

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目

专项债券实施方案

勐腊县财政局

勐腊县自然资源局

二〇一九年七月

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目 专项债券实施方案

报告编制单位：云南建都工程设计咨询有限公司

项目负责人：张 薇 注册咨询工程师（投资）
高级工程师

项目组成员：梁 眉 注册咨询工程师（投资）
高级工程师

舒 洪 咨询工程师（投资）
高级经济师

张 艳 工程师

雷 晶 工程师

赵丽莎 工程师

洪云江 技术员

目 录

前 言.....	5
一、项目基本情况.....	6
(一) 国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况	6
1.勐腊县“十三五”发展规划.....	6
2.勐腊县土地利用总体规划.....	6
3.勐腊县城乡总体规划.....	6
4.云南西双版纳磨憨经济开发区控制性详细规划.....	7
5.勐腊县自然资源局出具的规划条件.....	7
(二) 西双版纳州勐腊县财政收支情况	7
(三) 2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目概况	8
1.参与主体.....	8
2.项目总体情况.....	9
3.项目产出说明.....	9
4.项目符合土规及城规情况说明.....	12
5.工程方案.....	12
二、经济社会效益分析	14
1.经济效益分析.....	14
2.社会效益分析.....	14
(1) 促进勐腊县国民经济和社会发展的需要.....	14
(2) 改善勐腊县招商引资环境，提高投入产出效益的需要.....	14
(3) 勐腊县建设“勐腊（磨憨）重点开发开放试验区”的需要.....	15
(4) 提高土地利用效率的需要.....	16
三、项目投资估算及资金筹措方案	16
(一) 投资估算	16
1.编制依据及原则.....	16
2.项目总投资.....	17
(二) 资金筹措方案	18
1.资金来源.....	18

2.项目实施计划.....	18
3.资金使用计划.....	19
4.项目资金保障措施.....	19
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	21
(一) 预期收入	21
1.项目收入.....	21
2.项目成本.....	24
3.相关税费.....	25
4.项目损益.....	25
(二) 资金测算平衡情况.....	26
1.财务计划现金流量分析.....	26
2.还本付息情况.....	26
3.本息覆盖情况.....	27
(三) 独立第三方专业机构进行评估意见	27
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	28
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	28
1.征地拆迁风险.....	28
2.自然环境和施工条件风险.....	28
3.来源于施工方的风险因素.....	29
4.来源于设计单位的风险因素.....	29
5.来源于供应商的风险因素.....	30
6.资金落实情况风险.....	30
7.工程事故风险.....	31
(二) 影响项目收益的风险及控制措施。	31
1.经营风险.....	31
2.市场风险.....	31
3.财务风险.....	32
4.管理风险.....	32
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	33

1.投资测算不准确风险.....	33
2.利率波动风险.....	33
3.存续债券置换不畅风险.....	34

附件：

1. 土地评估报告
2. 项目预期收益和融资平衡方案专项评估报告

前 言

土地储备是指县级(含)以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用,依法取得土地,组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备是促进国民经济发展的“基础性、先导性”产业,对经济社会发展起着重要的支撑作用。

为促进云南省西双版纳州土地储备事业持续健康发展,保障土地储备项目合理融资需求,西双版纳州土地矿产储备中心根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库〔2015〕83号)、《财政部、国土资源部关于印发〈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)、《云南省国土资源厅、云南省财政厅关于上报2019年度土地储备专项债券资金需求的通知》等文件精神,向云南省人民政府申请发行2019年西双版纳州土地储备专项债券(以下简称“专项债券”)。

本次申请发行的专项债券,是以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入(以下统称土地出让收入)偿还的专项债券。

在风险可控的前提下,按照依法依规适度举债,保障重点领域合理融资需求的原则,勐腊县土地矿产储备中心对拟融资的项目实施方案进行了审核。经审核同意,计划对“2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目”发行专项债券,拟发行专项债券总额1亿元。

项目实施过程中,将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露,保障投资者权益,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。

一、项目基本情况

（一）国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

1. 勐腊县“十三五”发展规划

《勐腊县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：强力推进新型工业化、新型城镇化、美丽勐腊建设，在“十二五”的基础上，实现经济总量、地方财政收入、城乡居民收入大幅上升，经济实力明显增强，产业结构更为优化，交通运输更加便捷，城镇建设初现靓丽，人民收入大幅增加，生态社会更加和谐，生态文明示范区基本建成，全县全面小康社会基本实。

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目的实施，将逐步成为勐腊县经济和社会发展的的重要支撑，对外开放合作的重要载体，有利于促进勐腊县经济跨越式发展，符合勐腊县“十三五”发展规划的要求。

2. 勐腊县土地利用总体规划

将本项目土地储备范围边界与勐腊县土地利用总体规划成果进行叠加分析，项目土地储备范围内的规划用地性质符合《勐腊县土地利用总体规划》的要求。

项目认真贯彻落实国家从严土地管理、节约集约用地的政策及要求，提高土地节约集约利用水平，合理高效配置土地资源，保障土地储备工作的有力实施，有利于促进城市经济社会协调可持续发展。

3. 勐腊县城乡总体规划

根据《勐腊县城乡总体规划（2016-2030）》，勐腊县发展战略定位是：云南省域层面（开放）——云南省面向中南半岛重要的开发开放平台；滇老国际经济合作圈层面（联动）——面向老挝，形成与景洪、孟连、江城等边境城市联动发展的经济合作平台；跨境边境层面（引领）——睦邻安邻富邻的服务平台。

