

附件 1：昆明市土地储备专项债券项目财务评价报告

**2019 年昆明市土地储备专项债券（二期）
——2019 年云南省政府专项债券（五期）
项目财务评价报告**





2019 年昆明市土地储备专项债券（二期） ——2019 年云南省政府专项债券（五期） 项目财务评价报告

2019 年昆明市土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）7 个项目，共计 30 亿元。其中昆明市本级 5 个项目，13.5 亿元；滇中新区 2 个项目，16.5 亿元。

2019 年昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目
专项债券财务评价报告



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	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	5-7
附件 2、项目预期收益及融资自求平衡方案	8-9

2019 年昆明市林家院土地储备专项债券 项目财务评价报告

致同专字（2019）第 530FC0161 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 年昆明市林家院土地储备专项债券（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 2019 年昆明市林家院土地储备项目，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

2019年昆明市林家院土地储备项目，计划发行债券融资总额为13,100.00万元，假设融资利率4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

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		13,100.00		13,100.00		
2020	13,100.00			13,100.00	589.50	589.50
2021	13,100.00			13,100.00	589.50	589.50
2022	13,100.00			13,100.00	589.50	589.50
2023	13,100.00			13,100.00	589.50	589.50
2024	13,100.00		13,100.00		589.50	13,689.50
合计		13,100.00	13,100.00		2,947.50	16,047.50

二、土地出让产生的净现金流入

（一）参考文件

（1）关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34号）

（2）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）；

（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）《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）；

（5）《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）；

（6）《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）；

(7) 《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）；

(8) 《云南省人民政府办公厅<关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定>的通知》（云政办发〔2004〕68号）；

(9) 《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）；

(10) 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）；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95号）；

(12) 《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）；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》（云财综〔2010〕118号）。

（二）基本假设条件及依据

2019年昆明市林家院土地储备项目土地出让价格预测以昆明市2018年纯住宅用地供应平均单价623.00万元/亩、江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司云南分公司出具的预估函基期价格700.00万元/亩以及近年该项目周边地区土地挂牌出让成交信息作为参考，基于谨慎性原则确定该项目土地出让价格为600.00万元/亩，后续年度土地出让价格不考虑增长。

（三）土地出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地拍卖交易时间和预测现金流入，考虑政府规定需计提的各项专项基金以及土地出让期间其他费用，按照稳健性的处理原则估算的土地出让净

现金流入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”），可用于偿还债券本金和利息的土地出让相关收益情况如下：

序号	项目	土地出让 相关收益（万元）
1	2019年昆明市林家院土地储备项目	42,873.08

（四）预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地出让交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地出让计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。按照项目实施单位预计的出让时间按确定价格估测土地出让实现的收入，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2020		589.50	589.50	4,075.00
2021		589.50	589.50	4,075.00
2022		589.50	589.50	4,890.00
2023		589.50	589.50	10,187.50
2024	13,100.00	589.50	13,689.50	19,645.58
合计	13,100.00	2,947.50	16,047.50	42,873.08
本息覆盖倍数	2.67			

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



中国·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年七月十六日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以 2019 年昆明市林家院土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年项目周边地块成交情况、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年昆明市林家院土地储备项目土地出让收益预测表。

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

该项目由昆明市土地矿产储备中心实施。

(二) 项目概况

1、项目基本情况：该项目总投资 25,600.94 万元，计划收储土地面积 105.21 亩，土地收储完成后预计可出让面积（住宅用地）105.21 亩。该项目预计于 2019 年-2020 年完成土地收储，2020-2024 年分批完成土地出让。

2、项目地块区位优势：昆明市“十三五”发展规划对本次地块的发展定位与要求规划提出五华区应着力推进南屏中央商务区、昆明泛亚科技新区、西翥生态旅游实验区等重点片区建设，加快城市更新改造步伐，强化省会城市中心城区综合服务功能，重点发展金融服务、科技研发、文化创意、高端商务和总部经济，建设高端金融商贸中心区、历史文化名城承载区和区域性科技研发基地。在此背景下，完善基础设施、打造高端的商业娱乐片区及高品质居住社区将成为未来五华区发展的重点。

3、地块现状：项目地块位于昆明主城西北部，属于五华区西北片区昆武高速以东区域，距离昆明长水国际机场 28 公里，距离呈贡新南站 34 公里，距离草海直线距离 8 公里，距市中心三市街直线距离约 7 公里。项目为林家院公租房周边区域，地块西侧接林家院公租房地块，南侧及西侧分别接 20 米规划道路，收储用地面积约为 70139 m²，约 105.21 亩。

（三）项目现金流收益预测说明

1、土地出让价格预测

土地出让价格预测以昆明市 2018 年纯住宅用地供应平均单价 623.00 万元/亩、江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司云南分公司出具的预估函基期价格 700.00 万元/亩以及近年该项目周边地区土地挂牌出让成交信息作为参考，基于谨慎性原则确定该项目土地出让价格为 600.00 万元/亩，后续年度土地出让价格不考虑增长。

2、土地出让收入预测

本项目土地出让预计实现收入 63,126.00 万元，具体情况列表如下：

年度	土地出让价格（万元/亩）	计划出让亩数	出让收入（万元）
2020	600.00	10.00	6,000.00
2021	600.00	10.00	6,000.00
2022	600.00	12.00	7,200.00
2023	600.00	25.00	15,000.00
2024	600.00	48.21	28,926.00
合计		105.21	63,126.00

3、专项基金计提预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项资金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。根据相关政策规定，本项目按 32%的比例计提基金，计提基金测算如下：

年度	出让收入（万元）	计提基金（万元）
2020	6,000.00	1,920.00
2021	6,000.00	1,920.00
2022	7,200.00	2,304.00
2023	15,000.00	4,800.00
2024	28,926.00	9,256.32
合计	63,126.00	20,200.32

4、土地出让其他费用预测

本项目土地出让其他费用预计 52.60 万元，其中：土地勘测定界费用和评估费用预计约为 0.20 万元/亩，合计 21.04 万元；印花税按土地出让收入的 0.05% 计算，合计 31.56 万元。

5、土地出让收益预测

本项目土地出让收入 63,126.00 万元，在剔除需按规定计提的各项专项基金 20,200.32 万元以及其他费用 52.60 万元后，可用于偿还债券本金和利息的土地出让收益为 42,873.08 万元，具体情况如下：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地出让收入	6,000.00	6,000.00	7,200.00	15,000.00	28,926.00	63,126.00
土地出让费用	1,925.00	1,925.00	2,310.00	4,812.50	9,280.42	20,252.92
项目收益（用于偿还债券本金和利息的土地相关收益）	4,075.00	4,075.00	4,890.00	10,187.50	19,645.58	42,873.08

附件 2:

项目收益和融资自求平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目估算总投资 25,600.94 万元。其中：征地费用 15,059.77 万元，拆迁费用 2,665.74 万元；土地前期开发整理费 7,272.83 万元，建设期利息 589.50 万元，债券发行费用 13.10 万元。

2、资金筹措

项目投入总资金 25,600.94 万元，其中：申请地方政府土地储备专项债券 13,100.00 万元，占投入总资金的 51.17%；财政预算安排资金 12,500.94 万元，占投入总资金的 48.83%。

二、还本付息现金流量预测

该项目计划发行债券融资总额为 13,100.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

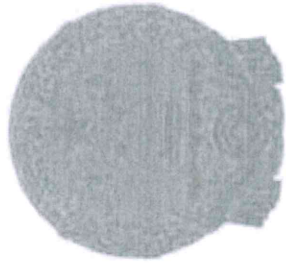
序号	年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	2,500.00	10,000.94					12,500.94
2、	债券资金流入	13,100.00						13,100.00
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入		6,000.00	6,000.00	7,200.00	15,000.00	28,926.00	63,126.00
小计	现金流入总额	15,600.00	16,000.94	6,000.00	7,200.00	15,000.00	28,926.00	88,726.94
二、	现金流出							
1、	建设期支出	15,586.90	10,000.94					25,587.84
2、	营业期间支出		1,925.00	1,925.00	2,310.00	4,812.50	9,280.42	20,252.92
3、	债券发行费用	13.10						13.10
4、	其他还本付息							-

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
5、	债券还本付息			589.50	589.50	589.50	13,689.50	15,458.00
小计	现金流出总额	15,600.00	11,925.94	2,514.50	2,899.50	5,402.00	22,969.92	61,311.86
三、	现金净流量							
1、	当年现金净流入		4,075.00	3,485.50	4,300.50	9,598.00	5,956.08	27,415.08
2、	期末累计现金结存额		4,075.00	7,560.50	11,861.00	21,459.00	27,415.08	
3、	平均偿债覆盖率 = (营业现金流入-营业期支出) ÷ 债券还本付息							2.67

说明：第一年（2020年）支付的债券利息 589.50 万元计入建设期支出，计算偿债覆盖率时债券还本付息金额包含计入建设期支出的债券利息 589.50 万元。

三、项目收益与融资自求平衡

经上述测算，在相关土地储备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 2019 年昆明市林家院土地储备项目，根据昆明市住宅用地供应平均单价、江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司云南分公司出具的土地预估函以及近年该项目周边地区土地挂牌出让成交信息作为参考，预期土地出让收益对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 2.67，实现项目收益和融资自求平衡。



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

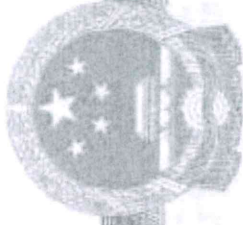
说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



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 同隶属公司一致
 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

证书编号:
No. of Certificate

530100140007

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

肖洪波

男

1974-02-01

云南中和宏通会计师事务所

513001740201061



姓 Full name
出生 Date of birth
工作 Working unit
身份 Identity card No.

