



Grant Thornton
致同



2018 年云南省文山州土地储备专项债券实施方案
项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



目 录

项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告	1-5
附件 1、项目现金流收益规模分析	6-20
附件 2、项目预期收益及融资平衡方案	21-27

2018 年云南省文山州土地储备专项债券实施方案

项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告

致同专字(2018)第 530FC0138 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年云南省（文山州）土地储备专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的审计机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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的基础。而且，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的文山州共 6 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、本期债券应付本息情况

文山州共 6 个土地储备项目计划发行债券融资总额为 100,000.00 万元，其中：本次拟发行债券金额 100,000.00 万元，预计 2018 年发行，债券利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付 利息	当年还本 付息金额
2018 年	—	100,000.00	—	100,000.00	—	—
2019 年	100,000.00	—	—	100,000.00	4,500.00	4,500.00
2020 年	100,000.00	—	—	100,000.00	4,500.00	4,500.00
2021 年	100,000.00	—	—	100,000.00	4,500.00	4,500.00
2022 年	100,000.00	—	—	100,000.00	4,500.00	4,500.00
2023 年	—	—	100,000.00	—	4,500.00	104,500.00
合计	—	100,000.00	100,000.00	—	22,500.00	122,500.00

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

(1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）；

(2) 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）；

(3) 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

(4) 财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知（财综〔2011〕41 号）；

(5) 财政部水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综〔2011〕48 号）；

(6) 《财政部 国土资源部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）；

(7) 国家财政部 国土资源部 中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）；

(8) 《云南省人民政府办公厅<关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定>的通知》(云政办发〔2004〕68号)；

(9) 《云南省人民政府<关于印发云南省被征收农民基本养老保险试行办法的通知>的通知》(云政发〔2008〕226号)；

(10) 云南省国土资源厅关于《云南省征地统一年产值标准和区片综合地价补偿标准》(试行)的通知(云国土资耕〔2009〕69号)；

(11) 《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》(云政办发〔2011〕95号)；

(12) 《云南省国有土地有偿使用收入收缴和使用管理办法的通知》(云政办发〔2005〕26号)；

(13) 《云南省财政厅 云南省国土资源厅关于加强用于农业土地开发的土地出让金收入管理的通知》(云财综〔2010〕118号)；

(14) 《云南省国土资源厅关于做好 2018 年度土地储备专项债券发行工作的通知》(云国土资用〔2018〕27号)；

(15) 《云南省国土资源厅关于修订云南省十五个州(市)征地补偿标准的通知》(云国土资〔2014〕27号)。

2、基本假设条件及依据

文山州本次申报的土地储备项目共 6 个，分别由不同的区县实施。各县出让价格预测条件及依据如下：富宁县头塘片区土地收储项目土地出让单价按《关于公布实施富宁县城镇土地定级与基准地价的公告》(2016 年 9 月 20 日)基准地价估算。其中，I 级住宅用地按基准地价 83.27 万元/亩计；II 级住宅用地按基准地价 54.87 万元/亩计；I 级商业用地按基准地价 123.33 万元/亩计；II 级商业用地按基准地价 94.97 万元/亩计；马关县南山片区(一期)土地收储项目土地出让按综合价格考虑，综合价格根据项目区的控制性规划及马关县内土地出让价格的分析



和预测，土地综合价格为 46 万元/亩；丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目出让价格参照丘北县县城笔架山片区以及周边土地近两年土地出让价格而定，其中，商业用地 46.0 万元/亩；居住用地 43.0 万元/亩；砚山县城北片区土地收储项目根据砚山县近年商业、住宅及仓储用地出让确认书价格结合本地块所处的地理位置及靠近优势估算本项目地块土地出让价格，其中，商业用地出让价格取 42.00 万元/亩；居住用地出让价格取 36.00 万元/亩；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目根据文山市近年商业及居住用地出让确认书价格，其中商业用地出让价位 55.0 万元/亩、居住用地出让价位 50 万元/亩；文山州文砚大道临港区（予马小寨组团）土地收储项目根据周边共出让的商住及其他用地地块 17 宗，其中：商业用地 6 宗，土地出让均价为 51.93 万元/亩；住宅用地 5 宗，土地出让均价为 40.44 万元/亩；其他用地 6 宗，土地出让均价为 35.48 万元/亩。本项目土地价格选取上述平均价格作为基准地价。

3、出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地拍卖交易时间和预测现金流入情况。在各项目实施单位对土地出让价格预测的假设前提下，以项目实施单位拟出让时间预测土地拍卖交易时间和现金流入情况，考虑政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地拍卖交易收入按后附“项目现金流收益规模分析”中土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	土地出让相关收益
1	富宁县头塘片区土地收储项目	40,722.11
2	马关县南山片区（一期）土地收储项目	16944.41
3	丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目	17,188.7
4	砚山县城北片区土地收储项目	12,898.67
5	文山市城市规划和集镇规划土地储备项目	62,290.20

6	文山州文砚大道临港区（子马小寨组团） 土地收储项目	86,776.90
合计		236,821.02

4、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地拍卖交易产生的现金流入，因项目实施单位预测的土地拍卖计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。根据各项目实施单位对土地出让价格预测的假设，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
2018年	—	—	—	900.62
2019年	—	4,500.00	4,500.00	31,762.97
2020年	—	4,500.00	4,500.00	33,638.51
2021年	—	4,500.00	4,500.00	33,455.73
2022年	—	4,500.00	4,500.00	35,935.75
2023年	100,000.00	4,500.00	104,500.00	101,127.44
合计	100,000.00	22,500.00	122,500.00	236,821.02
本息覆盖倍数	1.93			

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



中国·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一八年九月十一日

附件 1:

