

湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券

项目预期收益与融资平衡方案

湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券共涉及 7 个项目，本次拟使用政府专项债券资金总额 33,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 19,500.00 万元。其中永州市本级项目 1 个，为永州市湘江纸业有限责任公司土地项目，拟使用政府专项债券资金 6,500.00 万元；道县项目 2 个，其中道县 2019 年第一批城市用地项目拟使用政府专项债券资金 5,300.00 万元；道县城南大市场用地项目拟使用政府专项债券资金 3,700.00 万元；江永县项目 1 个，为江永县汽车车站建设用地项目（2013 年第一批次建设用地），拟使用政府专项债券资金 3,000.00 万元；东安县项目 2 个，其中东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目拟使用政府专项债券资金 1,500.00 万元；东安县工业园学校周边土地开发项目拟使用政府专项债券资金 4,500.00 万元；双牌县项目 1 个，为双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批次建设用地），拟使用政府专项债券资金 9,000.00 万元。

一、永州市本级土地储备项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目介绍

1、区域介绍

永州市是湖南省下辖的地级市，位于湖南省南部，东连郴州，南接广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳、邵阳两市，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称“潇

湘”，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州文化底蕴深厚，是怀素、黄盖、周敦颐、李达、陶铸等历史名人的故乡，2016年12月26日，国务院同意将永州市列为国家历史文化名城。永州地处我国著名的“南岭多金属成矿带”，已探明的矿藏有55种，占湖南省矿种一半。永州市下辖2区9县，辖区总面积22,441平方千米，总人口642万人。永州市的发展实现经济稳中有进，社会和谐稳定，改革落地生根，基本完成了“十二五”规划确定的主要目标和任务，为“十三五”时期加速发展奠定了坚实基础。永州市将打造建设生态引领、创新涌流、产业发达、生活殷实、城乡靓丽的品质活力永州。

2016-2018年永州市分别实现一般公共预算收入102.55亿元、109.34亿元、118.29亿元，政府性基金收入分别为36.95亿元、70.70亿元、64.21亿元。

2016-2018年永州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	1,565.81	1,728.46	1,805.65
城乡居民人均可支配收入（元）	16,764	18,371	20,163
一般公共预算收入	102.55	109.34	183.29
政府性基金收入	36.95	70.70	64.21
其中：国有土地出让收入	32.92	63.77	56.92
政府性基金支出	43.54	74.52	71.12
其中：国有土地出让支出	32.79	61.25	59.62

永州市本级2016-2018年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	241.79	267.12	283.28
一般公共预算收入	9.68	10.94	11.85
政府性基金收入	12.66	19.60	9.97

其中：国有土地出让收入	11.64	18.65	8.17
政府性基金支出	12.96	20.69	10.73
其中：国有土地出让支出	10.48	19.55	9.13

2、项目情况

此次专项债券募集资金计划用于永州市湘江纸业有限责任公司土地项目。

永州市本级土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地	该项目东至井岩塘，南至湘江，西至九疑大道，北至百草制药厂	本项目拟收储土地 763,092.00 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年-2023 年，计划出让时间为 2023 年。计划总投资 40,000 万元，其中计划申请专项债 32,000.00 万元。	永州市土地储备中心

永州市本级土地储备项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

该地块土地储备项目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，在一定程度上促进当地相关产业发展，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。

2、社会效益分析

该地块土地储备项目的建设与地方经济、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，将通过异地安置改善基地内现状居民的居

住条件，并优化城市布局，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

1、项目投资估算

永州市本级 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，永州市湘江纸业有限责任公司土地项目总投资金额 40,000.00 万元，均为土地征收及拆迁费用。

投资计划具体如下表所示：

永州市本级土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	40,000.00	-	17,000.00	15,000.00	8,000.00

2、资金筹措方案

2019 年本次永州市本级土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券及自有资金。永州市湘江纸业有限责任公司土地项目总投资 40,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 8,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目已申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万元、本次拟申请发行政府专项债券资金 6,500.00 万元、未来计划发行政府专项债券资金 13,500.00 万元。

永州市本级土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	8,000.00	32,000.00	6,500.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年