4

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

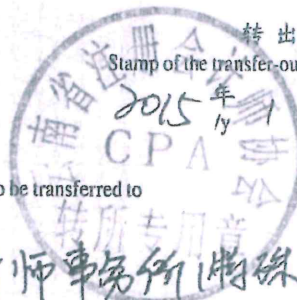
8

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

云南中和宏通会计师事务所

事务所
CPAs



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

2015年1月29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

事务所
CPAs

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

2015年1月29日
/y /m /d

10



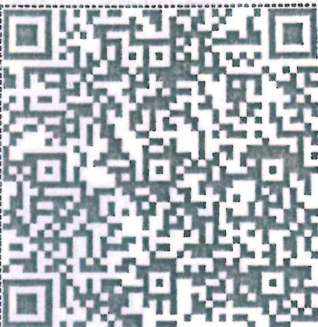
证书编号: 110001590178
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

张晓璟 男 1978-06-05
中瑞岳华会计师事务所 云南分所
530103197806050016

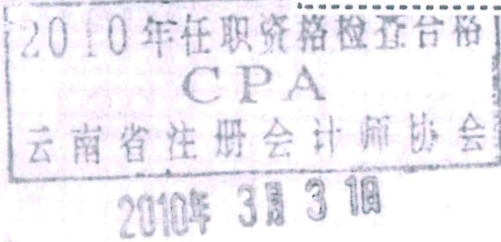
姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

张晓璟(110001590178)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



张晓璟(110001590178)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



年 /y 月 /m 日 /d

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

云南注册会计师协会
CPA
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 11 月 17 日
/y /m /d

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
云南分所
CPA
转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 2 月 9 日
/y /m /d

2019 年昆明市土地储备专项债券
盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期
收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	
附件 2、预期收益及融资平衡方案	



信永中和会计师事务所
昆明分所

ShineWing
certified accountants
Kunming Branch
public

云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层

19/F, Block B2, YuntouCaifu Commercial Square, No.315, Renmin West Road, Xishan District, Kunming, 650118, P.R.China

联系电话: +86(0871)68159955

telephone: +86(0871)68159955

传真: +86(0871)63646916

facsimile: +86(0871)63646916

2019年昆明市土地储备专项债券 盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期 收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2019KMA30001

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年昆明市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，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估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。

我们认为，在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前提下，本次评估的昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）土地储备项目，预期土地出让收入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

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目，计划2019年发行债券融资总额为31,900.00万元，假设融资利率4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本 付息合计
昆明市盘龙区苏家村及东 站新村旧城改建（三期） 项目	2019年		31,900.00		31,900.00		
	2020年	31,900.00			31,900.00	1,435.50	1,435.50
	2021年	31,900.00			31,900.00	1,435.50	1,435.50
	2022年	31,900.00			31,900.00	1,435.50	1,435.50
	2023年	31,900.00			31,900.00	1,435.50	1,435.50
	2024年	31,900.00		31,900.00		1,435.50	33,335.50
	合计		31,900.00	31,900.00		7,177.50	39,077.50

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；
- (2) 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）；
- (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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 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）；
- (8) 《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68 号）；
- (9) 《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）；

(10) 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）；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95号）；

(12)《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)；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》（云财综〔2010〕118号）；

(14)《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〕27号）；

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报2019年度土地储备专项债券资金需求的通知（云国土资〔2018〕189号）。

2、基本假设条件及依据

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目，由昆明市土地矿产储备中心实施。根据项目周边近期项目用地交易价、项目地块区域位置优势等因素，确定土地出让价格。

3、出让产生的净现金流入

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目，自融资开始日起自2023年开始土地出让交易，预计2年内出让完毕。根据商住、商业用地性质参照周边出让情况预测出让单价，保守估测出让单价不再上浮，同时考虑政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

序号	项目	地块信息	金额（万元）
1	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目地块	115,764.00

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自土地储备债券发行起第4年开始土地出让，预计2年内出让完毕，综合本息覆盖倍数为2.96。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	土地相关收益
昆明市盘龙区苏家村及 东站新村旧城改建（三期）项目	2019年				
	2020年		1,435.50	1,435.50	
	2021年		1,435.50	1,435.50	
	2022年		1,435.50	1,435.50	
	2023年		1,435.50	1,435.50	64,350.00
	2024年	31,900.00	1,435.50	33,335.50	51,414.00
	合计	31,900.00	7,177.50	39,077.50	115,764.00
	本息覆盖倍数	2.96			

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

二〇一九年七月四日



附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）土地储备项目土地出让收益预测表。

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

项目实施机构：昆明市土地矿产储备中心

统一社会信用代码：12530100734335264B

住所：昆明市西山区盘龙路 25 号

企业性质：事业单位

法定代表人：龙进波

开办资金：40 万人民币

经费来源：财政补助财政全额拨款

宗旨和业务范围：建立土地收购储备制度，促进总体规划和 development。贯彻执行市土地储备委员会各项决议、决定；统筹、协调和管理土地收储和前期开发整理；管理和协调相关

单位完成土地储备和供应；调控土地市场和优化土地资源被指；编制年度土地储备计划和土地储备资金收支预算；对土地储备资金收支进行预算管理；完成上级交办的其他工作。

（二）项目概况

根据昆明市“十二五”规划的要求，为着力打造昆明市中央商务核心区，建设区域性国际城市，切实发挥昆明一环内经济示范效应，带动周边繁荣发展，2010年市政府授权市交投公司作为盘龙区中央商务区土地一级开发主体，昆明盘江置业有限公司作为实施主体，2011年市土储中心按照市政府授权精神，与市交投公司签订《盘龙区中央商务区土地一级开发整理委托合同》，委托整理范围包含盘龙区一环内3.5平方公里（约5100亩）。

根据昆明市及盘龙区国民经济发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和旧城改造年度计划，结合资金到位情况、土地开发成熟度等情况，遵循“统一规划、分期实施”的原则，2011年6月，盘龙区政府作为房屋征收主体，明确由盘龙区城市更新改造局作为房屋征收部门，并成立苏家村及东站新村片区旧城改建分指挥部，率先启动实施苏家村及东站新村片区旧城改建工作。

项目三期总用地约141.56亩，净用地约87.70亩，四至范围：东至环城东路、南至拓东路、西至拓东体育局用地、北至东风东路。

按照本项目的储备计划，本项目预计在5年内逐步完成本项目储备土地征地费用、拆迁费用的支付以及完成整理等项目储备工作，将“生地”变为“熟地”，使苏家村及东站新村项目收储的土地逐步达到出让条件。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

根据昆明市土地矿产储备中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

项目名称	位置	用途	宗地面积 (m ²)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/ 亩)
昆明盘江置业有限公司	昆明市盘龙区拓东街道办事处	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	13,630.24	2017-12-7	40,593.25	1,985.45
昆明盘江置业有限公司	昆明市盘龙区拓东街道办事处	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	9,109.43	2017-4-17	28,303.52	2,071.37

区域地价水平有高有低，周边成交的住宅用地土地市场成交价格介于 1985.45 万元/亩-2071.37 万元/亩之间，楼面地价在 3203.15 元/平方米-4079.69 元/平方米之间，容积率在 1-9.7 之间。

(2) 收储土地出让价格预测

我们根据项目周边近期项目用地交易价，以同类型出让用地的价格作为参考，预计该项目居住、商业服务用地土地出让价格为 2,000.00 万元/亩，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表

所属区域	区域名称	规划用途	出让面积 (亩)	预评估价 (万元/亩)	金额(万元)
昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建(三期)项目项目	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建(三期)项目地块	居住用地	38.95	2,000.00	77,900.00
		商业金融用地	48.75	2,000.00	97,500.00
合计			87.70		175,400.00

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金(基金)招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建(三期)项目
1、收入	175,400.00
2、基金计提(34%)	59,636.00
3、用于资金平衡的土地相关收益	115,764.00

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金(基金)、各项税费及其他费用后，昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建(三期)土地储备项目用于资金平衡的土地相关收益为 115,764.00 万元。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目，项目投资总额为 44,181.50 万元，其中土地补偿费 700.00 万元、拆迁安置补偿费 34,305.00 万元、前期费用 170.00 万元、基础设施建设费用 700.00 万元、其他费用 2,000.00 万元、不可预见费 2,000.00 万元、财务费用 4,306.50 万元。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	投资总额	2019 年	2020 年
昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）项目	44,181.50	34,558.34	9,623.16

2、资金筹措

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）土地储备项目财政预算安排 12,281.50 万元，申请债券融资 31,900.00 万元。

二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 31,900.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
一	现金流入							
1	资本金流入	2,658.34	4,093.83	4,093.83	1,435.50			12,281.50
2	债券资金流入	31,900.00						31,900.00
3	其他融资金流入							
4	土地出让现金净流入					64,350.00	51,414.00	115,764.00
	现金流入总额	34,558.34	4,093.83	4,093.83	1,435.50	64,350.00	51,414.00	159,945.50
二	现金流出							
1	项目投资支出	34,526.44	2,658.33	2,658.33				39,843.10
2	运营期现金流出							
3	债券发行费用	31.90						31.90
4	债券还本付息		1,435.50	1,435.50	1,435.50	1,435.50	33,335.50	39,077.50
	现金流出总额	34,558.34	4,093.83	4,093.83	1,435.50	1,435.50	33,335.50	78,952.50
三	现金净流量							
1	当年项目现金净流入					62,914.50	18,078.50	80,993.00
2	期末项目累计现金结存额					62,914.50	80,993.00	
3	平均偿债覆盖率				2.96			

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 2.96，实现项目收益和融资自求平衡。

2019 年昆明市土地储备专项债券
关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	
附件 2、预期收益及融资平衡方案	



信永中和会计师事务所
昆明分所

ShineWing
certified public
accountants Kunming
Branch

云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层

19/F, Block B2, YuntouCaifu Commercial Square, No.315, Renmin West Road, Xishan District, Kunming, 650118, P.R.China

联系电话: +86(0871)68159955
telephone: +86(0871)68159955

传真: +86(0871)63646916
facsimile: +86(0871)63646916

2019年昆明市土地储备专项债券 关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区A5地块 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2019KMA30004

