



Grant Thornton

致同

2018 年西双版纳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 | 1-9   |
| 附件 1、项目现金流收益规模分析    | 10-20 |
| 附件 2、项目预期收益及融资平衡方案  | 21-23 |

## 2018 年西双版纳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 530ZC6375 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 年西双版纳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，本次评估的西双版纳州共 4 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

西双版纳州共 4 个土地储备项目，计划发行债券融资总额为 120,000 万元，预计 2018 年发行，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，应还本付息详细情况如下：

| 地区                   | 年度     | 期初本金<br>金额 | 本期增加<br>本金 | 本期偿<br>还<br>本金 | 期末本金<br>金额 | 当年支付<br>利息 | 当年还本付息<br>合计 |
|----------------------|--------|------------|------------|----------------|------------|------------|--------------|
| 西双版纳<br>州本级曼<br>弄枫片区 | 2018 年 | —          | 10,000.00  | —              | 10,000.00  | —          | —            |
|                      | 2019 年 | 10,000.00  | —          | —              | 10,000.00  | 450.00     | 450.00       |
|                      | 2020 年 | 10,000.00  | —          | —              | 10,000.00  | 450.00     | 450.00       |
|                      | 2021 年 | 10,000.00  | —          | —              | 10,000.00  | 450.00     | 450.00       |
|                      | 2022 年 | 10,000.00  | —          | —              | 10,000.00  | 450.00     | 450.00       |
|                      | 2023 年 | 10,000.00  | —          | 10,000.00      | —          | 450.00     | 10,450.00    |
| 西双版纳<br>州本级曼<br>沙片区  | 2018 年 | —          | 25,000.00  | —              | 25,000.00  | —          | —            |
|                      | 2019 年 | 25,000.00  | —          | —              | 25,000.00  | 1,125.00   | 1,125.00     |
|                      | 2020 年 | 25,000.00  | —          | —              | 25,000.00  | 1,125.00   | 1,125.00     |
|                      | 2021 年 | 25,000.00  | —          | —              | 25,000.00  | 1,125.00   | 1,125.00     |
|                      | 2022 年 | 25,000.00  | —          | —              | 25,000.00  | 1,125.00   | 1,125.00     |
|                      | 2023 年 | 25,000.00  | —          | 25,000.00      | —          | 900.00     | 25,900.00    |
| 景洪市景<br>哈片区          | 2018 年 | —          | 24,000.00  | —              | 24,000.00  | —          | —            |
|                      | 2019 年 | 24,000.00  | —          | —              | 24,000.00  | 1,080.00   | 1,080.00     |
|                      | 2020 年 | 24,000.00  | —          | —              | 24,000.00  | 1,080.00   | 1,080.00     |
|                      | 2021 年 | 24,000.00  | —          | —              | 24,000.00  | 1,080.00   | 1,080.00     |
|                      | 2022 年 | 24,000.00  | —          | —              | 24,000.00  | 1,080.00   | 1,080.00     |
|                      | 2023 年 | 24,000.00  | —          | 24,000.00      | —          | 1,080.00   | 25,080.00    |
| 景洪市曼<br>达片区          | 2018 年 | —          | 6,000.00   | —              | 6,000.00   | —          | —            |
|                      | 2019 年 | —          | —          | —              | 6,000.00   | 270.00     | 270.00       |
|                      | 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     |
| 勐海县打<br>洛口岸片<br>区    | 2018 年 | —          | 17,000.00  | —              | 17,000.00  | —          | —            |
|                      | 2019 年 | —          | —          | —              | 17,000.00  | 765.00     | 765.00       |
|                      | 2020 年 | 17,000.00  | —          | —              | 17,000.00  | 765.00     | 765.00       |
|                      | 2021 年 | 17,000.00  | —          | —              | 17,000.00  | 765.00     | 765.00       |
|                      | 2022 年 | 17,000.00  | —          | —              | 17,000.00  | 765.00     | 765.00       |
|                      | 2023 年 | 17,000.00  | —          | 17,000.00      | —          | 765.00     | 17,765.00    |
| 勐海县勐<br>巴拉雨林         | 2018 年 | —          | 18,000.00  | —              | 18,000.00  | —          | —            |
|                      | 2019 年 | —          | —          | —              | 18,000.00  | 810.00     | 810.00       |



