

云南信立会计师事务所有限公司

Yunnan Xinli Certified Public Accountants Co.,Ltd

2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目

专项债券财务评价报告



云南信立会计师事务所有限公司

2019年7月

云南信立会计师事务所有限公司

Yunnan Xinli Certified Public Accountants Co., Ltd

云信立审字[2019]第 074 号

2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券 财务评价报告

勐海县国土资源收购储备中心：

我们接受西双版纳州自然资源和规划局委托，对 2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券（以下简称“该项目”）实施方案及募集资金投资项目预期收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

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》。勐海县国土资源收购储备中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设及相关资料负责。这些假设已在云南建都工程设计咨询有限公司编制的《2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券实施方案》^①（以下简称《实施方案》）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

^① 该评估报告涉及的所有数据均取自云南建都工程设计咨询有限公司编制的《2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券实施方案》，本息覆盖倍数指标也是根据该实施方案计算得出。

及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。

本评价报告仅供勐海县国土资源收购储备中心本次发行 2019 年西双版纳州勐海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。

经专项审核，我们认为，本债券募集资金投资项目专项收入和现金流入预测数据（按照云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司对该项目地块的评估价格测算项目收入）公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了勐海县国土资源收购储备中心提供的由云南建都工程设计咨询有限公司编制的《2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券实施方案》以及相关基础数据，通过测算，未发现《实施方案》中关于专项收入和现金流的计算公式存在明显偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

勐海县国土资源收购储备中心拟就该项目一次性发行土地储备专项债券 10,000 万元，拟定债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期每年支付债券利息，债券到期日支付当年利息并兑付本金。自债券发行之日起 5 年债券存续期应还本付息情况如下表：

金额单位：万元

年度	应付本金	应付利息	应付债券本息合计	备注
2019年				前2期应付利息 900万元计入项目 开发成本
2020年		450	450	
2021年		450	450	
2022年		450	450	
2023年		450	450	
2024年	10,000	450	10,450	
合计	10,000	2,250	12,250	

二、项目收益及债券本息覆盖情况

（一）项目收益测算依据

1. 出让价格

该项目的收入来源是项目收储土地的出让收入，在债券存续期内，计划收储开发总面积为 1,326.09 亩，经过开发整理，土地开发成熟并进入市场，其中：可公开出让土地有 995.28 亩；划拨用地面积 330.81 亩。可出让土地单价按云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司对该项目地块的评估价格测算，土地出让评估价详见下表：

年度	地块名称	地块性质	面积	单价（万元/亩）
2019				-
2020				-
2021	HTC2019-2号	一类工业用地	281.56	23.00
	小计		281.56	
2022	HTC2019-2号	二类工业用地	134.80	23.00
	小计		134.80	
2023	HTC2019-3号	餐饮用地	13.72	80.00
	小计		13.72	
2024	HTC2018-68号	居住用地	174.27	100.00
		餐饮用地	17.10	80.00
		娱乐用地	11.39	80.00

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)
		批发市场用地	54.56	60.00
		社会停车场用地	9.35	60.00
	HTC2019-3号	居住用地	99.70	100.00
	HTC2019-3号	零售商业用地	81.47	80.00
	HTC2019-1号	居住用地	117.36	100.00
	小计		565.20	
	合计		995.28	

2. 出让收入实现方式及成本测算原则

自2021年起出让收储完成并具备出让条件的土地。2019年预计投入11,996.88万元，2020年预计投入903.72万元，计入项目开发成本。项目开发成本按出让进度同步在出让期内结转，债券存续期末完成全部成本分摊；按规定以土地出让收入或出让面积为基数计提的各类基金和出让期应付债券利息计入项目出让期成本。

3. 项目计算期

该项目计算期5年，自债券发行之日起计算，至债券到期日结束。

(二) 项目收益、现金流及对债券本息的覆盖情况

1. 项目现金流及收益情况

根据《实施方案》，该项目累计可实现出让收入（现金流入）62,438.28万元，债券存续期内各年出让收入（现金流入）情况见下表：

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
2019					-
2020					-
2021	HTC2019-2号	一类工业用地	281.56	23.00	6,475.88
	小计		281.56		6,475.88
2022	HTC2019-2号	二类工业用地	134.80	23.00	3,100.40
	小计		134.80		3,100.40
2023	HTC2019-3号	餐饮用地	13.72	80.00	1,097.60
	小计		13.72		1,097.60

