



2018年云南省普洱市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	1-11
附件 1、项目现金流收益规模分析	12-47
附件 2、项目预期收益及融资平衡方案	48-54

2018 年云南省普洱市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 530FC0125 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 年云南省普洱区域土地储备专项债券（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，本次评估普洱市共涉

市本级及 7 个自治县，涉及 27 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

普洱市纳入此次土地储备专项债券的区域范围包括普洱市本级及所下辖的宁洱哈尼族彝族自治县、墨江哈尼族自治县、景东彝族自治县、景谷傣族彝族自治县、江城哈尼族彝族自治县、孟连傣族拉祜族佤族自治县、澜沧拉祜族自治县七个自治县（以下简称“普洱区域”），此次普洱区域计划发行债券融资总额为 100,000.00 万元，其中本次拟融资金额 100,000.00 万元，假设 2018 年发行，融资利率 4.50%，期限五年，于每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，举借期限内各区域年度还本付息情况如下：

单位：万元

区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	应付本息合计
一、应付本金					100,000.00	100,000.00
1、普洱市本级					45,000.00	45,000.00
2、宁洱县					10,000.00	10,000.00
3、墨江县					10,000.00	10,000.00
4、景东县					5,000.00	5,000.00
5、景谷县					10,000.00	10,000.00
6、江城县					10,000.00	10,000.00

区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	应付本息合计
7、孟连县					5,000.00	5,000.00
8、澜沧县					5,000.00	5,000.00
二、应付利息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	22,500.00
1、普洱市本级	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	10,125.00
2、宁洱县	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	2,250.00
3、墨江县	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	2,250.00
4、景东县	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	1,125.00
5、景谷县	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	2,250.00
6、江城县	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	2,250.00
7、孟连县	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	1,125.00
8、澜沧县	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	1,125.00
三、应付本息合计	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	104,500.00	122,500.00
1、普洱市本级	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	47,025.00	55,125.00
2、宁洱县	450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00	12,250.00
3、墨江县	450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00	12,250.00
4、景东县	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00
5、景谷县	450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00	12,250.00
6、江城县	450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00	12,250.00
7、孟连县	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00
8、澜沧县	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00

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) 云南省、市关于土地出让金收入和使用管理以及计提各项基金的制度

2、基本假设条件及依据

地产市场方面，我国近年总体趋势表现为一、二线城市房价降幅较大，经济一般发达城市的房地产市场相较活跃，房价呈上涨趋势，近年我国陆续出台关于住房的宏观调控政策，导致一、二线城市的高房价向三、四、五线城市转移，云南省各州【市】、县【区】房价由此一路看涨，形成土地市场需求量的不断加大与土地成交价格的逐步上升趋势，以

普洱市本级为例，2016 年 1 月至今以储备土地出让方式供应 106 宗，供应总面积为 239.16 公顷，成交总金额为 149,119.55 万元，其中商服用地 22 宗，成交总面积为 43.69 公顷，成交总金额为 23,017.63 万元；住宅用地 20 宗，成交总面积为 19.23 公顷，成交总金额为 26,909.00 万元；商住混合用地 6 宗，成交总面积为 31.19 公顷，成交总金额为 71,954.66 万元；成交土地用途方面，商服用地成交量最大，其次为商住混合用地，住宅用地相对较少；成交单价方面，商住混合用地平均单价高于住宅用地与商服用地；成交数量方面，每年均有不同用途的土地出让情形出现，平均每年供应土地规模约 80 余公顷，土地市场总体相较活跃，旅游小镇等特色小镇建设带来的人口增加与城镇化提高影响，展望未来区域地产市场环境，普洱市于未来在商服与住宅用地需求上具有较好的市场前景预期。

预期收入以历史同期同类性质土地成交案例为基础，结合期日、区域及个别因素修正确定评估基准日单位地价，并考虑宏观经济增速确定期后价格年平均增长率进行预期收入的预测。

3、项目净现金流入与项目收益

此次债券发行，普洱区域共计 27 个片区土地储备项目，其中普洱市本级项目 6 个，宁洱哈尼族彝族自治县项目 3 个、墨江哈尼族自治县项目 1 个、景东彝族自治县项目 2 个、景谷傣族彝族自治县项目 2 个、江城哈尼族彝族自治县项目 9

个、孟连傣族拉祜族佤族自治县项目 3 个、澜沧拉祜族自治县项目 1 个。

现金净流入反映各项目自收储初始至后期出让实现全环节现金流量的变动净影响，在其现金流量构成方面，流入层面主要包括土地出让收入、财政预算安排及专项债券内容，其中出让所产生现金流入受限于量价两方面复合结果影响，现以项目所处城市规划地块条件，规划确定用途、容积率、预期出让单价变动幅度等条件为基础进行单价预测，并结合预期出让土地数量合理确定土地出让收入；流出层面主要由土地征收成本，房屋拆迁成本，土地开发成本，农用地征收及转用相关税费，出让计提基金，其他成本及债券融资偿还构成。普洱区域各项目现金净流入及损益实现情况如下：



序号	项目名称	现金净流量（万元）	项目净收益（万元）
普洱市本级	曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）土地储备专项债券项目	14,345.00	10,815.00
	南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）土地储备专项债券项目	13,094.00	10,469.00
	南屏镇片区（二期）（天壁水泥）土地储备专项债券项目	6,829.00	1,692.00
	南屏镇片区（三期）（跑马场）土地储备专项债券项目	5,805.00	1,688.00
	普洱象山国际生态养生度假区（二期）土地储备债券项目	6,750.00	5,231.00
	滑石板片区土地储备债券项目	20,139.00	18,311.00
	区域小计	66,962.00	48,206.00
宁洱县	宁洱县物流园片区	12,235.84	7,545.50
	宁洱县新平村大山头片区	6,510.03	4,758.06
	宁洱县新平村大沙坝片区	7,167.46	5,998.30
	区域小计	25,913.33	18,301.86
墨江县	普洱市墨江县 2018 年度土地储备项目专项债券	10,564.38	5,850.55
	区域小计	10,564.38	5,850.55
景东县	普洱市景东彝族自治县南部区	4,658.16	3,185.65
	普洱市景东彝族自治县西部区	3,194.59	2,542.10
	区域小计	7,852.75	5,727.75
景谷县	景谷县芒冒片区土地储备项目	10,404.67	7,354.32
	景谷县石板村片区土地储备项目	3,687.25	2,493.14
	区域小计	14,091.92	9,847.46
江城县	大新寨家脚区块	2,160.05	1,821.85
	老风干田区块	923.69	798.99

序号	项目名称	现金净流量（万元）	项目净收益（万元）
	原复合肥厂区块	2,107.19	1,878.80
	看守所旁区块	269.23	130.32
	傣王庄区块	992.29	779.17
	江城县西北部物流中心区块	1,972.24	1,254.74
	勐康口岸区块	1,371.14	1,023.62
	康平小集镇区块	1,026.74	564.14
	江城县小区块	420.83	117.13
	区域小计	11,243.40	8,368.76
孟连县	城西片区	9,101.96	7,694.16
	城东片区	3,706.15	3,472.47
	允昂山片区	3,403.44	2,584.97
	区域小计	16,211.55	13,751.60
澜沧县	东朗路延长线五片区储备项目	3,768.05	733.8
	区域小计	3,768.05	733.80
总计		156,607.38	110,787.78

4、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本项目以后期土地出让收入为土地储备专项债务的举借提供还款资金支持，举债规模方面，普洱区域拟发行土地储备专项债券 100,000.00 万元，共计产生利息费用 22,500.00 万元，本息覆盖倍数为 2.06。

