

2018年云南省玉溪市 土地储备专项债券实施方案



目 录

前 言.....	- 1 -
一、基本情况.....	- 3 -
(一) 玉溪市财政收支状况.....	- 3 -
1.一般公共预算收支.....	- 3 -
2.政府性基金预算收支.....	- 4 -
3.国有资本经营预算收支.....	- 5 -
4.专项债券对应的政府性基金收支情况.....	- 5 -
(二) 玉溪市总体规化.....	- 6 -
二、项目情况.....	- 8 -
(一) 玉溪科教创新城（核心区）职教片区（一期）土地储备项目.....	- 9 -
1.项目概况.....	- 9 -
2.项目总投资.....	- 9 -
3.债券基本情况.....	- 9 -
4.资金筹措方案.....	- 9 -
5.资金平衡情况.....	- 10 -
(二) 玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区.....	- 17 -
1.项目概况.....	- 17 -
2.项目总投资.....	- 18 -
3.债券基本情况.....	- 18 -



4.资金筹措方案.....	- 18 -
5.资金平衡.....	- 20 -
6.独立第三方专业机构进行评估意见.....	- 24 -
(三) 峨山县峨峨古镇（一期）土地储备专项债券.....	- 24 -
1.项目概况.....	- 24 -
2.项目总投资.....	- 24 -
3.债券基本情况.....	- 25 -
4.资金筹措方案.....	- 25 -
5.资金平衡.....	- 27 -
6.独立第三方专业机构进行评估意见.....	- 31 -
(四) 元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目.....	- 31 -
1.项目概况.....	- 31 -
2.项目总投资.....	- 31 -
3.债券基本情况.....	- 31 -
4.资金筹措方案.....	- 31 -
5.资金平衡.....	- 33 -
6.独立第三方专业机构进行评估意见.....	- 37 -
三、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	- 37 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。.....	- 38 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施。.....	- 40 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。.....	- 41 -

前 言

土地储备是政府调控土地市场的重要抓手，是严格土地管理不可或缺的重要环节，对稳定房地产市场、保障民生用地、促进经济社会目标的实现发挥了积极而重大的作用。

2018 年中央城市工作会议指出：要以城市群为主体形态，科学规划城市布局，实现紧凑集约、高效绿色发展。要优化提升东部城市群，在中西部地区培育发展一批城市群、区域性中心城市，促进边疆中心城市、口岸城市联动发展，让中西部地区广大群众在家门口也能分享城镇化成果。各城市要结合资源禀赋和区位优势，明确主导产业和特色产业，强化大中小城市和小城镇产业协作协同，逐步形成横向错位发展、纵向分工协作的发展格局。要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量，立足国情，尊重自然、顺应自然、保护自然，改善城市生态环境，在统筹上下功夫，在重点上求突破，着力提高城市发展持续性、宜居性。

为了完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进土地储备事业持续健康发展，财政部、国土资源部联合印发了《地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预〔2017〕62号）旨在完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，自 2017 年以来从土地

储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资，促进土地储备事业持续健康发展。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的相关要求，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度。项目建设立足于地方政府实际情况，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，保障重点领域合理融资需求，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，供给侧结构性改革不仅仅是市场的改革，更是以市场化为导向、以市场所需供给约束为标准的政府改革，其内容包括减少政府对土地、劳动、技术、资金、管理等生产要素的供给限制。项目建设充分利用金融机构对土地储备的一系列优惠政策统筹城乡发展，优化土地供给结构，是深化供给侧结构性改革的重要举措。

政府土地储备部门按照收购土地计划和当地城市发展的客观要求，在同被收购单位平等友好协商的基础上，商定土地收购价格，或协同解决土地收益分成问题，按照约定先由政府储备机构支付收购金、取得建设用地，并按照规定，完成土地过户等程序的处理。政府土地收储机构把掌控大批存量建设用地的供应落到实处，城市极具活力的土地储备机制才可能有效组建成

功，大额的国有资产才能够完全掌控在政府手中，政府才能够彻底解决好土地收储工作及土地市场运行过程中的诸多连带问题，从而实现国家对土地使用情况实现宏观调控。为进一步加强市级政府对土地的统一集中调控，盘活土地资产存量，优化土地资源配路，节约集约用地，培育公平合理、规范、有序的土地市场，促进城市土地资产保值增值，为城市建设提供有效资金保障。根据本次土地储备项目实施计划及土地储备专项债券发行计划，结合玉溪市土地出让情况，通过对纳入土地收储发行债券地块的成本测算和地块供应以商住用地评估地价的技术思路、方法进行项目预期收益、成本支出测算，分析项目融资平衡情况及项目效益分析。

一、基本情况

（一）玉溪市财政收支状况

1.一般公共预算收支

2016 年，全市一般公共预算收入 131.1 亿元，转移性收入 104.1 亿元，一般债券收入 128.7 亿元。市本级一般公共预算收入 55 亿元，转移性收入 118.6 亿元，一般债券收入 128.7 亿元。全市一般公共预算支出 233.4 亿元，转移性支出 13.8 亿元，一般债券还本支出 119.5 亿元。市本级一般公共预算支出 56 亿元，转移性支出 127.9 亿元，一般债券还本支出 83 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入预算安排 137.2 亿元，转移性收入预算安排 108.8 亿元，一般债券收入预算安排 71.7 亿元。市本级一般公共预算收入预算安排 60.4 亿元，转移性收入

预算安排 126.8 亿元，一般债券收入预算安排 71.7 亿元。全市一般公共预算支出预算安排 262.1 亿元，转移性支出预算安排 20.7 亿元，一般债券还本支出预算安排 58.1 亿元。市本级一般公共预算支出预算安排 69.8 亿元，转移性支出预算安排 131.1 亿元，一般债券还本支出预算安排 39 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入预算安排 141.3 亿元，转移性收入预算安排 126.9 亿元。市本级一般公共预算收入预算安排 62.2 亿元，转移性收入预算安排 145.4 亿元。全市一般公共预算支出预算安排 264.7 亿元，转移性支出预算安排 22 亿元。市本级一般公共预算支出预算安排 70.5 亿元，转移性支出预算安排 140.6 亿元。

2.政府性基金预算收支

2016 年，全市政府性基金预算收入 23.1 亿元，债券转贷收入 60.7 亿元。市本级政府性基金收入 4.7 亿元，债券转贷收入 60.7 亿元。全市政府性基金支出 24.2 亿元，债券转贷还本支出 56.7 亿元。市本级政府性基金支出 1.5 亿元，债券资金还本支出 47.3 亿元。

2017 年，全市政府性基金预算收入预算安排 30.8 亿元，专项债券收入预算安排 17.8 亿元。市本级政府性基金收入预算安排 5.9 亿元，专项债券收入预算安排 16.8 亿元。全市政府性基金支出预算安排 19.9 亿元，债券转贷还本支出预算安排 17.8 亿元。市本级政府性基金支出预算安排 2.8 亿元，债券转贷还本支出预算安排 16.8 亿元。

