

湖南省常德市专项债券资金用途调整 项目预期收益与融资平衡方案

常德市本次申请专项债券资金用途调整的项目共 1 个，
资金总额为 3,100.00 万元。其中石门县 1 个，3,100.00 万元。
全市具体项目情况如下表所示：

单位：万元

区域	原项目	申请调整项目	申请调整金额
石门县	石门大道（二桥）西侧 2 号 地块	原地税局周边地块	3,100.00
小计			3,100.00
合计		-	3,100.00

常德市石门县 2021 年土地储备专项债券

原地税局周边地块项目

预期收益与融资平衡方案

石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目于 2019 年 9 月发行 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）3,100.00 万元，现申请调整 3,100.00 万元至原地税局周边地块项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目	石门县自然资源局储备中心	3,100.00	5 年	3.24%	原地税局周边地块项目	石门县自然资源局储备中心	3,100.00	4 年

一、项目概况

（一）区域介绍

石门县位于湖南省西北部，地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 3970 平方公里，耕地面积 72.95 万亩，其中水田面积 51.60 万亩，旱地面积 21.35 万亩；全县辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场；人口 66.69 万人，其中农村人口 51.26 万人。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 207 国道澧县段仅 25 公里，距常张高速公路桃源入口 50 公里、慈利入口 40 公里。航空：石门至张家界国际机场 130 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 100 吨级。2017 年至 2019 年，石门县分别实现一般公共预算收入 7.76 亿元、8.78 亿元和 10.02 亿元。政府性基金收入分别为 2.00 亿元、11.85 亿元和 24.85 亿元。

石门县 2017-2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	271.06	278.22	295.67
居民人均可支配收入（元）	15,091.00	16,740.00	18,458.00
一般公共预算收入	7.76	8.78	10.02
政府性基金收入	2.00	11.85	24.85
其中：国有土地出让收入	1.87	11.58	24.62
政府性基金支出	1.35	6.74	13.73
其中：国有土地出让支出	0.29	5.79	10.96

（二）项目基本信息

此次专项债券募集资金计划用于原地税局周边地块项目。

2018 年 2 月 27 日，湖南省人民政府核发《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（2018 政国土字第 300 号），同意对“原地税局周边地块”土地进行收储。

具体情况如下表：

石门县土地储备项目基本情况表

项目名称	四至范围	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
原 地 税 局 周 边 地 块	东抵双宝路、南临梯云路、西至电厂路、北至双宝路	项目总投资 5977 万元，主要用于项目的征地拆迁与土地报批；该项目正在实施中	根据规划对土地进行征拆、收储	石门县自然资源储备中心	1、《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》（（2018）政国土字第 300 号）； 2、《石门县人民政府关于<石门县 2017 年度第二批次土地开发利用论证报告>的批复》（石政函〔2017〕

项目名称	四至范围	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
					59号)； 3、《原地税局周边地块规划设计条件》(石规设【2017-J83】)；

目前，上述土地储备项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本次债券1个地块的效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生，将伴随项目的实施，在一定程度上促进石门县相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

(二) 社会效益分析

本次债券1个地块的土地储备项目的建设 with 地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，有利于优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 原地税局周边地块项目投资估算

本次土地储备专项债券石门县包含1个项目，项目总投资合计5,977.00万元。经测算本次债券项目的投资总额估算

如下：

原地税局周边地块项目总投资 5,977.00 万元，主要由土地报批费用 477.00 万元，土地补偿费及青苗补偿费 690.00 万元，房屋拆迁补偿费 4,810.00 万元构成。

项目投资估算表

人民币单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	单位	单位数量	单位价格及说明	备注
一	工程费用	0				
(一)	基础设施工程	0				
1	道路建设工程	0	公里			
1.1	主干路	0	公里			
1.2	次干路	0	公里			
1.3	支路	0	公里			
2	市政服务设施建设工程	0				
1.2	管网建设	0				
1.3	市政配套设施	0				
(二)	公共服务配套工程	0				
二	工程建设其他费用	0				
1	土地征收及拆迁费用	5,500.00	亩	76.9	71.52	
2	土地报批费用	477	亩	76.3	6.25	拆迁面积中有 0.6 亩为存量国有，不需报批
3	规划设计费用	0				
三	预备费	0				
四	建设投资	0				
五	建设期利息	0				
六	总投资	5,977.00				

