

附件 2：西双版纳州土地储备专项债券项目实施方案

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**



# 目 录

前 言.....	5
一、项目基本情况.....	7
(一) 国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况.....	7
1.西双版纳州“十三五”发展规划.....	7
2.景洪市土地利用总体规划.....	7
3.勐海县土地利用总体规划.....	7
4.勐腊县土地利用总体规划.....	8
5.西双版纳旅游度假区二期控制性详细规划(修编).....	8
6.西双版纳州景洪市城乡总体规划（2014-2030）.....	8
7.勐海县城总体规划.....	9
8.勐腊县城乡总体规划.....	9
9. 西双版纳州自然资源和规划局出具的规划条件.....	10
10. 景洪市自然资源局出具的规划条件.....	10
11. 勐海县自然资源局出具的规划条件.....	10
12. 勐腊县自然资源局出具的规划条件.....	10
(二) 西双版纳州财政收支情况.....	10
(三) 2019年西双版纳州土地储备项目情况.....	12
1. 参与主体.....	12
2. 项目总体情况.....	12
3. 项目产出说明.....	12
4. 项目方案.....	14
二、经济社会效益分析.....	16
(一) 经济效益分析.....	16
(二) 社会效益分析.....	17
1.促进西双版纳州国民经济和社会发展的需要.....	17
2.改善西双版纳州招商引资环境，提高投入产出效益的需要.....	17
3.提高土地利用效率的需要.....	18
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	18

(一) 投资估算.....	18
1.编制依据及原则 .....	18
2.项目总投资 .....	19
(二) 资金筹措方案.....	20
1.资金来源 .....	20
2. 项目实施计划 .....	21
3. 资金使用计划 .....	22
4.项目资金保障措施 .....	23
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	24
(一) 预期收入.....	24
1、项目收入 .....	24
2、项目成本 .....	25
3、相关税费 .....	26
4、项目损益 .....	27
(二) 资金测算平衡情况.....	28
1.项目财务计划现金流量情况 .....	28
2.还本付息情况 .....	30
3.本息覆盖情况 .....	32
(三) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	32
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 .....	33
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	33
1、征地拆迁风险 .....	33
2、自然环境和施工条件风险 .....	34
3、来源于施工方的风险因素 .....	34
4、来源于设计单位的风险因素 .....	34
5、来源于供应商的风险因素 .....	35
6、资金落实情况风险 .....	35
7、工程事故风险 .....	36
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	36

1、经营风险 .....	36
2、市场风险 .....	36
3、财务风险 .....	37
4、管理风险 .....	37
<b>(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....</b>	<b>38</b>
1、投资测算不准确风险 .....	38
2、利率波动风险 .....	38
3、存续债券置换不畅风险 .....	39

## 前 言

土地储备是指县级(含)以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备是促进国民经济发展的“基础性、先导性”产业,对经济社会发展起着重要的支撑作用。

为促进云南省西双版纳傣族自治州(以下简称“西双版纳州”)土地储备事业持续健康发展,保障土地储备项目合理融资需求,西双版纳州土地矿产储备中心根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库〔2015〕83号)、《财政部、国土资源部关于印发〈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)、《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》等文件精神,向云南省人民政府申请发行2019年西双版纳州土地储备专项债券(以下简称“专项债券”)。

本次申请发行的专项债券,是与项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入(以下统称土地出让收入)偿还的专项债券。

在风险可控的前提下,按照依法依规适度举债,保障重点领域合理融资需求的原则,西双版纳州土地矿产储备中心对拟融资的项目实施方案进行了审核。经审核同意,计划对“2019年西双版纳州土地储备项目”发行专项债券,拟发债金额4亿元,西双版纳州土地储备项目包含: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。

其中:2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目拟发行

专项债券总额 1 亿元、2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目拟发行专项债券总额 1 亿元、2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目拟发行专项债券总额 1 亿元、2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目拟发行专项债券总额 1 亿元。

项目实施过程中,将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露,保障投资者权益,更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 一、项目基本情况

### （一）国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

#### 1. 西双版纳州“十三五”发展规划

《西双版纳傣族自治州国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出：“努力实现经济跨越式发展。全州经济年均增长10%以上，城乡居民收入、一般公共预算收入增长与经济增长速度相适应。发展空间格局得到优化，投资效率和企业效率明显上升，工业化和信息化融合发展水平进一步提高。基础设施网络更加完善，生态优势产业体系基本形成，农业现代化取得明显进展，消费对经济增长的贡献明显加大。户籍人口城镇化率加快提高，城乡区域发展更趋协调。”

西双版纳州土地储备项目的实施，将逐步成为西双版纳州经济和社会发展的主要支撑，对外开放合作的重要载体，有利于促进西双版纳州经济跨越式发展，符合西双版纳州“十三五”发展规划的要求。

#### 2. 景洪市土地利用总体规划

将州本级、景洪市涉及的项目土地储备范围边界与景洪市土地利用总体规划成果进行叠加分析，项目土地储备范围内的规划用地性质符合《景洪市土地利用总体规划》的要求，部分地块可通过增减挂钩解决用地指标问题。

项目认真贯彻落实国家从严土地管理、节约集约用地的政策及要求，提高土地节约集约利用水平，合理高效配置土地资源，保障土地储备工作的有力实施，有利于促进城市经济社会协调可持续发展。

#### 3. 勐海县土地利用总体规划

将本项目土地储备范围边界与勐海县土地利用总体规划成果进行叠加分析，项目土地储备范围位于《勐海县土地利用总体规划》建设区范围内。

项目认真贯彻落实国家从严土地管理、节约集约用地的政策及要求，提高土地节约集约利用水平，合理高效配置土地资源，保障土地储备工作的有力实施，有利于促进城市经济社会协调可持续发展。

项目认真贯彻落实国家从严土地管理、节约集约用地的政策及要求，提高土地节约集约利用水平，合理高效配置土地资源，保障土地储备工作的有力实施，有利于促进城市经济社会协调可持续发展。