2018 年，全市政府性基金预算收入预算安排 49.4 亿元。市本级政府性基金收入预算安排 10.2 亿元。全市政府性基金支出预算安排 21.9 亿元。市本级政府性基金支出预算安排 3.4 亿元。

3. 国有资本经营预算收支

2016 年，全市国有资本经营预算收入 158 万元。市本级国有资本经营预算收入 127 万元。全市国有资本经营预算支出 80 万元。市本级国有资本经营预算支出 80 万元。

2017 年，全市国有资本经营预算收入预算安排 744 万元。市本级国有资本经营预算收入预算安排 131 万元。全市国有资本经营预算支出预算安排 99 万元。市本级国有资本经营预算支出预算安排 91 万元。

2018 年，全市国有资本经营预算收入预算安排 2016 万元。市本级国有资本经营预算收入预算安排 1208 万元。全市国有资本经营预算支出预算安排 916 万元。市本级国有资本经营预算支出预算安排 108 万元。

4. 专项债券对应的政府性基金收支情况

2016 年，全市国有土地使用权出让收入 20.8 亿元。市本级国有土地使用权出让收入 2.9 亿元。全市国有土地使用权出让支出 19 亿元。市本级国有土地使用权出让支出无。

2017 年，全市国有土地使用权出让收入预算 37.1 亿元。市本级国有土地使用权出让收入预算 5.5 亿元。全市国有土地使用权出让支出预算 38.5 亿元。市本级国有土地使用权出让支出预

算 6 亿元。

2018 年,全市国有土地使用权出让收入预算安排 46.8 亿元。市本级国有土地使用权出让收入预算安排 8.5 亿元。全市国有土地使用权出让支出预算安排 15.1 亿元。市本级国有土地使用权出让支出预算安排 0.03 亿元。

(二) 玉溪市总体规化

玉溪位于彩云之南,滇中腹地,资源丰富、风光秀丽、历史悠久、人杰地灵、文化独特。因玉溪大河“碧玉清溪”而得名。全市国土面积 1.5 万平方公里,辖两区七县,常住人口 237.5 万人,少数民族占总人口的 34.4%。玉溪素有生命起源地和聂耳故乡、云烟之乡、花灯之乡、高原水乡“一地四乡”的美誉。近年来,玉溪市面对错综复杂的经济形势和繁重艰巨的改革发展稳定任务,认真学习贯彻习近平总书记系列重要讲话和考察云南重要讲话精神,紧紧抓住国家“一带一路”、长江经济带和云南建设面向南亚东南亚辐射中心以及滇中城市经济圈一体化发展等重大战略机遇,牢固树立五大发展理念,主动适应经济发展新常态,研究和制定政策措施,着力推进供给侧结构性改革,统筹推进稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险的各项工作,全市经济社会保持平稳较快发展。2017 年,全市完成固定资产投资(不含农户)1080.8 亿元,增长 20.9%。一般公共预算收入 137.2 亿元,增长 5%;2017 年全市完成现价生产总值(GDP)1415.1 亿元,按可比价格计算增长 9.3%。

玉溪市 2020 年的发展目标是:玉溪城乡发展建设取得重大

进展，全面建成小康社会，区域开放格局初步构建，区域性中心城市地位明显增强，区域竞争力稳居云南省前列，初步形成昆明—玉溪协同发展、互利共赢的新局面；争当全省生态文明建设排头兵，三湖保护与治理取得突破性进展，生产方式和生活方式的绿色低碳水平进一步提升；全域旅游深入推进，世界级高原湖泊旅游休闲胜地建设初见成效；为建设中国面向南亚东南亚国际大通道上的门户枢纽夯实基础，对外开放、国际交往环境及配套服务水平得到提升；科教创新城市建设深入推进，大健康产业与装备制造业与智能制造初具雏形，非烟产业比重持续下降，城市转型发展初见成效；玉溪在云南省和滇中城市群内的地位进一步增强，市民素质和城市文明程度显著提高，人民生活水平和质量普遍提高，公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提升。

城市定位：功能定位。世界级高原湖泊旅游休闲胜地，中国面向南亚东南亚的门户枢纽，科教引领创新发展示范区，云南省重要的大健康、装备制造基地；特色定位。一地四乡之邑，科教创新之城，聂耳音乐之都；形象定位。创新开放、生态宜居、文明幸福的美丽高原湖区城市。

全域用地指标控制：推进土地利用方式由粗放型向集约化、规模化发展，形成“城市向中心城区集中、集约发展；工业集中布局、规模发展；商贸向物流中心集中、多元发展”的土地利用格局。规划至 2035 年，玉溪市域建设用地总规模控制在 650 平方公里以下；全市耕地保有量控制在 2333 平方公里以上，不低

于 2020 年耕地保有量；严格保护永久基本农田，确保永久基本农田面积不减少，质量不降低。合理控制城乡居民点建设用地规模，城镇人均建设用地指标控制在 100-120 平方米/人，农村居民点人均建设用地指标控制在 120-150 平方米/人。规划至 2035 年，全市城乡居民点建设用地规模控制在 36185 公顷，其中城镇建设用地规模控制在 24035 公顷，农村居民点建设用地规模控制在 12150 公顷。规划至远景 2050 年，全市城乡居民点建设用地规模控制在 36400 公顷，其中城镇建设用地规模控制在 28600 公顷，农村居民点建设用地规模控制在 7800 公顷。

二、项目情况

2018 年玉溪市政府土地储备专项债券发行总额为 150000 万元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券。此次玉溪市政府土地储备专项债券涉及 4 个项目，期限为 5 年期。详见下表：

2018年债券募投项目情况表

项目名称	项目建设内容	项目总投资 (亿元)	本批债券计划使用额度 (亿元)	期限 (年)	偿债资金是否覆盖本息
玉溪科教创新城	职教片区土地储备（一期限）项目	8.45	6.2	5	是
澄江县土地收储	体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区项目	8.48	6.1	5	是
峨山县土地收储	嵎峨古镇（一期）土地储备项目	3.13	1.2	5	是
元江县土地收储	果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目	2.46	1.5	5	是

（一）玉溪科教创新城（核心区）职教片区（一期）土地储备项目

1.项目概况

项目名称：玉溪科教创新城（核心区）职教片区（一期）土地储备。

建设地点：本项目位于玉溪市红塔区中心城区东北方向，用地范围北至小龙潭，南至大坝路，东至龙马山体，西至红龙路。

2.项目总投资

根据《玉溪市人民政府关于红塔区中心城区核心片区土地综合成本核算相关事项的批复》（玉政复〔2018〕53号），该项目位于红塔区中心城区核心片区，以143万元/亩作为土地供应成本，本次实际收储土地面积591.2亩，土地收储总成本为84,541.60万元。

3.债券基本情况

玉溪科教创新城（核心区）职教片区土地储备项目专项债券本金62,000万元，发债期限5年，发债利率4.5%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计75,950万元，该项目预测利息备付率6.87，预测偿债备付率1.26。