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以文山州土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、基准地价情况、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年文山州土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

- (一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- (二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；
- (五) 政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (六) 土地出让价格在正常范围中变动；
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目实施单位情况

文山州 6 个项目实施单位分别为富宁县土地收购储备中心；马关县土地储备中心；丘北县土地收购储备交易中心；砚山县土地收购储备中心；文山市国土资源收购储备交易中心；文山州国土资源储备中心。



以上 6 个土地储备机构主要职责范围：为国有土地的合理利用提供保障。采取收回、收购、置换或征用划拨的方式盘活存量土地将存量土地存储于政府土地储备库，编制土地年度供应计划，合理配置土地资源。

自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录（2018 年版）》中，已将以上四个“土储中心”纳入自然资源部土地储备机构名录。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，以上六个项目实施单位具备土地储备主体资格。

（二）项目概况

本项目拟收储 6 个片区地块，分别位于文山州富宁县、马关县、丘北县、砚山县、文山市、文山州本级。各项目概况如下：

1、富宁县头塘片区土地收储项目

（1）项目基本情况：2018 年完成全部 830.92 亩土地的报批及土地征收工作，2019 年 1—9 月完成场地三通一平工作，2019—2023 完成可出让土地 643.67 亩的出让。。具体实施内容如下：

1）土地收储：本项目土地收储计划在 2018 年 2019 年收储完成，计划征地面积 830.92 亩，其中：水田面积 166.18 亩、望天田 249.28 亩、旱地面积 332.37 亩、其他设施用地 83.09 亩。

2）三通一平：1）道路工程：建设头塘东路 1765.66 米（宽 20 米）；1 号、3 号路 661.1 米（宽 20 米）；2 号、4 号路 396.32 米（宽 24 米）；5 号、6 号路 811.8 米（宽 20 米）。含土建工程、雨（污）水工程、给水工程、道路电力工程、道路路灯照明工程、道路绿化工程、交通标志等。2）场地平整：挖土方 664769 立方米；填土方 398861 立方米；挡墙支砌 39886 立方米。3）水土保持方案：取土场（占地约 20 亩）M5.0 浆砌石支砌排水沟 964 米、M7.5 浆砌石支砌挡墙 168.2 立方米；弃渣场（占地约 16 亩）M7.5 浆砌石挡渣墙 992 立方米、M5.0 浆砌石支砌排水沟 1780.0 米；取土场场地平整 24001.2 平方米，绿化 24001.20 平方米，植树 30002 株。

3）土地出让：项目地块计划于 2019 年 6 月开始挂牌出让，至 2023 年底全部出让



完毕。

(2) 项目地块区位优势：根据项目的实际情况，考虑到富宁县近几年发展情况及发展规划，通过本项目前期建设及后期工程的陆续实施，将使该地区的土地迅速增值，土地收益将会成倍增长，可加快各集镇区域的开发。

(3) 地块现状：项目规划面积 830.92 亩位于富宁县头塘片区。项目场地的主要建设用地为山区沟谷狭长带。道路项目南段（平桑村一带）地形相对平缓，高程低，北段地势起伏较大，高程高。道路纵向原地形最大高差约 220m。道路横向原地形最大高差约 60m。

2、马关县南山片区（一期）土地收储项目

(1) 项目基本情况：文山州马关县土地储备项目位于马关县马白镇雨波村委会南山村民小组，土地规划性质为住宅商服用地。项目总投资 12500.00 万元，总面积 624.56 亩，其中土地储备项目用地面积 526.6 亩，其中地块一占地 173.10 亩，地块二占地 176.47 亩，地块三占地 177.03 亩，公共设施用地面积 97.96 亩。土地的转让按照开发完成基础设施建设情况进行安排，可出让规模 526.60 亩。

(2) 项目地块区位优势：马关处于两个国家级口岸扇形区域的中心点，具有连接东亚、东南亚和南亚三大市场的桥梁和纽带作用，是“泛珠三角”合作区域与东南亚、南亚的陆地桥梁，也是云南省建设中国面向西南开放的重要“节点”。随着国家“一带一路”、长江经济带等重大战略的深入实施，都龙口岸的建成开放，马关在全省区域经济布局中的战略地位日益凸现，马关已逐步成为对外开放的重要前沿。

(3) 地块现状：本项目共计三个地块，东至南山河；南至规划道路；西至雨波村集体土地；北至八寨公路。项目区拟需占用水田 93.68 亩，旱地 468.42 亩，林地 62.46 亩。

3、丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目

(1) 项目基本情况：本项目计划在 2018 年—2019 年完成全部 790.3 亩土地收储工作，第 2019-2022 完成 595.0 亩土地的出让。各年计划出让土地面积见下表：



(2) 项目地块区位优势：根据项目的实际情况，考虑到丘北县锦屏镇近几年发展情况及发展规划，通过本项目前期建设及后期工程的陆续实施，将使该地区的土地迅速增值，土地收益将会成倍增长，可加快锦屏镇的开发。

(3) 地块现状：收储地块位于丘北县锦屏镇马头山村民委，东至市政路；南至丘北县二中；西至山；北至八小线公路，项目计划收储土地面积 790.3 亩，其中：道路及公用工程 195.3 亩，实际可出让面积（商业、居住用地）595.0 亩。

4、砚山县城北片区土地收储项目

(1) 项目基本情况：本项目土地收储计划在2018年—2019年度收储完成，计划征占地面积584.03亩，其中：实际可出让面积（商服用地、住宅用地）517.33亩，预留基础设施用地66.7亩。第2019-2023完成517.33亩土地的出让。各年计划出让土地面积见下表：

