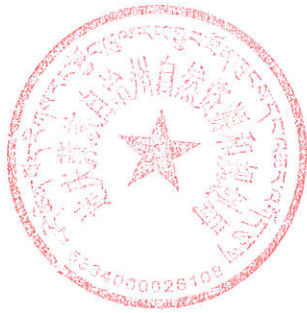


附件 4：迪庆州土地储备专项债券项目财务评价报告

**2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期）  
——2019 年云南省政府专项债券（五期）  
项目财务评价报告**



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 069 号

### 2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期） ——2019 年云南省政府专项债券（五期） 项目财务评价报告

迪庆藏族自治州自然资源和规划局：

我们接受迪庆藏族自治州自然资源和规划局的委托，对 2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）项目（以下简称“该项目”）的实施方案及募集资金投资项目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》。迪庆藏族自治州自然资源和规划局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。这些假设已在迪庆藏族自治州自然资源和规划局、迪庆藏族自治州财政局共同编制的《2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）项目实施方案》（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。

本财务评价报告仅供迪庆藏族自治州自然资源和规划局本次发行 2019 年迪庆州土地储备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地块位于香格里拉市，土地价格的预测公允的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的情况。同时，我们查阅了迪庆藏族自治州自然资源和规划局提供的《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

迪庆藏族自治州自然资源和规划局拟就该项目一次性发行土地储备专项债券 30,000 万元。拟定债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期内按年支付债券利息，自发行之日起 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	债券本息支付			备注
	本金	利息	本息合计	
2019年				2019年债券利息至2020年支付,计入项目总投资
2020年		1,350.00	1,350.00	
2021年		1,350.00	1,350.00	
2022年		1,350.00	1,350.00	
2023年		1,350.00	1,350.00	
2024年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	

## 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

该项目收入依靠储备土地的出让实现，土地收储涉及三个片区，分别为吓土空港物流片区、池古片区、箐口特色产业片区，合计1,163.89亩。出让单价参考迪庆藏族自治州自然资源和规划局2016年1月-2019年1月的土地招拍挂出让记录和香格里拉市城市规划区估价基准日为2017年10月31日的城镇土地基准地价结果表，结合迪庆州香格里拉市近三年来土地交易案例及地块区位及个别条件，同时结合香格里拉近几年出让土地交易台账及香格里拉市实际情况，商服用地平均价格为44-65万元/亩，住宅用地平均价格为55万元/亩，工业用地平均价格为20万元/亩。经综合考虑分析，项目范围内规划有火车站，紧邻西内环路和G214国道、丽香高速、香德高速、香格

里拉机场等，区位优势极其优越，物流、人流较密集，商业优势明显，因此设定2019年迪庆州土地储备专项债券项目2019年商服用地出让价格为70万元/亩，住宅用地出让价格为55万元/亩，工业用地出让价格为20万元/亩。土地出让增值收益，结合香格里拉市2014年至2017年GDP的平均增长速度及社会发展状况，设定项目商服用地土地出让价格按照年均5%增长；住宅用地土地出让价格按照年均3%增长；工业用地根据云南省人民政府关于降低工业成本的相关精神，出让价格保持不变。则各项目2019-2024年各类型用地出让价格详见下表：

单位：万元

用途	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
商服用地	70	73.5	77.18	81.04	85.09	89.34
住宅用地	55	56.65	58.35	60.1	61.9	63.76
工业用地	20	20	20	20	20	20

## 2. 出让收入实现方式及成本分摊原则

土地的出让根据地块和性质统筹安排，土地收储成本按出让进度同步在出让期内结转。具体出让计划详见下表：

单位：亩

用途	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
商服用地		45.94	71.42	91.88	114.85	137.8	461.89
工矿仓储用地		80.24	175.51	225.64	180.5	40.11	702.00
合计		126.18	246.93	317.52	295.35	177.91	1163.89

云南信立会计师事务所有限公司

### 3.项目计算期

该项目计算期 5 年，自债券资金到位开始计算，预计到 2019 年底全部完成土地收储，出让期 2020 年至 2024 年。

#### (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）52,458.39 万元，明细情况见下表：

金额单位：万元

年度/项目	商服用地	工矿仓储用地	合计
2019 年	-	-	-
2020 年	3,376.59	1,604.80	4,981.39
2021 年	5,512.20	3,510.20	9,022.40
2022 年	7,445.96	4,512.80	11,958.76
2023 年	9,772.59	3,610.00	13,382.59
2024 年	12,311.05	802.20	13,113.25
合计	38,418.39	14,040.00	52,458.39

