

附件 2：西双版纳州土地储备专项债券项目财务评价报告

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）
——2019 年云南省政府专项债券（五期）
项目财务评价报告



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 077 号

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期） ——2019 年云南省政府专项债券（五期） 项目财务评价报告

西双版纳州财政局：

我们接受西双版纳州自然资源和规划局的委托，对 2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）项目（以下简称“该项目”）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》。西双版纳州财政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《2019 年西双版纳州土地储备专项债券（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西双版纳州财政局发行本次 2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019年云南省政府专项债券（五期）涉及下辖4个县（市、区）4个土地储备项目，收储整理开发土地共8宗，收储开发面积2,123.46亩，其中：农用地1,493.87亩，建设用地629.59亩；预计总投资50,748.10万元，其中：发行专项债券40,000.00万元，项目具体情况如下：

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）情况表

单位：万元

项目名称	收储规模	总投资	发行债券额度	拟定票面利率	发行期限
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	213.3	12,560.52	10,000.00	4.50%	5年
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	272.75	12,766.80	10,000.00		
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	1,326.09	12,900.60	10,000.00		
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	311.32	12,520.18	10,000.00		
合计	2,123.46	50,748.10	40,000.00		

二、评价要素

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）收入情况

该项目为土储项目，收入来源主要为土地出让收入，根据《实施方案》，土地出让预测总收入144,778.20万元，其中：州本级旅游度假区29,668.42万元、景洪市22,521.50万元、勐海县62,438.28万元、勐腊县30,150.00万元，各项目各年土地出让收入预测情况如下：

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	4,129.11	4,129.11	4,587.90	16,822.30	29,668.42
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	3,400.00	2,600.00	5,197.50	11,324.00	22,521.50

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	6,475.88	3,100.40	1,097.60	51,764.40	62,438.28
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	8,700.00	309.00	3,738.00	17,403.00	30,150.00
合计	22,704.99	10,138.51	14,621.00	97,313.70	144,778.20

（二）费用及税金情况

土地储备项目土地出让期产生的现金流出主要为出让费用、债券利息及税金。其中：出让费用主要为与土地出让相关的基金、评估费、勘测费等；债券利息为土地出让期需要支付的债券利息；税金为土地出让产生的印花税。根据《实施方案》，各项目土地出让费用及税金支出情况如下：

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）费用及税金预测表

单位：万元

项目名称	出让费用	债券利息	税金	合计
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	8,964.46	1,350.00	14.82	10,329.28
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	6,820.16	1,350.00	11.26	8,181.42
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	16,737.73	1,350.00	31.22	18,118.95
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	9,195.74	1,800.00	15.08	11,010.82
合计	41,718.09	5,850.00	72.38	47,640.47

（三）可用于还本付息的净现金流情况

该项目可用于还本付息的现金流主要为土地出让收入中扣除与土地出让相关的基金支出及税费支出，各项目可用于还本付息的净现

金流情况如下：

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）净现金流预测表

单位：万元

项目名称	土地出让收入	出让费用	税金	可用于还本付息的净现金流
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	29,668.42	8,964.46	14.82	20,689.14
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	22,521.50	6,820.16	11.26	15,690.08
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	62,438.28	16,737.73	31.22	45,669.33
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	30,150.00	9,195.74	15.08	20,939.18
合计	144,778.20	41,718.09	72.38	102,987.73

（四）净现金流对债券本息的覆盖情况

本息保障倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于1，就说明项目具有偿债能力，且该指标越高，说明企业的偿债能力越强，该项目本息保障倍数测算如下表所示：

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）本息保障倍数测算表

单位：万元

项目名称	可用于还本付息的净现金流	债券			本息保障倍数
		合计	本金	利息	
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	20,689.14	12,250.00	10,000.00	2,250.00	1.69
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	15,690.08	12,250.00	10,000.00	2,250.00	1.28
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	45,669.33	12,250.00	10,000.00	2,250.00	3.73
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	20,939.18	12,250.00	10,000.00	2,250.00	1.71
合计	102,987.73	49,000.00	40,000.00	9,000.00	2.10

