武镇出让地块情况如下：

中北镇近期出让案例

序号	宗地编号	成交时间	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	楼面单价 (元/平方米)
1	津西青(挂) 2019-01号	2019/1/31	城镇住宅 用地	47141.2	小于等于 1.5	73200	10352
2	津西青(挂) 2019-05号	2019/3/27	城镇住宅 用地	38670.3	小于等于 1.5	57700	9947
3	津西青(挂) 2019-06号	2019/3/28	城镇住宅 用地	32412.9	大于1.0 小于等于 1.5	55600	11433

精武镇近期出让案例

序号	宗地编号	成交时间	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	楼面单价 (元/平方米)
1	津西青(挂) 2018-06号	2018/6/28	城镇住宅 及服务设施 用地	49684.2	大于1.0小 于等于1.8	88100	10717
2	津西青(挂) 2018-07号	2018/7/26	城镇住宅 用地、科教 用地和医卫 慈善用地	96382.3	A地块:大 于1.0小于 等于1.1; B 地块:建筑 面积3460.5 平方米; C 地块:小于 等于1.2	90700	8667
3	津西青(挂) 2018-08号	2018/7/27	城镇住宅 用地	52188.8	大于1.0小 于等于2.0	100300	9610
4	津西青(挂) 2018-05号	2018/8/24	城镇住宅 用地	66547.3	大于1.0小 于等于1.1	80700	11025

结合近期周边地块出让价格，中北镇居住用地按照 9500 元/平方米、商业用地按照基准地价 2915 元/平方米，精武镇居住用地按照 10300 元/平方米进行测算。

2. 预期土地出让收入

根据两宗地块现有规划性质、各项指标以及以上测算地价，中北示范镇出让区地块、精武示范镇出让区地块预计出让价格分别为 42.79 亿元、17.5 亿元，共计 60.29 亿元，可用于偿还债券本息资金为 60.29 亿元。

天津市西青区两个土地储备项目土地出让收益测算表

中北示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

序号	地块	中北示范镇出让区 地块	合计
一	出让土地回款	427,900.00	427,900.00
二	扣除项目	0.00	0.00
三	用于资金平衡土地相关收益	427,900.00	427,900.00

精武示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

序号	地块	精武示范镇出让区 地块	合计
一	出让土地回款	175,000.00	175,000.00
二	扣除项目	0.00	0.00
三	用于资金平衡土地相关收益	175,000.00	175,000.00

备注：由于上述地块享受示范镇政策，收益全部返还西青区，且无各项政策性成本。

（四）本息覆盖倍数

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西青区财政以前年度及预计拨付的土地储备基金支付。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，中北示范镇出让区地块和精武示范镇出让区地块的本息覆盖倍数分别为 3.46 及 4.71，总覆盖倍数为 3.75。详情如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目收益 资金流入	经营期需 偿还的融资本息	资金 覆盖倍数
中北示范镇出让区地块	103019	427900	123750	3.46
精武示范镇出让区地块	57550	175000	37125	4.71
合计	160569	602900	160875	3.75

六、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-20%~+20%范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然大于1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

经营净收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比例						
	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
土地出让收入	482320	542610	572755	602900	633045	663190	723480
本期债券还本付息额	160875	160875	160875	160875	160875	160875	160875
债券本息覆盖率	3.00	3.37	3.56	3.75	3.94	4.12	4.50

七、结论性意见

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券及土地储备基金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。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,本次评价的天津市西青区两个土地储备项目(两幅地块),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。

北京双斗会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:

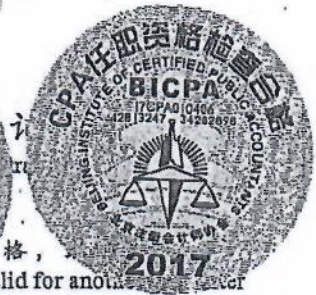
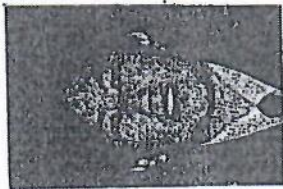


2019年5月20日

本复印件仅作为双斗审字【2019】第 G33100 号-

天津市政府债券青区-2018-审计报告

姓名: 李志玲
 性别: 女
 出生日期: 1952-06-07
 工作单位: 吉林翔达会计师事务所
 身份证号码: 220524520607376
 Identity card No.