|           |        |            |            |            |            |           |            |
|-----------|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 小镇片区      | 2020 年 | 18,000.00  | -          | -          | 18,000.00  | 810.00    | 810.00     |
|           | 2021 年 | 18,000.00  | -          | -          | 18,000.00  | 810.00    | 810.00     |
|           | 2022 年 | 18,000.00  | -          | -          | 18,000.00  | 810.00    | 810.00     |
|           | 2023 年 | 18,000.00  | -          | 18,000.00  | -          | 810.00    | 18,810.00  |
| 勐腊县主城区片区  | 2018 年 | -          | 11,000.00  | -          | 11,000.00  | -         | -          |
|           | 2019 年 | -          | -          | -          | 11,000.00  | 495.00    | 495.00     |
|           | 2020 年 | 11,000.00  | -          | -          | 11,000.00  | 495.00    | 495.00     |
|           | 2021 年 | 11,000.00  | -          | -          | 11,000.00  | 495.00    | 495.00     |
|           | 2022 年 | 11,000.00  | -          | -          | 11,000.00  | 495.00    | 495.00     |
|           | 2023 年 | 11,000.00  | -          | 11,000.00  | -          | 495.00    | 11,495.00  |
| 勐腊县磨憨口岸片区 | 2018 年 | -          | 9,000.00   | -          | 9,000.00   | -         | -          |
|           | 2019 年 | -          | -          | -          | 9,000.00   | 405.00    | 405.00     |
|           | 2020 年 | 9,000.00   | -          | -          | 9,000.00   | 405.00    | 405.00     |
|           | 2021 年 | 9,000.00   | -          | -          | 9,000.00   | 405.00    | 405.00     |
|           | 2022 年 | 9,000.00   | -          | -          | 9,000.00   | 405.00    | 405.00     |
|           | 2023 年 | 9,000.00   | -          | 9,000.00   | -          | 405.00    | 9,405.00   |
| 合计        | 2018 年 | -          | 120,000.00 | -          | 120,000.00 | -         | -          |
|           | 2019 年 | -          | -          | -          | 120,000.00 | 5,400.00  | 5,400.00   |
|           | 2020 年 | 120,000.00 | -          | -          | 120,000.00 | 5,400.00  | 5,400.00   |
|           | 2021 年 | 120,000.00 | -          | -          | 120,000.00 | 5,400.00  | 5,400.00   |
|           | 2022 年 | 120,000.00 | -          | -          | 120,000.00 | 5,400.00  | 5,400.00   |
|           | 2023 年 | 120,000.00 | -          | 120,000.00 | -          | 5,400.00  | 125,400.00 |
|           | 合计     | -          | 120,000.00 | 120,000.00 | -          | 27,000.00 | 147,000.00 |

## 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) 《西双版纳州土地储备资金管理办法》（西政发〔2014〕9号文）。

## 2、基本假设条件及依据

西双版纳州涉及 4 个项目，分别由不同县市实施。土地出让价格根据云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价预评估报告》的预评估价作为价格依据。

#### （1）西双版纳州本级

西双版纳州本级涉及 2 个子项目，分别是：曼弄枫片区（地块分别为：XTCD2018-1、XTCD2018-2、XTCD2018-3、XTCD2018-4、XTCD2018-5）、曼沙片区（地块分别为 XTCG2018-1、XTCG2018-2、XTCG2018-3、XTCG2018-4）。

#### （2）景洪市

景洪市涉及 1 个项目为景哈、曼达片区（地块分别为：JTC-1、JTC-2、JTC-3、JTC-4、JTC-5、JTC-6、JTC-7、JTC-8、JTC-9、JTC-10、JTC-11、JTC-12）。

#### （3）勐海县

勐海县涉及 2 个子项目，分别为打洛口岸片区（地块为：HTC2018-34）、勐巴拉雨林小镇片区（地块为：HTC2018-49、HTC2018-65）。

#### （4）勐腊县

勐腊县涉及 2 个子项目，分别为：主城区片区（地块分别为：LTC-53、LTC-69、LTC-70）、磨憨片区（地块为 LTC-71）。

### 3、出让产生的净现金流入

西双版纳州共 4 个土地储备项目，自融资开始日起第二年开始土地出让交易，预计四年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，以云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价预评估报告》的预评估价计算土地价格，同时考虑政府收益、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出让交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的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：

| 序号 | 项 目           | 地块信息  | 金额（万元）    |
|----|---------------|-------|-----------|
| 1  | 西双版纳州本级土地储备项目 | 曼弄枫片区 | 22,085.66 |
|    |               | 曼沙片区  | 64,416.61 |



|    |           |           |            |
|----|-----------|-----------|------------|
| 2  | 景洪市土地储备项目 | 景哈片区      | 43,327.79  |
|    |           | 曼达片区      | 12,217.80  |
| 3  | 勐海县土地储备项目 | 打洛口岸片区    | 29,749.37  |
|    |           | 勐巴拉雨林小镇片区 | 36,305.60  |
| 4  | 勐腊县土地储备项目 | 主城区片区     | 21,388.16  |
|    |           | 磨憨口岸片区    | 19,363.90  |
| 合计 |           |           | 248,854.90 |

