

2019 年运城市临猗县土地储备专项债券  
项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180008 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所  
Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shanxi Branch



项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180008号

临猗县财政局：

我们接受临猗县财政局委托，对运城市临猗县土地储备项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行运城市临猗县土地储备项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关土地储备单位对运城市临猗县土地储备项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期土地收入对应的政府性基金净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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月二十日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

2019年，临猗县为加强楚侯工业园区的招商引资工作，现土地储备项目需要征地1000亩用于招商引资企业在楚侯工业园区开展生产工作。本项目实施建设内容均为工业用地，建设的原则符合临猗县土地利用总体规划、城市总体规划及其他相关规划，能够促进城市建设开发及现代化城市发展。

临猗县楚侯工业园区建设项目位于临猗县楚侯镇以南，209国道两边。本项目具体地块地址如下：

(1) 地块一占地位置为东邻雷迈公司，南邻董家路，西邻楚侯集体用地，北邻楚侯集体用地。

(2) 地块二占地位置为东邻东一路，南邻南一街，西邻王鉴村集体用地，北邻临猗县创业工业园。

(3) 地块三占地位置为东邻董家庄集体用地，南邻南一街，西邻北方精工，北邻董家庄集体用地。

(4) 地块四占地位置为东邻董家庄集体用地，南邻董家庄集体用地，西邻科旺生物，北邻南一街。

(5) 地块五占地位置为东邻董家庄集体用地，南邻兴业大道，西邻青山化工，北邻祥华化工。

(6) 地块六占地位置为东邻北杨姚村集体用地，南邻复旦大道，西邻北杨姚村集体用地，北邻田间路。

(7) 地块七占地位置为东邻北杨姚村集体用地，南邻楚侯村集体用地，西邻楚侯村集体用地，北邻复旦大道。

(8) 地块八占地位置为东邻楚侯村集体用地，南邻楚侯村集体用地，西邻楚侯村集体用地，北邻复旦大道。

临猗县楚侯工业园区土地储备项目拟收储面积 1000 亩，可用于出让的土地面积 890 亩，本土地储备项目预计 2020 年 12 月完成治理，使之具备公开出让条件。

本项目实施建设内容均为工业用地，建设的原则符合临猗县土地利用总体规划、城市总体规划及其他相关规划，促进城市建设开发及现代化城市发展。运城市临猗县土地储备项目，2019 年拟投入资金为 3579.03 万元，2020 年拟投入资金为 1533.87 万元，用于支付土地补偿费及地面附着物等费用。

## 二、预测假设

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、编制依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》；

（二）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

（三）《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》；

（四）《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》；

（五）《土地储备资金财务管理办法》；

- (六) 《基本建设财务管理规定》；
- (七) 《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (八) 《山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产标准的通知》；
- (九) 《运城市人民政府办公厅关于印发〈运城市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》；
- (十) 业主单位提供的经济技术指标和其它相关资料等。

#### **四、投资估算及资金筹措方式**

##### **(一) 项目投资估算**

本项目预计总投资 5379.88 万元，其中：土地补偿费 4512.90 万元，地面附着物征拆费用 600 万元，土地收储期间债券利息支出为 263.48 万元，（本次发行债券利率参考当前 5 年期国债收益率（基准日 2019 年 1 月 10 日）上浮 30.00%计算，约为 3.76%），债券发行费用为 3.50 万元（债券发行费按照拟发行金额的 0.1%进行估计）。