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目的实施，有利于充分利用“勐腊（磨憨）开发开放试验区”的政策优势，提升勐腊县城市综合服务能力，符合《勐腊县城乡总体规划（2016-2030）》的要求。

4. 云南西双版纳磨憨经济开发区控制性详细规划

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目位于《云南西双版纳磨憨经济开发区控制性详细规划》范围内，磨憨经济开发区规划目标是：突显中老国际化黄金口岸主题、塑造充满活力的生态城市空间、营造具有雨林特色的环境景观、构建整体和谐的城市空间形态、创建高度聚集的功能复合体、建设设施完善、生活便利、环境优美的现代居住社区。

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目的城市规划用地性质及产业发展方向符合《云南西双版纳磨憨经济开发区控制性详细规划》的要求。

5. 勐腊县自然资源局出具的规划条件

根据勐腊县自然资源局出具的规划条件，2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目涉及的所有收储地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标均符合规划条件的要求。

（二）西双版纳州勐腊县财政收支情况

1、一般公共预算收入

2017年，全县一般公共预算收入 3.86 亿元。

2018年，全县一般公共预算收入 4.20 亿元。

2019年，全县一般公共预算收入 4.46 亿元。

2、一般公共预算支出

2017年，全县一般公共预算支出 28.08 亿元。

2018年，全县一般公共预算支出 31.12 亿元。

2019年，全县一般公共预算支出 32.80 亿元。

3、政府性基金收支

2017年，全县政府性基金收入 2.21 亿元，政府性基金支出 2.07 亿元。

2018年，全县政府性基金收入 6.09 亿元，政府性基金支出 4.36 亿元。

2019年，全县政府性基金收入 10.00 亿元，政府性基金支出 2.70 亿元。

2016年-2018年西双版纳州勐腊县财政收支状况

单位：亿元

序号	指标	2017年	2018年	2019年（预算数）
1	一般公共预算收入	3.86	4.20	4.46
2	一般公共预算支出	28.08	31.12	32.80
3	政府性基金收入	2.21	6.09	10.00
	其中：国有土地使用权出让收入	2.16	6.05	9.99
4	政府性基金支出	2.07	4.36	2.70
	其中：国有土地使用权出让相关支出	1.95	4.12	2.32
5	国有资本经营收入			
6	国有资本经营支出			

（三）2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目概况

1. 参与主体

实施机构：勐腊县土地矿产储备中心。

勐腊县土地矿产储备中心基本职能：依据土地利用年度计划拟定土地收购储备年度计划，报土地行政主管部门批准后组织实施；负责土地分批次征收征用、收购中的协议洽谈，费用测算，征收征用、收购储备方案的拟定以及方案经依法批准后的具体实施；负责对储备土地进行拆迁前期开发整理；依法将储备土地出租、抵押或临时使用；

负责土地储备的登记造册和信息发布；负责土地出让前的准备工作；包括招商、谈判等拟供地块材料组件；承办县委、县政府和主管部门委托或交办的其他工作。

本项目实施机构主要工作内容：负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录》（2018年版）中，已将勐腊县土地矿产储备中心纳入国家土地储备机构名录。勐腊县土地矿产储备中心名录代码：TC532823。