分年度投资计划如下表所示：

石门县土地储备项目项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021 年	2022 年
原 地 税 局 周 边 地 块	5,977.00	477.00	5,500.00	0

（二）资金筹措方案

本期石门县土地储备项目的资金来源主要为使用已发行政府债券项目的调入资金和自有资金。项目总投资 5,977.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 2,877.00 万元，占投资总额的 48.13%；使用其他项目已发行的政府专项债券资金 3,100.00 万元。原地税局周边地块项目未发行过政府专项债券，本次拟申请调整 3,100.00 万元，该部分资金原为 2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）中石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目专项债券资金，发行利率为 3.24%，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

石门县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源				本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额			
原地税局周边地块	5,977.00	2,877.00	0	3,100.00	0	2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）	5 年	4 年

四、预期收益

（一）收入预测依据

1、政策因素依据及假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）土地出让价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、石门县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入，根据《石门县人民政府关于公布实施石门县城镇基准地价更新成果的通知》（石政发〔2020〕8号），此次土储地块位于县城区二级区域，而2020年石门县土地市场无位于县城区二级区域的土地成交案例，因此通过选取与2019年石门县二级区域内4个周边地块市场土地交易价格作为标的，以标的的均价计算本次土地储备项目的地价。

原地税局周边地块储备项目区域可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地 用途	出让年 限(年)	成交价 (万元)	受让人	成交日 期	成交单 价(元 /m ²)	平均价 格(元 /m ²)
石门县永兴街道永固社区	50,760.00	商服、 住宅	商业 40 年、住宅 70 年	15,400.00	湖南六合置业有限公司	2019 年 3 月 4 日	3,033.88	2,699.78

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地 用途	出让年 限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日 期	成交单 价 (元 /m ²)	平均价 格 (元 /m ²)
石门县永兴街道永固社区	40,830.00	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	10,500.00	湖南零零柒置业有限公司	2019 年 5 月 20 日	2,571.64	
石门县永兴街道永固社区	38,525.45	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	9,900.00	常德广建置业有限公司	2019 年 5 月 20 日	2,569.73	
石门县永兴街道新厂社区	49,545.00	商服、住宅	商业 40 年、住宅 70 年	13,000.00	湖南省石门县嘉盛世纪置业有限公司	2019 年 9 月 30 日	2,623.88	

注：因 2020 年石门县土地市场无位于县城区二级区域的土地成交案例，选取 2019 年案例。

(二) 项目收入预测

石门县本期土地储备项目包含原地税局周边地块储备项目，位于常德市石门县。本项目拟储备土地总面积约 51,267.00 平方米。参考拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格预测拟出让土地价格。2019 年石门县城区二级区域内用途相同的近期土地挂牌出让地块平均价格为 2,699.78 元/m²，2020 年石门县城区二级区域无出让地块交易记录，本项目拟储备地块位于石门县城区二级区域内，因此以 2019 年石门县城区二级区域内用途相同的近期土地挂牌出让地块平均楼面价格 2,699.78 元/m²作为本项目土地出让单价预测基数。

常德市 2016 年 GDP 为 2,953.82 亿元，2017 年 GDP 为 3,238.15 亿元，2018 年 GDP 约为 3,394.20 亿元，2019 年 GDP 为 3624.21 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平

均增速为 7.07%；2020 年常德市政府工作报告提出，2020 年常德市经济增长预期目标确定为 7.50%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2020 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.07%。

石门县土地储备项目土地出让单价预测表

单位：元/m²

项目	预测增长率 (%)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
原地税局周边地块项目	7.07	2,699.78	2,890.66	3,095.03	3,313.85	3,548.14	3,798.99