（1）普洱区域年度本息与项目收益汇总情况：

单位：万元

年度	债券本息支付情况			出让净收益			
	本金	利息	本息合计	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益
	①	②	③=①+②	④	⑤	⑥	⑦=④-⑤-⑥
2019 年前						4,142.36	-4,142.36
2019		4,500.00	4,500.00	15,020.55	4,791.17	55.10	10,174.28
2020		4,500.00	4,500.00	59,114.18	16,243.82	227.39	42,642.97
2021		4,500.00	4,500.00	82,276.92	23,325.16	159.07	58,792.69
2022		4,500.00	4,500.00	111,900.83	29,000.79	141.52	82,758.52
2023	100,000.00	4,500.00	104,500.00	83,542.76	21,750.26	101.01	61,691.49
合计	100,000.00	22,500.00	122,500.00	351,855.24	95,111.20	4,826.45	251,917.59
本息覆盖倍数		2.06					

注：本息覆盖倍数=出让净收益÷债券本息合计

(2) 普洱区域分项目本息覆盖倍数情况：

单位：万元

项目	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益	借贷本息	本息覆盖倍数
②	②	③	④	⑤=②-③-④	⑥	⑦=⑤÷⑥
一、普洱市本级	149,596.00	37,559.00	262.00	111,775.00	55,125.00	2.03
1、曼歇坝片区（一期）汇源小镇项目	32,952.00	8,591.00	75.00	24,286.00	12,250.00	1.98
2、南屏镇片区（一期）普洱茶小镇项目	31,119.00	8,009.00	69.00	23,041.00	12,250.00	1.88
3、南屏镇片区（二期）天壁水泥项目	15,567.00	3,730.00	20.00	11,817.00	6,125.00	1.93
4、南屏镇片区（三期）跑马场项目	20,785.00	4,970.00	24.00	15,791.00	12,250.00	1.29
5、普洱象山国际生态度假区二期项目	15,802.00	4,044.00	31.00	11,727.00	6,125.00	1.91

项目	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益	借贷本息	本息覆盖 倍数
②	②	③	④	⑤=②-③-④	⑥	⑦=⑤÷⑥
6、滑石板片区项目	33,371.00	8,215.00	43.00	25,113.00	6,125.00	4.10
二、宁洱县	49,479.25	13,416.19	3,761.57	32,301.49	12,250.00	2.64
1、宁洱县物流园片区	25,028.41	7,500.06	1,936.20	15,592.15	6,370.00	2.45
2、宁洱县新平村大山头片区	10,887.64	2,555.17	1,334.57	6,997.90	2,205.00	3.17
3、宁洱县新平村大沙坝片区	13,563.20	3,360.96	490.80	9,711.44	3,675.00	2.64
三、墨江县	31,285.11	10,667.89	90.04	20,527.18	12,250.00	1.68
1、墨江县北部区项目	31,285.11	10,667.89	90.04	20,527.18	12,250.00	1.68
四、景东县	17,590.93	4,704.12	34.06	12,852.75	6,125.00	2.10
1、普洱市景东彝族自治县南部区	10,466.61	2,889.64	18.82	7,558.15	3,552.50	2.13
2、普洱市景东彝族自治县西部区	7,124.32	1,814.48	15.24	5,294.60	2,572.50	2.06
五、景谷县	31,598.69	7,851.40	51.03	23,696.26	12,250.00	1.93
1、芒冒片区	24,139.96	6,001.20	39.24	18,099.52	9,800.00	1.85
2、石板村片区	7,458.73	1,850.20	11.79	5,596.74	2,450.00	2.28
六、江城县	29,715.88	8,412.62	59.86	21,243.40	12,250.00	1.73
1、大新寨家脚区块	4,071.56	1,104.47	7.04	2,960.05	980.00	3.02
2、老风干田区块	1,825.63	496.03	5.91	1,323.69	490.00	2.70
3、原复合肥厂区块	3,969.64	955.47	6.98	3,007.19	1,102.50	2.73
4、看守所旁区块	1,100.39	325.61	5.55	769.23	612.50	1.26
5、傣王庄区块	2,757.09	858.42	6.38	1,892.29	1,102.50	1.72
6、江城县西北部物流中心区块	5,961.10	1,680.88	7.98	4,272.24	2,817.50	1.52
7、勐康口岸区块	3,937.59	1,259.48	6.97	2,671.14	1,592.50	1.68
8、康平小集镇区块	4,078.51	1,244.73	7.04	2,826.74	2,205.00	1.28

项目	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益	借贷本息	本息覆盖 倍数
②	②	③	④	⑤=②-③-④	⑥	⑦=⑤÷⑥
9、江城县县小区块	2,014.37	487.53	6.01	1,520.83	1,347.50	1.13
七、孟连县	30,631.52	9,332.65	148.32	21,150.55	6,125.00	3.45
1、城西片区	17,380.83	5,238.17	64.70	12,077.96	3,675.00	3.29
2、城东片区	6,446.90	1,719.53	38.22	4,689.15	1,225.00	3.83
3、允昂山片区	6,803.79	2,374.95	45.40	4,383.44	1,225.00	3.58
八、澜沧县	11,957.86	3,167.33	419.57	8,370.96	6,125.00	1.37
1、东朗路延长线五片区项目	11,957.86	3,167.33	419.57	8,370.96	6,125.00	1.37
合计	351,855.24	95,111.20	4,826.45	251,917.59	122,500.00	2.06



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、现金流收益预测编制基础

现金流收益规模分析以土地收储初始至后期土地出让实现为预测周期，依托项目资金来源性质与期间分布、项目自身特性及所属区域经济发展等影响因素，对项目开展过程中的实施准备、土地征收、基础设施建设及土地转让等环节所产生现金流量的预测假设进行合理性分析，并以此作为编制基础。

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、各县级现金流收益预测编制说明

（一）项目概况

1、普洱市本级

普洱市本级纳入土地储备专项债券范围的共包括 6 个项目，即曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）、南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）、南屏镇片区（二期）（天壁水泥）、南屏镇片区（三期）（跑马场）、普洱象山国际生态养生度假区（二期）及滑石板片区项目。各项目基本情况如下：

曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）土地储备专项债券项目，位于思茅区西南部曼东坝，紧接曼昔农场，省级特色小镇汇源小镇规划范围内，规模 450.56 亩。

南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）土地储备专项债券项目，规模 407.34 亩，位于思茅区南屏镇，南邻丁家箐、茶科所，东接梅子湖酒店，西接国道 G213，距昆磨高速出入口 2 公里。

南屏镇片区（二期）（天壁水泥）土地储备专项债券项目，位于思茅区茶苑路南段，北接茶苑路，西接 213 国道，土地使用权的面积为 89.99 亩。

南屏镇片区（三期）（跑马场）土地储备专项债券项目，位于思茅区城区东南部梅子湖畔跑马场，北接茶苑路，南邻梅子湖范围为 105.73 亩。

普洱象山国际生态养生度假区（二期）土地储备专项债券项目，规模为 176.07 亩，位于思茅区昆磨高速出入口，南接 309 省道，东近昆磨高速。

滑石板片区土地储备专项债券项目，位于思茅区城区北部，北临 164 县道，西接旅游环线，临近行政中心，规模为 198.56 亩。

2、宁洱哈尼族彝族自治县

普洱市宁洱县纳入土地储备专项债券范围的共包括三个项目，即宁洱县物流园片区、宁洱县新平村大山头片区及宁洱县新平村大沙坝片区，各片区项目基本情况如下：

宁洱县物流园片区土地储备项目，位于县城东面，四至范围东至玉磨铁路，南至磨思高速公路连接线，西至金鸡村、小何家寨环村路，北至国道老 213 线宁洱至勐先乡公路段。该片区属宁洱县 2018 年第五批城镇建设用地范围，报批规模 42.785 公顷（642 亩），现已组件上报至云南省国土资源厅审核，本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 41.13 公顷（616.94 亩），后期可全部用于出让。

宁洱县新平村大山头片区土地储备专项债券项目，项目位于宁洱县中心城区天源美景商住小区、县农村信用合作联社下方，县人民政府西侧，属宁洱县 2012 年第一批城镇建设批次范围，现已取得云南省国土资源厅批复（云国土资复〔2013〕413 号），批准建设用地面积为 21.4721 公顷（322.0815 亩），本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 131.06 亩，后期可全部用于出让。