#### 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

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。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。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：自土地储备债券发行起第二年开始土地出让，预计四年内出让完毕，按云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司评估的土地价格测算，综合本息覆盖倍数为 1.77。

| 项目                   | 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    |
| 西双版纳州<br>本级曼弄枫<br>片区 | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|                      | 2019 年 | -         | 450.00   | 450.00    | -         |
|                      | 2020 年 | -         | 450.00   | 450.00    | -         |
|                      | 2021 年 | -         | 450.00   | 450.00    | 9,096.45  |
|                      | 2022 年 | -         | 450.00   | 450.00    | 12,031.84 |
|                      | 2023 年 | 10,000.00 | 450.00   | 10,450.00 | 957.38    |
|                      | 合计     | 10,000.00 | 2,250.00 | 12,250.00 | 22,085.66 |
|                      | 本息覆盖倍数 | 1.88      |          |           |           |
| 西双版纳州<br>本级曼沙片<br>区  | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|                      | 2019 年 | -         | 1,125.00 | 1,125.00  | -         |
|                      | 2020 年 | -         | 1,125.00 | 1,125.00  | -         |
|                      | 2021 年 | -         | 1,125.00 | 1,125.00  | 15,861.18 |



|           |        |           |          |           |           |
|-----------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|           | 2022 年 | -         | 1,125.00 | 1,125.00  | 29,958.31 |
|           | 2023 年 | 25,000.00 | 1,125.00 | 26,125.00 | 18,597.11 |
|           | 合计     | 25,000.00 | 5,625.00 | 30,625.00 | 64,416.61 |
|           | 本息覆盖倍数 | 2.18      |          |           |           |
| 景洪市景哈片区   | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|           | 2019 年 | -         | 1,080.00 | 1,080.00  | -         |
|           | 2020 年 | -         | 1,080.00 | 1,080.00  | -         |
|           | 2021 年 | -         | 1,080.00 | 1,080.00  | 29,342.36 |
|           | 2022 年 | -         | 1,080.00 | 1,080.00  | 6,166.54  |
|           | 2023 年 | 24,000.00 | 1,080.00 | 25,080.00 | 7,818.88  |
|           | 合计     | 24,000.00 | 5,400.00 | 29,400.00 | 43,327.79 |
|           | 本息覆盖倍数 | 1.55      |          |           |           |
| 景洪市曼达片区   | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|           | 2019 年 | -         | 270.00   | 270.00    | -         |
|           | 2020 年 | -         | 270.00   | 270.00    | -         |
|           | 2021 年 | -         | 270.00   | 270.00    | 2,268.35  |
|           | 2022 年 | -         | 270.00   | 270.00    | 4,193.28  |
|           | 2023 年 | 6,000.00  | 270.00   | 6,270.00  | 5,756.17  |
|           | 合计     | 6,000.00  | 1,350.00 | 7,350.00  | 12,217.80 |
|           | 本息覆盖倍数 | 1.74      |          |           |           |
| 勐海县打洛口岸片区 | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|           | 2019 年 | -         | 765.00   | 765.00    | -         |
|           | 2020 年 | -         | 765.00   | 765.00    | -         |
|           | 2021 年 | -         | 765.00   | 765.00    | 14,567.99 |
|           | 2022 年 | -         | 765.00   | 765.00    | 12,114.43 |
|           | 2023 年 | 17,000.00 | 765.00   | 17,765.00 | 3,066.95  |
|           | 合计     | 17,000.00 | 3,825.00 | 20,825.00 | 29,749.37 |
|           | 本息覆盖倍数 | 1.50      |          |           |           |

