

附件 3：怒江州土地储备专项债券项目财务评价报告

2019 年怒江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



致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所

目 录

项目财务评价报告	1-5
附件 1、项目现金流收益规模预测	6-14
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	15-18

2019 年怒江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

致同专字(2019)第 530FC0156 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2019 年云南省怒江州土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《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》进行的。相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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评价，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的基础。而且，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评价，我们认为，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南省怒江州土地储备项目，包含 2 个项目，涉及 5 个地块，预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

本期土地储备专项债券发行涉及 2 个项目，包含 5 个地块，计划发行债券融资总额为 30,000.00 万元，其中，泸水市大南茂片区土地储备项目计划发行债券融资总额为 17,000.00 万元，泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目计划发行债券融资总额为 13,000.00 万元。预计 2019 年发行，假设

融资利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，到期偿还本金，各项目应还本付息情况如下：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		17,000.00		17,000.00		
2020	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
2021	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
2022	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
2023	17,000.00			17,000.00	765.00	765.00
2024	17,000.00		17,000.00		765.00	17,765.00
合计		17,000.00	17,000.00		3,825.00	20,825.00

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		13,000.00		13,000.00		
2020	13,000.00			13,000.00	585.00	585.00
2021	13,000.00			13,000.00	585.00	585.00
2022	13,000.00			13,000.00	585.00	585.00
2023	13,000.00			13,000.00	585.00	585.00
2024	13,000.00		13,000.00		585.00	13,585.00
合计		13,000.00	13,000.00		2,925.00	15,925.00

二、项目产生的净现金流入

(一) 参考文件

- 1、《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)；
- 2、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)；
- 3、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61号)；

4、关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62号）；

5、《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）；

6、国家财政部 国土资源部 中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）；

7、《云南省人民政府〈关于印发云南省被征收农民基本养老保险试行办法的通知〉的通知》（云政发〔2008〕226号）；

8、云南省国土资源厅关于《云南省征地统一年产值标准和区片综合地价补偿标准》（试行）的通知（云国土资耕〔2009〕69号）；

9、《云南省国有土地有偿使用收入收缴和使用管理办法的通知》（云政办发〔2005〕26号）；

10、《云南省国土资源厅关于做好2018年度土地储备专项债券发行工作的通知》（云国土资用〔2018〕189号）；

11、《云南省国土资源厅关于修订云南省十五个州（市）征地补偿标准的通知》（云国土资〔2014〕27号）；

12、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

13、国家、云南省其他关于土地出让、房屋销售方面的制度。

（二）基本假设条件及依据

怒江州土地储备项目地块均位于泸水市城市规划区，参考近四年来土地出让价格、《泸水市人民政府关于发布实施土地定级及基准地价更新成果的公告》（2018年6月27日发布，自2018年7月1日起施行）来确定本项目各地块出让价格。2019年本项目土地出让均价中商业用地、住宅用地价格分别取值为84.00万元/亩、73.50万元/亩。考虑泸水市的区位状况，本项目土地出让价格的年增长率取值为5.00%。

（三）项目产生的净现金流入

本项目为土储项目，其收入来源主要为土地出让收入，各项目净收益分析表详见下表：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	7,539.28	4,492.93	8,751.65	9,189.23	9,289.92	39,263.00
2	成本费用	1,849.84	1,100.71	2,133.11	2,237.04	2,258.92	9,579.62
3	土地出让净收益	5,689.44	3,392.22	6,618.53	6,952.19	7,031.00	29,683.38

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	土地出让收入	5,407.14	4,342.11	7,278.06	1,845.77	8,024.06	26,897.15
2	项目实施成本	1,326.70	1,059.69	1,780.43	449.34	1,957.60	6,573.77
3	土地出让净收益	4,080.44	3,282.42	5,497.63	1,396.44	6,066.46	20,323.38

(四) 项目收益与融资自求平衡情况

本次融资项目收益为土地拍卖交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地拍卖计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的相关收入优先用于覆盖债券利息，按项目实施单位估算的土地出让基准价格结合市场上实际出让价格上浮一定比例后作为土地估价估测土地按照项目实施单位预计的出让时间实现的收入，预期项目对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				
2020		765.00	765.00	5,689.44
2021		765.00	765.00	3,392.22
2022		765.00	765.00	6,618.53

