

2018年云南省楚雄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

项目收益与融资自求平衡财务评估报告	1-8
附件 1、项目现金流收益规模分析	9-18
附件 2、项目预期收益及融资平衡方案	19-25

2018 年云南省楚雄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 530FC0115 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为楚雄州人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年楚雄州土地储备专项债券（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，本次评估楚雄州土地储备专项债券项目，涉及六个地块，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

楚雄州土地储备专项债券项目，包括南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目、楚雄彝族自治州楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目和禄丰

县长隆片区及火车站片区土地储备项目三个项目。涉及四个片区，六个地块，计划发行债券融资总额为 100,000 万元，其中：

本次拟融资金额 100,000 万元，预计 2018 年发行，假设融资利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：（金额单位：人民币万元）

（1）南华县野生菌产业园商业坊片区

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	当年偿付本息金额
2018 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2019 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2020 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2021 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2022 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2023 年	-	-	20,000.00	-	900.00	20,900.00
合计	----	20,000.00	20,000.00	----	4,500.00	24,500.00

（2）楚雄市东南新城（铁合金厂）片区

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	当年偿付本息金额
2018 年	-	60,000.00	-	60,000.00	-	-
2019 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2020 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2021 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2022 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2023 年	60,000.00	-	60,000.00	-	2,700.00	62,700.00
合计	----	60,000.00	60,000.00	----	13,500.00	73,500.00

（3）禄丰县长隆片区

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	当年偿付本息金额
2018 年	-	6,000.00	-	6,000.00	-	-
2019 年	6,000.00	-	-	6,000.00	270.00	270.00

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	当年偿付本息金额
2020 年	6,000.00	-	-	6,000.00	270.00	270.00
2021 年	6,000.00	-	-	6,000.00	270.00	270.00
2022 年	6,000.00	-	-	6,000.00	270.00	270.00
2023 年	6,000.00	-	6,000.00	-	270.00	6,270.00
合计	-----	6,000.00	6,000.00	-----	1,350.00	7,350.00

(4) 禄丰县火车站片区:

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	当年偿付本息金额
2018 年		14,000.00		14,000.00		
2019 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2020 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2021 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2022 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2023 年	14,000.00		14,000.00		630.00	14,630.00
合计	-----	14,000.00	14,000.00	-----	3,150.00	17,150.00

二、出让产生的净现金流入

1、参考文献

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) 其他省、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

楚雄州土地储备包括四个片区，六个地块。分别是南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目一个片区，锦绣城、南华商业街和镇南古城三个地块。楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目的一个片区一个地块。禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目两个片区两个地块。经查询中国土地市场网土地出让交易情况，结合近几年项目周边土地出让情况，2018年云南省、楚雄州GDP增速，土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

综合以上各种因素，南华县商业坊片区以商服用地 58 万元/亩为基准价，测算未来五年土地出让收益。楚雄市东南新城片区以商服用地 115 万元/亩、住宅用地 95 万元/亩、住宅用地拟划拨（拆迁安置）7 万元/亩为基准价，测算未来五年土地出让收入。禄丰县以商服用地和住宅用地 75 万元/亩为基准价，进行测算。

3、土地出让净现金流入

根据对该项目提供的相关资料审核，自融资之日起陆续开始土地出让交易的现金流入，考虑政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按稳健性原则土地挂牌交易收入（按后附“项目收益及现金流入评价说明”）中土地出让收入预测表测算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：（金额单位：人民币万元）

片区	土地出让相关收益
南华县野生菌产业园商业坊片区	30,908.00
楚雄市东南新城铁合金厂片区	88,207.61
楚雄州禄丰县长隆片区	12,308.51
楚雄州禄丰县火车站片区	19,563.05
合计	150,987.17

4、预期土地出让收入对应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挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，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：按自融资之日起陆续开始土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，本息覆盖倍数情况如下：（金额单位：人民币万元）

（1）南华县商业坊片区：

年度	债券本息支付			土地出让相关收益
	本金	利息	本息合计	
2018	20,000.00	-	-	-580.00
2019	20,000.00	900.00	900.00	5,485.60
2020	20,000.00	900.00	900.00	5,633.85
2021	20,000.00	900.00	900.00	6,067.23
2022	20,000.00	900.00	900.00	6,933.97
2023	-	900.00	20,900.00	7,367.35
合计	-	4,500.00	24,500.00	30,908.00
本息覆盖率				1.26