|              |        |           |          |           |           |
|--------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 勐海县勐巴拉雨林小镇片区 | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|              | 2019 年 | -         | 810.00   | 810.00    | -         |
|              | 2020 年 | -         | 810.00   | 810.00    | -         |
|              | 2021 年 | -         | 810.00   | 810.00    | 24,480.92 |
|              | 2022 年 | -         | 810.00   | 810.00    | 1,382.48  |
|              | 2023 年 | 18,000.00 | 810.00   | 18,810.00 | 10,442.19 |
|              | 合计     | 18,000.00 | 4,050.00 | 22,050.00 | 36,305.60 |
|              | 本息覆盖倍数 | 1.72      |          |           |           |
| 勐腊县主城区片区     | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|              | 2019 年 | -         | 495.00   | 495.00    | -         |
|              | 2020 年 | -         | 495.00   | 495.00    | -         |
|              | 2021 年 | -         | 495.00   | 495.00    | 9,844.65  |
|              | 2022 年 | -         | 495.00   | 495.00    | 9,238.79  |
|              | 2023 年 | 11,000.00 | 495.00   | 11,495.00 | 2,304.73  |
|              | 合计     | 11,000.00 | 2,475.00 | 13,475.00 | 21,388.16 |
|              | 本息覆盖倍数 | 1.66      |          |           |           |
| 勐腊县磨憨口岸片区    | 2018 年 | -         | -        | -         | -         |
|              | 2019 年 | -         | 405.00   | 405.00    | -         |
|              | 2020 年 | -         | 405.00   | 405.00    | -         |
|              | 2021 年 | -         | 405.00   | 405.00    | 3,581.76  |
|              | 2022 年 | -         | 405.00   | 405.00    | 5,708.43  |
|              | 2023 年 | 9,000.00  | 405.00   | 9,405.00  | 10,073.70 |
|              | 合计     | 9,000.00  | 2,025.00 | 11,025.00 | 19,363.90 |
|              | 本息覆盖倍数 | 1.83      |          |           |           |
| 综合本息覆盖倍数     |        | 1.77      |          |           |           |

(以下无正文, 为签章页)



(此页无正文)

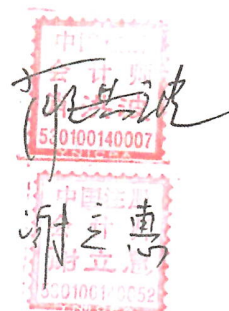
致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所



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

本次预测以西双版纳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、国有建设用地使用权价格预评结果、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 年西双版纳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。

### 二、项目现金流收益预测编制说明

#### (一) 项目实施单位情况

##### 1、西双版纳州本级

项目实施单位：西双版纳州土地矿产储备中心，于 2013 年 5 月 31 日经西双版纳州机构编制委员会西编复〔2013〕1 号文批准成立，财政全额拨款事业单位，隶属于西双版纳傣族自治州国土资源局。统一社会信用代码：12532800069839306D。

##### 2、景洪市



项目实施单位：景洪市土地储备中心，经景洪市机构编制委员会景编办发〔2013〕3号文批准成立，财政全额拨款事业单位，隶属于景洪市国土资源局。统一社会信用代码：12532801731229722Q。

### 3、勐海县

项目实施单位：勐海县国土资源收购储备中心，于2006年9月26日经勐海县机构编制委员会海编委〔2006〕1号文批准成立，财政全额拨款事业单位，隶属于勐海县国土资源局。统一社会信用代码：125328226655283361。

### 4、勐腊县

项目实施单位：勐腊县国土资源收购储备中心，经勐腊县机构编制委员会腊编办发〔2014〕13号文批准成立，财政全额拨款事业单位，隶属于勐腊县国土资源局。统一社会信用代码：125328237928861280。

以上四个土地储备中心主要职责是：依据土地储备委员会批准的土地收购储备计划，按照土地利用总体规划和西双版纳州城市、区（县）总体规划对规划范围内的土地实行统一储备、统一开发、统一交易、统一管理，实现城市土地的集中统一管理和公平、公正、公开、有序竞争的交易。

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，以上四个项目实施单位具备土地储备主体资格。

## （二）项目概况

### 1、西双版纳州本级

2018年西双版纳州本级土地储备项目2个，规划收储面积902.78亩，其中：曼弄枫片区（度假区）计划新增收储土地5宗，规模为222.54亩；曼沙片区（工业园区）计划新增收储土地4宗，规模为680.24亩。总投资51,093.21万元，其中：自有资金16,093.21万元，融资资金35,000.00万元。具体情况如下：

(1) 曼弄枫片区：曼弄枫片区土地储备项目总投资 15,352.62 万元，其中：自有资金 5,352.62 万元，拟发行土地储备专项债券 10,000.00 万元。

地块一：编号为 XTCD2018-1 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村，四至为西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组。拟收储土地面积为 72.87 亩，土地规划性质为商业、住宅用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块二：编号为 XTCD2018-2 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村，四至为西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组。拟收储土地面积为 7.19 亩，土地规划性质为商业用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块三：编号为 XTCD2018-3 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村，四至为西双版纳旅游度假区曼弄枫村曼弄枫村民小组。拟收储土地面积为 93.55 亩，土地规划性质为商业、住宅用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块四：编号为 XTCD2018-4 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村，四至为西双版纳旅游度假区南联山农场。拟收储土地面积为 32.34 亩，土地规划性质为市政道路用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块五：编号为 XTCD2018-5 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼弄枫村，四至为西双版纳旅游度假区南联山农场。拟收储土地面积为 16.59 亩，土地规划性质为市政道路用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