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号文第二条，项目实施单位具备土地储备实施工作主体资格。

2. 项目总体情况

项目名称：2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目（以下简称“本项目”）。

项目所属领域：土地储备。

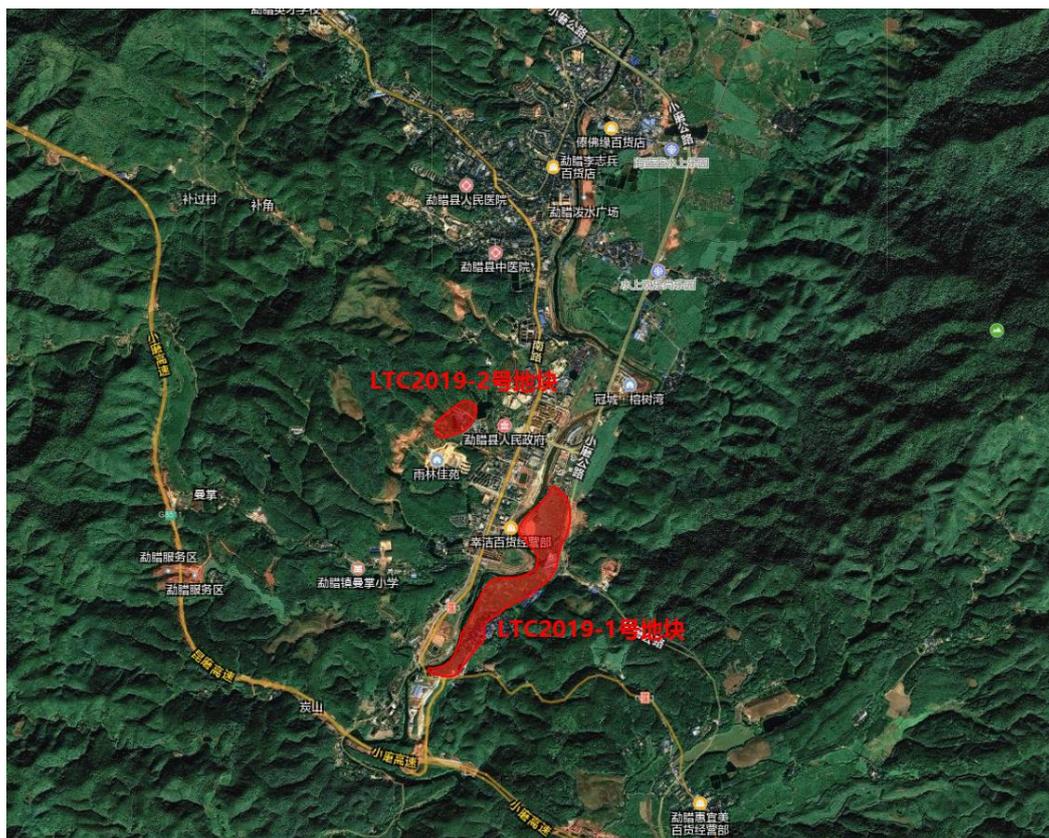
项目实施期限：5年。其中：建设期2年（2019年7月-2021年7月）。

3. 项目产出说明

（1）区域位置

2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目位于勐腊县勐腊镇。

项目区域位置如下同所示：



项目区域位置示意图

(2) 土地储备范围

根据《云南省西双版纳州 2019 年度土地储备计划（勐腊县）》及《勐腊县土地利用总体规划》，本项目拟对勐腊县勐腊镇 LTC2019-1 号和 2 号地块实施土地储备。

(3) 项目建设规模

本项目涉及勐腊县 LTC2019-1 号等 2 个地块，实施土地储备面积 311.32 亩，其中：农用地 311.32 亩，建设用地 0.00 亩，未利用地 0.00 亩。

用地现状汇总表

单位：亩

地块名称	权属	土地性质			小计
		农用地	建设用地	未利用地	
LTC2019-1 号	曼纳伞村民委员会	224.32	0.00	0.00	224.32
LTC2019-2 号	勐腊农场三分厂	87.00	0.00	0.00	87.00
合计		311.32	0.00	0.00	311.32

(4) 主要建设内容

本项目主要实施内容包括：征地和拆迁补偿、储备土地的前期开发等。本项目土地储备面积 311.32 亩，其中：LTC2019-1 号地块（224.32 亩）已完成农用地转建设用地报批（勐腊县 2014 年度第三批，云国土资复〔2015〕255 号），已缴纳新增建设用地有偿使用费 197.39 万元，被征地农民养老保障专项资金 560.79 万元，省级坝区耕地质量补偿费 789.28 万元，州级坝区耕地质量补偿费 394.64 万元，此部分报批规税费未列入本项目投资估算；LTC2019-1 号地块未缴纳耕地开垦费 192.59 万元，县级坝区耕地质量补偿费 2762.48 万元，共计应缴 2955.08 万元，此部分报批规税费列入本项目投资估算。

LTC2019-2 号地块农用地转建设用地及土地征收程序正在组件报批，我局郑重承诺在 2020 年 7 月前完成农用地转建设用地及土地征收报批程序。

项目征地拆迁及前期开发工作未开展。

(5) 提供的公共产品和服务内容

本项目储备土地完成前期开发，具备供应条件后，纳入勐腊县年度土地供应计划。其中：可公开出让土地面积 301.50 亩，用地性质为：餐饮业用地及旅馆用地 86.48 亩，商业用地 3.09 亩，二类居住用地 87.55 亩，商住用地 124.38 亩；划拨用地面积 9.82 亩，用地性质为：城市道路用地。

项目用地开发后情况表

用地性质		数量（亩）	备注
可公开出让土地面积		301.50	
其中	餐饮业用地及旅馆用地	86.48	
	商业用地	3.09	
	二类居住用地	87.55	
	商住用地	124.38	
划拨用地面积		9.82	
其中	城市道路用地	9.82	

合计	311.32	
----	--------	--

注：上表规划用地性质根据勐腊县自然资源局出具的规划条件确定。

(6) 主要技术经济指标

项目主要技术经济指标如下表所示：

项目主要技术经济指标表

序号	项目内容		单位	数量	备注
1	拟收储及入库储备土地面积		亩	311.32	包含2个地块
1.1	其中	农用地	亩	311.32	
1.2		未利用地	亩		
1.3		建设用地	亩		
2	估算项目总投资		万元	12520.18	
2.1	其中	征地和拆迁补偿支出	万元	4852.76	
2.2		土地开发支出	万元	5587.20	
2.3		其他支出	万元	1620.22	
2.4		财务费用	万元	460.00	
3	可公开出让土地面积		亩	301.50	
4	划拨用地面积		亩	9.82	
5	预估土地出让收入		万元	30150.00	

4. 项目符合土规及城规情况说明

本项目实施土地储备面积 311.32 亩，项目涉及的所有收储地块均符合勐腊县土地利用总体规划，全部有规划建设用地指标，地块用地性质符合勐腊县自然资源局出具的规划条件。

5. 工程方案

(1) 征地和拆迁补偿工作方案

1) 征地范围：本项目拟对勐腊县 LTC2019-1 号等 2 个地块实施土地储备，总面积约 311.32 亩。

2) 土地现状：农用地 311.32 亩，建设用地 0.00 亩，未利用地 0.00 亩。

3) 农用地转用土地报批：

本项目涉及新增建设用地总面积约 207551.60 m²，依据《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)文件规定,标准为14元/m²。