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年昆明市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，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估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。

我们认为，在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前提下，本次评估的昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区A5地块项目，预期土地出让收入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

昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区A5地块项目，计划2019年发行债券融资总额为20,000.00万元，假设融资利率4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本 付息合计
昆明市关上 街道、太和街 道办事处(官 渡辖区)福德 片区A5地块 项目	2019年		20,000.00		20,000.00		
	2020年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2021年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2022年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2023年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2024年	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
	合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；
- (2) 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）；
- (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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 《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的通知》（财综〔2009〕24 号）；
- (7) 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）；
- (8) 《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68 号）；
- (9) 《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）；

(10) 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);

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》(云政办发(2011)95号);

(12) 《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);

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》(云财综(2010)118号);

(14) 《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)27号);

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报2019年度土地储备专项债券资金需求的通知(云国土资(2018)189号)。

2、基本假设条件及依据

昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区A5地块项目,由昆明市土地矿产储备中心实施。根据项目周边近期项目用地交易价格、项目地块区域位置优势等因素,确定土地出让价格。

3、出让产生的净现金流入

昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区A5地块项目,自融资开始日起自2023年开始土地出让交易,预计1年内出让完毕。根据商住、商业用地性质参照周边出让情况预测出让单价,保守估测出让单价不再上浮,同时考虑政府收益、计提的各项资金(基金)和可返还政府收益的情况,按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

序号	项目	地块信息	金额(万元)
1	昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区A5地块项目	昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区A5地块项目地块	52,284.96

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息,并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:自土地储备债券发行起第4年开始土地出让,预计1年内出让完毕,综合本息覆盖倍数为2.13。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	土地相关收益
昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目	2019年				
	2020年		900.00	900.00	
	2021年		900.00	900.00	
	2022年		900.00	900.00	
	2023年		900.00	900.00	52,284.96
	2024年	20,000.00	900.00	20,900.00	
	合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	52,284.96
	本息覆盖倍数	2.13			

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

二〇一九年七月四日



附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目土地出让收益预测表。

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

项目实施机构：昆明市土地矿产储备中心

统一社会信用代码：12530100734335264B

住所：昆明市西山区盘龙路 25 号

企业性质：事业单位

法定代表人：龙进波

开办资金：40 万人民币

经费来源：财政补助财政全额拨款

宗旨和业务范围：建立土地收购储备制度，促进总体规划和发展。贯彻执行市土地储备委员会各项决议、决定；统筹、协调和管理土地收储和前期开发整理；管理和协调相关

单位完成土地储备和供应；调控土地市场和优化土地资源被指；编制年度土地储备计划和土地储备资金收支预算；对土地储备资金收支进行预算管理；完成上级交办的其他工作。

（二）项目概况

昆明轨道配套福德村片区综合整治是轨道交通建设的配套项目，又与福德村片区的环境整治紧密结合，符合昆明市大力发展轨道交通的政策，也与城中村改造的大环境相契合，可以有效缓解城市交通压力，充分盘活存量建设用地，提升城市的综合实力。关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块，项目位于昆明火车站及二环快速路的南侧，用地西侧为官南路，东侧为春城路，南侧为日新路，北边为火车南站。该地块规划方案于 2011 年 11 月通过市规委会审议，规划覆盖总面积 77.45 亩，可出让净用地约 70.56 亩。该地块位于昆明的南大门，聚集了多个昆明的交通枢纽站，是昆明向南放心的交通咽喉，是昆明市人口密度最大的区域之一。作为人口密集区之一，享受人口红利带来的巨大活力。规划为轨道配套片区，建成后为住宅、商业和办公的城市综合体，是集合了生态居住、休闲购物、商务办公以及旅游观光的优质社区，极大提高了该地块的综合价值。

按照本项目的储备计划，本项目预计在 5 年内逐步完成本项目储备土地各项税费的报批，完成土地征地费用、拆迁费用的支付以及完成整理等项目储备工作，将“生地”变为“熟地”，使方旺片区地块项目收储的土地逐步达到出让条件。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

根据昆明市土地矿产储备中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (m ²)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)
中海地产集团有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处	城镇住宅用地	>1 且 ≤ 4.5	16301.78	2018-4-18	46210.5	1889.79
		城镇住宅用地	>1 且 ≤ 3.8	19397.43		46427.64	1595.66
		城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 4	30510.83		69661.94	1522.13
		城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 8	24937.68		56863.2	1520.14
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐	>1 且 ≤ 4.5	25655.66		65877.76	1711.85

		饮、旅馆用地					
昆明绿地春城置业有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处	城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 3.8	33156.03		68030.64	1367.89
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 3.8	37756.6		77483.52	1368.12
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 5	16821.95		39964.32	1583.82
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且 ≤ 5	19000.16		45144	1583.99
昆明北科领秀置业有限公司、云南世博华兆置业有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处小街片区	城镇住宅用地	>1 且 ≤ 6.11	28176.28	2018-11-9	55796.4	1320.17
		城镇住宅用地	>1 且 ≤ 5.33	23696.92		46926	1320.17
		城镇住宅用地	>1 且 ≤ 5.49	36876.57		73009.2	1319.88
		城镇住宅用地	>1 且 ≤ 6.19	22815.45		45170.4	1319.88
中交云南建设投资发展有限公司、昆明中交金汇置业有限公司	官渡区关上街道办事处	批发零售、住宿餐饮用地；城镇住宅用地	>1 且 ≤ 4.5	15205.71	2017-10-25	34215	1500.10
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	>1 且 ≤ 4	22226.09	2017-10-25	44475.56	1334.04
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	>1 且 ≤ 6	28030.72	2017-10-25	56767.5	1350.13
深圳联新投资管理有限公司、中铁房地产集团西南有限公司、中铁建昆仑资产管理有限公司	官渡区关上街道办事处	批发零售、住宿餐饮用地；城镇住宅用地	>1 且 ≤ 5	14652.07	2017-10-25	36640.66	1667.15
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	>1 且 ≤ 8	22585.25	2017-10-25	45738	1350.09

区域地价水平有高有低，周边成交的住宅用地土地市场成交价格介于 1320.17 万元/亩-1889.79 万元/亩之间，楼面地价在 3241.017 元/平方米-6298.669 元/平方米之间，容积率在 1-6.19 之间。

(2) 收储土地出让价格预测

我们根据项目周边近期项目用地交易价，以同类型出让用地的价格作为参考，预计该项目居住、商业服务用地土地出让价格为 1,300.00 万元/亩，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表

所属区域	区域名称	规划用途	出让面积 (亩)	预评估价 (万元/亩)	金额 (万元)
昆明市关上街道、太和街道办事处 (官渡辖区) 福德片区 A5 地块项目	昆明市关上街道、太和街道办事处 (官渡辖区) 福德片区 A5 地块项目地块	居住用地	70.56	1,300.00	91,728.00
合计			70.56		91,728.00

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金 (基金)、招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	昆明市关上街道、太和街道办事处 (官渡辖区) 福德片区 A5 地块项目
1、收入	91,728.00
2、基金计提 (43%)	39,443.04
3、用于资金平衡的土地相关收益	52,284.96

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金 (基金)、各项税费及其他费用后，昆明市关上街道、太和街道办事处 (官渡辖区) 福德片区 A5 地块项目用于资金平衡的土地相关收益为 52,284.96 万元。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目，项目投资总额为 65,000.00 万元，其中土地报批等各项税费 133.48 万元、征地与拆迁安置补偿费 46,861.28 万元、前期费用 7,751.46 万元、储备土地临时看护管理及临时利用费 853.91 万元、其他费用 3,604.62 万元、财务费用 2,700.00 万元、不可预见费用 3,095.24 万元。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	投资总额	2018 年	2019 年
昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目	65,000.00	40,500.00	24,500.00

2、资金筹措

昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块项目财政预算安排 45,000.00 万元，申请债券融资 20,000.00 万元。

二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 20,000.00 万元，假设融资利率 4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

序号	年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
一	现金流入								
1	资本金流入	42,280.00	2,720.00						45,000.00
2	债券资金流入		20,000.00						20,000.00
3	其他融资资金流入								
4	土地出让现金净流入						52,284.96		52,284.96
	现金流入总额	42,280.00	22,720.00				52,284.96		117,284.96
二	现金流出								
1	项目投资支出	42,280.00	20,000.00						62,280.00
2	运营期现金流出								
3	债券发行费用		20.00						20.00
4	债券还本付息			900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	24,500.00
	现金流出总额	42,280.00	20,020.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	86,800.00
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入		2,700.00	-900.00	-900.00	-900.00	51,384.96	-20,900.00	30,484.96
2	期末项目累计现金结余额		2,700.00	1,800.00	900.00		51,384.96	30,484.96	
3	平均偿债覆盖率	2.13							

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 2.13，实现项目收益和融资自求平衡。



2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备
专项债券项目财务评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙企业）云南分所



目 录

财务评价报告	1-5
附件 1、项目现金流收益规模分析	6-9
附件 2、预期收益及融资自求平衡方案	10-12

2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备 专项债券项目财务评价报告

致同专字(2019)第 530FC0158 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 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目专项债券（以下简称“本期债券”）的财务评价机构，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 2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目，预期土地出让收入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

该土地储备项目，计划发行债券融资总额为 40,000.00 万元，其中 2019 年发行债券 30,000.00 万元，2020 年发行债券 10,000.00 万元。融资利率暂按 4.5% 估算，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支 付利息	当年还本 付息合计
呈贡信息产 业园万溪核 心区二期土 地储备项目	2019 年	-	30,000.00	-	30,000.00	—	—
	2020 年	30,000.00	10,000.00	-	40,000.00	1,350.00	1,350.00
	2021 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2022 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2023 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2024 年	40,000.00	-	30,000.00	10,000.00	1,800.00	31,800.00
	2025 年	10,000.00	-	10,000.00	-	450.00	10,450.00
	合计	-	40,000.00	40,000.00	—	9,000.00	49,000.00