##### 2.可用于偿还债券本息的项目收益

该项目累计可用于偿还债券本息的收益 39,137.24 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)	销售税金及附加 (3)	所得税 (4)	可用于偿还债券本息的收益 (5=1-2-3-4)	备注
2019 年						土地出让费用包含土地出让
2020 年	4,981.39	1,265.61	2.49		3,713.29	

年度/项目	土地出让收入 (1)	土地出让费用 (2)	销售税金及附加 (3)	所得税 (4)	可用于偿还债券本息的收益 (5=1-2-3-4)	备注
2021 年	9,022.40	2,295.97	4.51		6,721.92	计提的基金及招拍挂过程中供地时产生的勘测定界费用和评估费用
2022 年	11,958.76	3,041.23	5.98		8,911.55	
2023 年	13,382.59	3,391.33	6.69		9,984.57	
2024 年	13113.25	3300.78	6.56		9,805.91	
合计	52,458.39	13,294.92	26.23	-	39,137.24	

### 3.项目收益对债券本息的覆盖情况

项目收益对本次发行债券的本息覆盖倍数 1.06，详见下表：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			可用于还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		1,350.00	1,350.00	3,713.29
2021 年		1,350.00	1,350.00	6,721.92
2022 年		1,350.00	1,350.00	8,911.55
2023 年		1,350.00	1,350.00	9,984.57
2024 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	9805.91
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	39,137.24
本息覆盖倍数				1.06

说明：本息覆盖倍数=可用于还本付息的项目收益/债券本息

### 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的要求，并根据当前云南省迪庆州的融资环境，我们认为 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为迪庆州土地储备项目提供足够的资金支持，保证迪庆州土地储备项目工作的顺利实施。储备土地的出让收入

作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年迪庆州土地储备专项债券还本付息的要求。该项目收益本息覆盖倍数大于 1，项目具备项目收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。

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





# 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)。

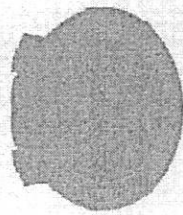


登记机关

2015年11月30日

企业信用信息公示系统网址: [www.ynaic.gov.cn](http://www.ynaic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



此复印件与原件相符

证书序号: 0003443

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》。

# 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  
报德大厦26层2613室

经营场所: 云南省昆明市宝善街与护国路交叉口

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



发证机关 云南省财政厅

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：香格里拉市土地收购储备中心

社会统一信用代码：12533421MB0M76769L

法定代表人：刘志兴

开办资金：6000 万元

经费来源：财政补助

单位性质：香格里拉市国土资源局下属事业单位

住所：香格里拉市康珠大道 189 号

香格里拉市土地收购储备中心于 2016 年 11 月经中共香格里拉市委机构编制办公室《关于要求成立香格里拉市土地收购储备中心的请示》的批复（香编办复〔2016〕20 号）同意成立，按照规定纳入国土资源部土地储备机构名录管理，名录代码 TC533401，为香格里拉市唯一设置的市本级土地储备机构。承担香格里拉市行政辖区范围内的土地储备工作，主要负责香格里拉市辖区范围内的土地统一征用、收购、收回、置换、储备及前期开发利用、供应职能。

### 二、项目概述

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目共涉及 3 个片区，项目总规模 1,472.92 亩，其中：吓土空港物流片区 560.83 亩，池古片区 451.46 亩，箐口特色产业片区 460.63 亩。

### 三、投资估算及融资情况

#### （一）编制依据

项目均为政府储备土地，结合实施方案，总投资主要包括农用地征收及转用过程中涉及的相关税费及补偿和安置补助费用、土地前期开发费用等。

##### 1. 土地收储环节费用涉及的相关依据

- （1）《2014-6-1 云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》
- （2）《迪庆州公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（迪政发〔2009〕59号）
- （3）《迪庆州人民政府关于下发被征收土地青苗和零星树木补偿标准的通知》（迪政发〔2009〕16号）
- （4）《香格里拉市公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（香政发〔2016〕30号）
- （5）《香格里拉市二〇一八年度城市房屋拆迁补偿标准》（香格里拉市住房和城乡建设局）
- （6）《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〔2010〕150号）
- （7）《云南省耕地占用税实施办法（2008.11）》（云南省人民政府令第149号）
- （8）《中华人民共和国耕地占用税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）
- （9）《财政部 国土资源部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）
- （10）《财政部 国土资源部关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知》（财综〔2009〕50号）