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023		765.00	765.00	6,952.19
2024		765.00	17,765.00	7,031.00
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	29,683.38
本息覆盖倍数	1.43			

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				
2020		585.00	585.00	4,080.44
2021		585.00	585.00	3,282.42
2022		585.00	585.00	5,497.63
2023		585.00	585.00	1,396.44
2024		585.00	585.00	6,066.46
合计	13,000.00	2,925.00	15,925.00	20,323.38
本息覆盖倍数	1.28			

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·昆明

二〇一九年七月十五日

附件 1:

项目现金流收益规模预测

一、项目现金流收益预测编制基础

怒江州土地储备项目地块均位于泸水市城市规划区，参考近四年来土地出让价格、《泸水市人民政府关于发布实施土地定级及基准地价更新成果的公告》（2018年6月27日发布，自2018年7月1日起施行）来确定本项目各地块出让价格。2019年商业用地、住宅用地价格分别取值为80.00万元/亩、73.50万元/亩。考虑泸水市的区位状况，本项目土地出让价格的年增长率取值为5.00%。

二、项目现金流收益预测假设

- （一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- （二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）政府制订的城市规划未发生重大变化；
- （五）政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （六）土地出让价格在正常范围中变动；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位情况

本次项目的实施主体为泸水市土地收购储备发展中心，是本项目立项批复的业主单位，负责项目准备、方案编制和项目组织，负责工程项目组织和实施。

（二）项目概况

1、改造内容

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

本项目主要工程包括土地收储、房屋拆迁和补偿、场地土地平整、配套基

基础设施建设等。本项目收储地块涉及怒江州泸水市的上江镇，全部位于城市规划区内，收储土地总面积 47.87 公顷，合 717.99 亩，共涉及 2 个地块。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

本项目主要工程包括土地收储、房屋拆迁和补偿、场地土地平整、配套基础设施建设等。本项目收储地块涉及怒江州泸水市的上江镇，全部位于城市规划区内，收储土地总面积 36.74 公顷，合 551.13 亩，共涉及 3 个地块。

2、改造区域

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

收储地块东至怒江江边以西 70m 处，南至善庄以西 270m 处，西至 S228 省道，北至南坝怒江大桥。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

收储地块位于上江镇丙贡村委会，丙贡河以南至七棵树村，丙贡村邱家寨以南。

3、实施计划

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

项目规划建设期为 12 个月，2019 年 7 月—2020 年 6 月。项目建设工期主要分为三个阶段：（1）2019 年 7 月—2019 年 12 月为整治筹备阶段（前期土地征收工作已完成）；（2）2020 年 1 月—2020 年 5 月为项目实施阶段；（3）2020 年 6 月为成果验收阶段。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

项目规划建设期为 12 个月，2019 年 7 月—2020 年 6 月。项目建设工期主要分为三个阶段：（1）2019 年 7 月—2019 年 12 月为整治筹备阶段（前期土地征收工作已完成）；（2）2020 年 1 月—2020 年 5 月为项目实施阶段；（3）2020 年 6 月为成果验收阶段。

4、投资总额情况

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

本项目总投资 22167.85 万元，其中：拟储备土地征用费 12550.87 万元，占

总投资比例 56.62%；场地平整费 2871.98 万元，占总投资比例 12.96%；道路及配套设施建设工程 4307.96 万元，占总投资比例 19.43%；工程建设的其它费用 636.67 万元，占总投资比例 2.87%；基本预备费 1018.37 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 765.00 万元，占总投资比例 3.45%，债券发行费用 17.00 万元，占总投资比例 0.08%。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

本项目总投资 16,345.97 万元，其中：拟储备土地征用费 9,875.35 万元，占总投资比例 60.41%；场地平整费 2,204.50 万元，占总投资比例 13.49%；道路及配套设施建设工程 2,480.06 万元，占总投资比例 15.17%；工程建设的其它费用 438.15 万元，占总投资比例 2.68%；基本预备费 749.90 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 585.00 万元，占总投资比例 3.58%，债券发行费用 13.00 万元，占总投资比例 0.08%。