4.资金筹措方案

（1）资金来源

本项目主要以财政预算安排资金2.28亿元及本次拟申报发行的6.2亿元专项债券资金作为资金来源。

（2）项目实施计划

土地征收：已完成 591.2 亩土地的征收补偿工作；

用地报批：已报批 437.17 亩，另有 154.03 亩土地已于今年组织报批；

前期开发整理：建设时序结合园区地块开发进度，依托已建成的大坝路、一号路，由南往北推进。近期建设南片路网，中期建设中部路网，远期建设北片路网，与科教新城片区的开发相协调，预计 2019 年 1 月竣工验收。

（3）资金使用计划

已支付资金 22800 万元，资金来源为财政预算安排资金，用途为支付土地取得费用、前期开发整理费用。此次拟发行的 6.2 亿债券在该项目范围内用于缴交土地报批规费及土地前期开发整理费用。

5.资金平衡情况

（1）预测收入

该项目预计土地供应收入 12.55 亿元，其中划拨用地收入 4.36 亿元，出让用地收入 8.19 亿元。

①出让收入预测

以与该项目在自然属性和经济属性上具有较高类似性的大河二期以北片区玉江大道以南地块拟供应地块的评估价作为土地供应收入预测参考依据，该项目土地出让单价预计为 286 万元

/亩。

2019 年-2023 年该项目收入预测： 2019 年土地供应收入 28457.00 万元，2020 年 20163.00 万元，2021 年 35492.60 万元，2022 年 19734.00 万元，2023 年 21621.60 万元，五年共计供应收入 125468.20 万元。扣除政府计提专项资金 29619.75 万元，该项目土地供应净收入 95848.45 万元。

②划拨收入预测：

根据《玉溪市人民政府关于红塔区中心城区核心片区土地综合成本核算相关事项的批复》（玉政复〔2018〕53 号），该项目位于红塔区中心城区核心片区，以 143 万元/亩作为土地供应成本，因此本项目划拨土地的收入可确认为 143 万元/亩。具体如下：

供应年度	项目	面积（亩）	单价	土地供应收入（万元）
2020 年	医养中心一期项目（划拨，卫校教学实验楼）	199	143.00	28,457.00
2020 年小计		199		28,457.00
2021 年	医养中心二期项目（出让）	70.5	286.00	20,163.00
2021 年	市政道路（划拨）	106	143.00	15,158.00
2021 年小计		176.5		35,321.00
2022 年	医养中心三期项目（出让）	71.1	286.00	20,334.60
2022 年	商业开发（出让）	69	286.00	19,734.00
2022 年小计		140.1		40068.6
2023 年	服务外包中心一期项目（出让）	75.6	286.00	21,621.60
2023 年小计		75.6		21,621.60
土地供应收入总额（万元）		591.2		125,468.20
政府计提专项资金（万元）				29,619.75
土地供应净收入（万元）				95,848.45

（2）预测成本

根据相关文件、批复对本项目实际收储土地面积 591.20 亩成本进行测算，成本为 84,168.81 万元，具体见下表。

但根据《玉溪市人民政府关于红塔区中心城区核心片区土地综合成本核算相关事项的批复》（玉政复〔2018〕53 号），该项目位于红塔区中心城区核心片区，以 143 万元/亩作为土地供应成本，土地收储总成本为 84,541.60 万元。

根据财务谨慎性原则，预测该项目总成本时我们采用上述文件的规定，将该项目收储总成本预测为 84,541.60 万元。

序号	项目名称		计费面积（亩）		单价（万/亩）	金额（万元）		测算依据	备注		
1	征地补偿费	土地补偿费、安置补助费	水田	495.11	16.20	8,020.72	9,039.83	《玉溪市红塔区人民政府关于执行红塔区征地统一年产值补偿标准（修订）的通知》（玉红政发〔2014〕21号） 《玉溪市人民政府关于印发玉溪市征地统一年产值标准和征地区片综合地价补偿标准（试行）的通知》（玉政发〔2009〕176号）			
			水浇地	93.48	9.70	906.75					
			集体建设用地	2.61	43.00	112.36					
		青苗补偿费	水田	495.11	0.30	148.53	162.55				
			水浇地	93.48	0.15	14.02					
		地上建（构）筑物、附着物补偿费				1,352.61					
		预留安置用地货币补偿费		58.86	48.60	2,860.53				《玉溪市红塔区人民政府关于留地安置调整为货币补偿的通知》（玉红政发〔2013〕40号）	按农用地面积的10%进行补偿
		小计				13,415.52					

序号	项目名称		计费面积（亩）		单价（万/亩）	金额（万元）		测算依据	备注
2	农用地转用报批规费	被征地农民养老保障资金	集体土地	591.20	2.00	1,182.40		《玉溪市人民政府办公室关于进一步完善被征地农民养老保险政策有关事项的通知》（玉政办发〔2016〕77号）	
		耕地开垦费	水田	495.11	1.68	831.78	966.39	《云南省物价局 省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》（云价综合〔2011〕18号）	
			水浇地	93.48	1.44	134.61			
		耕地占补平衡指标流转使用费	水田	495.11	5.00	2,475.53	2,755.97	《玉溪市人民政府办公室关于规范市级耕地占补平衡指标管理的通知》（玉政办通〔2017〕52号）	
			水浇地	93.48	3.00	280.44			
		耕地占用税		588.59	2.00	1177.171		《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》（云地税三字〔2008〕24号）	30元/平方米
		新增建设用地上地有偿使用费		588.59	2.80	1,648.04		《财政部 国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）	8等42元/平方米
		小计					7,729.96		

序号	项目名称		计费面积（亩）	单价（万/亩）	金额（万元）	测算依据	备注
3	土地前期开发整理费	工程建设费		42,219.12	48,805.78	《玉溪科教创新城（核心区）职教片区建设项目（一期）可行性研究报告》	
		工程建设其他费用		2,971.42			
		预备费		3,615.24			
4	财务费	土地储备债券发行期利息	拟发行债券 62,000 万元	13,950.00		年利率按 4.5% 计算 5 年	
5	其他费用	征地工作经费		211.10	267.55	《玉溪市土地储备支出核算管理办法》（玉政发〔2013〕143号）	征地补偿费总额的 2%，不含预留安置用地货币补偿费
		征地勘测定界费		14.96		玉溪市土地储备中心关于进一步规范中介机构选择、费用支付标准的通知》（玉土储发〔2014〕77号	
		地上建（构）筑物、附着物补偿费评估费		7.81			
		供地勘测定界费		7.75			按征转土地费用的 50% 计算
		供地评估费	公开出让土地 286.2 亩	25.93			划拨用地不需评估
合 计					84,168.81		
每亩平均单价			共征地 591.2 亩		142.37		

相关税费：涉及的印花税、耕地占用税等所有相关税费均已计算在成本中。

（3）收益预测

该项目土地储备成本为 84,541.60 万元，预计的土地供应净收入为 95,848.45 万元，项目年损益情况具体如下：

项目年损益情况具体如下：

序号	项目	合计	发债期				
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地供应收入	125,468.20	0.00	28,457.00	35,321.00	40,068.60	21,621.60
2	政府计提专项资金	29,619.75	0.00	0.00	7,296.27	14,499.40	7,824.08
3	总成本费用	84,541.60	37,155.38	24,837.66	16,968.56	2,790.00	2,790.00
4	利润总额	11,306.85	-37,155.38	3,619.34	11,056.17	22,779.20	11,007.52
5	净利润	11,306.85	-37,155.38	3,619.34	11,056.17	22,779.20	11,007.52
6	偿债备付率	1.26					