西双版纳州本次发行的土地储备项目中，西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目本息保障倍数为 1.69，西双版纳州景洪市土地储备项目本息保障倍数为 1.28，西双版纳州勐海县土地储备项目本息保障倍数为 3.73，西双版纳州勐腊县土地储备项目本息保障倍数为 1.71，项目综合保障倍数为 2.10，说明西双版纳州本次发行的土地储备项目具备还本付息能力。

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、西双版纳州的融资环境，我们认为 2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）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，为西双版纳州土地储备提供足够的资金支持，保证西双版纳州土地储备工作的顺利实施。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 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）项目还本付息的要求。

另附：项目收益与融资自求平衡预测说明

云南信立会计师事务所有限公司

2019年7月17日

项目收益与融资自求平衡预测说明



一、实施主体

2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019年云南省政府专项债券（五期）涉及下辖4个县（市、区）4个土地储备项目，分别为2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目、2019年西双版纳州景洪市土地储备项目、2019年西双版纳州勐海县土地储备项目、2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目。各项目的实施主体不同，具体情况如下：

（一）2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目

实施机构：西双版纳傣族自治州土地矿产储备中心

社会统一信用代码：12532800069839306

法定代表人：安文亮

开办资金：22.80万元

经费来源：全额拨款

单位性质：西双版纳傣族自治州国土资源局下属事业单位

住所：云南省西双版纳傣族自治州景洪市景洪工业园区

西双版纳傣族自治州土地矿产储备中心于2018年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TC532800，为西双版纳州唯一设置的州本级土地储备机构。主要负责统筹辖区土地、矿产收储，优化土地矿产资源配置。编制辖区内土地矿产储备、供应计划和区域开发或重大项目的土地矿产收储及供应方案，组织土地矿产收储，发布土地矿产储备交易信息，协助土地矿产交易。

(二) 2019年西双版纳州景洪市土地储备项目

实施机构：景洪市土地储备中心

经费来源：全额拨款

单位性质：景洪市自然资源局下属事业单位

住所：云南省西双版纳傣族自治州景洪市

景洪市土地储备中心于2018年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TC532801，主要负责统筹辖区土地资源配置。

(三) 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目

实施机构：勐海县国土资源收购储备中心

经费来源：全额拨款

单位性质：勐海县国土资源局下属事业单位

住所：云南省西双版纳傣族自治州勐海县勐海县国土资源收购储备

中心工作职责：负责本县辖区内土地的收购和储备，对新增建设用地预征，并对收购、储备和预征的土地进行前期整理；对符合招标、拍卖和挂牌出让开采权的矿山、勘查区块进行收购、储备，并开展招标、拍卖和挂牌出让前的前期工作。

(四) 2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目

实施机构：勐腊县土地矿产储备中心

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号文第二条，项目实施单位具备土地储备实施工作主体资格。

勐腊县土地矿产储备中心于 2018 年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 TC532823，为西双版纳州勐腊县唯一设置的本级土地储备机构。主要职能：依据土地利用年度计划拟定土地收购储备年度计划，报土地行政主管部门批准后组织实施；负责土地分批次征收征用、收购中的协议洽谈，费用测算，征收征用、收购储备方案的拟定以及方案经依法批准后的具体实施；负责对储备土地进行拆迁前期开发整理；依法将储备土地出租、抵押或临时使用；负责土地储备的登记造册和信息发布；负责土地出让前的准备工作；包括招商、谈判等拟供地块材料组件；承办县委、县政府和主管部门委托或交办的其他工作。

二、项目概述

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）涉及下辖 4 个县（市、区）4 个土地储备项目，收储整理开发土地共 8 宗，收储开发面积 2,123.46 亩，预计总投资 50,748.10 万元，发行专项债券 40,000.00 万元。项目具体情况如下：

（一）2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目

- (1)项目地址：西双版纳旅游度假区
- (2)项目建设规模：涉及西双版纳旅游度假区 XTCD2019-7 号地块，实施土地储备面积 213.30 亩
- (3)项目投资估算：项目总投资为 12,560.52 万元
- (4)债券额度：项目债券额度为 10,000.00 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 24 个月，出让周期约 36 个月。

(6)项目出让计划及收入预测：债券存续期内该项目可实现收入 29,668.42 万元，收入来源主要为商住用地出让收入。

（二）2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目

(1)项目地址：景洪市土地储备项目位于勐养片区

(2)项目建设规模：项目收储整理开发土地为景洪市勐养片区 JTC-2019-7 号地块，收储开发总面积 272.75 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 12,766.80 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10,000.00 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 24 个月，出让周期约 36 个月。