（四）预期收益

永州市本级土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

预计用于资金平衡的相关收益为 162,205.42 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积（m ² ）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	受让人	成交日期	楼面价格（元/平方米）	平均地价（元/平方米）
进贤路以北、魏代华、张湘兰用地以北	282.62	住宅用地	70年	105.00	吴艳云、陈振文	2016年3月7日	675.50	823.00
永州大道与湘江东路延伸段交叉东南角	55,140.27	住宅用地	70年	7,106.85	永州市城市建设投资发展有限责任公司	2016年3月7日	644.43	
永州大道与中兴路交汇处西北角	41,310.89	住宅用地	70年	16,616.62	永州市金龙房地产开发有限公司	2017年1月23日	1,149.24	

本次预测以本次债券涉及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、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳

估计假设为前提。

永州市本级土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
永州市湘江纸业有限责任公司土地	土地出让收入	-	-	-	162,205.42	-	162,205.42	162,205.42

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

永州市本级本次土地储备项目总投资金额为 40,000.00 万元，已申请政府专项债券 12,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 13,500.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。该项目已发行政府专项债券资金 12,000.00 万元，利率为 3.32%，债券期限为 5 年，5 年本息合计 13,992.00 万元。剩余计划发行政府专项债券 20,000.00 万元，根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，5 年本息共计 24,070.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 162,205.42 万元，发行政府专项债券本息合计 38,062.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.26 倍。

永州市本级土地储备项目已发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	12,000.00	-	12,000.00	398.40	398.40
第二年	12,000.00	-	12,000.00	398.40	398.40
第三年	12,000.00	-	12,000.00	398.40	398.40
第四年	12,000.00	-	12,000.00	398.40	398.40
第五年	12,000.00	12,000.00	-	398.40	12,398.40
合计	-	12,000.00	-	1,992.00	13,992.00

永州市本级土地储备项目剩余申请发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	20,000.00	-	20,000.00	814.00	814.00
第二年	20,000.00	-	20,000.00	814.00	814.00
第三年	20,000.00	-	20,000.00	814.00	814.00
第四年	20,000.00	-	20,000.00	814.00	814.00
第五年	20,000.00	20,000.00	-	814.00	20,814.00
合计	-	20,000.00	-	4,070.00	24,070.00

永州市本级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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
永州市湘江纸业有限责任公司土地项目	162,205.42	32,000.00	38,062.00	4.26

该项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

（六）潜在风险评估

1、项目施工进度风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、现厂区内住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置员工、现场区内住户，为其解决工作及住址问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

对策：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的员工、住户安置办法，完善好厂区拆迁户住房安置区的配套基础设施，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，并争取省政府相关部门对湘纸搬迁的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

2、资金使用风险

土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目

资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③做好资金统筹安排,提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑,以其他财政资金为补充的多渠道来源体系,降低筹资成本,加快资金循环使用,提高抗风险能力。

同时,永州市本级土地储备项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计通过。

(七) 还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及市县级政府确定的主管部门。永州市本级土地储备项目主管部门为永州市自然资源和规划局。

主管部门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。

二、道县土地储备项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目介绍

1、区域介绍

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2,447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。“十二五”期间道县地区发展取得显著成就，经济保持持续快速发展，人均地区生产总值迈上新台阶，经济结构不断优化，经济素质明显提升，科技进步对经济增长的贡献率稳步提高，发展后劲大为增强。道县以实现全面小康为目标，创新引领、开放崛起，落到实处、走在前列，加速推进“五城同创”，全面加快建设创新开放品质活力小康新道县。道县将强化战略引领狠抓落实，奋力打造永州次中心，落实协调发展理念，推动“千年道州、百年道县”在新一轮发展中再创辉煌。

2016-2018 年，道县分别实现一般公共预算收入 8.44 亿元、9.67

亿元、9.88 亿元，政府性基金收入分别为 0.84 亿元、1.34 亿元、1.62 亿元。

2016-2018 年道县财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	171.24	189.66	202.54
城乡居民人均可支配收入（元）	16,850	18,498	20,348
一般公共预算收入	8.44	9.67	9.88
政府性基金收入	0.84	1.34	1.62
其中：国有土地出让收入	0.76	1.21	1.51
政府性基金支出	1.95	2.59	3.75
其中：国有土地出让支出	0.76	1.20	2.53