耕地开垦费依据被占耕地所在区域平均综合年产值的6—8倍及被占耕地的质量状况等因素确定。旱地缴纳标准9000元/亩,水田缴纳标准10500元/亩。

被征地农民基本养老保险专项资金按照《云南省被征地农民基本养老保险试行办法》,按2.5万元/亩计。

耕地占用税根据《云南省各县(市、区)耕地占用税适用税额表》,勐腊县按22元/m²标准征收。

4)土地补偿标准:根据勐腊县勐腊镇征地补偿安置的实际情况,项目土地补偿标准如下:

项目土地补偿标准

单位:元/亩

序号	补偿项目	用地类别	补偿(补助)标准	备注
1	土地补偿费	水田	100000	
		林地	68966	国有林
2	青苗和地上附着物补偿费		10000	

5) 征地和拆迁补偿支出

本项目拟储备土地总面积约311.32亩,估算征地和拆迁补偿支出3378.84万元。

(2) 土地开发工作方案

土地开发工作主要是完成拟储备土地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化和场地平整等基础设施建设。

1) 基础设施建设工程方案

项目基础设施建设内容为:分摊与本次储备地块相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设费用,分摊单价为:7.30万元/亩。

2) 场地平整工程方案

根据项目实施单位提供的数据，本项目场地平整土石方工程量约为 40 万 m³，其中：LTC2019-1 号地块土石方工程量约为 17 万 m³，LTC2019-2 号地块土石方工程量约为 23 万 m³。

本项目土地开发支出费用 3790.28 万元。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

本项目实施土地储备面积 311.32 亩，根据勐腊县自然资源局出具的规划条件，项目可公开出让土地面积 301.50 亩，用地性质为：餐饮业用地及旅馆用地 86.48 亩，商业用地 3.09 亩，二类居住用地 87.55 亩，商住用地 124.38 亩。经过土地收储和开发，土地开发成熟后列入年度土地供应计划进行公开出售。预计将取得土地出让收入 30150.00 万元，项目净利润约 6619.00 万元。

2. 社会效益分析

(1) 促进勐腊县国民经济和社会发展的需要

十三五期间，勐腊县国民经济和社会发展目标是：到 2020 年，地区生产总值达到 124 亿元，年均增速 11%；一般公共预算收入达到 5.98 亿元，年均增速 10%；规模以上固定资产投资年均增速 20%；城镇常住居民人均可支配收入达到 33005 元，年均增速 11%；农村常住居民人均可支配收入达到 15125 元，年均增速 13%。

本项目的实施，将逐步成为勐腊县经济和社会发展的主要支撑，对外开放合作的重要载体，增加就业岗位的重要阵地，有利于勐腊县产业聚集区朝着集约、健康、有序、高效的方向发展，展现勐腊县政府及部门的服务能力，促进勐腊县国民经济和社会发展。

(2) 改善勐腊县招商引资环境，提高投入产出效益的需要

招商引资是推动经济发展的重要动力源，是加快经济社会发展的

重要手段，同时也是作为城市可持续发展的重要经济增长点，已经成为城市经济发展重要的衡量标准。

外来资金的引入，有利于本地基础设施的完善，以及城市产业链的快速成长；同时随着招商引资项目的发展，不仅将为地方经济发展、提高 GDP 做出巨大的贡献，还将为城市带来大量的外来人口，促进城市基础服务业、消费行业的发展，提高城市整体商业水平。外来机构的入驻、外来人才的流入、外来文化的引入，特别是与城市发展密切相关的第一、第二、第三产业的引进，壮大和发展对城市的强大起着至关重要的作用。外来企业入住，为本地城市居民提供跟多的就业机会，促进居民增收，另一个方面，大家钱多了，消费水平才得以提高，城市的综合发展才能进入一个可持续的发展。

通过本项目的实施，为西双版纳州勐腊县土地储备提供 301.50 亩可供出让的用地用于公开出让，并分摊与本次储备地块相关的基础设施建设费用。项目实施有利于完善勐腊县城市功能，改善勐腊县招商引资环境，提升勐腊县招商引资实效，提高投入产出效益。

(3) 勐腊县建设“勐腊（磨憨）重点开发开放试验区”的需要

勐腊县是“勐腊（磨憨）重点开发开放试验区”的承载地，是“中国-中南半岛经济走廊”的重要口岸，因此，勐腊县总体规划的总目标是：形成边境地区发展的增长极，经济综合实力不断提升；社会更加公平，民生保障能力进一步提高；文化更加繁荣，民族文化产业竞争力得到增强；发展更加具有可持续性，生态文明再上新台阶；制度文明更加有力，依法治市迈出新步伐。初步将勐腊县建设成为开放、富裕、美丽、幸福、法治、和谐的区域性中心。

本项目对勐腊县 LTC2019-1 号等地块实施土地储备，符合勐腊县“十三五”规划及城乡总体规划发展目标的需要，有利于提升勐腊县

建设的整体水平，对勐腊县建设勐腊（磨憨）重点开发开放试验区，形成云南省面向中南半岛重要的开发开放平台及跨境边境层面（引领）——睦邻安邻富邻的服务平台意义重大。

（4）提高土地利用效率的需要

当前，我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的新阶段，资源环境约束日益加剧，发展的路径依赖和思维惯性依然强烈，发展的质量和效益亟须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）提出：“城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，推动农村人口向中心村、中心镇集聚，产业向功能区集中。促进整体设计、合理布局的建设项目用地节约集约开发。”