宁洱县新平村大沙坝片区土地储备专项债券项目，项目位于宁洱县县城南部新区新平村小河上、下组，鹏宸置业地产对面，四至范围北至宁洱农机加油站，南至道路，西至河流，东至老磨黑路，属宁洱县 2014 年增减挂钩建新区项目范围，现已取得云南省国土资源厅批复（云国土资复〔2015〕282 号），批复征收集体农用地 16.5439 公顷（248.1585 亩），本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 217.01 亩，后期可全部用于出让。

3、墨江哈尼族自治县

普洱市墨江哈尼族自治县纳入土地储备专项债券范围的共包括 1 个项目，即 2018 年墨江县北部区（一期）土地储备项目，项目位于墨江县县城北部连珠河两侧，姚安-勐甸公路西侧，涉及 6 个地块，面积合计 19.0769 公顷。地块为云南省国土资源厅批复的墨江县 2013 年度第二批城镇建设用地区块，报批规模为 41.6579 公顷，本次纳入土地储备专项债券的规模为 19.0769 公顷，折合 286.15 亩。

4、景东彝族自治县

普洱市景东彝族自治县纳入土地储备专项债券范围的共包括 2 个项目，即景东县城南部区区块项目与景东县城西部区区块项目，各区块项目基本情况如下：

普洱市景东彝族自治县南部区项目由胥家营片区地块和位于南部区幼儿园南面及景川路延长线东面的南部区地块构成，其中胥家营片区地块位于景东县城南部区，四至范围东

至 S222 省道，南至胥家营村组路，西邻胥家营小组，北至 JD113 号宗地，此地块涉及两个城镇批次用地，即景东县 2012 年度第二批城市建设批次【农转用报批面积 20.6088 公顷（合 309.13 亩）】和 2013 年度第二批城市建设批次【农转用报批面积 33.2981 公顷（合 499.47 亩）】，可出让面积 80 亩，规划用途为住宅、商服用地；南部区地块位于县城南部区，东至新中医院后河道长廊 7 米路；南至 40 米大道；西至 10 米路；北至南部区幼儿园。此地块涉及一个城镇批次用地，即景东县 2016 年度第一批城市建设批次【农转用报批面积 21.6355 公顷（合 324.53 亩）】，可出让面积 13.01 亩，规划用途住宅、商服用地。

普洱市景东彝族自治县西部区项目，地块位于景东县城西部区，四至范围东至紫胶所植物试验基地后旁，南至路，西至路，北至路；地块总面积为 9.6473 公顷（合 144.70 亩），其中 2.7160 公顷（合 40.74 亩）为国有建设用地，6.9307 公顷（合 103.96 亩）为国有农用地（园地），可出让面积 80 亩，规划用途为住宅用地。

5、景谷傣族彝族自治县

普洱市景谷傣族彝族自治县纳入土地储备专项债券范围的共包括二个项目，即景谷县芒冒片区和景谷县石板村片区项目，各项目基本情况如下：

景谷县芒冒片区土地储备项目，项目位于景谷县芒冒片区，总规划用地面积 209 亩，四至范围东侧段至宁景公路、南段至钟山白糖厂，西侧段至江东保障性房，北侧至宁景公

路过境线。该建设项目共涉及 3 个地块，地块一面积 122 亩，地块二面积 40 亩，地块三面积 47 亩，项目土地已完成征收及部分前期准备工作。

景谷县石板村片区土地储备项目，项目位于云南省景谷县石板村，片区共涉及 3 个地块，总规划用地面积 62 亩，该片区东临滨河西路，南临 323 国道，西接现状 323 国道，北临宁景公路过境线。

6、江城哈尼族彝族自治县

江城哈尼族彝族自治县纳入土地储备专项债券范围的区块项目有九个，即大新寨家脚区块、老风干田区块、原复合肥厂区块、看守所旁区块、傣王庄区块、江城县西北部物流中心区块、勐康口岸区块、康平小集镇区块和江城县县小区块，各区块基本情况如下：

大新寨家脚区块，位于县城大新寨村民小组，区块范围东至龙润名都，西至大新寨桥，南至大新寨。北至勐烈河。区块面积为 2.1293 公顷（合 31.94 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前该区块涉及地块已报批为国有建设用地，并完成征拆前期工作。

老风干田区块，位于县城瓦窑寨小组，项目落地东至思源实验学校，西至检验检疫局，南至树林脚，北至勐烈河。区块面积为 0.9660 公顷（合 14.49 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前区块涉及地块已报批为国有建设用地，并完成征拆前期工作。

原复合肥厂区块，位于县城大新村，区块范围东至李德清芭蕉地，西至李定红的菜地，南至原复合肥厂路，北至李德林、杨柱黑、陈香等人所属地。区块面积为 2.0573 公顷（合 30.86 亩），规划用途为住宅、商服用地。该区块现处用地征收阶段。

看守所旁区块，位于县城瓦洛村民小组，区块范围东至牛洛河公路，西至瓦洛组田，南至看守所，北至瓦洛组田。区块面积为 1.1699 公顷（合 17.55 亩），土地用途现状为特殊用地，使用权类型为划拨，规划用途为住宅商服用地。该区块现处用地征收阶段。

傣王庄区块，位于县城朵把村民委员会景东寨村民小组，区块范围东至思江公路，西至平掌地，南至小岔路，北至坟山梁子脚。区块面积为 3.0354 公顷（合 45.53 亩），规划用途为住宅、商服用地，区块现处用地征收阶段。

江城县西北部物流中心区块，位于县城西北部，区块范围东至勐烈水库环城路与思江路接口制管厂处，南至勐烈水库朵把河，西至朵把桥，北至会友上庄。区块面积为 6.6667 公顷（合 100 亩），规划用途为住宅商服用地。

勐康口岸区块，位于康平镇勐康口岸西部，区块范围东至玉溪富豪，南至勐康口岸检疫站，西至树林，北至界碑村。区块面积为 6.0020 公顷（合 90.03 亩），此区块涉及一个城镇批次用地即江城县 2008 年度第一批城市建设批次，共计批准建设用地 41.6372 公顷（合 624.56 亩），规划用途为商服用地，现处用地征收阶段。

康平小集镇区块，位于康平镇政府旁，区块范围东至公路，西至思江公路，南至营盘山小组，北至茶地。区块面积为 4.1280 公顷（合 61.92 亩），此区块涉及一个城镇批次用地，即江城县 2013 年度第二批城市建设批次，共计批准建设用地 13.6431 公顷（合 204.65 亩），规划用途为住宅商服用地。区块现处用地征收阶段。

江城县小区块，位于县城勐烈大街 47 号，区块范围东至防疫站，西至大寨箐，南至边河路，北至勐烈大街。区块面积为 1.2847 公顷（合 19.27 亩），此区块涉两块国有存量建设用地，即县城区小 0.8480 公顷（合 12.72 亩），江城县人民政府（电影院）0.2773 公顷（合 4.16 亩），规划用途为住宅、商服用地。区块现处用地征收阶段。

7、孟连傣族拉祜族佤族自治县

孟连傣族拉祜族佤族自治县纳入土地储备专项债券范围的共包括三个片区项目，即孟连娜允古镇城东片区项目、允昂山片区项目及城西片区项目，各片区项目基本情况如下：

城西片区项目位于娜允镇政府南侧、南垒河西侧，地块总面积合计 19.52 公顷（292.8 亩），属于孟连县 2011 年第一批城镇建设用地（云国土资复【2012】3 号，批准建设用地面积 32.1661 公顷）及 2013 年第一批城镇建设用地（云国土资复【2013】733 号，批准建设用地面积 31.4655 公顷）范围。2011 年第一批次范围内规划为安置点用地面积为 45.72 亩，采用无偿划拨的方式供应土地，土地用途为福利性住宅用地，其余土地 247.08 亩规划为旅游度假用地，以出让方式办理供



