

2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（七期）募投项目情况

2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（七期）发行规模为 135.30 亿元，期限为 5 年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。发行规模中，岳阳市 27.25 亿元、常德市 20.25 亿元、衡阳市 25.37 亿元、株洲市 28.10 亿元、郴州市 13.79 亿元、湘潭市 20.54 亿元。

2018 年湖南省岳阳市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省岳阳市土地储备项目募集资金规模为 27.25 亿元。其中，岳阳市本级 21.37 亿元，君山区 0.52 亿元，屈原区 0.26 亿元，云溪区 0.43 亿元，汨罗市 0.79 亿元，湘阴县 1.05 亿元，临湘市 0.83 亿元，华容县 1.03 亿元，岳阳县 0.97 亿元。

二、区域情况

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞

庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶临港产业新区、南湖新区和屈原管理区，总面积 15,019 平方公里。

岳阳古称巴陵，又作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化 as 支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。

作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2015-2017 年，岳阳市地区年生产总值分别为 2,886.28 亿元、3,100.87 亿元、3,258.03 亿元，一般预算收入分别为 127.98 亿元、152.04 亿元、152.14 亿元。

当前，岳阳市正在积极融入对接长江经济带、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等国家战略，全力建设“一极三宜”江湖名城，扎实推进“621”行动（六大战略、二十项工程、一百项工作），加快全面建成小康社会，全力打造名副其实的湖南发展新增长极。

岳阳市 2015-2017 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	2886.28	3100.87	3258.03
一般预算收入	127.98	152.04	152.14
政府性基金收入	34.31	35.84	93.87
其中：国有土地出让收入	23.02	20.78	67.71
政府性基金支出	38.82	41.28	73.77
其中：国有土地出让支出	18.79	20.82	45.51

三、项目情况

此次岳阳市土地储备专项债券募集资金计划用于岳阳市本级、君山区、屈原区、云溪区、汨罗市、湘阴县、临湘市、华容县、岳阳县等 28 个土地储备项目。其中岳阳市本级收储 13 个项目，均位于岳阳市正在发展和将要发展的重点区域，规划项目出让土地用途商住、住宅和工业；云溪区收储 2 个项目，规划用途为商服、商住用地；湘阴县收储 1 个项目，该项目为湘阴县大屋围整治收储项目，规划用途为商业住宅；华容县收储 3 个项目，主要位于章华镇和田家湖，规划用途为商业住宅和住宅用地；君山区收储 1 个项目，该项目为沙鸥路西侧储备土地，规划用途为商业住宅用地；临湘市收储 1 个项目，该项目为教体新城项目，规划用途为商住用地；岳阳县收储 5 个项目，主要位于麻塘片区，规划用途为住宅、商住、商服用地；汨罗市收储 1 个项目，该项目为汨罗市城北商圈商住用地项目，规划用途为商住；屈原区收储 1 个项目，该项目为生态循环农业土地储备项目，规划用途为商服用地。目前，上述土地储备项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审核。

岳阳市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	洞庭实验学校项目	东至仓田路，西至幸福路，南至学子路，北至周家路	位于郭镇乡学院路两侧，规划用途为住宅用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	岳阳市土地储备中心
2	天润塑化周边地块收储项目	东至桥公巷，西至新颜路，南至铁北巷，北至高家巷	位于京广铁路以北，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
3	胥家桥片区项目	东至海泰路，西至立方屋路，南至广丰路，北至胥家桥路	位于胥家桥片区，规划用途为商服用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
4	道道全粮油股份有限公司项目	东至花子山路，西至通海路，南至营盘岭路，北至桐子岭路	东至花子山路，西至通海路，南至营盘岭路，北至桐子岭路，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
5	湖南新金置业投资有限公司项目	东至奔驰 4s 店，西至星光北路，南至京港澳连接线 6.5 公里处，北至苏家坡路	东至奔驰 4s 店，西至星光北路，南至京港澳连接线 6.5 公里处，北至苏家坡路，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
6	芭蕉湖棚改项目	东至芭蕉湖，西至联港南路，南至洪源路，北至省建四公司	位于滨湖村，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
7	五星级酒店项目	东至林家路，西至雷公咀路，南至新岭路，北至林家燕湖	位于芭蕉湖片区，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
8	白杨湖总部经济港项目	东至滨湖西路，西至华港路，南至华港路，北至云港路	环白杨湖，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
9	哈工大机器人 1 项目	东至云欣大道，西至白杨	环白杨湖，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
		路，南至兴港路，北至华港路		储备费用根据土地收储进度支付	
10	火箭输送基地项目	东至江济西路，西至进港路，南至长江大道，北至沿江路	北至沿江路，南至长江大道，东至江济西路，西至进港路，规划用途为工业用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
11	岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地	东至松树垄路，西至东风路，南至象骨港东路，北至虎形路	东至松树垄路，西至东风路，南至象骨港东路，北至虎形路，规划用途为工业仓储用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
12	岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地	东至向阳路，西至东风路，南至云港路，北至象骨港东路	东至向阳路，西至东风路，南至云港路，北至象骨港东路，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
13	湖滨城市综合体项目	东至杨家垄路，西至京广线，南至天香路，北至金星路	东至湖滨莲花路，西至京广线，南至虎形山路，北至金星路，规划用途为商住用地	已于 2016 年开始收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
14	2016-5 批次 3 地块项目	东临大汉路，西至西马路，南至刘冲路，北至开泰路	位于城南片区，规划用途为商住用地，主要用于房地产项目综合开发	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	岳阳市云溪土地储备中心
15	30 万吨搅拌站项目	东至松杨湖，西至随岳高速，南至云岗路，北至农村集体土地	位于城南片区，规划用途为商服用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
16	湘阴县大屋围整治收储项目	东至白水江堤，西至元吉路，南至滨江南路，北至江东路	东至白水江堤，西至元吉路，南至滨江南路，北至江东路，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	湘阴县土地储备中心
17	章华镇环城砖厂储备地块项目	东至华容二自来水厂，西至华容党校，南至杏花村东	位于章华镇环城村，规划用途为住宅用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	华容县土地收购储备开发中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
		路,北至护城港			
18	章华镇治湖村储备地块项目	东至毛家台,西至 S203 省道,南至杏花村西路,北至蔡家台	章华镇治湖村,规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
19	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	东至城市森林小区,西至田家湖渔场,南至田家湖渔场,北至金湖水岸小区	田家湖生态新区,规划用途为商住用地	计划在 2019 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
20	沙鸥路西侧储备土地项目	东至沙鸥路,西至锦鳞路,南至洞庭大道,北至纬一路	位于沙鸥路西侧,规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	君山区土地储备中心
21	教体新城项目	东至京珠高速连接线,西至兆邦大道,南至南太路,北至京珠高速生活区围墙	位于临湘市城区内,规划用途为商住用地	计划在 2018-2020 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	临湘市土地收购储备中心
22	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	东至岳雅学校,西至洞庭村规划区,南至洞庭村规划区,北至岳雅学校	位于麻塘滨湖生态区,规划用途为住宅用地	计划在 2018 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
23	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	东至麻布大山山脚,西至京广铁路,南至洞庭村规划区,北至市区湖滨办事处	位于麻塘洞庭村,规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	岳阳县土地储备中心
24	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	东至岳荣公路,西至洞庭村规划区,南至洞庭村规划	位于麻塘滨湖生态区,规划用途为商服用地	计划在 2018 年实施收储,土地整理储备费用根据土地收储进度支付	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
		区，北至岳雅学校			
25	麻塘集镇北侧储备土地项目	东至岳荣公路，西至畔湖新村规划区，南至麻塘中心小学，北至畔湖新村规划区	位于麻塘镇，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
26	麻塘办事处东侧储备土地项目	东至规划区，西至麻塘办事处，南至新麻公路，北至规划道路	位于麻塘镇，规划用途为商服用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	东至归义镇龙舟社区居民区，西至龙舟社区水田，南至规划建设人民医院，北至龙舟社区居民区	位于汨罗市城区，规划用途为商住用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	汨罗市土地储备中心
28	循环农业土地储备项目	东至汨罗江大堤，西至三和村规划区，南至三和村规划区，北至三和村规划区	东至汨罗江大堤，西至三和村规划区，南至三和村规划区，北至三和村规划区，规划用途为商服用地	计划在 2018 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储进度支付	岳阳市屈原管理区土地储备中心

四、资金平衡

此次债券发行对应的 28 个项目计划收储土地面积合计 4,391.39 亩，项目总投资合计 33.92 亿元，其中自有资金 2.68 亿元，项目融资 31.24 亿元。地块大部分将于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）合计 92.48 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区域土地出让金政府净收益安排。融

资成本测算方面，以教体新城项目为例，该项目总投资 3.86 亿元，预计土地出让收益 8.73 亿元，此次发行债券 0.83 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 1.02 亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 3.03 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 4.5%，预计到期本息 3.71 亿元，该项目总融资成本约为 4.73 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.85。同理，综合考虑岳阳市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划，可以得出，此次岳阳市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.44 至 8.32 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

岳阳市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	洞庭实验学校项目	2019 年 12 月	21,000.00	21,000.00	-	21,000.00	25,725.00
2	天润塑化周边地块收储项目	2020 年 12 月	18,000.00	18,000.00	-	18,000.00	22,050.00
3	胥家桥片区项目	2022 年 9 月	15,700.00	15,700.00	-	15,700.00	19,232.50
4	道道全粮油股份有限公司项目	2019 年 5 月	10,075.00	10,075.00	5,075.00	5,000.00	6,125.00
5	湖南新金置业投资有限公司项目	2018 年 10 月	4,080.00	4,080.00	80.00	4,000.00	4,900.00
6	芭蕉湖棚改项目	2019 年 12 月	11,500.00	11,500.00	1,000.00	10,500.00	12,862.50
7	五星级酒店项目	2018 年 12 月	21,000.00	21,000.00	-	21,000.00	25,725.00

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
8	白杨湖总部经济港项目	2019 年 12 月	19,500.00	19,500.00	700.00	18,800.00	2,3030.00
9	哈工大机器人 1 项目	2019 年 12 月	25,000.00	25,000.00	0	25,000.00	30,625.00
10	火箭输送基地项目	2019 年 12 月	7,000.00	7,000.00	2,300.00	4,700.00	5,757.50
11	岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目工业用地	2019 年-2023 年	9,480.00	9,480.00	1,180.00	8,300.00	10,167.50
12	岳阳城陵矶综合保税区年产 1300 万台喷墨打印机项目配套商住用地	2019 年-2023 年	52,992.00	52,992.00	1,292.00	51,700.00	63,332.50
13	湖滨城市综合体项目	2018 年-2020 年	22,300.00	22,300.00	6,300.00	16,000.00	19,600.00
14	2016-5 批次 3 地块项目	2019 年 1 月	3,845.00	3,845.00	480.00	3,365.00	4,122.13
15	30 万吨搅拌站项目	2019 年 12 月	1,435.00	1,435.00	500.00	935.00	1,145.38
16	湘阴县大屋围整治收储项目	2019 年 10 月	15,000.00	15,000.00	4,500.00	10,500.00	12,862.50
17	章华镇环城砖厂储备地块项目	2019 年-2023 年	5,448.00	5,448.00	-	5,448.00	6,673.80
18	章华镇治湖村储备地块项目	2019 年-2023 年	1,438.00	1,438.00	-	1,438.00	1,761.55
19	田家湖生态新区金湖水岸南储备地块项目	2019 年-2023 年	3,414.00	3,414.00	-	3,414.00	4,182.15
20	沙鸥路西侧储备土地项目	2019 年 5 月	7,800.00	7,800.00	2,600.00	5,200.00	6,370.00
21	教体新城项目	2018 年/11 月至 2020 年/12 月	38,600.00	38,600.00	-	38,600.00	47,285.00
22	麻塘滨湖生态项目三期储备土地项目	2019 年至 2022 年	2,132.00	2,132.00	284.00	1,848.00	2,263.80

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
23	麻塘洞庭村、京广线东侧储备土地项目	2019 年至 2022 年	1,976.00	1,976.00	-	1,976.00	2,420.60
24	麻塘岳荣公路西侧岳雅学校南侧储备土地项目	2019 年至 2022 年	1,976.00	1,976.00	-	1,976.00	2,420.60
25	麻塘集镇北侧储备土地项目	2019 年至 2022 年	2,236.00	2,236.00	-	2,236.00	2,739.10
26	麻塘办事处东侧储备土地项目	2019 年至 2022 年	1,664.00	1,664.00	-	1,664.00	2,038.40
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	2021 年 10 月	12,000.00	12,000.00	500.00	11,500.00	14,087.50
28	循环农业土地储备项目	2019 年 5 月	2,600.00	2,600.00	-	2,600.00	3,185.00
合计			339,191.00	339,191.00	26,791.00	312,400.00	382,690.00

岳阳市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	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
1	洞庭实验学校项目	2018		21,000.00		21,000.00		
		2019	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2020	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2021	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2022	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2023	21,000.00		21,000.00		945.00	21,945.00
		合计			21,000.00		4,725.00	25,725.00
2	天润塑化周边地块收储项目	2018		18,000.00		18,000.00		
		2019	18,000.00			18,000.00	810.00	810.00
		2020	18,000.00			18,000.00	810.00	810.00
		2021	18,000.00			18,000.00	810.00	810.00
		2022	18,000.00			18,000.00	810.00	810.00
		2023	18,000.00		18,000.00		810.00	18,810.00
		合计			18,000.00		4,050.00	22,050.00
3	胥家桥片区项目	2018		15,700.00		15,700.00		
		2019	15,700.00			15,700.00	706.50	706.50

序号	项目名称	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
		2020	15,700.00			15,700.00	706.50	706.50
		2021	15,700.00			15,700.00	706.50	706.50
		2022	15,700.00			15,700.00	706.50	706.50
		2023	15,700.00		15,700.00		706.50	16,406.50
		合计			15,700.00		3,532.50	19,232.50
4	道道全粮油 股份有限公司项目	2018		5,000.00		5,000.00		
		2019	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
		2020	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
		2021	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
		2022	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
		2023	5,000.00		5,000.00		225.00	5,225.00
		合计			5,000.00		1,125.00	6,125.00
5	湖南新金置 业投资有限 公司项目	2018		4,000.00		4,000.00		
		2019	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
		2020	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
		2021	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
		2022	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
		2023	4,000.00		4,000.00		180.00	4,180.00
		合计			4,000.00		900.00	4,900.00
6	芭蕉湖棚改 项目	2018		10,500.00		10,500.00		
		2019	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2020	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2021	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2022	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2023	10,500.00		10,500.00		472.50	10,972.50
		合计			10,500.00		2,362.50	12,862.50
7	五星级酒店 项目	2018		21,000.00		21,000.00		
		2019	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2020	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2021	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2022	21,000.00			21,000.00	945.00	945.00
		2023	21,000.00		21,000.00		945.00	21,945.00
		合计			21,000.00		4,725.00	25,725.00
8	白杨湖总部 经济港项目	2018		18,800.00		18,800.00		
		2019	18,800.00			18,800.00	846.00	846.00
		2020	18,800.00			18,800.00	846.00	846.00
		2021	18,800.00			18,800.00	846.00	846.00

序号	项目名称	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
		2022	18,800.00			18,800.00	846.00	846.00
		2023	18,800.00		18,800.00		846.00	19,646.00
		合计			18,800.00		4,230.00	23,030.00
9	哈工大机器人1项目	2018		25,000.00		25,000.00		
		2019	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
		2020	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
		2021	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
		2022	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
		2023	25,000.00		25,000.00		1,125.00	26,125.00
		合计			25,000.00		5,625.00	30,625.00
10	火箭输送基地项目	2018		4,700.00		4,700.00		
		2019	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
		2020	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
		2021	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
		2022	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
		2023	4,700.00		4,700.00		211.50	4,911.50
		合计			4,700.00		1,057.50	5,757.50
11	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	2018		8,300.00		8,300.00		
		2019	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2020	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2021	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2022	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2023	8,300.00		8,300.00		373.50	8,673.50
		合计			8,300.00		1,867.50	10,167.50
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	2018		51,700.00		51,700.00		
		2019	51,700.00			51,700.00	2,326.50	2,326.50
		2020	51,700.00			51,700.00	2,326.50	2,326.50
		2021	51,700.00			51,700.00	2,326.50	2,326.50
		2022	51,700.00			51,700.00	2,326.50	2,326.50
		2023	51,700.00		51,700.00		2,326.50	54,026.50
		合计			51,700.00		11,632.50	63,332.50
13	湖滨城市综合体项目	2018		16,000.00		16,000.00		
		2019	16,000.00			16,000.00	720.00	450.00
		2020	16,000.00			16,000.00	720.00	450.00
		2021	16,000.00			16,000.00	720.00	450.00
		2022	16,000.00			16,000.00	720.00	450.00
		2023	16,000.00		16,000.00		720.00	16,720.00

序号	项目名称	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
		合计			16,000.00		3,600.00	19,600.00
14	2016-5 批次 3 地块项目	2018		3,365.00		3,365.00		
		2019	3,365.00			3,365.00	151.43	151.43
		2020	3,365.00			3,365.00	151.43	151.43
		2021	3,365.00			3,365.00	151.43	151.43
		2022	3,365.00			3,365.00	151.43	151.43
		2023	3,365.00		3,365.00		151.43	3,516.43
		合计			3,365.00		757.13	4,122.13
15	30 万吨搅拌 站项目	2018		935.00		935.00		
		2019	935.00			935.00	42.08	42.08
		2020	935.00			935.00	42.08	42.08
		2021	935.00			935.00	42.08	42.08
		2022	935.00			935.00	42.08	42.08
		2023	935.00		935.00		42.08	977.08
		合计			935.00		210.38	1,145.38
16	湘阴县大屋 围整治收储 项目	2018		10,500.00		10,500.00		
		2019	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2020	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2021	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2022	10,500.00			10,500.00	472.50	472.50
		2023	10,500.00		10,500.00		472.50	10,972.50
		合计			10,500.00		2,362.50	12,862.50
17	章华镇环城 砖厂储备地 块项目	2018		5,448.00		5,448.00		
		2019	5,448.00			5,448.00	245.16	245.16
		2020	5,448.00			5,448.00	245.16	245.16
		2021	5,448.00			5,448.00	245.16	245.16
		2022	5,448.00			5,448.00	245.16	245.16
		2023	5,448.00		5,448.00		245.16	5,693.16
		合计			5,448.00		1,225.80	6,673.80
18	章华镇治湖 村储备地块 项目	2018		1,438.00		1,438.00		
		2019	1,438.00			1,438.00	64.71	64.71
		2020	1,438.00			1,438.00	64.71	64.71
		2021	1,438.00			1,438.00	64.71	64.71
		2022	1,438.00			1,438.00	64.71	64.71
		2023	1,438.00		1,438.00		64.71	1,502.71
		合计			1,438.00		323.55	1,761.55
19		2018		3,414.00		3,414.00		

序号	项目名称	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
	田家湖生态 新区金湖水 岸南储备地 块项目	2019	3,414.00			3,414.00	153.63	153.63
		2020	3,414.00			3,414.00	153.63	153.63
		2021	3,414.00			3,414.00	153.63	153.63
		2022	3,414.00			3,414.00	153.63	153.63
		2023	3,414.00		3,414.00		153.63	3,567.63
		合计			3,414.00		768.15	4,182.15
20	沙鸥路西侧 储备土地项 目	2018		5,200.00		5,200.00		
		2019	5,200.00			5,200.00	234.00	234.00
		2020	5,200.00			5,200.00	234.00	234.00
		2021	5,200.00			5,200.00	234.00	234.00
		2022	5,200.00			5,200.00	234.00	234.00
		2023	5,200.00		5,200.00		234.00	5,434.00
		合计			5,200.00		1,170.00	6,370.00
21	教体新城项 目	2018		8,300.00		8,300.00		
		2019	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2020	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2021	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2022	8,300.00			8,300.00	373.50	373.50
		2023	8,300.00		8,300.00		373.50	8,673.50
		合计			8,300.00		1,867.50	10,167.50
22	麻塘滨湖生 态项目三期 储备土地项 目	2018		1,848.00		1,848.00		
		2019	1,848.00			1,848.00	83.16	83.16
		2020	1,848.00			1,848.00	83.16	83.16
		2021	1,848.00			1,848.00	83.16	83.16
		2022	1,848.00			1,848.00	83.16	83.16
		2023	1,848.00		1,848.00		83.16	1,931.16
		合计			1,848.00		415.80	2,263.80
23	麻塘洞庭 村、京广线 东侧储备土 地项目	2018		1,976.00		1,976.00		
		2019	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2020	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2021	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2022	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2023	1,976.00		1,976.00		88.92	2,064.92
		合计			1,976.00		444.60	2,420.60
24	麻塘岳荣公 路西侧岳雅	2018		1,976.00		1,976.00		
		2019	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2020	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92

序号	项目名称	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
	学校南侧储备土地项目	2021	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2022	1,976.00			1,976.00	88.92	88.92
		2023	1,976.00		1,976.00		88.92	2,064.92
		合计			1,976.00		444.60	2,420.60
25	麻塘集镇北侧储备土地项目	2018		2,236.00		2,236.00		
		2019	2,236.00			2,236.00	100.62	100.62
		2020	2,236.00			2,236.00	100.62	100.62
		2021	2,236.00			2,236.00	100.62	100.62
		2022	2,236.00			2,236.00	100.62	100.62
		2023	2,236.00		2,236.00		100.62	2,336.62
		合计			2,236.00		503.10	2,739.10
26	麻塘办事处东侧储备土地项目	2018		1,664.00		1,664.00		
		2019	1,664.00			1,664.00	74.88	74.88
		2020	1,664.00			1,664.00	74.88	74.88
		2021	1,664.00			1,664.00	74.88	74.88
		2022	1,664.00			1,664.00	74.88	74.88
		2023	1,664.00		1,664.00		74.88	1,738.88
		合计			1,664.00		374.40	2,038.40
27	汨罗市城北商圈商住用地项目	2018		7,900.00		7,900.00		
		2019	7,900.00			7,900.00	355.50	355.50
		2020	7,900.00			7,900.00	355.50	355.50
		2021	7,900.00			7,900.00	355.50	355.50
		2022	7,900.00			7,900.00	355.50	355.50
		2023	7,900.00		7,900.00		355.50	8,255.50
		合计			7,900.00		1,777.50	9,677.50
28	循环农业土地储备项目	2018		2,600.00		2,600.00		
		2019	2,600.00			2,600.00	117.00	117.00
		2020	2,600.00			2,600.00	117.00	117.00
		2021	2,600.00			2,600.00	117.00	117.00
		2022	2,600.00			2,600.00	117.00	117.00
		2023	2,600.00		2,600.00		117.00	2,717.00
		合计			2,600.00		585.00	3,185.00

岳阳市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
1	洞庭实验学校项目	108,570.00	住宅	21,000.00	65,785.60	21,000.00	25,725.00	2.56
2	天润塑化周边地块收储项目	56,965.50	商住	18,000.00	43,760.00	18,000.00	22,050.00	1.98
3	胥家桥片区项目	120,444.00	商服	15,700.00	41,692.80	15,700.00	19,232.50	2.17
4	道道全粮油股份有限公司项目	48,875.00	商住	10,075.00	40,474.40	5,000.00	6,125.00	6.61
5	湖南新金置业投资有限公司项目	23,226.80	商住	4,080.00	15,724.00	4,000.00	4,900.00	3.21
6	芭蕉湖棚改项目	54,000.00	商住	11,500.00	23,308.00	10,500.00	12,862.50	1.81
7	五星级酒店项目	94,671.00	商住	21,000.00	40,862.40	21,000.00	25,725.00	1.59
8	白杨湖总部经济港项目	100,000.00	商住	19,500.00	43,162.40	18,800.00	23,030.00	1.87
9	哈工大机器人1项目	133,333.00	商住	25,000.00	57,549.60	25,000.00	30,625.00	1.88
10	火箭输送基地项目	200,000.00	工业	7,000.00	8,308.00	4,700.00	5,757.50	1.44
11	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目工业用地	421,245.00	工业仓储用地	9,480.00	17,498.40	8,300.00	10,167.50	1.72
12	岳阳城陵矶综合保税区年产1300万台喷墨打印机项目配套商住用地	255,986.00	商住用地	52,992.00	110,489.60	51,700.00	63,332.50	1.74
13	湖滨城市综合体项目	150,252.00	商住	22,300.00	65,452.00	10,000.00	19,600.00	3.34
14	2016-5 批次3 地块项目	61,507.00	商住	3,845.00	9,568.00	3,365.00	4,122.13	2.32
15	30 万吨搅拌站项目	19,103.00	商服	1,435.00	2,971.20	935.00	1,145.38	2.59
16	湘阴县大屋围整治收储项目	105,832.00	商住	15,000.00	54,553.60	10,500.00	12,862.50	4.24