（2）楚雄市东南新城铁合金厂片区：

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	60,000.00	-	-	-228.00
2019	60,000.00	2,700.00	2,700.00	17,293.48
2020	60,000.00	2,700.00	2,700.00	17,281.57
2021	60,000.00	2,700.00	2,700.00	17,906.19
2022	60,000.00	2,700.00	2,700.00	18,541.48
2023		2,700.00	62,700.00	17,412.89
合计	---	13,500.00	73,500.00	88,207.61
本息覆盖倍数				1.20

（3）禄丰县长隆片区：



Grant Thornton

致同

年度	债券本息支付			土地出让相关收益
	本金	利息	本息合计	
2018	6,000.00	-	-	-
2019	6,000.00	270.00	270.00	-31.00
2020	6,000.00	270.00	270.00	2,966.27
2021	6,000.00	270.00	270.00	2,991.26
2022	6,000.00	270.00	270.00	3,190.71
2023	-	270.00	6,270.00	3,191.27
合计	-	1,350.00	7,350.00	12,308.51
本息覆盖率				1.67

(4) 禄丰县火车站片区:

年度	债券本息支付			土地出让相关收益
	本金	利息	本息合计	
2018	14,000.00	-	-	-
2019	14,000.00	630.00	630.00	-39.00
2020	14,000.00	630.00	630.00	4,723.47
2021	14,000.00	630.00	630.00	4,748.47
2022	14,000.00	630.00	630.00	5,065.06
2023	-	630.00	14,630.00	5,065.06
合计	-	3,150.00	17,150.00	19,563.05
本息覆盖率				1.14

[此页无正文]



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·昆明

二〇一八年九月一十一日

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

本次以楚雄州土地储备项目预期土地出让收入取得的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近三年周边地块土地成交情况、土地出让金收入管理规定等，以预测期间经济环境最佳的估计假设为前提，编制 2018 年楚雄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

1、南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

项目实施机构：南华县国土资源局土地储备地产交易管理中心负责项目的土地储备方案编制和项目实施等工作，南华县财政局负责项目土地储备专项债券的申报及还本付息工作。

项目业主：南华县人民政府

实施单位：南华县土地储备地产交易管理中心。财政全额拨款事业单位，隶属南华县国土资源局管理。统一社会信用代码：12532324738054507L。

2、楚雄彝族自治州楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目

实施机构：楚雄市国土资源局土地收购储备交易中心作为项目实施机构，负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

项目业主：楚雄市人民政府。

实施单位：楚雄市土地储备收购中心。财政全额拨款事业单位，隶属楚雄市国土资源局管理。统一社会信用代码：1253230155775730X2。

3、禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

项目实施机构：禄丰县土地储备交易中心负责项目的土地储备方案编制和项目实施等工作，禄丰县财政局负责项目土地储备专项债券的申报及还本付息工作。

项目业主：禄丰县人民政府，负责征地拆迁等工作的具体实施。

（二）项目概况

1、南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

项目名称：南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

项目性质：土地储备

项目基本情况：南华县野生菌产业园商业坊片区位于南华县城西北方向，分锦绣城、南华商业街和镇南古城三个地块，三个地块属于同一区域，直线距离最大不超过 500 米，地貌相似，开发利用价值相近，建设规模 1,887.75 亩。因而看作一个地块进行测算。

锦绣城地块位于南华县城西，地宗北临龙泉路（320 国道），西临正在建设的 40m 滨河大道，东、南侧均为新建城市规划道路，开发面积 780 亩，商业用地 300.05 亩，建筑面积 420,070 平方米，最高建筑层数 9 层，最高建筑高度小于

27M。项目场地是由原县委和居民区拆迁而来，用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为开发商服用地。

南华商业街地块位于云南楚雄州南华县城西，地宗北接龙泉路，东靠北街，南临西街，西临百货街。开发面积 58 亩，含商业用地 22.26 亩，建筑面积 31,164 平方米，最高建筑层数 7 层，最高建筑高度小于 21M。项目场地是由原县政府拆迁而来，用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为开发商服用地。

