

2019 年第五批天津市政府债券
蓟州区土地储备项目财务评价报告

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)



天津市2019年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120190521349039

报告编号：CAC津专字[2019]0688号

报告单位：天津市蓟州区土地整理中心

报备日期：2019-05-21

报告日期：2019-05-21

签字注册会计师：刘维尹明

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



2019年第五批天津市政府债券 蓟州区土地储备项目财务评价报告

CAC津专字[2019]0688号

天津市蓟州区土地整理中心：

我们接受委托，对天津市蓟州区土地整理中心2019年第五批天津市政府债券蓟州区土地储备项目所涉及土地项目收益与融资资金平衡情况进行了评价。

我们的审核依据是《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》。相关土地单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测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。

经审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，2019年第五批天津市政府债券蓟州区土地储备项目所涉及土地项目，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资金平衡。

详细情况如下：

一、债券融资成本分析

蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储项目总投资83,525.00万元，天津市蓟州区土地整理中心已落实自筹资金3,525.00万元，本次拟融资金额80,000.00万元，假设融资利率4.4%，融资期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

项目	本金	利息	本息金额
蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块	80,000.00	10,560.00	90,560.00
小计	80,000.00	10,560.00	90,560.00

此项目债券融资需偿还的本金和利息合计金额为 90,560.00 万元，其中本金为 80,000.00 万元，利息 10,560.00 万元。

二、土地出让现金流分析

假设天津市蓟州区土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。在不考虑土地价格增长的情况下，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡的土地出让收益情况如下：

序号	地块名称	可出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让收益(万元)	融资成本(万元)	覆盖倍率
1	蓟州区燕山东大街北侧地块	40.00	430.00	17,200.00	132,288.31	90,560.00	1.46
2	蓟州区五龙山大道东侧七宗地块	310.00	430.00	133,300.00			
	合计	350.00		150,500.00	132,288.31	90,560.00	

综上所述，用于本项目资金平衡的预期土地出让收入为 150,500.00 万元，考虑政策提留成本的情况，预期土地出让收益为 132,288.31 万元，未来需偿还的融资成本为 90,560.00 万元，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资金平衡。

3、其他说明

本报告仅供贵中心为本次向天津市财政局申请 2019 年第五批天津市政府债券蓟州区土地储备项目资金之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：项目收益预测说明

中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 天津

2019年5月21日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本项目收益预测以天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区五龙山大道东侧七宗地块列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划的批复（蓟州政函[2018]2 号）、天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区西环路东侧（原燕山中学）等四宗地块列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划的批复（蓟州政函[2018]139 号）、关于蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地储备项目可行性研究报告以及财务账簿、原始凭证等资料为依据，本着谨慎性原则而编制的。

本项目收益预测编制过程中所采用的会计政策和会计估计，系根据财政部 2006 年度颁布的《企业会计准则》及其后续相关规定并结合贵中心实际情况编制而成。

二、基本假设

本项目收益预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内经营计划能如期实施并取得预期收益。
- 3、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 4、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 5、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 6、预测期内能够正常运营、组织结构不发生重大变化。
- 7、预测期内不会受到重大或有负债不利影响。
- 8、预测期内将不会发生严重的通货膨胀。
- 9、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

1、蓟州区燕山东大街北侧地块项目，面积 3.88 公顷（约合 58.2 亩），四至范围为东至渔阳镇东大屯村土地，南至天津米兰蓟州投资有限公司用地界，西至天津米兰蓟州投资有限公司用地界，北至天津米兰蓟州投资有限公司用地界。该宗地块已列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划（蓟州政函[2018]139 号），土地权属为天津津燃蓟东置业投资有限公司，土地性质为国有建设用地。

2、蓟州区五龙山大道东侧七宗地块项目，总面积 21.57 公顷（合 323.55 亩），四至范围为东至渔阳镇三家店村土地，南至渔阳镇三家店村土地，西至五龙山大道，北至天津亿豪山水郡度假酒店用地界、渔阳镇夏庄子村土地、渔阳镇三家店村土地。蓟州区五龙山大道东侧七宗地块已列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划（蓟州政函[2018]2 号），土地权属为天津蓟县鑫源资产投资有限公司，土地性质为国有建设用地。

蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储项目总投资 83,525.00 万元，天津市蓟州区土地整理中心已落实自筹资金 3,525.00 万元，本次拟融资金额 80,000.00 万元，假设融资利率 4.4%，融资期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，预计融资成本为 90,560.00 万元。

以上地块项目计划：2019 年 6 月底前，由中心委托相关部门，完成上述八宗宗地块收储评估等相关事宜；2019 年 10 月底前，完成地块原权属注销、地上附着物腾迁、场地平整等工作；2019 年 11 月至 2020 年 12 月，由中心根据土地出让手续办理进度陆续缴纳相关税费，达到招、拍、挂出让条件；2023 年 12 月前完成全部土地出让手续。