- (11) 《香格里拉市被征地农民基本养老保障实施细则》
- (12) 《云南省计委 省财政厅关于调整征地管理费收费标准有关问题的通知》（云计价格〔2003〕46号）
- (13) 《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办》、《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）
- (14) 国家测绘局《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》（国测财字〔2017〕128号）
- (15) 《关于征求<土地开发整理项目估算标准>意见的函》（国土整理函〔2006〕26号）中《土地开发项目估算指标编制说明》
- (16) 《云南省国土资源厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅 中国人民银行昆明中心支行关于停止征收坝区耕地质量补偿费的通知》（云国土资〔2018〕17号）

## 2. 土地前期开发费用涉及的相关依据

- (1) 《云南省 2013 版建筑工程造价计价依据》
- (2) 《云南省市政工程消耗量定额》（2013 年）和配套文件
- (3) 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）
- (4) 《国家发展改革委 建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）
- (5) 《国家发展计划委员会关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（国计价〔2002〕1980号）
- (6) 《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》
- (7) 《云南省物价局关于调整工程造价咨询服务收费标准的通知》（云价综合〔2012〕66号）

(8)《国家计委关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格(1999)1283号)

## (二) 投资估算

本项目总投资包括直接收储成本、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等,共33,752.90万元。资金筹集拟通过市级财政预算安排3,752.90万元,占项目总投资11.12%;通过发行土地储备专项债券融资30,000.00万元,占项目总投资88.88%。明细见下表:

单位:万元

序号	名称	土建	其它费用	建设期利息	预备费	合计	占比, %
1	直接收储成本		21,391.64			21,391.64	63.38
2	收储经费		1,069.59			1,069.59	3.17
3	土建	8,669.76				8,669.76	25.69
4	其他费用		798.50			798.50	2.37
5	预备费				473.41	473.41	1.40
6	建设期利息			1,350.00		1,350.00	4.00
7	合计	8,669.76	23,259.73	1,350.00	473.41	33,752.90	100.00
8	占比, %	25.69	68.91	4.00	1.40	100.00	

## (三) 融资情况

(1) 债券名称: 2019年迪庆州土地储备专项债券(一期)——2019年云南省政府专项债券(五期)

(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：30,000.00 万元
- (5) 债券利率：固定利率 4.5%
- (6) 付息方式：按期付息，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

本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

本项目地块位于香格里拉市的 3 个片区，分别为：吓土空港物流片区、池古片区、箐口特色产业片区，依据香格里拉市近三年收储土地招、拍、挂出让的成交案例、香格里拉市城市规划区估价基准日为 2017 年 10 月 31 日的城镇土地基

准地价成果，结合各片区土地储备项目所在位置、规划确定的用途、容积率等规划条件对项的预期收入进行估算。详见表 4-1、表 4-2、表 4-3。

表 4-1 香格里拉市 2016 年至今出让土地交易台账表

序号	供地编号	土地坐落	宗地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	土地使用权人	签定日期	出让价款 (万元)	单价(万元/ 亩)
1	2015 香挂 N-10	香格里拉市建塘镇诺西村桑 那村民小组	0.4377	其他商服用地	挂牌出让	云南润泽律师事务所	2016\1\25	426.7575	65
2	2015 香挂 N-13	香格里拉市建塘镇诺西村吓 那村民小组	0.3581	其他商服用地	挂牌出让	迪庆州顿殊新能源有限公司	2016\3\23	98.105	18.26
3	迪挂[2016]01 号	香格里拉市建塘镇尼史村居 都谷村民小组	0.1374	工业用地	挂牌出让	香格里拉市康美乳液开发有限公司 公司	2016\5\5	41.22	20
4	迪挂[2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史村都 谷小组	0.4	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市楷邦玻璃有限责任公司	2016\7\26	120.0006	20
5	迪挂[2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史村委 会居都谷村民小组	0.3333	工业用地	挂牌出让	香格里拉市壮力加生物科技有限公司 司	2016\7\26	100	20
6	迪挂[2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史村委 会归都村民小组	3.7155	其他商服用地	挂牌出让	迪庆州安达机动车人训练考试有限 责任公司	2016\7\26	1248.4144	22.4
7	2015 香挂 N-14 号	香格里拉市建塘镇北门社区 第一小组	0.236	普通商品住房用地	挂牌出让	香格里拉市三江德吉大酒店有限 责任公司	2016\8\30	59.9195	16.93
8	迪挂[2016]03 号	香格里拉市建塘镇尼史村委 会居都谷村民小组	1.6845	工业用地	挂牌出让	香格里拉市甘坚亚龙生物科技开发 有限责任公司	2016\9\8	505.35	20
9	2015 香挂 N-17 号	香格里拉市建塘镇尼史村委 会益木村民小组	0.4642	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市直康宝生物科技有限公司 司	2016\9\20	70.1121	10.07