17	章华镇环城砖厂 储备地块项目	119,067.00	住宅	5,448.00	14,384.00	5,448.00	6,673.80	2.16
18	章华镇治湖村储 备地块项目	33,333.00	商住	1,438.00	4,672.00	1,438.00	1,761.55	2.65
19	田家湖生态新区 金湖水岸南储备 地块项目	49,267.00	商住	3,414.00	7,491.20	3,414.00	4,182.15	1.79
20	沙鸥路西侧储备 土地项目	208,746.00	商住	7,800.00	38,048.00	5,200.00	6,370.00	5.97
21	教体新城项目	240,667.87	商住	38,600.00	87,276.80	8,300.00	47,285.00	1.85
22	麻塘滨湖生态项 目三期储备土地 项目	41,000.00	住宅	2,132.00	18,832.80	1,848.00	2,263.80	8.32
23	麻塘洞庭村、京 广线东侧储备土 地项目	38,000.00	商住	1,976.00	17,455.20	1,976.00	2,420.60	7.21
24	麻塘岳荣公路西 侧岳雅学校南侧 储备土地项目	38,000.00	商服	1,976.00	17,455.20	1,976.00	2,420.60	7.21
25	麻塘集镇北侧储 备土地项目	43,000.00	商住	2,236.00	19,752.00	2,236.00	2,739.10	7.21
26	麻塘办事处东侧 储备土地项目	32,000.00	商服	1,664.00	14,699.20	1,664.00	2,038.40	7.21
27	汨罗市城北商圈 商住用地项目	100,000.00	商住	12,000.00	36,724.00	7,900.00	14,087.50	2.61
28	循环农业土地储 备项目	30,500.00	商服	2,600.00	6,887.20	2,600.00	3,185.00	2.16
	合计	2,927,591.17		339,191.00	924,837.60	72,500.00	382,690.00	2.42

综上所述，2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）预计项目收益对融资成本平均覆盖倍数为 2.42，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年湖南省岳阳市土地储备专项债券（一期）项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（利安达专字【2018】京 A2127）审计通过。

2018 年湖南省常德市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省常德市土地储备项目募集资金规模为 20.25 亿元。其中，市本级 10.92 亿元，鼎城区 1.70 亿元，澧县 1.27 亿元，津市市 0.78 亿元，汉寿县 1.27 亿元，安乡县 0.83 亿元，桃源县 1.39 亿元，临澧县 0.98 亿元，石门县 1.11 亿元。

二、市本级

(一) 区域情况

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18189.8 平方公里。2015-2017 年，常德市分别实现一般公共预算收入 148.65 亿元、157.18 亿元、163.47 亿元，政府性基金收入分别实现 18.85 亿元、23.76 亿元、49.02 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

常德市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值	2709.02	2953.82	3238.15
一般预算收入	148.65	157.18	163.47
政府性基金收入	18.85	23.76	49.02
其中：国有土地出让收入	14.88	20.27	43.59
政府性基金支出	25.76	25.21	38.65
其中：国有土地出让支出	11.3	16.03	29.24

常德市本级 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入	81.47	86.57	89.24
政府性基金收入	9.06	11.72	24.66
其中：国有土地出让收入	7.28	9.91	21.2
政府性基金支出	8.22	9.71	18.72
其中：国有土地出让支出	6.09	8.07	15.87

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于兴隆地块土地储备项目、朗清地块土地储备项目、天盛地块土地储备项目、北部新城 B-2 土地储备项目、朗澈地块土地储备项目、金彩美术馆土地储备项目、北部新城 A-3 土地储备项目、朗明地块土地储备项目、朗丽地块土地储备项目、北部新城 A-14 土地储备项目、玉盘路地块一土地储备项目、玉盘路地块二土地储备项目、经开区超限检测站项目、常德华耀浆纸有限公司项目、金丝鸟麻业项目、德馨经编项目、常怡经编项目。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。

常德市本级土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	兴隆地块	东临兴发安置小区，西至规划中道路、南抵常德大道、北接筑基路	计划收储面积 352.35 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
2	朗清地块	东临朗州路、西至北定北路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	计划收储面积 154.99 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
3	天盛地块	东临柳泉路、西至太阳大道、南抵柳泉路、北接泉水桥安置小区	计划收储面积 184.79 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
4	北部新城 B-2	东临双桥路、西至年寿路、南抵瓦亭岗路、北接万胜路	计划收储面积 183.15 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
5	朗澈地块	东临牟家岗路、西至朗州路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	计划收储面积 185.74 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
6	金彩美术馆	东、南、北为规划中道路、西临朗州路	计划收储面积 100 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
7	北部新城 A-3	东临银牛路、西至朝阳路、南抵月亮大道、北接沾天湖北环路	计划收储面积 244 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
8	朗明地块	东临年寿路，西至牟家岗路、南抵万寿路、北接瓦亭岗路	计划收储面积 180 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
9	朗丽地块	东临北定北路、西至朗州路、南抵万寿路、北接丰沾路	计划收储面积 123.66 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
10	北部新城 A-14	东、北邻规划中路，西至金牛路、南抵岩子堰路	计划收储面积 99 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
11	玉盘路地块一	东临高丰路、西至柳泉北路，南抵玉	计划收储面积 253	2018 年投资收储，土地储备费用	常德市国土资源储备中

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
		盘路（规划中）、北接泉水路	亩	根据土地收储及出让进度支付	心
12	玉盘路地块二	东临高丰路、西至柳泉北路、南抵紫缘路、北接玉盘路（规划中）	计划收储面积 187 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市国土资源储备中心
13	经开区超限检测站项目	东临常德大道；南临樟桥路居民住宅；西抵樟桥路未利用地；北临樟桥路居民住宅	计划收储面积 21 亩	2018 年拟收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德经济技术开发区国土资源储备中心
14	常德华耀浆纸有限公司项目	东临沿江绿化带；南临陈家岗居委会居民住宅；西临湖南洞庭药业公司；北临东沿路	计划收储面积 175 亩	2018 年拟收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德经济技术开发区国土资源储备中心
15	金丝鸟麻业项目	东临永鑫炉料；南临有德路；西临乾明路；北临德馨经编	计划收储面积 56 亩	2018 年拟收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德经济技术开发区国土资源储备中心
16	德馨经编项目	东临常亿经编；南临金丝鸟麻业公司；西临乾明路；北临恒福名苑	计划收储面积 23.5 亩	2018 年拟收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德经济技术开发区国土资源储备中心
17	常怡经编项目	东临支路；南临金丝鸟麻业公司；西临德馨经编；北临支路	计划收储面积 14 亩	2018 年拟收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德经济技术开发区国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 17 块计划收储土地面积合计 2537.18 亩，项目总投资合计 109200 万元，未安排自有资金，项目融资 109200 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 1189744.9 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以兴隆地块项目为例，该项目总投资 25000 万元，

预计土地出让收入 89125.64 万元，此次债券融资 25000 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 30625 万元。总融资成本约为 30625 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.91。同理，综合考虑常德市本级其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市本级土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.49 至 54.47 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

常德市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
兴隆地块	2019-2023 年	25000	25000	0	25000	30625
朗清地块	2019-2023 年	3560	3560	0	3560	4361
天盛地块	2019-2023 年	5000	5000	0	5000	6125
北部新城 B-2	2019-2023 年	1500	1500	0	1500	1837.5
朗澈地块	2019-2023 年	3600	3600	0	3600	4410
金彩美术馆	2019-2023 年	8000	8000	0	8000	9800
北部新城 A-3	2019-2023 年	20850	20850	0	20850	25541.25
朗明地块	2019-2023 年	3400	3400	0	3400	4165
朗丽地块	2019-2023 年	8290	8290	0	8290	10155.25
北部新城 A-14	2019-2023 年	4752	4752	0	4752	5821.20
玉盘路地块一	2019-2023 年	7590	7590	0	7590	9297.75
玉盘路地块二	2019-2023 年	7658	7658	0	7658	9381.05
经开区超限检测站项目	2019-2021 年	1150	1150	0	1150	1408.75
常德华耀浆纸有限公司项目	2019-2021 年	1600	1600	0	1600	1960
金丝鸟麻业项目	2019-2021 年	4100	4100	0	4100	5022.5
德馨经编项目	2019-2021 年	1750	1750	0	1750	2143.75
常怡经编项目	2019-2021 年	1400	1400	0	1400	1715
合计	-	109200	109200	0	109200	133770

常德市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
兴隆地块	2018		25000		25000		
	2019	25000			25000	1125	1125
	2020	25000			25000	1125	1125
	2021	25000			25000	1125	1125
	2022	25000			25000	1125	1125
	2023	25000		25000		1125	26125
	合计			25000		5625	30625
朗清地块	2018		3560		3560		
	2019	3560			3560	160.2	160.2
	2020	3560			3560	160.2	160.2
	2021	3560			3560	160.2	160.2
	2022	3560			3560	160.2	160.2
	2023	3560		3560		160.2	3720.2
	合计			3560		801	4361
天盛地块	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225
	2023	5000		5000		225	5225
	合计			5000		1125	6125
北部新城 B-2	2018		1500		1500		
	2019	1500			1500	67.5	67.5
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			1500		337.5	1837.5
朗澈地块	2018		3600		3600		
	2019	3600			3600	162	162
	2020	3600			3600	162	162
	2021	3600			3600	162	162
	2022	3600			3600	162	162
	2023	3600		3600		162	3762
	合计			3600		810	4410
金彩美术馆	2018		8000		8000		
	2019	8000			8000	360	360
	2020	8000			8000	360	360

项目名称	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
	2021	8000			8000	360	360
	2022	8000			8000	360	360
	2023	8000		8000		360	8360
	合计			8000		1800	9800
北部新城 A-3	2018		20850		20850		
	2019	20850			20850	938.25	938.25
	2020	20850			20850	938.25	938.25
	2021	20850			20850	938.25	938.25
	2022	20850			20850	938.25	938.25
	2023	20850		20850		938.25	21788.25
	合计			20850		4691.25	25541.25
朗明地块	2018		3400		3400		
	2019	3400			3400	153	153
	2020	3400			3400	153	153
	2021	3400			3400	153	153
	2022	3400			3400	153	153
	2023	3400		3400		153	3553
	合计			3400		765	4165
朗丽地块	2018		8290		8290		
	2019	8290			8290	373.05	373.05
	2020	8290			8290	373.05	373.05
	2021	8290			8290	373.05	373.05
	2022	8290			8290	373.05	373.05
	2023	8290		8290		373.05	8663.05
	合计			8290		1865.25	10155.25
北部新城 A-14	2018		4752		4752		
	2019	4752			4752	213.84	213.84
	2020	4752			4752	213.84	213.84
	2021	4752			4752	213.84	213.84
	2022	4752			4752	213.84	213.84
	2023	4752		4752		213.84	4965.84
	合计			4752		1069.20	5821.20
玉盘路地 块一	2018		7590		7590		
	2019	7590			7590	341.55	341.55
	2020	7590			7590	341.55	341.55
	2021	7590			7590	341.55	341.55
	2022	7590			7590	341.55	341.55
	2023	7590		7590		341.55	7931.55

项目名称	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
	合计			7590		1707.75	9297.75
玉盘路地块二	2018		7658		7658		
	2019	7658			7658	344.61	344.61
	2020	7658			7658	344.61	344.61
	2021	7658			7658	344.61	344.61
	2022	7658			7658	344.61	344.61
	2023	7658		7658		344.61	8002.61
	合计			7658		1723.05	9381.05
经开区超限检测站项目	2018		1150		1150		
	2019	1150			1150	51.75	51.75
	2020	1150			1150	51.75	51.75
	2021	1150			1150	51.75	51.75
	2022	1150			1150	51.75	51.75
	2023	1150		1150		51.75	1201.75
	合计			1150		258.75	1408.75
常德华耀浆纸有限公司项目	2018		1600		1600		
	2019	1600			1600	72	72
	2020	1600			1600	72	72
	2021	1600			1600	72	72
	2022	1600			1600	72	72
	2023	1600		1600		72	1672
	合计			1600		360	1960
金丝鸟麻业项目	2018		4100		4100		
	2019	4100			4100	184.5	184.5
	2020	4100			4100	184.5	184.5
	2021	4100			4100	184.5	184.5
	2022	4100			4100	184.5	184.5
	2023	4100		4100		184.5	4284.5
	合计			4100		922.5	5022.5
德馨经编项目	2018		1750		1750		
	2019	1750			1750	78.75	78.75
	2020	1750			1750	78.75	78.75
	2021	1750			1750	78.75	78.75
	2022	1750			1750	78.75	78.75
	2023	1750		1750		78.75	1828.75
	合计			1750		393.75	2143.75
常怡经编项目	2018		1400		1400		
	2019	1400			1400	63	63

项目名称	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
	2020	1400			1400	63	63
	2021	1400			1400	63	63
	2022	1400			1400	63	63
	2023	1400		1400		63	1463
	合计			1400		315	1715

常德市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
兴隆地块	352.35	商业	25000	89125.64	25000	30625	2.91
朗清地块	154.99	商居	3560	84707.43	3560	4361	19.42
天盛地块	184.79	商居	5000	100993.90	5000	6125	16.49
北部新城 B-2	183.15	商居	1500	100096.22	1500	1837.5	54.47
朗澈地块	185.74	商居	3600	101510.87	3600	4410	23.02
金彩美术馆	100	商业	8000	25294.63	8000	9800	2.58
北部新城 A-3	244	商居	20850	140933.55	20850	25541.25	5.52
朗明地块	180	商居	3400	98376.27	3400	4165	23.62
朗丽地块	123.66	商居	8290	69505.04	8290	10155.25	6.84
北部新城 A-14	99	商居	4752	54106.95	4752	5821.20	9.29
玉盘路地块一	253	商居	7590	138273.31	7590	9297.75	14.87
玉盘路地块二	187	商居	7658	102202.01	7658	9381.05	10.89
经开区超限检测站项目	21	商住	1150	6223.09	1150	1408.75	4.42
常德华耀浆纸有限公司项目	175	商住	1600	50262.60	1600	1960	25.64
金丝鸟麻业项目	56	商住	4100	16801.44	4100	5022.5	3.35

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
德馨经编项目	23.5	商住	1750	7056.70	1750	2143.75	3.29
常怡经编项目	14	商住	1400	4275.25	1400	1715	2.49
合计	2537.18	-	109200	1189744.9	109200	133770	8.89

综上所述，2018 年常德市本级土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 8.89，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02010 号】审计通过。

三、鼎城区

（一）区域情况

鼎城区，属于湖南省常德市，原名常德县，位于锦绣江南的洞庭湖西滨。全区面积 2344 平方公里，其中耕地 116.9 万亩，有湖泊 8 万亩，山林 107 万亩。2015 年至 2017 年，鼎城区分别实现一般公共预算收入 11.13 亿元、11.82 亿元和 13.56 亿元。政府性基金收入分别为 3.06 亿元、3.18 亿元和 4.16 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2015 年-2017 年鼎城区土地出让价快速增长，分别为 2.85 亿元、2.99 亿元、3.80 亿元。

鼎城区 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	255	280	309
一般预算收入	11.13	11.82	13.56
政府性基金收入	3.06	3.18	4.16
其中：国有土地出让收入	2.85	2.99	3.8
政府性基金支出	4.73	3.50	1.79
其中：国有土地出让支出	2.91	2.82	1.01

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于江南小学以西储备地块项目、隆腾物流园以北地块土地储备项目、中梁集团以西地块土地储备项目。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。

鼎城区土地储备项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	实施方
1	江南小学以西储备地块	东抵祥云路；南抵善卷公园水系；西抵善德大道；北抵花溪路。	计划收储面积 61 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	常德市鼎城区国土资源储备中心
2	隆腾物流园以北地块	东抵桃花源路；南抵工业园路；西抵西站路；北抵永吉路。	计划收储面积 115 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
3	中梁集团以西地块	东抵祥云路；南抵福广路；西抵善德大道；北抵永丰路。	计划收储面积 97.48 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 273.48 亩，项目总投资合计 17000 万元，未安排自有资金，项目融资 17000 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地

出让收入合计为 52136.82 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以江南小学以西储备地块项目为例，该项目总投资 4000 万元，预计土地出让收入 14220.4 万元，此次债券融资 4000 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 4900 万元。总融资成本约为 4900 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.9。同理，综合考虑常德市鼎城区其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市鼎城区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.33 至 2.9 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

鼎城区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
江南小学以西储备地块	2019-2023 年	4000	4000	0	4000	4900
隆腾物流园以北地块	2019-2023 年	8000	8000	0	8000	9800
中梁集团以西地块	2019-2023 年	5000	5000	0	5000	6125
合计	-	17000	17000	0	17000	20825

鼎城区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
江南小学以西储备地块	2018		4000		4000		
	2019	4000			4000	180	180
	2020	4000			4000	180	180
	2021	4000			4000	180	180

项目名称	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
	2022	4000			4000	180	180
	2023	4000		4000		180	4180
	合计			4000		900	4900
隆腾物流园以北地块	2018		8000		8000		
	2019	8000			8000	360	360
	2020	8000			8000	360	360
	2021	8000			8000	360	360
	2022	8000			8000	360	360
	2023	8000		8000		360	8360
	合计			8000		1800	9800
中梁集团以西地块	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225
	2023	5000		5000		225	5225
	合计			5000		1125	6125

鼎城区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
江南小学以西储备地块	61	商住	4000	14220.4	4000	4900	2.9
隆腾物流园以北地块	115.00	商住	8000	23669.56	8000	9800	2.42
中梁集团以西地块	97.48	商住	5000	14246.86	5000	6125	2.33
合计	273.48	-	17000	52136.82	17000	20825	2.5

综上所述，2018 年鼎城区土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 2.5，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

四、澧县

（一）区域情况

澧县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称，是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道，15 个镇，总面积 2075.41 平方公里。2015 年至 2017 年，澧县分别实现一般公共预算收入 9.76 亿元、9.57 亿元、10.13 亿元。政府性基金收入分别为 0.71 亿元、3.41 亿元、6.14 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2015 年-2017 年澧县土地出让价快速增长，土地出让收入分别为 0.4 亿元、3.15 亿元、5.72 亿元。

澧县 2015-2017 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	278.45	311.09	350.49
一般公共预算收入	9.76	9.57	10.13
政府性基金收入	0.71	3.41	6.14
其中：国有土地出让收入	0.4	3.15	5.72
政府性基金支出	2.26	4.25	6.28
其中：国有土地出让支出	0.43	3.2	5.13

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于华湘棉业地块土地储备项目、澧浦街道三贤地块土地储备项目、雪龙食品公司地块土

地储备项目、四马农庄地块土地储备项目、嘉利塑业商住地块土地储备项目、亚瑞特项目地块土地储备项目。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。

澧县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	华湘棉业地块	东临乔家河路，南抵临江路，西为空闲地，北接鹏颖无机材料公司	计划收储面积 96.78 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心
2	澧浦街道三贤地块	东为私宅及空闲地，南为空闲地，西接经十七路，北接纬七路	计划收储面积 77.40 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心
3	雪龙食品公司地块	东至通道，南至临江路，西至单位用地，北为私宅	计划收储面积 59.72 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心
4	四马农庄地块	东临护城路，南为居民点，西抵群星路，北为居民点	计划收储面积 95.40 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心
5	嘉利塑业商住地块	东临乔家河路，南接嘉利塑业办公场房，西临朱家岗路，北为空闲土地	计划收储面积 14.35 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心
6	亚瑞特项目地块	东临居民点、南为空闲地，西抵居民通道、北抵翊武西路	计划收储面积 51.76 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	澧县国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 6 块计划收储土地面积合计 395.41 亩，项目总投资合计 13672 万元，项目自筹资金 972 万元，项目融资 12700 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预

计土地出让收入合计为 72561.89 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以华湘棉业地块项目为例，该项目总投资 2750 万元，预计土地出让收入 17640.79 万元，此次债券融资 2750 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 3368.75 万元。总融资成本约为 3368.75 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 5.24。同理，综合考虑常德市澧县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市澧县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.54 至 8.43 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

澧县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
华湘棉业地块	2019-2023 年	2750	2750	0	2750	3368.75
澧浦街道三贤地块	2019-2023 年	1350	1350	0	1350	1653.75
雪龙食品公司地块	2019-2023 年	2000	2000	0	2000	2450
四马农庄地块	2019-2023 年	3500	3500	0	3500	4287.5
嘉利塑业商住地块	2019-2023 年	1500	1500	0	1500	1837.5
亚瑞特项目地块	2019-2023 年	2572	2572	972	1600	1960
合计	-	13672	13672	972	12700	15557.5

澧县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
华湘棉业	2018		2750		2750		

项目名称	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
地块	2019	2750			2750	123.75	123.75
	2020	2750			2750	123.75	123.75
	2021	2750			2750	123.75	123.75
	2022	2750			2750	123.75	123.75
	2023	2750		2750		123.75	2873.75
	合计			2750		618.75	3368.75
澧浦街道三贤地块	2018		1350		1350		
	2019	1350			1350	60.75	60.75
	2020	1350			1350	60.75	60.75
	2021	1350			1350	60.75	60.75
	2022	1350			1350	60.75	60.75
	2023	1350		1350		60.75	1410.75
	合计			1350		303.75	1653.75
雪龙食品公司地块	2018		2000		2000		
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000		2000		90	2090
	合计			2000		450	2450
四马农庄地块	2018		3500		3500		
	2019	3500			3500	157.5	157.5
	2020	3500			3500	157.5	157.5
	2021	3500			3500	157.5	157.5
	2022	3500			3500	157.5	157.5
	2023	3500		3500		157.5	3657.5
	合计			3500		787.5	4287.5
嘉利塑业商住地块	2018		1500		1500		
	2019	1500			1500	67.5	67.5
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			1500		337.5	1837.5
亚瑞特项目地块	2018		1600		1600		
	2019	1600			1600	72	72
	2020	1600			1600	72	72

项目名称	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
	2021	1600			1600	72	72
	2022	1600			1600	72	72
	2023	1600		1600		72	1672
	合计			1600		360	1960

澧县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
华湘棉业地块	96.78	商住	2750	17640.79	2750	3368.75	5.24
澧浦街道三贤地块	77.4	商住	1350	13938.4	1350	1653.75	8.43
雪龙食品公司地块	59.72	商住	2000	10946.12	2000	2450	4.47
四马农庄地块	95.4	商住	3500	17547.09	3500	4287.5	4.09
嘉利塑业商住地块	14.35	商住	1500	2833.95	1500	1837.5	1.54
亚瑞特项目地块	51.76	商住	2572	9655.54	1600	1960	4.93
合计	395.41	-	13672	72561.89	12700	15557.5	4.66

综上所述，2018 年澧县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 4.66，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

五、津市市

(一) 区域情况

津市市位于湖南省湘北地区，东与澧县洪湖区接壤，南与

常德市鼎城交界，西与澧县城区毗邻，北接津市监狱，南距常德市区 90 公里。全市辖四镇，五街道，76 个行政村，总面积 556 平方公里。2015 年至 2017 年，津市市分别实现一般公共预算收入 4.1 亿元、4.29 亿元和 4.38 亿元。政府性基金收入分别为 0.20 亿元、0.14 亿元和 2.11 亿元；2015 年-2017 年津市市土地出让价分别为 0.1 亿元、0.04 亿元、2.05 亿元。

津市市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	116.76	133.67	150.30
一般公共预算收入	4.1	4.29	4.38
政府性基金收入	0.20	0.14	2.11
其中：国有土地出让收入	0.1	0.04	2.05
政府性基金支出	0.61	0.48	2.53
其中：国有土地出让支出	0.1	0.06	2.28

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于草帽厂地块土地储备项目、朝宏油泵地块土地储备项目、鸿鹰祥地块土地储备项目、西河街地块土地储备项目。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。

津市市城区土地储备项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	草帽厂地块	东临雅梦苑小区，南临车胤大道，西临居民宿舍，北临党校宿舍	计划收储面积 11.41 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	津市市土地储备中心

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
2	朝宏油泵地块	东临新华书店，南临中意幸福里小区，西临聋哑学院，北临银苑路	计划收储面积 21 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	津市市土地储备中心
3	鸿鹰祥地块	东临洞庭机械厂，南临车胤大道，西临五金电器厂，北临银苑路	计划收储面积 10 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	津市市土地储备中心
4	西河街地块	东临原电池厂，南临沿河大道，西临拆迁空地，北临人民路	计划收储面积 178 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	津市市土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 4 块计划收储土地面积合计 220.41 亩，项目总投资合计 42255 万元，其中自有资金 34455 万元，项目融资 7800 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 48243.52 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以草帽厂地块项目为例，该项目总投资 2900 万元，预计土地出让收入 3653.56 万元，此次债券融资 1700 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 2082.5 万元。总融资成本约为 2082.5 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 1.75。同理，综合考虑津市市其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次津市市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.26 至 9.08 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

