

Deloitte.

德勤

2018 年云南省宣威市土地储备专项债券
实施方案

总体评价报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

2018 年 8 月 31 日



Deloitte.

德勤

2018 年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案

总体评价报告

宣威市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们须提供对《2018 年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案》进行总体评价的服务。

我们希望利用本次机会正式感谢宣威市财政局及其他相关人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人林珏联系。

顺致

敬意！

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



林珏 谨上

二零一八年八月三十一日

附件：2018 年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案总体评价报告

2018 年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案

总体评价报告

一、项目背景

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。

2015 年以前，地方土地储备资金的来源以银行贷款为主。为加强对地方政府举债融资行为的监督、遏制政府债务过快增长势头、防范政府债务风险、保障地方政府合理融资需求，在借鉴和比较主要市场经济国家地方政府融资模式经验的基础上，立足我国国情和实践，从 2015 年起实施的《新预算法》（2014 年修订）规定，地方政府应当通过发行地方政府债券方式举借债务，除此以外不得以其他方式举债。按照预算法要求，财政部、国土资源部印发《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号），明确各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，土地储备融资需求应当通过省级政府发行地方政府债券方式解决。

与此同时，为保障土地储备等重点领域筹资方式调整后合理融资需求，按照《新预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）有关精神，财政部积极研究推动完善地方政府专项债券管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，着力发展实现项目收益和融资自求平衡的专项债券品种，并经第十二届全国人大第五次会议审议批准。根据地方政府性基金收入项目特点和相关工作进展，2017 年拟选择土地储备等重点领域开展试

点。据此，结合我国地方政府债务管理规定和地方土地储备管理工作实际，经广泛调研、论证和征求意见，财政部、国土资源部研究制定了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）。

二、项目概况

宣威市位于云南省东北部，东接贵州省盘县，南连富源县、沾益县，西与会泽县隔牛栏江相望，北与贵州省威宁县、水城县山水相依，总面积 6,075 平方千米。下辖 13 个镇、7 个乡、8 个街道，2017 年底全市常住人口达 138.56 万人。2017 年，全市完成财政总收入 224,892 万元，同比增 8.8%；实现市内生产总值 272.8 亿元，同比增 9.5%。

本次拟通过发行土地储备专项债券解决宣威市生物产业园土地储备项目（以下简称“本项目”）的部分建设资金，拟发行土地储备专项债券 5.5 亿元。具体情况详见表 1：

表 1 拟发债项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	实施机构	投资估算 (可研)	拟发债金额	发行期限
1	宣威市生物产业园土地储备项目	宣威市土地收购 储备中心	69,003	55,000	5 年

三、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。同年财政部公布财预〔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，分类发行专项债券建设的项目，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。

1. 资金充足性

本次拟发行土地储备专项债券的生物产业园土地储备项目，以储备土地出让收入作为还本付息基础。市财政局提供的《2018 年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）中的资金测算分析显示，本项目专项债券的资金覆盖率如表 2 所示：

表 2 资金覆盖率

序号	项目	宣威市生物产业园土地储备项目
1	本金覆盖率	1.22
2	本息覆盖率	1.18

基于表 2 资金覆盖率数据，我们未注意到本项目不能够满足资金筹措充足性的要求的情况。

宣威市积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发〔2014〕43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面，本次拟发行的土地储备专项债券可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，发行土地储备专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

2. 资金稳定性

根据市财政局提供的《实施方案》，本次项目拟发行专项债券 5.5 亿元，预计于 2018 年发行，期限五年。专项债券的还款来源为储备土地出让金，在五年债券存续期内土地出让净收入可有效覆盖土地收储及整理成本、专项债券还本付息支出。本项目期末累计净现金结余如图 1 所示，资金稳定性总体上可以得到保证。

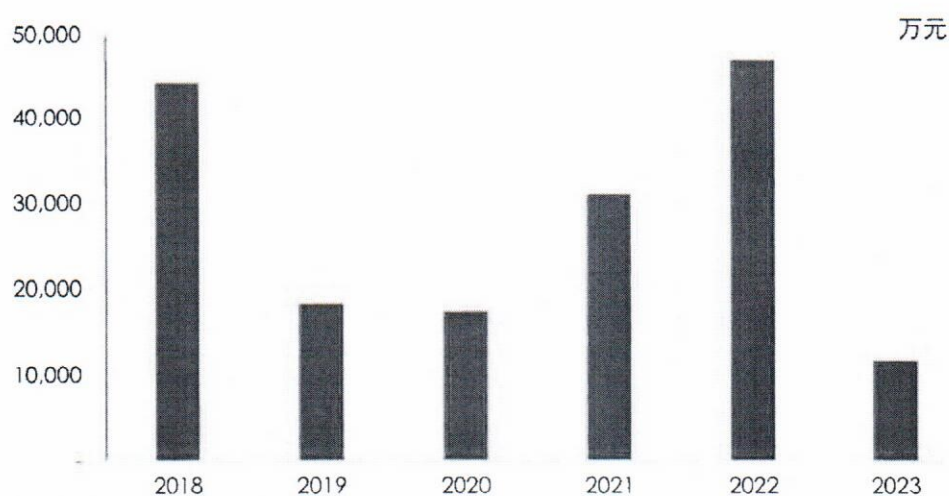


图 1 债券存续期内资金留存情况

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本次通过发行土地储备专项债券可以用相较其他融资方式利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。建议密切关注在债券存续期内的资本金到位、土地出让以及成本费用情况，特别是现金流不及预期的风险，以确保专项债券还本付息资金的充足、稳定。

综上所述，通过发行土地储备专项债券的方式满足部分宣威市生物产业园土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何相关机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何相关机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