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

(1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）

(2) 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）；

(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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；

(5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；

(6) 《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）；

(7) 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）；

(8) 《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68号）；

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

(10) 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）；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95号）；

(12) 《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）；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》（云财综〔2010〕118号）；

(14) 《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〕27号）；

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报 2019 年度土地储备专项债券资金需求的通知（云国土资〔2018〕189号）。

2、基本假设条件及依据

该土地储备项目，由昆明市土地储备交易中心呈贡分中心实施。土地出让价格根据项目周边近期项目用地交易价、项目地块区域位置优势等因素，确定土地出让价格。

3、出让产生的净现金流入

该土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地出让交易，预计出让3年出让完毕。土地出让收入以按照昆明市国土资源局文件《关于下发昆明市房地产用地出让最低标准（试行）通知》（昆国土资源用（2009）17号）及周边近期出让同类型商业物业的土地成交价格作为参照，同时考虑政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

序号	项 目	地块信息	金额（万元）
1	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	57,579.55

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自土地储备债券发行起第三年开始土地出让，预计三年内出让完毕，综合本息覆盖倍数为1.18。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	土地相关收益
呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	2019年	-	—	—	—
	2020年	-	1,350.00	1,350.00	—
	2021年	-	1,800.00	1,800.00	-
	2022年	-	1,800.00	1,800.00	16,751.45
	2023年	-	1,800.00	1,800.00	17,227.61
	2024年	30,000.00	1,800.00	31,800.00	23,600.49
	2025年	10,000.00	450.00	10,450.00	-
	合计	40,000.00	9,000.00	49,000.00	57,579.55
	本息覆盖倍数	1.18			

（以下无正文）

(此页无正文)

致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所



中国·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年七月六日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以 2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目出让收益预测表。

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

项目实施单位：昆明市土地储备交易中心呈贡分中心，呈贡分中心于 2007 年成立，财政全额拨款事业单位，具备独立法人资格。统一社会信用代码：125301006626483593。

昆明市土地储备交易中心呈贡分中心主要职责是：建立呈贡新区土地收购储备制度，促使土地资源的合理利用和有效配置。负责组织呈贡新区储备土地的控制性详细规划编制及前期论证工作；根据呈贡新区年度土地供应计划和需求，做好储备土地供应的相应工作；负责呈贡新区土地供求信息发布和交易结果发布工作；对储备的土地进行公开招标拍卖；办理土地挂牌交易并提供服务。

自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2018年版）》中，已将上述“土储中心”纳入自然资源部土地储备机构名录。依据《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号文，项目实施单位具备土地储备主体资格。

（二）项目概况

该土地储备项目规划面积为 655.35 亩，征地面积 655.35 亩（最终以规划勘测定界为准），经过收储整理，土地成熟并进入市场，扣除公共设施、绿化、配套市政道路、中小学用地后，形成可出让居住用地 156.52 亩，工业用地 133.87 亩。总投资 49,579.60 万元，其中：财政预算资金 9,579.60 万元，融资资金 40,000.00 万元，2019 年计划发行 30,000.00 万元，2020 年计划发行 10,000.00 万元。具体情况如下：

地块信息：位于昆明呈贡区万溪片区，南至规划道路（153 号道路四期），北至规划道路（152 号道路二期），西至规划道路（万青路），东至规划道路。拟收储土地面积为 655.35 亩，土地规划性质为二类居住用地、一类工业用地/商务设施用地、中小学用地等城镇建设用地，2022-2024 年出让。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

按照昆明市国土资源局文件《关于下发昆明市房地产用地出让最低标准（试行）通知》（昆国土资源用〔2009〕17 号）及周边近期出让同类型商业物业的土地成交价格作为参照，2018 年周边土地成交价格情况如下：

位置	用途	容积率	宗地面积		成交时间	成交总价 (万元)	成交单价	
			(平方米)	(亩)			(元/平方米)	(万元/亩)
昆明市呈贡区 雨花片区中部	城镇住宅用地	>1 且 ≤4	92265.67	138.4	2018/6/5	101,427.42	10,992.97	732.86

位置	用途	容积率	宗地面积		成交时间	成交总价 (万元)	成交单价	
			(平方米)	(亩)			(元/平方米)	(万元/亩)
昆明市呈贡区洛龙街道办事处东南部、白龙潭水库以西	城镇住宅用地兼容零售商业	>1 且 ≤4	57440.98	86.16	2018/2/21	72,970.37	12,703.54	846.92

(2) 收储土地出让价格预测

参照呈贡区近期土地出让地价为基准地价，并根据呈贡区的地价行情、本项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间等因素进行综合考虑，本项目出让土地的地理位置临近工业用地，区位优势较弱，出于谨慎性原则，本项目按略低于参考地块价格作为预测出让单价，其中居住用地出让单价取定为 460 万元/亩，工业用地为 32 万元/亩。出让计划按项目建设期结束开始出让，分三年出让完成，居住用地出让价格每年环比上浮 3%，工业用地不考虑上浮。

国有建设用地使用权价格预评估情况表：

所属区域	区域名称	规划用途	地块面积 (亩)	平均单价 (万元/亩)	金额(万元)
呈贡区	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	居住用地	156.52	504.50	78,964.16
	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	工业用地	133.87	32.00	4,283.84
	合计			290.39	

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金（基金）招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目
1、收入	83,248.00
2、基金计提	25,335.46
3、出让期现金流出	332.99
4、用于资金平衡的土地相关收益	57,579.55

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中预留的各项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用后，呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目用于资金平衡的土地相关收益为 57,579.55 万元。

附件 2:

项目收益和融资自求平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

云南省昆明市呈贡区 1 个土地储备项目，本项目总投资 49,579.60 万元，其中：征地补偿费 13,893.42 万元，土地报批等各项税费 15,944.96 万元，拆迁安置补偿费 2,949.08 万元，土地收储整理项目前期费用 337.68 万元，土地前期开发整理费用 1,310.71 万元，储备土地临时看护管理及临时利用费 327.87 万元，片区基础设施配套建设费用 6,701.61 万元，不可预见费 2,066.15 万元，发债利息及发行费用 3,150.00 万元（债券利息暂按 2019 年发行 30,000.00 万元,2020 年发行 10,000.00 万元，每期期限 5 年，4.5% 每年利息暂估），债券发行费用 46 万元（债券发行费用按 0.1% 暂估），其他费用 2,852.12 万元。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	投资总额	2019 年	2020 年	2021 年
呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	49,579.60	32,500.72	15,278.88	1,800.00

2、资金筹措

呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目项目财政预算资金 9,579.60 万元，发行专项债券融资 40,000.00 元，本期申请债券融资 30,000.00 万元。

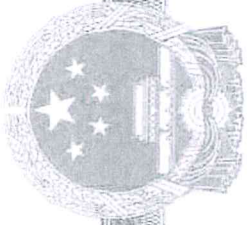
二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 40,000.00 万元，其中 2019 年发行 30,000.00 万元，2020 年发行 10,000.00 万元。假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

序号	年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
一、	现金流入								
1、	资本金流入（财政预算资金）	2,500.72	5,278.88	1,800.00					9,579.60
2、	债券资金流入	30,000.00	10,000.00						40,000.00
3、	其他融资资金流入								-
4、	土地出让现金流入			-	24,201.60	24,906.00	34,140.40	-	83,248.00
小计	现金流入总额	32,500.72	15,278.88	1,800.00	24,201.60	24,906.00	34,140.40	-	132,827.60
二、	现金流出								-
1、	项目投资支出	32,466.22	13,917.38						46,383.60
2、	债券发行费用	34.50	11.50						46.00
3、	债券还本付息	-	1,350.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	31,800.00	10,450.00	49,000.00
4、	土地出让收入政府计提				7,353.35	7,578.76	10,403.35		25,335.46
5、	运营期其他现金流出				96.81	99.62	136.56		332.99
小计	现金流出总额	32,500.72	15,278.88	1,800.00	9,250.16	9,478.38	42,339.91	10,450.00	121,098.05
三、	现金净流量								-
1、	当年项目现金净流入	-	-	-	14,951.44	15,427.62	-8,199.51	-10,450.00	11,729.55
2、	期末项目累计现金结存额	-	-	-	14,951.44	30,379.06	22,179.55	11,729.55	
3、	平均偿债覆盖率	（土地出让现金净流入-运营期其他现金流出）/债券还本付息=1.18							

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.18，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。

副本编号：1-1

(副本)



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 同隶属公司一致
 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

证书序号：5002785

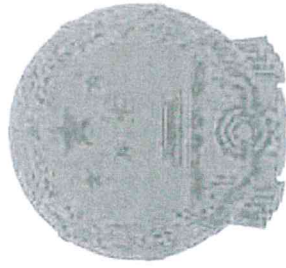
说明

- 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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



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

证书编号:
No. of Certificate

530100140007

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

肖洪波

姓名
Full name

男

性别
Sex

1974-02-01

出生日期
Date of birth

云南中和宏睿会计师事务所

工作单位
Working unit

513001740201061

身份证号码
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

云南中和宏睿会计师

事务所
CPAs

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.