(三) 项目现金流收益预测说明

1、土地出让收入估算

怒江州土地储备项目地块位于泸水市城市规划区，参考近四年来土地出让价格、《泸水市人民政府关于发布实施土地定级及基准地价更新成果的公告》（2018 年 6 月 27 日发布，自 2018 年 7 月 1 日起施行）来确定本项目商业用地、住宅用地出让价格。2019 年本项目土地出让均价，商业用地、住宅用地价格分别取值为 84.00 万元/亩、73.50 万元/亩。考虑泸水市的区位，本项目商业用地、住宅用地土地出让价格的年增长率取值为 5.00%。相关测算依据文件列表如下：

2015 年至 2018 年土地交易情况统计表

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m ²)	性质	金额(元)	备注
泸挂 2014-07 号城市公交客运	糯茂新城区	怒江金旅城市公共汽车有限责任公司	泸国土资复[2015]7 号	2015.1.28	3,210.00	公共设施用地	2,407,500.00	招拍挂
泸国用 2015-04 号宗地	糯茂新城区糯茂河北、怒江以西	泸水县方业房地产有限公司	泸国土资复[2015]129 号	2015.09.28	3,035.00	住宅用地	2,558,839.00	中标
泸挂 2015-05 号年产 3 万吨工业硅厂建设项目用地	泸水县老窝镇工业园区	泸水县金瑞硅业有限公司	泸国土资复[2015]143 号	2015.10.28	46,619.00	工业用地	2,030,724.00	挂牌(变更性质)

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m ²)	性质	金额(元)	备注
沪挂【2014】29号地块隔界河一级水电站	称杆乡隔界河	泸水县银河水电开发有限责任公司	沪国土资复[2015]147号	2015.11.12	7,871.00	工业用地	234,555.80	挂牌
(泸水年产40万方商品混凝土搅拌站)沪挂2013-07号地块	泸水县上江镇新建村南坝河村发小组	泸水筑成混凝土有限公司	沪国土资复[2015]238号	2015.5.4	4,673.00	工业用地	2,004,951.00	挂牌纯收益(2012年第一批)
商业用地	六库镇向阳南路103号	刘力	沪国土资复[2016]150号	2016.1.28	784.31	商业用地	995,478.00	拍卖
沪挂2015-09号住宅用地	六库镇老窝河口	徐书曼	沪国土资复[2016]159号	2016.4.25	602.75	住宅用地	444,194.00	挂牌
苦木档电站沪挂2016-2号	老窝镇中元村	怒江嘉泓水电投资有限公司	沪国土资复[2016]172号	2016.5.24	9,076.00	工业用地	394,370.00	挂牌
云木香加工厂沪挂2015-07号	古登乡	泸水县凯锋农林发展有限公司	沪国土资复[2016]175号	2016.6.31	500.00	工业用地	109,495.00	挂牌
住宅用地	六库镇穿城路516号	胡幸秀	沪国土资复[2016]179号	2016.5.31	150.00	住宅用地	70,508.00	挂牌
沪挂2016-03号其他普通商品房住宅用地	六库镇实验小学附近	怒江基石房地产开发有限公司	沪国土资复[2016]191号	2016.5.24	646.02	住宅用地	453,564.00	挂牌
拍卖	六库镇穿城路	易明	沪国土资复[2016]200号	2016.7.15	788.21	商业用地	959,598.00	拍卖
沪挂2016-06号	六库镇排路坝	宋加梅	沪国土资复[2016]257号	2016.8.30	605.00	商业用地	526,350.00	挂牌出让
沪挂2016-12号	六库镇小沙坝	泸水市爱德实业有限责任公司	沪国土资复[2017]4号	2017.03.13	24,415.33	居住兼商业用地	7,666,414.00	挂牌出让
沪挂2016-16号(泸水县五金机电批发市场)	六库镇小沙坝穿城路575号(原泸水县农机修配厂)	怒江州长兴药业有限公司	沪国土资复[2017]113号	2017.03.28	8,039.38	商业用地	3,071,044.00	挂牌出让
沪挂2017-01号	六库镇向阳南路西侧(原市畜牧局斜对面)	怒江州安居房地产开发有限公司	沪国土资复[2017]208号	2017.05.31	208.00	住宅兼商业用地	169,104.00	挂牌出让
	鲁掌镇新街路	怒江福源生物有限公司	沪国土资复[2017]223号	2017.05.31	5,269.00	商业用地	1,074,876.00	挂牌出让
沪挂2017-02号	六库镇桥东南巷3号	怒江城杰房地产开发有限公司	沪国土资复[2017]264号	2017.08.30	586.22	住宅用地	811,328.00	招拍挂
	六库镇江东八一路	李何仙	沪国土资复[2017]314号	2017.10.18	214.66	住宅用地	147,257.00	出让
	六库镇老窝河口	陈怀新	沪国土资复[2017]316号	2017.10.16	192.43	住宅用地	132,007.00	出让
	泸水市六库镇庄房路82号	赵友才	沪国土资复[2017]336号	2017.10.30	200.00	住宅用地	90,800.00	出让