四、预测情况说明

1、土地出让价格预测

蓟州区土地出让情况表

项目	地块	位置	出让面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	成交日期	用途
1	津蓟(挂) 2017-024号	天津市蓟州区西昌路东 侧、依水街南侧	46,866.90	不大于1.5且 大于1.0	28,120.00	2019/03/14	经营性用地
2	津蓟(挂) 2017-025号	天津市蓟州区闻水南路 东侧、依水街南侧	51,990.60	不大于1.5且 大于1.0	31,200.00	2019/01/28	经营性用地
3	津蓟(挂) 2018-022号	天津市蓟州区湖西路西 侧、思源街北侧	45,747.10	不大于1.5且 大于1.0	32,500.00	2019/01/25	经营性用地
4	津蓟(挂) 2018-004号	天津市蓟州区管驿街南 侧、杨各庄路东侧	49,818.40	不大于1.5且 大于1.0	32,100.00	2018/11/28	经营性用地
5	津蓟(挂) 2018-020号	天津市蓟州区育芳街南 侧、中昌北大街西侧	3,796.60	不大于1.5	1,710.00	2018/08/02	经营性用地
6	津蓟(挂) 2017-040号	天津市蓟州区独乐寺大 街北侧	41,646.40	大于1.8且大 于1.0	14,680.00	2018/7/11	经营性用地
7	津蓟(挂) 2017-039号	天津市蓟州区北环路南 侧	34,008.10	不大于1.8且 大于1.0	11,990.00	2018/7/11	经营性用地
8	津蓟(挂) 2017-023号	天津市蓟州区碧水路东 侧、依水街南侧	69,485.80	不大于1.5且 大于1.0	63,500.00	2018/7/11	经营性用地
9	津蓟(拍) 2017-013号	天津市蓟州区静水路东 侧、俱扬街南侧	73,809.80	1.0-1.5	67,500.00	2018/3/22	经营性用地
10	津蓟(挂) 2017-003号	天津市蓟州区长城大道 东侧	124,439.10	大于1.0且不 大于1.01	98,800.00	2017/11/2	经营性用地
11	津蓟(挂) 2017-002号	天津市蓟州区渔阳镇长 城大道东侧、元古路北侧	137,874.90	不大于0.8	16,550.00	2017/9/29	经营性用地
12	津蓟(拍) 2016-038号	天津市蓟州区盘龙路东 侧、无终园大街南侧	38,606.00	大于1.0且不 大于1.5	42,300.00	2017/8/15	经营性用地
13	津蓟(拍) 2016-041号	蓟州区新城内依水街南 侧、远和大街西侧	50,459.10	不大于1.5且 大于1.0	55,300.00	2017/7/7	经营性用地
14	津蓟(拍) 2016-039号	蓟州区湖东大道东侧、无 终园大街南侧	25,427.59	不大于1.5且 大于1.0	27,000.00	2017/7/6	经营性用地
15	津蓟(拍) 2016-040号	蓟州区新城内依水街南 侧、静水路东侧	57,521.90	不大于1.5且 大于1.0	53,500.00	2017/07/05	经营性用地

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自2017年7月至今，蓟州区共出让城镇住宅商服地块15宗，土地出让平均价格为472.72万元/亩。其中2019年

出让城镇住宅商服地块 3 宗，土地出让平均价格为 424.57 万元/亩。通过基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置以及政策性影响进行合理调整，预计蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块居住用地的土地出让价格为 430 万元/亩。

2、土地出让收入预测

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测 2019 年天津市蓟州区土地储备专项债所涉及土地出让收入为 150,500.00 万元。详见下表：

序号	地块名称	储备面积 (亩)	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让 收入(万元)
1	蓟州区燕山东大街北侧地块	58.20	40.00	430.00	17,200.00
2	蓟州区五龙山大道东侧七宗地块	323.33	310.00	430.00	133,300.00
	合计	381.53	350.00		150,500.00

3、土地出让收益预测

按自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，该项目土地出让收益预测如下表：

序号	项目	单位	合计(万元)
一	出让土地回款	万元	150,500.00
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	
1	土地出让收入	万元	150,500.00
2	铁路建设资金	万元	4,666.69
3	政府收益 (1*25%)	万元	37,625.00
4	政策性基金 (3*36%)	万元	13,545.00
5	可返还土地成本 (1-2-3)	万元	108,208.31
6	可返还政府收益 (3-4)	万元	24,080.00
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	132,288.31

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 132,288.31 万元。

五、风险分析

因土地价格受到宏观经济、市场情况及相关政策等诸多因素的影响，土地出让收入与现实情况存在不确定性。根据本项目的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在正负 20%范围内变动的情况下，本息覆盖倍数仍>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，压力测试结果详见下图：

土地出让收入变动情况敏感性分析	敏感性变动比例						
	-20.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	20.00%
土地出让收入（万元）	105,830.65	119,059.48	125,673.89	132,288.31	138,902.73	145,517.14	158,745.97
本期债券还本付息金额（万元）	90,560.00	90,560.00	90,560.00	90,560.00	90,560.00	90,560.00	90,560.00
债券本息覆盖倍率	1.17	1.31	1.39	1.46	1.53	1.61	1.75

综上所述，天津市蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块项目预期土地出让收益对拟融资资金的保障程度较高。在保证土地出让进度，合理预期土地市场变化的情况下，该项目风险可控。

授 权 书

No. 02

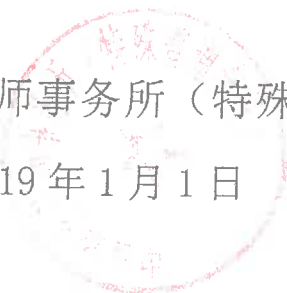
中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师方文森授权合伙人尹琳、侯杏倩、刘维、丁琛、梁雪萍、尹明、姜永彦、李伟、刘昕宁、张玉祥在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2019 年 1 月 1 日始至 2019 年 12 月 31 日止。

首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 1 月 1 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414 (10-1)

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

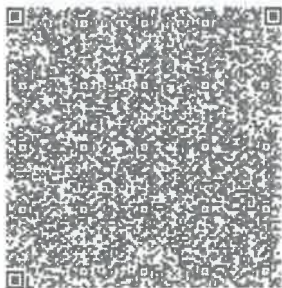
主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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;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



2018年12月10日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录