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
事务所
CPAs

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

2015年1月29日



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



张晓璟

男

1978-06-05

中瑞岳华会计师事务所
云南分所

530103197806050016

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

证书编号: 110001590178
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: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance

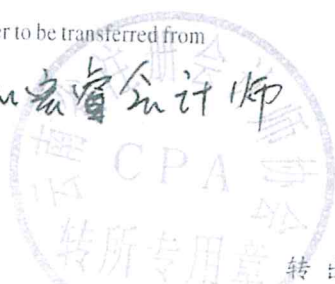


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 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

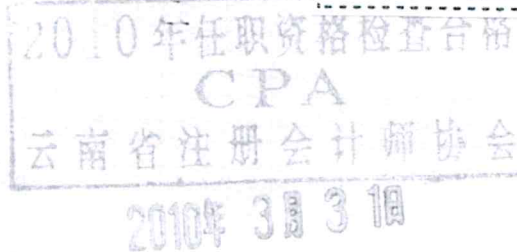
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 2 月 9 日
/y /m /d



张晓璟(110001590178)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会



张晓璟(110001590178)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



年 月 日
/y /m /d

2019 年昆明市土地储备专项债券
高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	
附件 2、预期收益及融资平衡方案	



信永中和会计师事务所
昆明分所

ShineWing
certified public
accountants Kunming
Branch

云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层

19/F, Block B2, YuntouCaifu Commercial Square, No.315, Renmin West Road, Xishan District, Kunming, 650118, P.R.China

联系电话: +86(0871)68159955
telephone: +86(0871)68159955

传真: +86(0871)63646916
facsimile: +86(0871)63646916

2019年昆明市土地储备专项债券 高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2019KMA30005

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年昆明市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，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估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。

我们认为，在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前提下，本次评估的昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目，预期土地出让收入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

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目，计划2019年发行债券融资总额为40,000.00万元，假设融资利率4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本 付息合计
昆明市高 新区云硅 智能科技 小镇马金 铺片区项 目	2019年		40,000.00		40,000.00		
	2020年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2021年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2022年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2023年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
	2024年	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
	合计		40,000.00	40,000.00		9,000.00	49,000.00

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；
- (2) 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）；
- (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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 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）；
- (8) 《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68 号）；
- (9) 《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）；

(10) 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)；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》(云政办发〔2011〕95号)；

(12)《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)；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》(云财综〔2010〕118号)；

(14)《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〕27号)；

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报2019年度土地储备专项债券资金需求的通知(云国土资〔2018〕189号)。

2、基本假设条件及依据

昆明市高新区云硅智能科技小镇项目，由昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心实施。根据项目周边近期项目用地交易价格、项目地块区域位置优势等因素，确定土地出让价格。

3、出让产生的净现金流入

昆明市高新区云硅智能科技小镇项目，自融资开始日起自2020年开始土地出让交易，预计4年内出让完毕。根据商住、商业用地性质参照周边出让情况预测出让单价，保守估测出让单价不再上浮，同时考虑政府收益、计提的各项资金(基金)和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

序号	项目	地块信息	金额(万元)
1	昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目	昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目地块	78,518.91

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自土地储备债券发行起第2年开始土地出让，预计4年内出让完毕，综合本息覆盖倍数为1.60。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目	2019年				78,518.91
	2020年		1,800.00	1,800.00	
	2021年		1,800.00	1,800.00	
	2022年		1,800.00	1,800.00	
	2023年		1,800.00	1,800.00	
	2024年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
	合计	40,000.00	9,000.00	49,000.00	
	本息覆盖倍数	1.60			

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

二〇一九年七月四日



附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目土地出让收益预测表。

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

项目实施机构：昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心

统一社会信用代码：12530100568802452P

住所：昆明市科高路 1612 号高新火炬大厦 407 室

企业性质：事业单位

法定代表人：白龙飞

开办资金：10 万人民币

经费来源：财政补助财政全额拨款

宗旨和业务范围：建立高新区土地收购储备制度，促进总体规划和发展。协调组织高

新区内的土地报批、土地征收、土地一级开发整理；编制年度土地储备和供应计划；做好土地储备项目融资；对储备资金收支进行预决算管理；协调相关单位完成土地储备和供应。

（二）项目概况

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目规划于昆明主城区以南，所处马金铺办事处片区白云社区、林塘社区，位于呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地的主要建设区域内。地块四至：东经 102° 47' 14.98"—102° 48' 10.72"；北纬 24° 45' 29.81" | —24° 45' 50.66"。境内 320 国道（昆洛公路）、昆玉高速公路横贯南北，马澄高等级公路纵贯东西。呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地，是高新区重点打造的集成电路级大尺寸硅片、芯片生产、半导体封装封测、智能终端产品等半导体产业示范区。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

根据昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

宗地周边住宅、商业用地一级土地市场交易情况

序号	宗地交易编号	地块位置	交易时间	面积 (平方米)	出让用途	容积率	成交价 (万元)	单价(万元/亩)
1	KCG201 4-37	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP3-C2-0 1-02 地块	2018-12-2 4	5299.37	零售商业 用地	≤0.5	1987.5	250.03
2	KCG201 4-36	马金铺新城 A1-02-01-1 地块	2016-9-22	3334.05	批发零售 用地	≤0.50	750	149.97
3	KCG201 4-17-A 1	马金铺新城 A1-01-02 地 块	2016-7-26	9148.26	批发零售、 住宿餐饮 用地	≤1.5	1646.4	119.98
4	KCG201 4-27	昆明新城高新技术产业基地 A-6-19 地块	2015-12-8	36752.9 3	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	1<且≤ 3	6615.6	120
5	KCG201 4-24	高新新城 A-5-11-1 地 块	2015-7-30	4000	批发零售 用地	≤0.8	900	150

6	KCG2014-26	高新新城A-6-18 地块	2015-5-4	30321.27	城镇住宅用地	>1 且 ≤ 3	9096	199.99
---	------------	---------------	----------	----------	--------	----------	------	--------

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的住宅、商业用地土地市场成交价格介于120万元/亩-250万元/亩之间，楼面地价介于600元/平方米-7500元/平方米之间，容积率在0.5-3之间。

宗地周边工业用地一级土地市场交易情况

序号	交易编号	地块位置	交易时间	面积(平方米)	规划用途	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)
1	KCG2015-3P-4	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A2-02-01-5 地块	2018-11-2	19992.51	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2.5	1500	50.02
2	KCG2006-3P-2(A1)	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP2-B5-01-04-1 地块	2018-10-25	4112.25	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2.5	185.1	30.01
3	KCG2015-3P-3	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A2-02-01-4 地块	2018-7-18	23332.15	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2.5	1050	30
4	KCG2013-3P-2	昆明新城高新技术产业基地	2018-4-19	53263.15	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2.5	2396.7	30
5	KCG2014-1D-1	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A7-03-01 地块	2018-1-31	157539.61	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2	7089.3	30
6	KCG2014-1D-4	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A6-04-01 地块		82281.51	仓储、工业用地	>1 且 ≤ 2	3702.6	30

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的仓储物流用地土地市场成交价格介于30万元/亩-50万元/亩之间，容积率在1-2.5之间。

(2) 收储土地出让价格预测

我们根据项目周边近期项目用地交易价，以同类型出让用地的价格作为参考，近三年可参考的周边同类型住宅地块、商业地块及物流仓储用地出让价格预计分别为210万元/

亩、199.50 万元/亩、31.50 万元/亩。

昆明市 2015-2017 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8%、8.5%和 9.7%，近三年平均增速为 8.73%。保守估计，以 2018 年土地出让价格作为测算基期价格，同时以昆明市 GDP 平均增速的 58%（即 5.0%）作为土地出让价格的增长比例进行测算，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表

所属区域	区域名称	规划用途	出让面积 (亩)	出让年份	预评估价 (万元/亩)	金额(万 元)
昆明市高新 区云硅智能 科技小镇马 金铺片区项 目	昆明市高 新区云硅 智能科技 小镇马金 铺片区项 目地块	住宅用地		2019 年	210.00	
			14.0800	2020 年	220.50	3,104.64
			23.0400	2021 年	231.53	5,334.34
			28.1600	2022 年	243.10	6,845.73
			62.7200	2023 年	255.26	16,009.68
			9.7221	2024 年	268.02	2,605.70
		商业用地		2019 年	199.50	
			19.4232	2020 年	209.48	4,068.67
			31.7834	2021 年	219.95	6,990.72
			38.8464	2022 年	230.95	8,971.42
			56.5038	2023 年	242.49	13,701.81
			30.0177	2024 年	254.62	7,643.04
		物流仓储用地		2019 年	31.50	
			186.0000	2020 年	33.08	6,151.95
			80.1104	2021 年	34.73	2,782.14
			133.5174	2022 年	36.47	4,868.74
			166.8968	2023 年	38.29	6,390.22
			101.0624	2024 年	40.20	4,063.00
合计			981.8835			99,531.78

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金（基金）招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目
1、收入	99,531.78
2、基金计提	20,976.90
3、土地招拍挂及其他费用	35.97
4、用于资金平衡的土地相关收益	78,518.91

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）、各项税费及其他费用后，昆明市高新区云硅智能科技小镇项目用于资金平衡的土地相关收益为78,518.91万元。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目,项目投资总额为 50,782.50 万元,其中征地补偿费用 18,944.90 万元、地上建(构)筑物拆迁安置补偿费 2,745.64 万元、土地报批税费 13,476.31 万元,土地一级开发整理费 13,775.65 万元、财务费用 1,840.00 万元。

具体情况如下:

单位:人民币万元

项目	投资总额	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
昆明市高新区云硅智能科技小镇项目	50,782.50	40,790.00	9,992.50		

2、资金筹措

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区项目财政预算安排 10,782.50 万元,申请债券融资 40,000.00 万元。

二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 40,000.00 万元,假设融资利率 4.50%,期限五年,次年支付利息,到期一次偿还本金,根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下:

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
一	现金流入							
1	资本金流入	790.00	9,992.50					10,782.50
2	债券资金流入	40,000.00						40,000.00
3	其他融资金流入							
4	土地出让现金净流入		10,865.43	11,815.33	16,305.52	28,204.13	11,364.47	78,554.88
	现金流入总额	40,790.00	20,857.93	11,815.33	16,305.52	28,204.13	11,364.47	129,337.38
二	现金流出							
1	项目投资支出	40,750.00	8,192.50					48,942.50
2	运营期现金流出		8.04	4.94	7.34	10.48	5.17	35.97
3	债券发行费用	40.00						40.00
4	债券还本付息		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	41,800.00	49,000.00
	现金流出总额	40,790.00	10,000.54	1,804.94	1,807.34	1,810.48	41,805.17	98,018.47
三	现金净流量							
1	当年项目现金净流入		10,857.39	10,010.39	14,498.18	26,393.65	-30,440.70	31,318.91
2	期末项目累计现金结存额		10,857.39	20,867.78	35,365.96	61,759.61	31,318.91	
3	平均偿债覆盖率				1.60			