津市市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
草帽厂地块	2019-2023 年	2900	2900	1200	1700	2082.5
朝宏油泵地块	2019-2023 年	2423	2423	1230	1193	1461.45
鸿鹰祥地块	2019-2023 年	1932	1932	322	1610	1972.25
西河街地块	2019-2023 年	35000	35000	31703	3297	4038.85
合计	-	42255	42255	34455	7800	9555.05

津市市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
草帽厂地块	2018		1700		1700		
	2019	1700			1700	76.5	76.5
	2020	1700			1700	76.5	76.5
	2021	1700			1700	76.5	76.5
	2022	1700			1700	76.5	76.5
	2023	1700		1700		76.5	1776.5
	合计			1700		382.5	2082.5
朝宏油泵地块	2018		1193		1193		
	2019	1193			1193	53.69	53.69
	2020	1193			1193	53.69	53.69
	2021	1193			1193	53.69	53.69
	2022	1193			1193	53.69	53.69
	2023	1193		1193		53.69	1246.69
	合计			1193		268.45	1461.45
鸿鹰祥地块	2018		1610		1610		
	2019	1610			1610	72.45	72.45
	2020	1610			1610	72.45	72.45
	2021	1610			1610	72.45	72.45
	2022	1610			1610	72.45	72.45
	2023	1610		1610		72.45	1682.45
	合计			1610		362.25	1972.25
西河街地块	2018		3297		3297		
	2019	3297			3297	148.37	148.37
	2020	3297			3297	148.37	148.37
	2021	3297			3297	148.37	148.37

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2022	3297			3297	148.37	148.37
	2023	3297		3297		148.37	3445.37
	合计			3297		741.85	4038.85

津市市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
草帽厂地块	11.41	商住	2900	3653.56	1700	2082.5	1.75
朝宏油泵地块	21	商住	2423	5424.6	1193	1461.45	3.71
鸿鹰祥地块	10	商住	1932	2481.99	1610	1972.25	1.26
西河街地块	178	商住	35000	36683.37	3297	4038.85	9.08
合计	220.41	-	42225	48243.52	7800	9555.05	5.05

综上所述，2018 年津市市土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 5.05，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

六、汉寿县

(一) 区域情况

汉寿县位于洞庭湖西滨，沅澧水尾间，是常德市的南大门；全县辖 21 个乡镇（街道）1 个高新区管委会，278 个行政村（社区），总面积 2021 平方公里；全县地势南高北低，平湖区、丘陵区、山区各占 1/3；2015 年至 2017 年，汉寿县分别实现

一般公共预算收入 5.86 亿元、6.21 亿元、7.07 亿元，政府性基金收入分别为 0.65 亿元、0.67 亿元、0.69 亿元。

汉寿县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	218.44	245.95	276.67
一般公共预算收入	5.86	6.21	7.07
政府性基金收入	0.65	0.67	0.69
其中：国有土地出让收入	0.4	0.4	0.4
政府性基金支出	1.67	1.30	1.54
其中：国有土地出让支出	0.43	0.45	0.51

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于汉寿县 2014 年第一批次建设用地土地储备项目、2014 年城乡建设用地增减挂钩土地储备项目、2015 年度第二批次建设地土地储备项目、湘西北农机展销市场土地储备项目、亚风商贸物流土地储备项目、2016 年第一批次建设用地土地储备项目、2016 年第三批次建设用地土地储备项目、2016 年增减挂钩建设用地土地储备项目、2017-11、2017-15 号储备地块征拆项目。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。

汉寿县土地储备项目概况

序号	地块	土地位置	项目概况	投资计划	项目实施方
1	汉寿 2014 年第一批次建设用地	龙阳街道护城社区、沧浪街道西湖社区、陈家塔社区	计划收储面积 294.13 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
2	2014 年城乡建	龙阳镇红旗工区、	计划收	2018 年投资收	汉寿县国土资

	设用地增减挂钩项目	太子庙镇黄福居委会、太子庙倒流坪居委、株木山竹子碑村	储面积 498.96 亩	储，费用根据收储与出让进度支付	源土地储备中心
3	2015 年度第二批建设用地	沧浪街道八角楼、陈家塔、西湖社区	计划收储面积 198.55 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
4	湘西北农机展销市场项目	沧浪街道八角楼	计划收储面积 126.36 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
5	亚风商贸物流项目	沧浪街道八角楼	计划收储面积 122.24 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
6	2016 年第一批建设用地	沧浪红旗、回回、八角楼社区；龙阳街道护城、新街社区、小南门渔场；太子庙黄福社区	计划收储面积 211.91 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
7	2016 年第三批建设用地	沧浪街道沧浪河、红旗、回回社区、太子庙倒流坪社区	计划收储面积 199 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
8	2016 年增减挂钩建设用地	龙阳街道回回、麻园坝、红旗社区；株木山街道办；太子庙倒流坪居委会	计划收储面积 452.51 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心
9	2017-11、2017-15 号储备地块征拆	沧浪街道办红旗社区	计划收储面积 96 亩	2018 年投资收储，费用根据收储与出让进度支付	汉寿县国土资源土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 9 块计划收储土地面积合计 2199.66 亩，项目总投资合计 65860 万元，其中自有资金 35760 万元，项目融资 30100 万元，其中本次债券融资 12700 万元，后续拟融资金额 17400 万元。上述地块预计 2019 年开始陆续出让，

预计土地出让收入合计为 170698.7 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以汉寿县 2014 年第一批次建设用地项目为例，该项目总投资 8820 万元，预计土地出让收入 26833.85 万元，融资金额 5000 万元，其中此次债券融资 2000 万元，后续融资金额 3000 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息合计为 6125 万元。总融资成本约为 6125 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 4.38。同理，综合考虑常德市汉寿县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市汉寿县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.57 至 5.69 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

汉寿县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
汉寿 2014 年第一批次建设用地	2019 年开始按计划出让	8820	8820	3820	5000	6125
2014 年城乡建设用地增减挂钩项目	2019 年开始按计划出让	14960	14960	9260	5700	6982.5
2015 年度第二批次建设用地	2019 年开始按计划出让	5950	5950	3350	2600	3185
湘西北农机展销市场项目	2019 年开始按计划出让	3790	3790	1990	1800	2205
亚风商贸物流项目	2019 年开始按计划出让	3660	3660	1960	1700	2082.5
2016 年第一批次建设用地	2019 年开始按计划出让	6360	6360	3460	2900	3552.5

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
2016 年第三批建设用地	2019 年开始按计划出让	5970	5970	2670	3300	4042.5
2016 年增减挂钩建设用地	2019 年开始按计划出让	13570	13570	8470	5100	6247.5
2017-11、2017-15 号储备地块征拆	2019 年开始按计划出让	2780	2780	780	2000	2450
合计	-	65860	65860	35760	30100	36872.5

汉寿县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
汉寿 2014 年第一批建设用地	2018		2000		2000		
	2019	2000	3000		5000	90	90
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225
	2023	5000		2000	3000	225	2225
	2024	3000		3000		135	3135
	合计			5000		1125	6125
2014 年城乡建设用地增减挂钩项目	2018		3300		3300		
	2019	3300	2400		5700	148.5	148.5
	2020	5700			5700	256.5	256.5
	2021	5700			5700	256.5	256.5
	2022	5700			5700	256.5	256.5
	2023	5700		3300	2400	256.5	3556.5
	2024	2400		2400		108	2508
	合计			5700		1282.5	6982.5
2015 年度第二批建设用地	2018		1100		1100		
	2019	1100	1500		2600	49.5	49.5
	2020	2600			2600	117	117
	2021	2600			2600	117	117
	2022	2600			2600	117	117
	2023	2600		1100	1500	117	1217
	2024	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			2600		585	3185
湘西北农机展销市	2018		800		800		
	2019	800	1000		1800	36	36

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
场项目	2020	1800			1800	81	81
	2021	1800			1800	81	81
	2022	1800			1800	81	81
	2023	1800		800	1000	81	881
	2024	1000		1000		45	1045
	合计			1800		405	2205
亚风商贸物流项目	2018		700		700		
	2019	700	1000		1700	31.5	31.5
	2020	1700			1700	76.5	76.5
	2021	1700			1700	76.5	76.5
	2022	1700			1700	76.5	76.5
	2023	1700		700	1000	76.5	776.5
	2024	1000		1000		45	1045
	合计			1700		382.5	2082.5
2016 年第一批建设用地	2018		1400		1400		
	2019	1400	1500		2900	63	63
	2020	2900			2900	130.5	130.5
	2021	2900			2900	130.5	130.5
	2022	2900			2900	130.5	130.5
	2023	2900		1400	1500	130.5	1530.5
	2024	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			2900		652.5	3552.5
2016 年第三批建设用地	2018		1300		1300		
	2019	1300	2000		3300	58.5	58.5
	2020	3300			3300	148.5	148.5
	2021	3300			3300	148.5	148.5
	2022	3300			3300	148.5	148.5
	2023	3300		1300	2000	148.5	1448.5
	2024	2000		2000		90	2090
	合计			3300		742.5	4042.5
2016 年增减挂钩建设用地	2018		1100		1100		
	2019	1100	4000		5100	49.5	49.5
	2020	5100			5100	229.5	229.5
	2021	5100			5100	229.5	229.5
	2022	5100			5100	229.5	229.5
	2023	5100		1100	4000	229.5	1329.5
	2024	4000		4000		180	4180
	合计			5100		1147.5	6247.5
2017-11、2017-15 号储备地块	2018		1000		1000		
	2019	1000	1000		2000	45	45
	2020	2000			2000	90	90

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
征拆	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000		1000	1000	90	1090
	2024	1000		1000		45	1045
	合计			2000		450	2450

汉寿县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对本次融资成本覆盖倍数
汉寿 2014 年第一批次建设用	294.13	商住	8820	26833.85	5000	6125	4.38
地							
2014 年城乡建设用地增	498.96	商住、工业	14960	30633.03	5700	6982.5	4.39
减挂钩项目							
2015 年度第二批次建设	198.55	商住	5950	18112.91	2600	3185	5.69
用地							
湘西北农机展销市场项	126.36	商住	3790	11528.19	1800	2205	5.23
目							
亚风商贸物流项目	122.24	商住	3660	11151.11	1700	2082.5	5.35
2016 年第一批次建设用	211.91	商住及公共设施	6360	18668.98	2900	3552.5	5.26
地							
2016 年第三批建设用	199	商住及公共设施	5970	17086.04	3300	4042.5	4.23
地							
2016 年增减挂钩建设用	452.51	商住、工业	13570	27946.11	5100	6247.5	4.47
地							
2017-11、2017-15 号储	96	商住	2780	8738.48	2000	2450	3.57
备地块征拆							
合计	2199.66	-	65860	170698.7	30100	36872.5	4.63

综上所述，2018 年汉寿县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 4.63，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

七、安乡县

(一) 区域情况

安乡县隶属于湖南省常德市，位于湖南省北部，北顶湖北省公安县、石首市，南抵汉寿县，东连南县，西界鼎城区、澧县、津市市，安乡县辖 4 乡 8 镇、2 个农场，有 55.4 万人口，其中农业人口 40 万，区域面积 1087 平方公里。2015 年至 2017 年，安乡县实现一般公共预算收入 3.3 亿元、3.18 亿元和 3.19 亿元。政府性基金收入分别为 0.05 亿元、0.08 亿元和 0.15 亿元。

安乡县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	145.95	157.97	183.5
一般预算收入	3.3	3.18	3.19
政府性基金收入	0.05	0.08	0.15
其中：国有土地出让收入	0	0	0
政府性基金支出	1.73	0.49	0.66
其中：国有土地出让支出	0	0	0

(二) 项目情况

此次专项债券募集资金计划用于 2018 年度 2 号经营性用地土地储备项目、安乡县医养产业园土地储备项目。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。

安乡县土地储备项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	2018 年度 2 号经营性用地	北抵潺陵路、东临安乡大道、南抵安南路、西靠报批红线	计划收储面积 85.95 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	安乡县国土资源储备中心
2	安乡县医养产业园	北抵和平路，南靠人民医院，东临双洲东路，西抵报批红线	计划收储面积 46.95 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	安乡县国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积 132.9 亩，项目总投资 10170 万元，其中自有资金 1870 万元，项目需融资 8300 万元。地块将于 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入 20137.19 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过安乡县土地出让政府净收益安排。融资成本测算方面，以 2018 年度 2 号经营性用地为例，该项目总投资 6880 万元，预计土地出让收入 12764 万元，融资金额 5800 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息合计为 7105 万元。总融资成本约为 7105 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 1.8。同理，综合考虑常德市安乡县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市安乡县土地储

备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.8 至 2.41 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

安乡县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
2018 年度 2 号经营性用地	2019-2023 年	6880	6880	1080	5800	7105
安乡县医养产业园	2019-2023 年	3290	3290	790	2500	3062.50
合计	-	10170	10170	1870	8300	10167.5

安乡县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
2018 年度 2 号经营性用地	2018		5800		5800		
	2019	5800			5800	261	261
	2020	5800			5800	261	261
	2021	5800			5800	261	261
	2022	5800			5800	261	261
	2023			5800		261	6061
	合计			5800		1305	7105
安乡县医养产业园	2018		2500		2500		
	2019	2500			2500	112.5	112.5
	2020	2500			2500	112.5	112.5
	2021	2500			2500	112.5	112.5
	2022	2500			2500	112.5	112.5
	2023	2500		2500		112.5	2612.5
	合计			2500		562.5	3062.5

安乡县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收	土地	项目资	预计地块	计划	预计融	土地出让
------	-----	----	-----	------	----	-----	------

	储面积	规划性质	金总需求	出让收入	发行额	资成本	收入对融资成本覆盖倍数
2018 年度 2 号经营性用地	85.95	商住	6880	12764	5800	7105	1.8
安乡县医养产业园	46.95	商住	3290	7373.19	2500	3062.5	2.41
合计	132.9	-	10170	20137.19	8300	10167.5	1.98

综上所述，2018 年安乡县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 1.98，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

八、桃源县

(一) 区域情况

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，东接洞庭湖，南从雪峰山，西牵武陵山，北枕张家界。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域4443平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖28个乡、镇、街道，412个村居、6578个组；人口97万人，其中农业人口83.72万；耕地面积139万亩，水面50万亩，丘岗山地400万亩，林木蓄积量300多万立方米，楠竹蓄积量5200多万根，森林覆盖率达54.1%。2015年至2017年桃源县地区生产总值分别为275.12亿元、307.57亿元、349.67亿元；一般预算收入分别为10.55亿元、11.16亿元、11.44亿元；政府性基金收入分别为3.53亿元、2.3亿元、7.31亿元；国有土地出让收入分别为3.02亿元、2.07亿元、7.08亿元。

桃源县 2015-2017 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	275.12	307.57	349.67
一般预算收入	10.55	11.16	11.44
政府性基金收入	3.53	2.3	7.31
其中：国有土地出让收入	3.02	2.07	7.08
政府性基金支出	2.26	1.28	4.12
其中：国有土地出让支出	0.21	0.35	3.66

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于标准化厂房土地储备项目、福兴鞋业土地储备项目、1716#储备项目。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。

桃源县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	标准化厂房土地储备项目	北至标准化厂房，南至兴旺路，西至1502#地块，东至采菱大道。	计划收储面积 109.95 亩	2018 年投资收储，土地储备费用土地收储及出让进度支付	桃源县国土资源储备中心
2	福兴鞋业土地储备项目	北至标准化厂房，南至延溪东路，西至大数据项目，东至兴泰装饰。	计划收储面积 60 亩	2018 年投资收储，土地储备费用土地收储及出让进度支付	桃源县国土资源储备中心
3	1716#储备项目	北至大桥西路、桃源一中，南至居民区，西临 1301#、1401#储备地块，东临桃剪公路	计划收储面积 95.58 亩	2018 年投资收储，土地储备费用土地收储及出让进度支付	桃源县国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 265.53 亩，项目总投资合计 31200 万元，其中自有资金 17300 万元，

项目融资 13900 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 81637.07 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以标准化厂房土地储备项目为例，该项目总投资 7200 万元，预计土地出让收入 32647.79 万元，此次债券融资 7200 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 8820 万元。总融资成本约为 8820 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 3.7。同理，综合考虑常德市桃源县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市桃源县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.64 至 9.42 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

桃源县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
标准化厂房土地储备项目	2019-2023 年	7200	7200	0	7200	8820
福兴鞋业土地储备项目	2019-2023 年	4000	4000	0	4000	4900
1716#储备项目	2019-2023 年	20000	20000	17300	2700	3307.5
合计	-	31200	31200	17300	13900	17027.5

桃源县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
标准化厂房土	2018		7200		7200		
	2019	7200			7200	324	324

地储备项目	2020	7200			7200	324	324
	2021	7200			7200	324	324
	2022	7200			7200	324	324
	2023	7200		7200		324	7524
	合计			7200		1620	8820
福兴鞋业土地储备项目	2018		4000		4000		
	2019	4000			4000	180	180
	2020	4000			4000	180	180
	2021	4000			4000	180	180
	2022	4000			4000	180	180
	2023	4000		4000		180	4180
	合计			4000		900	4900
1716#储备项目	2018		2700		2700		
	2019	2700			2700	121.5	121.5
	2020	2700			2700	121.5	121.5
	2021	2700			2700	121.5	121.5
	2022	2700			2700	121.5	121.5
	2023	2700		2700		121.5	2821.5
	合计			2700		607.5	3307.5

桃源县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
标准化厂房土地储备项目	109.95	商住	7200	32647.79	7200	8820	3.7
福兴鞋业土地储备项目	60	商住	4000	17841.63	4000	4900	3.64
1716#储备项目	95.58	商住	20000	31147.65	2700	3307.5	9.42
合计	265.53	-	31200	81637.07	13900	17027.5	4.79

综上所述，2018 年桃源县土地储备专项债券项目预计项目收益对融资成本平均覆盖倍数为 4.79，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）

审专字（2018）第 02010 号】审计通过。

九、临澧县

（一）区域情况

临澧县地处湘西北，属环洞庭湖区丘陵县，全县辖 2 个街道、9 个乡镇、1 个省级经济开发区、160 个村（社区），总面积 1203 平方公里，总人口 45.5 万。2015-2017 年，临澧县分别完成一般公共预算收入 4.07 亿元、4.44 亿元和 4.46 亿元；政府性基金收入分别完成 1.03 亿元、1.24 亿元和 1.81 亿元。

临澧县 2015-2017 年财政收支情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	139.4	155.5	180.1
一般公共预算收入	4.07	4.44	4.46
政府性基金收入	1.03	1.24	1.81
其中：国有土地出让收入	0.45	0.86	1.51
政府性基金支出	1.33	1.09	1.26
其中：国有土地出让支出	0.22	0.23	0.52

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于临澧县西城区农贸市场建设土地储备项目、金宝路四号建设项目地块土地储备项目、临澧县城市综合体建设项目土地储备项目。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。

临澧县土地储备项目概况表

序号	项目名称	四至范围	项目概况	计划投资	实施单位
1	临澧县西城	东临金宝路，南	计划收储面	2018 年投资收	临澧县国土

序号	项目名称	四至范围	项目概况	计划投资	实施单位
	区农贸市场 建设项目	靠裕民路，西至 金宝路南，北抵 朝阳西街	积 73.24 亩	储，土地储备费 用根据土地收储 及出让进度支付	资源储备中 心
2	金宝路四号 建设项目地 块	东临寒溪路、南 靠裕民路、西至 金宝路南、北抵 朝阳西街	计划收储面 积 54.9 亩	2018 年投资收 储，土地储备费 用根据土地收储 及出让进度支付	
3	临澧县城市 综合体建设 项目	东至农科路，南 至安福路、西至 莲花路，北至灵 泉路	计划收储面 积 140.86 亩	2018 年投资收 储，土地储备费 用根据土地收储 及出让进度支付	

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的 3 块计划收储土地面积合计 269 亩，项目总投资合计 12300 万元，其中自有资金 2500 万元，项目融资 9800 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 29901.95 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以临澧县西城区农贸市场建设项目为例，该项目总投资 3256 万元，预计土地出让收入 8286.92 万元，此次债券融资 3256 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 3988.6 万元。总融资成本约为 3988.6 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.08。同理，综合考虑常德市临澧县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市临澧县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.08 至 2.78 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

临澧县 2018 年土地储备项目投资资金来源表

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
临澧县西城区农贸市场建设项目	2019-2023 年	4076	4076	820	3256	3988.6
金宝路四号建设项目地块	2019-2023 年	3712	3712	1650	2062	2525.95
临澧县城市综合体建设项目	2019-2023 年	4512	4512	30	4482	5490.45
合计	-	12300	12300	2500	9800	12005

临澧县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
西城区农贸市场建设项目	2018		3256		3256		
	2019	3256			3256	146.52	146.52
	2020	3256			3256	146.52	146.52
	2021	3256			3256	146.52	146.52
	2022	3256			3256	146.52	146.52
	2023	3256		3256		146.52	3402.52
	合计			3256		732.6	3988.6
金宝路四号地块建设项目	2018		2062		2062		
	2019	2062			2062	92.79	92.79
	2020	2062			2062	92.79	92.79
	2021	2062			2062	92.79	92.79
	2022	2062			2062	92.79	92.79
	2023	2062		2062		92.79	2154.79
	合计			2062		463.95	2525.95
城市综合体建设项目	2018		4482		4482		
	2019	4482			4482	201.69	201.69
	2020	4482			4482	201.69	201.69
	2021	4482			4482	201.69	201.69
	2022	4482			4482	201.69	201.69
	2023	4482		4482		201.69	4683.69
	合计			4482		1008.45	5490.45

临澧县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划	土地	项目资	预计地块	计划发	预计融	土地出让
------	----	----	-----	------	-----	-----	------

	收储面积	规划性质	金需求	出让收入	行额	资成本	收入对融资成本覆盖倍数
西城区农贸市场建设项目	73.24	商住	4076	8286.92	3256	3988.6	2.08
金宝路四号地块建设项目	54.9	商住	3712	6343.32	2062	2525.95	2.51
城市综合体建设项目	140.86	商住	4512	15271.71	4482	5490.45	2.78
合计	269	-	12300	29901.95	9800	12005	2.49

综上所述，2018 年临澧县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 2.49，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中兴财光华(湘)审专字(2018)第 02010 号】审计通过。

十、石门县

(一) 区域情况

石门县地处湘鄂边界，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，辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场，总人口 67 万。2015 年至 2017 年，石门县分别实现一般公共预算收入 6.67 亿元、7.58 亿元和 7.76 亿元。政府性基金收入分别为 0.53 亿元、1.03 亿元和 2 亿元。

石门县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	211.39	238.01	271.06
一般公共预算收入	6.67	7.58	7.76

项目	2015 年	2016 年	2017 年
政府性基金收入	0.53	1.03	2
其中：国有土地出让收入	0.4	0.85	1.87
政府性基金支出	2.19	2.12	1.35
其中：国有土地出让支出	0.4	0.29	0.27

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于大汉新城东侧地块土地储备项目、东城 17B-1 地块土地储备项目和东城 D-11 地块土地储备项目。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。

石门县土地储备专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	大汉新城东侧地块	东至:经二路:西至:石门大汉新城东、南至:马家河路、北至:桔香东路	计划收储面积 120 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	石门县国土资源储备中心
2	东城 17B-1 地块	东至明阳路、南至站前路、西至火车北站广场、北至新站东路	计划收储面积 72.67 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	石门县国土资源储备中心
3	东城 D-11 地块	东至刘家坪路、南至站前路、西至明阳路、北至新站东路	计划收储面积 110.66 亩	2018 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	石门县国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积 303.33 亩，项目总投资合计 14000 万元，其中自有资金 2900 万元，项目融资 11100 万元。地块在 2019 年至 2023 年进行出让，预计土地出让收入 101837.17 万元。土地出让前，项目融资还本付息

资金通过该地区土地出让政府净收益安排。融资成本测算方面，以大汉新城东侧地块土地储备项目为例，该项目总投资 8000 万元，预计土地出让收入 29374.04 万元，此次债券融资 7600 万元，假设债券年利率水平为 4.5%，预计到期本息为 9310 万元。总融资成本约为 9310 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 3.16。同理，综合考虑常德市石门县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次常德市石门县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.16 至 17.87 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

石门县大汉新城东侧地块土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
大汉新城东侧地块土地储备项目	2019-2023 年	8000	8000	400	7600	9310
东城 17B-1 地块	2019-2023 年	2200	2200	700	1500	1837.5
东城 D-11 地块	2019-2023 年	3800	3800	1800	2000	2450
合计	-	14000	14000	2900	11100	13597.5