#### **4. 勐腊县土地利用总体规划**

将本项目土地储备范围边界与勐腊县土地利用总体规划成果进行叠加分析，项目土地储备范围内的规划用地性质符合《勐腊县土地利用总体规划》的要求。

项目认真贯彻落实国家从严土地管理、节约集约用地的政策及要求，提高土地节约集约利用水平，合理高效配置土地资源，保障土地储备工作的有力实施，有利于促进城市经济社会协调可持续发展。

#### **5. 西双版纳旅游度假区二期控制性详细规划(修编)**

2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目位于西双版纳旅游度假区二期规划范围内，根据《西双版纳旅游度假区二期控制性详细规划(修编)》，曼弄枫片区是正在建设的综合性旅游度假区，以旅游功能为主、城市功能为辅，致力于建设集观光旅游、休闲度假、疗养体训、会议商务等为一体的休闲旅游度假区，培育成为西双版纳旅游新的增长点。

本项目的城市规划用地性质及产业发展方向符合《西双版纳旅游度假区二期控制性详细规划(修编)》的要求。

#### **6. 西双版纳州景洪市城乡总体规划（2014-2030）**

根据《西双版纳州景洪市城乡总体规划（2014-2030）》，景洪市城市发展总目标是：全面参与“一带一路”国家战略，主动融入澜沧

江—湄公河次区域合作，充分发挥生态资源优势，坚持绿色发展、生态发展，着力提升城市综合服务能力，把景洪市发展成为以生态旅游、商贸物流、边境贸易加工、生物产品加工、健康养生产业为主，中国-中南半岛经济走廊和面向澜沧江-湄公河次区域合作的中心城市和以“热、傣、水、边”为特色、宜居宜业宜游的国际生态旅游城市。

2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目的实施，有利于充分发挥景洪市生态资源优势，提升景洪市城市综合服务能力，对景洪市建设宜居宜业宜游的国际生态旅游城市意义重大。

### **7. 勐海县城总体规划**

根据《勐海县城总体规划（2014—2030）》，勐海县的发展战略为：积极推进滇西南地区的经济合作与协调发展，加强勐海县与景洪市、普洱市、勐腊县、缅甸在产业发展、生态建设、环境保护、城镇空间与基础设施布局等方面的协调建设，进一步增强勐海县在云南省沿边经济带、滇西南城镇群中的作用；积极融入到昆曼大通道区域建设中，大力推进景洪—勐海一体化发展，加强打洛口岸的建设，增强其区域的协调衔接作用。

2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目的实施，有利于加强打洛口岸的建设，符合《勐海县城总体规划（2014—2030）》的要求。

### **8. 勐腊县城乡总体规划**

根据《勐腊县城乡总体规划（2016-2030）》，勐腊县发展战略定位是：云南省域层面(开放)——云南省面向中南半岛重要的开发开放平台；滇老国际经济合作圈层面(联动)——面向老挝，形成与景洪、孟连、江城等边境城市联动发展的经济合作平台；跨境边境层面(引领)——睦邻安邻富邻的服务平台。

2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目的实施，有利于充分利用“勐腊（磨憨）开发开放试验区”的政策优势，提升勐腊县城市综合服务能力，符合《勐腊县城乡总体规划（2016-2030）》的要求。

#### **9. 西双版纳州自然资源和规划局出具的规划条件**

根据西双版纳州自然资源和规划局出具的规划条件，2019 年西双版纳州州本级土地储备项目涉及的所有收储地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标均符合规划条件的要求。

#### **10. 景洪市自然资源局出具的规划条件**

根据景洪市自然资源局出具的规划条件，2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目涉及的所有收储地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标均符合规划条件的要求。

#### **11. 勐海县自然资源局出具的规划条件**

根据勐海县自然资源局出具的规划条件，2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目涉及的所有收储地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标均符合规划条件的要求。

#### **12. 勐腊县自然资源局出具的规划条件**

根据勐腊县自然资源局出具的规划条件，2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目涉及的所有收储地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标均符合规划条件的要求。

### **（二）西双版纳州财政收支情况**

#### **1、一般公共预算收入**

2017 年，全州一般公共预算收入 28.46 亿元。

2018 年，全州一般公共预算收入 31.29 亿元。

2019 年（预算数），全州一般公共预算收入 32.48 亿元。

## 2、一般公共预算支出

2017年，全州一般公共预算支出 117.77 亿元。

2018年，全州一般公共预算支出 129.31 亿元。

2019年（预算数），全州一般公共预算支出 120.59 亿元。

## 3、政府性基金收支

2017年，全州政府性基金收入 11.38 亿元，政府性基金支出 9.66 亿元。

2018年，全州政府性基金收入 41.05 亿元，政府性基金支出 36.40 亿元。

2019年（预算数），全州政府性基金收入 66.92 亿元，政府性基金支出 58.85 亿元。

## 4、国有资本经营收支情况

2017年，全州国有资本经营收入 0.05 亿元，支出 0.05 亿元。

2018年，全州国有资本经营收入 0.06 亿元，支出 0.04 亿元。

2019年（预算数），全州国有资本经营收入 0.12 亿元，支出 0.10 亿元。

### 2016年-2018年西双版纳州财政收支状况

单位：亿元

序号	指标	2017年	2018年	2019年（预算数）
1	一般公共预算收入	28.46	31.29	32.48
2	一般公共预算支出	117.77	129.31	120.59
3	政府性基金收入	11.38	41.05	66.92
	其中：国有土地使用权出让收入	10.15	38.19	64.63
4	政府性基金支出	9.66	36.40	58.85
	其中：国有土地使用权出让相关支出	7.71	32.51	38.11
5	国有资本经营收入	0.05	0.06	0.12

序号	指标	2017年	2018年	2019年(预算数)
6	国有资本经营支出	0.05	0.04	0.10

### (三) 2019年西双版纳州土地储备项目情况

#### 1. 参与主体

实施机构 1: 西双版纳州土地矿产储备中心。

实施机构 2: 景洪市土地储备中心。

实施机构 3: 勐海县国土资源收购储备中心。

实施机构 4: 勐腊县土地矿产储备中心。

#### 2. 项目总体情况

**项目名称:** 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。

**项目所属领域:** 土地储备。

**项目实施期限:** 5年。其中: 建设期2年(2019年7月-2021年7月)。

#### 3. 项目产出说明

##### (1) 土地储备范围

全州对8宗地, 2123.46亩进行储备。

##### (2) 项目建设规模

项目收储整理开发土地共8宗, 收储开发面积2123.46亩。其中: 农用地1493.87亩, 建设用地629.59亩, 未利用地0.00亩。

### 用地现状汇总表

单位: 亩

地块名称	土地性质			小计
	农用地	建设用地	未利用地	
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	213.30	0.00	0.00	213.30