(2) 项目地块区位优势：根据项目的实际情况，砚山县近几年发展情况及城北片区发展规划，通过项目前期建设及以后工程的陆续实施，将加快城北片区建设步伐，提升城乡人居环境，使该地区的土地迅速增值。

(3) 地块现状：待收储地块现主要为旱地，地块均位于砚山县江那镇，根据《砚山县总体规划（2016-2030年）》，江那镇属于中心城区，是全县发展的带动核心。项目地块无基本农田分布，目前全部旱地及少量林地。

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

(1) 项目基本情况：本项目规划收储土地面积 120.0 公顷（合 1800.0 亩），其中：马塘集镇规划片区收储面积 350 亩；文山市城市规划商业住宅用地片区收储面积 338.03 亩；东盟大道周边土地储备开发片区 936.22 亩，房地产开发建设用地片区面积 175.75 亩。

(2) 项目地块区位优势：本项目规划收储土地面积 120.0 公顷（合 1800.0 亩），其中：马塘集镇规划片区收储面积 350 亩；文山市城市规划商业住宅用地片区收储面积 338.03 亩；东盟大道周边土地储备开发片区 936.22 亩，房地产开发建设用地片区面积 175.75 亩。其中，马塘镇为全市发展的副中心。



(3) 地块现状项目：待收储地块现主要为旱地，地块均位于文山市城规划区和马塘镇规划区，是城市近期、中期发展的重点地区。本项目三个地块无基本农田分布，目前全部为水田、旱地。

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

(1) 项目基本情况：本项目土地收储计划在 2018 年—2023 年度收储完成，计划征地面积 217.5 公顷（合 3262.0 亩），其中：道路及公用工程占地 292.8 亩，实际可出让面积 2969.2 亩（商业用地 573.3 亩、居住用地 1581.2 亩、其他用地 814.7 亩）。项目征地费用、报批费用（耕地占用税、耕地质量补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社会保障金）、相关建设费用计入总投资。围绕“盘活存量，扩大增量”的思路，在 2018 年—2019 年完成土地收储；2019 年—2023 年分批完成土地出让。

(2) 项目地块区位优势：随着后期工程陆续开工，将有力促进周围土地急剧升值，使该区域土地由“生地”变为“熟地”，将会带来一定的土地增值效益，也加快了城镇化、特色小镇建设、异地扶贫建设步伐。由于城郊区农村土地收储整治、农民集中建房、道路网络基础设施的建设会带动道路周围经济的发展（如修建住宅、商业用房及发展第三产业等），将会使土地的级差收益增加，带来土地增值收入。

(3) 地块现状项目：待收储地块现主要为旱地，地块均位于砚山县江那镇及盘龙乡，是属于中心城区，是全市发展的带动核心。本项目涉及一个地块无基本农田分布，目前全部为水田、旱地、经济林地及园地。

(三) 项目现金流收益预测分项目说明

1、土地价格预测

文山州本次申报的土地储备项目共六个，分别由不同的区县实施。出让价格预测基础如下：

(1) 富宁县头塘片区土地收储项目

土地出让单价按《关于公布实施富宁县城镇土地定级与基准地价的公告》（2016年9月20日）基准地价估算。

富宁县城规划区土地基准地价

名称	定级类型	土地类型					
		商业用地		住宅用地		工业地价	
县城区	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	1850	123.33	1249	83.27		
	II 级	1417	94.47	823	54.87	364	24.27
	III 级	958	63.87	672	44.8	332	22.13

土地出让单价，I 级住宅用地按基准地价 83.27 万元/亩计；II 级住宅用地按基准地价 54.87 万元/亩计；I 级商业用地按基准地价 123.33 万元/亩计；II 级商业用地按基准地价 94.97 万元/亩计。

（2）马关县南山片区（一期）土地收储项目

本次融资项目收益为土地收储完成后产生的土地出让现金流入，土地出让按综合价格考虑，综合价格根据项目区的控制性规划及马关县内土地出让价格的分析和预测，土地综合价格为 46 万元/亩。

马关县近年土地出让情况

序号	宗地编号	土地位置	土地面积（公顷）	土地用途	出让方式	招拍挂起叫价（万元）	成交金额（万元）	每亩单价（万元）	出让年度
1	2014-A-03	县城逢春大道	4.3425	商住混用	拍卖	4625.00	4650.00	71.00	2017 年
2	2014-A-04	县城逢春大道	3.7960	商住混用	拍卖	4043.00	4050.00	71.00	2017 年
3	2014-A-05	县城逢春大道	3.4200	商住混用	拍卖	3642.00	3650.00	71.00	2017 年
4	2014-A-06	县城逢春大道	4.0273	商住混用	拍卖	4289.00	4300.00	71.00	2017 年



5	2014-A-07	县城逢春大道	4.6602	商 住混用	拍卖	4961.00	5000.00	71.00	2017 年
6	2015-A-04	县城逢春大道与广环路交叉路口	3.7170	商 住混用	拍卖	3401.00	3470.00	62.00	2017 年
7	2015-B-10	逢春大道县中医院前	3.3468	商 住混用	拍卖	28983.00	3163.00	63.00	2017 年
8	2018-A-01	逢春大道中心区域	4.7115	挂 牌出让	拍卖	4594.00	5871.29	83.00	2018 年
9	2018-A-02	逢春大道中心区域	4.0514	挂 牌出让	拍卖	3950.00	5048.70	83.00	2018 年

