



山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对 2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券 项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0130 号

委托方：晋中市财政局

2019 年 7 月 4 日

关于对 2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券 项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0130 号

晋中市财政局:

我们接受委托,对 2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案进行总体评价。

提供真实、合法、完整的土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案涉及的相关资料是晋中市财政局的责任;我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行商定程序,并报告执行程序的结果。本业务的目的是为申请发行 2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券对应项目情况及资金平衡方案提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅,因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序或执行审计或审阅,我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供晋中市财政局用于前述目的,不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

(此页无正文)

山西天正会计师事务所
(有限公司)
二〇一九年七月四日



附件：2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案
专项评价

附件:

2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券 项目情况及资金平衡方案专项评价

一、项目概况

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两期土地储备项目,2019年山西省晋中市拟开展两个土地储备项目:龙城大街沿线土地储备项目一期、龙城大街沿线土地储备项目二期,一期土地储备项目涉及24个地块,预计征收储备土地面积1740.27亩,总投资金额初步估算为29,255.01万元,二期土地储备项目涉及12个地块,预计征收储备土地面积1118.96亩,总投资金额初步估算为32,744.99万元。主要以新增集体土地为主,涉及部分建设用地和未利用地,不涉及基本农田,规划主要用途为:商业用地、居住用地、中小学用地、金融保险用地、体育场馆用地、道路用地及文化活动用地。

本项目拟通过财政投入资金和发行土地储备专项债券的方式完成项目筹

资。

二、基本假设

(一) 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;

(二) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;

(三) 预测期内涉及的土地能够全部用于本次土地储备项目;

(四) 预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决;

(五) 预测期内国有土地使用权出让收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成;

(六) 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;

(七) 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

(一) 《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》;

(二) 《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号);

(三) 《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);

(四) 《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》(晋

政办发〔2018〕60号)；

(五)《晋中市人民政府办公室关于调整2019年度市本级土地储备计划的批复》；

(六)《2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案》。

四、评价要素

(一) 资金充足性

本项目以对应地块的国有土地使用权出让收入作为还本付息的基础。并通过对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，债券利息支出参考当前10年期国债收益率(基准日2019年4月12日)并上浮30%来计算，约为4.33%，2019年山西省晋中市本级土地储备项目专项债券的资金覆盖率可达到1.79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，详见附表。

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。

本次土地储备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，保障晋中市本级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

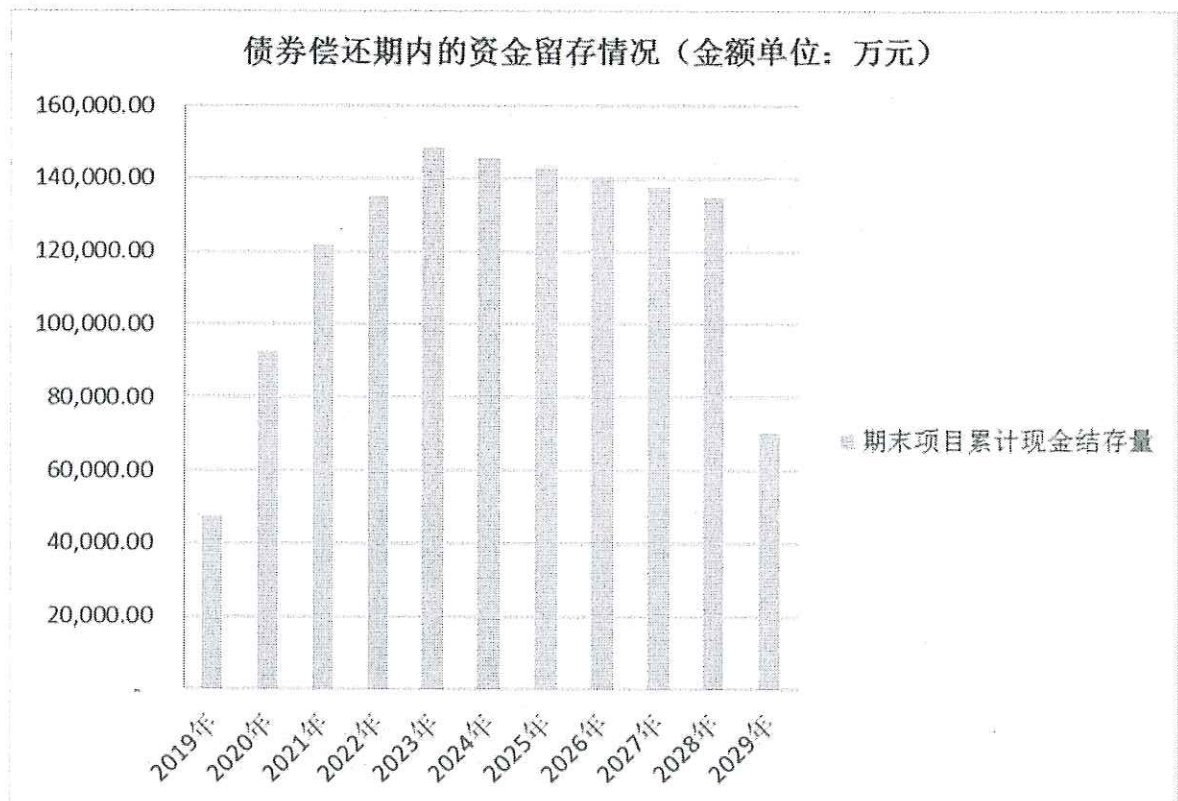
构、惠民生、防风险的支持作用。

(二) 资金稳定性

根据 2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券发行计划, 本债券发行一期, 发债金额为 62,000.00 万元, 期限 10 年。

根据晋中市财政局提供的数据, 本债券对应地块土地出让从 2019 年开始, 至 2023 年完成, 预计国有土地使用权总收入为 159,361.19 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 70,442.54 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，认为晋中市本级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，通过发行土地储备专项债券的方式满足晋中市本级土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



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

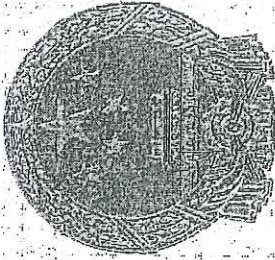
2018年03月09日

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: NC 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

二〇一八年三月二十一日

中华人民共和国财政部制