2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	21.27	251.48	0.00	272.75
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	947.98	378.11	0.00	1326.09
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	311.32	0.00	0.00	311.32
合计	1493.87	629.59	0.00	2123.46

### (3) 主要建设内容

本项目主要建设内容包括：本项目主要实施内容包括：征地和拆迁补偿、储备土地的前期开发等。

### (4) 提供的公共产品和服务内容

本项目收储开发总面积为 2123.46 亩，经过开发整理，土地开发成熟并进入市场，其中：

可出让土地有 1580.98 亩，其中：商住用地 277.31 亩，居住用地 555.50 亩；商业用地 139.21 亩，一类工业用地 416.36 亩，社会停车场用地 9.35 亩，餐饮用地 30.82 亩，娱乐用地 11.39 亩，批发市场用地 54.56 亩，餐饮业用地及旅馆用地 86.48 亩。

划拨用地面积 542.48 亩，其中：城市道路用地 329.10 亩，公园绿地 117.30 亩，广场用地 10.31 亩，水体 31.85 亩，水域用地 10.29 亩，中小学用地 18.15 亩，其他用地 25.48 亩。

### 用地性质统计表

单位：亩

地块名称	用地性质		小计
	可出让用地	划拨用地	
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	152.93	60.37	213.30
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	131.27	141.48	272.75
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	995.28	330.81	1326.09
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	301.50	9.82	311.32
合计	1580.98	542.48	2123.46

## 4. 项目方案

### (1) 征地和拆迁补偿工作方案

1) 征地范围：本项目收储开发总面积为 2123.46 亩。

2) 土地现状：农用地 1493.87 亩，建设用地 629.59 亩，未利用地 0.00 亩。

3) 农用地转用土地报批：

本项目涉及新增建设用地总面积约 1493.87 亩，依据《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 号文件规定标准计取。

耕地开垦费依据被占耕地所在区域平均综合年产值的 6—8 倍及被占耕地的质量状况等因素确定。

被征地农民基本养老保险专项资金按照《云南省被征地农民基本养老保险试行办法》，按 2.5 万元/亩计。

耕地占用税根据《云南省各县(市、区)耕地占用税适用税额表》计取。

4) 土地补偿标准：根据具体地块的土地征收补偿安置方案计取。

5) 征地和拆迁补偿支出

本项目拟储备土地总面积约 2123.46 亩，估算征地和拆迁补偿支出 24413.22 万元。

### (2) 土地开发工作方案

土地开发工作主要是完成拟储备土地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化和场地平整等基础设施建设。

1) 道路工程方案

根据控制性详细规划规划布局要求，结合片区经济发展实际情况，配套建设道路。

## 2) 供水工程方案

目前规划范围内已敷设部分给水管。管网水压 0.4-0.5MPa，管材为玻璃钢管。规划管径主要为 DN300 给水管。

## 3) 供电工程

项目范围不设电力系统，考虑地块及道路用电，规划 10KV 电力管线，电力电缆采用 1.2×1.2 电力沟敷设，部份路段采用 1.5×1.8m 缆线管廊。过街电力埋管：人行道下最小覆土深度 $\geq 70\text{cm}$ 、行车道下最小覆土深度 $\geq 80\text{cm}$ ，未满足覆土深度时采用 C15 混凝土包封保护；电力、电信在规划路口原则要求横穿过路，施工也可根据实际需求增设，工程量以实际产生计列。

## 4) 供气工程

规划范围内部分燃气管线已设计或实施，管径为 DN160~DN250。本项目根据规划需设置 DN150 燃气管，由于管材料规格原因，实际采用 DN160 燃气管。

## 5) 排水工程

排水系统主要包括沿线地块开发及居民生活区。各地块及居民生活区既相对独立自成体系又相互沟通形成一体，按环境保护的要求，采用雨污分流制。结合西双版纳实际应用及市场情况，本着经济、便于采购、施工方便的原则，本项目污水管管材采用 II 级钢筋混凝土承插管。结合地形情况，规划采用两侧设置 d1000 钢筋混凝土管满足雨水排水要求。污水管道设计依据上位规划，结合拟建道路设计纵断面，道路标准横断面及道路两侧用地开发污水量需求进行综合考虑。拟采用 d1000 钢筋混凝土管，满足项目区污水排放要求。

## 6) 通讯工程

根据规划要求，考虑道路周边地块通信及预留，电信电缆采用 16

孔直埋敷设，部份路段拟采用 1.5×1.8 缆线管廊敷设。

#### 7) 照明工程

根据规划要求，照明工程拟采用特制金属灯杆，灯具与灯杆造型须追求艺术与功能的珠联璧合，以使设置的路灯在完成夜间道路照明的同时，也能美化整条道路。路灯采用双侧对称布置，灯型为非对称型双叉路灯，样式可由建设单位确定。

#### 8) 绿化工程

根据西双版纳州委、州政府的相关精神，以本土树种为主，珍稀或名贵树种占绿化量的比重不少于 40%。本项目绿化主要为道路人行道上的行道树。行道树种植除名贵树种以外，也可以采用当地常见的灯台叶、薄葵，黄花梨等，并对树池进行地被植草绿化。

#### 9) 场地平整

本项目场地平整仅考虑清表费。用通过清表工程对土地表层状况进行改造、清除地上附着物，以达到后续施工初步要求。

场地平整范围：对项目范围内规划后可公开出让的商住用地（约 152.93 亩）进行场地平整。

估算土地开发支出费用 17777.46 万元。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目土地收储开发总面积约 2123.46 亩，项目可公开出让土地面积 1580.98 亩。经过土地收储和开发，土地开发成熟后列入年度土地供应计划进行公开出让。预计将取得土地出让收入 144778.2 万元；计提各类基金 41718.08 万元；税费（印花税 0.5%）72.38 万元；本项目净利润约 46389.64 万元。