对项目偿债备付率的计算说明：因项目印花税等各项税费、招拍挂等各项费用均已考虑在项目总成本中，本项目偿债备付率的计算公式为： $(\text{土地出让收入}-\text{政府计提专项资金})/(\text{债权本金}+\text{债券利息})$ ，该项目偿债备付率为 1.26。

（4）现金净流量预测

该项目发债期内预测五年现金流入 210,268.20 万元，发债期内预测五年现金流出 176,161.35 万元，发债期内预测五年现金净流量 34,106.85 万元。具体明细如下：

现金流量表

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、经营活动产生的现金流量：							
销售商品提供劳务收到的现金			28,457.00	35,321.00	40,068.60	21,621.60	125,468.20
现金流入小计			28,457.00	35,321.00	40,068.60	21,621.60	125,468.20
计提专项资金				7,296.27	14,499.40	7,824.08	29,619.75
现金流出小计							
经营活动产生的现金流量净额			28,457.00	28,024.73	25,569.20	13,797.52	95,848.45
二、投资活动产生的现金流量							
投资所支付的现金		34,365.38	22,047.66	14,178.56			70,591.60
现金流出小计		34,365.38	22,047.66	14,178.56			70,591.60
投资活动产生的现金流量净额		-34,365.38	-22,047.66	-14,178.56			-70,591.60
三、筹资活动产生的现金流量							
吸收投资所收到的现金	22,800.00						22,800.00
借款所收到的现金	62,000.00						62,000.00
现金流入小计	84,800.00						84,800.00
偿还债务所支付的现金						62,000.00	62,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,790.00	2,790.00	2,790.00	2,790.00	2,790.00	13,950.00
现金流出小计		2,790.00	2,790.00	2,790.00	2,790.00	64,790.00	75,950.00
筹资活动产生的现金流量净额	84,800.00	-2,790.00	-2,790.00	-2,790.00	-2,790.00	-64,790.00	8,850.00
四、现金及现金等价物净增加额	84,800.00	-37,155.38	3,619.34	11,056.17	22,779.20	-50,992.48	34,106.85
五、累计净现金流量	84,800.00	47,644.62	51,263.96	62,320.13	85,099.33	34,106.85	

(5) 还本付息情况

该项目发债本金62,000万元，发债期限5年，发债利率4.5%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计75,950万元，预测利息备付率6.87，预测偿债备付率1.26。

单位：万元		
序号	项目	金额
1	发债金额	62,000.00
2	应还利息	13,950.00
3	可用于偿还债券本息的收益	95,848.45
4	期末债券本息余额	
4.1	其中：本金	
4.2	利息	
5	利息备付率	6.87
6	偿债备付率	1.26

6.独立第三方专业机构进行评估意见

该项目总投资 84,541.6 万元，发债本金 62,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.5%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 75,950 万元，预测可用于偿还债券本息的收益 95,848.45 万元。该项目预测利息备付率 6.87，预测偿债备付率 1.26，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

（二）玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区

1.项目概况

项目名称：玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区项目

建设地点：本项目涉及四个片区。体育馆片区：西至竹园路，东至仙湖路，北至澄江体育馆和赵旗路，南至澄江交警大队。旧街子片区：西至兴澄路，东至抚澄大道，北至人民西路，南至澄

波路。廖官营片区：东临仙湖路，西临南北大街，北临人民西路，南临澄波路。高楼坊片区：东至小窑村规划路，南至大、小窑村，龙溪路，西至高楼坊村、金湖佳园，北至规划路。

2.项目总投资

玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地收储项目总投资 84819.22 万元。包括土地收储成本、土地收储期发债利息。

序号	费用名称	数量	单位	估算价值（万元）	单价（元）	备注
1	体育馆片区土地收储成本	138.41	亩	11470.81	82.88	
2	旧街子片区土地收储成本	184.35	亩	13614.35	73.85	
3	廖官营片区土地收储成本	303.47	亩	29041.50	95.70	
4	高楼坊片区土地收储成本	450.89	亩	22457.55	49.81	
5	土地收储期发债利息			8235.00		
6	合计	1077.12		84819.22		

3.债券基本情况

玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地储备项目计划发行债券融资总额为61000万元，假设融资利率4.5%，期限五年，每年年末支付利息，到期还本，本息合计74,725万元。

4.资金筹措方案

（1）资金来源

玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地收

储项目总投资84819.22万元，拟计划发行土地专项债券61000.00万元，自有资金23819.22万元。

（2）项目实施计划

已完成的前期工作：项目区土地符合《云南省澄江县城市总体规划（2013-2030年）》和《澄江县土地利用总体规划（2010—2020年）》，且《云南省澄江县县城总体规划（2013-2030）》和《澄江县土地利用总体规划（2010—2020年）》调整方案，已通过审批；项目区土地均已取得省厅征转批文和具备收储条件的国有建设用地；项目区土地已列入《澄江县2018年度土地储备计划》；已完成项目可行性研究报告的编制工作。

项目建设计划：①征地补偿款的支付,根据补偿依据、评估及审计认定的相关费用按计划支付。②土地整理，土地的场地清理、填埋平整及移交县土储中心收储前的场地临时看护工作。③审计。由审计单位出具审计报告。④土地供应。计划收储完成后，第五年供地。

（3）资金使用计划

项目拟计划土地整理周期为3年，土地出让期2年。项目资金筹措方式主要通过土地收储前期发行土地专项债券及自筹资金。

土地收储资金使用计划与筹措表

单位：万元

序号	费用名称	占比	合计	计算期				
				2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 2年	2022-2023 3年
一	资金使用		100%	50%	40%	10%		
1	土地收储成本	90.29%	76584.22	38292.11	30633.69	7658.42		

序号	费用名称	占比	合计	计算期				
				2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年
2	发债利息	9.71%	8235	2745	2745	2745		
	合计	100.00%	84819.22	41037.11	33378.69	10403.42		
二	资金筹措							
1	自有资金	28.08%	23819.22	10537.11	8978.69	4303.42		
2	土地专项债券使用额度	71.92%	61000	30500	24400	6100		
	合计	100.00%	84819.22	41037.11	33378.69	10403.42		

备注：本项目土地储备专项债券拟发行期限为5年（其中：土地整理周期为3年，土地出让周期为2年），本项目专项债券采用记账式固定利率付息形式，利率暂按4.5%计算，按年付息，到期还本。

5.资金平衡

（1）收入预测

玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地收储面积共1077.12亩，项目区域内在《云南省澄江县县城总体规划（2013-2030）》中土地性质主要为商业用地、二类居住用地、道路用地、绿地及市政设施用地，其中可出让土地面积共898.62亩。

参考地块周边类似土地出让价，结合未来土地动态走势，本项目土地出让价格按200万元/亩进行测算，计算得土地出让收入总额为179724.00万元。

具体明细如下：

序号	项 目 名 称	金 额
1	土地出让收入总额(万元)	179,724.00
1.1	出让数量(亩)	898.62
1.2	出让单价(万元/亩)	200.00