(2) 曼沙片区：曼沙片区土地储备项目总投资为 35,740.59 万元，其中：自有资金 10,740.59 万元，拟发行土地储备专项债券 25,000.00 万元。

地块一：编号为 XTCG2018-1 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市嘎洒镇曼沙村，四至为景洪工业园区曼沙村及曼沙农场。拟收储土地面积为 345.53 亩，土地

规划性质为住宅、商业及市政道路用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块二：编号为 XTCG2018-2 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市曼沙农场管理委员会，四至为景洪市曼沙农场管理委员会范围内。拟收储土地面积为 20.23 亩，土地规划性质为道路用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块三：编号为 XTCG2018-3 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市曼沙农场管理委员会，四至为景洪市曼沙农场管理委员会范围内。拟收储土地面积为 169.73 亩，土地规划性质为商业用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块四：编号为 XTCG2018-4 号，本地块坐落于西双版纳州景洪市曼沙农场管理委员会，四至为景洪市曼沙农场管理委员会范围内。拟收储土地面积为 144.76 亩，土地规划性质为住宅用地，计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

## 2、景洪市

2018 年景洪市土地储备项目 1 个，规划收储面积 669.38 亩，其中：景哈片区计划新增收储土地 9 宗，规模为 558.62 亩；曼达片区计划新增收储土地 3 宗，规模为 110.76 亩。项目总投资 38,242.59 万元，其中：自有资金 8,242.59 万元，融资资金 30,000.00 万元。

地块一：编号为 JTC-1 号，本地块坐落于景洪市勐罕镇曼听村委会曼春满村小组，四至为勐罕镇曼听村委会范围内。拟收储土地面积为 61.54 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块二：编号为 JTC-2 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 15.44 亩，土地规划性质为



商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块三：编号为 JTC-3 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 17.57 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块四：编号为 JTC-4 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 34.77 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块五：编号为 JTC-5 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 35.77 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块六：编号为 JTC-6 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 86.46 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块七：编号为 JTC-7 号，本地块坐落于景洪市勐罕镇曼听村委会曼春满村小组，四至为勐罕镇曼听村委会范围内。拟收储土地面积为 259.41 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块八：编号为 JTC-8 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 5.90 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划。



地块九：编号为 JTC-9 号，本地块坐落于景洪市景哈乡村委会曼贺暖村小组，四至为景哈乡村委会范围内。拟收储土地面积为 41.76 亩，土地规划性质为道路用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划。

地块十：编号为 JTC-10 号，本地块坐落于景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组，四至为曼达村委会曼贯村小组范围内。拟收储土地面积为 7.63 亩，土地规划性质为市政道路用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划。

地块十一：编号为 JTC-11 号，本地块坐落于景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组，四至为曼达村委会曼贯村小组范围内。拟收储土地面积为 55.55 亩，土地规划性质为住宅用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

地块十二：编号为 JTC-12 号，本地块坐落于景洪市嘎洒镇曼达村委会曼贯村小组，四至为曼达村委会曼贯村小组范围内。拟收储土地面积为 47.58 亩，土地规划性质为商服用地，计划 2018 年 7 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为符合规划，报批中。

### 3、勐海县

2018 年勐海县土地储备项目 2 个，规划收储面积约 1,146.79 亩，位于打洛口岸片区及勐巴拉雨林小镇片区。总投资 45,148.84 万元，其中：自有资金 10,148.84 万元，融资资金 35,000.00 万元。打洛口岸片区资金 22,107.82 万元，勐巴拉雨林小镇片区 23,041.02 万元，具体情况如下：

打洛口岸片区：地块编号 HTC-34，本地块坐落于勐海县打洛镇打洛村民委员会城子小组，四至为东至打洛村民委员会城子小组、南至打洛村民委员会城子小组、曼掌小组、西至打洛村民委员会城子小组、北至打洛村民委员会城子小组。拟收储土地面积为 450 亩，土地规划性质为商业金融、行政办公、广场、特殊、

道路、安全设施、公园绿地等用地。土地于 2013 年 7 月开始进行储备，计划 2019 年开始出让。收储土地现状已完成征收工作，并布增减挂钩指标。

勐巴拉片区：地块一编号 HTC-49 号，本地块坐落于勐海县勐海镇曼尾村民委员会，四至为曼尾村民委员会。拟收储土地面积为 47.37 亩，土地规划性质为商业金融、农林用地、道路、旅馆、环卫、公园绿地等用地。土地于 2018 年 1 月开始进行储备，计划 2019 年开始出让。收储土地现状为正在组件报批，待批准后开展征收手续。地块二编号 HTC-65 号，本地块坐落于勐海县勐海镇景龙村民委员会，四至为景龙村民委员会。拟收储土地面积为 649.43 亩，土地规划性质为商业金融、住宅、广场、社会停车场、村庄、加油站、道路、餐饮业、农林、公园绿地等用地。土地于 2017 年 10 月开始进行储备，计划 2019 年开始出让。收储土地现状为正在办理土地征收手续。