年度	地块名称	地块性质	面积	单价 (万元/亩)	收入 (万元)
2024	HTC2018-68 号	居住用地	174.27	100.00	17,427.00
		餐饮用地	17.10	80.00	1,368.00
		娱乐用地	11.39	80.00	911.20
		批发市场用地	54.56	60.00	3,273.60
		社会停车场用地	9.35	60.00	561.00
	HTC2019-3 号	居住用地	99.70	100.00	9,970.00
	HTC2019-3 号	零售商业用地	81.47	80.00	6,517.60
	HTC2019-1 号	居住用地	117.36	100.00	11,736.00
	小计			565.20	
合计			995.28		62,438.28

该项目累计现金流出 31,019.55 元，其中：直接成本 12,900.60 万元，土地出让费用 16,737.73 万元，出让期财务费用 1,350.00 万元，印花税 31.22 万元。债券存续期内各年现金流出情况见下表：

金额单位：万元

年度/项目	开发成本	土地出让费用	财务费用-债券利息	印花税	小计
2019 年	11,996.88				11,996.88
2020 年	903.72				903.72
2021 年		1,735.98		3.24	1,739.22
2022 年		831.12	450.00	1.55	1,282.67
2023 年		294.23	450.00	0.55	744.78
2024 年		13,876.40	450.00	25.88	14,352.28
合计	12,900.60	16,737.73	1,350.00	31.22	31,019.55

综上所述，债券存续期内该项目累计净现金流入 31,418.73 万元。

2. 项目收益对债券本息的覆盖情况

该项目累计可用于偿还债券本息的收益 45,669.33 万元，详见下

表：

金额单位：万元

年度/项目	土地出让收入 (1)	土地出让费用 (2)	印花税 (3)	可用于还本付息的项目收益 (4=1-2-3)
2019 年				
2020 年				

年度/项目	土地出让收入 (1)	土地出让费用 (2)	印花税(3)	可用于还本付息的项目收益 (4=1-2-3)
2021 年	6,475.88	1,735.98	3.24	4,736.66
2022 年	3,100.40	831.12	1.55	2,267.73
2023 年	1,097.60	294.23	0.55	802.82
2024 年	51,764.40	13,876.40	25.88	37,862.12
合计	62,438.28	16,737.73	31.22	45,669.33

项目收益对本次发行债券的本息覆盖倍数 3.73，详见下表：

金额单位：万元

年度	应付专项债券本息			可用于还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年			-	-
2020 年		450.00	450.00	
2021 年		450.00	450.00	4,736.66
2022 年		450.00	450.00	2,267.73
2023 年		450.00	450.00	802.82
2024 年	10,000.00	450.00	10,450.00	37,862.12
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	45,669.33
本息覆盖倍数				3.73

三、审核结论

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和土地储备专项债券要求，2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目专项债券可以以比同期银行贷款利率优惠的融资成本完成资金筹措，并以项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼手段。基于对《实施方案》的分析评价，未注意到该项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(本页无正文)

另附：项目收益与融资自求平衡预测说明

云南信立会计师事务所有限公司

2019年7月17日





营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91530000760408359K

此复印件与原件相符

名称 云南信立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 云南省昆明市五华区宝善街与护国路交叉口银德大厦26层2613室
 法定代表人 吴静
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2004年04月07日
 营业期限 2004年04月07日 至 长期
 经营范围 依法接受国内外各类经济组织、企事业单位、国家机关、社会团体及其他单位及个人的委托; 承办企业年报审计、企业改组、合并、分立、破产清算审计; 离任审计; 债转股审计; 办理企业清产核资、验证企业注册资本、提供电算化会计服务和会计用品供应、设计企事业单位会计制度、提供企事业单位会计顾问及管理咨询、经济案件的司法鉴定、代理企业注册登记、代理记账、代理企业纳税申报、提供税务咨询、财务、会计、税收培训、法律、法规许可的其他业务(以上经营范围涉及国家专项审批的, 按审批的时限及项目开展经营活动)。



登记机关



2015年11月30日

证书序号: 0003443

说明

《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。

1. 《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。
2. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
3. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此复印件与原件相符