(2) 成本预测

项目成本主要包括土地收储成本、计提政府性基金、土地出让期利息、印花税、招拍挂费用，总计 136140.22 万元。具体明细如下：

项目总成本

单位：万元

序号	费用名称	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年	合计	备注
1	土地收储成本	41037.11	33378.69	10403.42			84819.22	
2	计提政府性基金				22915.50	22915.50	45831.00	
3	土地出让期利息				2745.00	2745.00	5490.00	土地出让期的利息（即后两年的利息）
4	招拍挂费用				0.00	0.00	0.00	根据相关政策，要求在网上招拍挂后，不涉及此项费用
5	合计	41037.11	33378.69	10403.42	25660.50	25660.50	136140.22	

玉溪市澄江县体育馆、旧街子、廖官营及高楼坊片区土地收储项目土地出让总面积 898.62 亩，出让单价暂估为 200 万元/亩，土地出让收益为 179724.00 万元，土地平均纯收益 1498 万元（注：根据土地出让平均纯收益征收标准，澄江县等别为十三类，土地平均纯收益标准为 25 元/平方米，本项目土地平均纯收益=土地出让面积×25 元/平方米=1498 万元）。各类专项资金收入 45831 万元，其中：中央专项资金 1078 万元，省级专项资金 19905 万元，市级专项资金 5231 万元，县级专项资金 19617 万元。

本项目涉及的税金为印花税，按照土地出让收入的 0.05% 计算，印花税=土地出让收入*0.05%=179724.00*0.05%=89.86 万元。

(3) 收益预测

经测算，专项债券本息保障倍数=（可用于偿还债券本息的收益/专项债券本息合计=土地出让收入-各项计提费用-招拍挂费用-各项税费-其他税费）/专项债券本息合计=1.79，项目总投资回报率为 10.26%。详见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项 目 名 称	合计	发债期（5 年）				
			2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年
1	土地出让收入总额	179724.00				89862.00	89862.00
2	印花税（按收入 0.05% 计算）	89.86				44.93	44.93
3	总成本费用	136140.22	41037.11	33378.69	10403.42	25660.50	25660.50
3.1	土地收储成本	84819.22	41037.11	33378.69	10403.42		
3.2	计提政府性基金	45831.00				22915.50	22915.50
3.3	土地出让期利息	5490.00				2745.00	2745.00
3.4	招拍挂费用						
4	利润总额	43493.92	-41037.11	-33378.69	-10403.42	64156.57	64156.57
5	弥补前年亏损	84819.22				64156.57	20662.65
6	净利润	43493.92					43493.92
	专项债券本息保障倍数=可用于偿还债券本息的收益/专项债券本息合计	1.79					
	总投资回报率：	10.26%					

(4) 现金净流量预测

该项目发债期内预测五年现金流入218,623.74万元，发债期内预测五年现金流出151,309.22万元，发债期内预测五年现金净流量67,314.52万元。具体明细如下：

现金流量表

单位：万元

序号	年度	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年	合计
一	现金流入	—			—	—	—
1	资本金流入	10,537.11	8,978.69	4,303.42		—	23,819.22
2	债券资金流入	61,000.00			—	—	61,000.00
3	其他融资资金流入	—			—	—	—
4	土地出让现金净流入	—			66,902.26	66,902.26	133,804.52
小计	现金流入总额	71,537.11	8,978.69	4,303.42	66,902.26	66,902.26	218,623.74
二	现金流出	—			—	—	—
1	项目成本支出	38,292.11	30,633.69	7,658.42			76,584.22
2	债券发行费用	—			—	—	—
3	债券还本付息	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	63,745.00	74,725.00
小计	现金流出总额	41,037.11	33,378.69	10,403.42	2,745.00	63,745.00	151,309.22
三	现金净流量	—			—	—	—
1	当年项目现金净流入	30,500.00	-24,400.00	-6,100.00	64,157.26	3,157.26	67,314.52
2	期末项目累计现金结存额	30,500.00	6,100.00	0.00	64,157.26	67,314.52	—
3	债券本息保障倍数			土地出让现金净流入÷债券还本付息=1.79			

(5) 项目还本付息情况

玉溪市澄江县4个片区的土地储备项目计划发行债券融资总额为61000万元，假设融资利率4.5%，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：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018		61,000.00		61,000.00	2,745.00	2,745.00
2019	61,000.00			61,000.00	2,745.00	2,745.00
2020	61,000.00			61,000.00	2,745.00	2,745.00
2021	61,000.00			61,000.00	2,745.00	2,745.00
2022	61,000.00		61,000.00		2,745.00	63,745.00
合计		61,000.00	61,000.00		13,725.00	74,725.00

6.独立第三方专业机构进行评估意见

在澄江县土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的澄江县土地储备中心 4 个片区的土地储备项目，预期收益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。

（三）峨山县峨峨古镇（一期）土地储备专项债券

1.项目概况

项目名称：峨山县峨峨古镇一期工程（峨峨彝文化产业园）。

建设地点：峨山县峨峨古镇一期工程位于峨山县城双江街道西部玉元高速匝道出口处，北临环城北路，南临峨峨路，西临锦山路，东临貌江南路，距玉溪市 24 千米，距昆明市 116 千米。

2.项目总投资

峨山县峨峨古镇（一期）土储专项债项目已列入峨山县 2018 年度土地储备计划，含商服用地、住宅用地 320 亩。本次项目方案预计投资 31280 万元。具体费用构成为：（1）土地取得成本

28000 万元，《峨山县人民政府关于印发峨山县 2018 年度土地储备计划的通知》（峨政发〔2018〕24 号）已列明本项土地取得成本中已包含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、留地安置货币补偿费、报批费用及相关税费等。（2）前期开发整理费用 640 万元。（3）支付债券利息 2640 万元。

3.债券基本情况

发债本金 12,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.4%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 14,640 万元。

4.资金筹措方案

（1）资金来源

资本金来源：峨山县峨峨古镇（一期）土地储备项目计划投资 31280 万元，其中已投资 16640 万元，资金来源为财政预算安排，占项目总投资的 53.20%，发行专项债券 12000 万元，债券还款期计划为 5 年，预计债券年利率为 4.4%，债券存续期内利息支出为 2640 万元，本息合计 14640 万元，占项目总投资的 46.80%。

收入来源：项目收储可供应土地 320 亩，预计 2018 年可出让商服用地面积 53.37 亩，按 180 万元/亩价格测算，预计可实现土地出让价款收入 9606.60 万元；项目预计 2019-2020 年可出让住宅用地面积 60 亩，按 147 万元/亩价格测算，预计可实现土地出让价款收入 8820 万元；项目预计 2021-2022 年可出让住宅用地面积 206.63 亩，按 154 万元/亩价格测算，预计可实现土地