##### **(二) 项目资本金到位情况**

该项目资本金由财政预算投入 1879.88 万元，占总投资额的 34.94%。

##### **(三) 融资来源及本次发行债券情况**

本项目未到位资金为 3500 万元，占总投资的 65.06%，拟通过 2019 年发行 3500 万元政府专项债券解决。

政府专项债券拟于 2019 年分 1 期发行，发行期为 5 年期，发行债券票面利率为 3.76%，债券到期一次性还本。

#### **五、项目预期收益及融资平衡情况**

##### **(一) 项目收入**

该项目收入为国有土地使用权出让收入，属于政府性基金收入。

符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》关于偿还债券本息的收入来源要求。

本项目位于临猗县楚侯工业园区 8 个地块可用于出让的土地为 890 亩，全部为工业用地。根据临猗县土地统征储备出让中心提供的资料，未来土地出让面积的规则如下：

#### 土地出让规则

单位：亩

项目		2021 年	2022 年	2023 年	合计
临猗县	工业用地	321.10	438.91	129.99	890.00

其中工业用地土地使用权出让可以带来出让收入，本次测算根据项目周边区域近期土地出让价格，对土地出让的收入进行预测。

根据临猗县 2018 年度成交的 2 宗土地情况，测算出土地的加权平均价格为 13.73 万元/亩。基于谨慎性原则，不考虑土地价格增长因素，仍以 2018 年数据作为预测单价。

#### 项目临近地块土地近期成交情况

单位：万元

地块	性质	面积（亩）	总成交价	单价
楚侯高科技工业园南一街以北	工业	49.15	636.00	12.95
楚侯高科技工业园 209 以西	工业	9.27	134.50	14.51
平均单价				13.73

根据上述预测原则，预测期工业用地收入测算如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
拟出让面积（亩）	321.10	438.91	129.99	890.00
预测单价	13.73	13.73	13.73	13.73

项目	2021年	2022年	2023年	合计
预测出让收入	4,408.70	6,026.23	1,784.77	1,2219.70

据测算，本项目工业用地总出让收入预计为 12219.70 万元。

## （二）项目成本

本项目成本包括收储成本、债券利息及债券发行相关费用，其中：前期收储成本预计 5112.90 万元，主要为征地拆迁安置及补偿费；收储期债券利息 658.70 万元及债券发行相关费用预计 3.5 万元，项目成本总计 5,775.10 万元。

### 1. 项目开发成本

根据项目测算情况，本项目收储成本如下：

单位：万元

项目	土地补偿费	地面附着物征拆	合计
临猗楚候工业园	4,512.90	600.00	5,112.90

### 2. 利息费用

此外，本次土地出让收入优先用于偿还本次发行的本金和利息，取得收入时不进行专项资金的提取，待债券到期偿还本息后再进行提取。

利息费用测算表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
债券余额	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00		
债券利息		131.74	131.74	131.74	131.74	131.74	658.70
发行费用	3.50						3.50

### 3. 经营税费

本次项目收入来源主要为土地出让收入，不涉及相关税费，不作

预测。

#### （四）资金平衡方案

在各项假设前提下，本项目全部 3500 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 8324.47 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。详见下项目资金平衡表：

单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一	现金流入	5,379.88	-	4,408.70	6,026.23	1784.77		17,599.58
1.1	土地出让收入			4,408.70	6,026.23	1784.77		12,219.70
1.2	资本金流入	1,879.88						1,879.88
1.3	债券资金流入	3,500.00						3,500.00
二	现金流出	3,579.03	1,533.87					5,112.90
2.1	建设投资支出	3,579.03	1,533.87					5,112.90
三	现金流量净额	1,800.85	-1,533.87	4,408.70	6,026.23	1,784.76		12,486.68
四	融资现金流出	3.50	131.74	131.74	131.74	131.74	3,631.74	4,162.20
4.1	利息支出		131.74	131.74	131.74	131.74	131.74	658.70
4.2	债券本金支出						3,500.00	3,500.00
4.3	发行相关费用	3.50						3.50
五	现金流量总额	1,797.35	131.74	4,408.70	10,303.19	11,956.21	8,324.47	

## 六、评价要素

### （一）销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目土地出让收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2024 年，偿还本息后项目累计净现金结余 8324.47 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## （二）销售产生的净现金流流入的充足性