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m ²)	性质	金额(元)	备注
2005年度第三批次城镇建设用	泸水市六库镇排路拟泸水一中东	刘燕	泸国土资复[2017]337号	2017.11.02	240.10	住宅用地	164,709.00	出让
原泸水县长庚实业有限责任公司	泸水市六库镇八一路与腾瑞路交叉口	陈文权	泸国土资复[2017]342号	2017.11.03	238.90	住宅用地	163,885.00	出让
	泸水市古壁乡	哈秀才	泸国土资复[2017]374号	2017.12.26	323.01	住宅用地	60,987.52	出让
	六库镇八一一路107号	张昆华	泸国土资复[2017]363号	2017.11.03	287.70	住宅用地	137,186.28	出让
	泸水市六库镇精茂新城区1号路东侧	段星宏	泸国土资复(2018)24号	2018.3.19	22,776.00	商业用地	30,814,561.40	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-03号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)56号	2018.6.15	204.00	商业用地	171,768.00	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-04号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)57号	2018.6.15	157.00	商业用地	131,920.82	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-05号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)58号	2018.6.15	160.00	商业用地	134,441.60	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-06号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)59号	2018.6.15	16.00	商业用地	13,444.00	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-07号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)60号	2018.6.15	173.00	商业用地	145,366.71	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-08号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)61号	2018.6.15	344.00	商业用地	289,648.00	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-09号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)62号	2018.6.15	212.00	商业用地	178,504.00	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩(泸挂2017-10号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)63号	2018.6.15	420.00	商业用地	353,640.00	
怒江外滩	泸水市六库镇精茂新城区怒江外滩	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)64号	2018.6.15	166.00	商业用地	139,484.82	

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m ²)	性质	金额(元)	备注
	(泸挂2017-11号)							
怒江外滩	泸水市六库镇赫茂新区怒江外滩(泸挂2017-12号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)65号	2018.6.15	189.00	商业用地	158,809.14	

泸水市城市规划区及乡(镇)政府所在地土地定级地价与基准地价表

名称	定级	分类定级						
	类型	商服用地		住宅用地		工业用地		
泸水	土地							
市城市规划区	级别	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	土地级别	元/平方米	万元/亩
	I级	1,579.00	105.27	1,210.00	80.67	规划限制区	418.00	27.87
	II级	1,174.00	78.27	950.00	63.33	I级	407.00	27.13
	III级	772.00	51.47	620.00	41.33	II级	338.00	22.53
	IV级	475.00	31.67	358.00	23.87	III级	306.00	20.40

按此测算,本项目出让期(2020年7月-2024年6月)项目土地出让计划及销售收入预测详见下表:

单位:万元

项目一:泸水市大南茂片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	7,539.28	4,492.93	8,751.65	9,189.23	9,289.92	39,263.00
1.1	商业用地出让收入			8,751.65	9,189.23	9,289.92	27,230.79
	单价(万元)	88.20	92.61	97.24	102.10	107.21	
	数量(亩)			90.00	90.00	86.65	266.65
1.2	住宅用地出让收入	7,539.28	4,492.93				12,032.21
	单价(万元)	77.18	81.03	85.09	89.34	93.81	
	数量(亩)	97.69	55.45				153.14

项目二:泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	5,407.14	4,342.11	7,278.06	1,845.77	8,024.06	26,897.15
1.1	商业用地出让收入		4,342.11		1,845.77		6,187.89
	单价(万元)	88.20	92.61	97.24	102.10	107.21	
	数量(亩)		46.89		18.08		64.96
1.2	住宅用地出让收入	5,407.14		7,278.06		8,024.06	20,709.26
	单价(万元)	77.18	81.03	85.09	89.34	93.81	
	数量(亩)	70.06		85.54		85.54	241.14