出让价款收入 31821.02 万元。预计可实现土地出让价款总收入 50247.62 万元，扣减项目投资成本 31280 万元，土地收益 18967.62 万元。根据土地出让金管理相关规定，还需从土地出让价款中计提以下资金：土地出让收入计提资金 10150 万元、平均纯收益计提资金 256 万元、土地收益资金 3793.5 万元。项目净收益为 4,768.08 万元。

（2）项目实施计划

已完成的前期工作：峨山县嵎峨古镇项目已落实耕地占补平衡指标，并取得省国土厅 2012、2013、2014 城镇批次用地批复。

土地收储计划：峨山县嵎峨古镇（一期）土地收储项目计划 2018 年完成 320 亩土地核实量化及征收储备工作，该计划已列入《峨山县人民政府关于印发峨山县 2018 年度土地储备计划的通知》（峨政发〔2018〕24 号）文件中。

土地供应计划：峨山县嵎峨古镇（一期）项目土地供应周期拟定为 5 年，即从 2018 年至 2023 年计划供应土地 320 亩，其中：2018-2019 年计划供应土地 53.37 亩，用地性质为商服用地，预计实现土地出让价款 9606.60 万元；2019-2021 年计划供应土地 60 亩，用地性质为住宅用地，预计实现土地出让价款 8820 万元；2021-2023 年计划供应土地 206.63 亩，用地性质为住宅用地，预计实现土地出让价款 31821.02 万元。

（3）资金使用计划

土地储备阶段，用财政预算安排 16640 万元及土地储备专项债券资金 12000 万元兑付征地补偿费和国有、集体土地上房屋

征收补偿费等土地开发成本。

5.资金平衡

(1) 收入预测

按可出让商业用地面积 53.37 亩、可出让住宅用地面积 266.63 亩测算，预计可实现土地出让收入 50247.62 万元（详见下表）。

土地出让收入明细表

单位：万元

年度	面积（亩）	用地性质	单价（万元/亩）	土地供应净收入（万元）	备注
2018-2019 年	53.37	商服用地	180	9606.6	按 2018 年供地基准价格：商服用地 180 万元/亩、住宅用地价格 140 万元/亩测算，以后按每两年增长 5%调整
2019-2020 年	30	住宅用地	147	4410	
2020-2021 年	30	住宅用地	147	4410	
2021-2022 年	100	住宅用地	154	15400	
2022-2023 年	106.63	住宅用地	154	16421.02	
合计	320			50247.62	

(2) 成本预测

计划收储土地面积 320 亩，根据《峨山县人民政府关于印发峨山县 2018 年度土地储备计划的通知》（峨政发〔2018〕24 号）文件，本次项目土地收储成本费用为 31280 万元。按文件要求，以上 31280 万元的土地收储成本中已包含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、留地安置货币补偿费、报批费用、相关税费及前期开发整理费用等相关土地成本，以及本次债券发行支付利息 2640 万元。具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年	合计
1	土地收储成本	29,168.00	528.00	528.00	528.00	528.00	31,280.00
1.1	土地收储直接成本	28,640.00					28,640.00
1.2	土地收储间接成本	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	2,640.00
1.2.1	其中：发债利息	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	2,640.00

相关税费由取得土地开发企业支付。

(3) 收益预测

预测本项目损益具体如下：

损益预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年
1	经营收入	50247.62	9606.6	4410	4410	15400	16421.02
1.1	销售收入	50247.62	9606.6	4410	4410	15400	16421.02
2	总成本费用	31280	29168	528	528	528	528
2.1	土地收储成本	28640	28640	0	0	0	0
2.2	债券利息	2640	528	528	528	528	528
2.3	税费	由取得土地开发企业支付					
3	计提专项资金	4,199.54	2714.74	1246.23	1246.23	4351.91	4640.44
4	收益	4,768.08	-22,276	2,636	2,636	10,520	11,253
5	偿债备付率			2.46			

对项目偿债备付率的计算说明：该项目的供地勘测定界费、地价评估费等招拍挂费用以及土地使用权出让合同产权转移书

据印花税等已考虑在项目总成本中，该项目偿债备付率为 2.46。

该项目发债期内可用于偿还债券本息的收益为 36,048.08 元。具体明细如下：

序号	项目名称	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年	合计
1	经营收入	9,606.60	4,410.00	4,410.00	15,400.00	16,421.02	50,247.62
2	减：政府计提 专项资金	2,714.73	1,246.23	1,246.23	4,351.91	4,640.44	14,199.54
3	可用于偿还 债券本息的 收益	6,891.87	3,163.77	3,163.77	11,048.09	11,780.58	36,048.08

(4) 现金净流量预测

该项目发债期内预测五年现金流入 78,887.62 万元，发债期内预测五年现金流出 57,479.54 万元，发债期内预测五年现金净流量 21,408.08 万元具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年
1	现金流入	78887.62	38246.6	4410	4410	15400	16421.02
1.1	自筹资金流 入	16640	16640				
1.2	土地储备债 券资金	12000	12000				
1.3	销售收入	50247.62	9606.6	4410	4410	15400	16421.02
2	现金流出	57479.54	31882.74	1774.23	1774.23	4879.91	17168.44
2.1	土地收储成 本	28640	28640	0	0	0	0
2.2	税费	0	0	0	0	0	0

序号	项目名称	合计	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年
2.3	债券利息	2640	528	528	528	528	528
2.4	债券本金	12000					12000
2.5	计提专项资金	14199.54	2714.74	1246.23	1246.23	4351.91	4640.44
3	净资金流量	21408.08	6363.86	2635.77	2635.77	10520.09	-747.42
4	累计净现金流	21408.08	6363.86	8999.63	11635.4	22155.49	21408.08

(5) 项目还本付息情况

该项目发债本金12,000万元，发债期限5年，发债利率4.4%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计14,640万元，预测利息备付率13.65，预测偿债备付率2.46。

单位：万元

序号	项目	2018-2019 年	2019-2020 年	2020-2021 年	2021-2022 年	2022-2023 年	合计
1	期初债券余额		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	
2	当期发债	12,000.00					12,000.00
3	当期还本付息	528.00	528.00	528.00	528.00	12,528.00	14,640.00
3.1	其中：还本					12,000.00	12,000.00
3.2	付息	528.00	528.00	528.00	528.00	528.00	2,640.00
4	还本付息资金来源	6,891.87	3,163.77	3,163.77	11,048.09	11,780.58	36,048.08
4.1	项目收益	6,891.87	3,163.77	3,163.77	11,048.09	11,780.58	36,048.08
5	期末债券本息余额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		
5.1	其中：本金	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		
5.2	利息						
	利息备付率	13.65					
	偿债备付率	2.46					

6.独立第三方专业机构进行评估意见

该项目总投资 31,280 万元，发债本金 12,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.4%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 14,640 万元，预测可用于偿还债券本息的收益 35,838.82 万元。该项目预测利息备付率 13.58，预测偿债备付率 2.45，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

（四）元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目

1.项目概况

项目名称：元江果香四季国际旅游度假区（一期）

建设地点：元江县城东北侧的江东片区，北靠栖霞山，东、南临元江，距元江水位线 20 米，西至热水塘村（机动车培训站）。

2.项目总投资

元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划收储土地面积 1022 亩，预计总投资 24637.89 万元。其中：征地补偿费 15970 万元，国有农用地转用报批规费 5020.92 万元，债券存续期内利息支出 3562.50 万元，中介费用及印花税 84.47 万元。具体费用构成为：