石门县大汉新城东侧地块土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大汉新城东侧地块土地储备项目	2018		7600				
	2019	7600			7600	342	342
	2020	7600			7600	342	342
	2021	7600			7600	342	342
	2022	7600			7600	342	342

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2023	7600		7600		342	7942
	合计			7600		1710	9310
东城 17B-1 地块	2018		1500		1500		
	2019	1500			1500	67.5	67.5
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500		1500		67.5	1567.5
	合计			1500		337.5	1837.5
东城 D-11 地块	2018		2000		2000		
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000		2000		90	2090
	合计			2000		450	2450

石门县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
大汉新城东侧地块土地储备项目	120	商住	8000	29374.04	7600	9310	3.16
东城 17B-1 地块	72.67	商住	2200	28688.05	1500	1837.5	15.61
东城 D-11 地块	110.66	商住	3800	43775.08	2000	2450	17.87
合计	303.33	-	14000	101837.17	11100	13597.5	7.49

综上所述，2018 年石门县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 7.49，项目收益可以覆盖融资成本。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师

事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02010 号】审计通过。

2018 年湖南省衡阳市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省衡阳市土地储备项目募集资金规模为 25.37 亿元。其中，衡阳市本级 9.97 亿元，南岳区 0.75 亿元，衡阳县 2.18 亿元，衡南县 2.21 亿元，衡山县 1.43 亿元，衡东县 1.60 亿元，祁东县 1.22 亿元，耒阳市 3.45 亿元，常宁市 2.56 亿元。

二、区域情况

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

2017 年地区生产总值突破 3000 亿元，达 3193 亿元(预计数，下同)，同比增长 8.5%；完成一般公共预算收入 252.01 亿元，同口径增长 8.2%；规模工业增加值增长 6.8%；固定资产投资增长 14.3%；社会消费品零售总额增长 11%；经济发展保持稳中有进、稳中向好的良好态势。财政总收入税占比、地方收入税占比分别达 71.6%、55.9%，分别提高 13.6 个、12.9 个

百分点，108 家入库税收过 1000 万元的企业实现税收翻番；推进高质量发展迈出坚实步伐。

衡阳市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2,601.57	2,853.02	3,132.48
一般预算收入	194.64	204.67	162.41
政府性基金收入	227.87	169.23	203.49
其中：国有土地出让收入	217.35	162.05	192.09
政府性基金支出	221.42	138.52	181.47
其中：国有土地出让支出	197.47	128.46	168.56

三、项目情况

此次衡阳市土地储备专项债券募集资金计划用于衡阳市本级、南岳区、衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县、耒阳市、常宁市 9 个地区的土地整理储备项目。衡阳市本级计划收储 12 宗土地，收储面积为 120.35 公顷，位于雁峰区湘江乡、石鼓区松木乡、石鼓区黄沙湾街道、石鼓区角山乡、珠晖区东阳渡镇、珠晖区酃湖乡、蒸湘区呆鹰岭镇、高新技术开发区华新街道。南岳区计划收储 2 宗土地，收储面积为 12.48 公顷，创新创意园项目一期位于 107 国道烧田村地段与南岳高速之间的区域，南岳区 2016 年第一批次建设用地项目项目位于双田村虎台组，该批次用地涉及 2 个居委会 1 个村，共 3 个地块，此次纳入发债计划的为其中一个地块。衡阳县计划收储 5 宗土地，收储面积为 56.47 公顷，属于西渡镇三联社区、小海

社区、江山社区、樟树乡。衡南县计划收储 8 宗土地，收储面积为 37.48 公顷，其中 2 宗土地位于衡南县云集镇，6 宗土地位于衡南县三塘镇。衡山县计划收储 2 宗土地，收储面积为 21.01 公顷，先农储备项目位于开云镇先农社区，八里小镇（第一期）项目位于衡山县开云新城。衡东县计划收储 11 宗土地，收储面积为 26.04 公顷，位于衡东县嘉兴社区、堰湾社区、县苗圃社区、金堰社区、金花村、涑水镇金峨村和踏庄村。祁东县计划收储 4 宗土地，收储面积为 30.51 公顷，位于祁东县洪桥街道、永昌街道、玉合街道。耒阳市计划收储 7 宗土地，收储面积为 68.76 公顷，位于五里牌办事处锡里居委会、余庆办事处西元村、南岭村、三架办事处白洋村、青麓村，规划用途为商住，主要用于新城二路中段、武广片区开发、武园路两厢片区开发、耒水新城项目土地储备用地。常宁市计划收储 3 宗土地，收储面积为 22.24 公顷，位于常宁市培元办事处金桥村、泉峰街道办事处南市村。目前，上述土地储备项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审核。

衡阳市土地储备专项债券募投项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
雁储 022A 雁储 022B	雁峰区湘江乡奇峰村（东：幸福河，南：齐峰路、茅岭路，西：蒸湘南路，北：回雁路）	项目位于雁峰区湘江乡奇峰村，总面积 222087.78 平方米，规划用途为商住用地	总投资 16656.50 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
石储 002 号	松木乡朝阳村（东：红湘北路，南：凤凰路，西：西外环路，北：惜香路）	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积 42133.54 平方米，规划用途为商住用地	总投资 3792 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
石储 003 号	松木乡朝阳村（东：石鼓区园林、城管局停车场，南：虎形山路，西：红湘北路，北：凤凰路）	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积 34973.51 平方米，规划用途为商住用地	总投资 3147.60 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
石储 007 号	松木乡朝阳村（东：蒸湘北路，南：何馨路，西：西外环路，北：红湘北路）	项目位于石鼓区松木乡朝阳村，总面积 57400.29 平方米，规划用途为商住用地	总投资 5166 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
石储 014 号	石鼓区黄沙湾街道（东：中湘五金批发市场，南：华源路，西：红湘路，北：虎形山路）	项目位于石鼓区黄沙湾街道，总面积 6840.03 平方米，规划用途为商住用地	总投资 667 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
石储 1304B	石鼓区角山乡茅茶亭村（东：江岭街，南：惜香路，西：宏达街，北：茶坪路）	项目位于石鼓区角山乡前进村，总面积为 79400.40 平方米，规划用途为居住（兼容商业）	总投资 7741.50 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
珠储 004 号	珠晖区东阳渡镇（东：怡园路，南：元大西路，西：名洋路，北：向阳西路）	项目位于珠晖区东阳渡镇人民村地段，总面积为 40000.2 平方米，规划用途为商住用地	总投资 3900 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
珠储 008 号 珠储 012 号	珠晖区酃湖乡双江村（东：楚才街，南：衡州大道，西：双江路，北：联新路）	项目位于珠晖区酃湖乡双江村，总面积为 127333.97 平方米，规划用途为文化设施用地、居住（兼容商业）	总投资 12149 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
珠储 1204 号	珠晖区酃湖乡双江村白鱼潭园艺场（东：白鹭湖置业有限公司，南：白鱼潭园艺场，西：东外环路，北：耒水）	项目位于珠晖区酃湖乡双江村，总面积为 87707.11 平方米，规划用途为商住用地	总投资 8551.40 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
蒸储 1310 号	蒸湘区呆鹰岭振兴村、新民村（东：蒸水西路，南：振兴村，西：松平路、船山西路两侧，北：新民村）	项目位于衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇新民村、振兴村，总面积 146120.73 平方米，规划用途为居住（兼容商业服务业设施）	总投资 10959 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
蒸储 1311 号	蒸湘区呆鹰岭镇振兴村（东：蒸水北路，南：振兴村，西：松平路，北：船山西路）	项目位于衡阳市蒸湘区呆鹰岭镇振兴村，总面积 226267.80 平方米，规划用途为商住用地	总投资 16970 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
蒸储 026A 蒸储 026B	高新技术开发区华新街道新桥村（东：燕潭路，南：天台西路，西：银燕路，北：风顺西路）	项目位于衡阳市高新技术开发区华新街道新桥村，总面积 13334 平方米，规划用途为商住用地	总投资 10000 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳市土地储备中心
创新创意园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	东：勤俭路（规划路），南：兴业路（规划路），西：107 国道，北：山体	项目位于 107 国道烧田村地段与南岳高速之间的区域，首期规划面积 735 亩，远景规划 1500 亩。规划用于建设集生产展销、文化体验、购物休闲为一体的旅游产品研发、生产、展示集散地。	总投资 6750 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	南岳区土地储备中心
南岳区 2016 年第一批建设用地项目地块一	南岳区双田村（东：双田村虎台组 6 号，南：双田村虎台组 35 号，西：聂家垅组，北：万福六组）	项目位于双田村虎台组，该批次用地涉及 2 个居委会 1 个村，共 3 个地块，此次纳入发债计划的为其中一个地块，用地面积为 2.4819 公顷，其中耕地 1.0372 公顷、林地 0.6016 公顷、农村道路 0.0746 公顷、沟渠 0.0006 公顷、田坎 0.1259 公顷、农村宅基地 0.6420 公顷。规划用于中小型住宅用地。	总投资 1675 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	南岳区土地储备中心
县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	东：清江路，南：公园北路，西：蛟龙路，北：芙蓉路（红毛湾）线	项目位于衡阳县西渡镇三联社区，总面积 78600 平方米，规划用途为商住用地	总投资 5750 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳县土地储备中心
县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	东：海英大道，南：公园北路，西：火木堂，北：芙蓉路	项目位于衡阳县西渡镇小海社区，总面积 118000 平方米，规划用途为商住用地	总投资 10210 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳县土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	东：东环路，南：联胜路，西：群英路，北：人和路	项目位于衡阳县西渡镇江山社区，总面积 51300 平方米，规划用途为商住用地	总投资 3890 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳县土地储备中心
吉利手拉手汽车文化节园	东：蒸湘区，南：连政村，西：岳临高速，北：板市乡	项目位于衡阳县樟树乡，总面积 172900 平方米，规划用途为商服用地	总投资 9000 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳县土地储备中心
衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目建设地块一	东：岳临高速，南：连政村，西：连政村，北：衡西快线	项目位于衡阳县樟树乡，总面积 143945 平方米，规划用途为居住用地，兼容商业服务业设施用地	总投资 9500 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡阳县土地储备中心
云集镇 56-2 号地块	东：清园路 南：保合路西：清泉路北：石塘路	项目位于衡南县云集镇，用地面积 57219.26 平方米，用地用途为商业设施用地	总投资 4382.83 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡南县土地收购储备中心
云集镇 145-4 号地块	东：衡云干线，南：云集大道，西：云叶路 北：临滨路	项目位于衡南县云集镇，总用地面积 68682.19 平方米，规划用途为商业服务业设施用地、适量二类居住用地	总投资 5260.62 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡南县土地收购储备中心
三塘 3\4\5 号（储备计划中名称：衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号）	位于三塘镇，三个地块相邻（3 号：东：高压走廊，南：象古路，西：环城北路，北：三鹰路；4 号：东：高压走廊，南：三鹰路，西：环城北路，北：农村居民点；5 号：东：人民路，南：三鹰路，西：高压走廊，北：农村居民点	项目位于衡南县三塘镇，规划用地面积分别为 52946.00、11700.90、19648.90 平方米，其中代征道路面积分别为 9767.50、3388.80、3269.22 平方米，规划用途为二类居住用地（兼容：商业）	总投资 6456.55 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡南县土地收购储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1,ST2017-55-1,ST2017-21-1)	三塘镇 (ST2017-40-1; 东: 迎峰路, 南: 环城南路, 西: 湘南物质储备中心, 北: 农田; ST2017-55-1: 东: 居民点, 南: 环城南路, 西: 迎峰路, 北: 农田; ST2017-21-1: 东: 迎峰路, 南: 农田, 西: 湘南物质储备中心, 北: 环城南路	本项目位于衡南县三塘镇, 规划用地面积为 164638.59 平方米, 规划用途为居住用地	总投资 12609.78 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡南县土地收购储备中心
先农储备项目	东: 群英路, 南: 富丽花园, 西: 衡山大道沿线, 北: 环先路 (衡山县齿轮有限公司) 集体土地	项目位于开云镇先农社区, 总面积约 150 亩: 其中水田 114 亩, 宅基地 27.4 亩, 经济林 0.4 亩, 水塘 1 亩, 道路 7 亩; 住户 45 户, 房屋面积 11437 平方米。规划用途为居住用地	总投资 12843 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡山县土地储备中心
八里小镇 (第一期)	东: 规划路, 南: 107 国道, 西: 农优特项目, 北: 南岳至衡山连接线	项目位于衡山县开云新城, 总面积为 110186 平方米, 其中二类居住用地面积 106280 平方米, 加油加气站用地 3906 平方米。	总投资 10590 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡山县土地储备中心
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 1 号地块	东: 兴衡大道, 西: 嘉兴社区, 南: 堰湾社区, 北: 嘉兴社区	项目位于衡东县嘉兴、堰湾社区, 总面积 22939 平方米, 规划用途为居住, 可兼容商业	总投资 1360 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 2 号地块	东: 嘉兴社区, 西: 嘉兴社区, 南: 交通东路, 北: 嘉兴社区	项目位于衡东县嘉兴社区, 总面积 14152 平方米, 规划用途为居住, 可兼容商业	总投资 839 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 3 号地块	东: 嘉兴社区, 西: 武家山路, 南: 嘉兴社区, 北: 嘉兴社区	项目位于衡东县嘉兴社区, 总面积 25740 平方米, 规划用途为居住, 可兼容商业	总投资 1526 万元, 资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
衡东县 2018年第十批次城镇建设 用地4号地块	东：堰湾社区，西：嘉兴社区，南：堰湾社区，北：文冲小学	项目位于衡东县嘉兴、堰湾社区，总面积34014平方米，规划用途为居住，可兼容商业	总投资1718万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018年第十批次城镇建设 用地5号地块	东：堰湾社区，西：堰湾社区，南：堰湾社区，北：堰湾社区	项目位于衡东县堰湾社区，总面积3258平方米，规划用途为居住，可兼容商业	总投资170万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018年第十批次城镇建设 用地6号地块	东：堰湾社区，西：金堰社区，南：金堰社区，北：金堰社区	项目位于衡东金堰、堰湾社区，总面积9095平方米，规划用途为居住，可兼容商业	总投资475万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018年第十批次城镇建设 用地7号地块	东：金花巷，西：金花村12组，南：金花村12组，北：兴衡大道	项目位于衡东县金花村，总面积30879平方米，规划用途为居住，可兼容商业	总投资1615万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018年第十批次城镇建设 用地8号地块	东：苗圃，西：苗圃，南：堰湾社区，北：苗圃	项目位于衡东县县苗圃、堰湾社区，总面积5980平方米，规划用途为商住用地	总投资312万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
衡东县 2018年第一批城镇建设 用地1号地块	东：衡岳北路，西：金花村，南：金花村，北：金花村	项目位于衡东县金花村、金堰社区，总面积39193平方米，规划用途为商服用地	总投资2985万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	东：金峨村，南：金峨村，西：踏庄村，北：金峨村15组	项目位于涑水镇金峨村和踏庄村，总面积57835平方米，规划用途为商服用地	总投资3773万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心
承远博览馆项目（原铸件自动化生产线用地）	东：农村商业银行，南：衡东大道，西：双园大道，北：坪石村八组	项目位于金堰村、吴集镇坪桥村、坪石村、白洲村、大浦镇永宁村，总面积17333平方米，规划用途为商住用地	总投资1227万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	衡东县土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
洪桥东富储备用地	东：东富村5组荒山、空地，南：东富村5组空地，西：曙光路，北：站南路	项目位于祁东县洪桥街道（原白鹤镇）天洞源东富村上水组，老322国道北侧，总面积56014平方米，规划用途为居住用地、商住用地	总投资2143万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	祁东县土地矿产资源储备交易中心
白云储备用地项目（含盘龙储备用地、白云储备用地）	东：家禽市场，南：盘龙社区圣云大道南侧，西：盘龙社区卉排组山林，北：盘龙社区卉排组荒山	项目位于祁东县洪桥镇盘龙村、白云村，总面积200374平方米，规划用途为商业服务业设施用地	总投资4575.30万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	祁东县土地矿产资源储备交易中心
兰芝塘储备用地	东：石狮干安置地，南：消防道，西：曙光路，北：站南路	项目位于祁东县永昌街道兰芝塘村、曙光村，玉合街道祁丰村，总面积15423平方米，规划用途为商业服务业设施用地	总投资481.70万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	祁东县土地矿产资源储备交易中心
南岭民爆收回土地	东：已出让土地，南：竹苑路，西：青山路，北：青山路	项目位于祁东县玉合街道原化工厂地段，总面积为33300平方米，规划用途为商住用地	总投资5000万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	祁东县土地矿产资源储备交易中心
新城二路中段	东：107国道，南：新城二路中段两厢，西：体育路，北：新城二路中段两厢	项目位于耒阳市五里牌街道办事处锡里居委会，总面积140000平方米，其中居住兼商业120688平方米、代征城市道路及绿化19312平方米	总投资13356万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	耒阳市土地储备中心
武广片区开发用地	东：锦绣路，南：武园路两厢片区开发，西：武岭路，北：武园路	项目位于耒阳市余庆街道办事处南岭居委会，总面积97000平方米，其中居住85185.70平方米，代征城市道路及绿化11814.30平方米	总投资8700万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	耒阳市土地储备中心
武园路两厢片区开发	东：武岭路，南：零洲路，西：南岭仙路，北：武园路两厢片区开发	项目位于耒阳市余庆街道办事处南岭居委会，总面积250600平方米，其中商业103388.88平方米、居住125784.61平方米、代征城市道路及绿化21426.51平方米	总投资23419万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	耒阳市土地储备中心
	东：武岭路，南：武园路两厢片区开发，西：南岭仙路，北：耒阳市人民法院			

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	东：锦绣路，南：耒阳大道，西：武岭路，北：武园路两厢片区开发			
	东：锦绣路，南：武园路两厢片区开发，西：武岭路，北：武广片区开发用地			
耒水新城	东：沿江路，南：新城二路，西：耒水大道，北：工业大道围合区	项目位于耒阳市三架办事处白洋村、青麓村，总面积 200000 平方米，其中住宅 177144.9 平方米，代征城市道路 22855.1 平方米	总投资 18540 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	耒阳市土地储备中心
常宁市 2015 年第二批城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2014）036 号）储备用地	东：塔边路，南：高桥路，西：黄枝路，北：培育路	项目位于常宁市培元办事处金桥村，总面积 59100 平方米，规划用途为二类居住用地	总投资 4858.37 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	常宁市土地收购储备中心
常宁市 2016 年第二批城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地	东：西一环路，南：环湖路，西：宜水河，北：沿河东路（宜水河）	项目位于常宁市泉峰办事处南市村，总面积 84434.90 平方米，其中代征公共用地 5611.20 平方米，规划用途为二类居住用地，兼容商业用地	总投资 14907.50 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	常宁市土地收购储备中心
常宁市 2013 年第二批城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145 号）储备用地	东：培元北路，南：高桥路（北门湖路以上），西：塔边路（培元北路以西），北：培育路（北外环以下）	项目位于常宁市培元办事处金桥村，总面积 78859 平方米，规划用途为二类居住用地，兼容商业用地	总投资 6880 万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	常宁市土地收购储备中心

四、资金平衡

本次项目收储总面积为 395.36 公顷，资金总需求为 31.71 亿元，其中：自筹资金 4.24 亿元，项目融资 27.46 亿元（本次债券发行金额 25.37 亿元，未来债券发行金额 2.09 亿元）。

本次项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入按湖南省相关政策扣除中央、省政府提留出让收入 20%后剩余收入 80%为衡阳市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 GDP 增速 7.9%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.09（详见下表）。

衡阳市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	雁储 022A 雁储 022B	2019-2023	16,656.50	16,656.50		16,656.50	20,403.60
2	石储 002 号	2019-2023	3,792.00	3,792.00		3,792.00	4,645.20
3	石储 003 号	2019-2023	3,147.60	3,147.60		3,147.60	3,856.30
4	石储 007 号	2019-2023	5,166.00	5,166.00		5,166.00	6,328.35
5	石储 014 号	2019-2023	667.00	667.00		667.00	817.10
6	石储 1304B	2019-2023	7,741.50	7,741.50		7,741.50	9,483.95
7	珠储 004 号	2019-2023	3,900.00	3,900.00		3,900.00	4,777.50
8	珠储 008 号珠储 012 号	2019-2023	12,149.00	12,149.00		12,149.00	14,882.55
9	珠储 1204 号	2019-2023	8,551.40	8,551.40		8,551.40	10,475.00
10	蒸储 1310 号	2019-2023	10,959.00	10,959.00		10,959.00	13,424.80
11	蒸储 1311 号	2019-2023	16,970.00	16,970.00		16,970.00	20,788.25

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
12	蒸储 026A 蒸储 026B	2019-2023	10,000.00	10,000.00		10,000.00	12,250.00
13	创新创意园项目一期（储备计划中名称：旅游产品创意园）	2019-2023	6,750.00	6,750.00	250.00	6,500.00	7,962.50
14	南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	2019-2023	1,675.00	1,675.00	675.00	1,000.00	1,225.00
15	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	2019-2023	5,750.00	5,750.00	1,950.00	3,800.00	4,655.00
16	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	2019-2023	10,210.00	10,210.00	4,600.00	5,610.00	6,872.25
17	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	2019-2023	3,890.00	3,890.00	1,500.00	2,390.00	2,927.75
18	吉利手拉手汽车文化节园	2019-2023	9,000.00	9,000.00	4,000.00	5,000.00	6,125.00
19	衡阳县 2017 年城镇第三批次建设项目地块一	2019-2023	9,500.00	9,500.00	4,500.00	5,000.00	6,125.00
20	云集镇 56-2 号地块	2019-2023	4,382.83	4,382.83		4,382.83	5,369.20
21	云集镇 145-4 号地块	2019-2023	5,260.62	5,260.62		5,260.62	6,443.50
22	衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号	2019-2023	6,456.55	6,456.55		6,456.55	7,909.85

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
23	衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1,ST2017-55-1,ST2017-21-1)	2019-2023	12,609.78	12,609.78		12,609.78	15,446.98
24	先农储备项目	2019-2023	12,843.00	12,843.00	2,568.00	10,275.00	12,586.90
25	八里小镇(第一期)	2019-2023	10,590.00	10,590.00		10,590.00	12,972.75
26	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 1 号地块	2019-2023	1,360.00	1,360.00		1,360.00	1,666.00
27	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 2 号地块	2019-2023	839.00	839.00		839.00	1,027.80
28	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 3 号地块	2019-2023	1,526.00	1,526.00		1,526.00	1,869.35
29	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 4 号地块	2019-2023	1,718.00	1,718.00		1,718.00	2,104.55
30	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 5 号地块	2019-2023	170.00	170.00		170.00	208.25
31	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 6 号地块	2019-2023	475.00	475.00		475.00	581.90
32	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 7 号地块	2019-2023	1,615.00	1,615.00		1,615.00	1,978.40

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
33	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用地 8 号地块	2019-2023	312.00	312.00		312.00	382.20
34	衡东县 2018 年第一批次城镇建设用地 1 号地块	2019-2023	2,985.00	2,985.00		2,985.00	3,656.65
35	盛和生态农业旅游示范园建设项目（原尚达生态农业）	2019-2023	3,773.00	3,773.00		3,773.00	4,621.95
36	承远博览馆项目（原铸件自动化生产线用地）	2019-2023	1,227.00	1,227.00		1,227.00	1,503.10
37	洪桥东富储备用地	2019-2023	2,143.00	2,143.00		2,143.00	2,625.20
38	白云储备用地项目（含盘龙储备用地、白云储备用地）	2019-2023	4,575.30	4,575.30		4,575.30	5,604.40
39	兰芝塘储备用地	2019-2023	481.70	481.70		481.70	590.45
40	南岭民爆收回土地	2019-2023	5,000.00	5,000.00		5,000.00	6,125.00
41	新城二路中段	2019-2023	13,356.00	13,356.00	1,156.00	12,200.00	14,945.00
42	武广片区开发用地	2019-2023	8,300.00	8,300.00	4,000.00	4,300.00	5,267.50
43	武园路两厢片区开发	2019-2023	23,419.00	23,419.00	15,000.00	8,419.00	10,313.00
44	耒水新城	2019-2023	18,540.00	18,540.00	1,185.90	17,354.10	21,258.75

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
45	常宁市 2015 年第二批次城市建设用地 (低丘缓坡) (常储 (2014) 036 号) 储备用地	2019-2023	4,858.37	4,858.37	258.37	4,600.00	5,635.00
46	常宁市 2016 年第二批次城市建设用地 (储备地块一常储 (2015) 014 号地块) 储备用地	2019-2023	14,907.50	14,907.50	407.50	14,500.00	17,762.50
47	常宁市 2013 年第二批次城市建设用地 (低丘缓坡) (常储 (2012) 145 号) 储备用地	2019-2023	6,880.00	6,880.00	380.00	6,500.00	7,962.50