(3) 丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目

项目出让土地为商业用地及住宅用地，出让价格参照丘北县县城笔架山片区以及周边土地近两年土地出让价格而定：

2017年12月21日，丘国土让告字（2017）11号，出让面积为2.7384公顷，成交总价1681.0万元，单价为40.93万元/亩；

2017年6月28日，丘国土让告字（2017）04号，出让面积为2.3881公顷，成交总价1683.7万元，单价为47.00万元/亩；

本项目土地出让价格确定表 单位：万元/亩

序号	土地性质	单位	出让价格
1	商业用地	万元/亩	46.0
2	居住用地	万元/亩	43.0

(4) 砚山县城北片区土地收储项目

本次融资项目收益为土地收储完成后产生的土地出让现金流入，根据砚山县近年商业、住宅及仓储用地出让确认书价格结合本地块所处的地理位置及靠近优势估算本项目地块土地出让价格。本项目商业用地出让价格取 42.00 万元/亩；居住用地出让价格取 36.00 万元/亩。



项目出让土地为商业用地及住宅用地，出让价格参照近年砚山县项目周边土地成交确认书的价格：

2017年6月12日，砚国土让告字（2017）001号，出让面积为29833平方米，成交总价1608.0万元，单价为35.93万元/亩；

2017年8月16日，砚国土让告字（2017）004号，出让面积为7041平方米，成交总价570.0万元，单价为53.97万元/亩；

近年江那镇商住用地部分出让情况统计表（单位：万元，公顷）

序号	宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途	出让/划拨价款	每亩单价	成交年份
1	532622101002JA00005-1	砚山县江那镇嘉禾社区嘉禾三组、嘉禾社区大克底村民小组、秀源社区大外革一组、秀源社区大外革三组（砚山县323国道西侧）	5.2781	其他普通商品住房用地	2993	37.80	2016/12/13
2	532622101-0G-12-27	砚山县江那镇统卡村委会白龙山村小组（砚山县323国道与环城东路交叉口）	0.8056	其他商服用地	551	45.60	2016/8/16
3	532622101105GB00006-1	砚山县江那镇羊街社区羊街村小组（城南片区羊街变电站旁）	2.9204	其他普通商品住房用地	1767	40.34	2016/1/4
4	532622101203JA00013-1	砚山县江那镇羊街社区新农村村民小组（兴凤路旁）	2.0391	公共设施用地	1171	38.28	2015/12/28
5	532622101203GB00019-1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村小组（三星工业园区）	0.9304	其他普通商品住房用地	561	40.20	2015/12/12

（5）文山市城市规划和集镇规划土地储备项目



本项目收储开发土地 1800.0 亩，城市发展预留用地 180.0 亩，可公开出售土地为 1620.0 亩。根据文山市近年商业及居住用地出让确认书价格，确定项目地块商业用地出让价位 55.0 万元/亩、居住用地出让价位 50 万元/亩，项目出让土地综合平均地价为 53.0 万元/亩。

2017 年文山市土地成交价格统计表

序号	具体建设用地项目名称	用地单位	招拍挂出让		
			拍卖 (公顷)	单价 (万元/亩)	拍卖 (万元)
1	2016-D-17	文山创世房地产开发有限公司	0.7674	81.27	935.4606
2	2016-B-22	文山日报社印刷厂	0.2666	72.00	287.9280
3	2016-B-19	文山州华宇房地产开发有限责任公司	4.9261	52.13	3852.2102
4	2016-B-26	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	6.7991	52.00	5303.2980
5	2016-B-27	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	5.7205	52.00	4461.9900
6	2016-B-28	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	3.4829	52.00	2716.6620
7	2016-B-29	文山旺隆房地产开发有限公司	4.4617	52.33	3502.4345
8	2016-B-30	文山旺隆房地产开发有限公司	3.5249	52.33	2767.0465
9	2016-B-31	文山东骏房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	2.0144	52.33	1581.3040
10	2016-B-32	文山东骏房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	2.0161	52.00	1572.5580
11	2016-B-33	文山旺隆房地产开发有限公司	2.5087	52.20	1964.3121
12	2016-B-34	文山旺隆房地产开发有限公司	0.1506	52.27	118.0704
13	2016-B-13	中国电信股份有限公司文山分公司	0.5516	95.87	793.2008
14	2015-B-13	云南兴博进房地产开发有限公司	1.8909	52.40	1486.2474
15	2015-B-40	云南兴博进房地产开发有限公司	0.7633	52.40	599.9538
16	2016-B-16	云南兴博进房地产开发有限公司	3.6102	51.80	2805.1254
17	2017-B-5	文山佳园房地产开发有限责任公司	0.4832	80.80	585.6384
18	文山市罗汉山生态陵园建设项目	文山城投永源实业发展有限公司	21.9054	12.60	4140.1206

(6) 文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

经查询砚山县土地交易中心土地出让信息，2015 年至今，文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目周边共出让批发零售用地商住及其他用地地块 17

宗，其中：商业用地6宗，土地出让均价为51.93万元/亩；住宅用地5宗，土地出让均价为40.44万元/亩；其他用地6宗，土地出让均价为35.48万元/亩；项目涉土地出让价格结合近年成交价预测如下：