2、项目情况

此次道县专项债券募集资金计划用于道县 2019 年第一批城市用地、道县城南大市场项目用地等 2 个土地收储项目。

道县土地储备项目基本情况表

地块	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	道县 2019 年第一批城市用地项目	该项目东至次山路，南至城北路，西至潇水北路，北至湘源路	本项目拟收储土地 104,787.80 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年-2024 年，计划出让时间为 2024 年。计划总投资 8,500.00 万元，其中申请专项债 5,300.00 万元。	道县土地储备中心
2	道县城南大市场用地项目	该项目东至鹭鸶塘路，南至城南路，西至西环二路，北至红星西路	本项目拟收储土地 62,484.00 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年-2023 年。计划总投资 4,900.00 万元，其中申请专项债 3,700.00 万元。	道县土地储备中心

道县土地储备项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

本期土地储备项目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，在一定程度上促进当地相关产业发展，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。

2、社会效益分析

本期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。本期项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，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

1、项目投资估算

道县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 2 个项目，道县 2019 年第一批城市用地项目总投资金额 8,500.00 万元，其中工程费用 2,400.00 万元，土地征收及拆迁费用 2,500.00 万元，建设投资 1,970.00 万元，其他费用 1,630.00 万元；道县城南大市场用地项目总投资 4,900.00 万元，其中工程费用 1,200.00 万元，土地征收及拆迁费用 1,600.00 万元，土地报批费用 620.00 万元，建设期利息 295.00 万元，建设投资 1,105.00 万元，其他费用 80.00 万元。

投资计划具体如下表所示：

道县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	道 县 2019 年 第一批 城市用 地项目	8,500.00	3,200.00	4,950.00	350.00
2	道县城 南大市 场用地 项目	4,900.00	-	2,495.00	2,405.00
合计		13,400.00	3,200.00	7,445.00	2,755.00

2、资金筹措方案

2019 年本次道县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和自有资本金。道县 2019 年第一批城市用地项目总投资 8,500.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,200.00 万元，该资本金已投入使用；本项目本次拟申请发行政府专项债券资金 5,300.00 万元。道县城南大市场用地项目总投资 4,900.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,200.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目本次拟申请发行政府专项资金 3,700.00 万元。本次申请的政府债券资金将按约定使用于以上土地储备项目。

道县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			

1	道 县 2019 年 第一批 城市用 地项目	3,200.00	5,300.00	5,300.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
2	道 县 城 南 大 市 场 用 地 项目	1,200.00	3,700.00	3,700.00	2019 年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019 年湖南省政府专项债券（六期）	5 年
合计		4,400.00	9,000.00	9,000.00	-	-

（四）预期收益

道县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 51,043.77 万元，道县 2019 年第一批城市用地项目的相关收益为 38,702.62 万元，道县城南大市场用地项目的相关收益为 12,341.15 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。道县 2019 年第一批城市用地项目的具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价格 (元/平方米)	平均地价 (元/平方米)
县检察院以西和一路以南湘源路以北	29,361.70	商住用地	商：40 年 住：70 年	6,664.00	永州市雅仕居置业有限公司	2017 年 8 月 10 日	907.85	894.00
道县湘源东路以北乌家山路以南东州路以东	50,581.80	商住用地	商：40 年 住：70 年	9,158.00	道县财源建设有限公司	2016 年 10 月 28 日	517.30	
东洲路东侧，振兴路北侧	44,890.40	商住用地	商：40 年 住：70 年	14,118.00	道县乐家置业有限公司	2018 年 6 月 25 日	1,258.00	

道县城南大市场用地项目的具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价 格(元/ 平米)	平均地 价(元/ 平米)
道县文化路 南侧,鹭鹭塘 路西侧	23,563.50	商住用地	商: 40 年 住: 70 年	5,342.0 0	道县石 厨头房 地产开 发有限 公司	2016 年 12 月 27 日	755.69	899.72
道县公园西 路以北,西环 二路以东	69,038.30	商住用地	商: 40 年 住: 70 年	23,362. 00	道县城 市建设 投资开 发有限 责任公 司	2016 年 10 月 28 日	966.83	
道县月岩西 路以南,城西 路以西	48,338.80	商住用地	商: 40 年 住: 70 年	14,163. 00	余 仁 飞、段 成发、 石仁德 等 5 人	2016 年 10 月 28 日	976.65	

本次预测以本次债券涉及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、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。