衡阳市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	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
1	雁储 022A 雁储 022B	2018	0.00	16,656.00	0.00	16,656.00	0.00	0.00
		2019	16,656.00	0.00	0.00	16,656.00	749.52	749.52
		2020	16,656.00	0.00	0.00	16,656.00	749.52	749.52
		2021	16,656.00	0.00	0.00	16,656.00	749.52	749.52
		2022	16,656.00	0.00	0.00	16,656.00	749.52	749.52
		2023	16,656.00	0.00	16,656.00	0.00	749.52	17,405.52
		合计					3,747.60	20,403.60
2	石储 002 号	2018	0.00	3,792.00	0.00	3,792.00	0.00	0.00
		2019	3,792.00	0.00	0.00	3,792.00	170.64	170.64
		2020	3,792.00	0.00	0.00	3,792.00	170.64	170.64
		2021	3,792.00	0.00	0.00	3,792.00	170.64	170.64
		2022	3,792.00	0.00	0.00	3,792.00	170.64	170.64

序号	项目名称	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
		2023	3,792.00	0.00	3,792.00	0.00	170.64	3,962.64
		合计					853.20	4,645.20
3	石储 003 号	2018	0.00	3,148.00	0.00	3,148.00	0.00	0.00
		2019	3,148.00	0.00	0.00	3,148.00	141.66	141.66
		2020	3,148.00	0.00	0.00	3,148.00	141.66	141.66
		2021	3,148.00	0.00	0.00	3,148.00	141.66	141.66
		2022	3,148.00	0.00	0.00	3,148.00	141.66	141.66
		2023	3,148.00	0.00	3,148.00	0.00	141.66	3,289.66
		合计					708.30	3,856.30
4	石储 007 号	2018	0.00	5,166.00	0.00	5,166.00	0.00	0.00
		2019	5,166.00	0.00	0.00	5,166.00	232.47	232.47
		2020	5,166.00	0.00	0.00	5,166.00	232.47	232.47
		2021	5,166.00	0.00	0.00	5,166.00	232.47	232.47
		2022	5,166.00	0.00	0.00	5,166.00	232.47	232.47
		2023	5,166.00	0.00	5,166.00	0.00	232.47	5,398.47
		合计					1,162.35	6,328.35
5	石储 014 号	2018	0.00	667.00	0.00	667.00	0.00	0.00
		2019	667.00	0.00	0.00	667.00	30.02	30.02
		2020	667.00	0.00	0.00	667.00	30.02	30.02
		2021	667.00	0.00	0.00	667.00	30.02	30.02
		2022	667.00	0.00	0.00	667.00	30.02	30.02
		2023	667.00	0.00	667.00	0.00	30.02	697.02
		合计					150.10	817.10
6	石储 1304B	2018	0.00	7,742.00	0.00	7,742.00	0.00	0.00
		2019	7,742.00	0.00	0.00	7,742.00	348.39	348.39
		2020	7,742.00	0.00	0.00	7,742.00	348.39	348.39
		2021	7,742.00	0.00	0.00	7,742.00	348.39	348.39
		2022	7,742.00	0.00	0.00	7,742.00	348.39	348.39
		2023	7,742.00	0.00	7,742.00	0.00	348.39	8,090.39
		合计					1,741.95	9,483.95
7	珠储 004 号	2018	0.00	3,900.00	0.00	3,900.00	0.00	0.00
		2019	3,900.00	0.00	0.00	3,900.00	175.50	175.50
		2020	3,900.00	0.00	0.00	3,900.00	175.50	175.50
		2021	3,900.00	0.00	0.00	3,900.00	175.50	175.50
		2022	3,900.00	0.00	0.00	3,900.00	175.50	175.50
		2023	3,900.00	0.00	3,900.00	0.00	175.50	4,075.50
		合计					877.50	4,777.50
8	珠储 008 号 珠储 012 号	2018	0.00	12,149.00	0.00	12,149.00	0.00	0.00
		2019	12,149.00	0.00	0.00	12,149.00	546.71	546.71
		2020	12,149.00	0.00	0.00	12,149.00	546.71	546.71

序号	项目名称	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
		2021	12,149.00	0.00	0.00	12,149.00	546.71	546.71
		2022	12,149.00	0.00	0.00	12,149.00	546.71	546.71
		2023	12,149.00	0.00	12,149.00	0.00	546.71	12,695.71
		合计					2,733.55	14,882.55
9	珠储 1204 号	2018	0.00	8,551.00	0.00	8,551.00	0.00	0.00
		2019	8,551.00	0.00	0.00	8,551.00	384.80	384.80
		2020	8,551.00	0.00	0.00	8,551.00	384.80	384.80
		2021	8,551.00	0.00	0.00	8,551.00	384.80	384.80
		2022	8,551.00	0.00	0.00	8,551.00	384.80	384.80
		2023	8,551.00	0.00	8,551.00	0.00	384.80	8,935.80
		合计					1,924.00	10,475.00
10	蒸储 1310 号	2018	0.00	10,959.00	0.00	10,959.00	0.00	0.00
		2019	10,959.00	0.00	0.00	10,959.00	493.16	493.16
		2020	10,959.00	0.00	0.00	10,959.00	493.16	493.16
		2021	10,959.00	0.00	0.00	10,959.00	493.16	493.16
		2022	10,959.00	0.00	0.00	10,959.00	493.16	493.16
		2023	10,959.00	0.00	10,959.00	0.00	493.16	11,452.16
		合计					2,465.80	13,424.80
11	蒸储 1311 号	2018	0.00	16,970.00	0.00	16,970.00	0.00	0.00
		2019	16,970.00	0.00	0.00	16,970.00	763.65	763.65
		2020	16,970.00	0.00	0.00	16,970.00	763.65	763.65
		2021	16,970.00	0.00	0.00	16,970.00	763.65	763.65
		2022	16,970.00	0.00	0.00	16,970.00	763.65	763.65
		2023	16,970.00	0.00	16,970.00	0.00	763.65	17,733.65
		合计					3,818.25	20,788.25
12	蒸储 026A 蒸储 026B	2018	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
		2019	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	450.00	450.00
		2020	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	450.00	450.00
		2021	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	450.00	450.00
		2022	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	450.00	450.00
		2023	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	450.00	10,450.00
		合计					2,250.00	12,250.00
13	创新创意园 项目一期 (储备计划 中名称: 旅 游产品创意 园)	2018	0.00	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	0.00
		2019	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2020	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2021	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2022	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2023	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	292.50	6,792.50
		合计					1,462.50	7,962.50
14		2018	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00

序号	项目名称	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
	南岳区 2016 年第一批次建设用地项目地块一	2019	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	45.00	45.00
		2020	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	45.00	45.00
		2021	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	45.00	45.00
		2022	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	45.00	45.00
		2023	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00	45.00	1,045.00
		合计					225.00	1,225.00
15	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	2018	0.00	3,800.00	0.00	3,800.00	0.00	0.00
		2019	3,800.00	0.00	0.00	3,800.00	171.00	171.00
		2020	3,800.00	0.00	0.00	3,800.00	171.00	171.00
		2021	3,800.00	0.00	0.00	3,800.00	171.00	171.00
		2022	3,800.00	0.00	0.00	3,800.00	171.00	171.00
		2023	3,800.00	0.00	3,800.00	0.00	171.00	3,971.00
		合计					855.00	4,655.00
16	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	2018	0.00	5,610.00	0.00	5,610.00	0.00	0.00
		2019	5,610.00	0.00	0.00	5,610.00	252.45	252.45
		2020	5,610.00	0.00	0.00	5,610.00	252.45	252.45
		2021	5,610.00	0.00	0.00	5,610.00	252.45	252.45
		2022	5,610.00	0.00	0.00	5,610.00	252.45	252.45
		2023	5,610.00	0.00	5,610.00	0.00	252.45	5,862.45
		合计					1,262.25	6,872.25
17	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	2018	0.00	2,390.00	0.00	2,390.00	0.00	0.00
		2019	2,390.00	0.00	0.00	2,390.00	107.55	107.55
		2020	2,390.00	0.00	0.00	2,390.00	107.55	107.55
		2021	2,390.00	0.00	0.00	2,390.00	107.55	107.55
		2022	2,390.00	0.00	0.00	2,390.00	107.55	107.55
		2023	2,390.00	0.00	2,390.00	0.00	107.55	2,497.55
		合计					537.75	2,927.75
18	吉利手拉手汽车文化节园	2018	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
		2019	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2020	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2021	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2022	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2023	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	225.00	5,225.00
		合计					1,125.00	6,125.00
19	衡阳县 2017 年城镇第三批建设项目地块一	2018	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
		2019	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2020	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2021	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2022	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2023	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	225.00	5,225.00

序号	项目名称	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
		合计					1,125.00	6,125.00
20	云集镇 56-2 号地块	2018	0.00	4,383.00	0.00	4,383.00	0.00	0.00
		2019	4,383.00	0.00	0.00	4,383.00	197.24	197.24
		2020	4,383.00	0.00	0.00	4,383.00	197.24	197.24
		2021	4,383.00	0.00	0.00	4,383.00	197.24	197.24
		2022	4,383.00	0.00	0.00	4,383.00	197.24	197.24
		2023	4,383.00	0.00	4,383.00	0.00	197.24	4,580.24
		合计					986.20	5,369.20
21	云集镇 145-4 号地块	2018	0.00	5,260.00	0.00	5,260.00	0.00	0.00
		2019	5,260.00	0.00	0.00	5,260.00	236.70	236.70
		2020	5,260.00	0.00	0.00	5,260.00	236.70	236.70
		2021	5,260.00	0.00	0.00	5,260.00	236.70	236.70
		2022	5,260.00	0.00	0.00	5,260.00	236.70	236.70
		2023	5,260.00	0.00	5,260.00	0.00	236.70	5,496.70
		合计					1,183.50	6,443.50
22	衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号	2018	0.00	6,457.00	0.00	6,457.00	0.00	0.00
		2019	6,457.00	0.00	0.00	6,457.00	290.57	290.57
		2020	6,457.00	0.00	0.00	6,457.00	290.57	290.57
		2021	6,457.00	0.00	0.00	6,457.00	290.57	290.57
		2022	6,457.00	0.00	0.00	6,457.00	290.57	290.57
		2023	6,457.00	0.00	6,457.00	0.00	290.57	6,747.57
		合计					1,452.85	7,909.85
23	衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1,ST2017-55-1,ST2017-21-1)	2018	0.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	0.00
		2019	6,000.00	6,609.78	0.00	12,609.78	270.00	270.00
		2020	12,609.78	0.00	0.00	12,609.78	567.44	567.44
		2021	12,609.78	0.00	0.00	12,609.78	567.44	567.44
		2022	12,609.78	0.00	0.00	12,609.78	567.44	567.44
		2023	12,609.78	0.00	6,000.00	6,609.78	567.44	6,567.44
		2024	6,609.78	0.00	6,609.78	0.00	297.44	6,907.22
		合计					2,837.20	15,446.98
24	先农储备项目	2018	0.00	9,300.00	0.00	9,300.00	0.00	0.00
		2019	9,300.00	975.00	0.00	10,275.00	418.50	418.50
		2020	10,275.00	0.00	0.00	10,275.00	462.38	462.38
		2021	10,275.00	0.00	0.00	10,275.00	462.38	462.38
		2022	10,275.00	0.00	0.00	10,275.00	462.38	462.38
		2023	10,275.00	0.00	9,300.00	975.00	462.38	9,762.38
		2024	975.00	0.00	975.00	0.00	43.88	1,018.88
		合计					2,311.90	12,586.90
25		2018	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00

序号	项目名称	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
	八里小镇 (第一期)	2019	5,000.00	5,590.00	0.00	10,590.00	225.00	225.00
		2020	10,590.00	0.00	0.00	10,590.00	476.55	476.55
		2021	10,590.00	0.00	0.00	10,590.00	476.55	476.55
		2022	10,590.00	0.00	0.00	10,590.00	476.55	476.55
		2023	10,590.00	0.00	5,000.00	5,590.00	476.55	5,476.55
		2024	5,590.00	0.00	5,590.00	0.00	251.55	5,841.55
		合计					2,382.75	12,972.75
26	衡东县 2018 年第十批次 城镇建设用 地 1 号地块	2018	0.00	1,360.00	0.00	1,360.00	0.00	0.00
		2019	1,360.00	0.00	0.00	1,360.00	61.20	61.20
		2020	1,360.00	0.00	0.00	1,360.00	61.20	61.20
		2021	1,360.00	0.00	0.00	1,360.00	61.20	61.20
		2022	1,360.00	0.00	0.00	1,360.00	61.20	61.20
		2023	1,360.00	0.00	1,360.00	0.00	61.20	1,421.20
		合计					306.00	1,666.00
27	衡东县 2018 年第十批次 城镇建设用 地 2 号地块	2018	0.00	839.00	0.00	839.00	0.00	0.00
		2019	839.00	0.00	0.00	839.00	37.76	37.76
		2020	839.00	0.00	0.00	839.00	37.76	37.76
		2021	839.00	0.00	0.00	839.00	37.76	37.76
		2022	839.00	0.00	0.00	839.00	37.76	37.76
		2023	839.00	0.00	839.00	0.00	37.76	876.76
		合计					188.80	1,027.80
28	衡东县 2018 年第十批次 城镇建设用 地 3 号地块	2018	0.00	1,526.00	0.00	1,526.00	0.00	0.00
		2019	1,526.00	0.00	0.00	1,526.00	68.67	68.67
		2020	1,526.00	0.00	0.00	1,526.00	68.67	68.67
		2021	1,526.00	0.00	0.00	1,526.00	68.67	68.67
		2022	1,526.00	0.00	0.00	1,526.00	68.67	68.67
		2023	1,526.00	0.00	1,526.00	0.00	68.67	1,594.67
		合计					343.35	1,869.35
29	衡东县 2018 年第十批次 城镇建设用 地 4 号地块	2018	0.00	1,718.00	0.00	1,718.00	0.00	0.00
		2019	1,718.00	0.00	0.00	1,718.00	77.31	77.31
		2020	1,718.00	0.00	0.00	1,718.00	77.31	77.31
		2021	1,718.00	0.00	0.00	1,718.00	77.31	77.31
		2022	1,718.00	0.00	0.00	1,718.00	77.31	77.31
		2023	1,718.00	0.00	1,718.00	0.00	77.31	1,795.31
		合计					386.55	2,104.55
30	衡东县 2018 年第十批次 城镇建设用 地 5 号地块	2018	0.00	170.00	0.00	170.00	0.00	0.00
		2019	170.00	0.00	0.00	170.00	7.65	7.65
		2020	170.00	0.00	0.00	170.00	7.65	7.65
		2021	170.00	0.00	0.00	170.00	7.65	7.65
		2022	170.00	0.00	0.00	170.00	7.65	7.65

序号	项目名称	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
		2023	170.00	0.00	170.00	0.00	7.65	177.65
		合计					38.25	208.25
31	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 6 号地块	2018	0.00	475.00	0.00	475.00	0.00	0.00
		2019	475.00	0.00	0.00	475.00	21.38	21.38
		2020	475.00	0.00	0.00	475.00	21.38	21.38
		2021	475.00	0.00	0.00	475.00	21.38	21.38
		2022	475.00	0.00	0.00	475.00	21.38	21.38
		2023	475.00	0.00	475.00	0.00	21.38	496.38
		合计					106.90	581.90
32	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 7 号地块	2018	0.00	1,615.00	0.00	1,615.00	0.00	0.00
		2019	1,615.00	0.00	0.00	1,615.00	72.68	72.68
		2020	1,615.00	0.00	0.00	1,615.00	72.68	72.68
		2021	1,615.00	0.00	0.00	1,615.00	72.68	72.68
		2022	1,615.00	0.00	0.00	1,615.00	72.68	72.68
		2023	1,615.00	0.00	1,615.00	0.00	72.68	1,687.68
		合计					363.40	1,978.40
33	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 8 号地块	2018	0.00	312.00	0.00	312.00	0.00	0.00
		2019	312.00	0.00	0.00	312.00	14.04	14.04
		2020	312.00	0.00	0.00	312.00	14.04	14.04
		2021	312.00	0.00	0.00	312.00	14.04	14.04
		2022	312.00	0.00	0.00	312.00	14.04	14.04
		2023	312.00	0.00	312.00	0.00	14.04	326.04
		合计					70.20	382.20
34	衡东县 2018 年第一批次城镇建设用 地 1 号地块	2018	0.00	2,985.00	0.00	2,985.00	0.00	0.00
		2019	2,985.00	0.00	0.00	2,985.00	134.33	134.33
		2020	2,985.00	0.00	0.00	2,985.00	134.33	134.33
		2021	2,985.00	0.00	0.00	2,985.00	134.33	134.33
		2022	2,985.00	0.00	0.00	2,985.00	134.33	134.33
		2023	2,985.00	0.00	2,985.00	0.00	134.33	3,119.33
		合计					671.65	3,656.65
35	盛和生态农 业旅游示范 园建设项目 (原尚达生 态农业)	2018	0.00	3,773.00	0.00	3,773.00	0.00	0.00
		2019	3,773.00	0.00	0.00	3,773.00	169.79	169.79
		2020	3,773.00	0.00	0.00	3,773.00	169.79	169.79
		2021	3,773.00	0.00	0.00	3,773.00	169.79	169.79
		2022	3,773.00	0.00	0.00	3,773.00	169.79	169.79
		2023	3,773.00	0.00	3,773.00	0.00	169.79	3,942.79
		合计					848.95	4,621.95
36	承远博览馆 项目(原铸	2018	0.00	1,227.00	0.00	1,227.00	0.00	0.00
		2019	1,227.00	0.00	0.00	1,227.00	55.22	55.22
		2020	1,227.00	0.00	0.00	1,227.00	55.22	55.22

序号	项目名称	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
	件自动化生产线用地)	2021	1,227.00	0.00	0.00	1,227.00	55.22	55.22
		2022	1,227.00	0.00	0.00	1,227.00	55.22	55.22
		2023	1,227.00	0.00	1,227.00	0.00	55.22	1,282.22
		合计					276.10	1,503.10
37	洪桥东富储备用地	2018	0.00	2,143.00	0.00	2,143.00	0.00	0.00
		2019	2,143.00	0.00	0.00	2,143.00	96.44	96.44
		2020	2,143.00	0.00	0.00	2,143.00	96.44	96.44
		2021	2,143.00	0.00	0.00	2,143.00	96.44	96.44
		2022	2,143.00	0.00	0.00	2,143.00	96.44	96.44
		2023	2,143.00	0.00	2,143.00	0.00	96.44	2,239.44
		合计					482.20	2,625.20
38	白云储备用地项目(含盘龙储备用地、白云储备用地)	2018	0.00	4,575.00	0.00	4,575.00	0.00	0.00
		2019	4,575.00	0.00	0.00	4,575.00	205.88	205.88
		2020	4,575.00	0.00	0.00	4,575.00	205.88	205.88
		2021	4,575.00	0.00	0.00	4,575.00	205.88	205.88
		2022	4,575.00	0.00	0.00	4,575.00	205.88	205.88
		2023	4,575.00	0.00	4,575.00	0.00	205.88	4,780.88
		合计					1,029.40	5,604.40
39	兰芝塘储备用地	2018	0.00	482.00	0.00	482.00	0.00	0.00
		2019	482.00	0.00	0.00	482.00	21.69	21.69
		2020	482.00	0.00	0.00	482.00	21.69	21.69
		2021	482.00	0.00	0.00	482.00	21.69	21.69
		2022	482.00	0.00	0.00	482.00	21.69	21.69
		2023	482.00	0.00	482.00	0.00	21.69	503.69
		合计					108.45	590.45
40	南岭民爆收回土地	2018	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
		2019	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2020	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2021	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2022	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	225.00	225.00
		2023	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	225.00	5,225.00
		合计					1,125.00	6,125.00
41	新城二路中段	2018	0.00	12,200.00	0.00	12,200.00	0.00	0.00
		2019	12,200.00	0.00	0.00	12,200.00	549.00	549.00
		2020	12,200.00	0.00	0.00	12,200.00	549.00	549.00
		2021	12,200.00	0.00	0.00	12,200.00	549.00	549.00
		2022	12,200.00	0.00	0.00	12,200.00	549.00	549.00
		2023	12,200.00	0.00	12,200.00	0.00	549.00	12,749.00
		合计					2,745.00	14,945.00
42		2018	0.00	4,300.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00

序号	项目名称	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
	武广片区开发用地	2019	4,300.00	0.00	0.00	4,300.00	193.50	193.50
		2020	4,300.00	0.00	0.00	4,300.00	193.50	193.50
		2021	4,300.00	0.00	0.00	4,300.00	193.50	193.50
		2022	4,300.00	0.00	0.00	4,300.00	193.50	193.50
		2023	4,300.00	0.00	4,300.00	0.00	193.50	4,493.50
		合计					967.50	5,267.50
43	武园路两厢片区开发	2018	0.00	8,200.00	0.00	8,200.00	0.00	0.00
		2019	8,200.00	219.00	0.00	8,419.00	369.00	369.00
		2020	8,419.00	0.00	0.00	8,419.00	378.86	378.86
		2021	8,419.00	0.00	0.00	8,419.00	378.86	378.86
		2022	8,419.00	0.00	0.00	8,419.00	378.86	378.86
		2023	8,419.00	0.00	8,200.00	219.00	378.86	8,578.86
		2024	219.00	0.00	219.00	0.00	9.86	228.86
		合计					1,894.30	10,313.30
44	耒水新城	2018	0.00	9,800.00	0.00	9,800.00	0.00	0.00
		2019	9,800.00	7,554.00	0.00	17,354.10	441.00	441.00
		2020	17,354.10	0.00	0.00	17,354.10	780.93	780.93
		2021	17,354.10	0.00	0.00	17,354.10	780.93	780.93
		2022	17,354.10	0.00	0.00	17,354.10	780.93	780.93
		2023	17,354.10	0.00	9,800.00	7,554.00	780.93	10,580.93
		2024	7,554.00	0.00	7,554.00	0.00	339.93	7,893.93
		合计					3,904.65	21,258.65
45	常宁市 2015 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)(常储(2014)036号)储备用地	2018	0.00	4,600.00	0.00	4,600.00	0.00	0.00
		2019	4,600.00	0.00	0.00	4,600.00	207.00	207.00
		2020	4,600.00	0.00	0.00	4,600.00	207.00	207.00
		2021	4,600.00	0.00	0.00	4,600.00	207.00	207.00
		2022	4,600.00	0.00	0.00	4,600.00	207.00	207.00
		2023	4,600.00	0.00	4,600.00	0.00	207.00	4,807.00
		合计					1,035.00	5,635.00
46	常宁市 2016 年第二批次城市建设用地(储备地块一常储(2015)014号地块)储备用地	2018	0.00	14,500.00	0.00	14,500.00	0.00	0.00
		2019	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	652.50	652.50
		2020	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	652.50	652.50
		2021	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	652.50	652.50
		2022	14,500.00	0.00	0.00	14,500.00	652.50	652.50
		2023	14,500.00	0.00	14,500.00	0.00	652.50	15,152.50
		合计					3,262.50	17,762.50
47	常宁市 2013 年第二批次	2018	0.00	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	0.00
		2019	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50

序号	项目名称	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
	城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145号）储备用地	2020	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2021	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2022	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	292.50	292.50
		2023	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	292.50	6,792.50
		合计					1,462.50	7,962.50

衡阳市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、万元

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
						本次发行额	未来发行额		
1	雁储 022A 雁储 022B	22.21	商业用地	16,656.50	155,386.00	16,656.50		20,403.60	7.62
2	石储 002 号	4.21	居住用地（兼容商业、酒店、宾馆等）	3,792.00	20,336.00	3,792.00		4,645.20	4.38
3	石储 003 号	3.50	商服用地、居住用地、公共广场用地	3,147.60	22,914.00	3,147.60		3,856.30	5.94
4	石储 007 号	5.74	商住用地	5,166.00	37,609.00	5,166.00		6,328.35	5.94
5	石储 014 号	0.68	居住用地（兼容商业）	667.00	3,337.00	667.00		817.10	4.08
6	石储 1304B	7.94	居住用地（兼容商业）	7,741.50	48,807.00	7,741.50		9,483.95	5.15
7	珠储 004 号	4.00	商住用地	3,900.00	17,079.00	3,900.00		4,777.50	3.57
8	珠储 008 号 珠储 012 号	12.73	文化设施用地、居住用地（兼容商业）	12,149.00	104,314.00	12,149.00		14,882.55	7.01
9	珠储 1204 号	8.77	居住用地（兼容商业）	8,551.40	70,609.00	8,551.40		10,475.00	6.74