土地出让价格预测

序号	宗地编号	土地位置	土地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	出让/划拨价款 (万元)	每亩单价	成交年份	亩均价
1	532622101201JA00005-1	砚山县江那镇子马村民委狮子山村小组（砚西公路东瓜村小组旁）	0.2366	批发零售用地	挂牌出让	195	54.95	2017-8-26	51.93
2	532622101201JA00002-2	砚山县江那镇子马村民委狮子山村小组（砚文二级公路旁）	0.7041	批发零售用地	挂牌出让	570	53.97	2017-8-26	
3	532622101111GB00004—1	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（砚山县城北片区新323线旁）	3.355	其他商服用地	挂牌出让	2520	50.07	2016-1-4	
4	532622101-0G-11-4-1	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（兴城大街与兴贸路交叉口）	2.5035	其他商服用地	挂牌出让	1928	51.34	2016-1-4	
5	532622101111GB00004-2	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（砚山县城北片区新323线旁）	4.2913	其他商服用地	挂牌出让	3180	49.40	2016-1-4	
6	532622101-0G-11-4-2	砚山县江那镇嘉禾社区新村村小组（兴贸路与砚安路交叉口）	3.9734	其他商服用地	挂牌出让	3091	51.86	2016-1-4	
7	532622101002JA00005-1	砚山县江那镇嘉禾社区嘉禾三组、嘉禾社区大克底村民小组、秀源社区大外革一组、秀源社区大外革三组（砚山县323国道西侧）	5.2781	其他普通商品住房用地	拍卖出让	2993	37.80	2016-12-13	40.44
8	532622101-0G-12-27	砚山县江那镇统卡村委会白龙山村小组（砚山县323国道与环城东路交叉口）	0.8056	其他普通商品住房用地	挂牌出让	551	45.60	2016-8-16	
9	532622101105GB00006-1	砚山县江那镇羊街社区羊街村小组（城南片区羊街变电站旁）	2.9204	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1767	40.34	2016-1-4	
10	532622101203JA00013-1	砚山县江那镇羊街社区新农村村民小组（兴凤路旁）	2.0391	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1171	38.28	2015-12-28	



序号	宗地编号	土地位置	土地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	出让/划拨价款 (万元)	每亩单价	成交年份	亩均价
				地					
11	532622101 203GB000 19-1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村小组(三星工业园区)	0.9304	其他普通商品住房用地	挂牌出让	561	40.20	2015-12-12	
12	532622101 201JA0000 8-2	砚山县江那镇子马村民委员会子马小寨村民小组(砚文二级公路旁)	2.9833	工业用地	挂牌出让	1608	35.93	2017-7-6	35.48

2. 结合土地出让计划, 测年计算期内的土地出让收入如下:

(1) 富宁县头塘片区土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期 (年)					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
	出让负荷 (%)			16.00	16.00	16.00	16.00	36.00
1.00	营业收入	56383.09		9021.30	9021.30	9021.30	9021.30	20297.91
1.1	土地出让收入	56383.09		9021.30	9021.30	9021.30	9021.30	20297.91
1.1.1	住宅用地出让收入	26023.83		4163.81	4163.81	4163.81	4163.81	9368.58
1.1.1.1	一类住宅用地	18081.48		2893.04	2893.04	2893.04	2893.04	6509.33
	单价 (万元/亩、按基准地价)	83.27		83.27	83.27	83.27	83.27	83.27
	数量 (亩)	217.14		34.74	34.74	34.74	34.74	78.17
1.1.1.2	二类住宅用地	7942.35		1270.78	1270.78	1270.78	1270.78	2859.25
	单价 (万元/亩、按基准地价)	54.87		54.87	54.87	54.87	54.87	54.87
	数量 (亩)	144.75		23.16	23.16	23.16	23.16	52.11
1.1.2	商业用地出让收入	30359.27		4857.48	4857.48	4857.48	4857.48	10929.34
1.1.2.1	一类商业用地	15639.48		2502.32	2502.32	2502.32	2502.32	5630.21
	单价 (万元/亩、按基准地价)	123.33		123.33	123.33	123.33	123.33	123.33
	数量 (亩)	126.81		20.29	20.29	20.29	20.29	45.65
1.1.2.2	二类商业用地	14719.79		2355.17	2355.17	2355.17	2355.17	5299.12
	单价 (万元/亩、按基准地价)	94.97		94.97	94.97	94.97	94.97	94.97



	价)							
	数量(亩)	154.99		24.80	24.80	24.80	24.80	55.80

(2) 马关县南山片区(一期)土地收储项目

序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
1	项目土地出让面积	26.33	105.32	105.32	105.32	105.32	78.99	526.60
2	项目土地出让单价(万元/亩)	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
3	项目土地出让收入(万元)	1211.18	4844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	24223.60

(3) 丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期 (年)					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	土地出让收入	27,070.00		2,240.00	3,160.00	2,792.00	2,792.00	16,086.00
1.1	商业用地出让收入	22,770.00		1,380.00	2,300.00	1,932.00	1,932.00	15,226.00
	单价(万元/亩)	46.00		46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	数量(亩)	495.00		30.00	50.00	42.00	42.00	331.00
1.2	住宅用地出让收入	4,300.00		860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
	单价(万元/亩)	43.00		43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
	数量(亩)	100.00		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

(4) 砚山县城北片区土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期 (年)					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	20,725.86		2,442.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86
1.1	商业用地出让收入	14,713.86		1,470.00	2,016.00	2,100.00	1,260.00	7,867.86
	单价(万元/亩)	42.00		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	数量(亩)	350.33		35.00	48.00	50.00	30.00	187.33
1.2	住宅用地出让收入	6,012.00		972.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,800.00
	单价(万元/亩)	36.00		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	数量(亩)	167.00		27.00	30.00	30.00	30.00	50.00
	计算期内土地出让综合平均地价		40.06 万元/亩					

(5) 文山市城市规划和集镇规划土地储备项目



序号	项目	合计	计 算 期 (年)					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	85,860.0	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0
1.1	土地出让收入	85,860.0	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0
1.1.1	商业用地收入	540.0	-	8,019.0	8,019.0	8,019.0	10,692.0	18,711.0
	单价 (万元/亩)	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0
	数量 (亩)	972.0	-	145.8	145.8	145.8	194.4	340.2
1.1.2	居住用地收入	32,400.0	-	4,860.0	4,860.0	4,860.0	6,480.0	11,340.0
	单价 (万元/亩)	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
	数量 (亩)	648.0	-	97.2	97.2	97.2	129.6	226.8