镇南古城地块该项目位于南华县城北，地宗北与华强路相邻，南与华宝路相邻，西与海埂路相邻，东与茵王路相邻。用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为商服用地。开发面积 1,049.75 亩，含商业用地 405 亩，建筑面积 179,200 平方米，项目规划红线范围内无建筑物，均为耕地，地形从地块东北角逐渐向西南角降低，地势较为平坦，便于开发建设。整个地块与周边已建成道路相比较低，其中最大高差在西北角，与相临的华强路高差约 4 米。

此次规划开发出让用地 727.31 亩（其中：锦绣城出让 300.05 亩，南华商业街出让 22.26 亩，镇南古城出让 405 亩）。

2、楚雄彝族自治州楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目

项目名称：楚雄彝族自治州楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目

项目性质：土地储备

项目基本情况：楚雄市东南新城项目地处鹿城镇辖区，位于铁合金厂、汇东公司、青龙河两侧中所一二三组片区，处于东南新城“一心”即彝海公园和“一带”即青龙河滨河景观带上，规划面积 2,698.29 亩，其中规划开发出让用地 1,616.37 亩（商业用地 314.78 亩、住宅用地 1,301.69 亩），道路、绿化、公建用地 1,081.82 亩，项目计划投资 87,165.18 万元。通过整合功能聚集要素、因地制宜、新老城区互动和二第三产业互动，毗邻彝海公园打造一个高品质集商业、办公、居住、旅店、餐饮、文娱和交通等一体的新型城市综合体，本项目为该新型城市综合体的核心组成部分之一。



地块现状：该项目土地储备期限为 5 年。目前，该项目用地已收储国有土地 729.14 亩，集体土地已报批 1,916.15 亩，未报批 53 亩。

3、楚雄州禄丰火车站和长隆片区土地储备项目

项目名称：楚雄州禄丰县土地储备项目

项目性质：土地储备

项目基本情况：本项目拟收储的 2 个片区 2 个地块，分别是长隆片区一个地块和火车站片区一个地块。详细情况如下：

（1）长隆片区

长隆片区地块位于禄丰县城西，地宗东临侏罗纪大街，南临金源街延长线，西、北侧为星宿江。

地块现状：面积为 230.57 亩，其中 216.57 亩已批征转，另外 14 亩已经纳入新增建设用地调整方案和耕地占补平衡方案中。长隆片区计划出让用地 230.57 亩，具体为：2019 年整理用地不做出让，2020-2023 年计划每年出让 57.64 亩。

地块优势：项目用地内地貌较为平缓，周边基础配套成熟，适宜作为开发商服用地。

（2）火车站片区

火车站片区地块位于云南楚雄州禄丰县城西，地宗东临侏罗纪大街，南、北面为安置房用地。

地块现状：开发面积 366 亩。火车站片区计划出让用地 366 亩。具体为：2019 年整理用地不做出让，2020-2023 年计划每年出让 91.5 亩。

地块优势：地理位置优越，商业开发潜力巨大。周边基础配套成熟，适宜作为开发商服用地。

（三）项目现金流收益预测项目说明

1、土地价格预测

(1) 近年土地出让成交情况

经中国土地市场网查询，自 2015 年至今，南华县土地招牌挂一共 23 宗，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

项目	宗地编号	土地位置	面积（亩）	土地用途	出让方式	成交金额	每亩单价
1	2018PG-2	南华县城西南片区、滨河大道东侧，龙泉路以南	39.57	中低价位、中小套普通商品住房用地	挂牌	1,976.46	49.95
2	2018PG-1	南华县城西南片区、滨河大道东侧，龙泉路以南	38.97	中低价位、中小套普通商品住房用地	挂牌	1,945.83	49.93
3	2016B-08-65	南华县城东北片区、澜沧江啤酒厂东侧，华兴路以南	21.14	普通商品房	挂牌	1,268.46	60.00
4	2017B-08-69	南华县城东北片区，思园小学东侧	10.76	其他商服用地	挂牌	683.59	63.53
5	LH-181	南华县老高坝工业园区	84.91	工业用地	挂牌	905.68	10.67

经中国土地市场网查询，自 2015 年至今，楚雄市东南新城片区，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