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.60，实现项目收益和融资自求平衡。

2019 年昆明市土地储备专项债券
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-4
附件 1、项目现金流收益规模分析	
附件 2、预期收益及融资平衡方案	



信永中和会计师事务所
昆明分所

ShineWing
certified public
accountants Kunming
Branch

云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富商业广场B2幢19层

19/F, Block B2, YuntouCaifu Commercial Square, No.315, Renmin West Road, Xishan District, Kunming, 650118, P.R.China

联系电话: +86(0871)68159955
telephone: +86(0871)68159955

传真: +86(0871)63646916
facsimile: +86(0871)63646916

2019年昆明市土地储备专项债券

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）

收益与融资自求平衡专项评价报告

XYZH/2019KMA30009

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年昆明市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，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估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。

我们认为，在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前提下，本次评估的云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期），预期土地出让收入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

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期），计划2019年发行债券融资总额为65,000.00万元，假设融资利率4.50%，期限五年，次年支付利息，到期一次偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿还本 金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本付 息合计
云南滇 中新区 东盟产 业城土 地储备 项目（一 期）	2018年		65,000.00		65,000.00		
	2019年	65,000.00	65,000.00		130,000.00	2,385.50	2,385.50
	2020年	130,000.00			130,000.00	5,310.50	5,310.50
	2021年	130,000.00		65,000.00	65,000.00	5,310.50	70,310.50
	2022年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
	2023年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
	2024年	65,000.00		65,000.00		2,925.00	67,925.00
	合计		130,000.00	130,000.00		21,781.50	151,781.50

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；
- (2) 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）；
- (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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 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）；
- (8) 《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68 号）；

(9)《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）；

(10) 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）；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95号）；

(12)《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）；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》（云财综〔2010〕118号）；

(14)《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〕27号）；

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报2019年度土地储备专项债券资金需求的通知（云国土资〔2018〕189号）。

2、基本假设条件及依据

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期），由云南滇中新区土地储备中心实施。根据项目周边近期项目用地交易价格、项目地块区域位置优势等因素，确定土地出让价格。

3、出让产生的净现金流入

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期），自融资开始日起自2021年开始土地出让交易，预计4年内出让完毕。根据商住、商业用地性质参照周边出让情况预测出让单价，保守估测出让单价不再上浮，同时考虑政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

序号	项目	地块信息	金额（万元）
1	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）地块	207,827.35

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让

收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自土地储备债券发行起第3年开始土地出让，预计4年内出让完毕，综合本息覆盖倍数为1.37。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	土地相关收益
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期)	2018年				207,827.35
	2019年		2,385.50	2,385.50	
	2020年		5,310.50	5,310.50	
	2021年	65,000.00	5,310.50	70,310.50	
	2022年		2,925.00	2,925.00	
	2023年		2,925.00	2,925.00	
	2024年	65,000.00	2,925.00	67,925.00	
	合计	130,000.00	21,781.50	151,781.50	
	本息覆盖倍数	1.37			

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

二〇一九年七月四日



附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）土地出让收益预测表。

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

项目实施机构：云南滇中新区土地储备中心

统一社会信用代码：12530200399505878U

住所：空港经济区云水路 1 号

企业性质：事业单位

法定代表人：周子龙

开办资金：100 万人民币

经费来源：财政补助财政全额拨款

宗旨和业务范围：实施辖区范围内土地收购储备工作，为土地规划利用提供相关服务

和保障。业务范围包括土地储备规划、年度储备供应计划编制；土地储备和一级开发服务；土地储备资金收支预决算管理；土地储备项目申报；委托法定交易机构实施土地交易；承办耕地占补指标流转及管理。

（二）项目概况

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）位于滇中新区空港分区秧草凹组团，是整个空港产业发展的核心区域，其东侧配套有居住生活服务区，用地面积约 251 公顷，其南侧为航空物流产业园区，能够为园区提供良好的物流运输服务，同时周边还配套有办公、商业、教育、医疗等各项服务设施，为滇中临空产业园区的产业发展提供完善的配套服务。

根据滇中新区总体规划，东盟产业城（一期）地块位于云南省滇中新区，四至界线为东至沪昆高铁，西至空港大道，南至机场北高速，北至哨关路，用地范围面积约 3.32 平方公里。项目用地处于滇中新区长水机场的核心纽带和延伸发展要塞区域，周边有成熟的路网及沪昆高铁具有明显的区位优势。

本项目可开发面积约 4,988 亩，规划用途主要为商业、住宅用地、公共设施、绿地，项目完成后可出让土地面积约 3,193.40 亩，其中住宅用地 622 亩，商业、服务业用地 161.4 亩，工业用地约 2,410 亩。项目涉及主要工程包括项目配套的道路工程、电力工程、给水工程、排水工程以及燃气工程等。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

根据云南滇中新区土地储备中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

宗地周边住宅用地一级土地市场交易情况

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (平方米)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/ 亩)
昆明东易房地产开发有限公司	云南省昆明空港经济区大板桥街道办事处	城镇住宅用地	>1 且 ≤3.1	61677.15	2019-7-3	68245.98	737.669
		城镇住宅用地	>1 且 ≤3.1	77987.56		86288.54	737.6265
		城镇住宅用地	>1 且 ≤3.1	43972.49		48654.4	737.6491
昆明空港投资开发集团有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	城镇住宅用地	>1.0 且≤2	161264.38	2019-1-17	17416.8	72.00102
		城镇住宅用地	>1.0 且≤2	121569.48		13129.2	71.99833
云南滇中城	昆明空港	城镇住宅用地	>1 且 ≤2.0	25603.03	2019-1-25	9216	239.9716

市建设投资 开发有限责 任公司	经济区大 板桥街道 办事处	城镇住 宅用地	>1且 ≤2.0	63601.86		22896	239.993
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	15634.83		5628	239.977
		城镇住 宅用地	>1且 ≤3.0	109287.44		39343.2	239.9983
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	31672.87		11402.4	240.0035
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	28406.6		10226.4	240.0006
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	43618.16		15703.2	240.0101
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	62259.45		22413.6	240.0021
		城镇住 宅用地	>1且 ≤2.5	15843.6		5704.8	240.0465
昆明综合保 税区开发运 营管理有限 责任公司	空港经济 区大板桥 办事处	批发零 售、住宿 餐饮、商 务金融 用地	≤3.5	11305.56	2018-5-16	1696	100.00
昆明空投城 市资源开发 有限公司	空港经济 区大板桥 街道办事处	批发零 售、住宿 餐饮、商 务金融 用地	≤3.0	54469.4	2017-11-22	8333.81	102.0000

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的住宅用地土地市场成交价格介于 71 万元/亩-738 万元/亩之间，楼面地价介于 429 元/平方米-3569 元/平方米之间，容积率在 1.0-3.5 之间。

宗地周边商业用地一级土地市场交易情况

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (平方米)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/ 亩)
云南滇中城 市建设投资 开发有限责 任公司	昆明空港 经济区大 板桥街道 办事处	零售商业、 批发市场、 餐饮业、旅 馆用地	>1且 ≤2.0	48906.09	2019-1-25	13204.8	180.0021
		零售商业、 批发市场、 餐饮业、旅 馆用地	≤3.0	42851.75		11570.4	180.0067
		零售商业、 批发市场、 餐饮业、旅 馆用地	≤2.5	20636.26		5571	179.9745
昆明空港经 济区大板桥 街道办事处	云南能投 滇中开发 投资有限	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融	≤4.5	13003.18	2018-12-21	5928	303.9257

	公司	用地					
		批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤4.0	13670.57		6235.04	304.0614
		批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤5.0	11495.12		5240.96	303.9527
		批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤4.0	13007.81		5931.04	303.9733
昆明综合保税 区开发运营 管理有限 责任公司	空港经济 区大板桥 办事处	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤3.5	11305.56	2018-5-16	1696	100.00
昆明空投城 市资源开发 有限公司	空港经济 区大板桥 街道办事处	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤3.0	54469.4	2017-11-22	8333.81	102.0000
昆明空投城 市资源开发 有限公司	空港经济 区大板桥 街道办事处	批发零售 用地	≤0.8	20077.5	2017-11-22	11624.8	385.9960
昆明空投城 市资源开发 有限公司	空港经济 区大板桥 街道办事处	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤3.0	36667.5	2017-11-22	8910.1	161.9980
云南滇中城 市建设投资 开发有限 责任公司	昆明空 港经济 区大板 桥街 道办 事处	批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤4.0	14325.8	2017-11-8	3438.192	160.00
		批发零售、 住宿餐饮、 商务金融 用地	≤4.0	14395.22		3454.848	160.00
昆明综合保 税区开发 运营有限 责任公司	空港经济 区大板桥 办事处长 水社区	商务金融 用地	≤3.5	16648.86	2016-8-29	2497.33	100.00
昆明综合保 税区开发 运营有限 责任公司	空港经济 区大板桥 办事处长 水社区	商务金融 用地	≤3	5190.41	2016-8-29	778.56	100.00

昆明综合保税区开发运营管理有限公司	空港经济区大板桥街道办事处长水社区	商务金融用地	≤3	6055.91	2016-8-29	908.39	100.00
-------------------	-------------------	--------	----	---------	-----------	--------	--------

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的商业用地土地市场成交价格介于 100 万元/亩-386 万元/亩之间，楼面地价介于 429 元/平方米-7237 元/平方米之间，容积率在 0.8-5.0 之间。