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
						本次发行额	未来发行额		
10	蒸储 1310 号	14.61	居住（兼容商业）用地	10,959.00	176,592.00	10,959.00		13,424.80	13.15
11	蒸储 1311 号	22.63	居住（兼容商业）用地	16,970.00	302,262.00	16,970.00		20,788.25	14.54
12	蒸储 026A 蒸储 026B	13.33	居住用地、商业用地	10,000.00	144,208.00	10,000.00		12,250.00	11.77
13	创新创意园项目一期 （储备计划中名称：旅游产品创意园）	10.00	物流仓储用地	6,750.00	10,624.00	6,500.00		7,962.50	1.33
14	南岳区 2016 年第一批建设用地区项目地块一	24.82	商住用地	1,675.00	4,411.00	1,000.00		1,225.00	3.60
15	县清江北路以西、衡西干线以南储备用地	7.86	工业用地（正在调整为商服用地）	5,750.00	26,712.00	3,800.00		4,655.00	5.74
16	县洪山东路以东、衡西干线以南、海英大道以西储备用地	11.80	工业用地（正在调整为商服用地）	10,210.00	17,251.00	5,610.00		6,872.25	2.51
17	县联胜路以北、仁和路以南、群英以东储备用地	5.13	工业用地（正在调整为商服用地）	3,890.00	7,500.00	2,390.00		2,927.75	2.56
18	吉利手拉手汽车文化节园	17.29	工业用地（正在调整为商服用地）	9,000.00	69,319.00	5,000.00		6,125.00	11.32
19	衡阳县 2017 年城镇第三批建设项项目地块一	14.39	居住用地，兼容商业服务用地	9,500.00	57,710.00	5,000.00		6,125.00	9.42

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
						本次发行额	未来发行额		
20	云集镇 56-2 号地块	5.72	商业用地	4,382.83	10,278.00	4,382.83		5,369.20	1.91
21	云集镇 145-4 号地块	6.87	商服用地、二类居住用地	5,260.62	12,338.00	5,260.62		6,443.50	1.91
22	衡南县 2017 年第一批次建设用地三塘 3\4\5 号	8.43	二类居住、兼容商业	6,456.55	15,142.00	6,456.55		7,909.85	1.91
23	衡南县 2017 年第三批次三塘 1 号地 (ST2017-40-1,ST2017-55-1,ST2017-21-1)	16.46	居住用地	12,609.78	29,574.00	6,000.00	6,609.78	15,446.98	1.91
24	先农储备项目	10.00	商住用地	12,843.00	27,658.00	9,300.00	975.00	12,586.90	2.20
25	八里小镇 (第一期)	11.02	二类居住用地、加油加气站用地	10,590.00	32,048.00	5,000.00	5,590.00	12,972.75	2.47
26	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 1 号地块	2.30	居住, 可兼容商业	1,360.00	8,483.00	1,360.00		1,666.00	5.09
27	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 2 号地块	1.42	居住, 可兼容商业	839.00	5,234.00	839.00		1,027.80	5.09
28	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 3 号地块	2.57	居住, 可兼容商业	1,526.00	9,519.00	1,526.00		1,869.35	5.09
29	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 4 号地块	3.40	居住, 可兼容商业	1,718.00	12,579.00	1,718.00		2,104.55	5.98

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
						本次发行额	未来发行额		
30	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 5 号地块	0.33	居住，可兼 容商业	170.00	1,205.00	170.00		208.25	5.79
31	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 6 号地块	0.91	居住，可兼 容商业	475.00	3,363.00	475.00		581.90	5.78
32	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 7 号地块	3.09	居住，可兼 容商业	1,615.00	11,420.00	1,615.00		1,978.40	5.77
33	衡东县 2018 年第十批次城镇建设用 地 8 号地块	0.60	商住	312.00	2,211.00	312.00		382.20	5.79
34	衡东县 2018 年第一批次城镇建设用 地 1 号地块	3.92	商服用地	2,985.00	14,494.00	2,985.00		3,656.65	3.96
35	盛和生态农 业旅游示范 园建设项目 (原尚达生 态农业)	5.78	商服用地	3,773.00	5,819.00	3,773.00		4,621.95	1.26
36	承远博览馆 项目(原铸 件自动化生 产线用地)	17.33	商住、文化 设施用地	1,227.00	2,945.00	1,227.00		1,503.10	1.96
37	洪桥东富储 备用地	5.60	居住用地、 商住用地	2,143.00	11,358.00	2,143.00		2,625.20	4.33
38	白云储备用 地项目(含 盘龙储备用 地、白云储 备用地)	20.03	商服用地	4,575.30	24,550.00	4,575.30		5,604.40	4.38
39	兰芝塘储备 备用地	1.54	商服用地	481.70	2,154.00	481.70		590.45	3.65

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
						本次发行额	未来发行额		
40	南岭民爆收回土地	3.33	居住用地	5,000.00	8,766.00	5,000.00		6,125.00	1.43
41	新城二路中段	13.33	居住用地，可兼容商业	13,356.00	19,442.00	12,200.00		14,945.00	1.30
42	武广片区开发用地	9.70	居住用地	8,300.00	17,450.00	4,300.00		5,267.50	3.31
43	武园路两厢片区开发	25.06	居住用地、商业用地	23,419.00	46,946.00	8,200.00	219.00	10,313.00	4.55
44	耒水新城	20.00	居住用地	18,540.00	26,180.00	9,800.00	7,554.10	21,258.75	1.23
45	常宁市 2015 年第二批次城市建设用地(低丘缓坡)（常储（2014）036 号）储备用地	5.91	住宅用地（二类居住）	4,858.37	7,422.00	4,600.00		5,635.00	1.32
46	常宁市 2016 年第二批次城市建设用地（储备地块一常储（2015）014 号地块）储备用地	8.44	二类居住用地，兼容商业用地	14,907.50	23,506.00	14,500.00		17,762.50	1.32
47	常宁市 2013 年第二批次城市建设用地（低丘缓坡）（常储（2012）145 号）储备用地	7.89	二类居住用地，兼容商业用地	6,880.00	21,963.00	6,500.00		7,962.50	2.76

项目本息覆盖倍数综合计算表

单位：万元

年度	债券本息合计	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	土地收益
第一年		11,416.50	11,416.50	
第二年		12,359.15	12,359.15	
第三年		12,359.15	12,359.15	
第四年		12,359.15	12,359.15	
第五年	253,700.00	12,359.15	266,059.15	1,711,027
第六年	20,947.88	942.65	21,890.53	
合计	274,647.88	61,795.75	336,443.63	1,711,027
本息覆盖倍数				5.09

综上所述，2018 年湖南省衡阳市土地储备专项债券（一期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 5.09，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018 年湖南省衡阳市土地储备专项债券（一期）融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（利安达专字【2018】京 A2119 号）审计通过。

2018 年湖南省株洲市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省株洲市土地储备项目募集资金规模为 28.10 亿元。其中，市本级 20.84 亿元、天元区 1.00 亿元、株洲县 1.16 亿元、醴陵市 2.51 亿元、攸县 1.19 亿元、茶陵县 0.88 亿元、炎陵县 0.52 亿元。

二、株洲市本级

（一）区域情况

株洲市位于湖南东部，古称建宁，2007 年获批国家“两型社会”建设综合配套改革试验区。现辖 5 县 4 区和 1 个国家级高新区、1 个“两型社会”建设示范区，总面积 11262 平方公里，总人口四百余万，市内建成区面积 125 平方公里，城区人口 118.47 万。经过多年的建设和发展，株洲市形成了以冶金、机械、化工、新材料、生物医药、绿色食品和陶瓷等产业为支柱，以国有大中型企业为骨干，以制造业为主体，以高新技术为先导的工业体系。目前，全市拥有 12 家上市公司，16 家新三板挂牌公司，430 多家四板挂牌企业，企业上市、挂牌数量均居湖南省第二。“十三五”时期，将着力实现“三个率先”发展目标，构建“一核一圈一廊”发展布局，坚持“四轮驱动”发展动力，完成产业振兴、城镇扩容提质、“两型”示范建设、县域崛起等多个发展任务。

2015 年至 2017 年，我市分别实现一般公共预算收入 191.36 亿

元、218.16 亿元和 224.09 亿元；其中，市本级分别实现一般预算收入 49.13 亿元、55.30 亿元和 58.29 亿元。我市政府性基金收入分别为 46.04 亿元、79.84 亿元和 87.30 亿元；其中，市本级政府性基金收入分别为 40.48 亿元、63.32 亿元和 62.65 亿元，受土地出让收入增长带动，2017 年政府性基金收入有所上升。

株洲市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2,335.11	2,512.51	2,580.00
一般预算收入	191.36	218.16	224.09
政府性基金收入	46.04	79.84	87.30
其中：国有土地出让收入	34.49	74.92	81.49
政府性基金支出	50.02	80.76	76.30
其中：国有土地出让支出	32.87	71.28	68.97

株洲市本级 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入	49.13	55.30	58.29
政府性基金收入	40.48	63.32	62.65
其中：国有土地出让收入	29.72	58.93	57.50
政府性基金支出	36.92	57.92	51.49
其中：国有土地出让支出	26.69	53.71	47.92

（二）项目情况

株洲市本级土地储备项目位于株洲市区内，具体情况如下表所示：

株洲市本级土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
株洲市天元区新马 EBD 地块	新马工业园内，北至新马北路，南至仙月环路，东至新马东路，西至新马大道	已拿到批单，尚未实施征拆	总投资 3.38 亿元	株洲市土地储备中心
株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目	北至清水路，西至老工业路，东至湘氮路	已签署收购合同，正在项目实施中	总投资 2.78 亿元	株洲市土地储备中心
湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理项目地块一	东至湘氮路，西至清水塘大道，北至建设北路，南至老工业路	已签署收购合同，正在项目实施中	总投资 3.70 亿元	株洲市土地储备中心
株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理项目	东至清水塘大道，西至清霞路，北至老工业路，南至铜霞路	已签署收购合同，正在项目实施中	总投资 13.00 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城地块一	中车大道以北、规划支路以南、规划支路以西、田心大道以东	已报批	总投资 0.68 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城地块二	中车大道以南、四兴路以北、规划支路以西、田心大道以东	已报批	总投资 0.60 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城地块四	中车大道以南、四兴路以北、规划支路以西、规划支路以东	已报批	总投资 0.94 亿元	株洲市土地储备中心
四兴路配套地块	中车大道以南、四兴路以北、规划支路以西、规划支路以东	已报批	总投资 1.02 亿元	株洲市土地储备中心
中车大道储备地	规划道路以南，中车大道以北，规划道路以东，规划道路三以西	已报批	总投资 1.28 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城储备地块十	九方路以西，田心大道以东	正在报批	总投资 0.53 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城储备地块十一	九方路以西，田心大道以东	正在报批	总投资 0.78 亿元	株洲市土地储备中心
轨道科技城储备地块十二	规划三路以西，田心大道以东	正在报批	总投资 2.14 亿元	株洲市土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
枫溪生态城配套一、二号地块	芦淞区天池路以北，临港路以西，湘江以南，瑶溪北路以东	正在拆迁	总投资 3 亿元	株洲市土地储备中心
长江西路储备地块 2	南至蜈蚣形路，西至响合路，东至祠堂路，北至长江西路	已拿到批单，尚未实施征拆	总投资 1.05 亿元	株洲市土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的储备地块共 14 宗，收储土地面积合计 3,990.71 亩，项目总投资 348,922.65 万元，项目需融资 288,400.00 万元，其中本期债券融资 208,400.00 万元，后续融资 80,000.00 万元，地块将于 2019 年至 2023 年陆续挂牌出让，预计土地出让收入合计 969,539.63 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府收入安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券及后续融资年利率水平为 4.5%，综合考虑我市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.74。

株洲市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
株洲市天元区新马 EBD 地块	2022 年 12 月	33,793.47	33,793.47	13,793.47	20,000.00	24,500.00
株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目	2022 年 12 月	27,837.37	27,837.37	17,837.37	10,000.00	12,250.00

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理项目地块一	2023 年 8 月	37,000.00	37,000.00	7,000.00	30,000.00	36,750.00
株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理项目	2023 年 8 月	130,000.00	130,000.00	0.00	130,000.00	159,250.00
轨道科技城地块一	2019 年 12 月	6,829.82	6,829.82	814.26	6,015.56	7,369.07
轨道科技城地块二	2019 年 12 月	6,006.28	6,006.28	778.37	5,227.91	6,404.19
轨道科技城地块四	2019 年 12 月	9,405.64	9,405.64	637.65	8,767.99	10,740.79
四兴路配套地块	2019 年 12 月	10,183.40	10,183.40	1,088.41	9,094.99	11,141.36
中车大道储备地	2019 年 12 月	12,848.12	12,848.12	1,501.52	11,346.60	13,899.59
轨道科技城储备地块十	2020 年 12 月	5,322.51	5,322.51	0.00	5,322.51	6,520.07
轨道科技城储备地块十一	2020 年 12 月	7,788.59	7,788.59	0.00	7,788.59	9,541.02
轨道科技城储备地块十二	2021 年 12 月	21,435.85	21,435.85	0.00	21,435.85	26,258.92
枫溪生态城配套一、二号地块	2020 年 6 月	30,000.00	30,000.00	16,600.00	13,400.00	16,415.00
长江西路储备地块 2	2020 年 12 月	10,471.60	10,471.60	471.60	10,000.00	12,250.00
合计		348,922.65	348,922.65	60,522.65	288,400.00	353,290.01

株洲市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
株洲市天元区新马 EBD 地块	2018		20,000.00		20,000.00		
	2019	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2020	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2021	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2022	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00

项目名称	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
	2023	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
	合计			20,000.00		4,500.00	24,500.00
株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目	2018		10,000.00		10,000.00		
	2019	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2020	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2021	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2022	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2023	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
	合计			10,000.00		2,250.00	12,250.00
湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理项目地块一	2018		30,000.00		30,000.00		
	2019	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
	2023	30,000.00		30,000.00		1,350.00	31,350.00
	合计			30,000.00		6,750.00	36,750.00
株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理项目	2018		50,000.00		50,000.00		
	2019	50,000.00	80,000.00		130,000.00	2,250.00	2,250.00
	2020	130,000.00			130,000.00	5,850.00	5,850.00
	2021	130,000.00			130,000.00	5,850.00	5,850.00
	2022	130,000.00			130,000.00	5,850.00	5,850.00
	2023	130,000.00		50,000.00	80,000.00	5,850.00	55,850.00
	2024	80,000.00		80,000.00		3,600.00	83,600.00
	合计			130,000.00		29,250.00	159,250.00
轨道科技城地块一	2018		6,015.56		6,015.56		
	2019	6,015.56			6,015.56	270.70	270.70
	2020	6,015.56			6,015.56	270.70	270.70
	2021	6,015.56			6,015.56	270.70	270.70
	2022	6,015.56			6,015.56	270.70	270.70
	2023	6,015.56		6,015.56		270.70	6,286.26
	合计			6,015.56		1,353.50	7,369.07
轨道科技城地块二	2018		5,227.91		5,227.91		
	2019	5,227.91			5,227.91	235.26	235.26
	2020	5,227.91			5,227.91	235.26	235.26
	2021	5,227.91			5,227.91	235.26	235.26
	2022	5,227.91			5,227.91	235.26	235.26
	2023	5,227.91		5,227.91		235.26	5,463.17
	合计			5,227.91		1,176.28	6,404.19
轨道科技城地块四	2018		8,767.99		8,767.99		
	2019	8,767.99			8,767.99	394.56	394.56
	2020	8,767.99			8,767.99	394.56	394.56

项目名称	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
	2021	8,767.99			8,767.99	394.56	394.56
	2022	8,767.99			8,767.99	394.56	394.56
	2023	8,767.99		8,767.99		394.56	9,162.55
	合计			8,767.99		1,972.80	10,740.79
四兴路配套地块	2018		9,094.99		9,094.99		
	2019	9,094.99			9,094.99	409.27	409.27
	2020	9,094.99			9,094.99	409.27	409.27
	2021	9,094.99			9,094.99	409.27	409.27
	2022	9,094.99			9,094.99	409.27	409.27
	2023	9,094.99		9,094.99		409.27	9,504.26
	合计			9,094.99		2,046.37	11,141.36
中车大道储备地	2018		11,346.60		11,346.60		
	2019	11,346.60			11,346.60	510.60	510.60
	2020	11,346.60			11,346.60	510.60	510.60
	2021	11,346.60			11,346.60	510.60	510.60
	2022	11,346.60			11,346.60	510.60	510.60
	2023	11,346.60		11,346.60		510.60	11,857.20
	合计			11,346.60		2,552.99	13,899.59
轨道科技城地块十	2018		5,322.51		5,322.51		
	2019	5,322.51			5,322.51	239.51	239.51
	2020	5,322.51			5,322.51	239.51	239.51
	2021	5,322.51			5,322.51	239.51	239.51
	2022	5,322.51			5,322.51	239.51	239.51
	2023	5,322.51		5,322.51		239.51	5,562.02
	合计			5,322.51		1,197.56	6,520.07
轨道科技城地块十一	2018		7,788.59		7,788.59		
	2019	7,788.59			7,788.59	350.49	350.49
	2020	7,788.59			7,788.59	350.49	350.49
	2021	7,788.59			7,788.59	350.49	350.49
	2022	7,788.59			7,788.59	350.49	350.49
	2023	7,788.59		7,788.59		350.49	8,139.08
	合计			7,788.59		1,752.43	9,541.02
轨道科技城地块十二	2018		21,435.85		21,435.85		
	2019	21,435.85			21,435.85	964.61	964.61
	2020	21,435.85			21,435.85	964.61	964.61
	2021	21,435.85			21,435.85	964.61	964.61
	2022	21,435.85			21,435.85	964.61	964.61
	2023	21,435.85		21,435.85		964.61	22,400.46
	合计			21,435.85		4,823.07	26,258.92
枫溪生态城配套	2018		13,400.00		13,400.00		
	2019	13,400.00			13,400.00	603.00	603.00

项目名称	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
一、二号地块	2020	13,400.00			13,400.00	603.00	603.00
	2021	13,400.00			13,400.00	603.00	603.00
	2022	13,400.00			13,400.00	603.00	603.00
	2023	13,400.00		13,400.00		603.00	14,003.00
	合计			13,400.00		3,015.00	16,415.00
长江西路储备地块2	2018		10,000.00		10,000.00		
	2019	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2020	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2021	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2022	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2023	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
	合计			10,000.00		2,250.00	12,250.00

株洲市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
株洲市天元区新马 EBD 地块	430.49	居住	33,793.47	61,488.79	20,000.00	24,500.00	2.51
株洲市煤气公司原厂区土地整治及污染治理项目	312.62	商住	27,837.37	84,987.69	10,000.00	12,250.00	6.94
湖南智成化工有限公司原厂区土地整治及污染治理项目地块一	363.76	商住	37,000.00	111,116.63	30,000.00	36,750.00	3.02
株洲冶炼集团股份有限公司原厂区土地整治及污染治理项目	1,740.97	商住	130,000.00	454,161.39	130,000.00	159,250.00	2.85
轨道科技城地块一	71.41	商业	6,829.82	20,197.83	6,015.56	7,369.07	2.74
轨道科技城地块二	59.31	商业	6,006.28	16,774.74	5,227.91	6,404.19	2.62
轨道科技城地块四	84.64	商住	9,405.64	18,703.66	8,767.99	10,740.79	1.74
四兴路配套地块	101.00	商住	10,183.40	22,318.88	9,094.99	11,141.36	2.00

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
中车大道储备地	139.29	商住	12,848.12	31,213.28	11,346.60	13,899.59	2.25
轨道科技城储备地块十	38.98	商住	5,322.51	9,285.04	5,322.51	6,520.07	1.42
轨道科技城储备地块十一	52.81	商住	7,788.59	12,580.27	7,788.59	9,541.02	1.32
轨道科技城储备地块十二	159.99	商住	21,435.85	41,084.81	21,435.85	26,258.92	1.56
枫溪生态城配套一、二号地块	380.00	商住及商服	30,000.00	65,792.58	13,400.00	16,415.00	4.01
长江西路储备地块2	55.44	商住	10,471.60	19,834.04	10,000.00	12,250.00	1.62

综上所述，湖南省株洲市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.32 至 6.94 之间，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中天运(湘)[2018]普字第 00002 号】审计通过。

三、天元区

(一) 区域情况

天元区位于株洲市河西地区。东隔湘江与株洲市河东地区为界，南与株洲县古岳峰镇及堂市乡相邻，西与湘潭县接壤。总面积 327.6 平方公里，总人口 28.3 万人（2013 年人口普查数据），地貌类型主要为丘陵地带，属中亚热带季风湿润气候，天元区地理位置优越，交通十分便利，京港澳高速公路（G4）、

京港高速铁路武广段穿越区境，株洲市委、市政府位于区东部，得天独厚的地理位置，使天元区成为株洲市政治中心。2015年至2017年，天元区分别实现一般预算收入38.88亿元、47.75亿元和50.90亿元。政府性基金收入分别为2.29亿元、1.12亿元和4.34亿元，2015年-2017年天元区国有土地出让收入分别为2.29亿元、1.12亿元和4.34亿元。

天元区 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	268.40	300.90	339.00
一般预算收入	38.88	47.75	50.90
政府性基金收入	2.29	1.12	4.34
其中：国有土地出让收入	2.29	1.12	4.34
政府性基金支出	2.69	1.77	0.71
其中：国有土地出让支出	2.27	1.57	0.32

（二）项目情况

天元区土地储备项目为长江南路普通商品房三期项目，地块位于天元区北部中心地段。土地规划用地性质为商住用地。具体情况如下表所示：

天元区土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
长江南路普通商品房三期	东至湘湾路、北至衡山西路、南至规划 144 路、西至绿化地块	已报批	总投资 1.58 亿元	株洲高新技术开发区土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 1 个项目 1 个地块计划收储土地面积为 130.83 亩，项目总投资 15,797.10 万元，项目需融资 10,000.00 万元，地块计划于 2019 年 12 月进行出让，预计土地出让收入 20,905.65 万元。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，即项目融资到期本息合计 12,250.00 万元，此次天元区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.71。

天元区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
长江南路普通商品房三期	2019 年 12 月	15,797.10	15,797.10	5,797.10	10,000.00	12,250.00

天元区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
长江南路普通商品房三期	2018		10,000.00		10,000.00		
	2019	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2020	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2021	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2022	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
	2023	10,000.00		10,000.00		450.00	10,450.00
	合计			10,000.00		2,250.00	12,250.00

天元区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
长江南路普通商品房三期	130.83	商住	15,797.10	20,905.65	10,000.00	12,250.00	1.71

综上所述，湖南省株洲市天元区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.71，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中天运（湘）[2018]普字第 00002 号】审计通过。

四、株洲县

（一）区域情况

株洲县位于湖南省东部地区，自古为湘东门户，是中原通往广东沿海的咽喉，享有“湘东明珠”的美誉。位于长株潭城市群南缘，是株洲市“一核一圈一廊”发展规划的重要组成部分。现辖 8 个镇，129 个村、10 个社区（居委会），总人口 35.2 万，总面积 1053.6 平方公里。属“两型社会”建设试验区范围，其中 275 平方公里被纳入长株潭“两型社会”建设核心区。区位条件优越。2015 年至 2017 年，我县分别实现一般预算收入 8.49 亿元、9.71 亿元和 9.85 亿元。政府性基金收入分别为 0.15 亿元、9.23 亿元和 13.50 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2015 年-2017 年我县国有土地出让收入分别

为 0.00 亿元、9.13 亿元、13.33 亿元。

株洲县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	115.60	127.20	140.90
一般预算收入	8.49	9.71	9.85
政府性基金收入	0.15	9.23	13.50
其中：国有土地出让收入	0.00	9.13	13.33
政府性基金支出	1.15	10.16	13.94
其中：国有土地出让支出	0.52	9.47	8.00

（二）项目情况

株洲县土地储备项目位于县辖村镇，共两个地块，均为国有建设土地，土地所有权属于国家所有。土地规划用地性质为商住用地。具体情况如下表所示：

株洲县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
株洲县子规安脚地块	南至子规村道路，东、西、北至子规村水田	已报批（无房屋）	总投资 0.45 亿元	株洲县土地储备中心
株洲县杨家嘴地块	东至杨梅村道路，西、南、北至杨梅村水田	已报批（无房屋）	总投资 0.84 亿元	株洲县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 2 个项目 2 个地块计划收储土地面积合计 123.00 亩，项目总投资 12,915.00 万元，项目需融资 11,600.00 万元，地块将于 2019 年 10 月和 12 月进行出让，预计土地出让收入合计 16,038.63 万元。土地出让前，项目融资