本项目实施后，通过土地储备开发，调整土地关系。有利于提高土地利用效率，促进提升产业布局和土地集约、节约利用，优化土地利用结构和布局；促进城乡产业融合发展，从而带动整个地区的经济建设和社会发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；

《中华人民共和国土地管理法》；

国土资源部《关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》（国土资发〔1998〕166号）；

《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）；

《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

《财政部 国土资源部 中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）；

《财政部 国土资源部关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（财综〔2015〕83号）；

《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》财综字〔1999〕117号；

《西双版纳州国土资源局关于修订西双版纳州征地补偿标准的公告》；

《土地开发整理项目资金管理办法》国土资发〔20002〕82号；

《云南省耕地占用税实施办法》2008年9月28日云南省人民政府第11次常务会议通过；

《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号；

《招标代理服务收费标准》计价格〔2002〕1980号；

云南省建设工程造价计价规则。

2. 项目总投资

本项目估算总投资 12520.18 万元。其中：土地储备成本 12060.18

万元（包含：征地和拆迁补偿支出 6473.12 万元，土地开发支出 3790.28 万元，其他支出 1796.79 万元），财务费用 460.00 万元。

项目投资估算汇总表

序号	项目名称	单位	数据	占项目总投资比例 (%)	备注
一	土地储备成本	万元	12060.18	96.33%	
1	征地和拆迁补偿支出	万元	6473.12	51.70%	
2	土地开发支出	万元	3790.28	30.27%	地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯围挡、场地平整等基础设施建设。
3	其他支出	万元	1796.79	14.35%	
二	财务费用	万元	460.00	3.67%	
三	项目投资总额	万元	12520.18	100.00%	

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

项目总投资 12520.18 万元，其中：财政预算资金 2520.18 万元，占总投资的 20.13%；拟发行土地储备专项债券 10000.00 万元，占总投资的 79.87%。

2. 项目实施计划

已完成的前期工作：

- （1）完成本项目符合土地利用规划、城市规划的复核工作；
- （2）已列入《云南省西双版纳州 2019 年度土地储备计划（勐腊县）》；
- （3）完成部分地块的报批工作。

项目实施计划：

本项目实施内容包括：征地和拆迁补偿、储备土地的前期开发等。计划实施期为 5 年，其中：建设期 2 年（2019 年 7 月-2021 年 7 月）。具体进行如下：

- （1）第 1 月-第 12 月：完成本项目的前期工作，包括项目可行

性研究报告的编制报批等前期工作，完成部分地块征地及报批工作。

(2) 第 13 月-第 24 月：完成本项目所有土地的征收工作及全部前期开发建设工作（含场地平整及市政基础设施建设）。

(3) 第 25 月-第 60 月：完成全部已列入年度土地供应计划商住用地的公开出让。

根据实施进度，收储开发成熟一宗供应一宗，计划 5 年债券期内收储、开发、出售完毕。

3. 资金使用计划

本项目计划实施期 5 年，其中：建设期 2 年（2019 年 7 月-2021 年 7 月）。

2019 年预计投入 11000.00 万元，通过发行土地储备专项债券 10000.00 万元，财政预算安排 1000.00 万元；2020 年预计投入 1520.18 万元，全部为财政预算安排。

项目投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期	
			2019	2020
1	资金支出	12520.18	11000.00	1520.18
2	资金筹措	12520.18	11000.00	1520.18
2.1	财政预算资金	2520.18	1000.00	1520.18
2.2	发行土地专项债券	10000.00	10000.00	0.00

4. 项目资金保障措施

(1) 基础资料详实、准确

土地储备项目的基本情况、基础资料是资金投入的重要基础。项目的投入成本预测，是基于项目的基础资料而估算出来的。在进行土地储备项目的前期调研及现场勘查工作时，应尽量做到收集和整理所有可能收集到的资料，并根据勘查现场的实际情况对收集到的资料进

行筛选，使项目基础资料尽可能详实、准确。

(2) 周期安排合理、确保可行

土地储备项目的周期是土地储备工作中的重要部分，对土地储备工作具有引导作用。土地储备项目需要经过怎样的流程，项目工作能否顺利进行，项目的资金是否能被有效节省和控制，都取决于项目的周期安排是否合理、可行。所以，在项目前期进行周期的安排时，应尽量详细了解项目具体情况，根据项目规模、性质、特点合理估计和安排周期，工程款根据建设周期的安排来合理拨付，从而保障土地储备项目工作的顺利实施。

(3) 专项债券使用严格按照相关规定执行

土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

土地储备资金使用范围具体包括：

1) 征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

2) 征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，仅限于与储备地块相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

3) 按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

4) 经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。包括土

地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

(4) 收入财政国库统一管理

土地储备专项债券发行后，债券存续期内，本项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。

(5) 建立应急处置机制

组织专门力量对承债主体的资产状况、借款余额、还款来源和掌控资源情况进行梳理确认。加强债务动态管控，搭建债务监管信息平台，对各级政府债务“借、用、还”实施全程监控，并对债务较为集中的地区和融资平台进行风险提示。完善应急处置措施，通过预算安排、国库现金管理收益、清理单位结余等渠道，启动设立偿债风险准备金。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收入