地手续。本次纳入土地储备专项债券的面积为 292.8 亩，可出让土地面积为 247.08 亩。

城东片区位于东片区环城路中波台西南侧和西北侧，地块属于景信等五个乡镇增减挂钩建新区，城东片区面积合计 5.51 公顷（82.64 亩），正在组织农用地转用及土地征收组件报批，区域规划为商服用地和道路用地，其中商服用地为 4.8695 公顷（73.04 亩），以出让方式办理供地手续；道路用地面积为 0.6401 公顷（9.6 亩），拟以无偿划拨方式办理供地手续。本次纳入土地储备专项债券的面积为 82.64 亩，可出让土地面积为 73.04 亩。

允昂山片区项目位于县城南部允昂山西片区，面积公顷 11.4433 公顷（171.65 亩），属于孟连县 2016 年度第二批次城镇建设用地范围（云国土资复【2016】256 号，批准建设用地面积为 14.1469 公顷），片区范围内规划为住宅兼容商业用地，全部为可出让用地。

8、澜沧拉祜族自治县

普洱市澜沧县纳入土地储备专项债券范围的共包括 1 个项目，即东朗路延长线五片区储备项目，项目位于澜沧县县城东北方向，东郎路北侧，项目总规模为 9.4464 公顷，折合 141.69 亩。

（二）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

以普洱区域项目所属国土管理部门提供的土地转让台账中近期大宗交易作为可比实例，结合项目的规划确定用途、容积率及预期年价格增长率等影响对项目预期土地出让价格进行测算。

(1) 普洱市本级

项目名称	预测项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
曼歇坝片区 (汇源小镇) 项目	土地出让面积(亩)			47.50	80.84	134.74	187.48	450.56
	单价(万元/亩)	64.89	66.84	68.85	70.92	73.05	75.24	73.14
	预测收入(万元)			3,270.00	5,733.00	9,843.00	14,106.00	32,952.00
南屏镇片区 (普洱茶小镇) 项目	土地出让面积(亩)			64.00	68.67	120.17	154.50	407.34
	单价(万元/亩)	68.05	70.09	72.19	74.36	76.59	78.89	76.40
	预测收入(万元)			4,620.00	5,106.00	9,204.00	12,189.00	31,119.00
南屏镇片区 (天壁水泥) 项目	土地出让面积(亩)			18.00	31.50	40.49		89.99
	单价(万元/亩)	157.11	161.82	166.67	171.67	176.82	182.12	172.99
	预测收入(万元)			3,000.00	5,408.00	7,159.00		15,567.00
南屏镇片区 (跑马场)券 项目	土地出让面积(亩)			21.15	37.01	47.57		105.73
	单价(万元/亩)	178.53	183.89	189.41	195.09	200.94	206.97	196.59
	预测收入(万元)			4,006.00	7,220.00	9,559.00		20,785.00
普洱象山国际 生态养生度假 区项目	土地出让面积(亩)				35.21	61.62	79.24	176.07
	单价(万元/亩)	79.13	81.50	83.95	86.47	89.06	91.73	89.75
	预测收入(万元)				3,045.00	5,488.00	7,269.00	15,802.00

项目名称	预测项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
滑石板片区土地储备项目	土地出让面积（亩）				39.71	69.50	89.35	198.56
	单价（万元/亩）	148.18	152.63	157.21	161.93	166.79	171.79	168.07
	预测收入（万元）				6,430.00	11,592.00	15,349.00	33,371.00
合计	出让面积（万元/亩）			150.65	292.94	474.09	510.57	1,428.25
	土地总价（万元）			14,896.00	32,942.00	52,845.00	48,913.00	149,596.00

（2）宁洱哈尼族彝族自治县

片区	类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
物流园片区	出让面积（亩）	50.00	100.00	250.00	216.94	616.94
	单价（万元/亩）	38.20	39.33	40.53	41.73	40.57
	土地总价（万元）	1,910.00	3,933.00	10,132.50	9,052.91	25,028.41
新平村大山头片区	出让面积（亩）		35.00	51.06	45.00	131.06
	单价（万元/亩）		80.47	82.87	85.33	83.07
	土地总价（万元）		2,816.45	4,231.34	3,839.85	10,887.64
新平村大沙坝片区	出让面积（亩）		49.00	86.00	82.01	217.01
	单价（万元/亩）		60.40	62.20	64.07	62.50
	土地总价（万元）		2,959.60	5,349.20	5,254.40	13,563.20
合计	出让面积（亩）	50.00	184.00	387.06	343.95	965.01
	土地总价（万元）	1,910.00	9,709.05	19,713.04	18,147.16	49,479.25

(3) 墨江哈尼族自治县

供地方式	类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
出让土地	出让面积 (亩)			42.00	32.79	10.00	84.79
	单价 (万元/亩)	155.00	159.00	164.00	169.00	174.00	
	土地总价 (万元)			6,888.00	5,541.51	1,740.00	14,169.51
划拨土地	出让面积 (亩)	101.35	100.01				201.36
	单价 (万元/亩)	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	
	土地总价 (万元)	8,614.75	8,500.85				17,115.60
合计	土地总价 (万元)	8,614.75	8,500.85	6,888.00	5,541.51	1,740.00	31,285.11

(4) 景东彝族自治县

项目	预测项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
南部区小地块 1 胥家营地块	土地出让面积 (亩)	20.00	30.00	23.01	10.00	10.00	93.01
	单价 (万元/亩)	107.36	110.58	113.89	117.31	120.83	
	预测收入 (万元)	2,147.20	3,317.40	2,620.61	1,173.10	1,208.30	10,466.61
普洱市景东彝族自治县西部区土地储备专项债券	土地出让面积 (亩)			32.00	24.00	24.00	80.00
	单价 (万元/亩)			86.69	89.29	91.97	
	预测收入 (万元)			2,774.08	2,142.96	2,207.28	7,124.32

项目	预测项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
合计	土地总价（万元）	2,147.20	3,317.40	5,394.69	3,316.06	3,415.58	17,590.93

(5) 景谷傣族彝族自治县

片区	类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
芒冒片区	出让面积（亩）	122.00	40.00	47.00		209.00
	单价（万元/亩）	113.30	116.70	120.20	123.81	474.01
	土地总价（万元）	13,822.60	4,667.96	5,649.40		24,139.96
石板村片区	出让面积（亩）		26.00	9.00	27.00	62.00
	单价（万元/亩）	113.30	116.70	120.20	123.81	474.01
	土地总价（万元）		3,034.17	1,081.80	3,342.76	7,458.73
合计	出让面积（亩）	122.00	66.00	56.00	27.00	271.00
	土地总价（万元）	13,822.60	7,702.13	6,731.20	3,342.76	31,598.69

(6) 江城哈尼族彝族自治县

区块名称	预测区块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
大新寨脚区块	土地出让面积 (亩)	5.00	10.00	5.94	6.00	5.00	31.94
	单价 (万元/亩)	120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
	预测收入 (万元)	602.55	1241.30	759.43	790.08	678.20	4,071.56
老风干田区块	土地出让面积 (亩)	4.00	4.00	3.00	2.49	1.00	14.49
	单价 (万元/亩)	120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
	预测收入 (万元)	482.04	496.52	383.55	327.88	135.64	1,825.63
原复合肥厂区块	土地出让面积 (亩)		10.00	10.00	5.86	5.00	30.86
	单价 (万元/亩)	120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
	预测收入 (万元)		1241.30	1,278.50	771.64	678.20	3,969.64
看守所旁区块	土地出让面积 (亩)				10.00	7.55	17.55
	单价 (万元/亩)	56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
	预测收入 (万元)				619.00	481.39	1,100.39

区块 名称	预测区块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
俸王庄区块	土地出让面积（亩）		10.00	20.00	10.00	5.53	45.53
	单价（万元/亩）	56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
	预测收入（万元）		583.50	1,202.00	619.00	352.59	2,757.09
江城县西北部物流中 心区块	土地出让面积（亩）	20.00	30.00	20.00	20.00	10.00	100.00
	单价（万元/亩）	56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
	预测收入（万元）	1,133.00	1,750.50	1,202.00	1,238.00	637.60	5,961.10
勐康口岸区块	土地出让面积（亩）	10.00	20.00	30.00	20.00	10.03	90.03
	单价（万元/亩）	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	
	预测收入（万元）	412.00	848.80	1,311.30	900.40	465.09	3,937.59
康平小集镇区块	土地出让面积（亩）		20.00	20.00	15.00	6.92	61.92
	单价（万元/亩）	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	
	预测收入（万元）		1,273.00	1,311.20	1,012.95	481.36	4,078.51