3.债券基本情况

该项目发债本金 15,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.75%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 18,562.50 万元。

4.资金筹措方案

（1）资金来源

资本金来源：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划总投资 24637.89 万元，计划申请土地储备专项债券资金 15000 万元，占项目总投资的 60.88%；由财政预算安排 9637.89 万元，占项目总投资的 39.12%。

收入来源：项目预计可出让商业用地面积 1022 亩，按 40.50 万元/亩挂牌价测算，预计可实现土地出让价款收入 41391 万元。

项目收益：根据土地出让金管理相关规定从土地出让价款中需计提各项专项资金 11248.16 万元；申请土地储备专项债券 15000 万元，债券还款期计划为 5 年，预计债券年利率为 4.75%，债券存续期内利息支出为 3562.50 万元；土地使用权出让合同产权转移书据印花税预计为 20.70 万元；土地征转、核实、评估等中介费用预计为 63.77 万元；再扣减土地收储直接成本 20990.92 万元后，项目净收益为 5504.95 万元。

（2）项目实施计划

已完成的前期工作：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目已落实耕地占补平衡指标，并取得《玉溪市人民政府关于元江县 2018 年度第三批城镇建设国有农用地转用的批复》（玉政复〔2018〕54 号）和《玉溪市人民政府关于元江县 2018 年度第四批城镇建设国有农用地转用的批复》（玉政复〔2018〕55 号）。

土地收储计划：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划于 2018 年 10 月开始实施土地核实量化及征收储备工作，2019 年 12 月前完成全部土地的征收储备工作。

土地供应计划：元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目土地供应周期拟定为 4 年，计划供应土地 1022 亩，其中：2020 年计划供应土地 150 亩，预计实现土地出让价款 6075 万元；2021 年计划供应土地 200 亩，预计实现土地出让价款 8100 万元；2022 年计划供应土地 350 亩，预计实现土地出让价款 14175 万元；2023 年 1 月至 9 月计划供应土地 322 亩，预计实现土地出让价款 13041 万元。

（3）资金使用计划

元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目计划总投资 24637.89 万元。申请的土地储备专项债券资金 15000 万元全部用于该项目的土地收储，其中：用于缴纳项目国有农用地转用报批规费 5020.92 万元，用于兑付征地补偿费 9979.08 万元。财政预算安排的项目资金 9637.89 万元，其中：用于兑付征地补偿费 5990.92 万元，用于支付债券存续期内利息 3562.50 万元，用于支付中介费用及印花税 84.47 万元。

债券还本付息：土地储备专项债券本金及利息 18562.50 万元，由财政从元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目土地出让价款收入中安排。

5.资金平衡

（1）收入预测

元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目预计出让商业用地 1022 亩。土地供应方式为挂牌出让，按照 40.50 万/亩的价格进行测算。合计为 41391 万元。

具体明细如下：

年 度	面 积 (亩)	单 价 (万元/亩)	土地供应收入 (万元)
2020 年	150	40.50	6,075.00
2021 年	200	40.50	8,100.00
2022 年	350	40.50	14,175.00
2023 年 1-9 月	322	40.50	13,041.00
合 计	1022		41,391.00

(2) 成本预测

元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目土地收储直接成本预计为 20990.92 万元（其中：征地补偿费 15970 万元，国有农用地转用报批规费 5020.92 万元）；申请土地储备专项债券 15000 万元，债券年利率按 4.75% 计算，5 年期债券利息共计 3562.50 万元；土地使用权出让合同产权转移书据印花税预计 20.70 万元；土地征转、核实、评估等中介费用预计 63.77 万元。土地收储直接成本、债券利息和相关税费支出合计为 24637.89 万元，收储土地面积共 1022 亩，土地成本单价为 24.11 万元/亩。具体明细如下：

单位：万元

序号	费用名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	土地收储成本	11,408.92	10,320.77	721.04	723.89	732.43	730.84	24,637.89
1.1	土地收储直接成本	11,408.92	9,582.00					20,990.92
1.2	土地收储间接成本		738.77	721.04	723.89	732.43	730.84	3,646.97
1.2.1	其中：发债利息		712.5	712.5	712.5	712.5	712.5	3,562.50
1.2.2	印花税			3.04	4.05	7.09	6.52	20.7
1.2.3	土地征转、核实、评估等中介费用		26.27	5.5	7.34	12.84	11.82	63.77

元江果香四季国际旅游度假区（一期）土地收储项目涉及耕地占用税 1333.61 万元，土地使用权出让合同产权转移书据印花税 20.70 万元，已考虑在成本内。

（3）收益预测

预测本项目损益具体如下：

损益表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	土地出让收入总额	41,391.00
1.1	出让数量(亩)	1,022.00
1.2	出让单价(万元/亩)	40.50
2	政府计提专项资金	11,248.16
3	总成本费用	24,637.89
3.1	土地收储直接成本	20,990.92
3.2	债券利息	3,562.50
3.3	印花税（土地出让收入的 0.05%）	20.70
3.4	土地征转、核实、评估等中介费用	63.77
4	利润总额	5,504.95
5	弥补前年亏损	0.00
6	净利润	5,504.95
7	偿债备付率	1.62

对项目偿债备付率的计算说明：该项目的供地勘测定界费、地价评估费等招拍挂费用以及土地使用权出让合同产权转移书据印花税等已考虑在项目总成本中，该项目偿债备付率为 1.62。

该项目发债期内可用于偿还债券本息的收益为 30,142.84 万元。具体明细如下：

序号	项目	金额
1	收入	41,391.00
2	政府计提专项资金	11,248.16
3	可用于偿还债券本息的收益	30,142.84

(4) 现金净流量预测

该项目发债期内预测五年现金流入66,028.89万元，发债期内预测五年现金流出50,886.05万元，发债期内预测五年现金净流量15,142.84万元。具体明细如下：

现金流量估算表

单位：万元

序号	项目	计算期						合计
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
1	现金流入	24637.89	-	6075	8100	14175	13041	66028.89
1.1	土地储备债券资金	15000	-	-	-	-	-	15000
1.2	资本金流入	9637.89	-	-	-	-	-	9637.89
1.3	土地出让收入	-	-	6075	8100	14175	13041	41391
2	现金流出	11408.92	10320.77	2371.97	2925.09	4584.56	19274.74	50886.05
2.1	征地补偿费	6388	9582	-	-	-	-	15970
2.2	国有农用地转用报批规费	5020.92	-	-	-	-	-	5020.92
2.3	计提专项资金	-	-	1650.93	2201.2	3852.13	3543.9	11248.16
2.4	债券利息支出	-	712.5	712.5	712.5	712.5	712.5	3562.5
2.5	债券本金支出	-	-	-	-	-	15000	15000
2.6	印花税	-	-	3.04	4.05	7.09	6.52	20.7