## （二）社会效益分析

### 1. 促进西双版纳州国民经济和社会发展的需要

十三五期间，西双版纳州国民经济和社会发展目标是：到 2020 年，地区生产总值达到 541 亿元，年均增速 10%；一般公共预算收入达到 45 亿元，年均增速 8%；规模以上固定资产投资达到 2800 亿元，年均增速 15%；城镇常住居民人均可支配收入达到 37531 元，年均增速 10%；农村常住居民人均可支配收入达到 16985 元，年均增速 10%。

本项目可收储整理土地总面积为 2123.46 亩，土地开发成熟并进入市场，其中：可出让土地有 1580.98 亩，划拨用地面积 542.48 亩。

2019 年西双版纳州土地储备项目的实施，将逐步成为西双版纳州经济和社会发展的的重要支撑，对外开放合作的重要载体，增加就业岗位的重要阵地，有利于西双版纳州产业聚集区朝着集约、健康、有序、高效的方向发展，展现西双版纳州政府及部门的服务能力，促进西双版纳州国民经济和社会发展。

### 2. 改善西双版纳州招商引资环境，提高投入产出效益的需要

招商引资是推动经济发展的重要动力源，是加快经济社会发展的重要手段，同时也是作为城市可持续发展的重要经济增长点，已经成为城市经济发展重要的衡量标准。

外来资金的引入，有利于本地基础设施的完善，以及城市产业链的快速成长；同时随着招商引资项目的发展，不仅将为地方经济发展、提高 GDP 做出巨大的贡献，还将为城市带来大量的外来人口，促进城市基础服务业、消费行业的发展，提高城市整体商业水平。外来机构的入驻、外来人才的流入、外来文化的引入，特别是与城市发展密切相关的第一、第二、第三产业的引进，壮大和发展对城市的强大起着至关重要的作用。外来企业入住，为本地城市居民提供更多的就业机

会，促进居民增收，另一个方面，大家钱多了，消费水平才得以提高，城市的综合发展才能进入一个可持续的发展。

本项目的建设为西双版纳州曼弄枫片区、曼沙片区进行了场地平整，并配套建设了道路等基础设施，有利于完善城市功能，改善西双版纳州招商引资环境，提升招商引资实效，提高投入产出效益。

### **3. 提高土地利用效率的需要**

当前，我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的新阶段，资源环境约束日益加剧，发展的路径依赖和思维惯性依然强烈，发展的质量和效益亟须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）提出：“城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中。促进整体设计、合理布局的建设项目用地节约集约开发。”

项目实施后，通过土地开发整理，调整土地关系，有利于提高土地利用效率，促进集约布局和节约用地，优化土地利用结构和布局，促进产业集群化发展，从而带动整个地区的建设和发展。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）投资估算**

#### **1. 编制依据及原则**

国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》

（第三版）；

原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；

《中华人民共和国土地管理法》；

国土资源部《关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》（国土资发〔1998〕166号）；

关于印发《土地储备项目预算管理办法》的通知》（财预〔2019〕89号）；

《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）；

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；

《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》（财预〔2017〕62号）；

《财政部 国土资源部 中国人民银行银监会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）；

《财政部 国土资源部关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（财综〔2015〕83号）；

《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》财综字〔1999〕117号；

《西双版纳州国土资源局关于修订西双版纳州征地补偿标准的公告》；

《土地开发整理项目资金管理办法》国土资发〔2002〕82号；

《云南省耕地占用税实施办法》2008年9月28日云南省人民政府第11次常务会议通过；

云南省建设工程造价计价规则。

## **2. 项目总投资**

本项目总投资为 50748.10 万元，其中：土地储备成本 47558.10

万元（包含：征地和拆迁补偿支出 24413.22 万元，土地开发支出 17777.46 万元，其他支出 5367.42 万元。），财务费用 3190.00 万元。详见：项目投资估算表。

投资估算汇总表

序号	项 目	单位	估 算 价 值 (万元)	占项目投资 比例%	备注
一	<b>土地储备成本</b>	万元	<b>47558.10</b>	<b>93.71%</b>	
1	<b>征地和拆迁补偿支出</b>	万元	<b>24413.22</b>		
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	万元	3584.64		
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	万元	3160.98		
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	万元	11194.48		
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	万元	6473.12		
2	<b>土地开发支出</b>	万元	<b>17777.46</b>		
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	万元	6289.35		
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	万元	7300.00		
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	万元	397.83		
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	万元	3790.28		
3	<b>其他支出</b>	万元	<b>5367.42</b>		
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	万元	1776.53		
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	万元	1395.82		
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	万元	398.28		
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	万元	1796.79		
二	<b>财务费用</b>	万元	<b>3190.00</b>	<b>6.29%</b>	
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	万元	910.00		
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	万元	910.00		
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	万元	910.00		
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	万元	460.00		
三	<b>项目投资总额</b>	万元	<b>50748.10</b>	<b>100.00%</b>	
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	万元	12560.52		
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	万元	12766.80		
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	万元	12900.60		
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	万元	12520.18		

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金来源

总投资 50748.10 万元，其中：财政预算安排 10748.10 万元，占总投资的 21.18%；拟发行土地储备专项债券 40000.00 万元，占总投

资的 78.82%。

## 资金筹措方案表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期		
			2019	2020	2021
<b>1</b>	<b>资金筹措</b>	<b>50748.10</b>	<b>45045.30</b>	<b>4446.75</b>	<b>1256.05</b>
<b>1.1</b>	<b>财政预算安排</b>	<b>10748.10</b>	<b>5045.30</b>	<b>4446.75</b>	<b>1256.05</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2560.52	48.42	1256.05	1256.05
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2766.80	2000.00	766.80	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2900.60	1996.88	903.72	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2520.18	1000.00	1520.18	0.00
<b>1.2</b>	<b>发行土地专项债券</b>	<b>40000.00</b>	<b>40000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00