区块名称	预测区块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
江城县小区块	土地出让面积（亩）	5.00	5.00	5.00	3.00	1.27	19.27
	单价（万元/亩）	99.91	102.91	105.99	109.17	112.45	
	预测收入（万元）	499.55	514.55	529.95	327.51	142.81	2,014.37
合计	土地总价（万元）	3,129.14	7,949.47	7,977.93	6,606.46	4,052.88	29,715.88

(7) 孟连傣族拉祜族佤族自治县

项目	预测项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
城西片区	土地出让面积（亩）		28.69	78.03	138.29	2.07	247.08
	单价（万元/亩）	65.40	67.36	69.38	71.46	73.60	70.34
	预测收入（万元）		1,932.56	5,413.72	9,882.20	152.35	17,380.83
城东片区	土地出让面积（亩）				30.75	42.29	73.04
	单价（万元/亩）	79.40	81.78	84.23	86.76	89.36	88.27
	预测收入（万元）				2,667.87	3,779.03	6,446.90
允昂山片区	土地出让面积（亩）	29.88	40.00	71.65	30.12		171.65
	单价（万元/亩）	37.80	38.93	40.10	41.30	42.54	39.64
	预测收入（万元）	1,129.46	1,557.20	2,873.17	1,243.96		6,803.79

项目	预测项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
合计	土地总价 (万元)	1,129.46	3,489.76	8,286.89	13,794.03	3,931.38	30,631.52

(8) 澜沧拉祜族自治县

项目名称	预测项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
东朗路延长线五片区储备项目地块一	土地出让面积 (亩)	29.02			29.02
	单价 (万元/亩)	105.87			105.87
	预测收入 (万元)	3,072.25			3,072.25
东朗路延长线五片区储备项目地块二	土地出让面积 (亩)	16.06			16.06
	单价 (万元/亩)	66.13			66.13
	预测收入 (万元)	1,062.10			1,062.10
东朗路延长线五片区储备项目地块三	土地出让面积 (亩)		30.38		30.38
	单价 (万元/亩)		111.13		111.13
	预测收入 (万元)		3,376.23		3,376.23
东朗路延长线五片区储备项目地块四	土地出让面积 (亩)			34.98	34.98
	单价 (万元/亩)			95.87	95.87
	预测收入 (万元)			3,353.53	3,353.53
东朗路延长线五片区储备项目地块五	土地出让面积 (亩)	31.25			31.25

备项目其他部分	单价 (万元/亩)	35.00			35.00
	预测收入 (万元)	1,093.75			1,093.75
	合计	预测收入 (万元)	3,376.23	3,353.53	11,957.86

2、普洱区域项目净损益预测

序号	项目	市本级	宁洱县	墨江县	景东县	景谷县	江城县	孟连县	澜沧县	合计
一	收入总额	149,596.00	49,479.25	31,285.11	17,590.93	31,598.69	29,715.88	30,631.52	11,957.86	351,855.24
1	出让划拨收入	149,596.00	49,479.25	31,285.11	17,590.93	31,598.69	29,715.88	30,631.52	11,957.86	351,855.24
二	项目实施成本	101,390.00	31,177.39	25,434.56	11,863.18	21,751.23	21,347.12	16,879.92	11,224.06	241,067.46
1	征收转用成本	45,895.00	8,463.38	3,651.27	960.00	6,449.80	3,893.64	3,228.86	4,403.73	76,945.68
2	房屋拆迁成本		1,545.90							1,545.90
3	土地开发成本	6,300.00	1,740.35	8,584.50	5,040.00	4,065.00	6,731.00	2,735.45	2,108.43	37,304.73
4	农地征转费用	1,249.00	3,536.84	190.86		1,084.00		309.63	377.84	6,748.17
5	融资成本	10,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	1,125.00	22,500.00
6	出让计提基金	37,559.00	13,416.19	10,667.89	4,704.12	7,851.40	8,412.62	9,332.66	3,167.33	95,111.21
7	各项税费	75.00	24.73	15.64	8.80	15.80	14.86	15.32	5.98	176.13

8	其他费用	187.00	200.00	74.40	25.26	35.23	45.00	133.00	35.75	735.64
三	项目净利润	48,206.00	18,301.86	5,850.55	5,727.75	9,847.46	8,368.76	13,751.60	733.80	110,787.78

分区域项目情况列示

(1) 市本级（单位：万元）

序号	片区	汇源小镇 项目	普洱茶小镇 项目	天壁水泥 项目	跑马场 项目	象山国际 项目	滑石板 项目	合计
一	收入总额	32,952.00	31,119.00	15,567.00	20,785.00	15,802.00	33,371.00	149,596.00
1	土地出让收入	32,952.00	31,119.00	15,567.00	20,785.00	15,802.00	33,371.00	149,596.00
二	项目实施成本	22,137.00	20,650.00	13,875.00	19,097.00	10,571.00	15,060.00	101,390.00
1	土地征用成本	10,739.00	9,955.00	9,000.00	11,853.00	883.00	3,465.00	45,895.00
2	土地开发成本					4,300.00	2,000.00	6,300.00
3	农用地征收及转用缴纳税费	482.00	367.00			188.00	212.00	1,249.00
4	融资成本	2,250.00	2,250.00	1,125.00	2,250.00	1,125.00	1,125.00	10,125.00
5	出让计提基金	8,591.00	8,009.00	3,730.00	4,970.00	4,044.00	8,215.00	37,559.00
6	其他费用	59.00	53.00	12.00	14.00	23.00	26.00	187.00
7	各项税费	16.00	16.00	8.00	10.00	8.00	17.00	75.00

三	项目净利润	10,815.00	10,469.00	1,692.00	1,688.00	5,231.00	18,311.00	48,206.00
---	-------	-----------	-----------	----------	----------	----------	-----------	-----------

(2) 宁洱县 (单位: 万元)

序号	片区	物流园片区	新平村大山头片区	新平村大沙坝片区	合计
一	收入总额	25,028.41	10,887.64	13,563.20	49,479.25
1	土地出让收入	25,028.41	10,887.64	13,563.20	49,479.25
二	项目实施成本	17,482.91	6,129.58	7,564.90	31,177.39
1	土地征用成本	5,330.75	1,179.54	1,953.09	8,463.38
2	房屋拆迁补偿成本	1,545.90			1,545.90
2	土地开发成本		655.30	1,085.05	1,740.35
3	农用地征收及转用	1,809.69	1,293.13	434.02	3,536.84
4	融资成本	1,170.00	405.00	675.00	2,250.00
5	出让计提基金	7,500.06	2,555.17	3,360.96	13,416.19
6	税费	12.51	5.44	6.78	24.73
6	其他费用	114.00	36.00	50.00	200.00
三	项目净利润	7,545.50	4,758.06	5,998.30	18,301.86

(3) 墨江县 (单位: 万元)

序号	项目	2018年墨江县北部区（一期）土地储备项目
一	收入总额	31,285.11
1	土地出让及划拨收入	31,285.11
二	项目实施成本	25,434.56
1	土地征用成本	3,651.27
2	土地开发成本	8,584.50
3	新增建设用地有偿使用费	190.86
4	融资成本	2,250.00
5	计提基金	1,0667.89
6	其他费用	74.40
7	各项税费	15.64
三	项目净利润	5,850.55

(4) 景东县 (单位: 万元)

序号	区块名称	县城南部区块	县城西部区块	合计
一	收入总额	10,466.61	7,124.32	17,590.93
1	土地出让收入	10,466.61	7,124.32	17,590.93
二	项目成本	7,280.95	4,582.23	11,863.18
1	土地开发成本	3,020.00	2,020.00	5,040.00
2	土地征收成本	700.00	260.00	960.00
3	利息支出	652.50	472.50	1,125.00
4	出让基金支出	2,889.63	1,814.49	4,704.12
5	各项税费	5.24	3.56	8.80
6	其他支出	13.58	11.68	25.26
三	项目净利润	3,185.66	2,542.09	5,727.75