2、项目总成本费用

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金等。总成本费用包括计提基金（含廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、失地农民风险准备金、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），评估费，勘测定界费组成。土地出让平均收益的确定：按照土地出让平均纯收益标准，土地出让平均收益为泸水市市本级安排使用。土地平均纯收益按照 15 元/平方米，折合 1 万元/亩。

(1) 本项目廉租房保证金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 10%测算，国有土地收益金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 12%测算，失地农民风险准备金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 5%测算。

(2) 根据云财综[2010]118 号文件，省级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 9%测算，市级农业土地开发资金按照土地出让净收益 15 元/平方米的 21%测算。

(3) 根据云财预（2013）473 号文件，水利建设专项资金按照土地出让总收入的 5%测算。

(4) 根据云财综（2013）144 号文件，农田水利建设资金按照土地出让总收入的 3%测算。

(5) 根据云财综[2011]176 号文件，教育资金按照土地出让总收入的 2%测算。

(6) 根据云政办发[2011]123 号文件，云南省地质灾害防治专项资金按出让

收入的 1.5% 测算。

(7) 根据云政办发[2011]98 号文件，保障性住房资金按出让收入的 5% 测算。

(8) 根据云政办发[2013]64 号) 号文件，铁路和高速公路建设专项资金按照土地出让总收入的 7.2% 测算。

(9) 根据《关于土地价格评估收费的通知》(计价格[1994]2017 号)，土地评估费按 233 元/亩测算。

(10) 按照国土资源部《测绘收费标准》(国测财字[2012]3 号文件)，出让勘测定界费按 0.2 元/平方米测算。

(11) 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。

怒江州各土地储备项目总成本费用估算详见下表：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

序号	项目	2020 年 7 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-6 月	合计
1	计提基金	1,842.49	1,096.43	2,125.44	2,229.15	2,251.10	9,544.61
2	评估费	2.28	1.29	2.10	2.10	2.02	9.78
3	勘测定界费	1.30	0.74	1.20	1.20	1.16	5.60
4	印花税	3.77	2.25	4.38	4.59	4.64	19.63
合计		1,849.84	1,100.71	2,133.11	2,237.04	2,258.92	9,579.62

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

序号	项目	2020 年 7 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-6 月	合计
1	计提基金	1,321.43	1,055.81	1,773.66	447.75	1,950.46	6,549.10
2	评估费	1.63	1.09	1.99	0.42	1.99	7.13
3	勘测定界费	0.93	0.63	1.14	0.24	1.14	4.08

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
4	印花税	2.70	2.17	3.64	0.92	4.01	13.45
	合计	1,326.70	1,059.69	1,780.43	449.34	1,957.60	6,573.77

3、项目净收益估算

本次申请债券项目为土储项目，其收入来源主要为土地出让收入，各项目净收益分析表详见下表：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	7,539.28	4,492.93	8,751.65	9,189.23	9,289.92	39,263.00
2	成本费用	1,849.84	1,100.71	2,133.11	2,237.04	2,258.92	9,579.62
3	土地出让净收益	5,689.44	3,392.22	6,618.53	6,952.19	7,031.00	29,683.38

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	土地出让收入	5,407.14	4,342.11	7,278.06	1,845.77	8,024.06	26,897.15
2	项目实施成本	1,326.70	1,059.69	1,780.43	449.34	1,957.60	6,573.77
3	土地出让净收益	4,080.44	3,282.42	5,497.63	1,396.44	6,066.46	20,323.38

附件 2:

项目收益及融资自求平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

本项目总投资 22,167.85 万元，其中：拟储备土地征用费 12,550.87 万元，占总投资比例 56.62%；场地平整费 2,871.98 万元，占总投资比例 12.96%；道路及配套设施建设工程 4,307.96 万元，占总投资比例 19.43%；工程建设的其它费用 636.67 万元，占总投资比例 2.87%；基本预备费 1,018.37 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 765.00 万元，占总投资比例 3.45%，债券发行费用 17.00 万元，占总投资比例 0.08%。分年度项目投资进度计划如下：