道县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于 资金平衡 的相关收 益
道县 2019 年 第一批城市用 地项目	土地 出让 收入	-	-	-	-	38,702. 62	38,702.62	38,702.62
道县城南大市 场用地项目	土地 出让 收入	-	-	-	12,341. 15	-	12,341.15	12,341.15

合计	-	-	-	12,341.15	38,702.62	51,043.77	38,702.62
----	---	---	---	-----------	-----------	-----------	-----------

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

1、道县 2019 年第一批城市用地项目

道县 2019 年第一批城市用地项目总投资金额为 8,500.00 万元，该项目本年度拟申请政府专项债券 5,300.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 215.71 万元，5 年本息共计 6,378.55 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 38,702.62 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 6.07 倍。

道县 2019 年第一批城市用地项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	5,300.00	-	5,300.00	215.71	215.71
第二年	5,300.00	-	5,300.00	215.71	215.71
第三年	5,300.00	-	5,300.00	215.71	215.71
第四年	5,300.00	-	5,300.00	215.71	215.71
第五年	5,300.00	5,300.00	-	215.71	5515.71
合计	-	5,300.00	-	1,078.55	6,378.55

道县 2019 年第一批城市用地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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
道县 2019 年第一批城市用地项目	38,702.62	5,300.00	6,378.55	6.07

2、道县城南大市场用地项目

道县城南大市场用地项目总投资金额为 4,900.00 万元，该项目本年度拟申请政府专项债券 3,700.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 150.59 万元，5 年本息共计 4,452.95 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 12,341.15 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.77 倍。

道县城南大市场用地项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	3,700.00	-	3,700.00	150.59	150.59
第二年	3,700.00	-	3,700.00	150.59	150.59
第三年	3,700.00	-	3,700.00	150.59	150.59
第四年	3,700.00	-	3,700.00	150.59	150.59
第五年	3,700.00	3,700.00	-	150.59	3,850.59
合计	-	3,700.00	-	752.95	4,452.95

道县城南大市场用地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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
道县城南大市场用地项目	12,341.15	3,700.00	4,452.95	2.77

道县土地储备项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

（六）潜在风险评估

（1）工程建设风险

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、工期延误等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程进度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。

风险控制措施：①施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力强的设计、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。②按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期监督检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。③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。

（2）资金使用风险

土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（3）不可抗力风险

土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。③可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

同时，道县土地储备项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（七）还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及市县政府确定的主管部门。道县土地储备项目主管部门为道县自然资源局。

主管部门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。

三、江永县土地储备项目预期收益和融资平衡方案

(一) 项目介绍

1、区域介绍

江永县位于湖南省南部，都庞岭南麓，东邻江华瑶族自治县，南毗广西富川瑶族自治县，西交广西恭城瑶族自治县，北与广西灌阳县相邻，东北与道县接壤，距广州 500 余公里，距桂林 194 余公里，是沿海的内地，内地的前沿。全县辖 5 镇 4 乡，2 个国有农林场，1 个自然保护区，总面积 1,540 平方公里，总人口 27.15 万。2016-2018 年，江永县分别实现一般公共预算收入 2.86 亿元、3.47 亿元、3.86 亿元，政府性基金收入分别为 1.20 亿元、10.36 亿元、2.80 亿元。

2016-2018 年江永县财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	57.86	65.72	70.00
城乡居民人均可支配收入（元）	12,089	13,421	14,725
一般公共预算收入	2.58	3.47	3.86
政府性基金收入	1.20	10.36	2.80
其中：国有土地出让收入	1.14	10.30	2.67
政府性基金支出	1.49	10.83	2.98
其中：国有土地出让支出	1.14	10.40	2.63

2、项目情况

此次江永县专项债券募集资金计划用于江永县汽车车站建设用地项目（2013 年第一批次建设用地）。

江永县土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	江永县汽车车站建	该项目东至白水村，南	本项目拟收储土地 42,682.90 平方米；建设内容为土地及地上	江永县土地储备中

	设用地项目（2013年第一批次建设用地）	至环城路，西至无名山，北至永明路	附着物补偿等。本项目收储时间为2019年-2023年，计划出让时间为2023年。计划总投资4,000.00万元，其中申请专项债3,000.00万元。	心
--	----------------------	------------------	--	---

江永县土地储备项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

该地块土地储备项目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，在一定程度上促进当地相关产业发展，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。

2、社会效益分析

该地块土地储备项目的建设与地方经济、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，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，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