## 2. 项目实施计划

已完成的前期工作：

- (1) 完成项目符合土地利用规划、城市规划的复核工作；
- (2) 已列入《云南省西双版纳州 2019 年度土地储备计划》；
- (3) 完成部分地块的征地工作；
- (4) 完成部分地块的报批工作。

项目建设计划：

本项目实施内容包括：征地和拆迁补偿、储备土地的前期开发等。计划实施期为 5 年，其中：建设期 2 年（2019 年 7 月-2021 年 7 月）。具体进行如下：

- (1) 第 1 月-第 12 月：完成项目的前期工作，包括项目可行性研究报告的编制报批等前期工作，完成部分地块征地及报批工作。
- (2) 第 13 月-第 36 月：完成项目所有土地的征收工作，启动前期开发建设工作（含场地平整及市政道路建设），划拨用地全部供应

完毕，并供应部分商住用地。

(3) 第 36 月-第 60 月：完成前期开发建设工作（含场地平整及市政道路建设），并供应完毕全部土地。

根据实施进度，收储整理成熟一宗供应一宗，5 年内收储整理出让完毕。

### 3. 资金使用计划

项目实施期 5 年，其中：建设期 2 年（2019 年 7 月-2021 年 7 月）。

本项目拟发行专项债券 40000.00 万元，财政预算安排 10748.10 万元。2019 年预计投入 43045.30 万元，2020 年预计投入 6446.75 万元，2021 年预计投入 1256.05 万元。

项目投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期		
			2019	2020	2021
<b>1</b>	<b>资金支出</b>	<b>50748.10</b>	<b>43045.30</b>	<b>6446.75</b>	<b>1256.05</b>
其中	2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	12560.52	10048.42	1256.05	1256.05
	2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目	12766.80	10000.00	2766.80	0.00
	2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目	12900.60	11996.88	903.72	0.00
	2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目	12520.18	11000.00	1520.18	0.00
<b>2</b>	<b>资金筹措</b>	<b>50748.10</b>	<b>45045.30</b>	<b>4446.75</b>	<b>1256.05</b>
其中	2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	12560.52	10048.42	1256.05	1256.05
	2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目	12766.80	12000.00	766.80	0.00
	2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目	12900.60	11996.88	903.72	0.00
	2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目	12520.18	11000.00	1520.18	0.00
<b>2.1</b>	<b>财政预算</b>	<b>10748.10</b>	<b>5045.30</b>	<b>4446.75</b>	<b>1256.05</b>
其中	2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2560.52	48.42	1256.05	1256.05
	2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目	2766.80	2000.00	766.80	0.00
	2019 年西双版纳州勐海县土地储备项目	2900.60	1996.88	903.72	0.00
	2019 年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2520.18	1000.00	1520.18	0.00
<b>2.2</b>	<b>发行专项债券</b>	<b>40000.00</b>	<b>40000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中	2019 年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00
	2019 年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00

	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00

#### 4. 项目资金保障措施

##### (1) 基础资料详实、准确

土地储备项目的基本情况、基础资料是资金投入的重要基础。本项目的投入成本预测，是基于本项目的基础资料估算而来。在进行土地储备项目的前期调研及现场勘查工作时，应尽量做到收集和整理所有可能收集到的资料，并根据勘查现场的实际情况对收集到的资料进行筛选，使项目基础资料尽可能详实、准确。

##### (2) 周期安排合理、确保可行

土地储备项目的周期是土地储备工作中的重要部分，对土地储备工作具有引导作用。土地储备项目需要经过怎样的流程，项目工作能否顺利进行，项目的资金是否能被有效节省和控制，都取决于项目的周期安排是否合理、可行。所以，在项目前期进行周期的安排时，应尽量详细了解项目具体情况，根据项目规模、性质、特点合理估计和安排周期，工程款根据项目实施周期进度合理安排拨付，从而保障土地储备项目工作的顺利实施。

##### (3) 专项债券使用严格按照相关规定执行

土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

土地储备资金使用范围具体包括：

1) 征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

2) 征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发,仅限于与储备地块相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、场地平整等基础设施建设支出。

3) 按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

4) 经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

#### **(4) 收入财政国库统一管理**

土地储备专项债券发行后,债券存续期内,本项目取得的土地出让收入,应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金,专款用于偿还到期债券本金,不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。

#### **(5) 建立应急处置机制**

组织专门力量对承债主体的资产状况、借款余额、还款来源和掌控资源情况进行梳理确认。加强债务动态管控,搭建债务监管信息平台,对各级政府债务“借、用、还”实施全程监控,并对债务较为集中的地区和融资平台进行风险提示。完善应急处置措施,通过预算安排、国库现金管理收益、清理单位结余等渠道,启动设立偿债风险准备金。

### **四、项目预期收益、成本及融资平衡情况**

#### **(一) 预期收入**

##### **1、项目收入**

##### **(1) 项目收入可行性**

根据西双版纳州各地区的基准地价文件。

计提基金部分根据国家级省市相关标准进行计提。

地块已委托评估公司进行地块价值评估，土地出让收入参考评估价值进行测算。

## (2) 项目收入的分类

本项目预期收入主要为土地出让收入。

## (3) 项目收入预测

根据景洪市基准地价、以及市场历史成交情况，按照土地估价中的“市场比较法”、“公示地价修正法”对项目区块土地价格予以评估。另外，通过项目投资概算分析，采用“成本逼近法”对土地评估价格予以修正。

项目总收入 144778.20 万元。

### 项目出让计划及收入测算

单位：万元

地块名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	小计
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	0.00	0.00	4129.11	4129.11	4587.9	16822.3	29668.42
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	0.00	0.00	3400.00	2600.00	5197.50	11324.00	22521.50
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	0.00	0.00	6475.88	3100.40	1097.60	51764.40	62438.28
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	0.00	0.00	8700.00	309.00	3738.00	17403.00	30150.00
合计	0.00	0.00	25051.76	9109.80	11130.70	132255.80	144778.20