#### 4、勐腊县

2018 年勐腊县土地储备项目 1 个，规划收储面积 664.34 亩，其中：主城区片区计划新增收储土地 3 宗，规模为 362.81 亩；磨憨片区计划新增收储土地 1 宗，规模为 301.53 亩。总投资 25,801.90 万元，其中：自有资金 5,801.90 万元，融资资金 20,000 万元。

地块一：地块编号 LTC-70 号，本地块坐落于勐腊镇中学旁，四至为勐腊县城区范围内。拟收储土地面积为 87.50 亩，土地规划性质为住宅用地和农林用地。计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块二：地块编号 LTC-69 号，本地块坐落于勐腊县行政中心旁，四至为勐腊县城区范围内。拟收储土地面积为 87.50 亩，土地规划性质为商业住宅用地。计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块三：地块编号 LTC-53 号，本地块坐落于勐腊县一小旁，四至为勐腊县城区范围内。拟收储土地面积为 154.97 亩，土地规划性质为商住用地。计划 2018 年

1月开始储备，2020年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

地块四：地块编号 LTC-53 号，本地块坐落于磨憨镇磨憨村委会磨憨村小组，四至为磨憨镇磨憨村委会磨憨村小组范围内。拟收储土地面积为 301.53 亩，土地规划性质为其他建设用地。计划 2018 年 1 月开始储备，2020 年出让。拟收储土地现状为已办理农用地转用及土地征收手续。

### （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

根据西双版纳州土地矿产储备中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

| 项目 | 宗地编号             | 区位         | 土地面积<br>(亩) | 土地用途         | 出让方式 | 成交金额<br>(万元) | 每亩单价<br>(万元/亩) | 出让年度   |
|----|------------------|------------|-------------|--------------|------|--------------|----------------|--------|
| 1  | 5238012017B02960 | 景洪市<br>工业园 | 36.16       | 商住用地         | 挂牌   | 1,775.00     | 49.09          | 2018 年 |
| 2  | 5328012018B03138 | 景洪市<br>工业园 | 64.66       | 二类商住<br>混合用地 | 挂牌   | 3,826.63     | 59.18          | 2018 年 |
| 3  | 5328012016B00666 | 景洪市<br>工业园 | 11.71       | 商业居住<br>用地   | 挂牌   | 671.097      | 57.30          | 2016 年 |

勐海县土地储备项目所涉打洛口岸片区无历史交易记录，根据勐海县国土资源收购储备中心所提供的近三年土地出让收入情况如下：

| 年份     | 出让土地面积 (亩) | 出让价格 (万元) | 平均出让单价 (万元/亩) |
|--------|------------|-----------|---------------|
| 2015 年 | 85.12      | 2,451.41  | 28.80         |
| 2016 年 | 622.59     | 23,046.39 | 37.02         |
| 2017 年 | 544.94     | 17,487.36 | 32.09         |

##### （2）收储土地出让价格预测



西双版纳土地储备项目涉及 4 个项目。我们根据云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价预评估报告》的预评估价作为土地出让的基准地价。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

国有建设用地使用权价格预评估情况表：

| 所属区域          | 地块名称   | 规划用途    | 地块面积<br>(亩) | 预评估价<br>(万元/亩) | 金额(万元)     |
|---------------|--------|---------|-------------|----------------|------------|
| 西双版纳州本级土地储备项目 | 曼弄枫片区  | 商服用地    | 173.61      | 165-176        | 29,192.49  |
|               | 曼沙片区   | 商业用地    | 250.64      | 140-145        | 35,938.25  |
|               |        | 住宅用地    | 333.55      | 140-145        | 49,308.70  |
| 景洪市土地储备项目     | 景哈片区   | 商服用地    | 510.96      | 110-120        | 57,493.44  |
|               | 曼达片区   | 商服用地    | 47.58       | 160            | 7,612.80   |
|               |        | 住宅用地    | 55.55       | 150-156        | 8,545.80   |
| 勐海县           | 打洛口岸片区 | 商服用地    | 253.10      | 152-160        | 39,281.12  |
|               | 勐巴拉片区  | 商服用地    | 500.56      | 90-100         | 47,556.25  |
| 勐腊县           | 主城区片区  | 商业用地    | 267.09      | 100-120        | 28,330.30  |
|               | 磨憨片区地块 | 商业、其他用地 | 296.96      | 80-90          | 25,686.18  |
| 合 计           |        |         | 2,689.60    |                | 328,945.33 |