(6)项目出让计划及收入预测：债券存续期内该项目可实现收入 22,521.50 万元，收入来源主要为居住、商业用地出让收入。

（三）2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目

(1)项目地址：勐海县中心城区

(2)项目建设规模：项目涉及勐海县 HTC2019-1 号，HTC2019-2 号、HTC2019-3 号和 HTC2018-68 号四个地块，实施土地储备面积约 1326.09 亩，其中：建设用地 378.11 亩，农用地 947.98 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 12,900.60 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10,000.00 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 24 个月，出让周期约 36 个月。

(6)项目出让计划及收入预测：债券存续期内该项目可实现收入 62,438.28 万元，收入来源主要为商服用地出让收入。

(四) 2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目

(1)项目地址：勐腊县勐腊镇

(2)项目建设规模：项目涉及勐腊县 LTC2019-1 号等 2 个地块，实施土地储备面积 311.32 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 12,520.18 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10,000.00 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 24 个月，出让周期约 36 个月。

(6)项目出让计划及收入预测：债券存续期内该项目可实现收入 30,150.00 万元，收入来源主要为商服用地出让收入。

三、投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）涉及下辖 4 个县（市、区）4 个土地储备项目总投资为 50,748.10 万元。其中：2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目 12,560.52 万元，2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目 12,766.80 万元，2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目

12,900.60 万元, 2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目 12,520.18 万元。

(二) 资金筹措

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）总投资 50,748.10 万元, 资金来源包括财政预算安排和专项债券两种, 其中: 通过财政预算安排 10,748.10 万元, 占总投资的 21.18%; 专项债券融资 40,000.00 万元, 占总投资的 78.82%。各项目资金来源金额及比例情况如下表:

2019 年西双版纳州土地储备专项债券（二期）总投资资金筹措表

单位: 万元

项目		财政预算资金	专项债券	合计
2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	金额 (万元)	2,560.52	10,000.00	12,560.52
	占比 (%)	20.39	79.61	100.00
2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目	金额 (万元)	2,766.80	10,000.00	12,766.80
	占比 (%)	21.67	78.33	100.00
2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目	金额 (万元)	2,900.60	10,000.00	12,900.60
	占比 (%)	22.48	77.52	100.00
2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目	金额 (万元)	2,520.18	10,000.00	12,520.18
	占比 (%)	20.13	79.87	100.00
西双版纳州合计	金额 (万元)	10,748.10	40,000.00	50,748.10
	占比 (%)	21.18	78.82	100.00

四、预期收益

西双版纳州土地出让预测总收入 144,778.20 万元。其中: 2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目 29,668.42 万元, 2019 年

西双版纳州景洪市土地储备项目 22,521.50 万元，2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目 62,438.28 万元，2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目 30,150.00 万元。各项目具体出让收入情况见下表：

(一) 2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
2019					-
2020					-
2021	XTCD2019-7 号	商住用地	22.94	180	4,129.11
	小计		22.94		4,129.11
2022	XTCD2019-7 号	商住用地	22.94	180	4,129.11
	小计		22.94		4,129.11
2023	XTCD2019-7 号	商住用地	22.94	200	4,587.90
	小计		22.94		4,587.90
2024	XTCD2019-7 号	商住用地	84.11	200	16,822.30
	小计		84.11		16,822.30
	合计		152.93		29,668.42

(二) 2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
2019		-	-	-	-
2020		-	-	-	-
2021	JTC2019-7 号	居住用地	20.00	170.00	3,400.00
	小计		20.00		3,400.00
	JTC2019-7 号	商业用地	20.00	130.00	2,600.00
	小计		20.00		2,600.00
2023	JTC2019-7 号	商业用地	34.65	150.00	5,197.50
	小计		34.65		5,197.50

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
2024	JTC2019-7号	居住用地	56.62	200.00	11,324.00
小计			56.62		11,324.00
合计			131.27		22,521.50