本期债券募投项目收益为国有土地使用权出让收入，属于政府性基金收入。符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》关于偿还债券本息的收入来源要求。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：债券存续期五年内运城市临猗县土地储备项目实现预计出让收益，按项目出让收益的 100%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 2.94；按项目出让收益的 90%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 2.64；按项目出让收益的 80%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 2.35。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

### 1. 本息覆盖倍数如下（按项目收益的 100%）：

年度	借贷本息支付				经营收益(5)
	本金(1)	利息(2)	发行债券 相关费用(3)	合计(4)=(1) + (2) + (3)	
2019年			3.50		
2020年		131.74			
2021年		131.74			
2022年		131.74			
2023年		131.74			
2024年	3,500.00	131.74			
合计	3,500.00	658.70	3.50	4,162.20	12,219.70.
本息覆盖倍数 (6)=(5)/(4)	2.94				

### 2. 压力测试：

项目	100%	90%	80%
项目净收益	12,219.70.	10,007.73	9,775.76
项目本息手续费等	4,162.20		

项目	100%	90%	80%
本息覆盖倍数	2.94	2.64	2.35

## 七、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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为 2019 年运城市临猗县土地储备项目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，运城市临猗县土地储备项目的出让收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。

0000184



# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91140100058863554J

**名称** 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

**类型** 合伙企业分支机构

**营业场所** 太原高新区长治路226号6层608室

**负责人** 郭颖

**成立日期** 2012年11月30日

**营业期限** 2012年11月30日至2022年03月31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（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；基本建设施工预决（结）算审计验证；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批未经批准前不得经营，许可项目在许可证有效期内经营）\*\*\*



登记机关



2015年07月01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。

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jspx>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号NO. 505171

# 说明

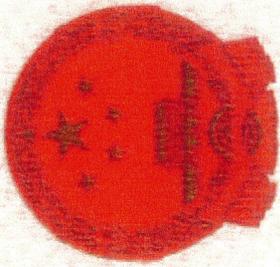
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅

二〇一五

三月十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



名称：太华会计师事务所（特殊普通合伙）  
山西分所

负责人：郭颖

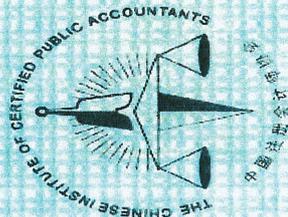
办公场所：太原市高新区长治路226号6层608室

110101481401

分所编号：晋财注[2012]32号

批准设立文号：

批准设立日期：2012年11月23日



姓名: 郭颖  
 Full name: 郭颖  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1971-06-13  
 Date of birth: 1971-06-13  
 工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码: 140102197106134041  
 Identity card No.: 140102197106134041



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: 140100710005  
 No. of Certificate: 140100710005  
 批准注册协会: 山西省  
 Authorized Institute of CPAs: 山西省  
 发证日期: 1999 年 11 月 29 日  
 Date of Issuance: 1999 / 11 / 29



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

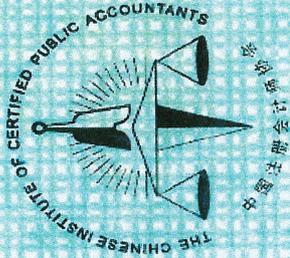
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

年 月 日  
 / /



左丽志

姓 Full name 左 女  
 性 Sex  
 出生 Date of birth 1973-08-06  
 日期  
 工作单位 Working unit 山西国元会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No 142431197308060028



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: 140100100025  
 No. of Certificate

批准注册协会: 山西省  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 10 月 14 日  
 Date of Issuance



2005年10月16日

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.



6

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.

年 月 日  
y m d

7

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

山西国际会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所  
(特殊普通合伙)山西分所  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年5月27日

12

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

事务所  
CPAs



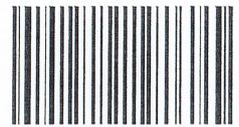
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
y m d

13



190108000138

## 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年运城市临猗  
县土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案评价的报告

晋大华鉴[2019]0006号

委托方：临猗县财政局

2019年 1月20日