## 2、土地出让收入预测

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基金，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。用于资金平衡的土地相关收益，应剔除计提的专项资金（基金）招拍挂费用、各项税费及其他费用。

土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

| 项目                                  | 曼弄枫片区     | 曼沙片区      | 曼哈片区      | 曼达片区      | 打洛口岸片区    | 勐巴拉片区     | 主城区       | 磨憨片区      | 合计         |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1、收入                                |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 2、基金计提                              |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 2-1 农田水利建设基金 (3%)                   | 29,192.49 | 85,246.95 | 57,493.44 | 16,158.60 | 39,281.12 | 47,556.25 | 28,330.30 | 25,686.18 | 328,945.33 |
| 2-2 云南水利建设专项资金 (5%)                 | 7,092.23  | 20,787.72 | 14,136.91 | 3,932.72  | 9,512.11  | 11,226.87 | 6,927.97  | 6,309.44  | 79,925.96  |
| 2-3 铁路高速公路建设资金 (7.2%)               | 875.77    | 2,557.41  | 1,724.80  | 484.76    | 1,178.43  | 1,372.36  | 849.91    | 770.59    | 9,814.04   |
| 2-4 教育资金 (2%)                       | 1,459.62  | 4,262.35  | 2,874.67  | 807.93    | 1,964.06  | 2,287.27  | 1,416.52  | 1,284.31  | 16,356.73  |
| 2-5 保障性住房资金 (5%)                    | 2,101.86  | 6,137.78  | 4,139.53  | 1,163.42  | 2,828.24  | 3,293.67  | 2,039.78  | 1,849.40  | 23,553.67  |
| 2-6 地质灾害资金 (1.5%)                   | 583.85    | 1,704.94  | 1,149.87  | 323.17    | 785.62    | 914.91    | 566.61    | 513.72    | 6,542.69   |
| 2-7 农业土地开发资金 (25 元/M <sup>2</sup> ) | 1,459.62  | 4,262.35  | 2,874.67  | 807.93    | 1,964.06  | 2,287.27  | 1,416.52  | 1,284.31  | 16,356.73  |
| 2-8 国有土地收益基金 (25 元/M <sup>2</sup> ) | 437.89    | 1,278.70  | 862.40    | 242.38    | 589.22    | 686.18    | 424.95    | 385.29    | 4,907.01   |
| 2-9 廉租住房保障基金 (25 元/M <sup>2</sup> ) | 86.81     | 292.10    | 255.48    | 51.57     | 101.24    | 192.61    | 106.84    | 103.04    | 1,189.68   |
| 2-10 失地农民养老保障风险准备金                  | 43.40     | 146.05    | 127.74    | 25.78     | 50.62     | 96.31     | 53.42     | 59.39     | 602.71     |
| 3、招拍挂费用                             | 28.94     | 97.37     | 85.16     | 17.19     | 33.75     | 64.20     | 35.61     | 39.59     | 401.80     |
| 4、各项税费 (印花税)                        | 14.47     | 48.68     | 42.58     | 8.59      | 16.87     | 32.10     | 17.81     | 19.80     | 200.91     |
| 5、用于资金平衡土地相关收益                      | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
|                                     | 14.60     | 42.62     | 28.75     | 8.08      | 19.64     | 23.78     | 14.17     | 12.84     | 164.47     |
|                                     | 22,085.66 | 64,416.61 | 43,327.79 | 12,217.80 | 29,749.37 | 36,305.60 | 21,388.16 | 19,363.90 | 248,854.90 |

根据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用后，西双版纳州土储项目涉及的4个项目地块用于资金平衡的土地相关收益为248,854.90万元。



附件 2:

项目预期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

西双版纳州本级共 2 个土地储备项目，9 宗地块，项目投资总额为 51,093.21 万元，其中：直接开发费用 32,378.33 万元，间接开发费用 14,134.50 万元，预备费 1,395.38 万元，建设期发债利息及发行费用 3,185.00 万元（债券利息暂按发行 35,000 万元，期限 5 年，每年按 4.5% 暂估利息，债券发行费用按 0.1% 暂估）。

景洪市共 1 个土地储备项目，12 宗地块，本项目总投资为 38,242.59 万元，其中：直接开发费用 27,107.68 万元，间接开发费用 6,266.94 万元，预备费 2,137.97 万元，建设期发债利息及发行费用 2,730.00 万元，（暂按发行 30,000 万元，期限 5 年，每年按 4.5% 暂估利息，债券发行费用按 0.1% 暂估）。