(三) 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目

年度	地块名称	地块性质	面积	单价(万元/亩)	收入(万元)
2019					-
2020					-
2021	HTC2019-2号	一类工业用地	281.56	23.00	6,475.88
小计			281.56		6,475.88
2022	HTC2019-2号	二类工业用地	134.80	23.00	3,100.40
小计			134.80		3,100.40
2023	HTC2019-3号	餐饮用地	13.72	80.00	1,097.60
小计			13.72		1,097.60
2024	HTC2018-68号	居住用地	174.27	100.00	17,427.00
		餐饮用地	17.10	80.00	1,368.00
		娱乐用地	11.39	80.00	911.20
		批发市场用地	54.56	60.00	3,273.60
		社会停车场用地	9.35	60.00	561.00
	HTC2019-3号	居住用地	99.70	100.00	9,970.00
	HTC2019-3号	零售商业用地	81.47	80.00	6,517.60
	HTC2019-1号	居住用地	117.36	100.00	11,736.00
小计			565.20		51,764.40
合计			995.28		62,438.28

(四) 2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目

年度	地块名称	地块性质	面积(亩)	单价(万元/亩)	收入(万元)
----	------	------	-------	----------	--------

2019		-	-	-	-
2020		-	-	-	-
2021	LTC2019-2号	商住用地	87.00	100	8,700.00
小计			87.00		8,700.00
2022	LTC2019-1号	商业用地	3.09	100	309.00
小计			3.09		309.00
2023	LTC2019-1号	商住用地	37.38	100	3,738.00
小计			37.38		3,738.00
2024	LTC2019-1号	餐饮业用地及旅馆用地	86.48	100	8,648.00
	LTC2019-1号	二类居住用地	32.59	100	3,259.00
	LTC2019-1号	二类居住用地	54.96	100	5,496.00
小计			174.03		17,403.00
合计			301.50		30,150.00

五、费用及税金

（一）出让费用

该项目出让费用主要针对土地供应过程中涉及的基金等，包括基金（含土地收益基金、省级农业土地开发资金、本级农业土地开发基金、国有土地收益基金廉租房保证金、失地农民养老保障风险准备金、失地农民养老保障专项资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、教育资金、水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金）、评估费、勘测定界费等。2019年西双版纳州土地储备专项债券（二期）——2019年云南省政府专项债券（五期）出让费用合计41,718.09万元，其中：2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目8,964.46万元，2019年西双版纳州景洪市土地储备项目6,820.16万元，

2019年西双版纳州勐海县土地储备项目 16,737.73 万元, 2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目 9,195.74 万元。

(二) 税金

该项目税金只涉及印花税, 根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令〔1998〕第 11 号) 文件要求, 该项目土地出让金印花税按出让收入的 0.05% 测算经测算运营期内缴纳印花税总额为 72.38 万元。其中: 2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目 14.82 万元, 2019年西双版纳州景洪市土地储备项目 11.26 万元, 2019年西双版纳州勐海县土地储备项目 31.22 万元, 2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目 15.08 万元。

六、资金测算平衡情况

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

金额单位: 万元

序号	项目	州本级旅游度假区土地储备项目	景洪市土地储备项目	勐海县土地储备项目	勐腊县土地储备项目	西双版纳州合计
1	出让收入	29,668.42	22,521.50	62,438.28	30,150.00	144,778.20
2	出让费用	8,964.46	6,820.16	16,737.73	9,195.74	41,718.09
3	税费	14.82	11.26	31.22	15.08	72.38
4	可用于还本付息的项目收益 (1-2-3)	20,689.14	15,690.08	45,669.33	20,939.18	102,987.73
5	专项债券 本金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00

序号	项目		州本级旅游 度假区土地 储备项目	景洪市土地 储备项目	勐海县土地 储备项目	勐腊县土地 储备项目	西双版纳 州合计
	本息支付	利息	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	9,000.00
		本息合计	12,250.00	12,250.00	12,250.00	12,250.00	49,000.00
	本息覆盖倍数 (4÷5)		1.69	1.28	3.73	1.71	2.10

经测算，该项目综合本息覆盖倍数为 2.10，2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目本息覆盖倍数为 1.69，2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目本息覆盖倍数为 1.28，2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目本息覆盖倍数为 3.73，2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目本息覆盖倍数为 1.71，均大于 1，所以项目具备项目收益与融资自求平衡的能力。