1、项目投资估算

江永县2019年第二批土地储备专项债券包含1个项目，江永县汽车车站建设用地项目（2013年第一批次建设用地）总投资金额4,000.00万元，其中工程费用1,050.00万元，土地征收及拆迁费用2,240.85万元，土地报批费用640.25万元，其他费用68.91万元。

投资计划具体如下表所示：

江永县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	江永县汽车 车站建设 用地项目（2013 年第一批次 建设用地）	4,000.00	640.25	2,240.85	1,118.90
合计		4,000.00	640.25	2,240.85	1,118.90

2、资金筹措方案

2019 年本次江永县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券。江永县汽车车站建设用地项目（2013 年第一批次建设用地）总投资 4,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定适用于本土地储备项目。

江永县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行 政府专项债券 金额	本次申请发行 政府专项债券 名称	本次申 请发行 政府专 项债券 期限
		资本金	计划申请发 行政府专项 债券金额			
1	江永县汽车 车站建设用 地项目（2013 年第一批次 建设用地）	1,000.00	3,000.00	3,000.00	2019 年湖南省 土地储备专项 债券（二期）— 2019 年湖南省 政府专项债券 （六期）	5 年

（四）预期收益

江永县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 10,186.61 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让 年限	成交 价 (万元)	受让人	成交 日期	楼面 价 格 (元/ 平米)	平均地 价 (元/ 平米)
江永县原食药局院内	5,255.80	住宅用地	70 年	1,229.00	登红梅、唐定宇、何水宽等 126 人	2019 年 2 月 22 日	631.99	770.08
江永千源大酒店东侧用地	14,755.00	住宅用地	70 年	2,089.00	江永县千源房地产开发有限公司	2018 年 12 月 14 日	943.86	
江永县永明桥（原五一桥）	6,645.00	商业用地	40 年	1,220.00	江永景观廊桥置业有限责任公司	2018 年 5 月 4 日	734.39	

本次预测以本次债券涉及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、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。

江永县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
江永县汽车东站建设用地项目（2013 年第一批建设用地）	土地出让收入	-	-	-	10,186.61	-	10,186.61	10,186.61

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将

根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

江永县本次土地储备改造项目总投资金额为 4,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，5 年本息共计 3,610.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 10,186.61 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.82 倍。

江永县土地储备项目剩余申请发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	3,000.00	-	3,000.00	122.10	122.10
第二年	3,000.00	-	3,000.00	122.10	122.10
第三年	3,000.00	-	3,000.00	122.10	122.10
第四年	3,000.00	-	3,000.00	122.10	122.10
第五年	3,000.00	3,000.00	-	122.10	3122.10
合计	-	3,000.00	-	610.50	3,610.50

江永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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
江永县汽车车站建设用地项目（2013 年第一批次建设用地）	10,186.61	3,000.00	3,610.50	2.82

该项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所

（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

（六）潜在风险评估

（1）建设成本超支风险

项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地出让收入无法覆盖土地收储成本的风险。

由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制没有足够的重视，容易造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：①委托专业设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。②加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。③加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程建设进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格不及预期风险

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，预计永州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地块进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：

①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。②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。③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。④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。

同时，江永县土地储备项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（七）还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及市县政府确定的主管部门。江永县土地储备项目主管部门为江永县自然资源局。

主管部门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。

四、东安县土地储备项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目介绍

1、区域介绍

东安县位于湖南省西南部，地处“永州之野”，西南与广西桂林全州县接壤，西靠邵阳新宁县，是远近闻名的“千里湘江之源、舜德文武之乡、物产丰饶之地、生态宜居之城”。全县辖 1 个省级经济开

发区、15个乡镇、2个国营林场，面积2,219平方公里，人口65万人。2016-2018年，东安县分别实现一般公共预算收入6.55亿元、7.49亿元、8.27亿元，政府性基金收入分别为0.52亿元、0.97亿元、5.03亿元。

2016-2018年东安财政经济数据

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	164.56	183.42	186.91
城乡居民人均可支配收入（元）	16,719	18,265	20,970
一般公共预算收入	6.55	7.49	8.27
政府性基金收入	0.52	0.97	5.03
其中：国有土地出让收入	0.39	0.91	4.70
政府性基金支出	0.90	1.49	5.07
其中：国有土地出让支出	0.39	1.03	4.47