(5) 景谷县 (单位: 万元)

序号	片区	芒冒片区	石板村片区	合计
一	收入总额	24,139.96	7,458.73	31,598.69
1	土地出让收入	24,139.96	7,458.73	31,598.69
二	项目实施成本	16,785.64	4,965.58	21,751.22
1	土地征用成本	4,974.20	1,475.60	6,449.80
2	土地开发成本	3,135.00	930.00	4,065.00
3	新增建设用地使用费	836.00	248.00	1,084.00
4	债券利息	1,800.00	450.00	2,250.00
5	出让计提基金	6,001.20	1,850.20	7,851.40
6	招拍挂费用	27.17	8.06	35.23
7	各项税费	12.07	3.73	15.80
三	项目净利润	7,354.32	2,493.15	9,847.47

(6) 江城县 (单位: 万元)

序号	区块名称	大新寨家脚 区块	老风干 田区块	原复合肥厂 区块	看守所 旁区块	傣王庄 区块	江城县 西北部 物流中 心区块	勐康口 岸区块	康平小 集镇区 区块	江城县 县小区 区块	合计
一	收入总额	4,071.56	1,825.63	3,969.64	1,100.39	2,757.09	5,961.10	3,937.59	4,078.51	2,014.37	29,715.88
1	土地出让收入	4,071.56	1,825.63	3,969.64	1,100.39	2,757.09	5,961.10	3,937.59	4,078.51	2,014.37	29,715.88
二	项目成本	2,249.71	1,026.64	2,090.84	970.07	1,977.92	4,706.36	2,913.97	3,514.37	1,897.24	21,347.12
1	土地征收转用成本	478.20	174.70	465.89	175.41	110.62	500.00	275.02	557.60	1,156.20	3,893.64
2	土地开发成本	480.00	260.00	460.00	351.00	800.00	2,000.00	1,080.00	1,300.00	0.00	6,731.00
3	融资成本	180.00	90.00	202.50	112.50	202.50	517.50	292.50	405.00	247.50	2,250.00
4	出让计提基金	1,104.47	496.03	955.47	325.61	858.42	1,680.88	1,259.48	1,244.73	487.53	8,412.62
5	各项税费	2.04	0.91	1.98	0.55	1.38	2.98	1.97	2.04	1.01	14.86
6	其他费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	45.00
三	项目净利润	1,821.85	798.99	1,878.80	130.32	779.17	1,254.74	1,023.62	564.14	117.13	8,368.76

(7) 孟连县 (单位: 万元)

序号	项目	城西	城东	允昂山片区	合计
一	收入总额	17,380.83	6,446.90	6,803.79	30,631.52
1	土地出让收入	17,380.83	6,446.90	6,803.79	30,631.52
二	项目成本	9,686.67	2,974.43	4,218.82	16,879.92
1	土地征收成本	2,049.60	578.48	600.78	3,228.86
2	土地开发成本	1,464.00	413.20	858.25	2,735.45
3	建设用地有偿使用费	195.20	0.00	114.43	309.63
4	出让计提基金	5,238.17	1,719.53	2,374.96	9,332.66
5	招拍挂费用	56.00	35.00	42.00	133.00
6	各项税费	8.70	3.22	3.40	15.32
7	债券利息	675.00	225.00	225.00	1,125.00
三	项目利润	7,694.16	3,472.47	2,584.97	13,751.60

(8) 澜沧县 (单位: 万元)

序号	项目	东朗路延长线五片区储备项目	合计
一	收入总额	11,957.86	11,957.86
1	土地出让及划拨收入	11,957.86	11,957.86
二	项目实施成本	11,224.06	11,224.06
1	土地征用成本	4,403.73	4,403.73
2	土地开发成本	2,108.43	2,108.43
3	农征转缴纳税费	377.84	377.84
4	融资成本	1,125.00	1,125.00
5	出让计提基金	3,167.33	3,167.33
6	税费	5.98	5.98
7	其他费用	35.75	35.75
三	项目净利润	733.80	733.80

3、净现金流量项目分类预测（单位：万元）

序号	项目	市本级	宁洱县	墨江县	景东县	景谷县	江城县	孟连县	澜沧县	合计
一	现金流入	213,352.00	67,090.72	45,998.94	24,715.93	45,843.15	42,590.52	38,091.46	19,992.11	497,674.83
1	出让划拨收入	149,596.00	49,479.25	31,285.11	17,590.93	31,598.69	29,715.88	30,631.52	11,957.86	351,855.24
2	财政预算安排	18,756.00	7,611.47	4,713.83	2,125.00	4,244.46	2,874.64	2,459.94	3,034.25	45,819.59
3	专项债券	45,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	100,000.00
二	现金流出	146,390.00	41,177.39	35,434.56	16,863.18	31,751.23	31,347.12	21,879.91	16,224.06	341,067.45
1	征收转用成本	45,895.00	8,463.38	3,651.27	960.00	6,449.80	3,893.64	3,228.86	4,403.73	76,945.68
2	房屋拆迁成本		1,545.90							1,545.90
3	土地开发成本	6,300.00	1,740.35	8,584.50	5,040.00	4,065.00	6,731.00	2,735.45	2,108.43	37,304.73
4	农地征转费用	1,249.00	3,536.84	190.86		1,084.00		309.63	377.84	6,748.17
5	债券利息	10,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	1,125.00	22,500.00
6	出让计提基金	37,559.00	13,416.19	10,667.89	4,704.12	7,851.40	8,412.62	9,332.65	3,167.33	95,111.20
7	各项税费	75.00	24.73	15.64	8.80	15.80	14.86	15.32	5.98	176.13
8	其他费用	187.00	200.00	74.40	25.26	35.23	45.00	133.00	35.75	735.64
9	债券本金归还	45,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	100,000.00
三	现金净流量	66,962.00	25,913.33	10,564.38	7,852.75	14,091.92	11,243.40	16,211.55	3,768.05	156,607.38

(1) 市本级 (单位: 万元)

序号	项目	汇源小镇 项目	普洱茶小镇 项目	天壁水泥 项目	跑马场 项目	象山国际 项目	滑石板 项目	合计
一	现金流入	46,482.00	43,744.00	25,704.00	34,902.00	22,321.00	40,199.00	213,352.00
1	土地出让收入	32,952.00	31,119.00	15,567.00	20,785.00	15,802.00	33,371.00	149,596.00
2	财政预算安排	3,530.00	2,625.00	5,137.00	4,117.00	1,519.00	1,828.00	18,756.00
3	专项债券	10,000.00	10,000.00	5,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	45,000.00
二	现金流出	32,137.00	30,650.00	18,875.00	29,097.00	15,571.00	20,060.00	146,390.00
1	土地征收成本	10,739.00	9,955.00	9,000.00	11,853.00	883.00	3,465.00	45,895.00
2	土地开发成本					4,300.00	2,000.00	6,300.00
3	建设用地有偿使用费	482.00	367.00			188.00	212.00	1,249.00
4	出让计提基金	8,591.00	8,009.00	3,730.00	4,970.00	4,044.00	8,215.00	37,559.00
5	招拍挂费用	59.00	53.00	12.00	14.00	23.00	26.00	187.00
6	各项税费	16.00	16.00	8.00	10.00	8.00	17.00	75.00
7	债务利息	2,250.00	2,250.00	1,125.00	2,250.00	1,125.00	1,125.00	10,125.00
8	债券本金偿还	10,000.00	10,000.00	5,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	45,000.00
三	现金净流量	14,345.00	13,094.00	6,829.00	5,805.00	6,750.00	20,139.00	66,962.00

(2) 宁洱县 (单位: 万元)