## 2、项目成本

本项目总成本 98316.18 万元。其中：开发成本 50748.10 万元，基金计提 41718.08 万元，建设期外财务费用约 5850.00 万元。

### 总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	开发成本	50748.10	43045.30	6446.75	1256.05	0.00	0.00	0.00

其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	12560.52	10048.42	1256.05	1256.05	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	12766.80	10000.00	2766.80	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	12900.60	11996.88	903.72	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	12520.18	11000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>2</b>	<b>基金计提</b>	<b>41718.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6666.73</b>	<b>2960.34</b>	<b>4394.53</b>	<b>27696.48</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	8964.45	0.00	0.00	1247.63	1247.63	1386.26	5082.94
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	6820.16	0.00	0.00	1029.62	787.35	1573.95	3429.24
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	16737.73	0.00	0.00	1735.98	831.12	294.23	13876.40
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
<b>3</b>	<b>建设期外的财务费用</b>	<b>5850.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>450.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	1800.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00
<b>4</b>	<b>总成本费用</b>	<b>98316.18</b>	<b>43045.30</b>	<b>6446.75</b>	<b>8372.78</b>	<b>4760.34</b>	<b>6194.53</b>	<b>29496.47</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	22874.97	10048.42	1256.05	2503.68	1697.63	1836.26	5532.94
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	20936.96	10000.00	2766.80	1029.62	1237.35	2023.95	3879.23
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	30988.33	11996.88	903.72	1735.98	1281.12	744.23	14326.40
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	23515.92	11000.00	1520.18	3103.50	544.24	1590.09	5757.90

### 3、相关税费

本项目相关税费仅涉及印花税，税率按销售收入的0.5%计。本项目税金及附加合计为72.38万元，其中：2021年11.35万元，2022年5.07万元，2023年7.31万元，2024年48.65万元。

#### 4、项目损益

项目总收入 144778.20 万元，总成本 98316.18 万元，税金及附加 72.38 万元，总利润 46389.64 万元。

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1	<b>土地出让收入</b>	<b>144778.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>22704.99</b>	<b>10138.51</b>	<b>14621.00</b>	<b>97313.70</b>	
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	29668.42	0.00	0.00	4129.11	4129.11	4587.90	16822.30	
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	22521.50	0.00	0.00	3400.00	2600.00	5197.50	11324.00	
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	62438.28	0.00	0.00	6475.88	3100.40	1097.60	51764.40	
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	30150.00	0.00	0.00	8700.00	309.00	3738.00	17403.00	
2	<b>总成本费用</b>	<b>98316.18</b>	<b>43045.30</b>	<b>6446.75</b>	<b>8372.78</b>	<b>4760.34</b>	<b>6194.53</b>	<b>29496.48</b>	
其中	<b>开发成本</b>	<b>50748.10</b>	<b>43045.30</b>	<b>6446.75</b>	<b>1256.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
	其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	12560.52	10048.42	1256.05	1256.05	0.00	0.00	0.00
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	12766.80	10000.00	2766.80	0.00	0.00	0.00	0.00
		2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	12900.60	11996.88	903.72	0.00	0.00	0.00	0.00
		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	12520.18	11000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>基金计提</b>	<b>41718.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6666.73</b>	<b>2960.34</b>	<b>4394.53</b>	<b>27696.48</b>	
	其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	8964.45	0.00	0.00	1247.63	1247.63	1386.26	5082.94
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	6820.16	0.00	0.00	1029.62	787.35	1573.95	3429.24
		2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	16737.73	0.00	0.00	1735.98	831.12	294.23	13876.40
		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
	<b>建设期外财务费用</b>	<b>5850.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>450.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	
	其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目		1350.00	0.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	

		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	1800.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00
<b>3</b>		<b>税金及附加</b>	<b>72.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11.35</b>	<b>5.07</b>	<b>7.31</b>	<b>48.65</b>
其中		2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	14.82	0.00	0.00	2.06	2.06	2.29	8.41
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	11.26	0.00	0.00	1.70	1.30	2.60	5.66
		2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	31.22	0.00	0.00	3.24	1.55	0.55	25.88
		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	15.08	0.00	0.00	4.35	0.16	1.87	8.70
<b>4</b>		<b>利润总额</b>	<b>46389.64</b>	<b>(43045.30)</b>	<b>(6446.75)</b>	<b>14320.85</b>	<b>5373.10</b>	<b>8419.16</b>	<b>67768.57</b>
其中		2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	6778.62	(10048.42)	(1256.05)	1623.36	2429.42	2749.35	11280.95
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	1573.28	(10000.00)	(2766.80)	2368.68	1361.35	3170.95	7439.11
		2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	31418.74	(11996.88)	(903.72)	4736.66	1817.73	352.82	37412.12
		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	6619.00	(11000.00)	(1520.18)	5592.15	(235.40)	2146.04	11636.39
<b>5</b>		<b>净利润</b>	<b>46389.64</b>	<b>(43045.30)</b>	<b>(6446.75)</b>	<b>14320.85</b>	<b>5373.10</b>	<b>8419.16</b>	<b>67768.57</b>
其中		2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	6778.62	(10048.42)	(1256.05)	1623.36	2429.42	2749.35	11280.95
		2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	1573.28	(10000.00)	(2766.80)	2368.68	1361.35	3170.95	7439.11
		2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	31418.74	(11996.88)	(903.72)	4736.66	1817.73	352.82	37412.12
		2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	6619.00	(11000.00)	(1520.18)	5592.15	(235.40)	2146.04	11636.39

## (二) 资金测算平衡情况

### 1. 项目财务计划现金流量情况

经计算，每年项目累计净现金流值大于或等于零，无负值出现，项目可行。

### 项目现金流量表（全部投资）

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	现金流入	195526.30	45045.30	4446.75	23961.04	10138.51	14621.00	97313.70
1.1	土地出让收入	144778.20	0.00	0.00	22704.99	10138.51	14621.00	97313.70