2、项目情况

此次东安县专项债券募集资金计划用于东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发、东安县工业园学校周边土地开发等2个土地收储项目。

东安县土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	该项目东至步程路、南至规划路、西至规划路、北至娥皇路	本项目拟收储土地117,525.00平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2019年-2023年，计划出让时间为2023年。计划总投资9,800.00万元，其中申请专项债4,500.00万元。	东安县土地收购储备中心

2	东安县工业园学校周边土地开发项目	该项目东至官田北路，南至青土坪路，西至学院路，北至鹿鸣路	本项目拟收储土地181,801.00平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2019年-2023年，计划出让时间为2023年，计划总投资9,440.00万元，其中申请专项债7,500.00万元。	东安县土地收购储备中心
---	------------------	------------------------------	--	-------------

东安县土地储备项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

本期土地储备项目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，在一定程度上促进当地相关产业发展，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。

2、社会效益分析

本期土地储备项目的建设与地方经济、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。本期项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，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

1、项目投资估算

东安县2019年第二批土地储备专项债券包含2个项目，东安县

高铁新城片区步程路西侧土地开发项目总投资金额 9,800.00 万元，其中工程费用 1,800.00 万元，土地征收及拆迁费用 5,252.10 万元，土地报批费用 546.78 万元，建设投资 2,101.12 万元，预备费 100.00 万元。

东安县工业园学校周边土地开发项目总投资金额 9,440.00 万元，其中土地征收及拆迁费用 6,776.00 万元，土地报批费用 2,266.00 万元，预备费 243.00 万元，建设投资 155.00 万元。

投资计划具体如下表所示：

东安县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	9,800.00	-	2,578.88	4,800.00	2,421.12
2	东安县工业园学校周边土地开发项目	9,440.00	-	6,042.00	3,398.00	-
合计		19,240.00	-	8,620.88	8,198.00	2,421.12

2、资金筹措方案

2019 年本次东安县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券及自有资本金。东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目总投资 9,800.00 万元，其中用于项目支出的资本金 5,300.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目拟申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 1,500.00 万元。东安县工业园学校周边土地开发项目总投资 9,440.00 万元，其中用于项

目支出的资本金 1,940.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本项目拟申请发行政府专项债券资金 7,500.00 万元；本次拟申请发行政府专项债券资金 4,500.00 万元。

东安县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	5,300.00	4,500.00	1,500.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年
2	东安县工业园学校周边土地开发项目	1,940.00	7,500.00	4,500.00	2019年湖南省土地储备专项债券（二期）—2019年湖南省政府专项债券（六期）	5年
合计		7,240.00	12,000.00	6,000.00	-	-

（四）预期收益

东安县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 93,125.06 万元，东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目的相关收益为 54,408.97 万元；东安县工业园学校周边土地开发项目的相关收益为 38,716.09 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。东安县高

铁新城片区步程路西侧土地开发项目的具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价(万元)	受让人	成交日期	楼面价格(元/平方米)	平均地价(元/平方米)
东安县东安大道北侧、天成学校东侧	45,458.80	商住用地	商：40年 住：70年	12,999.40	永州阳光御江苑房地产开发有限公司	2019年1月24日	817.03	1,024.34
东安县东安大道南侧、官田路东侧	33,894.60	商住用地	商：40年 住：70年	14,310.25	湖南邦信建设工程有限公司	2019年5月9日	1,407.33	
东安县东安大道与滨江路交汇处(东安大道南侧、滨江路南侧)	34,877.50	商住用地	商：40年 住：70年	11,247.64	东安县城镇建设投资有限公司	2018年11月23日	848.66	

东安县工业园学校周边土地开发项目的具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限	成交价(万元)	受让人	成交日期	楼面价格(元/平方米)	平均地价(元/平方米)
东安县白牙市镇工业园广源路北侧	9,998.00	医疗卫生用地	50年	747.85	湖南浩盈置业有限公司	2017年5月8日	374.00	550.00
东安县白牙市镇广源路北侧、金源路东侧	12,385.20	商业用地	40年	2,143.88	东安县城镇建设投资有限公司	2018年10月11日	692.40	
东安县白牙市镇工业园广源路北侧	60,622.30	住宅用地	70年	6,359.23	东安县城镇建设投资有限公司	2017年6月15日	582.77	

本次预测以本次债券涉及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、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。