1. 项目收入

(1) 项目收入可行性

根据西双版纳州各地区的基准地价文件。

计提基金部分根据云财综〔2013〕144号、云财预〔2013〕473号、云财预〔2016〕313号、云财综〔2011〕176号、云政发〔2011〕64号、云政办发〔2011〕123号、云财综〔2010〕118号等相关标准进行计提。

地块已委托评估公司进行地块价值评估，土地出让收入参考评估价值进行测算。

（2）项目收入的分类

本项目预期收入主要为土地出让收入。

（3）项目收入预测

根据勐腊县基准地价、以及市场历史成交情况，按照土地估价中的“市场比较法”、“公示地价修正法”对项目区块土地价格予以评估。另外，通过项目投资概算分析，采用“成本逼近法”对土地评估价格予以修正。因为项目地块位于勐腊县勐腊镇，具有较好的资源优势 and 开发优势。

勐腊县近三年土地招拍挂出让台账如下表所示：

勐腊县 2016 年土地招拍挂出让台账								
序号	地块编号	土地位置	出让面积 (平方米)	出让面积 (亩)	出让方式	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	用途/容积率
1	532823008019GB00041	勐腊县康复路 (勐腊县医院旁)	3851.79	5.78	挂牌	427.75	74.01	批发零售用地
2	532823008019GB00038	农机公司	2011	3.02	拍卖	215	71.19	二类居住用地
3	532823008042GB00018	勐腊县新城森翔公司北侧	756	1.13	拍卖	92	81.42	商业用地
勐腊县 2017 年土地招拍挂出让台账								
1	532823008037GB00010	勐腊农场绿宝石饭店	5482.9	8.2	拍卖	610	74.40	住宅用地
2	532823008009GB00013	勐腊县司法局以北 (磨憨边防检查站旁)	7884.51	11.83	拍卖	828	70.00	商业用地
3	532823008021GB00004	勐腊县粮食局旧城改造 (商务局) 片区	9550.81	14.32	拍卖	2085	145.00	住宅用地
勐腊县 2018 年土地招拍挂出让台账								
1	532823008047GB00008	勐腊县污水处理厂北侧	63147.7	94.72	拍卖	20050	212.00	商: 30%住: 70%
2	532823008022GB00400	勐腊县原检察院片区	4383.6	6.58	拍卖	1072	162.92	商: 20%住: 80%
3	532823008031GB00013	勐腊县青年路延长线	42.38	0.06	挂牌	5.98	99.67	商业用地

根据云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司提供的土地评估报告-(云南)衡之道(2019)(估)字第 065-1 号, LTC2019-1 号地块土地出让单价为 100 万元/亩。

根据云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司提供的土地评估报告(云南)衡之道(2019)(估)字第 065-2 号, LTC2019-2 号地块土地出让单价为 100 万元/亩。

因此, 项目土地出让单价按照 100 万元/亩测算。

根据本项目土地评估报告: 可公开出让土地出让预计收入 30150.00 万元, 用地性质为: 餐饮业用地及旅馆用地 86.48 亩, 商业用地 3.09 亩, 二类居住用地 87.55 亩, 商住用地 124.38 亩; 划拨用地面积 9.82 亩。

土地评估报告详见附件 2: 勐腊县土地估价结果一览表。

项目出让计划及收入测算表

时间	地块名称	地块性质	面积(亩)	单价(万元/亩)	收入(万元)	备注
2019		-	-	-	0.00	
2020		-	-	-	0.00	
2021	LTC2019-2 号	商住用地	87.00	100	8700.00	容积率 2.5
小计			87.00		8700.00	
2022	LTC2019-1 号	商业用地	3.09	100	309.00	容积率 0.78
小计			3.09		309.00	
2023	LTC2019-1 号	商住用地	37.38	100	3738.00	容积率 2.0
小计			37.38		3738.00	
2024	LTC2019-1 号	餐饮业用地及旅馆用地	86.48	100	8648.00	容积率 1.0
	LTC2019-1 号	二类居住用地	32.59	100	3259.00	容积率 1.5
	LTC2019-1 号	二类居住用地	54.96	100	5496.00	容积率 1.0
小计			174.03		17403.00	
合计			301.50		30150.00	

2. 项目成本

本项目总成本 23515.92 万元。其中: 开发成本 12520.18 万元, 基金计提 9195.74 万元, 建设期外财务费用约 1800.00 万元。

项目总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	开发成本	12520.18	11000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
2	基金计提	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
3	建设期外的财务费用	1800.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	总成本费用	23515.92	11000.00	1520.18	3103.50	544.24	1590.09	5757.90

项目基金计提估算表

基金计提明细	计提基数（万元）	计提标准	计提金额（万元）
农田水利建设资金	30150.0000	3%	904.5000
云南水利建设专项资金	30150.0000	5%	1507.5000
铁路高速公路建设资金	30150.0000	7.20%	2170.8000
教育资金	30150.0000	2%	603.0000
保障性住房资金	30150.0000	5%	1507.5000
地质灾害资金	30150.0000	1.50%	452.2500
农业土地开发资金（20元/平方米）	401.9988	30%	120.5996
国有土地收益基金（收益）	401.9988	15%	60.2998
廉租住房保障资金（收益）	401.9988	10%	40.1999
失地农民养老保障风险准备金（收益）	401.9988	5%	20.0999
国有土地出让收入统筹分享金	30150.0000	5%	1507.5000
土地收储出让业务费	30150.0000	1%	301.5000
合计			9195.7493

