

云南信立会计师事务所有限公司

地址：云南省昆明市五华区宝善街与护国路交叉口银座大厦 26 楼 2613-2615 号

邮政编码：650021

Yunnan Xinli Certified Public Accountants Co., Ltd.

Add: Rm2613-2615/26F YinBldg. Baoshan Street and Huguo Road intersection. Wuhua District. Kunming City. Yunnan PRC

Post Code: 650011

电话：(0871)63138215

Tel: (0871)63138215

传真：(0871)63138215

Fax: (0871)63138215

2018 年云南省丽江市土地储备专项债券

总体评估报告

云信立审字[2018]第 092 号

业务类型：专项审核

委托单位：丽江市财政局

报告日期：二〇一八年九月四日



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[2018]第 092 号

2018 年云南省丽江市土地储备专项债券 总体评估报告

丽江市财政局：

我们接受丽江市财政局的委托，对 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券的（以下简称“该项目”）总体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总体评价。

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》。丽江市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。这些假设已在昆明麦普房地产评估咨询有限公司编制的《2018 年度云南省丽江市土地储备专项债券总体实施方案》（以下简称“总体实施方案”）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。

本总体评价报告仅供丽江市财政局发行本次 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概况

丽江市位于云南省西北部，滇川藏三省区交界处，是古代“南方丝绸之路”和“茶马古道”的重要通道。丽江市国土面积2.06万平方公里，下辖一区四县，分别为古城区、永胜县、华坪县、玉龙纳西族自治县和宁蒗彝族自治县。

本次丽江市发行土地储备项目共四个，总投资68,508.23万元，拟通过发行专项债券融资50,000万元。拟发行的土地储备项目分别位于丽江市古城区、华坪县、玉龙纳西族自治县和宁蒗彝族自治县。具体情况如下：

2018年云南省丽江市土地储备项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资	发行债券额度	拟定票面利率	发行期限
古城区新团片区土地储备项目	26,763.79	20,000.00	4.50%	5 年
玉龙县黄山片区土地储备项目	14,352.65	10,000.00		
华坪县荣将镇土地储备项目	13,427.81	10,000.00		
宁蒗县大兴镇土地储备项目	13,963.98	10,000.00		
合 计	68,508.23	50,000.00		

二、评估要素

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

本项目为土储项目，其收入来源主要为土地出让收入，根据昆明麦普房地产评估咨询有限公司编制的《2018年度云南省丽江市土地储备专项债券总体实施方案》，各项目实现土地出让收入情况如下：

2018年云南省丽江市土地储备项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
古城区新团片区土地储备项目	11,640.41	11,228.60	9,720.19	22,037.61	10,984.51	65,611.32
玉龙县黄山片区土地储备项目	5,300.00	3,569.75	5,732.58	10,101.23	2,187.95	26,891.51
华坪县荣将镇土地储备项目	2,701.73	9,551.45	10,485.61	9,709.79	10,292.38	42,740.96
宁蒗县大兴镇土地储备项目	7,080.00	8,268.00	8,764.08	9,289.92	9,847.32	43,249.32
合 计	26,722.14	32,617.80	34,702.46	51,138.55	33,312.16	178,493.11

（二）费用及税金情况

土储项目土地出让期产生的现金流出主要为土地出让费用及税金支出。其中：土地出让费用为与土地出让相关的基金和债券利息支出，税金支出为土地出让产生的印花税。根据昆明麦普房地产评估咨询有限公司编制的《2018 年度云南省丽江市土地储备专项债券总体实施方案》，各项目土地出让费用及税金支出情况如下：

2018年云南省丽江市土地储备项目土地出让费用及税金预测表

单位：万元

项目名称	土地出让基金	土地出让期 债券利息	税金	合计
古城区新团片区土地储备项目	16,422.52	4,200.00	32.81	20,655.33
玉龙县黄山片区土地储备项目	6,056.79	1,800.00	13.44	7,870.22
华坪县荣将镇土地储备项目	10,532.14	2,100.00	21.37	12,653.51
宁蒗县大兴镇土地储备项目	10,462.68	1,800.00	21.62	12,284.28
合 计	43,474.13	9,900.00	89.24	53,463.37

（三）可用于还本付息的净现金流情况

本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：

2018年云南省丽江市土地储备项目净现金流预测表

单位：万元

项目名称	土地出让收入	土地出让基金	税金	可用于还本付息 的净现金流
古城区新团片区土地储备项目	65,611.32	16,422.52	32.81	49,155.99
玉龙县黄山片区土地储备项目	26,891.51	6,056.79	13.44	20,821.28

项目名称	土地出让收入	土地出让基金	税金	可用于还本付息的净现金流
华坪县荣将镇土地储备项目	42,740.96	10,532.14	21.37	32,187.45
宁蒗县大兴镇土地储备项目	43,249.32	10,462.68	21.62	32,765.02
合 计	178,493.11	43,474.13	89.24	134,929.74

(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,本项目本息保障倍数测算如下表所示:

2018年云南省丽江市土地储备项目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	
古城区新团片区土地储备项目	49,155.99	24,500.00	20,000.00	4,500.00	2.01
玉龙县黄山片区土地储备项目	20,821.28	12,250.00	10,000.00	2,250.00	1.70
华坪县荣将镇土地储备项目	32,187.45	12,250.00	10,000.00	2,250.00	2.63
宁蒗县大兴镇土地储备项目	32,765.02	12,250.00	10,000.00	2,250.00	2.67
合 计	134,929.74	61,250.00	50,000.00	11,250.00	2.20

丽江市本次发行的土地储备项目中,古城区新团片区土地储备项目本息保障倍数为2.01,玉龙县黄山片区土地储备项目本息保障倍数为1.70,华坪县荣将镇土地储备项目本息保障倍数为2.63,宁蒗县大兴镇土地储备项目本息保障倍数为2.67,项目综合保障倍数为2.20,说明丽江市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、丽江市的融资环境，我们认为 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券项目可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为丽江市土地储备提供足够的资金支持，保证丽江市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 2018 年云南省丽江市土地储备专项债券项目还本付息的要求。

云南信立会计师事务所有限公司

二〇一八年九月四日





营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码 91530000760408359K

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



登记机关

2015 年 11 月 30 日

企业信用信息公示系统网址: www.ynaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：云南信立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

吴静
云南省昆明市宝善街与护国路交叉口
银德大厦26层2613室

组织形式：有限责任

执业证书编号：53010121

批准执业文号：云财会〔2004〕17号

批准执业日期：2004-03-31

证书序号：0003443

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关

二〇〇四年三月六日

中华人民共和国财政部制