东安县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	土地出让收入	-	-	-	54,408.97	-	54,408.97	54,408.97
东安县工业园学校周边土地开发项目	土地出让收入	-	-	-	38,716.09	-	38,716.09	38,716.09
合计		-	-	-	93,125.06	-	93,125.06	93,125.06

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

1、东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目

东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目总投资金额为 9,800.00 万元，该项目本年度拟申请政府专项债券 1,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 183.15 万元，5 年本息共计 5,415.75 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 54,408.97 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 10.05 倍。

东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	4,500.00	-	4,500.00	183.15	183.15
第二年	4,500.00	-	4,500.00	183.15	183.15
第三年	4,500.00	-	4,500.00	183.15	183.15
第四年	4,500.00	-	4,500.00	183.15	183.15
第五年	4,500.00	4,500.00	-	183.15	4,683.15
合计	-	4,500.00	-	915.75	5,415.75

东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
东安县高铁新城片区步程路西侧土地开发项目	54,408.97	4,500.00	5,415.75	10.05

2、东安县工业园学校周边土地开发项目

东安县工业园学校周边土地开发项目总投资金额为 9,440.00 万元，该项目本年度拟申请政府专项债券 4,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，每年需偿付利息 305.25 万元，5 年本息共计 9,026.25 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 38,716.09 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.29 倍。

东安县工业园学校周边土地开发项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	7,500.00	-	7,500.00	305.25	305.25
第二年	7,500.00	-	7,500.00	305.25	305.25
第三年	7,500.00	-	7,500.00	305.25	305.25
第四年	7,500.00	-	7,500.00	305.25	305.25
第五年	7,500.00	7,500.00	-	305.25	7,805.25
合计	-	7,500.00	-	1,526.25	9,026.25

东安县工业园学校周边土地开发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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
东安县工业园学校周边土地开发项目	38,716.09	7,500.00	9,026.25	4.29

东安县土地储备项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

（六）潜在风险评估

（1）建设成本超支风险

项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地出让收入无法覆盖土地收储成本的风险。

由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制没有足够的重视，容易造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：①委托专业设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。②加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。③加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程建设进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格不及预期风险

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，预计永州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地块进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：①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。②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。③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。④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。

同时，东安县土地储备项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（七）还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及市级政府确定的主管部门。东安县土地储备项目主管部门为东安县自然资源局。

主管部门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。

五、双牌县土地储备项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目介绍

1、区域介绍

双牌县位于湖南省南部，地处潇水中游，全县下辖 6 个镇、5 个乡、2 个林场、1 个森林公园，总人口 20 余万元，总面积 1,751 平方公里。双牌县旅游资源丰富，是湖南省旅游强县，现有国家四级景区 2 处，三级景点 12 处、二级景点 39 处、一级景点 19 处，国家 AAA 级景区 1 个，其它各具特色的旅游景点烂若繁星，不胜枚举。2016-2018 年，双牌县分别实现一般公共预算收入 3.16 亿元、3.65 亿元、4.19 亿元，政府性基金收入分别为 1.69 亿元、0.87 亿元、6.11 亿元。

2016-2018 年双牌县财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	53.30	58.99	64.19
城乡居民人均可支配收入（元）	12,586	13,890	15,350
一般公共预算收入	3.16	3.65	4.19
政府性基金收入	1.69	0.87	6.11
其中：国有土地出让收入	1.64	0.86	6.09

政府性基金支出	2.85	1.27	5.30
其中：国有土地出让支出	1.64	0.62	4.89

2、项目情况

此次双牌县专项债券募集资金计划用于双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批次建设用地）。

双牌县土地储备项目基本情况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	实施机构
1	双牌县良村片区土地开发项目(2019 年第一批次建设用地)	该项目东至南岭路，南至望江路，西至支二路，北至红星路	本项目拟收储土地 134,065.00 平方米；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为 2019 年-2023 年，计划出让时间为 2023 年。计划总投资 12,388.15 万元，其中申请专项债 9,000.00 万元	双牌县土地储备中心（双牌县地产交易所）

双牌县土地储备项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

该地块土地储备项目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，在一定程度上促进当地相关产业发展，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。

2、社会效益分析

该地块土地储备项目的建设与地方经济、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，将通过异地安置改善基地内现状居民的居