3. 相关税费

本项目相关税费仅涉及印花税，按土地出让收入的0.5%计。本项目税金及附加合计为15.08万元，其中：2021年4.35万元，2022年0.16万元，2023年1.87万元，2024年8.70万元。

4. 项目损益

项目土地出让总收入30150.00万元，总成本费用23515.92万元，税金及附加15.08万元，总利润6619.00万元。

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	土地出让收入	30150.00	0.00	0.00	8700.00	309.00	3738.00	17403.00
2	总成本费用	23515.92	11000.00	1520.18	3103.50	544.24	1590.09	5757.90
其中	开发成本	12520.18	11000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
	基金计提	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
	建设期外的财务费用	1800.00	0.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00
3	税金及附加	15.08	0.00	0.00	4.35	0.15	1.87	8.70
4	利润总额	6619.00	(11000.00)	(1520.18)	5592.15	(235.40)	2146.04	11636.39
5	净利润	6619.00	(11000.00)	(1520.18)	5592.15	(235.40)	2146.04	11636.39

(二) 资金测算平衡情况

1. 财务计划现金流量分析

项目财务计划现金流量表 单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	现金流入	42670.18	11000.00	1520.18	8700.00	309.00	3738.00	17403.00
1.1	土地出让收入	30150.00	0.00	0.00	8700.00	309.00	3738.00	17403.00
1.2	财政预算资金投入	2520.18	1000.00	1520.18	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	债券资金投入	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	33531.00	11000.00	1520.18	3107.85	544.40	1591.96	15766.61
2.1	建设投资	12070.18	11000.00	1070.18	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	财务费用	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
2.3	偿还债务本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
2.4	经营成本	9195.74	0.00	0.00	2653.50	94.24	1140.09	5307.90
2.5	税金及附加	15.08	0.00	0.00	4.35	0.15	1.87	8.70
3	净现金流量(1-2)	9139.19	0.00	0.00	5592.15	(235.40)	2146.04	1636.39
4	累计净现金流量		0.00	0.00	5592.15	5356.75	7502.79	9139.19

2. 还本付息情况

本项目计划发行专项债券 10000.00 万元，融资利率暂按 4.5% 估算，期限 5 年，本息合计应偿还 12250.00 万元，偿债备付率为 1.71。

项目借款还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	债券							
1.1	期初债券余额		0.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
1.2	期末债券余额		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	0.00
1.3	本年债券	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	本年应计利息	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.5	本年应还本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
1.6	本年应付利息	2250.00	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
2	偿还债券资金来源 (收入-基金-税费)	20939.18	0.00	0.00	6042.15	214.60	2596.04	12086.39
	本息覆盖倍数		1.71					

3. 本息覆盖情况

本项目计划发行的专项债券严格按照约定的用途使用，对应项目预期土地出让收入作为债券还款来源。

债券存续期内，本项目预计土地收入为 30150.00 万元，可用于偿还债券本息的收入为 20939.18 万元；本息合计应偿还 12250.00 万元，偿债备付率为 1.71。

名称	期限	预计可出让面积 (亩)	预计可出让土地收入 (万元)	可用于偿还债券本息的收入 (万元)	本批债券利息费用 金额(万元)	本批债券还本金额 (万元)
2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目	2019年至2024年	301.50	30150.00	20939.18	2250	10000

(三) 独立第三方专业机构进行评估意见

本实施方案已通过云南信立会计师事务所有限公司审计，取得《2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目专项债券财务评估报告》，评定意见如下：

经专项审核，我们认为，本债券募集资金投资项目地块位于勐腊县勐腊镇，土地出让收入和现金流入预测数据（土地出让价格依据勐腊县土储中心提供云南衡之道房地产土地评估咨询有限公司编制的《土地估价报告》测算公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆

盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了勐腊县土储中心提供云南建都工程设计咨询有限公司编制的《2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目专项债券实施方案》以及相关基础数据，通过测算，未发现《2019年西双版纳州勐腊县土地储备项目专项债券实施方案》中关于专项收入和现金流的计算公式存在明显偏差。

储备土地的出让收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，同时，该项目本息覆盖倍数大于1，充分满足2019年西双版纳州勐腊县土地储备专项债券项目还本付息的要求。

五、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. 征地拆迁风险

征地拆迁风险：在土地征收及拆迁安置的过程中，由于收储地块对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，如果征地补偿条件不能满足被征地单位、个人的意愿，征地补偿资金到位不及时，将导致征地、拆迁周期不确定的风险。

风险控制措施：要求土地储备机构加强前期调查，合理确定征地范围，坚持“公正、公平、公开”，依法做好征地拆迁补偿工作，合理制定征地拆迁工作方案，加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作，做好征地补偿资金的使用和监管工作，坚持信息公开和公众参与，建立良好的社会氛围，降低征地、拆迁难度，避免这一社会因素对本项目建设产生不利影响。

2. 自然环境和施工条件风险

自然环境和施工条件风险：自然环境风险包括洪水、地震、火灾、

台风、雷电等是不可抗拒自然力，另外不明的水文气象条件，复杂的工程地质条件，恶劣的气候、施工对环境的影响等都是潜在的风险因素。

风险控制措施：确保项目选址合理；项目施工前应严格做好地勘工作，查明项目地及其周边的地质情况；施工单位在制定施工组织计划时充分考虑自然环境因素，比如进行某些对气候比较敏感的工序前，应确认是否具备作业条件。