原地税局周边地块项目预计可出让土地 76.90 亩（51,267.00 平方米），预计于 2024 年挂牌交易，预测土地出让单价 3,798.99 元/m²，预计可获得收入 19,476.28 万元，预计用于资金平衡的相关收益 19,476.28 万元。

石门县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
原地税局周边地块项目	土地出让收入	-	-	-	-	19,476.28

（三）项目预期成本预测

结合石门县实际情况，已不再针对土储项目计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、征地拆迁补偿调节专项资金、保障性安居工程建设资金、教育资金、地铁建设基金等基金费用，因此本项目暂无成本。

五、融资平衡方案

（一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 19,476.28 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 19,476.28 万元。

（二）项目融资还本付息情况

2019 年湖南省土地储备专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（二十一期）中石门大道（二桥）西侧 2 号地块项目政府债券资金 3,100.00 万元全部调入本项目使用，截至目前，该债券已按年利率 3.24% 付息一年 100.44 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由原地税局周边地块项目承担。

石门县本次土地储备项目总投资金额为 5,977.00 万元，本次拟申请使用调入的政府专项债券 3,100.00 万元，未来拟申请政府专项债券 0.00 万元。根据本次拟调入使用债券信息，本次债券 5 年期利率为 3.24%，剩余期限为 4 年，预计融资利息合计为 401.76 万元，本息合计 3,501.76 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度后的本息偿还责任由原地税局周边地块项目承担。债券偿付方式为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下表所示：

石门县土地储备项目还本付息情况表

单位：万元

项目	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
原地税局 周边	2019	-		-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	100.44	100.44

地块	2021	-	3,100.00	-	3,100.00	100.44	100.44
	2022	3,100.00	-	-	3,100.00	100.44	100.44
	2023	3,100.00	-	-	3,100.00	100.44	100.44
	2024	3,100.00	-	3,100.00	-	100.44	3,200.44
合 计		-	3,100.00	3,100.00	-	502.20	3,602.20

（三）项目融资平衡情况

原地税局周边地块项目偿债资金来源为土地出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 19,476.28 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 5.41 倍。

石门县土地储备项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名 称	预计用于资金平衡的 相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息和	项目相关收益对融资成本 覆盖倍数
原 地 税 局 周 边 地 块	19,476.28	3,100.00	3,602.20	5.41

原地税局周边地块项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	4.87	5.41	5.95

基于上表，收入变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的

覆盖倍数为 4.87，能通过压力测试。结合当地实际情况，土地出让业务暂无成本，因此未对成本变动进行压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每年付息一次，债券到期一次性还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	现金流入	25,453.28		477	5,500.00			19,476.28
1.1	资本金	2,877.00		477	2,400.00			
1.2	债券资金流入	3,100.00			3,100.00			
1.3	运营收入	19,476.28						19,476.28
1.4	回收固定资产余值	0.00						
1.5	流动资金回收	0.00						
1.6	回收土地余值	0.00						
2	现金流出	9,679.64	100.44	577.44	5,600.44	100.44	100.44	3,200.44
2.1	建设投资	5,977.00		477	5,500.00			
2.2	运营成本	0.00						
2.3	税金及附加	0.00						
2.4	运营期利息	602.64	100.44	100.44	100.44	100.44	100.44	100.44
2.5	债券本金	3,100.00						3,100.00
3	净现金流量	15,773.64	-100.44	-100.44	-100.44	-100.44	-100.44	16,275.84

4	累计净现金流量	-	-100.44	-200.88	-301.32	-401.76	-502.20	15,773.64
---	---------	---	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：在土地储备项目施工过程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对土地储备涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，

确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、工程建设风险

风险描述：土地储备类项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人

员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计常德市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

应对措施：密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下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，

或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、还款保障措施

1、根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

石门县土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管

部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门，石门县土地储备项目主管部门为石门县自然资源储备中心。

石门县自然资源储备中心负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（以下无正文。）

(本页无正文，为《石门县土地储备专项债券原地税局周边地块项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2021 年 1 月 28 日