年 月 日

9

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

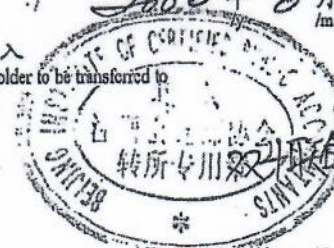
吉林翔达会计师事务所
 CPAs



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2006年8月27日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2006年12月5日

证书编号:
 No. of Certificate 220300101392

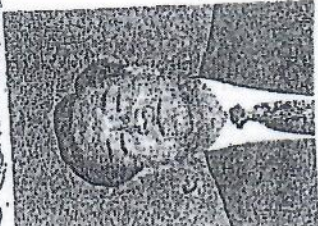
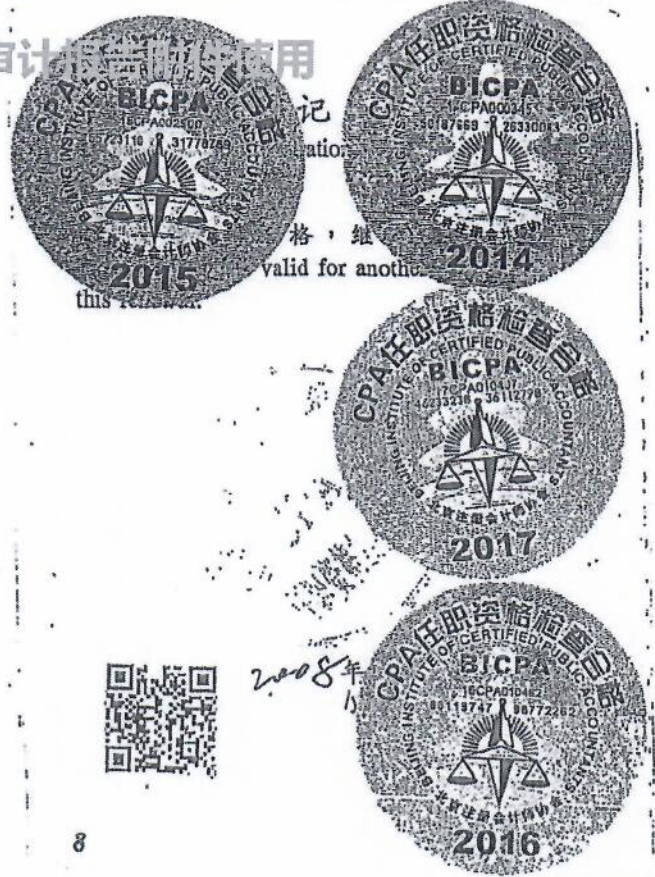
批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 吉林省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 1997 年 12 月 11 日

本复印件仅作为双斗审字【2019】第 G33100 号-

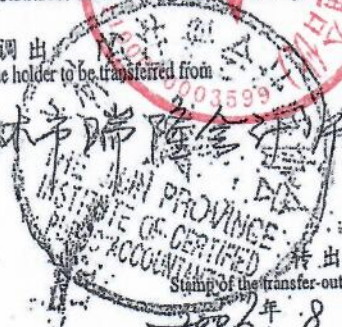
天津市政府债券西青区-2018-审计报告附件使用

姓名	王振山
Full name	王振山
性别	男
Sex	男
出生日期	1949-06-23
Date of birth	1949-06-23
工作单位	吉林翔达会计师事务所
Working unit	吉林翔达会计师事务所
身份证号码	220524490623377
Identity card No.	220524490623377

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
吉林省瑞隆会计师事务所
事务所 CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2006年8月21日
同意调入
Agree the holder to be transferred to



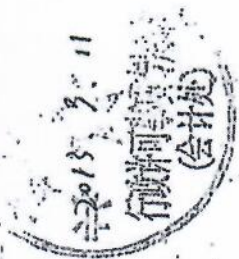
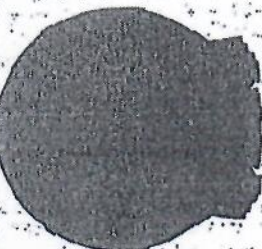
证书编号
No. of Certificate 220300100774

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 吉林省注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 1997年12月21日

地址变更为：北京市海淀区上地东路35号院1号楼1层3-112

证书序号：NO.0069951



会计师事务所 执业证书

名称：北京双斗会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：王振山

办公场所：北京市海淀区北蜂窝3号中盛大厦507室

组织形式：合伙制

会计师事务所编号：11000472

注册资本(出资额)：10 万元

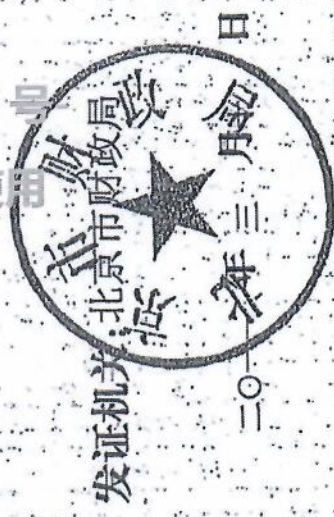
批准设立文号：京财会[2006]2351号

批准设立日期：2006-10-27



说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人员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》。



中华人民共和国财政部制

本复印件仅作为申报材料使用 [2019]第G33100号 天津市人民政府 018 审计报告附件使用



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

9111010579595064XT

名称 北京双斗会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

负责人 王振山

经营范围 从事会计师事务所业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2006年11月08日

合伙期限 2006年11月08日至 长期

主要经营场所 北京市门头沟区三家店东街42号2幢303室



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解登记、监
备案、许可、监
管信息

复印件仅作为双斗审字【2019】第 G33100
津市政府 西青区-2018-审计报告附件



2019年 03月 29日

登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制