3. 来源于施工方的风险因素

来源于施工方的风险：如果施工单位资质不符合或没有类似项目建设经验，施工单位违规操作，施工单位管理人员经验不足，为本工程施工挑选的施工技能和施工工艺不合理，施工管理体系不完善，施工现场质量管理不到位，施工现场安全管理不重视，将引发了质量、安全风险，导致工程施工无法顺利展开。

风险控制措施：要求项目实施机构选择具备相应资质、有类似项目经验、技术水平及信誉度高的施工单位，督促施工单位加强施工组织管理，重视施工技术，强化质量把关，严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保工程项目保质保量按期完工。

4. 来源于设计单位的风险因素

来源于设计单位的风险：建筑工程的设计阶段是对整个工程项目进行全面规划的时期，工程设计的质量对工程项目的成本、进度、质量等都有重要的影响。如果设计单位资质不足，设计方案存在较大的纰漏或者错误，工程设计的相关文件深度不够，将导致重大设计变更，对工程项目的顺利完工造成不良影响。

风险控制措施：要求项目实施机构选择具有较高资质、信誉良好

的设计单位，并在设计过程中积极参与和配合设计单位，及时向设计单位提供有关基础资料和信息，保证设计质量，尽量避免设计错漏造成的后续追加投资。设计评审中一定要重视方案的优化、工艺的先进和成熟，在适度先进的设计中尽量控制投资规模和总量，使投资科学合理。积极参与设计的全过程，参与设计方案的审查与比选，使设计方案既科学又经济。

5. 来源于供应商的风险因素

来源于供应商的风险：在项目施工过程中，如果建设材料设备供应不及时，并且质量比较差，这样就会影响土地开发整理的施工进度，其主要的风险包括：材料设备没有按照规定的时间供货、供应的材料设备质量未达到标准和要求等。

风险控制措施：要求项目实施机构高度重视工程项目供应商招标采购，不断完善供应商招标采购流程及相关管理制度，确保合格供应单位的选择和使用。

6. 资金落实情况风险

资金落实情况风险：工程施工的顺利进行必须以足够的资金作保障。如果工程建设过程中土地储备机构自筹资金不能及时到账，专项债券筹集资金到位不及时，导致不能及时支付工程预付款，或者拖欠工程进度款，将会影响施工单位流动资金的周转，进而殃及施工进度。

风险控制措施：土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，保障自筹资金及时足额到账。土地储备机构所需的日常费用与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

7. 工程事故风险

工程事故风险：项目施工过程中，由于人的不规范行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷等危险因素的影响，有可能引发高处坠落、触电、物体打击、机械伤害、车辆伤害等安全事故，导致人员伤亡或财产损失，影响工程建设进度。

风险控制措施：通过对施工过程中的危害因素进行辨识、风险评估、风险控制，从而针对存在的风险作出客观科学的决策，预防事故的发生，实现安全技术和安全管理的标准化、科学化，最大限度减少和杜绝各类工程事故的发生。

（二）影响项目收益的风险及控制措施。

1. 经营风险

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。如果项目实施机构在土地储备的过程中出现经营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误，将导致项目实际支出增加，从而影响项目偿债能力。

风险控制措施：要求项目实施机构进一步加强管理，提高整体运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

2. 市场风险

市场风险：由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

3. 财务风险

财务风险：土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告及专项债券实施方案编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，勐腊县土地矿产储备中心将通过统筹安排县级土地储备资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专项债券利息的全额兑付。

4. 管理风险

管理风险：如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

风险控制措施：要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完

善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

投资测算不准确风险：土地储备项目的投资测算是可行性研究工作中的一项重要内容，测算结果的准确性对项目决策的影响至关重要。如果投资估算编制人员技术水平不足，测算方法不正确，取费标准不合理，出现估算漏项或变更现象，使得项目计划投资与实际投资差异加大，将导致项目达不到预期收益。

风险控制措施：对项目进行投资估算时，应尽可能全面考虑项目的建设条件、建设周期、市场变化状况、资金的时间价值、建设过程中可能遇到的各种不利因素及其对工程投资的影响等；投资估算数据应基本符合实际并留有余地，注意不能过分夸大投资，也不能把效益估算得过于乐观，应使投资估算能够真正起到控制项目总投资的作用；投资估算的编制要有理有据、内容详实，对使用的设备、材料价格、工程定额和指标的选用要恰当有效，各费用数据要真实可靠，选择计算方法要科学合理。

2. 利率波动风险

利率波动风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项

目收益与融资平衡。

3. 存续债券置换不畅风险

存续债券置换不畅风险：在当前我国经济下行压力加大、地方财政收入增速持续放缓的形势下，发行地方债券置换存量债务，有利于保障在建项目融资和资金链不断裂，腾出部分资金支持重点项目建设，既促进稳增长、调结构、惠民生，又有利于化解财政金融风险。如果存续债券置换不畅，在置换债券到期后地方政府仍没有偿还能力，将存在系统性风险爆发的可能。

风险控制措施：通过限额管理、总量控制的措施，化解地方债务风险，让地方债务总量在可控范围之内。通过长期负债与新增负债，置换短期负债、存量负债，借新还旧等措施，延缓地方债务还款压力，化解地方债务风险。为了确保不发生地方债务违约事项，从谨慎性原则出发，提取偿债准备金，筑牢最后一道防范地方债务风险的堤坝。