其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	29668.42	0.00	0.00	4129.11	4129.11	4587.90	16822.30
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	22521.50	0.00	0.00	3400.00	2600.00	5197.50	11324.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	62438.28	0.00	0.00	6475.88	3100.40	1097.60	51764.40
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	30150.00	0.00	0.00	8700.00	309.00	3738.00	17403.00
<b>1.2</b>	<b>财政预算资金投入</b>	<b>10748.10</b>	<b>5045.30</b>	<b>4446.75</b>	<b>1256.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2560.52	48.42	1256.05	1256.05	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2766.80	2000.00	766.80	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2900.60	1996.88	903.72	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2520.18	1000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>1.3</b>	<b>债券资金投入</b>	<b>40000.00</b>	<b>40000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>138388.56</b>	<b>43045.30</b>	<b>3746.75</b>	<b>7484.13</b>	<b>2965.41</b>	<b>4401.84</b>	<b>67745.13</b>
<b>2.1</b>	<b>建设投资</b>	<b>47598.10</b>	<b>43045.30</b>	<b>3746.75</b>	<b>806.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	11660.52	10048.42	806.05	806.05	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	11866.80	10000.00	1866.80	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	12000.60	11996.88	3.72	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	12070.18	11000.00	1070.18	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>2.2</b>	<b>财务成本</b>	<b>9000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
<b>2.3</b>	<b>偿还债务本金</b>	<b>40000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>40000.00</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
<b>2.4</b>	<b>基金计提</b>	<b>41718.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6666.73</b>	<b>2960.34</b>	<b>4394.53</b>	<b>27696.48</b>

其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	8964.45	0.00	0.00	1247.63	1247.63	1386.26	5082.94
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	6820.16	0.00	0.00	1029.62	787.35	1573.95	3429.24
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	16737.73	0.00	0.00	1735.98	831.12	294.23	13876.40
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
<b>2.5</b>	<b>税金及附加</b>	<b>72.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>11.35</b>	<b>5.07</b>	<b>7.31</b>	<b>48.65</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	14.82	0.00	0.00	2.06	2.06	2.29	8.41
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	11.26	0.00	0.00	1.70	1.30	2.60	5.66
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	31.22	0.00	0.00	3.24	1.55	0.55	25.88
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	15.08	0.00	0.00	4.35	0.16	1.87	8.70
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>57137.74</b>	<b>2000.00</b>	<b>(1100.00)</b>	<b>14676.91</b>	<b>5373.10</b>	<b>8419.16</b>	<b>27768.57</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	9339.14	0.00	0.00	2879.42	2429.42	2749.35	1280.95
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	4340.08	2000.00	(1550.00)	1918.68	1361.35	3170.95	(2560.89)
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	34319.33	0.00	450.00	4286.66	1817.73	352.82	27412.12
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	<b>9139.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5592.15</b>	<b>(235.40)</b>	<b>2146.04</b>	<b>1636.39</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>0.00</b>	<b>2000.00</b>	<b>900.00</b>	<b>15576.91</b>	<b>20950.00</b>	<b>29369.16</b>	<b>57137.74</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目		0.00	0.00	2879.42	5308.83	8058.18	9339.14
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目		2000.00	450.00	2368.68	3730.03	6900.98	4340.08
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目		0.00	450.00	4736.66	6554.39	6907.21	34319.33
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目		0.00	0.00	5592.15	5356.75	7502.79	9139.19

## 2. 还本付息情况

本次发行西双版纳州土地储备专项债券 40000.00 万元，假设融资利率 4.5%，期限 5 年，本息合计应偿还 49000.00 万元，根据投资估算，全州综合覆盖倍数 2.10。

### 本息覆盖倍数计算表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>1</b>	<b>债券</b>							
1.1	期初债券余额		0.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
1.2	期末债券余额		40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	0.00
1.3	本年发行债券	40000.00	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	本年应计利息	9000.00	0.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.5	本年应还本金	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00
	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
1.6	本年应付利息	9000.00	0.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
<b>2</b>	<b>偿还借款资金来源</b>	<b>102987.73</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>16026.91</b>	<b>7173.10</b>	<b>10219.16</b>	<b>69568.57</b>
	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	20689.14	0.00	0.00	2879.42	2879.42	3199.35	11730.95

	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	15690.08	0.00	0.00	2368.68	1811.35	3620.95	7889.11
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	45669.33	0.00	0.00	4736.66	2267.73	802.82	37862.12
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	20939.18	0.00	0.00	6042.15	214.60	2596.04	12086.39
<b>3</b>	<b>本息覆盖倍数</b>							<b>2.10</b>
其中	2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目							1.69
	2019年西双版纳州景洪市土地储备项目							1.28
	2019年西双版纳州勐海县土地储备项目							3.73
	2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目							1.71

### 3. 本息覆盖情况

本项目计划发行的专项债券严格按照约定的用途使用，对应项目预期土地出让收入作为债券还款来源。

债券存续期内，预计土地出让收入 144778.20 万元，本息合计应偿还 49000.00 万元，偿债备付率为 2.10，片区土地出让收入完全可以覆盖本息支出。

名称	期限	预计可公开出让土地面积(亩)	预计可出让土地收入(万元)	可用于偿还借款本金来	本批债券利息费用金额(万元)	本批债券还本金额(万元)
2019年西双版纳州本级旅游度假区土地储备项目	2019年至2024年	152.93	29668.42	20689.14	2250.00	10000.00
2019年西双版纳州景洪市土地储备项目	2019年至2024年	131.27	22521.70	15690.08	2250.00	10000.00
2019年西双版纳州勐海县土地储备项目	2019年至2024年	995.28	62438.28	45669.33	2250.00	10000.00
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2019年至2024年	301.50	30150.00	20939.18	2250.00	10000.00
合计	2019年至2024年	1580.98	144778.40	102987.73	9000.00	40000.00

### (三) 独立第三方专业机构进行评估意见

本实施方案已通过云南信立会计师事务所有限公司审计，取得《2019年云南省西双版纳州土地储备专项债券财务评估报告》，审核

结论如下：

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 年云南省西双版纳州土地储备专项债券财务评估报告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，同时，该项目本息覆盖倍数大于 1，充分满足 2019 年西双版纳州勐腊县土地储备专项债券项目还本付息的要求。

## 五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1、征地拆迁风险

**征地拆迁风险：**在土地征收及拆迁安置的过程中，由于收储地块对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，如果征地补偿条件不能满足被征地单位、个人的意愿，征地补偿资金到位不及时，将导致征地、拆迁周期不确定的风险。