宗地周边工业用地一级土地市场交易情况

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (平方米)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/ 亩)
云南圆通速递有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	≤2.0	10056.74	2019-1-18	754.5	50.0162
		仓储用地	≤2.0	14515.07		1088.5	49.9940
		仓储用地	≤2.0	98336.98		7375.5	50.0015
--	昆明空港经济区大板桥街道办事处	工业用地	>1.0 且 ≤3.0	141025.47	2018-12-21	5415.424	25.60022
国药控股云南有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	工业用地	>1.0 且 ≤3.0	67304.47	2018-5-25	2584.576	25.60
昆明万客隆航空服务有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>0.6 且 ≤1.5	49707.3	2018-2-27	2460.48	33.00
昆明京东东方显示技术有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>1.0 且 ≤3.0	90794.54	2018-2-11	3486.464	25.6
昆明安领物流有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>0.6 且 ≤1.6	117620.08	2018-1-8	5822.19	33.00
中关村电子城(昆明)科技产业园开发建设有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>1.0 且 ≤3.0	115428.71	2017-12-14	4432.384	25.6
云南滇中宝湾物流有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>1.0 且 ≤2.5	95209.08	2017-12-14	3655.936	25.6
云南滇中宝湾物流有限公司	昆明空港经济区大板桥街道办事处	仓储用地	>1.0 且 ≤2.5	114638.72	2017-12-14	4402.176	25.6

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的工业用地土地市场成交价格介于 25.6 万元/亩-50 万元/亩之间，容积率在 0.6-3.0 之间。

（2）收储土地出让价格预测

我们根据项目周边近期项目用地交易价，以同类型出让用地的价格作为参考，近三年可参考的周边同类型住宅用地、商业服务用地及工业用地出让价格预计分别为 191 万元/亩、233.44 万元/亩、25.60 万元/亩。

昆明市 2016-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%、9.7%和 8.4%，近三年平均增速为 8.73%。保守估计，以实现 GDP 增速的 70%即 6.21%作为土地出让价格的增长比例进行测算，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表

所属区域	区域名称	规划用途	出让年份	出让面积 (亩)	预评估价 (万元/亩)	金额(万元)
云南滇中 新区东盟产 业城土地储 备项目（一 期）	云南滇中 新区东盟 产业城土 地储备项 目（一期） 地块	住宅用地	2019 年		191.00	
			2020 年		202.86	
			2021 年	288.00	215.46	62,051.48
			2022 年		228.84	
			2023 年		243.05	
			2024 年	334.00	258.14	86,218.87
		商业服务用地	2019 年		233.44	
			2020 年		247.94	
			2021 年	31.40	263.34	8,268.74
			2022 年		279.69	
			2023 年		297.06	
			2024 年	130.00	315.50	41,015.63
		工业用地	2019 年		25.60	
			2020 年		25.60	
			2021 年	1,000.00	25.60	25,600.00
			2022 年	800.00	25.60	20,480.00
			2023 年	610.00	25.60	15,616.00
			2024 年		25.60	
合计				3,193.40		259,250.72

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教

育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）
1、收入	259,250.72
2、基金计提（住宅 24%、工业 6.50%）	51,423.37
3、用于资金平衡的土地相关收益	207,827.35

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）、各项税费及其他费用后，云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）用于资金平衡的土地相关收益为 207,827.35 万元。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期),项目投资总额为 169,048.71 万元,其中征地费用 29,943.79 万元、拆迁费用 49,618.74 万元、青苗补偿费 1,495.55 万元、土地报批税费 40,164.63 万元、土地一级开发费用 40,000.00 万元、财务费用 7,826.00 万元。

具体情况如下:

单位:人民币万元

项目	投资总额	2018 年	2019 年及以后
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期)	169,048.71	75,000.00	94,048.71

2、资金筹措

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期)财政预算安排 39,048.71 万元,申请债券融资 130,000.00 万元,其中 2018 年已发行政府专项债券 65,000.00 万元、2019 年计划发行债券融资 65,000.00 万元。

二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 130,000.00 万元,其中 2018 年已发行政府专项债券 65,000.00 万元,期限 3 年,利率 3.67%,2019 年计划通过发行债券融资 65,000.00 万元,假设融资利率 4.50%,期限 5 年,次年支付利息,到期一次偿还本金,根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下:

序号	年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
一	现金流入								
1	资本金流入	10,000.00	23,738.21	5,310.50					39,048.71
2	债券资金流入	65,000.00	65,000.00						130,000.00
3	其他融资资金流入								
4	土地出让现金净流入				77,379.37	19,148.80	14,600.96	96,698.22	207,827.35
	现金流入总额	75,000.00	88,738.21	5,310.50	77,379.37	19,148.80	14,600.96	96,698.22	376,876.06
二	现金流出								
1	项目投资支出	74,935.00	86,287.71						161,222.71
2	运营期现金流出								
3	债券发行费用	65.00	65.00						130.00
4	债券还本付息		2,385.50	5,310.50	70,310.50	2,925.00	2,925.00	67,925.00	151,781.50
	现金流出总额	75,000.00	88,738.21	5,310.50	70,310.50	2,925.00	2,925.00	67,925.00	313,134.21
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入				7,068.87	16,223.80	11,675.96	28,773.22	63,741.85
2	期末项目累计现金结存额				7,068.87	23,292.67	34,968.63	63,741.85	
3	平均偿债覆盖率				1.37				

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.37，实现项目收益和融资自求平衡。

2019 年云南滇中新区东盟产业城土地储备
专项债券（二期）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

财务评价报告	1-5
附件 1、项目现金流收益规模分析	6-9
附件 2、预期收益及融资自求平衡方案	10-11

2019 年云南滇中新区东盟产业城土地储备 专项债券（二期）项目财务评价报告

致同专字(2019)第 530FC0157 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 年滇中新区东盟产业城土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的财务评价机构，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，本次评价的云南滇中新区 1 个土地储备项目，预期土地出让收入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

云南滇中新区 1 个土地储备项目，计划发行债券融资总额为 200,000.00 万元，其中 2019 年发行债券 100,000.00 万元，2020 年发行债券 100,000.00 万元。融

资利率暂按 4.5%估算，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息详细情况如下：

地区	年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本 付息合计
东盟产业 城土地储 备项目 (二期)	2019年	—	100,000.00	—	100,000.00	—	—
	2020年	100,000.00	100,000.00	—	200,000.00	4,500.00	4,500.00
	2021年	200,000.00	—	—	200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2022年	200,000.00	—	—	200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2023年	200,000.00	—	—	200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2024年	200,000.00	—	100,000.00	100,000.00	9,000.00	109,000.00
	2025年	100,000.00	—	100,000.00	—	4,500.00	104,500.00
	合计	—	200,000.00	200,000.00	—	45,000.00	245,000.00

二、出让产生的净现金流入参考文件

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）
- (2) 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）；
- (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) 《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 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）；
- (8) 《云南省人民政府办公厅<关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定>的通知》（云政办发〔2004〕68 号）；
- (9) 《云南省人民政府<关于印发云南省被征收农民基本养老保障试行办法的通知>的通知》（云政发〔2008〕226 号）；

(10) 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）；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入
计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95
号）；

(12) 《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）；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土
地出让金收入管理的通知》（云财综〔2010〕118号）；

(14) 《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〕27号）；

(15) 云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报 2019 年度土地储备专项
债券资金需求的通知（云国土资〔2018〕189号）。

2、基本假设条件及依据

云南滇中新区 1 个项目，由云南滇中新区土地储备中心实施。土地出让
价格根据项目周边近期项目用地交易价、项目地块区域位置优势等因素，确定土
地出让价格。

云南滇中新区 1 个项目涉及东盟产业城土地储备项目（二期）地块。

3、出让产生的净现金流入

云南滇中新区 1 个土地储备项目，自融资开始日起第 5 年开始土地出让交
易，预计出让当年出让完毕。土地出让收入以江苏天元房地产土地与资产评估
造价有限公司的土地预评估出让价格为参考，同时考虑政府收益、计提的各项
资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按
后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金
平衡土地相关收益情况如下：

序号	项 目	地块信息	金额（万元）
1	东盟产业城土地储备项目 （二期）	东盟产业城土地储备项目（二 期）地块	348,740.84

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自土地储备债券发行起第五年开始土地出让，预计两年内出让完毕，平均本息覆盖倍数为 1.42。

项目	年度	债券本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	土地相关收益
东盟产业城土地储备项目（二期）	2019年	-	-	-	-
	2020年	-	4,500.00	4,500.00	-
	2021年	-	9,000.00	9,000.00	-
	2022年	-	9,000.00	9,000.00	-
	2023年	-	9,000.00	9,000.00	-
	2024年	100,000.00	9,000.00	109,000.00	140,892.61
	2025年	100,000.00	4,500.00	104,500.00	207,848.23
	合计	200,000.00	45,000.00	245,000.00	348,740.84
	本息覆盖倍数	1.42			

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



中国·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年七月四日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以云南滇中新区土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的收储期、近几年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年云南滇中新区土地储备项目土地出让收益预测表。

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

项目实施单位：云南滇中新区土地储备中心，于 2016 年 4 月 27 日经中共云南滇中新区工作委员会、云南滇中新区管理委员会滇中发〔2016〕3 号文批准成立，财政全额拨款事业单位，隶属于云南滇中新区管理委员会。统一社会信用代码：12530200399505878U。

云南滇中新区土地储备中心主要职责是：土地储备规划、年度储备供应计划编制；土地储备和一级开发服务；土地储备资金收支预决算管理；土地储备项目申报；委托法定交易机构实施土地交易；承办耕地占补指标流转及管理。

自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2018年版）》中，已将上述“土储中心”纳入自然资源部土地储备机构名录。依据《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号文，项目实施单位具备土地储备主体资格。