序号	项目	物流园片区	新平村大山头片区	新平村大沙坝片区	合计
一	现金流入	34,918.75	14,439.61	17,732.36	67,090.72
1	土地出让收入	25,028.41	10,887.64	13,563.20	49,479.25
2	自有资金	4,690.34	1,751.97	1,169.16	7,611.47
3	专项债券	5,200.00	1,800.00	3,000.00	10,000.00
二	现金流出	22,682.91	7,929.58	10,564.90	41,177.39
1	土地征收成本	5,330.75	1,179.54	1,953.09	8,463.38
2	房屋拆迁补偿成本	1,545.90			1,545.90
3	土地开发成本		655.30	1,085.05	1,740.35
4	农转征缴纳税费	1,809.69	1,293.13	434.02	3,536.84
5	出让计提基金	7,500.06	2,555.17	3,360.96	13,416.19
6	税费	12.51	5.44	6.78	24.73
7	其他成本	114.00	36.00	50.00	200.00
8	债券利息	1,170.00	405.00	675.00	2,250.00
9	债券本金偿付	5,200.00	1,800.00	3,000.00	10,000.00
三	现金净流量	12,235.84	6,510.03	7,167.46	25,913.33

(3) 墨江县 (单位: 万元)

序号	项目	年墨江县北部区项目	合计
一	现金流入	45,998.94	45,998.94
1	土地出让及划拨收入	31,285.11	31,285.11
2	债券融资	10,000.00	10,000.00
3	财政预算安排	4,713.83	4,713.83
二	现金流出	35,434.56	35,434.56
1	土地征用成本	3,651.27	3,651.27
2	土地开发成本	8,584.50	8,584.50
3	新增建设用地有偿使用费	190.86	190.86
4	出让计提基金	10,667.89	10,667.89
5	招拍挂费用	74.40	74.40
6	各项税费	15.64	15.64
7	债券利息	2,250.00	2,250.00
8	债券本金归还	10,000.00	10,000.00
三	现金净流量	10,564.38	10,564.38

(4) 景东县 (单位: 万元)

序号	项目	县城南部区块	县城西部区块	合计
一	现金流入	14,839.11	9,876.82	24,715.93
1	财政预算安排	1,472.50	652.50	2,125.00
3	债券资金	2,900.00	2,100.00	5,000.00
4	出让收入	10,466.61	7,124.32	17,590.93
二	现金流出	10,180.95	6,682.23	16,863.18
1	土地开发成本	3,020.00	2,020.00	5,040.00
2	土地征收成本	700.00	260.00	960.00
2	利息支出	652.50	472.50	1,125.00
3	出让基金支出	2,889.63	1,814.49	4,704.12
4	各项税费	5.24	3.56	8.80
5	其他支出	13.58	11.68	25.26
6	债券偿还	2,900.00	2,100.00	5,000.00
三	现金净流量	4,658.16	3,194.59	7,852.75

(5) 景谷县 (单位: 万元)

序号	项目	芒冒项目	石板村项目	合计
一	现金流入	35,190.30	10,652.85	45,843.15
1	土地出让收入	24,139.96	7,458.73	31,598.69
2	财政预算安排	3,050.34	1,194.12	4,244.46
3	专项债券	8,000.00	2,000.00	10,000.00
二	现金流出	24,785.63	6,965.60	31,751.23
1	土地征收成本	4,974.20	1,475.60	6,449.80
3	土地开发费	3,135.00	930.00	4,065.00
4	农用地征转税费	836.00	248.00	1,084.00
5	出让计提基金	6,001.20	1,850.20	7,851.40
6	招拍挂费用	27.17	8.06	35.23
7	各项税费	12.06	3.74	15.80
8	债务本金归还	8,000.00	2,000.00	10,000.00
9	债务利息	1,800.00	450.00	2,250.00
三	现金净流量	10,404.67	3,687.25	14,091.92

(6) 江城县 (单位: 万元)

序号	项目	大新寨家脚	老风干田区	原复合肥厂	看守所旁区块	傣王庄	北部物流中心区块	勐康口岸区块	康平小镇	江城县小区块	合计
一	现金流入	5,209.76	2,350.33	5,098.03	1,739.30	3,870.21	8,978.60	5,585.11	6,341.11	3,418.07	42,590.52
1	土地出让收入	4,071.56	1,825.63	3,969.64	1,100.39	2,757.09	5,961.10	3,937.59	4,078.51	2,014.37	29,715.88
2	专项债券	800.00	400.00	900.00	500.00	900.00	2,300.00	1,300.00	1,800.00	1,100.00	10,000.00
3	财政预算安排	338.20	124.70	228.39	138.91	213.12	717.50	347.52	462.60	303.70	2,874.64
二	现金流出	3,049.71	1,426.64	2,990.84	1,470.07	2,877.92	7,006.36	4,213.97	5,314.37	2,997.24	31,347.12
1	土地征收成本	478.20	174.70	465.89	175.41	110.62	500.00	275.02	557.60	1,156.20	3,893.64
2	土地开发成本	480.00	260.00	460.00	351.00	800.00	2,000.00	1,080.00	1,300.00	0.00	6,731.00
3	出让计提基金	1,104.47	496.03	955.47	325.61	858.42	1,680.88	1,259.48	1,244.73	487.53	8,412.62
4	各项税费	2.04	0.91	1.98	0.55	1.38	2.98	1.97	2.04	1.01	14.86
5	其他费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	45.00
6	债券利息	180.00	90.00	202.50	112.50	202.50	517.50	292.50	405.00	247.50	2,250.00
7	债券本金偿还	800.00	400.00	900.00	500.00	900.00	2,300.00	1,300.00	1,800.00	1,100.00	10,000.00
三	现金净流量	2,160.05	923.69	2,107.19	269.23	992.29	1,972.24	1,371.14	1,026.74	420.83	11,243.40

(7) 孟连县 (单位: 万元)

序号	项目	城西	城东	允昂山片区	合计
一	现金流入	21,788.63	7,680.58	8,622.25	38,091.46
1	土地出让收入	17,380.83	6,446.90	6,803.79	30,631.52
2	财政预算安排	1,407.80	233.68	818.46	2,459.94
3	专项债券	3,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
二	现金流出	12,686.67	3,974.43	5,218.81	21,879.91
1	土地征收成本	2,049.60	578.48	600.78	3,228.86
2	土地开发成本	1,464.00	413.20	858.25	2,735.45
3	建设用地有偿使用费	195.20		114.43	309.63
4	出让计提基金	5,238.17	1,719.53	2,374.95	9,332.65
5	招拍挂费用	56.00	35.00	42.00	133.00
6	各项税费	8.70	3.22	3.40	15.32
7	债券本金偿还	3,000.00	1,000.00	1,000.00	5,000.00
8	债券利息	675.00	225.00	225.00	1,125.00
三	现金净流量	9,101.96	3,706.15	3,403.44	16,211.55

(8) 澜沧县 (单位: 万元)

序号	项目	东朗路延长线五片区储备项目	合计
一	现金流入	19,992.11	19,992.11
1	土地出让及划拨收入	11,957.86	11,957.86
2	财政预算安排	3,034.25	3,034.25
3	专项债券	5,000.00	5,000.00
二	现金流出	10,099.06	10,099.06
1	征拆成本	4,403.73	4,403.73
2	土地平整成本	441.76	441.76
3	道路建设成本	1,666.67	1,666.67
4	农用地征收及转用相关税费	377.84	377.84
5	计提基金	3,167.33	3,167.33
6	税费	5.98	5.98
7	其他成本	35.75	35.75
8	债券利息	1,125.00	1,125.00
9	债券本金偿还	5,000.00	5,000.00
三	现金净流量	3,768.05	3,768.05

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

纳入此次土地储备专项债券的区域范围包括普洱市本级及所下辖的宁洱哈尼族彝族自治县、墨江哈尼族自治县、景东彝族自治县、景谷傣族彝族自治县、江城哈尼族彝族自治县、孟连傣族拉祜族佤族自治县、澜沧拉祜族自治县七个自治县，共计 27 个项目，投资估算总计 145,819.59 万元，其中普洱市本级投资估算金额 63,756.00 万元，宁洱县投资估算金额 17,611.47 万元，墨江县投资估算金额 14,713.83 万元，景东县投资估算金额 7,125.00 万元，景谷县投资估算金额 14,244.46 万元，江城县投资估算金额 12,874.64 万元，孟连县投资估算金额 7,459.94 万元，澜沧县投资估算金额 8,034.25 万元。