(6) 文山州文砚大道临港区 (子马小寨组团) 土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期 (年)					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	122,620.75	-	13,488.31	14,714.19	14,714.19	14,714.19	64,989.87
1.1	土地出让收入	122,620.75	-	13,488.31	14,714.19	14,714.19	14,714.19	64,989.87
1.1.1	商业用地出让收入	29,771.45	-	3,276.78	3,572.78	3,572.78	3,572.78	15,776.33
	单价 (万元/亩)	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93
	数量 (亩)	573.30	-	63.10	68.80	68.80	68.80	303.80
1.1.2	住宅用地出让收入	63,943.74	-	7,032.52	7,671.47	7,671.47	7,671.47	33,896.81
	单价 (万元/亩)	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44
	数量 (亩)	1,581.20	-	173.90	189.70	189.70	189.70	838.20
1.1.3	其他用地出让收入	28,905.55	-	3,179.01	3,469.94	3,469.94	3,469.94	15,316.72
	单价 (万元/亩)	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48
	数量 (亩)	814.70	-	89.60	97.80	97.80	97.80	431.70

3、计提的各项基金和税费

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项资金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。本项目各项专项资金的计提标准和计提金额列表如下：

序号	项目	丘北	砚山	富宁	文山州	文山市	马关	合计
----	----	----	----	----	-----	-----	----	----

1.00	从总收入中计提	5,874.20	4,497.50	12,235.13	26,363.46	16,228.00	5,256.52	70,454.81
1.10	水利建设专项资金（云政办发〔2011〕95号）（收入的5%计提）	1,353.50	1,036.30	2,819.15	6,131.04	4,293.20	1,211.18	16,844.37
	计提比例（5%）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.20	地质灾害防治专项资金（云政发〔2011〕123号）（收入的1.5%计提）	406.10	310.80	845.75	1,839.31	1,288.00	363.35	5,053.31
	计提比例（1.5%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.30	铁路高速公路建设资金云财预〔2016〕313号	1,949.00	1,492.30	4,059.58	8,583.45	6,182.00	1,744.10	24,010.44
	计提比例（7.2%）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.40	保障性住房基金（云政办发〔2011〕98号）（收入的5%计提）	1,353.50	1,036.30	2,819.15	6,131.04	4,293.20	1,211.18	16,844.37
	计提比例（5%）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.50	建设用地增减挂钩专项资金（文政办发〔2013〕153号）（收入的3%计提）	812.10	621.80	1,691.49	3,678.62	128.80	726.71	7,659.53
	计提比例（3%）	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	4,293.20	24,223.60	
2.00	土地出让收益计提	493.20	557.20	1,975.60	446.60	1,747.40	1,308.42	6,528.42
2.10	农田水利建设资金云政办发〔2011〕95号（土地出让收益的10%计提）	246.60	278.60	987.80	223.30	873.70	654.21	3,264.21
2.20	教育资金（财综〔2011〕62号）（土地出让收益的10%计提）	246.60	278.60	987.80	223.30	873.70	654.21	3,264.21
3.00	土地平均纯收益	793.37	689.60	858.26	3,958.95	2,160.00	702.14	9,162.33
3.10	农业土地开发资金（财综〔2004〕49	238.01	206.90	257.48	1,187.69	648.00	210.64	2,748.72



	号) (6.0 元/平方米)							
3.20	土地收益基金(国办发[2006]62号)(3.0 元/平方米)	119.01	103.50	128.74	593.84	324.00	105.32	1,374.41
3.30	廉租住房保障资金(财综[2007]53号)(2.0 元/平方米)	79.34	69.00	85.83	395.90	216.00	70.21	916.27
3.40	养老保险风险准备金(云政发[2008]226号)(1.0 元/平方米)	39.67	34.40	42.91	197.95	108.00	35.11	458.04
3.50	小城镇规划经费(文政发[2011]61号)(1.0 元/平方米)	39.67	34.40	42.91	197.95	108.00	35.11	458.04
3.60	政府可用纯收益(7.0 元/平方米)	277.68	241.40	300.39	1,385.63	756.00	245.75	3,206.85
4.00	印花税(按收入的 0.05% 计提)	13.50	10.30	28.19	170.01	42.80	12.11	276.91
	合计	7,174.26	5,754.60	15,097.18	30,939.02	20,135.40	7,279.19	86,379.66

4、用于资金平衡的土地相关收益

综上所述，本项目土地出让收入 336,883.30 万元，在扣除需按规定计提的各项专项资金和税费 86,379.66 万元和项目实施单位出让期产生的管理、营业费用 13,682.62 万元后，可用于项目融资收益平衡的土地出让收益为 236,821.02 万元。

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
出让收入	1,211.18	44,915.33	47,715.21	47,431.21	50,884.21	144,726.18	336,883.30
计提基金及税费	310.56	11,516.66	12,234.57	12,161.75	13,047.13	37,108.99	86,379.66
营业、管理费用		1,635.69	1,842.13	1,813.73	1,901.33	6,489.76	13,682.62
收益	900.62	31,762.97	33,638.51	33,455.73	35,935.75	101,127.44	236,821.02

附：管理、营业费用计提基数为土地出让收入，各县计提比例如下：富宁县头塘片区土地收储项目 0.1%；马关县南山片区（一期）土地收储项目 2%；丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目 5%；砚山县城北片区土地收储项目 5%；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目 2%；文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目 2%。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

文山州本次融资涉及 6 个项目，总投资 175,343.28 万元。各项目投资情况如下：

(1) 富宁县头塘片区土地收储项目

项目建设投资 26,121.28 万元。其中：土地征地费用 8,965.07 万元；征用土地报批费用 7,731.81 万元；道路工程费用 5,272.55 元；场地平整费用 2,581.96 万元；水土保持方案费用 374.60 万元；其他费用 434.47 万元，预备费用 760.81 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