会计师事务所
执业证书

名称: 云南信立会计师事务所有限公司

首席合伙人: 吴静

主任会计师: 云南省昆明市宝善街与护国路交叉口
银德大厦26层2613室

经营场所: 吴静

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 53010121

批准执业文号: 云财会〔2004〕17号

批准执业日期: 2004-03-31



二〇〇八年三月六日
中华人民共和国财政部制

项目收益与融资自求平衡预测说明



一、实施主体

实施机构：勐海县国土资源收购储备中心

经费来源：全额拨款

单位性质：勐海县国土资源局下属事业单位

住所：云南省西双版纳傣族自治州勐海县勐海县国土资源收购储备中心工作职责：负责本县辖区内土地的收购和储备，对新增建设用地预征，并对收购、储备和预征的土地进行前期整理；对符合招标、拍卖和挂牌出让开采权的矿山、勘查区块进行收购、储备，并开展招标、拍卖和挂牌出让前的前期工作。

二、项目概述

该项目该项目收储整理开发土地共 4 个地块，收储开发总面积 1,326.09 亩。全部为农用地。

用地现状统计表

单位：亩

地块名称	权属	用地规划性质			合计
		农用地	建设用地	未利用地	
HTC2019-1 号	普洱茶特色小镇	280.43			280.43
HTC2019-2 号	勐海工业园区	416.36			416.36
HTC2019-3 号	曼兴	251.19			251.19
HTC2018-68 号	曼贺		378.11		378.11
合计		947.98	378.11	-	1,326.09

三、投资估算及融资情况

(一) 编制依据

该项目投资估算范围包括土地征用费用、场地平整费用、道路及配套工程、预备费、工程建设的其它费用及建设期利息等。土地费用采用近期挂牌均价，生产装置价格采用近期设备、土建的咨询（报价）。

(1) 国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2) 原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 国土资源部《关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》（国土资发〔1998〕166号）；

(5) 《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）；

(6) 《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；

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

(8) 《财政部 国土资源部 中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)；

(9) 《财政部 国土资源部关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（财综〔2015〕83号）；

(10) 《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》财综字〔1999〕117号；

(11) 《西双版纳州国土资源局关于修订西双版纳州征地补偿标准的公告》；

(12) 《土地开发整理项目资金管理办法》国土资发〔2002〕82号；

(13) 《云南省耕地占用税实施办法》2008年9月28日云南省人民政府第11次常务会议通过；

(14) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号；

(15) 《招标代理服务收费标准》计价格〔2002〕1980号。

(16) 云南省建设工程造价计价规则；

(17) 《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综〔2009〕24号；

(18) 《云南省物价局省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》云价综合〔2011〕18号；

(19) 《云南省耕地占用税实施办法》云南省人民政府令第149号；

(20) 云南省林业厅《关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》云财非税〔2015〕34号；

(21) 《西双版纳州土地储备资金管理办法》西政发〔2014〕9号文；

(22) 融资利息中，土地储备专项债券发行利率按地方政府土地储备专项债券发行利率上限4.5%单利法估算。其他资金不计算利息。

(23) 预备费按土地收储费用与前期开发费用之和的 3% 计取。

(二) 投资估算

该项目总投资包括直接收储成本、前期开发费用、其他支出、建设期利息等，共计 12,900.60 万元，财政预算安排 2,900.60 万元（纳入 2019 年度财政预算），占总投资的 22.48%；拟发行土地储备专项债券 10,000.00 万元，占总投资的 77.52%。明细见下表：

金额单位：万元

序号	项 目	单位	估 算 价 值 (万 元)	占项目总投资 比例%	备注
一	土地储备成本	万元	11,990.60	92.95%	
1	征地和拆迁补偿支出	万元	11,194.48	86.77%	
2	土地开发支出	万元	397.83	3.08%	含地块可公开出让用地场地平整。
3	其他支出	万元	398.28	3.09%	
二	财务费用		910.00	7.05%	
三	项目投资总额		12,900.60	100.00%	

(三) 融资情况

- (1) 债券名称：2019 年西双版纳州勐海县土地储备专项债券
- (2) 发行品种：地方政府专项债券
- (3) 债券期限：5 年
- (4) 发行规模：人民币共 1 亿元。
- (5) 债券利率：固定利率 4.5%