普洱区域投资估算构成分区域情况列示（单位：万元）

项目	市本级	宁洱县	墨江县	景东县	景谷县	江城县	孟连县	澜沧县	合计
一、征收转用成本	45,895.00	8,463.38	3,651.27	960.00	6,449.80	3,893.64	3,228.86	4,403.73	76,945.68
二、房屋拆迁成本		1,545.90							1,545.90
三、土地开发成本	6,300.00	1,740.35	8,584.50	5,040.00	4,065.00	6,731.00	2,735.45	2,108.43	37,304.73
四、农地征转费用	1,249.00	3,536.84	190.86		1,084.00		309.63	377.84	6,748.17
五、债券利息	10,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	2,250.00	2,250.00	1,125.00	1,125.00	22,500.00
六、其他费用	187.00	75.00	37.20		395.66		61.00	19.25	775.11
合计	63,756.00	17,611.47	14,713.83	7,125.00	14,244.46	12,874.64	7,459.94	8,034.25	145,819.59

2、资金筹措

普洱区域对应于所属此次债券发行项目，资金筹措来源涵盖财政预算安排资金与债券融资等方式，其中以财政预算安排方式提供资金 45,819.59 万元，债券融资提供 100,000.00 万元，共计 145,819.59 万元。

普洱区域资金拟筹措情况分区域列示（单位：万元）

项目	市本级	宁洱县	墨江县	景东县	景谷县	江城县	孟连县	澜沧县	合计
财政预算安排	18,756.00	7,611.47	4,713.83	2,125.00	4,244.46	2,874.64	2,459.94	3,034.25	45,819.59
债券融资	45,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	100,000.00
合计	63,756.00	17,611.47	14,713.83	7,125.00	14,244.46	12,874.64	7,459.94	8,034.25	145,819.59

二、还本付息现金流量预测

本次普洱区域拟发行债券金额 100,000.00 万元，假设 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，土地出让收入现金流量净流入及偿债覆盖率年度汇总情况如下：

项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入	9,797.17	132,101.90	18,941.07	59,114.18	82,276.92	111,900.83	83,542.76	497,674.83
出让划拨收入			15,020.55	59,114.18	82,276.92	111,900.83	83,542.76	351,855.24
财政预算安排	9,797.17	32,101.90	3,920.52					45,819.59
专项债券		100,000.00						100,000.00
现金流出	8,075.43	56,941.07	38,151.18	38,871.10	31,524.72	31,762.37	125,840.58	331,166.45
征收转用成本	4,066.50	52,542.68	12,508.49	6,180.22	1,647.79			76,945.68
房屋拆迁补偿		1,545.90						1,545.90
土地开发成本			16,181.99	13,982.57	5,615.12	1,525.05		37,304.73
农地征转费用	3,914.68	2,719.06	114.43					6,748.17
债券利息			4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	22,500.00
出让计提基金			4,791.17	16,243.82	23,325.16	29,000.79	21,750.26	95,111.20
各项税费			7.50	30.11	42.67	55.52	40.33	176.13
其他费用	94.25	133.43	47.60	206.38	113.98	86.00	54.00	735.64
债券本金归还							100,000.00	100,000.00

年度现金净流量	1,721.74	75,160.83	-19,210.11	17,971.08	47,032.20	76,733.47	-42,801.83	156,607.38
累计现金净流量	1,721.74	76,882.57	57,673.46	75,644.54	122,676.74	199,410.21	156,607.38	156,607.38

普洱市本级分项目本息覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益	借贷本息	本息覆盖倍数
①	②	③	④	⑤=②-③-④	⑥	⑦=⑤÷⑥
一、普洱市本级	149,596.00	37,559.00	262.00	111,775.00	55,125.00	2.03
1、曼歇坝片区（一期）汇源小镇项目	32,952.00	8,591.00	75.00	24,286.00	12,250.00	1.98
2、南屏镇片区（一期）普洱茶小镇项目	31,119.00	8,009.00	69.00	23,041.00	12,250.00	1.88
3、南屏镇片区（二期）天壁水泥项目	15,567.00	3,730.00	20.00	11,817.00	6,125.00	1.93
4、南屏镇片区（三期）跑马场项目	20,785.00	4,970.00	24.00	15,791.00	12,250.00	1.29
5、普洱象山国际生态度假区二期项目	15,802.00	4,044.00	31.00	11,727.00	6,125.00	1.91
6、滑石板片区项目	33,371.00	8,215.00	43.00	25,113.00	6,125.00	4.10
二、宁洱县	49,479.25	13,416.19	3,761.57	32,301.49	12,250.00	2.64
1、宁洱县物流园片区	25,028.41	7,500.06	1,936.20	15,592.15	6,370.00	2.45
2、宁洱县新平村大山头片区	10,887.64	2,555.17	1,334.57	6,997.90	2,205.00	3.17
3、宁洱县新平村大沙坝片区	13,563.20	3,360.96	490.80	9,711.44	3,675.00	2.64
三、墨江县	31,285.11	10,667.89	90.04	20,527.18	12,250.00	1.68
1、墨江县北部区项目	31,285.11	10,667.89	90.04	20,527.18	12,250.00	1.68
四、景东县	17,590.93	4,704.12	34.06	12,852.75	6,125.00	2.10
1、普洱市景东彝族自治县南部区	10,466.61	2,889.64	18.82	7,558.15	3,552.50	2.13
2、普洱市景东彝族自治县西部区	7,124.32	1,814.48	15.24	5,294.60	2,572.50	2.06
五、景谷县	31,598.69	7,851.40	51.03	23,696.26	12,250.00	1.93
1、芒冒片区	24,139.96	6,001.20	39.24	18,099.52	9,800.00	1.85
2、石板村片区	7,458.73	1,850.20	11.79	5,596.74	2,450.00	2.28
六、江城县	29,715.88	8,412.62	59.86	21,243.40	12,250.00	1.73
1、大新寨家脚区块	4,071.56	1,104.47	7.04	2,960.05	980.00	3.02

项目	出让收入	出让基金	相关税费	出让净收益	借贷本息	本息覆盖 倍数
①	②	③	④	⑤=②-③-④	⑥	⑦=⑤÷⑥
2、老风干田区块	1,825.63	496.03	5.91	1,323.69	490.00	2.70
3、原复合肥厂区块	3,969.64	955.47	6.98	3,007.19	1,102.50	2.73
4、看守所旁区块	1,100.39	325.61	5.55	769.23	612.50	1.26
5、俸王庄区块	2,757.09	858.42	6.38	1,892.29	1,102.50	1.72
6、江城县西北部物流 中心区块	5,961.10	1,680.88	7.98	4,272.24	2,817.50	1.52
7、勐康口岸区块	3,937.59	1,259.48	6.97	2,671.14	1,592.50	1.68
8、康平小集镇区块	4,078.51	1,244.73	7.04	2,826.74	2,205.00	1.28
9、江城县县小区块	2,014.37	487.53	6.01	1,520.83	1,347.50	1.13
七、孟连县	30,631.52	9,332.65	148.32	21,150.55	6,125.00	3.45
1、城西片区	17,380.83	5,238.17	64.70	12,077.96	3,675.00	3.29
2、城东片区	6,446.90	1,719.53	38.22	4,689.15	1,225.00	3.83
3、允昂山片区	6,803.79	2,374.95	45.40	4,383.44	1,225.00	3.58
八、澜沧县	11,957.86	3,167.33	419.57	8,370.96	6,125.00	1.37
1、东朗路延长线五片 区项目	11,957.86	3,167.33	419.57	8,370.96	6,125.00	1.37
合计	351,855.24	95,111.20	4,826.45	251,917.59	122,500.00	2.06

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，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，平均偿债覆盖率为 2.06，实现项目收益和融资自求平衡。