

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：650011

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 年云南省昭通市土地储备专项债券

财务评估报告

云信立审字[2018]第 070 号

业务类型：专项审核

委托单位：昭阳区土地储备交易中心

报告日期：二〇一八年九月三日

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 070 号

2018 年云南省昭通市土地储备专项债券 财务评估报告

昭阳区土地储备交易中心：

我们接受昭阳区土地储备交易中心委托，对昭阳区土地储备交易中心（以下简称“昭阳区土储中心”）实施的 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券（以下简称“该项目”）的实施方案及募集资金投资项目预期收益和融资自求平衡情况进行审核并出具财务评估报告。

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》。昭阳区土储中心对该项目收益预测、成本估算及其所依据的各项假设及相关资料负责。这些假设已在昭阳区土储中心提供的昭通市亚新工程咨询有限公司编制的《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券实施方案》（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。

本评估报告仅供昭阳区土储中心本次发行 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本债券募集资金投资项目专项收入和现金流入预测数据（以 2017 年同类出让土地平均价格 92.78 万元/亩为基础，取昭通市 2018 年 GDP 预期增长率 8% 的 80% 即 6.4% 作为预测土地出让单价的增长率）公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了昭阳区土储中心提供的昭通市亚新工程咨询有限公司编制的《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券实施方案》以及相关基础数据，通过测算，未发现《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券实施方案》中关于专项收入和现金流的计算公式存在明显偏差。

总体评估结果如下：

一、本期债券应付本息情况

昭阳区土储中心拟就该项目一次性发行土地储备专项债券，发行金额 40,000 万元。拟定债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期每年年末支付债券利息，最后一期末支付当年利息并兑付本金。自发行之日起 5 年债券存续期应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	债券本息支付			备注
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,800.00	1,800.00	第1年为建设期， 债券利息1,800.00 万元由财政预算 安排资金支付，计 入项目开发成本
第二年		1,800.00	1,800.00	
第三年		1,800.00	1,800.00	
第四年		1,800.00	1,800.00	
第五年	40,000.00	1,800.00	1,800.00	
合计	40,000.00	9,000.00	49,000.00	

二、项目收益及债券本息覆盖情况

（一）项目收益测算依据

1. 销售价格

该项目的收入来源是项目收储土地的出让收入，在债券存续期内，计划收储并出让 753.38 亩商业用地，销售期出让单价以 2017 年同类出让土地平均价格 92.78 万元/亩为基础，取昭通市 2018 年 GDP 预期增长率 8% 的 80% 即 6.4% 作为预测土地出让单价的增长率测算，在四年销售期内土地销售价格分别为：105.28 万元/亩、112.01 万元/亩、119.18 万元/亩和 126.81 万元/亩。

2. 销售收入实现方式及成本分摊原则

在 4 年销售期内，计划每年销售收储的土地面积分别为总面积的 24.09%、29.08%、25.76%、21.07%，并同比例分摊建设期固定成本。债券存续期满，该项目收储的土地全部销售，建设期成本也全额摊销。

3. 项目计算期

该项目计算期 5 年，与债券存续期相同，自债券资金到位开始计算（预计为 2018 年 10 月），建设期 1 年，销售期 4 年。

(二) 项目收益、现金流及对债券本息的覆盖情况

1. 项目现金流及收益情况

根据昭阳区土储中心提供的昭通市亚新工程咨询有限公司编制的《2018 年云南省昭通市土地储备专项债券实施方案》，该项目累计可实现销售收入（现金流入）86,905.26 万元，债券存续期内各年销售收入（现金流入）情况见下表：

金额单位：万元

年度/项目	商业用地出让收入	住宅用地出让收入	工业用地出让收入	合计
第一年				-
第二年	19,103.21			19,103.21
第三年	24,543.08			24,543.08
第四年	23,133.11			23,133.11
第五年	20,125.86			20,125.86
合计	86,905.26	-	-	86,905.26

该项目累计现金流出 80,427.28 万元，其中：土地收储成本 53,374.41 万元、土地出让费用 19,809.42 万元、财务费用 7,200.00 万元、税费 43.45 万元。债券存续期内各年费用支出及现金流出情况见下表：

金额单位：万元

年度/项目	土地收储成本	土地出让费用	财务费用	税费	合计
第一年	53,374.41				53,374.41
第二年		4,405.54	1,800.00	9.55	6,215.09
第三年		5,614.87	1,800.00	12.27	7,427.14
第四年		5,252.27	1,800.00	11.57	7,063.84
第五年		4,536.74	1,800.00	10.06	6,346.80
合计	53,374.41	19,809.42	7,200.00	43.45	80,427.28

综上所述,收入扣除成本费用后,项目累计净利润(净现金流入) 6,477.98 万元。

2. 项目收益对债券本息的覆盖情况

该项目累计可用于偿还债券本息的收益 67,052.39 万元,详见下表:

金额单位: 万元

年度/项目	土地出让收入 (1)	土地出让费 用 (2)	税费 (3)	可用于偿还债券本 息的收益 (4=1-2-3)
第一年				-
第二年	19,103.21	4,405.54	9.55	14,688.12
第三年	24,543.08	5,614.87	12.27	18,915.94
第四年	23,133.11	5,252.27	11.57	17,869.27
第五年	20,125.86	4,536.74	10.06	15,579.06
合计	86,905.26	19,809.42	43.45	67,052.39

项目收益对本次发行债券的本息覆盖倍数 1.37, 详见下表:

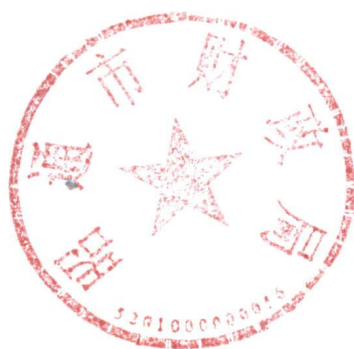
金额单位: 万元

年度	债券本息支付			可用于还本付息 的项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,800.00	1,800.00	
第二年		1,800.00	1,800.00	14,688.12
第三年		1,800.00	1,800.00	18,915.94
第四年		1,800.00	1,800.00	17,869.27
第五年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	15,579.06
合计	40,000.00	9,000.00	49,000.00	67,052.39
本息覆盖倍数				1.37

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

券和土地储备专项债券要求，并根据我们对当前云南省、昭通市融资环境的研究，认为 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券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 2018 年昭通市土地储备提供足够的资金支持，保证该土地收储项目的顺利实施。项目收储土地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，充分满足该项目土地收储专项债券还本付息要求。该项目收益本息覆盖倍数大于 1，项目具备项目收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。



云南信立会计师事务所有限公司



二〇一八年九月三日



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:	吴静
主任会计师:	云南省昆明市宝善街与护国路交叉口 银德大厦26层2613室
经 营 所:	
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: 云南省财政厅
二〇〇八年三月六日
中华人民共和国财政部制