住条件，并优化城市布局，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

1、项目投资估算

双牌县 2019 年第二批土地储备专项债券包含 1 个项目，双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批次建设用地）总投资金额 12,388.15 万元，其中工程费用 6,789.00 万元，土地征收及拆迁费用 3,460.00 万元，土地报批费用 1,008.50 万元，预备费 568.90 万元，建设期利息 561.75 万元，其他费用 62.00 万元。

投资计划具体如下表所示：

双牌县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	双牌县良村片区土地开发项目(2019 年第一批次建设用地)	12,388.15	2,931.90	6,764.50	2,691.75
合计		12,388.15	2,931.90	6,764.50	2,691.75

2、资金筹措方案

2019 年本次双牌县土地储备项目的资金来源主要为发行政府专项债券和自有资金。双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批次建设用地）总投资 12,388.15 万元，其中用于项目支出的资本金 3,388.15 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定适用于本土地储备项目。

双牌县土地储备项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源		本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申请发行政府 专项债券名称	本次申 请发行 政府专 项债券 期限
		资本金	计划申请发 行政府专项 债券金额			
1	双牌县良村 片区土地开 发项目(2019 年第一批次 建设用地)	3,388.15	9,000.00	9,000.00	2019 年湖南省土 地储备专项债券 (二期) —2019 年湖南省政府专 项债券(六期)	5 年

(四) 预期收益

双牌县土地储备项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 24,223.17 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次土地储备项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出 让 年 限	成 交 价 (万元)	受让人	成交日期	楼面价 格 (元/ 平米)	平均地 价 (元/ 平米)
双牌城北大 道以西，去 牙山村村道 以南	45,999.00	商服 用地	40 年	5,263.00	双牌县城市建 设投资有限公司	2018 年 8 月 3 日	228.83	936.00
双牌县潇水 路以西地块	240.00	商住 用地	商：40 年 住：70 年	217.00	黄明燕、黄明 宏	2018 年 7 月 20 日	2,232.5 0	
双牌县永水 路与平阳路 交汇处西南 角	10,948.00	商服 用地	40 年	3,323.00	双牌县桂润酒 店管理服务有 限公司	2017 年 12 月 18 日	348.63	
	16,036.26	住宅 用地	70 年		双牌县桂润房 地产开发有限 公司	2017 年 12 月 18 日		

本次预测以本次债券涉及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、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。

双牌县土地储备项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
双牌县良村片区土地开发项目（2019 年第一批建设用地）	土地出让收入	-	-	-	24,223.17	-	24,223.17	24,223.17

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

双牌县本次土地储备改造项目总投资金额为 12,388.15 万元，本次拟申请政府专项债券 9,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 4.07%，5 年本息共计 10,813.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 24,223.17 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.24 倍。

双牌县土地储备项目剩余申请发行政府专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余	本期偿还本	期末本金余	当年偿还利	当年还本付息
----	-------	-------	-------	-------	--------

	额	金	额	息	合计
第一年	9,000.00	-	9,000.00	366.30	366.30
第二年	9,000.00	-	9,000.00	366.30	366.30
第三年	9,000.00	-	9,000.00	366.30	366.30
第四年	9,000.00	-	9,000.00	366.30	366.30
第五年	9,000.00	9,000.00	-	366.30	9,366.30
合计	-	9,000.00	-	1,831.50	10,831.50

双牌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	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
双牌县良村片区土地开发项目 (2019 年第一批次建设用地)	24,223.17	9,000.00	10,813.50	2.24

该项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

（六）潜在风险评估

（1）工程建设风险

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、工期延误等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程进度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。

风险控制措施：①施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力强的设计、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。②按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期监督检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。③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。

（2）资金使用风险

土地储备项目建设从项目规划到征收拆迁再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。土地征收、储备建设结束后，实施主体需及时组织土地出让，否则会面临还款风险。

风险控制措施：①严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，造成社会不稳定。②项目建设方与当地规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金中断和供应不足以及无法按时偿付债券本息的问题。③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（3）不可抗力风险

土地储备项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

风险控制措施：①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。③可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

同时，双牌县土地储备项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（七）还款保障措施

按照《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。市县财政将按照《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

土地储备项目主管部门是指各级自然资源主管部门以及市县政府确定的主管部门。双牌县土地储备项目主管部门为双牌县自然资源局。

主管部门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。



2019年6月17日