项目收益与融资自求平衡预测说明

序号	供地编号	土地坐落	宗地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	土地使用人	签定日期	出让价款 (万元)	单价(万元/ 亩)
10	2016 香挂 N-18 号	香格里拉市建塘镇北郊社区 左瓜村民小组	0.123	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市月光国际大酒店有限责 任公司	2017\11\13	52.8708	28.66
11	2016 香挂 N-5 号	香格里拉市建塘镇诺西村委 会大兴村民小组	0.8667	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市鼎盛矿业有限责 任公司	2017\12\28	845.8125	65.06
12	2017 香挂 N-13 号	香格里拉市建塘镇诺西村桑 农村民小组	1.3304	其他商服用地	挂牌出让	迪庆安通机动车检测有限公司	2018\12\25	1300.8651	65.19
13	2017 香挂 N-20 号	香格里拉市建塘镇尼史村委 会益木村民小组	0.6479	其他商服用地	挂牌出让	迪庆松林文化旅游传播有限公司	2018\11\12	209.4466	21.55
14	2016 香挂 N-6 号	香格里拉市建塘镇诺西村委 会桑那村民小组	1.6765	其他普通商品住房 用地	挂牌出让	香格里拉市诺霸房地产开发有限公 司	2018\9\17	1384.0244	55.04
15	2017 香挂 N-9 号	香格里拉市诺西村委会桑那、 大兴村民小组	0.3512	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市小热草砂石开采有限公 司	2018\10\16	343.4034	65.19
16	2016 香挂 N-4 号	香格里拉市建塘镇诺西村委 会桑那村民小组	4.782	其他普通商品住房 用地	挂牌出让	迪庆鑫辉房地产开发有限公司	2018\12\25	3947.7521	55.04
17		香格里拉市建塘镇尼史益松 村民小组	1.3057	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市土地开发投资有限责 任公司	2019\11\29	861.762	44
合计	—	—	18.8501	—	—	—	—	11615.816	41.08

表 4-2 香格里拉市城市规划区商服、住宅用地土地基准地价结果表

土地级别	级别面积	商服用地		住宅用地	
	(公顷)	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	489.54	1560	104	1007	67.13
II 级	926.74	1114	74.27	608	40.53
III 级	2197.85	728	48.53	382	25.47
IV 级	2209.24	375	25	270	18

表 4-3 香格里拉市城市规划区工业用地土地基准地价结果表

土地级别	级别面积	工业用地	
	(公顷)	元/平方米	万元/亩
工业用地规划限建区	1337.26	—	—
I 级	3498.83	248	16.53
II 级	987.28	185	12.33

根据表 4-1、表 4-2、表 4-3，结合迪庆州香格里拉市近三年来土地交易案例及地块区位及个别条件，同时结合香格里拉近几年出让土地交易台账及香格里拉市实际情况，商服用地平均价格为 44-65 万元/亩，住宅用地平均价格为 55 万元/亩，工业用地平均价格为 20 万元/亩。经综合考虑分析，项目范围内规划有火车站，紧邻西内环路和 G214 国道、丽香高速、香德高速、香格里拉机场等，区位优势极其优越，物流、人流较密集，商业优势明显，因此设定 2019 年迪庆州土地储备项目 2019 年商服用地出让价格为 70 万元/亩，住宅用地出

让价格为 55 万元/亩，工业用地出让价格为 20 万元/亩。土地出让增值收益，结合香格里拉市 2014 年至 2017 年 GDP 的平均增长速度及社会发展状况，设定项目商服用地土地出让价格按照年均 5% 增长；住宅用地土地出让价格按照年均 3% 增长；工业用地根据云南省人民政府关于降低工业成本的相关精神，出让价格保持不变。本项目商服用地、住宅用地各年的出让价格详见表 4-4。

表 4-4 土地出让价格一览表

单位：万元/亩

用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
商服用地	70	73.5	77.18	81.04	85.09	89.34
住宅用地	55	56.65	58.35	60.1	61.9	63.76
工业用地	20	20	20	20	20	20

## (2) 土地出让收入

本项目的收入主要依靠储备土地出让实现，按此测算，本项目出让期(2019 年~2024 年)土地的出让收入预测将达到 52,458.39 万元。项目土地出让计划及销售收入见下表：

单位：万元

用途	类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
商服用地	出让面积	0	45.94	71.42	91.88	114.85	137.8	461.89
	单价	70	73.5	77.18	81.04	85.09	89.34	83.18
	土地总价	0	3,376.59	5,512.2	7,445.96	9,772.59	12,311.05	38,418.39
工矿仓储用地	出让面积	0	80.24	175.51	225.64	180.5	40.11	702
	单价	20	20	20	20	20	20	