(2) 马关县南山片区（一期）土地收储项目

项目估算总投资 12500.00 万元。其中：土地补偿费 1500.00 万元；地上附着物和青苗补偿费 700.00 万元；基础设施建设费 9500.00 万元；建设期其他费用 350.00 万元；建设期利息 450.00 万元。

(3) 丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目

项目建设投资 12240.0 万元，其中：征地费用 8028.2 万元，三通一平费用 3673.9 万元，其他费用 181.4 万元，预备费用 356.5 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

(4) 砚山县城北片区土地收储项目

项目估算总投资 9800.0 万元。其中：征地费用 5907.0 万元，三通一平费用 3462.4 万元，其他费用 145.2 万元，预备费用 285.4 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

（5）文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

项目建设投资 46,802.0 万元。其中：土地征收成本费用 32,685.5 万元；征用土地报批费用投资 12,462.6 万元；其他费用 653.7 万元，预备费用 1,000.2 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

（6）文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

项目估算总投资 67880.0 万元，全部为建设投资，其中：土地征收成本费用 25000.9 万元，征用土地报批费用 20,824.6 万元，三通一平费用 19010.5 万元，工程建设其他费用 3043.9 万元（含预备费）。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

2、资金筹措

项目资金筹措方式为文山州政府自筹和发行政府专项债券。其中文山州政府自筹 75,343.28 万元，占总投资额的比重为 42.97%；文山州政府专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资额的比重为 57.03%。明细如下：

项目	2018 年	2019 年	合计
富宁县头塘片区土地收储项目	20,897.02	5,224.26	26,121.28
项目资本金	897.02	5,224.26	6,121.28
专项债券资金	20,000.00		20,000.00
其他			-
丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目	5,000.00	7,240.00	12,240.00
项目资本金		7,240.00	7,240.00
专项债券资金	5,000.00		5,000.00
其他			-

砚山县城北片区土地收储项目	5,000.00	4,800.00	9,800.00
项目资本金		4,800.00	4,800.00
专项债券资金	5,000.00		5,000.00
其他			-
马关县南山片区（一期）土地收储项目	11,500.00	1,000.00	12,500.00
项目资本金	1,500.00	1,000.00	2,500.00
专项债券资金	10,000.00		10,000.00
其他			-
文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目	40,728.00	27,152.00	67,880.00
项目资本金	10,728.00	27,152.00	37,880.00
专项债券资金	30,000.00	-	30,000.00
其他			-
文山市城市规划和集镇规划土地储备项目	39,300.00	7,502.00	46,802.00
项目资本金	9,300.00	7,502.00	16,802.00
专项债券资金	30,000.00		30,000.00
其他			-
合计	122,425.02	52,918.26	175,343.28
项目资本金	22,425.02	52,918.26	75,343.28
专项债券资金	100,000.00	-	100,000.00
其他	-	-	-

二、还本付息现金流量预测

本次拟发行债券金额 10,000.00 万元，预计 2018 年发行，债券利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

（1）富宁县头塘片区土地收储项目

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1	资本金流入	897.02	5,224.26					6,121.28
2	债券资金流入	20,000.00						20,000.00
3	其他融资资金流入							-
4	项目现金流入		9,021.30	9,021.30	9,021.30	9,021.30	20,297.91	56,383.09
小计	现金流入总额	20,897.02	14,245.55	9,021.30	9,021.30	9,021.30	20,297.91	82,504.37
二、	现金流出							
1	收储期支出	20,897.02	5,224.26					26,121.28
2	出让期成本费用		2,574.01	2,615.61	2,615.61	2,615.61	5,240.14	15,660.99



3	债券发行费用							-
4	其他还本付息							-
5	债券还本付息		900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	24,500.00
小计	现金流出总额	20,897.02	8,698.27	3,515.61	3,515.61	3,515.61	26,140.14	66,282.27
三、	现金净流量	-	5,547.28	5,505.68	5,505.68	5,505.68	-5,842.23	16,222.11
1	当年现金净流入	-	5,547.28	5,505.68	5,505.68	5,505.68	-5,842.23	16,222.11
2	期末累计现金结存额	-	5,547.28	11,052.97	16,558.65	22,064.34	16,222.11	
四、	平均偿债覆盖率							1.66

(2) 马关县南山片区(一期)土地收储项目

序号	年度	2018年10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1500.00	1000.00					2500.00
2、	债券资金流入	10000.00						10000.00
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	1211.18	4844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	24223.60
小计	现金流入总额	12711.18	5844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	36723.60
二、	现金流出							
1、	建设期支出	7500.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12500.00
2、	营业期支出	363.96	1455.84	1455.84	1455.84	1455.84	1091.88	7279.19
3、	债券发行费用							
4、	其他还本付息							
5、	债券还本付息		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00
小计	现金流出总额	7863.96	6905.84	1905.84	1905.84	1905.84	11541.88	32029.19
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	4847.22	-1061.12	2938.88	2938.88	2938.88	-7908.34	4694.41
2、	期末累计现金结存额	4847.22	3786.10	6724.98	9663.87	12602.75	4694.41	
3、	平均偿债覆盖率							1.38

(3) 丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目

序号	年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	合计
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