序号	土地编号	土地位置	面积（亩）	规划用途	成交价	平均单价
1	2017-G-19-1	楚雄州文化活动中心北侧	15.66	商业用地	1,774.63	113.33
2	2016-G-20	楚雄市东南新城彝海公园东侧	37.77	商业用地	4,610.46	122.07
3	2016-G-34	楚雄市花栗山片区南部	45.52	住宅用地	6,208.59	136.40

经中国土地市场网查询，近年楚雄市禄丰县火车站与长隆片区，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

项目	电子监管号	土地位置	面积（公顷）	土地用途	土地级别	出让方式	成交金额（万元）	每亩单价（万元/亩）
1	5323312017B00576	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星宿公园东侧	2.9255	其他商服用地	二级	挂牌	3642.2475	83.00
2	5323312017B00568	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星宿公园东侧	1.2205	其他商服用地	二级	挂牌	1519.5225	83.00

项目	电子监管号	土地位置	面积(公顷)	土地用途	土地级别	出让方式	成交金额(万元)	每亩单价(万元/亩)
3	5323312017B00500	禄丰县城世纪大街东侧、环状二十四米街南侧、西河烟柳北侧	1.8204	其他商服用地	二级	挂牌	2321.01	85.00
4	5323312017B00306	禄丰县和平镇集镇区南北向24米街东侧	0.01961	其他商服用地	一级	挂牌	29.415	100.00
5	5323312017B00315	禄丰县和平镇集镇区南北向24米街东侧红线外和平司法所以下	0.0188	其他商服用地	一级	挂牌	28.20	100.00
6	5323312017B00244	禄丰县城入城广场西侧	0.5018	其他商服用地	三级	挂牌	451.62	60.00
7	5323312017B00239	禄丰县城禄罗公路东侧	1.1623	其他商服用地	二级	挂牌	1278.53	73.30
8	5323312018B00020	禄丰县金山镇旧城区棚改(一期)范围内、星宿公园东侧	0.7335	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	777.51	70.70
9	5323312018B00014	禄丰县金山镇旧城区棚改(一期)范围内、星宿公园东侧	3.6786	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	3899.316	70.70
10	5323312017B00297	禄丰县金山镇官场社区禄城丰景一期旁(金山南路南延长线西侧)	0.4538	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	483.297	71.00
11	5323312017B00199	禄丰县金山镇官场社区(金山南路南延长线西侧)	0.9053	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	964.1445	71.00

(2) 收储土地出让价格预测

经查询，三地的土地出让价格近年来是呈不断上升的趋势。参考历年来对各个区域基准地价，结合土地成本及地区招商引资优惠政策，南华县商业坊片区土地储备项目以商业用地58万元/亩为基准价。楚雄市东南新城片区，确定商服用地115万元/亩、住宅用地95万元/亩、住宅用地拟划拨(拆迁安置)7万元/亩为基准价。楚雄州禄丰县，以75万元/亩为基准价。现测算土地出让收入情况如下：

土地出让情况如下：

①南华县商业坊片区：

销售类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商业用地（亩）	127.31	130.00	140.00	160.00	170.00	727.31

②楚雄市东南新城（铁合金厂）片区：

销售类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商服用地	60.00	60.00	63.00	66.00	65.78	314.78
住宅（出让）	170.00	170.00	175.00	180.00	180.83	875.83
住宅（划拨）	80.00	80.00	85.00	90.00	90.76	425.76
合计	310.00	310.00	323.00	336.00	337.37	1,616.37

③禄丰县长隆片区：

出让计划时间	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
预计出让面积（亩）	-	57.64	57.64	57.64	57.65	230.57

④禄丰县火车站片区：

出让计划时间	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
预计出让面积（亩）	-	91.50	91.50	91.50	91.50	366.00

收入测算表（金额单位：人民币万元）

①南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入	7,383.98	7,540.00	8,120.00	9,280.00	9,860.00	42,183.98

②楚雄市东南新城（铁合金厂）片区土地储备项目：

用地类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商服	6,900.00	6,900.00	7,245.00	7,590.00	7,564.70	36,199.70
住宅（出让）	16,150.00	16,150.00	16,625.00	17,100.00	17,178.85	83,203.85
住宅（划拨）	560.00	560.00	595.00	630.00	635.32	2,980.32
合计	23,610.00	23,610.00	24,465.00	25,320.00	25,378.87	122,383.87

③禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目：

片区	出让计划时间	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
长隆片区	预计出让面积(亩)	-	57.64	57.64	57.64	57.65	230.57
	出让单价(万元/亩)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	375.00
	出让总价(万元)	-	4,323.00	4,323.00	4,323.00	4,323.75	17,292.75
火车站片区	预计出让面积(亩)	-	91.50	91.50	91.50	91.50	366.00
	出让单价(万元/亩)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	375.00
	出让总价(万元)	-	6,862.50	6,862.50	6,862.50	6,862.50	27,450.00
合计	预计出让面积(亩)	-	149.14	149.14	149.14	149.15	596.57
	出让总价(万元)	-	11,185.50	11,185.50	11,185.50	11,186.25	44,742.75

2、土地出让收益预测：(金额单位：人民币万元)

(1) 南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目：

序号	项目	土地出让相关收益
一	土地出让收入	42,183.98
二	按土地收入总额计提小计	10,664.30
1	保障性安居工程资金	2,109.20
2	教育资金	2,109.20
3	自然灾害防治专项资金	1,265.52
4	农田水利建设资金	3,037.25
5	云南省水利建设专项资金	843.68
6	铁路、高速公路建设专项资金	632.76
8	农业土地开发资金	363.66
9	廉租住房保障资金	121.22
10	国有土地收益基金	121.22
11	失地农民养老保障风险准备金	60.61
三	相关税费	31.68
四	土地招拍挂费用	560.00
五	债券发行费用	20.00
六	用于资金平衡土地相关收益	30,908.00

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 30,908.00 万元。

(2) 楚雄市东南新城（铁合金厂）片区土地储备项目：

序号	项目	土地出让相关收益
一	土地出让收入	122,383.87
二	按土地收入总额计提小计	31,684.18
1	保障性安居工程资金	6,119.19
2	教育资金	2,447.68
3	自然灾害防治专项资金	1,835.76
4	农田水利建设资金	3,671.52
5	云南省水利建设专项资金	6,119.19
6	铁路、高速公路建设专项资金	8,811.64
7	市本级农业土地开发资金	1,022.96
8	省级农业土地开发资金	438.42
9	廉租住房保障资金	487.13
10	国有土地收益基金	487.13
11	失地农民养老保障风险准备金	243.56
三、	土地招拍挂费用	168.00
四、	相关税费	2,264.08
五、	债券发行费用	60.00
六、	用于资金平衡土地相关收益	88,207.61

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 88,207.61 万元。

(3) 禄丰县长隆片区：

序号	项目	长隆片区土地出让相关收益
一	土地出让收入	17,292.75
二	按土地收入总额计提小计	4,520.71
1	农业土地开发资金	92.23
2	保障性住房建设资金	864.64
3	云南水利建设专项资金	864.64
4	农田水利建设资金	518.78
5	云南省铁路高速公路建设资金	1,245.08



序号	项目	长隆片区土地出让相关收益
6	教育资金	345.86
7	地质灾害防治资金	518.78
8	国有土地收益基金	24.59
9	廉租住房保障资金	30.74
10	失地农民养老保障风险准备金	15.37
三、	土地招拍挂费用	50.00
四、	相关税费	407.53
五、	债券发行费用	6.00
六、	用于资金平衡土地相关收益	12,308.51

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 12,308.51 万元。

(4)、火车站片区土地储备项目

序号	项目	火车站片区土地出让相关收益
一	土地出让收入	27,450.00
二	按土地收入总额计提小计	7,176.04
1	农业土地开发资金	146.40
2	保障性住房建设资金	1,372.50
3	云南水利建设专项资金	1,372.50
4	农田水利建设资金	823.50
5	云南省铁路高速公路建设资金	1,976.40
6	教育资金	549.00
7	地质灾害防治资金	823.50
8	国有土地收益基金	39.04
9	廉租住房保障资金	48.80
10	失地农民养老保障风险准备金	24.40
三、	土地招拍挂费用	50.00
四、	相关税费	646.91
五、	债券发行费用	14.00
六、	用于资金平衡土地相关收益	19,563.05