(6) 付息方式：按年付息，期到还本。

四、预期收益

(一) 基本假设

(1)国家及地方现行的法律家宏观调整政策无重大变化；

(2)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3)相关法律法规无重大变化；

(4)政府制定的土地出让计划、可用于偿还债务的净收益等能够顺利执行；

(5)土地出让价格在正常范围内变动；

(6)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 收入来源

该项目收入主要依靠收储土地的实现。

(三) 收入预测

(1) 出让价格预测

该项目土地收储地块位于勐海县中心城区，按照勐海县土储中心提供的云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司编制的《土地估价报告》测算、确定该项目各地块出让价格。详见下表：

年度	地块名称	地块性质	面积	单价 (万元/亩)
2019				-
2020				-
2021	HTC2019-2 号	一类工业用地	281.56	23.00
小计			281.56	
2022	HTC2019-2 号	二类工业用地	134.80	23.00
小计			134.80	
2023	HTC2019-3 号	餐饮用地	13.72	80.00
小计			13.72	
2024	HTC2018-68 号	居住用地	174.27	100.00
		餐饮用地	17.10	80.00
		娱乐用地	11.39	80.00
		批发市场用地	54.56	60.00
		社会停车场用地	9.35	60.00
	HTC2019-3 号	居住用地	99.70	100.00
	HTC2019-3 号	零售商业用地	81.47	80.00
HTC2019-1 号	居住用地	117.36	100.00	
小计			565.20	
合计			995.28	

(2) 土地出让收入

该项目的收入主要依靠储备土地出让实现，按此测算，该项目出让期土地的土地出让收入预测 62,438.28 万元。项目土地出让计划及出让收入见下表：

年度	地块名称	地块性质	面积	单价 (万元/亩)	收入 (万元)
2019					-
2020					-
2021	HTC2019-2 号	一类工业用地	281.56	23.00	6,475.88
小计			281.56		6,475.88
2022	HTC2019-2 号	二类工业用地	134.80	23.00	3,100.40
小计			134.80		3,100.40
2023	HTC2019-3 号	餐饮用地	13.72	80.00	1,097.60
小计			13.72		1,097.60
2024	HTC2018-68 号	居住用地	174.27	100.00	17,427.00
		餐饮用地	17.10	80.00	1,368.00
		娱乐用地	11.39	80.00	911.20

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
		批发市场用地	54.56	60.00	3,273.60
		社会停车场用地	9.35	60.00	561.00
	HTC2019-3号	居住用地	99.70	100.00	9,970.00
	HTC2019-3号	零售商业用地	81.47	80.00	6,517.60
	HTC2019-1号	居住用地	117.36	100.00	11,736.00
	小计		565.20		51,764.40
合计			995.28		62,438.28

五、费用及税金

项目总成本及税费 31,019.55 万元。其中：开发成本 12,900.60 万元，土地出让费用 16,737.73 万元，出让期债券利息 1,350.00 万元，印花税 31.22 万元。详细情况见下表：

金额单位：万元

年度/项目	开发成本	土地出让费用	财务费用-债券利息	印花税	小计
2019年	11,996.88				11,996.88
2020年	903.72				903.72
2021年		1,735.98		3.24	1,739.22
2022年		831.12	450.00	1.55	1,282.67
2023年		294.23	450.00	0.55	744.78
2024年		13,876.40	450.00	25.88	14,352.28
合计	12,900.60	16,737.73	1,350.00	31.22	31,019.55

国有土地出让收入统筹分享金按土地出让收入的 5% 计算，印花税按土地出让收入的 0.5‰ 计算。

六、资金测算平衡情况

该项目财务评价的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还来源于项目土地的出让收入，能够实现现金流平衡，满足融资要求，则具备偿还融资的能力。详见下表：

金额单位：万元

序号	项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	债券							
1.1	期初债券余额			10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1.2	期末债券余额		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00
1.3	发行债券	10,000.00	10,000.00					
1.4	应还本金	10,000.00						10,000.00
1.5	应付利息	2,250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.6	应付本息合计	12,250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00
2	可用于还本付息的项目收益(收入-出让 期费用-税费)	45,669.33			4,736.66	2,267.73	802.82	37,862.12
3	本息覆盖倍数							3.73

注：本息覆盖倍数=可用于还本付息的项目收益/债券本息

经测算，该项目综合本息覆盖倍数为 3.73，大于 1，所以项目具备项目收益与融资自求平衡的能力。