还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.13。

株洲县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
株洲县杨家嘴储备地	2019 年 10 月	8,400.00	8,400.00	885.00	7,515.00	9,205.88
株洲县子规安脚储备地	2019 年 12 月	4,515.00	4,515.00	430.00	4,085.00	5,004.13
合计		12,915.00	12,915.00	1,315.00	11,600.00	14,210.00

株洲县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
株洲县杨家嘴储备地	2018		7,515.00		7,515.00		
	2019	7,515.00			7,515.00	338.18	338.18
	2020	7,515.00			7,515.00	338.18	338.18
	2021	7,515.00			7,515.00	338.18	338.18
	2022	7,515.00			7,515.00	338.18	338.18
	2023	7,515.00		7,515.00		338.18	7,853.18
	合计			7,515.00		1,690.90	9,205.90
株洲县子规安脚储备地	2018		4,085.00		4,085.00		
	2019	4,085.00			4,085.00	183.83	183.83
	2020	4,085.00			4,085.00	183.83	183.83
	2021	4,085.00			4,085.00	183.83	183.83
	2022	4,085.00			4,085.00	183.83	183.83
	2023	4,085.00		4,085.00		183.83	4,268.83
	合计			4,085.00		919.15	5,004.15

株洲县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
株洲县杨家嘴储备地	80.00	商住	8,400.00	10,431.63	7,515.00	9,205.88	1.13
株洲县子规安脚储备地	43.00	商住	4,515.00	5,607.00	4,085.00	5,004.13	1.12

综上所述，湖南省株洲市株洲县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.12 至 1.13 之间，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中天运（湘）[2018]普字第 00002 号】审计通过。

五、醴陵市

（一）区域情况

醴陵市，醴陵地处湖南省东部，东邻江西省萍乡市湘东区、上栗县，北接浏阳市，西倚株洲市芦淞区、渌口区，南界攸县。全区面积 2157 平方公里，总人口 106 万人。2015 年至 2017 年，我市分别实现一般预算收入 34.44 亿元、40.15 亿元和 39.69 亿元。政府性基金收入分别为 0.96 亿元、0.96 亿元和 1.97 亿元，受土地出让收入增长带动，2017 年政府性基金收入有所上升。

醴陵市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	531.60	580.80	607.20
一般预算收入	34.44	40.15	39.69
政府性基金收入	0.96	0.96	1.97
其中：国有土地出让收入	0.73	0.73	1.76
政府性基金支出	1.98	1.57	2.85
其中：国有土地出让支出	0.56	0.55	1.21

（二）项目情况

醴陵市土地储备项目位于醴陵市下属村镇，共计 5 个地块，具体情况如下表所示：

醴陵市土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
2016 年一批次 F 块	北临浙赣铁路，南临国瓷路	已报批，正在征拆	总投资 0.87 亿元	醴陵市土地储备中心
2010 年 C 块	北临浙赣铁路，南临国瓷路，东临醴陵大道	已报批，正在征拆	总投资 0.91 亿元	醴陵市土地储备中心
日用瓷制造项目	北临浙赣铁路，南临国瓷路	已报批，正在征拆	总投资 0.62 亿元	醴陵市土地储备中心
2017 年二批次 I 块	西临浙赣铁路，南临科联路	已报批，正在征拆	总投资 0.62 亿元	醴陵市土地储备中心
2017 年一批次 G 块	北临 320 国道，南临醴陵大道	已报批，正在征拆	总投资 0.41 亿元	醴陵市土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的储备地块共 5 宗，收储土地面积合计 634.91 亩，项目总投资 32,085.00 万元，项目需融资 25,100.00 万元，地块将于 2019 年和 2020 年上半年陆续挂牌出让，预计

土地出让收入合计 56,486.02 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，综合考虑我市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.84。

醴陵市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
2016 年一批次 F 块	2019 年 1 月	8,691.00	8,691.00	1,691.00	7,000.00	8,575.00
2010 年 C 块	2020 年 1 月	9,097.00	9,097.00	997.00	8,100.00	9,922.50
日用瓷制造项目	2020 年 1 月	6,175.00	6,175.00	3,175.00	3,000.00	3,675.00
2017 年二批次 I 块	2020 年 3 月	4,090.00	4,090.00	749.00	3,341.00	4,092.73
2017 年一批次 G 块	2020 年 3 月	4,032.00	4,032.00	373.00	3,659.00	4,482.28
合计		32,085.00	32,085.00	6,985.00	25,100.00	30,747.50

醴陵市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
2016 年一批次 F 块	2018		7,000.00		7,000.00		
	2019	7,000.00			7,000.00	315.00	315.00
	2020	7,000.00			7,000.00	315.00	315.00
	2021	7,000.00			7,000.00	315.00	315.00
	2022	7,000.00			7,000.00	315.00	315.00
	2023	7,000.00		7,000.00		315.00	7315.00

项目名称	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
	合计	-	-	7,000.00	-	1,575.00	8,575.00
2010 年 C 块	2018		8,100.00		8,100.00		
	2019	8,100.00			8,100.00	364.50	364.50
	2020	8,100.00			8,100.00	364.50	364.50
	2021	8,100.00			8,100.00	364.50	364.50
	2022	8,100.00			8,100.00	364.50	364.50
	2023	8,100.00		8,100.00		364.50	8,464.50
	合计	-	-	8,100.00	-	1,822.50	9,922.50
日用 瓷制 造项 目	2018		3,000.00		3,000.00		
	2019	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2020	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2021	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2022	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2023	3,000.00		3,000.00		135.00	3135.00
	合计	-	-	3,000.00	-	675.00	3,675.00
2017 年二 批次 I 块	2018		3,341.00		3,341.00		
	2019	3,341.00			3,341.00	150.35	150.35
	2020	3,341.00			3,341.00	150.35	150.35
	2021	3,341.00			3,341.00	150.35	150.35
	2022	3,341.00			3,341.00	150.35	150.35
	2023	3,341.00		3,341.00		150.35	3,491.35
	合计	-	-	3,341.00	-	751.75	4,092.75
2017 年一 批次 G 块	2018		3,659.00		3,659.00		
	2019	3,659.00			3,659.00	164.66	164.66
	2020	3,659.00			3,659.00	164.66	164.66
	2021	3,659.00			3,659.00	164.66	164.66
	2022	3,659.00			3,659.00	164.66	164.66
	2023	3,659.00		3,659.00		164.66	3,823.66
	合计	-	-	3,659.00	-	823.30	4,482.30

醴陵市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收 储面积	土地 规划 性质	项目资金 总需求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
2016 年 一批次 F 块	178.47	商住	8,691.00	16,629.60	7,000.00	8,575.00	1.94

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2010 年 C 块	105.22	居住	9,097.00	14,217.01	8,100.00	9,922.50	1.43
日用瓷制造项目	233.03	工业	6,175.00	6,830.96	3,000.00	3,675.00	1.85
2017 年二批次 I 块	78.89	居住	4,090.00	12,554.61	3,341.00	4,092.73	3.07
2017 年一批次 G 块	39.30	商住	4,032.00	6,253.84	3,659.00	4,482.28	1.40

综上所述，湖南省株洲市醴陵市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.40 至 3.07 之间，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中天运（湘）[2018]普字第 00002 号】审计通过。

六、攸县

（一）区域情况

攸县地处湘东南部，罗霄山脉中麓，南通粤港澳，北临长株潭，西屏衡阳南岳，东与江西萍乡、莲花接壤，古有“衡之径庭、潭之门户”之称。下辖 16 个镇、4 个乡，304 个村和社区（居委会），其中村 258 个，社区（居委会）46 个，全县土地总面积为 2648 平方公里；耕地总面积为 55828 公顷，基本农田面积为 46966 公顷。2015 年至 2017 年，我县实现一般公共预算收入 21.74 亿元、19.53 亿元和 19.86 亿元。政府性基金收入

分别为 0.07 亿元、2.57 亿元和 2.97 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

攸县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	341.01	373.10	385.00
一般预算收入	21.74	19.53	19.86
政府性基金收入	0.07	2.57	2.97
其中：国有土地出让收入	0.00	2.49	2.91
政府性基金支出	0.79	3.01	3.52
其中：国有土地出让支出	0.00	2.51	2.80

（二）项目情况

攸县土地储备项目位于攸县县城内，分别位于万古桥社区、胜利社区、永嘉社区和百花社区，共五宗土地。具体情况如下表所示：

攸县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
攸县四亩湖普通住宅小区	东至区间路，南至地址规划区间路，西至枫岭大道，北至规划二环路	已报批，正在拆迁	总投资 0.57 亿元	攸县土地储备中心
攸县盟楼普通住宅小区	东至百花路，南至原国土资源局，西至中心嘉园，北至中心嘉园	已报批，正在拆迁	总投资 0.14 亿元	攸县土地储备中心
攸县文化园拆迁安置小区	东至国道 106，南至规划区间路，西至中心大道，北至农机路	已报批，正在拆迁	总投资 0.18 亿元	攸县土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
攸县百花拆迁安置小区	东至中心大道，南至零星一号地，西至规划绿荫慢行线，北至吉星路	已报批，正在拆迁	总投资 0.13 亿元	攸县土地储备中心
零星一号地	东至中心大道，南至规划区间路，西至规划绿荫慢行道，北至百花拆迁小区	已报批	总投资 0.21 亿元	攸县土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的储备地块共 5 宗，收储土地面积合计 215.86 亩，项目总投资 12,290.00 万元，项目需融资 11,900.00 万元，地块将于 2018 年至 2023 年陆续挂牌出让，预计土地出让收入合计 18,539.39 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府收入安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.27。

攸县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
攸县四亩湖普通住宅小区	2018 年	5,720.00	5,720.00	0.00	5,720.00	7,007.00
攸县盟楼普通住宅小区	2019 年	1,360.00	1,360.00	120.00	1,240.00	1,519.00

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
攸县文化园拆迁安置小区	2019 年	1,840.00	1,840.00	0.00	1,840.00	2,254.00
攸县百花拆迁安置小区	2023 年	2,100.00	2,100.00	270.00	1,830.00	2,241.75
零星一号地	2023 年	1,270.00	1,270.00	0.00	1,270.00	1,555.75
合计		12,290.00	12,290.00	390.00	11,900.00	14,577.50

攸县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
攸县四亩湖普通住宅小区	2018		5,720.00		5,720.00		
	2019	5,720.00			5,720.00	257.40	257.40
	2020	5,720.00			5,720.00	257.40	257.40
	2021	5,720.00			5,720.00	257.40	257.40
	2022	5,720.00			5,720.00	257.40	257.40
	2023	5,720.00		5,720.00		257.40	5,977.4
	合计			5,720.00		1,287.00	7,007.00
攸县盟楼普通住宅小区	2018		1,240.00		1,240.00		
	2019	1,240.00			1,240.00	55.80	55.80
	2020	1,240.00			1,240.00	55.80	55.80
	2021	1,240.00			1,240.00	55.80	55.80
	2022	1,240.00			1,240.00	55.80	55.80
	2023	1,240.00		1,240.00		55.80	1,295.80
	合计			1,240.00		279.00	1,519.00
攸县文化园拆迁安置小区	2018		1,840.00		1,840.00		
	2019	1,840.00			1,840.00	82.80	82.80
	2020	1,840.00			1,840.00	82.80	82.80
	2021	1,840.00			1,840.00	82.80	82.80
	2022	1,840.00			1,840.00	82.80	82.80
	2023	1,840.00		1,840.00		82.80	1,922.80
	合计			1,840.00		414.00	2,254.00
攸县百花拆迁安置小区	2018		1,830.00		1,830.00		
	2019	1,830.00			1,830.00	82.35	82.35
	2020	1,830.00			1,830.00	82.35	82.35
	2021	1,830.00			1,830.00	82.35	82.35
	2022	1,830.00			1,830.00	82.35	82.35
	2023	1,830.00		1,830.00		82.35	1,912.35

项目名称	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
	合计			1,830.00		411.75	2,241.75
零星 一号 地	2018		1,270.00		1,270.00		
	2019	1,270.00			1,270.00	57.15	57.15
	2020	1,270.00			1,270.00	57.15	57.15
	2021	1,270.00			1,270.00	57.15	57.15
	2022	1,270.00			1,270.00	57.15	57.15
	2023	1,270.00		1,270.00		57.15	1,327.15
	合计			1,270.00		285.75	1,555.75

攸县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收 储面积	土地 规划 性质	项目资金 总需求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
攸县四亩 湖普通住 宅小区	101.32	住宅	5,720.00	8,349.88	5,720.00	7,007.00	1.19
攸县盟楼 普通住宅 小区	24.03	居住	1,360.00	1,691.81	1,240.00	1,519.00	1.11
攸县文化 园拆迁安 置小区	31.98	居住	1,840.00	3,667.82	1,840.00	2,254.00	1.63
攸县百花 拆迁安置 小区	35.53	居住	2,100.00	2,493.85	1,830.00	2,241.75	1.11
零星一号 地	23.00	居住	1,270.00	2,336.03	1,270.00	1,555.75	1.50

综上所述，湖南省株洲市攸县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.11 至 1.63 之间，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所【中天运(湘)[2018]普字第 00002 号】审计通过。

七、茶陵县

(一) 区域情况

茶陵县地处湘赣边界、罗霄山脉西麓，总面积 2500 平方公里，辖 16 个乡镇(街道)，总人口 62 万。古因陵谷多生茶茗而称“茶乡”，后因炎帝神农氏崩葬于“茶乡之尾”而得名“茶陵”。2015 年至 2017 年，我县分别实现一般公共预算收入 8.66 亿元、9.71 亿元、9.58 亿元，政府性基金收入分别为 0.26 亿元、1.68 亿元、1.04 亿元。

茶陵县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	157.45	173.78	178.12
一般公共预算收入	8.66	9.71	9.58
政府性基金收入	0.26	1.68	1.04
其中：国有土地出让收入	0.08	1.62	0.85
政府性基金支出	1.85	3.18	1.35
其中：国有土地出让支出	0.10	1.59	0.80

(四) 项目情况

茶陵县土地储备项目为茶陵县南站新区商贸中心地块，位于茶陵县南站新区。均已征为国有土地，其规划用地性质是商业用地。具体情况如下表所示：

茶陵县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
茶陵县南站新区商贸中心地块	茶陵县南站新区 茶陵大道以东	已批未征	总投资 0.92 亿元	茶陵县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 1 个项目 1 个地块计划收储土地面积合计 150.68 亩，项目总投资 9,229.00 万元，项目需融资 8,800.00 万元，地块将于 2023 年 5 月进行出让，预计土地出让收入 14,223.68 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过县级土地出让政府净收益安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.32。

茶陵县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
茶陵县南站新区商贸中心地块	2023 年 5 月	9,229.00	9,229.00	429.00	8,800.00	10,780.00

茶陵县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
茶陵县南站新区商贸中心地块	2018		8,800.00		8,800.00		
	2019	8,800.00			8,800.00	396.00	396.00
	2020	8,800.00			8,800.00	396.00	396.00
	2021	8,800.00			8,800.00	396.00	396.00
	2022	8,800.00			8,800.00	396.00	396.00
	2023	8,800.00		8,800.00		396.00	9,196.00
	合计			8,800.00		1,980.00	10,780.00

茶陵县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
茶陵县南站新区商贸中心地块	150.68	商业	9,229.00	14,223.68	8,800.00	10,780.00	1.32

综上所述，湖南省株洲市茶陵县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.32，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中天运（湘）[2018]普字第 00002 号】审计通过。

八、炎陵县

（一）区域情况

炎陵县位于湖南省东南部，地处湘东南边陲、井冈山西麓，因“邑有圣陵”——炎帝陵，1994 年更名为炎陵县。全县总面积 2030 平方公里，其中耕地面积 16127 公顷，林地面积 173164 公顷，总人口 20.42 万。2015 年至 2017 年，我县分别实现一般公共预算收入 6.61 亿元、7.45 亿元、7.79 亿元。政府性基金收入分别为 1.83 亿元、0.96 亿元、0.23 亿元。

炎陵县 2015-2017 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	61.43	67.30	65.70
一般预算收入	6.61	7.45	7.79
政府性基金收入	1.83	0.96	0.23
其中：国有土地出让收入	1.67	0.90	0.19
政府性基金支出	2.26	1.57	0.64
其中：国有土地出让支出	1.58	0.88	0.32

（二）项目情况

炎陵县土地储备项目位于炎陵县县城城区，共两个地块。分别是炎陵县 2017-08 号地块和炎陵县 2017-11 号地块，以上地块均规划用途为商住用地，具体情况如下表所示：

炎陵县土地储备专项债券募投项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
炎陵县 2017-08 号地块	炎陵大道以北和康乐大道交汇处	已报批，已征拆	总投资 0.27 亿元	炎陵县土地储备中心
炎陵县 2017-11 号地块	东至创业大道，西至霞阳小写，南至 S321，北至衡茶吉铁路	已报批，已征拆	总投资 0.40 亿元	炎陵县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的两个项目两个地块计划收储土地面积 130.11 亩，项目总投资 6,723.00 万元，项目需融 5,200.00 万元，地块大部分将于 2019 年 12 月出让，预计土地出让收入合计 28,741.72 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让政府净收益安排。出于较为谨慎的考虑，假设本次债券年利率水平为 4.5%，综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此

次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对应融资成本覆盖倍数为 4.86。

炎陵县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
炎陵县 2017-08 号地块	2019 年 12 月	2,689.00	2,690.00	-	2,690.00	3,295.25
炎陵县 2017-11 号地块	2019 年 12 月	4,033.00	4,033.00	1,523.00	2,510.00	3,074.75
合计		6,722.00	6,723.00	1,523.00	5,200.00	6,370.00

炎陵县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
炎陵县 2017-08 号地块	2018		2,690.00		2,690.00		
	2019	2,690.00			2,690.00	121.05	121.05
	2020	2,690.00			2,690.00	121.05	121.05
	2021	2,690.00			2,690.00	121.05	121.05
	2022	2,690.00			2,690.00	121.05	121.05
	2023	2,690.00		2,690.00		121.05	2,811.05
	合计			2,690.00		605.25	3,295.25
炎陵县 2017-11 号地块	2018		2,510.00		2,510.00		
	2019	2,510.00			2,510.00	112.95	112.95
	2020	2,510.00			2,510.00	112.95	112.95
	2021	2,510.00			2,510.00	112.95	112.95
	2022	2,510.00			2,510.00	112.95	112.95
	2023	2,510.00		2,510.00		112.95	2,622.95
	合计			2,510.00		564.75	3,074.75

炎陵县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
炎陵县2017-08号地块	52.34	商住	2,690.00	4,516.18	2,690.00	3,295.25	1.37
炎陵县2017-11号地块	77.77	商住	4,033.00	24,225.54	2,510.00	3,074.75	7.88

综上所述，湖南省株洲市炎陵县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.37 至 7.88 之间，项目收益可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审核。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中天运（湘）[2018]普字第 00002 号】审计通过。

2018 年湖南省郴州市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省郴州市土地储备项目募集资金规模为 13.79 亿元。其中，郴州市本级 4.99 亿元，资兴市 1.03 亿元，桂阳县 1.34 亿元，永兴县 1.06 亿元，宜章县 0.77 亿元，嘉禾县 0.36 亿元，临武县 0.62 亿元，汝城县 0.53 亿元，安仁县 0.39 亿元，北湖区 2.70 亿元。

二、区域情况

郴州市位于湖南省东南部，是湖南的“南大门”和对接粤港澳的“桥头堡”，境内水系发达，河网密布，被称为“林中之城，创享之都”。全市 90%以上流域面积汇入湘江，是湘江的主要发源地之一，而山地丘陵面积占总面积的 75%。郴州别名“福城”，为国家级湘南承接产业转移示范区，距省会长沙市 350 公里。全市东西宽 194 公里，南北长 217 公里，总面积 19,317 平方公里。总人口约 473 万，其中城镇人口约 200 万，全市城镇化率 50.30%。郴州市下辖 2 个市辖区、8 个县，代管 1 个县级市。

郴州市矿产资源丰富，是“中国有色金属之乡”、“中国银都”。目前，郴州市已探明各类矿产 112 种，占全省的 93.3%，探明储量的矿产 50 种，钨、锡、钼、铋、铅等 17 种矿产保有储量居全省第一位；煤、水泥用泥岩、饰面大理岩等 11 种矿产保有储量居全省第二位，锌、硫铁矿、水泥用配料粘土 3 种

矿产保有储量居全省第三位，水泥用灰岩保有储量居全省第四位；钨、铋、伴生萤石、石墨（隐晶质）储量为全国第一。对国民经济和社会发展起支柱性作用的 15 种矿产，郴州市有探明储量的矿种包括煤、铀、铁、铜、铅、锌、金、硫铁矿、水泥用灰岩等 9 种。郴州市矿产资源主要特点有成矿地质条件优越，找矿潜力巨大；矿产相对集中分布；矿床规模大，资源丰富。

郴州市交通体系完善。郴州自古称为楚粤孔道、南北通衢，具有重要的战略交通枢纽地位。郴州市经济环境良好。地处纵向“珠三角-长株潭”和横向“闽三角、海西经济区-大西南”两条经济带交汇腹地，拥有湖南省唯一的具备叠加保税物流功能的国家级出口加工区和九大省级产业园区，相继建成了海关、检验检疫、公路口岸、物流园区等诸多平台，先后获批国家知识产权试点城市、国家高新技术产业服务基地、国家可持续发展先进示范区、国家级承接产业转移示范区。近年来，围绕科教兴郴、建设创新型郴州等战略，先后出台了《关于增强自主创新能力建设创新型郴州的决定》、《关于鼓励和引导科技创新的实施意见》、《关于实施工业转型升级三年行动计划的决定》等一系列加快高新技术产业发展的政策法规和专项规划，初步营造了有利于新兴产业发展的政策环境。

近年来，郴州市社会经济发展迅速。2015 至 2017 年，郴州市分别实现地区生产总值（GDP）2,012.10 亿元、2,190.80 亿元和 2337.70 亿元；2015 至 2017 年，郴州市实现一般性预算

收入分别为 220.27 亿元、235.54 亿元和 203.38 亿元。2015 至 2017 年，郴州市实现国有土地出让收入分别为 27.61 亿元、28.52 亿元和 37.97 亿元。

郴州市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2012.10	2190.80	2337.7
一般预算收入	220.27	235.54	203.38
政府性基金收入	31.19	30.29	40.31
其中：国有土地出让收入	27.61	28.52	37.97
政府性基金支出	37.73	32.74	38.80
其中：国有土地出让支出	26.15	26.62	30.24