用途	类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
	土地总价	0	1,604.8	3,510.2	4,512.8	3,610.00	802.2	14,040.00
合计	出让面积	0	126.18	246.93	317.52	295.35	177.91	1,163.89
	土地总价	0	4,981.39	9,022.4	11,958.76	13,382.59	13,113.25	52,458.39

## 五、费用及税金

### （一）出让费用

本项目出让费用为土地供应过程中涉及的基金及相关招拍挂费用，基金主要为国有土地收益基金、廉租房保障资金、农业土地开发资金、失地农民养老保障风险准备金、教育资金、农田水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、水利建设专项资金；招拍挂费用主要为勘测定界费和评估费。总费用 13,294.92 万元。

#### 基金费用

根据《云南省财政厅中国人民银行昆明中心支行云南省国土资源厅关于加强土地出让收入中计提专项资金有关问题的通知》（云财预〔2013〕473号）：

- ①国有土地收益基金收入按土地平均纯收益的 5%-15%计提；
- ②廉租住房保障资金按土地平均纯收益的 10%计提；
- ③失地农民养老保障风险准备金按土地平均纯收益的 5%计提；
- ④农业土地开发资金收入按土地平均纯收益的 30%计提；
- ⑤云南水利建设专项资金按土地出让合同价款的 5%计提；

⑥地质灾害防治资金按土地出让合同价款的 1.5%计提

⑦铁路高速公路建设资金（云财预〔2013〕473 号）规定按 7% 计提，根据最新《云南省财政厅中国人民银行昆明中心支行云南省国土资源厅关于从土地出让收入中计提铁路高速公路建设资金和土地储备公司注册资本金有关问题的通知》（云财预〔2016〕313 号）铁路高速公路建设资金土地出让合同价款的 7.2%计提；

⑧保障性住房建设资金按土地出让合同价款的 5%计提；

⑨教育资金收入按土地出让合同价款的 2%计提；

⑩农田水利建设资金收入按土地出让合同价款的 2%计提。

香格里拉市出让土地政府计提基金比例表：

序号	项目	计提比例	备注
一	按土地平均纯收益计提		
1	国有土地收益基金	10.00%	云财预〔2013〕473 号
2	廉租住房保障资金	10.00%	云财预〔2013〕473 号
3	失地农民养老保障风险准备金	5.00%	云财预〔2013〕473 号
4	农业土地开发资金	30.00%	云财预〔2013〕473 号
二	按土地总收入计提		
1	水利专项	5.00%	云财综〔2013〕144 号
2	地质灾害防治	1.50%	云政办发〔2011〕123 号
3	铁路高速公路	7.20%	云财预〔2016〕313 号
4	保障性住房建设资金	5.00%	云政办发〔2011〕98 号
5	农田水利资金	3.00%	云财综〔2013〕144 号
6	教育资金	2.00%	云财综〔2011〕176 号

以上 10 项计提基金约占土地出让总价款的 24.90%，本次出让土

地总面积为 1,163.89 亩，出让总价款为 52,458.39 万元。依据以上 10 项计提基金比例计算，则项目总计提基金约为 13,062.14 万元。

### 招拍挂费用

自 2018 年起土地出让均在公共资源交易平台进行电子化交易，故招拍挂费用主要包括供地时勘测定界费用和评估费用。根据国家测绘局《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字（2017）128 号），供地勘测定界费按 0.066 万元/亩测算；土地评估费依据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格（1994）2017 号）土地评估国家收费标准计费，勘测定界费用和评估费用合计约为 0.2 万元/亩，项目共需招拍挂费用 232.78 万元。

### （二）税金

本项目税金只涉及印花税，根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令（1998）第 11 号）文件要求，本项目土地出让金印花税按出让收入的 0.05% 测算，经测算出让期内缴纳印花税总额为 26.23 万元。

## 六、资金测算平衡情况

本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净收益，如项目的净收益高于债券本息，则具备偿还融资的能力。本项目本息覆盖倍数为 1.06，详见下表：

单位：万元

年度	借贷本息支付			可用于还本付息 的项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		1,350.00	1,350.00	3,713.29
2021年		1,350.00	1,350.00	6,721.92
2022年		1,350.00	1,350.00	8,911.55
2023年		1,350.00	1,350.00	9,984.57
2024年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	9805.91
合计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	39,137.24
本息覆盖倍数				1.06

说明：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，本项目本息覆盖倍数为 1.06，项目的净收益高于债券本息，所以项目具备项目收益与融资自求平衡的能力。