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 19,563.05 万元。

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目批复文件

2018 年 3 月 7 日，云南省国土资源厅对楚雄州国土资源局下发了云国土资复[2018]87 号的《云南省国土资源厅关于南华县 2018 年度第一批城镇建设土地征收的批复》，同意南华县办理龙川镇南秀社区、西云社区的集体建设用地 12.79 公顷征收手续。

2018 年 7 月 10 日，南华县人民政府对县国土资源局下发了南政复[2018]85 号《南华县人民政府关于同意南华野生菌产业园区及商业坊城市综合土地收储计划的批复》，同意县国土资源局提出的《南华县 2018 年野生菌产业园及商业坊城市综合土地收储实施计划》，收储南华县野生菌产业园区及商业坊城市综合体土地储备项目计划收储 279.18 公顷，土地收储分三期进行，其中一期收储 119 公顷、二期收储 89 公顷、三期收储 71.18 公顷。

2018 年 6 月 8 日，楚雄市人民政府对楚雄市国土资源局下发了楚市政复[2018]16 号《楚雄市人民政府关于楚雄市 2018 年土地收购储备及资金计划的批复》，同意楚雄市国土资源局开展东南新城片区范围土地征收及老城区楚雄师范学院土地收储项目，项目总用地约 346.9353 公顷(5,204.03 亩)，同时开展土地范围内村民房屋拆迁安置补偿工作。

2018 年 2 月 19 日，禄丰县国土资源局向县人民政府请示拟定的《禄丰县 2018 年度国有建设用地土地供应及土地储备计划》，计划收储 1,637.8415 亩，包括火车站片区、长隆水世界片区、云南德胜钢铁有限公司片区、入城广场侏罗纪大街东侧片区。

2018 年 2 月 20 日，禄丰县人民政府对禄丰县国土资源局下发了禄政复[2018]60 号的《禄丰县人民政府关于禄丰县 2018 年度土地储备计划的批复》，原则同意上报的禄丰县 2018 年度国有土地储备计划。

二、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

楚雄州土地储备项目总投资 159,409.79 万元。其中南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目总投资 41,327.68 万元。楚雄市东南新城铁合金厂片区预计总投资 87,165.18 万元。禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目,预计土地开发总投资 30,916.92 万元。

2、资金筹措

(1) 南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目:

南华县商业坊片区总投资 41,327.68 万元,其中,项目资本金 21,327.68 万元;占项目总投资的 51.66%。通过发行土地储备专项债券的方式取得 20,000 万元,占项目总投资的 48.34%;

(2) 楚雄市东南新城(铁合金厂)片区土地储备项目:

楚雄市东南新城铁合金厂片区预计总投资 87,165.18 万元。自有资金 27,165.18 万元,占总投资的 31.17%。本次债券资金 60,000 万元,占总投资的 68.83%。

(3) 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目:

项目总投资为 30,916.92 万元。其中:项目资本金,10,916.92 万元,占项目总投资的 35.31%;通过发行土地储备专项债券的方式取得 20,000 万元,占项目总投资的 64.69%;

三、还本付息现金流量预测

本次拟融资金额 100,000 万元,其中,南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目融资 20,000 万元;楚雄市东南新城(铁合金厂)土地储备项目融资 60,000 万元。禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目融资 20,000.00。假设融资利率 4.5%,期限五年,按年支付利息,到期偿还本金。根据现金净流量覆盖本息情况如下:(金额单位:人民币万元)

1、南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目：

现金流量表

年度	2018 及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、 现金流入	-	-	-	-	-	-	-
1、 资本金流入	14,187.00	7,150.68	-	-	-	-	21,337.68
2、 债券资金流入	20,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00
3、 其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
4、 土地出让现金净流入	-580.00	5,485.60	5,633.85	6,067.23	6,933.97	7,367.35	30,908.00
小计	33,607.00	12,636.28	5,633.85	6,067.23	6,933.97	7,367.35	72,245.68
二、 现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、 项目成本支出	13,617.00	26,209.00	-	-	-	-	39,826.00
2、 债券还本付息	-	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	24,500.00
小计	13,617.00	27,109.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	64,326.00
三、 现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
1、 当年项目现金净流入	19,990.00	-14,472.72	4,733.85	5,167.23	6,033.97	-13,532.65	7,919.68
2、 期末项目累计现金结存额	19,990.00	5,517.28	10,251.13	15,418.36	21,452.33	7,919.68	-
	平均偿债覆盖率						1.26