**风险控制措施：**要求土地储备机构加强前期调查，合理确定征地范围，坚持“公正、公平、公开”，依法做好征地拆迁补偿工作，合理制定征地拆迁工作方案，加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作，做好征地补偿资金的使用和监管工作，坚持信息公开和公众参与，建立良好的社会氛围，降低征地、拆迁难度，避免这一社会因素对本项目建设产生不利影响。

## 2、自然环境和施工条件风险

**自然环境和施工条件风险:**自然环境风险包括洪水、地震、火灾、台风、雷电等是不可抗拒自然力，另外不明的水文气象条件，复杂的工程地质条件，恶劣的气候、施工对环境的影响等都是潜在的风险因素。

**风险控制措施:**确保项目选址合理；项目施工前应严格做好地勘工作，查明项目地及其周边的地质情况；施工单位在制定施工组织计划时充分考虑自然环境因素，比如进行某些对气候比较敏感的工序前，应确认是否具备作业条件。

## 3、来源于施工方的风险因素

**来源于施工方的风险:**如果施工单位资质不符合或没有类似项目建设经验，施工单位违规操作，施工单位管理人员经验不足，为本工程施工挑选的施工技能和施工工艺不合理，施工管理体系不完善，施工现场质量管理不到位，施工现场安全管理不重视，将引发了质量、安全风险，导致工程施工无法顺利展开。

**风险控制措施:**要求项目实施机构选择具备相应资质、有类似项目经验、技术水平及信誉度高的施工单位，督促施工单位加强施工组织管理，重视施工技术，强化质量把关，严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保工程项目保质保量按期完工。

## 4、来源于设计单位的风险因素

**来源于设计单位的风险:**建筑工程的设计阶段是对整个工程项目进行全面规划的时期，工程设计的质量对工程项目的成本、进度、质量等都有重要的影响。如果设计单位资质不足，设计方案存在较大的纰漏或者错误，工程设计的相关文件深度不够，将导致重大设计变更，

对工程项目的顺利完工造成不良影响。

**风险控制措施：**要求项目实施机构选择具有较高资质、信誉良好的设计单位，并在设计过程中积极参与和配合设计单位，及时向设计单位提供有关基础资料和信息，保证设计质量，尽量避免设计错漏造成的后续追加投资。设计评审中一定要重视方案的优化、工艺的先进和成熟，在适度先进的设计中尽量控制投资规模和总量，使投资科学合理。积极参与设计的全过程，参与设计方案的审查与比选，使设计方案既科学又经济。

## 5、来源于供应商的风险因素

**来源于供应商的风险：**在项目施工过程中，如果建设材料设备供应不及时，并且质量比较差，这样就会影响土地开发整理的施工进度，其主要的风险包括：材料设备没有按照规定的时间供货、供应的材料设备质量未达到标准和要求等。

**风险控制措施：**要求项目实施机构高度重视工程项目供应商招标采购，不断完善供应商招标采购流程及相关管理制度，确保合格供应单位的选择和使用。

## 6、资金落实情况风险

**资金落实情况风险：**工程施工的顺利进行必须以足够的资金作保障。如果工程建设过程中土地储备机构自筹资金不能及时到账，专项债券筹集资金到位不及时，导致不能及时支付工程预付款，或者拖欠工程进度款，将会影响施工单位流动资金的周转，进而殃及施工进度。

**风险控制措施：**土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，保障自筹资金及时足额到账。土地储备机构所需的日常费用与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储

备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

## 7、工程事故风险

**工程事故风险：**项目施工过程中，由于人的不规范行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷等危险因素的影响，有可能引发高处坠落、触电、物体打击、机械伤害、车辆伤害等安全事故，导致人员伤亡或财产损失，影响工程建设进度。

**风险控制措施：**通过对施工过程中的危害因素进行辨识、风险评估、风险控制，从而针对存在的风险作出客观科学的决策，预防事故的发生，实现安全技术和安全管理的标准化、科学化，最大限度减少和杜绝各类工程事故的发生。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

#### 1、经营风险

**经营风险：**经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从而影响项目偿债能力。

**风险控制措施：**要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

#### 2、市场风险

**市场风险：**由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导

致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

**风险控制措施：**要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### 3、财务风险

**财务风险：**土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

**风险控制措施：**项目可行性研究报告及专项债券实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，西双版纳州土地矿产储备中心将通过统筹安排州级土地储备资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

### 4、管理风险

**管理风险：**如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、

项目现金流及收益产生重大影响。

**风险控制措施：**要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### 1、投资测算不准确风险

**投资测算不准确风险：**土地储备项目的投资测算是可行性研究工作中的一项重要内容，测算结果的准确性对项目决策的影响至关重要。如果投资估算编制人员技术水平不足，测算方法不正确，取费标准不合理，出现估算漏项或变更现象，使得项目计划投资与实际投资差异加大，将导致项目达不到预期收益。

**风险控制措施：**对项目进行投资估算时，应尽可能全面考虑项目的建设条件、建设周期、市场变化状况、资金的时间价值、建设过程中可能遇到的各种不利因素及其对工程投资的影响等；投资估算数据应基本符合实际并留有余地，注意不能过分夸大投资，也不能把效益估算得过于乐观，应使投资估算能够真正起到控制项目总投资的作用；投资估算的编制要有理有据、内容详实，对使用的设备、材料价格、工程定额和指标的选用要恰当有效，各费用数据要真实可靠，选择计算方法要科学合理。

#### 2、利率波动风险

**利率波动风险：**在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

**风险控制措施：**要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，

做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### 3、存续债券置换不畅风险

**存续债券置换不畅风险：**在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金融风险。如果存续债券置换不畅，在置换债券到期后地方政府仍没有偿还能力，将存在系统性风险爆发的可能。

**风险控制措施：**通过限额管理、总量控制的措施，化解地方债务风险，让地方债务总量在可控范围之内。通过长期负债与新增负债，置换短期负债、存量负债，借新还旧等措施，延缓地方债务还款压力，化解地方债务风险。为了确保不发生地方债务违约事项，从谨慎性原则出发，提取偿债准备金，筑牢最后一道防范地方债务风险的堤坝。