单位：万元

序号	项目	2019 年 7 月-12 月	2020 年 1 月-6 月	合计	占比%
1	总投资	21,402.85	765.00	22,167.85	100.00
1.1	建设投资	21,402.85	765.00	22,167.85	100.00
1.1.1	直接收储成本	12,550.87		12,550.87	56.62
1.1.2	土建	7,179.94		7,179.94	32.39
1.1.3	其它费用	636.67		636.67	2.87
1.1.4	建设期利息		765.00	765.00	3.45
1.1.5	债券发行费用	17.00		17.00	0.08
1.1.6	预备费	1,018.37		1,018.37	4.59

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

本项目总投资 16,345.97 万元，其中：拟储备土地征用费 9,875.35 万元，占总投资比例 60.41%；场地平整费 2,204.50 万元，占总投资比例 13.49%；道路及配套设施建设工程 2,480.06 万元，占总投资比例 15.17%；工程建设的其它费用 438.15

万元，占总投资比例 2.68%；基本预备费 749.90 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 585.00 万元，占总投资比例 3.58%，债券发行费用 13.00 万元，占总投资比例 0.08%。根据项目总投资使用计划，建设期第一年全部投入，详见下表：

单位：万元

序号	项目	2019年7月-12月	2020年1月-6月	合计	占比%
1	总投资	15,760.97	585.00	16,345.97	100.00
1.1	建设投资	15,760.97	585.00	16,345.97	100.00
1.1.1	直接收储成本	9,875.35		9,875.35	60.41
1.1.2	土建	4,684.56		4,684.56	28.66
1.1.3	其它费用	438.15		438.15	2.68
1.1.4	建设期利息		585.00	585.00	3.58
1.1.5	债券发行费用	13.00		13.00	0.08
1.1.6	预备费	749.90		749.90	4.59

（二）资金筹措

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

该项目估算总投资 22,167.85 万元，资金筹措如下：拟发行土地储备专项债券 17,000.00 万元，占总投资的 76.69%；自筹资金 5,167.85 万元为该项目资本金，占总投资的 23.31%，由财政性资金安排。自筹资本金来源说明：市级财政预算安排。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

该项目估算总投资 16,345.97 万元，资金筹措如下：拟发行土地储备专项债券 13,000.00 万元，占总投资的 79.53%；自筹资金 3,345.97 万元为该项目资本金，占总投资的 20.47%，由财政性资金安排。自筹资本金来源说明：市级财政预算安排。

二、还本付息现金流量预测

本期土地储备专项债券发行涉及 2 个项目，计划发行债券融资总额为 30,000.00 万元，其中，泸水市大南茂片区土地储备项目计划发行债券融资总额为 17,000.00 万元，泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目计划发行债券融资总额为 13,000.00 万元。预计 2019 年发行，假设融资利率

4.5%，期限五年，按年支付利息，到期偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况，本项目现金流量表如下：

单位：万元

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	现金流入							
1.1	资本金流入	4,402.85	765.00					5,167.85
1.2	债券资金流入	17,000.00						17,000.00
1.3	其它融资资金流入							
1.4	运营期现金流入		7,539.28	4,492.93	8,751.65	9,189.23	9,289.92	39,263.00
小计	现金流入总额	21,402.85	8,304.28	4,492.93	8,751.65	9,189.23	9,289.92	61,430.85
2	现金流出							
2.1	建设期资金流出	21,385.85						21,385.85
2.2	运营期现金流出		1,849.84	1,100.71	2,133.11	2,237.04	2,258.92	9,579.62
2.2	债券发行费用	17.00						17.00
2.3	债券还本付息		765.00	765.00	765.00	765.00	17,765.00	20,825.00
小计	现金流出总额	21,402.85	2,614.84	1,865.71	2,898.11	3,002.04	20,023.92	51,807.47
3	现金净流量							
3.1	当年项目现金净流入		5,689.44	2,627.22	5,853.53	6,187.19	10,734.00	9,623.38
3.2	期末累计现金结存额		5,689.44	8,316.66	14,170.20	20,357.38	9,623.38	
平均偿债覆盖率		1.43						

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	现金流入							
1.1	资本金流入	2,760.97	585.00					3,345.97
1.2	债券资金流入	13,000.00						13,000.00
1.3	其它融资资金流入							
1.4	运营期现金流入		5,407.14	4,342.11	7,278.06	1,845.77	8,024.06	26,897.15
小计	现金流入总额	15,760.97	5,992.14	4,342.11	7,278.06	1,845.77	8,024.06	43,243.12
2	现金流出							
2.1	建设期资金流出	15,747.97						15,747.97
2.2	运营期现金流出		1,326.70	1,059.69	1,780.43	449.34	1,957.60	6,573.77
2.2	债券发行费用	13.00						13.00
2.3	债券还本付息		585.00	585.00	585.00	585.00	13,585.00	15,925.00