2.7	土地征转、核实、评估等中介费用	-	26.27	5.5	7.34	12.84	11.82	63.77
3	净现金流量	13228.97	-10320.77	3703.03	5174.91	9590.44	-6233.74	15142.84
4	累计净现金流量	13228.97	2908.2	6611.23	11786.14	21376.58	15142.84	15142.84

(5) 还本付息

该项目发债本金 15,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.75%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 18,562.5 万元，预测利息备付率 8.46，预测偿债备付率 1.62。

单位：万元		
序号	项目	金额
1	发债金额	15,000.00
2	应还利息	3,562.50
3	可用于偿还债券本息的收益	30,142.84
4	期末债券本息余额	
4.1	其中：本金	
4.2	利息	
5	利息备付率	8.46
6	偿债备付率	1.62

6.独立第三方专业机构进行评估意见

该项目总投资 24,637.89 万元，发债本金 15,000 万元，发债期限 5 年，发债利率 4.75%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计 18,562.5 万元，预测可用于支付本息的项目收益 30,142.84 万元。该项目预测利息备付率 8.46，预测偿债备付率 1.62，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。

三、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.日常生活影响：本项目的实施会对周边群众日常生活带来影响，征地后经济收入降低；施工期间影响正常的交通出行，施工车辆超载运输、超速运输等存在安全隐患；雨季施工边坡开挖，给排水处理不当会引发洪涝、地质灾害会破坏周围的民房，淹没农作物；本次建设的道路对村落传统道路有所改变，改变了村民的出行方式，可能引起群众不满。

控制措施：实施过程中应制定合理的施工车辆运输路线，尽量不使用周边居民日常出行道路，避免影响周边群众的正常出行；施工车辆运输按照规范要求开展，不超载、不超速；雨季施工施工单位应制定排水方案，并严格按照水土保持方案、环境影响评价提出的措施执行；本次建设的道路改变了村民的出行方式，建设单位要加大宣传引导，与社区、群众充分进行沟通协调。

2.群众利益及相关需求解决：拟决策事项符合大多数群众的长远利益，但没有兼顾部分群众的根本利益及各方利益群体的不同需求。部分群众不满意补偿方案，征地使群众土地减少，给群众带来一定的经济负担。

控制措施：项目实施主体应该根据现有的法律条规为依据，以社区群众的实际生活情况为基础，综合考虑各方利益的情况下，适当提高补偿的标准，并加大相关政策宣传、引导力度，做好群众思想工作，使群众理解支持项目的实施。

3.生态环境影响：项目建设占用土地，农民耕地减少，项目施工过程会造成水土流失，且若不采取有效措施，项目建设将造

成大气污染、噪声污染等相应问题。

控制措施：建设单位加快办理环境影响评价手续，建设单位每天进行洒水降尘，夜间停止施工，并具体按照环境影响评价提出的措施进行，降低环境影响，不影响周边群众正常生产生活。

4.其他重大群体性事件：该拟决策事项的 implementation 得到了社区大部分群众的理解和支持，但项目建设期间，项目施工对周边群众造成影响，如路面压坏、挡道等，涉及周边群众利益问题，若不能及时解决，容易引发大规模上访事件。

控制措施：大力宣传政策法规，尽量得到群众的理解和支持。项目建设期间，项目施工对周边群众造成影响，如路面压坏、挡道、大气污染、噪声污染等要及时解决；项目实施前要确保资金到位，农民工工资保证金在施工前要提取，确保不因农民工工资被拖欠而引发大规模上访或其他重大群体性事件。

5.热点问题的解决及稳定风险预测控制：施工期间环境污染，特别是噪声和粉尘；拓宽就业渠道，优先考虑被征地群众的就业机会。施工过程如不遵守相关操作规程，不采取必要的安全措施，野蛮施工，容易发生安全事故；物料及弃渣如不按指定场所堆放，不采取必要的降尘容易造成环境污染和破坏；劳动用工管理不到位易发生工人群众上访、聚众闹事事件。

控制措施：信访渠道畅通，加强与政府及街道的沟通协调，制定相应的应对措施，及时化解社会矛盾，成立群众来访工作领导小组，并安排专人负责接待和处理群众诉求，不定时对项目运行进行调查，及时与周边群众进行沟通，就存在问题提出

相应的化解方案，并明确责任人。

6.社会稳定风险管理体系：拟决策事项实施主体和当地政府进行了沟通，并对社会稳定风险有一定了解，并制定针对项目社会稳定风险应急预案，但目前项目社会风险管理责任制和联动机制薄弱。

控制措施：项目实施主体应制定相应的预测预警措施，加强监督管理。

（二）影响项目收益的风险及控制措施。

1.规划风险：土地出让收入是土地收储整理项目主要的收益来源，这也直接决定了土地收储整理项目在经济上是否可行。而土地出让收入的直接影响因素包括土地区位交通条件、规划建设用地面积、规划用地性质、控制性详细规划确定的建设强度、规划周边公共服务设施情况等。可见，项目用地的控制性详细规划直接影响本项目的收益。

应对措施：土地储备中心应积极协调规划部门结合实际情况，考虑项目经济因素，并结合项目周边片区城市建设内容对片区控制性详细规划进行必要的优化调整，合理确定用地性质构成，实现土地出让收入与土地收储成本的协调。

2.市场风险：作为土地收储项目，未来土地政策、地产开发政策以及土地市场的变化均会给项目土地收储和土地出让带来许多的而不确定因素和影响。

应对措施：发挥区位优势、提升项目所在区域整体品质是规避市场变化风险的最有效手段。本项目应加强与规划建设部门的

沟通与对接，配合规划部门结合新的发展形势，按照“高起点、高标准、高品位”的原则科学确定项目开发定位，合理调整项目规划，进一步加强项目周边区域服务设施和景观环境建设，最大化发挥土地价值，有效规避由于未来土地政策、商业地产开发政策以及土地市场变化带来的影响。

3.经营风险：土地储备项目中科教创新城项目中拟用划拨方式供应的土地面积所占比重较大。划拨用地以收储成本价供应，即相应划拨地块土地供应净收益，造成项目整体收益不高。

应对措施：一是严格审核项目地块及用地方是否符合划拨用地出让条件；二是利用好现有土地供应政策，鼓励符合划拨条件的土地公开出让，提高项目收益。

4.后续融资不到位风险：若项目后续融资无法及时到位，将可能导致项目不能按期推进，影响项目的土地供应。

应对措施：加强与国土、财政、银行等相关部门的交流沟通，及时按要求做好土储债的申报及管理工作。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施。

1.土地价格波动风险：专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，有可能给本项目的收入稳定性带来一定风险。

控制措施：玉溪市政府在合法合规的前提下，对玉溪市土地价格进行合理的政策指导。

2.融资利率上升风险。若利率上升超预估利率 5%，将导致项目收益相应减少，从而影响项目赢利情况。

应对措施：及时关注货币市场的流动性，争取在流动性充裕的窗口期发行土地储备专项债。

3.税务风险：根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。目前无法保证在本项目专项债发行前上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有债券的收益发生相应减少、投资者购买意愿降低，进而影响本项目专项债的定价。

控制措施：在国家政策调整前，尽快完成本项目专项债的发行工作。