一、	现金流入							
1、	资本金流入		7,240.0					7,240.0
2、	债券资金流入	5,000.0						5,000.0
3、	其他资金流入	-		-				-
4、	土地出让流入	-	2,240.0	3,160.0	2,792.0	2,792.0	16,086.0	27,070.0
小计	现金流入总额	5,000.0	9,480.0	3,160.0	2,792.0	2,792.0	16,086.0	39,310.0
二、	现金流出							
1、	建设期支出	5,000.0	7,240.0	-				12,240.0
2、	债券发行费用							-
3、	营业支出	-	856.2	1,173.5	1,046.1	1,038.7	5,766.8	9,881.3
4、	债券还本付息	-	225.0	225.0	225.0	225.0	5,225.0	6,125.0
小计	现金流出总额	5,000.0	8,321.2	1,398.5	1,271.1	1,263.7	10,991.8	28,246.3
三、	现金净流量	-	1,158.9	1,761.5	1,520.9	1,528.3	5,094.2	11,063.7
1、	当年现金净流入	-	1,158.9	1,761.5	1,520.9	1,528.3	5,094.2	11,063.7
2、	期末累计现金结存额	-	1,158.9	2,920.4	4,441.3	5,969.5	11,063.7	
3、	平均偿债覆盖率							2.81

(4) 砚山县城北片区土地收储项目

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入		4,800.00					4,800.00
2、	债券资金流入	5,000.00						5,000.00
3、	其他资金流入	-		-				-
4、	土地出让流入	-	2,442.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86	20,725.86
小计	现金流入总额	5,000.00	7,242.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86	30,525.86
二、	现金流出							
1、	建设期支出	5,000.00	4,800.00	-				9,800.00
2、	债券发行费用							-
3、	营业支出		862.10	1,095.90	1,131.50	1,087.40	3,650.29	7,827.19
4、	债券付息	-	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00
5、	现金流出总额	5,000.00	5,887.10	1,320.90	1,356.50	1,312.40	8,875.29	23,752.19
小计	现金净流量	-0	1,354.90	1,775.10	1,823.50	1,027.60	792.57	6,773.67
三、	当年现金净流入	-	1,354.90	1,775.10	1,823.50	1,027.60	792.57	6,773.67
1、	期末累计现金结存额	-	1,354.90	3,130.00	4,953.50	5,981.10	6,773.67	
2、	平均偿债覆盖率							2.11

(5) 文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

序号	年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----



一、	现金流入							
1、	资本金流入	9,300.0	7,502.0					16,802.0
2、	债券资金流入	30,000.0						30,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0	85,860.0
小计	现金流入总额	39,300.0	20,381.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0	132,662.0
二、	现金流出							-
1、	建设期支出	39,300.0	7,502.0					46,802.0
2、	营业期支出	-	3,479.2	3,479.2	3,479.2	4,714.0	8,418.2	23,569.8
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		1,350.0	1,350.0	1,350.0	1,350.0	31,350.0	36,750.0
小计	现金流出总额	39,300.0	12,331.2	4,829.2	4,829.2	6,064.0	39,768.2	107,121.8
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	-	8,049.8	8,049.8	8,049.8	11,108.0	-9,717.2	25,540.2
2、	期末累计现金结存额	-	8,049.8	16,099.6	24,149.4	35,257.4	25,540.2	
3、	平均偿债覆盖率							1.69

(6) 文山州文砚大道临港区(子马小寨组团)土地收储项目

序号	年度	2018年10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	10,728.0	27,152.0					37,880.0
2、	债券资金流入	30,000.0						30,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	-	13,488.3	14,714.2	14,714.2	14,714.2	64,989.9	122,620.8
小计	现金流入总额	40,728.0	40,640.3	14,714.2	14,714.2	14,714.2	64,989.9	190,500.8
二、	现金流出							-
1、	建设期支出	40,728.0	27,152.0					67,880.0
2、	营业期间支出	-	4,653.3	4,760.7	4,707.5	4,654.7	17,067.6	35,843.9
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		1,350.0	1,350.0	1,350.0	1,350.0	31,350.0	36,750.0
小计	现金流出总额	40,728.0	33,155.3	6,110.7	6,057.5	6,004.7	48,417.6	140,473.9
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	-	7,485.0	8,603.5	8,656.6	8,709.5	16,572.3	50,026.9
2、	期末累计现金结存额	-	7,485.0	16,088.5	24,745.1	33,454.6	50,026.9	
3、	平均偿债覆盖率=(营业现金流入-营业期支出)÷债券还本付息							2.36

(7) 文山州土储项目汇总



序号	年度	2018年10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	22,425.0	52,918.3					75,343.3
2、	债券资金流入	100,000.0	-					100,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	1,211.2	44,915.3	47,715.2	47,431.2	50,884.2	144,726.2	336,883.3
小计	现金流入总额	123,636.2	97,833.6	47,715.2	47,431.2	50,884.2	144,726.2	512,226.6
二、	现金流出							-
1、	建设期支出	108,243.0	67,100.3					175,343.3
2、	营业期支出	310.6	13,152.4	14,076.7	13,975.5	14,948.5	43,598.7	100,062.3
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	104,500.00	122,500.00
小计	现金流出总额	108,553.6	84,752.6	18,576.7	18,475.5	19,448.5	148,098.7	397,905.6
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	15,082.6	13,081.0	29,138.5	28,955.7	31,435.7	-3,372.6	114,321.0
2、	期末累计现金结存额	15,082.6	28,163.6	57,302.1	86,257.8	117,693.6	114,321.0	
3、	平均偿债覆盖率							1.93

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在各项目实施单位对土地出让价格的预测前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，综合平均偿债覆盖率为 1.93，其中富宁县头塘片区土地收储项目覆盖率为 1.66；马关县南山片区（一期）土地收储项目覆盖率为 1.38；丘北县笔架山旅游综合开发土地收储项目覆盖率为 2.81；砚山县城北片区土地收储项目覆盖率为 2.11；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目覆盖率为 1.69；文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目覆盖率为 2.36，实现项目收益和融资自求平衡。