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
小计	现金流出总额	15,760.97	1,911.70	1,644.69	2,365.43	1,034.34	15,542.60	38,259.73
3	现金净流量							
3.1	当年项目现金净流入		4,080.44	2,697.42	4,912.63	811.44	7,518.54	4,983.38
3.2	期末累计现金结存额		4,080.44	6,777.86	11,690.49	12,501.93	4,983.38	
平均偿债覆盖率		1.28						

三、项目收益与融资自求平衡

经上述测算，在相关土地储备实施机构对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的怒江州土地储备项目资金平衡情况如下：

项目一：泸水市大南茂片区土地储备项目

项目预测周期内现金流入总额为 61,430.85 万元，现金流出总额为 51,807.47 万元，累计现金结存额为 9,623.38 万元，平均本息覆盖倍数 1.43，实现项目收益和融资自求平衡。

项目二：泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地储备项目

项目预测周期内现金流入总额为 43,243.12 万元，现金流出总额为 38,259.73 万元，累计现金结存额为 4,983.38 万元，平均本息覆盖倍数 1.28，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91530102325292240H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

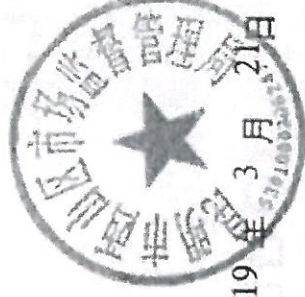
副本编号: 1-1

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
 类型 特殊普通合伙企业分支机构
 负责人 杨向春



成立日期 2014年12月19日
 营业期限 同东顺公司一致
 营业场所 云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3
 幢23层

经营范围 按《会计师事务所执业证书》核准的范围和时限开展经营活动
 (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

2019年3月21日



会计师事务所分所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人：杨向春

经营场所：云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3幢23层

分所执业证书编号：110101565301

批准执业文号：云财会〔2014〕78号

批准执业日期：2014-12-19

证书序号：5002785

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证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或执业许可注销的，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：云南省财政厅

二〇一四年四月十六日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 530100140007
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇〇年 三 月 十五 日
Date of Issuance

姓名	肖洪波
性别	男
出生日期	1974-02-01
工作单位	云南中和宏源会计师事务所
身份证号码	513001740201061



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.



肖洪波(530100140007)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会



肖洪波(530100140007)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

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

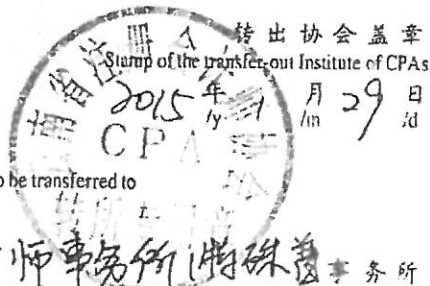
云南中和宏源会计师

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合
通合化)云南分所

事务所
CPAs



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 1 月 29 日



证书编号: 530100140052
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 7 月 23 日
Date of Issuance y m d

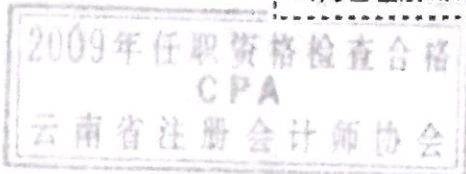
姓 Full name 谢立惠
性 Sex 女
出生 Date of birth 1971-11-25
日期
工作单位 Working unit 中瑞岳华会计师事务所
云南分所
身份证号码 Identity card No. 530200711125006



谢立惠(530100140052)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



谢立惠(530100140052)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



2009年 3月 3日

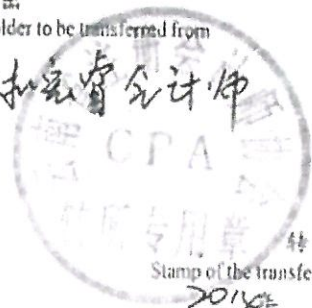
年 月 日

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

云南中瑞岳华会计师事务所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 11 月 17 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
云南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 2 月 9 日
y m d