2、楚雄市东南新城（铁合金厂）土地储备项目：

现金流量表

	年度	2018 及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	备注
一、	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	
1、	资本金流入	27,165.18	-	-	-	-	-	27,165.18	
2、	债券资金流入	60,000.00	-	-	-	-	-	60,000.00	
3、	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	
4、	土地出让现金净流入	-228.00	17,293.48	17,281.57	17,906.19	18,541.48	17,412.89	88,207.61	
小计	现金流入总额	86,937.18	17,293.48	17,281.57	17,906.19	18,541.48	17,412.89	175,372.79	
二、	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	
1、	项目成本支出	25,000.00	62,165.18	-	-	-	-	87,165.18	
1.1	已在现金流入中反映数据	-228.00	-401.41	-425.50	-451.02	-478.10	-508.05	-2,492.08	招拍挂 168 万元，发行 60 万元，税 2,264.08 万元
2、	债券还本付息	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	62,700.00	73,500.00	
小计	现金流出总额	24,772.00	64,463.77	2,274.50	2,248.98	2,221.90	62,191.95	158,173.10	
三、	现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	
1、	当年项目现金净流入	62,165.18	-47,170.29	15,007.07	15,657.21	16,319.58	-44,779.06	17,199.69	
2、	期末项目累计现金结存额	62,165.18	14,994.89	30,001.96	45,659.17	61,978.75	17,199.69	-	
3、	平均偿债覆盖率（项目整体层面）							1.20	

3、禄丰县长隆片区：

现金流量表

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	1,945.04	-	-	-	-	-	1,945.04
2、	债券资金流入	6,000.00	-	-	-	-	-	6,000.00
3、	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
4、	项目收入现金净流入	-	-31.00	2,966.27	2,991.26	3,190.71	3,191.27	12,308.51
小计	现金流入总额	7,945.04	-31.00	2,966.27	2,991.26	3,190.71	3,191.27	20,253.55
二、	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、	项目成本支出	-	3,269.52	3,269.52	-	-	-	6,539.04
2、	债券还本付息	-	270.00	270.00	270.00	270.00	6,270.00	7,350.00
小计	现金流出总额	-	3,539.52	3,539.52	270.00	270.00	6,270.00	13,889.04
三、	现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
1、	当年项目现金净流入	7,945.04	-3,570.52	-573.25	2,721.26	2,920.71	-3,078.73	6,364.51
2、	期末项目累计现金结存额	7,945.04	4,374.52	3,801.27	6,522.53	9,443.24	6,364.51	-
3、				平均偿债覆盖率				1.67

4、火车站片区：

现金流量表

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	8,971.89	-	-	-	-	-	8,971.89
2、	债券资金流入	14,000.00	-	-	-	-	-	14,000.00
3、	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
4、	项目收入现金净流入	-	-39.00	4,723.47	4,748.47	5,065.06	5,065.06	19,563.05
小计	现金流入总额	22,971.89	-39.00	4,723.47	4,748.47	5,065.06	5,065.06	42,534.94
二、	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、	项目成本支出	-	9,878.94	9,878.94	-	-	-	19,757.88
2、	债券还本付息	-	630.00	630.00	630.00	630.00	14,630.00	17,150.00
小计	现金流出总额	-	10,508.94	10,508.94	630.00	630.00	14,630.00	36,907.88
三、	现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
1、	当年项目现金净流入	22,971.89	-10,547.94	-5,785.47	4,118.47	4,435.06	-9,564.94	5,627.06
2、	期末项目累计现金结存额	22,971.89	12,423.95	6,638.48	10,756.95	15,192.01	5,627.06	-
3、				平均偿债覆盖率				1.14

四、项目收益与融资平衡

经测算，在南华县土地储备地产交易管理中心对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，南华县商业坊片区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，偿债覆盖率为 1.26，实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，在楚雄市土地储备收购中心对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，楚雄市东南新城铁合金厂片区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，偿债覆盖率为 1.20，实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，在禄丰县土地储备地产交易管理中心对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，长隆片区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，偿债覆盖率为 1.67，实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，在禄丰县土地储备地产交易管理中心对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，火车站片区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，偿债覆盖率为 1.14，实现项目收益和融资自求平衡。