（二）项目概况

2019年云南滇中新区土地储备项目1个，规划收储面积5,704.16亩。总投资265,649.19万元，其中：自有资金65,649.19万元，融资资金200,000.00万元。地块信息：本地块坐落于昆明市滇中新区，四至为东至空港大道，西至320国道，南至机场北高速，北至哨关大道。拟收储土地面积为5,704.16亩，土地规划性质为商业、住宅及工业、仓储物流用地，2024-2025年出让。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

（1）近年土地出让成交情况

预测项目周边近期工业、仓储用地及商业用地交易较为活跃，有同类型出让用地的价格作为参考。近三年可参考的周边同类型工业地块最低出让价格为25.6万元/亩，成交价格多集中在25.6万元/亩，成交价格较为稳定；同类型仓储用地出让价格区间为33万元/亩至50万元/亩，成交价格多集中在50万元/亩，成交价格较为稳定；同类型商业地块出让价格区间为100万元/亩至386万元/亩，且价格呈逐年增长趋势。

近期，周边可供参考商业地块出让情况为：2018年12月成交商业用地三宗（交易编号为：DTCKG2017-058、DTCKG2017-059、DTCKG2017-060），容积率在4.0-5.0之间，成交单价为304万元/亩；2019年1月成交商业用地三宗（交易编号为：DTCKG2018-012-A10、DTCKG2018-012-A11、DTCKG2018-012-A12），容积率在2.0-3.0之间，成交单价为180万元/亩；2018年8月成交工业用地两宗（交易编号为：DTCKG2017-050、DTCKG2017-051），成交单价为25.6万元/亩；2019年9月成交工业用地一宗（交易编号为：DTCKG2018-LK41），成交单价为37万元/亩。2019

年 1 月份成交仓储用地三宗（交易编号为 DTCKG2018-004、DTCKG2018-005、DTCKG2018-006），成交单价均为 50 万元/亩。

根据调查了解周边的住宅用地成交情况较少，2019 年 1 月份成交住宅用地九宗（交易编号为 DTCKG2018-012-A1 至 DTCKG2018-012-A9），容积率在 2.0-3.0 之间，成交单价均为 240 万元/亩。由于 2009 年至今周边同类型片区可供参考的住宅用地成交实例较少，现结合该宗地周边已有建成的住宅长水航城小区进行预测。该小区占地面积：3878517 平方米，容积率：2.00，售价为 5000-8000 元/平方米。此次预测参照长水航城小区的容积率 2.00，用剩余法和成本逼近法来测算该地块价值，最终求得该片区住宅用地的价格为 190 万元/亩。

（2）收储土地出让价格预测

本次项目收入预测以江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司的土地预评估出让价格为参考（详见附件 1）。结合成交实例综合分析，预计工业地块出让价格为 25.6 万元/亩，仓储物流用地出让价格为 45 万元/亩，商业用地出让价格为 180 万元/亩、住宅用地出让价格为 190 万元/亩。

昆明市 2016-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 9.7%和 8.4%，近三年平均增速为 8.73%。保守估计，以实现 GDP 增速的 30%即 2.62%作为土地出让价格的增长比例进行测算，至 2025 年本项目共实现土地出让收入 441,458.76 万元，项目收入预测如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表：

所属区域	区域名称	规划用途	地块面积 (亩)	金额(万 元)
东盟产业城土地 储备项目(二 期)	东盟产业城土地储备项目 (二期)地块	商业用地	202.1055	42,483.21
	东盟产业城土地储备项目 (二期)地块	住宅用地	1470.132	323,363.10
	东盟产业城土地储备项目 (二期)地块	工业用地	1388.3895	35,542.77
	东盟产业城土地储备项目 (二期)地块	仓储物流用 地	890.4375	40,069.69
	合计		3,951.0645	441,458.76

2、土地出让收入预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金（基金）招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

项目	东盟产业城土地储备项目（二期）
1、收入	441,458.76
2、基金计提	92,717.92
3、用于资金平衡的土地相关收益	348,740.84

说明：完成基金计提后，本项目无土地招拍挂费用及其他应扣减税费及费用，本项目收益为 348,740.84 万元。

据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用后，云南滇中新区土储项目用于资金平衡的土地相关收益为 348,740.84 万元。

附件 2:

项目收益和融资自求平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

云南滇中新区 1 个土地储备项目，项目投资总额为 265,649.19 万元，其中：征地费用及青苗补偿费 28,252.48 万元，拆迁费用 126,438.11 万元，土地报批规费 31,353.6 万元，土地一级开发费用 47,905.00 万元，建设期 2019 年-2023 年财务费用为 31,700.00 万元（债券利息暂按 2019 年发行 100,000.00 万元,2020 年发行 100,000.00 万元，每期期限 5 年，4.5% 每年利息暂估，债券发行费用按 0.1% 暂估）。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	投资总额	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
东盟产业城土地储备项目（二期）	265,649.19	120,000.00	118,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00

2、资金筹措

云南滇中新区项目自筹资金 65,649.19 万元，申请债券融资 200,000.00 万元，其中：2019 年申请 100,000.00 万元、2020 年申请 100,000.00 万元。

二、还本付息现金流量预测

本项目拟融资金额 200,000.00 万元，其中 2019 年发行 100,000.00 万元，2020 年发行 100,000.00 万元。假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

序号	年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
一、	现金流入								
1、	资本金流入	20,000.00	18,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00			65,649.19
2、	债券资金流入	100,000.00	100,000.00						200,000.00
3、	其他融资资金流入								
4、	土地出让现金净流入			-			140,892.61	207,848.23	348,740.84
小计	现金流入总额	120,000.00	118,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00	140,892.61	207,848.23	614,390.03
二、	现金流出								
1、	项目支出	120,000.00	114,149.19						234,149.19
3、	债券还本付息	-	4,500.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	109,000.00	104,500.00	245,000.00
小计	现金流出总额	120,000.00	118,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00	109,000.00	104,500.00	479,149.19
三、	现金净流量								
1、	当年项目现金净流入	-	-	-	0.00	0.00	31,892.61	103,348.23	135,240.84
2、	期末项目累计现金结存额	-	-	0.00	0.00	0.00	31,892.61	135,240.84	
3、	平均偿债覆盖率	1.42							

三、项目收益与融资自求平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.42，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91530102325292240H

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



名称 致同会计师事务所(特殊普通

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 杨向春

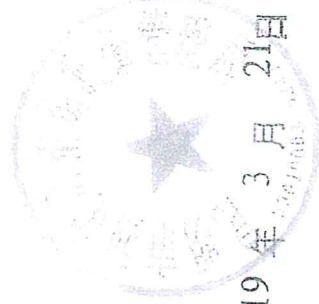
成立日期 2014年12月19日

营业期限 同隶属公司一致

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

证书序号：

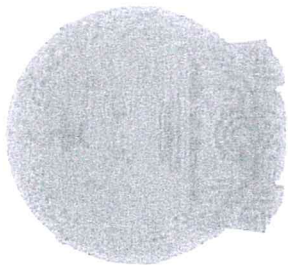
说 明

- 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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



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

肖洪波
男
1974-02-01
云南中和宏睿会计师事务所
513001740201061

姓名 Full name 肖洪波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-02-01
工作单位 Working unit 云南中和宏睿会计师事务所
身份证号码 Identity card no. 513001740201061



注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by a

年度检验登记
Annual Renewal Registration

同意转出
Agree the holder to be transferred from

云南中和宏睿会计师

注册会计师
(CPA)

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

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

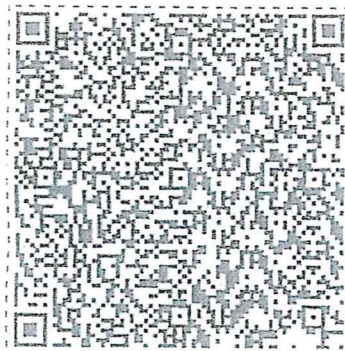
2015年1月29日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

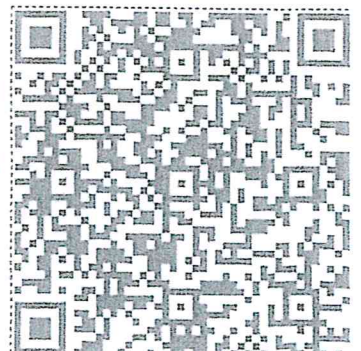
致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
通合化 云南分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer to Institute of CPAs

2015年1月29日



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



姓名: 张晓璟
 性别: 男
 出生日期: 1978-06-05
 工作单位: 中瑞岳华会计师事务所
 云南分所
 身份证号码: 530103197806050016
 Identity card No.

证书编号: 110001590178
 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: 2008 年 6 月 18 日
 Date of Issuance



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

云南致同会计师事务所
 CPA
 转所专用章

事务所
 CPAs

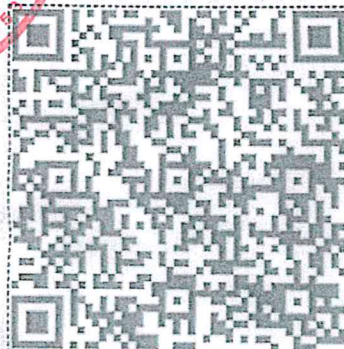
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 11 月 17 日
 /y /m /d

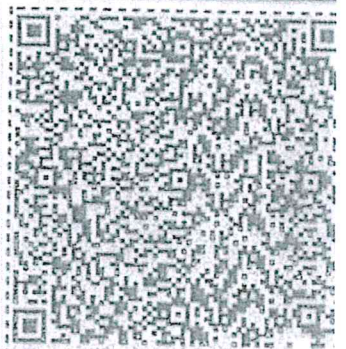
同意调入
 Agree the holder to be transferred to

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

2015 年 2 月 9 日
 /y /m /d



张晓璟(110001590178)
 您已通过2018年年检
 云南省注册会计师协会



张晓璟(110001590178)
 您已通过2017年年检
 云南省注册会计师协会

2010年任职资格检查合格
 CPA
 云南省注册会计师协会

2010年 3月 3日

年 /y 月 /m 日 /d