勐海县共 1 个土地储备项目，3 宗地块，项目资金总需求为 45,148.84 万元，其中：直接开发费用 24,661.06 万元，间接开发费用 14,927.47 万元，预备费 2,375.31 万元，建设期发债利息及发行费用 3,185.00 万元，（暂按发行 35,000 万元，期限 5 年，每年按 4.5% 暂估利息；债券发行费用按 0.1% 暂估）。

勐腊县共 1 个土地储备项目，4 宗地块，项目总投资为 25,801.90 万元，其中：直接开发费用 18,220.90 万元，间接开发费用 4,269.87 万元，预备费 1,491.14 万元，建设期发债利息及发行费用 1,820.00 万元，（暂按发行 20,000 万元，期限 5 年，每年按 4.5% 暂估利息；债券发行费用按 0.1% 暂估）。

具体情况如下：

单位：人民币万元

| 地块名称    | 投资总额      | 2018 年   | 2019 年    | 2020 年   |
|---------|-----------|----------|-----------|----------|
| 曼弄枫片区地块 | 15,352.62 | 3,070.52 | 10,746.83 | 1,535.27 |

|          |            |           |            |           |
|----------|------------|-----------|------------|-----------|
| 曼沙片区地块   | 35,740.59  | 7,148.12  | 25,018.41  | 3,574.06  |
| 景哈片区地块   | 30,379.77  | 6,075.95  | 21,265.84  | 3,037.98  |
| 曼达片区地块   | 7,862.82   | 1,572.56  | 5,503.97   | 786.29    |
| 打洛口岸片区地块 | 22,107.82  | 4,421.56  | 15,475.47  | 2,210.79  |
| 勐巴拉片区地块  | 23,041.02  | 4,608.20  | 16,128.71  | 2,304.11  |
| 主城区片区地块  | 14,198.49  | 2,839.70  | 9,938.94   | 1,419.85  |
| 磨憨片区地块   | 11,603.41  | 2,320.68  | 8,122.39   | 1,160.34  |
| 合计       | 160,286.54 | 32,057.29 | 112,200.56 | 16,028.69 |

## 2、资金筹措

西双版纳州本级项目自筹资金 16,093.21 万元，本期申请债券融资 35000 万元，其中：曼弄枫片区申请融资资金 10000 万元；曼沙片区申请融资资金 25000 万元。

景洪市项目自筹资金 8,242.59 万元，本期申请债券融资 30000 万元，全部用于景哈、曼达片区土地储备项目。

勐海县项目自筹资金 10,148.84 万元，本期申请债券融资 35000 万元，全部用于打洛口岸、勐巴拉雨林小镇片区土地储备项目。

勐腊县项目自筹资金 5,801.90 万元，本期申请债券融资 20000 万元，全部用于主城区、磨憨片区土地储备项目。

## 二、还本付息现金流量预测

本次拟融资金额 120000 万元，假设融资利率 4.5%，期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

| 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       | 40,286.54  |             |            |            |            |            | 40,286.54  |
| 2、 | 债券资金流入      | 120,000.00 |             |            |            |            |            | 120,000.00 |
| 3、 | 其他融资资金流入    |            |             |            |            |            |            |            |
| 4、 | 土地出让现金净流入   |            |             |            | 108,972.23 | 80,868.13  | 59,014.54  | 248,854.90 |
| 小计 | 现金流入总额      | 160,286.54 | -           | -          | 108,972.23 | 80,868.13  | 59,014.54  | 409,141.44 |
| 二、 | 现金流出        |            |             |            |            |            |            |            |
| 1、 | 项目投资支出      | 31,937.29  | 106,800.56  | 10,628.69  |            |            |            | 149,366.54 |
| 2、 | 债券发行费用      | 120.00     |             |            |            |            |            | 120.00     |
| 3、 | 债券还本付息      |            | 5,400.00    | 5,400.00   | 5,400.00   | 5,400.00   | 125,400.00 | 147,000.00 |
| 小计 | 现金流出总额      | 32,057.29  | 112,200.56  | 16,028.69  | 5,400.00   | 5,400.00   | 125,400.00 | 296,486.54 |
| 三、 | 现金净流量       |            |             |            |            |            |            |            |
| 1、 | 当年项目现金净流入   | 128,229.25 | -112,200.56 | -16,028.69 | 103,572.23 | 75,468.13  | -66,385.46 | 112,654.90 |
| 2、 | 期末项目累计现金结存额 | 128,229.25 | 16,028.69   | -          | 103,572.23 | 179,040.36 | 112,654.90 |            |
| 3、 | 平均偿债覆盖率     | 1.77       |             |            |            |            |            |            |

### 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，在土地出让价格以预评估价测算时，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 1.77，实现项目收益和融资自求平衡。