三、项目情况

此次郴州市土地储备专项债券计划用于郴州市本级、资兴市、桂阳县、永兴县、宜章县、嘉禾县、临武县、汝城县、安仁县、北湖区等 39 个土地储备项目共计 39 宗土地。

郴州市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	郴州市福城新区项目	北至郴州大道，南至塘尾大道，东临兴城路，西临增湖路	项目位于增湖街道，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于三通一平、拆迁安置。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	郴州市土地储备中心
2	郴州市梨树山片区项目	北至石榴湾公园，南至郴州大道，东至铁路，西路国庆南路延伸段	项目位于梨树山片区，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于三通一平、拆迁安置、征地拆迁补偿。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
3	郴州市华康小区一	北至同心路，南至北湖区政府，东至万花冲烟草	项目位于同心桥村，用地性质为住宅用地，项目主要用于杆线搬迁、	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	期、二期项目	小区，西至华康新村	边坡治理、三通一平等前期开发、4栋正房和1个液化气站拆迁、办理项目的土地农转用手续		
4	郴州市白水片区项目	北至凤形山，南至青年大道，东至西河，西至苏仙公安分局和凤凰新城	项目位于青年大道北侧，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于三通一平、拆迁安置、办理项目的土地农转用手续。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
5	郴州市10万吨锌冶炼项目	北至宇腾化工有限公司，南至斗元冲，东至高家龙组，西至南岭大道	项目位于南岭大道，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于征地拆迁补偿工作。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
6	郴州市下湄桥片区项目	北至铜坑湖小区，南至铜坑湖村委会，东至郴江河，西至南岭大道	项目位于南岭大道，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于征地拆迁补偿工作。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
7	郴州市锦辉学校收回项目	北至卜里坪村，南至卜里坪村，西至万福路，东至苏仙岭风景区	项目位于卜里坪村，用地性质为住宅用地，项目主要用收回费用支付。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
8	郴州市罗家井搬迁项目	北临造香公路，南临中海油加油站，西至南岭大道，东至梁马公路	项目位于北湖区下湄桥街道，用地性质为物流用地，项目主要用于征地拆迁补偿工作。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
9	郴州市粮食物流一期项目	北至黄泥坳村，南至市场路，东至槐万路，西至黄泥坳村	项目位于坳上镇，用地性质为物流用地，项目主要用于征地拆迁补偿工作。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
10	资兴市罗围片区土地收储项目	东临采煤沉陷安置区，南靠山脚，西接郴州大道，北临迎宾路	项目位于罗围社区，用地性质为商服住宅用地，项目主要用于旅游地产开发。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	资兴市土地收购储备中心
11	桂阳县太和国有林场场部中	东至宝蓝广场、南至龙潭西路、西至骏马大道、北至园艺路	项目位于宝蓝路，用地性质为商业住宅用地，主要用于修建商住项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	桂阳县土地储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	小型商品房项目				
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	东至林地、南至林地、西至职业中学新校区、北至骏马大道	项目位于骏马大道职业技术教育学校旁，用地性质为商业住宅用地，主要用于建造商住项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	东至人民医院北院、南至林地、西至骏马大道、北至健康路	项目骏马大道人民医院东院旁，用地性质为商业住宅用地，主要用于建造商住项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
14	桂阳县100家智能家具企业产业园一期项目	东至郴宁大道连接线、南至林地、西至林地、北至林地、东至林地、南至林地、西至共和一路、北至林地	项目位于桂阳县共和农场，用地性质为工业用地，用于智能家具企业工业园的建造。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
15	永兴县南站路小区项目	东靠誉诚桃源小区、南靠金都车站、西临永兴大道、北接裕泰铭都小区。	项目位于便江镇永兴大道，用地性质为商服用地，项目主要用于征地拆迁。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	永兴县土地储备中心
16	永兴县西水路小区项目	东靠永兴大道、南临橙乡路、西接环城西路、北临西水路。	项目位于便江镇西水路，用地性质为商服用地，主要用于建造商服项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
17	永兴县桃源洞小区项目	东靠银都大道、西接彭家组安置区、南邻建设路、北靠县二中。	项目位于便江镇银都大道，用地性质为商服用，主要用于建造商服项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	东接永安大道、南靠环城西路、西接银都商贸城一期、北靠城郊林地	项目位于便江镇新路下村，用地性质为商服用地，主要用于建设商服项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
19	永兴县龙山路A块项目	东沿永兴大道、南靠五星学校、西接城南变电站、北临龙山路。	项目位于便江镇永兴大道与龙山路交叉口，用地性质为商服用地，主要用于建设商服项目。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
20	宜章县2018年储备地块十项目	东临芙蓉新府项目一期用地，南临西门村集体土地，西临约50米罗家山村集体土地，北临私人建筑	位于玉溪镇西门村，尚书广场已建成，配套设施一期用地已出让，现为配套设施二期用地	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	宜章土地收购储备中心
21	宜章县2018年储备地块十三项目	东临南京洞社区（原南门村集体土地），南临私人建筑，西临107国道，北临县民政局土地	项目位于玉溪镇南京洞社区，用地性质为商业用地，主要用于商业、住宅项目的开发。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
22	宜章县2018年储备地块五项目	分两个地块，移动大楼地块东临西绕城线，南临骑玥广场，西临罗家山东湾，北临糖酒厂；商会大厦地块东临骑玥广场，南临民主西路三期，西临罗家山学校，北临罗家山集体土地	项目位于玉溪镇罗家山村，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于商会大厦的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
23	宜章县2018年储备地块一项目	分2个区域。一块位于民主西路以北，西绕城线以东；另一块北临罗家山集体土地，东临香堂岭，南临村庄，西临宜章大道	项目位于玉溪镇罗家山村，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于商业、住宅的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
24	宜章县2018年储备地块十一项目	东临宜连高速公路，南临江波头集体土地，西临玉溪河，北临曹排村集体土地	项目位于玉溪镇曹排村，用地性质为商业住宅用地、项目主要用于南京东路建设项目储备用地	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
25	宜章县2018年储备地块七项目	宜章大道以东地块：东临罗家山村藤树下，南临香山国际小区，西临宜章大道，北临民主西路二期。宜章大道以西地块：东临宜章大道，南临华申首府小区，西临罗家山鸭塘，北临民主西路三期。	项目位于玉溪镇罗家山村，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于商业、住宅项目的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	项目位于珠泉镇荞麦塘村、坦塘村，东接坦塘村安置用地，南邻和谐路，西邻晋屏大道，北靠荞麦村集体土地	项目位于嘉禾县和谐路，用地性质商服用地，项目主要用于县新城区建材市场建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	嘉禾县土地收购储备中心
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	东至教师新村，北面至玉屏村预留地，南临环城南路，西临临武县新中医院整体搬迁项目	项目位于环城南路，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于商住用途的项目开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	临武县土地收购储备中心
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	东至新屋场2组预留地，南至新屋场违章建筑，西临晴岚北路，北临环城北路	项目位于环城北路，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于商业、住宅项目的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
29	汝城县长安生态城项目	南抵磨刀村、北抵向东村、西抵东泉路、东抵向东村	项目位于汝城县东岗中路以东，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于建设汝城长安生态城。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	汝城县土地收购储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
30	汝城县 县城拓展地块 项目	南抵东泉路、 北抵神农大道、 西抵九龙大道、 东抵长安南路	项目位于汝城县和平路以北，用地性质为商业住宅用地，项目主要用于发展汝城市县城板块拓展。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	
31	安仁县 北郊地块一项目	东至安仁党校， 南至仁北路，西 至日光路，北至 泉塘路	项目位于安仁县柑桔场，用地性质为住宅用地，主要用于房地产开发项目的建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	安仁县土地 收购储备中 心
32	安仁县 工业集中区地 块三项目	东至工业园，南 至工业园通道， 西至永乐北路， 北至八一西路延 伸段	项目位于安仁县永乐江镇红星村、松山村，用地性质为住宅用地，主要用于房地产开发项目的建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	
33	郴州市 北湖区 2013 年 第二批 次用地 建设项 目	东连惠泽园南连 市储备中心用 地，西接寒西路 北接惠泽路	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	郴州市土地 储备中心
34	郴州市 北湖区 恒大金 碧花园 二号地 块建设 项目	东连骆仙公园南 接 2016-43 号宗 地，西接寒西路， 北邻恒大华府	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	
35	郴州市 北湖区 恒大金 碧花园 建设项 目	东连骆仙公园南 接 2016-43 号宗 地，西接寒西路， 北邻恒大华府	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	
36	郴州市 北湖区 2012 年 第二批 次用地 建设一 项目	东连寒西路南接 安置地西边是荒 山北邻 42 完小	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用 根据收储及出 让进度支付。	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
37	郴州市北湖区2012年第二批次用地建设二项目	东连寒西路南接华太路西边是河北邻骆仙西路	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
38	郴州市北湖区2016年第一批次用地建设项目	东连 2018-01 号宗地一号地块，南边是河，西接骆仙西路北接 X090 道路	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	
39	郴州市北湖区2017年第一批次用地建设项目	东连 2018-01 号宗地二号地块，南边是荒山，西接骆仙西路北接河道	项目位于北湖区骆仙街道高壁村，用地性质为商业住宅用地，主要用于地产项目的开发建设。	土地收储费用根据收储及出让进度支付。	

四、资金平衡情况

此次债券发行对应的 39 个项目资金用于收储土地面积合计 6,631.68 亩，项目总投资合计 34.70 亿元，其中自有资金 10.58 亿元，项目融资 24.11 亿元。地块大部分将于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）合计 88.30 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排，预计所有土地出让收入对所有融资成本的覆盖倍数为 2.99 倍。融资成本测算方面，以郴州市福城新区项目为例，该项目总投资 3.68 亿元，预计土地出让收入 11.70 亿元，此次发行债券 0.57 亿元，土储专项债券利率水平为 4.50%，预期到期本息 0.70

亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 1.88 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 4.50%，预计到期本息 2.30 亿元，该项目融资成本约为 3.00 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.90 倍。

同理，综合考虑郴州市其他地块预计土地出让收入，未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次郴州市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.20 至 13.96 之间。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

郴州市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	预计土地出让收入	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	郴州市福城新区项目	116,945.00	36,800.00	36,800.00	12,300.00	24,500.00	30,012.50
2	郴州市梨树山片区项目	50,758.00	15,733.00	15,733.00	2,570.00	13,163.00	16,124.68
3	郴州市华康小区一期、二期项目	32,384.00	20,170.00	20,170.00	4,900.00	15,270.00	18,705.75
4	郴州市白水片区项目	49,600.00	15,375.00	15,375.00	6,630.00	8,745.00	10,712.63
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	13,620.00	9,098.00	9,098.00	216.00	8,882.00	10,880.45
6	郴州市下湄桥片区项目	10,579.00	3,654.00	3,654.00	1,100.00	2,554.00	3,128.65
7	郴州市锦辉学校收回项目	13,937.00	5,243.00	5,243.00	-	5,243.00	6,422.68
8	郴州市罗家井搬迁项目	9,686.00	7,350.00	7,350.00	5,420.00	1,930.00	2,364.25

序号	项目名称	预计土地出让收入	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
9	郴州市粮食物流一期项目	12,943.00	9,821.00	9,821.00	7,610.00	2,211.00	2,708.48
10	资兴市罗围片区土地收储项目	62,910.00	20,000.00	20,000.00	2,000.00	18,000.00	22,050.00
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	15,998.00	8,000.00	8,000.00	-	8,000.00	9,800.00
12	桂阳县骏马大道商住房项目一	10,019.00	7,943.00	7,943.00	1,263.67	6,679.33	8,182.18
13	桂阳县骏马大道商住房项目二	8,618.00	7,129.00	7,129.00	1,510.00	5,619.00	6,883.28
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	20,246.00	14,742.00	14,742.00	1,410.00	13,332.00	16,331.70
15	永兴县南站路小区项目	6,421.00	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,470.00
16	永兴县西水路小区项目	20,246.00	4,460.00	4,460.00	-	4,460.00	5,463.50
17	永兴县桃源洞小区项目	22,358.00	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	3,675.00
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	9,181.00	900	900.00	-	900.00	1,102.50
19	永兴县龙山路 A 块项目	6,293.00	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	3,528.00
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	6,731.00	3,486.00	3,486.00	2,992.00	494.00	605.15
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	3,372.00	1,730.00	1,730.00	-	1,730.00	2,119.25
22	宜章县 2018 年储备地块五项目	15,248.00	6,769.00	6,769.00	252.00	6,517.00	7,983.33

序号	项目名称	预计土地出让收入	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
23	宜章县 2018 年储备地块一项目	23,093.00	15,000.00	15,000.00	416.00	14,584.00	17,865.40
24	宜章县 2018 年储备地块十一项目	9,624.00	3,110.00	3,110.00	662.00	2,448.00	2,998.80
25	宜章县 2018 年储备地块七项目	45,502.00	20,199.00	20,199.00	354.00	19,845.00	24,310.13
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	17,257.00	6,438.77	6,438.77	1,920.30	4,518.47	5,535.13
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	4,793.00	3,387.00	3,387.00	123.00	3,264.00	3,998.40
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	4,378.00	2,936.00	2,936.00	-	2,936.00	3,596.60
29	汝城县长安生态城项目	11,714.00	3,345.30	3,345.30	1,035.30	2,310.00	2,829.75
30	汝城县县城拓展地块项目	29,154.00	4,327.05	4,327.05	1,337.05	2,990.00	3,662.75
31	安仁县北郊地块一项目	4,034.00	2,697.58	2,697.58	-	2,697.58	3,304.54
32	安仁县工业集中区地块三项目	4,707.00	3,215.28	3,215.28	-	3,215.28	3,938.72
33	北湖区 2013 年第二批次用地建设项目	52,374.00	13,930.00	13,930.00	9,330.00	4,600.00	5,635.00
34	北湖区恒大金碧花园二号地块建设项目	38,687.00	11,278.00	11,278.00	6,378.00	4,900.00	6,002.50
35	北湖区恒大金碧花园建设项目	54,994.00	16,028.00	16,028.00	11,128.00	4,900.00	6,002.50

序号	项目名称	预计土地出让收入	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
36	北湖区 2012 年第二批次用地建设一项目	23,458.00	6,245.00	6,245.00	4,735.00	1,510.00	1,849.75
37	北湖区 2012 年第二批次用地建设二项目	9,923.00	2,638.00	2,638.00	2,058.00	580.00	710.50
38	北湖区 2016 年第一批次用地建设项目	16,814.00	13,730.00	13,730.00	8,120.00	5,610.00	6,872.25
39	北湖区 2017 年第一批次用地建设项目	14,404.00	12,973.00	12,973.00	8,073.00	4,900.00	6,002.50
合计		883,003.00	346,960.98	346,960.98	105,843.32	241,117.66	295,369.18

郴州市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增金额	本期偿还金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年应付本金和
郴州市福城新区项目	2018 年		5,653.00		5,653.00		
	2019 年	5,653.00	18,847.00		24,500.00	254.39	254.39
	2020 年	24,500.00			24,500.00	1,102.50	1,102.50
	2021 年	24,500.00			24,500.00	1,102.50	1,102.50
	2022 年	24,500.00			24,500.00	1,102.50	1,102.50
	2023 年	24,500.00		5,653.00	18,847.00	1,102.50	6,755.50
	2024 年	18,847.00		18,847.00		848.12	19,695.12
	合计			24,500.00		5,512.50	30,012.50
郴州市梨树山片区项目	2018 年		13,163.00		13,163.00		
	2019 年	13,163.00	-		13,163.00	592.34	592.34
	2020 年	13,163.00			13,163.00	592.34	592.34
	2021 年	13,163.00			13,163.00	592.34	592.34
	2022 年	13,163.00			13,163.00	592.34	592.34
	2023 年	13,163.00		13,163.00	-	592.34	13,755.34
	合计			13,163.00		2,961.68	16,124.68
郴州市华康小	2018 年		9,000.00		9,000.00		
	2019 年	9,000.00	6,270.00		15,270.00	405.00	405.00

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
区一 期、二 期项目	2020 年	15,270.00			15,270.00	687.15	687.15
	2021 年	15,270.00			15,270.00	687.15	687.15
	2022 年	15,270.00			15,270.00	687.15	687.15
	2023 年	15,270.00		9,000.00	6,270.00	687.15	9,687.15
	2024 年	6,270.00		6,270.00		282.15	6,552.15
	合计			15,270.00		3,435.75	18,705.75
郴州市 白水片 区项目	2018 年		6,000.00		6,000.00		
	2019 年	6,000.00	2,745.00		8,745.00	270.00	270.00
	2020 年	8,745.00			8,745.00	393.53	393.53
	2021 年	8,745.00			8,745.00	393.53	393.53
	2022 年	8,745.00			8,745.00	393.53	393.53
	2023 年	8,745.00		6,000.00	2,745.00	393.53	6,393.53
	2024 年	2,745.00		2,745.00		123.53	2,868.53
	合计			8,745.00		1,967.63	10,712.63
郴州市 10 万吨 锌冶炼 项目	2018 年		4,400.00		4,400.00		
	2019 年	4,400.00	4,482.00		8,882.00	198.00	198.00
	2020 年	8,882.00			8,882.00	399.69	399.69
	2021 年	8,882.00			8,882.00	399.69	399.69
	2022 年	8,882.00			8,882.00	399.69	399.69
	2023 年	8,882.00		4,400.00	4,482.00	399.69	4,799.69
	2024 年	4,482.00		4,482.00		201.69	4,683.69
	合计			8,882.00		1,998.45	10,880.45
郴州市 下湄桥 片区项 目	2018 年		2,300.00		2,300.00		
	2019 年	2,300.00	254.00		2,554.00	103.50	103.50
	2020 年	2,554.00			2,554.00	114.93	114.93
	2021 年	2,554.00			2,554.00	114.93	114.93
	2022 年	2,554.00			2,554.00	114.93	114.93
	2023 年	2,554.00		2,300.00	254.00	114.93	2,414.93
	2024 年	254.00		254.00		11.43	265.43
	合计			2,554.00		574.65	3,128.65
郴州市 锦辉学 校收回 项目	2018 年		5,243.00		5,243.00		
	2019 年	5,243.00	-		5,243.00	235.94	235.94
	2020 年	5,243.00			5,243.00	235.94	235.94
	2021 年	5,243.00			5,243.00	235.94	235.94
	2022 年	5,243.00			5,243.00	235.94	235.94
	2023 年	5,243.00		5,243.00	-	235.94	5,478.94
	2024 年	-		-		-	-
	合计			5,243.00		1,179.68	6,422.68
郴州市 罗家井	2018 年		1,930.00		1,930.00		
	2019 年	1,930.00	-		1,930.00	86.85	86.85
	2020 年	1,930.00			1,930.00	86.85	86.85

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
搬迁项目	2021 年	1,930.00			1,930.00	86.85	86.85
	2022 年	1,930.00			1,930.00	86.85	86.85
	2023 年	1,930.00		1,930.00	-	86.85	2,016.85
	合计			1,930.00		434.25	2,364.25
郴州市 粮食物 流一期 项目	2018 年		2,211.00		2,211.00		
	2019 年	2,211.00	-		2,211.00	99.50	99.50
	2020 年	2,211.00			2,211.00	99.50	99.50
	2021 年	2,211.00			2,211.00	99.50	99.50
	2022 年	2,211.00			2,211.00	99.50	99.50
	2023 年	2,211.00		2,211.00	-	99.50	2,310.50
	2024 年	-		-		-	-
	合计			2,211.00		497.48	2,708.48
资兴市 罗围片 区土地 收储项 目	2018 年		10,300.00		10,300.00		
	2019 年	10,300.00	7,700.00		18,000.00	463.50	463.50
	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		10,300.00	7,700.00	810.00	11,110.00
	2024 年	7,700.00		7,700.00		346.50	8,046.50
	合计			18,000.00		4,050.00	22,050.00
桂阳县 太和国 有林场 场部中 小型商 品房项 目	2018 年		858.69		858.69		
	2019 年	858.69	7,141.31		8,000.00	38.64	38.64
	2020 年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
	2021 年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
	2022 年	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
	2023 年	8,000.00		858.69	7,141.31	360.00	1,218.69
	2024 年	7,141.31		7,141.31		321.36	7,462.67
	合计			8,000.00		1,800.00	9,800.00
桂阳县 骏马大 道商住 房项目 一	2018 年		658.33		658.33		
	2019 年	658.33	6,021.00		6,679.33	29.62	29.62
	2020 年	6,679.33			6,679.33	300.57	300.57
	2021 年	6,679.33			6,679.33	300.57	300.57
	2022 年	6,679.33			6,679.33	300.57	300.57
	2023 年	6,679.33		658.33	6,021.00	300.57	958.90
	2024 年	6,021.00		6,021.00		270.95	6,291.95
	合计			6,679.33		1,502.85	8,182.18
桂阳县 骏马大 道商住 房项目 二	2018 年		556.71		556.71		
	2019 年	556.71	5,062.29		5,619.00	25.05	25.05
	2020 年	5,619.00			5,619.00	252.86	252.86
	2021 年	5,619.00			5,619.00	252.86	252.86
	2022 年	5,619.00			5,619.00	252.86	252.86

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
	2023 年	5,619.00		556.71	5,062.29	252.86	809.57
	2024 年	5,062.29		5,062.29		227.80	5,290.09
	合计			5,619.00		1,264.28	6,883.28
桂阳县 100 家 智能家 具企业 产业园 一期项 目	2018 年		11,326.27		11,326.27		
	2019 年	11,326.27	2,005.73		13,332.00	509.68	509.68
	2020 年	13,332.00			13,332.00	599.94	599.94
	2021 年	13,332.00			13,332.00	599.94	599.94
	2022 年	13,332.00			13,332.00	599.94	599.94
	2023 年	13,332.00		11,326.27	2,005.73	599.94	11,926.21
	2024 年	2,005.73		2,005.73		90.26	2,095.99
	合计			13,332.00		2,999.70	16,331.70
永兴县 南站路 小区项 目	2018 年		1,200.00		1,200.00		
	2019 年	1,200.00	-		1,200.00	54.00	54.00
	2020 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
	2021 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
	2022 年	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
	2023 年	1,200.00		1,200.00	-	54.00	1,254.00
	合计			1,200.00		270.00	1,470.00
永兴县 西水路 小区项 目	2018 年		3,460.00		3,460.00		
	2019 年	3,460.00	1,000.00		4,460.00	155.70	155.70
	2020 年	4,460.00			4,460.00	200.70	200.70
	2021 年	4,460.00			4,460.00	200.70	200.70
	2022 年	4,460.00			4,460.00	200.70	200.70
	2023 年	4,460.00		3,460.00	1,000.00	200.70	3,660.70
	2024 年	1,000.00		1,000.00		45.00	1,045.00
	合计			4,460.00		1,003.50	5,463.50
永兴县 桃源洞 小区项 目	2018 年		2,160.00		2,160.00		
	2019 年	2,160.00	840.00		3,000.00	97.20	97.20
	2020 年	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2021 年	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2022 年	3,000.00			3,000.00	135.00	135.00
	2023 年	3,000.00		2,160.00	840.00	135.00	2,295.00
	2024 年	840.00		840.00		37.80	877.80
	合计			3,000.00		675.00	3,675.00
永兴县 稀贵金 属成品 交易 (银都 商贸	2018 年		900.00		900.00		
	2019 年	900.00	-		900.00	40.50	40.50
	2020 年	900.00			900.00	40.50	40.50
	2021 年	900.00			900.00	40.50	40.50
	2022 年	900.00			900.00	40.50	40.50
	2023 年	900.00		900.00	-	40.50	940.50
	合计			900.00		202.50	1,102.50

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
城)项目							
永兴县 龙山路 A 块项目	2018 年		2,880.00		2,880.00		
	2019 年	2,880.00	-		2,880.00	129.60	129.60
	2020 年	2,880.00			2,880.00	129.60	129.60
	2021 年	2,880.00			2,880.00	129.60	129.60
	2022 年	2,880.00			2,880.00	129.60	129.60
	2023 年	2,880.00		2,880.00	-	129.60	3,009.60
	2024 年	-		-		-	-
	合计			2,880.00		648.00	3,528.00
宜章县 2018 年 储备地 块十项 目	2018 年		494.00		494.00		
	2019 年	494.00	-		494.00	22.23	22.23
	2020 年	494.00			494.00	22.23	22.23
	2021 年	494.00			494.00	22.23	22.23
	2022 年	494.00			494.00	22.23	22.23
	2023 年	494.00		494.00	-	22.23	516.23
	合计			494.00		111.15	605.15
宜章县 2018 年 储备地 块十三 项目	2018 年		1,730.00		1,730.00		
	2019 年	1,730.00	-		1,730.00	77.85	77.85
	2020 年	1,730.00			1,730.00	77.85	77.85
	2021 年	1,730.00			1,730.00	77.85	77.85
	2022 年	1,730.00			1,730.00	77.85	77.85
	2023 年	1,730.00		1,730.00	-	77.85	1,807.85
	合计			1,730.00		389.25	2,119.25
宜章县 2018 年 储备地 块五项 目	2018 年		247.00		247.00		
	2019 年	247.00	6,270.00		6,517.00	11.12	11.12
	2020 年	6,517.00			6,517.00	293.27	293.27
	2021 年	6,517.00			6,517.00	293.27	293.27
	2022 年	6,517.00			6,517.00	293.27	293.27
	2023 年	6,517.00		247.00	6,270.00	293.27	540.27
	2024 年	6,270.00		6,270.00		282.15	6,552.15
	合计			6,517.00		1,466.33	7,983.33
宜章县 2018 年 储备地 块一项目	2018 年		1,584.00		1,584.00		
	2019 年	1,584.00	13,000.00		14,584.00	71.28	71.28
	2020 年	14,584.00			14,584.00	656.28	656.28
	2021 年	14,584.00			14,584.00	656.28	656.28
	2022 年	14,584.00			14,584.00	656.28	656.28
	2023 年	14,584.00		1,584.00	13,000.00	656.28	2,240.28
	2024 年	13,000.00		13,000.00		585.00	13,585.00
	合计			14,584.00		3,281.40	17,865.40
	2018 年		800.00		800.00		

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
宜章县 2018 年 储备地 块十一 项目	2019 年	800.00	1,648.00		2,448.00	36.00	36.00
	2020 年	2,448.00			2,448.00	110.16	110.16
	2021 年	2,448.00			2,448.00	110.16	110.16
	2022 年	2,448.00			2,448.00	110.16	110.16
	2023 年	2,448.00		800.00	1,648.00	110.16	910.16
	2024 年	1,648.00		1,648.00		74.16	1,722.16
	合计			2,448.00		550.80	2,998.80
宜章县 2018 年 储备地 块七项 目	2018 年		2,845.00		2,845.00		
	2019 年	2,845.00	17,000.00		19,845.00	128.03	128.03
	2020 年	19,845.00			19,845.00	893.03	893.03
	2021 年	19,845.00			19,845.00	893.03	893.03
	2022 年	19,845.00			19,845.00	893.03	893.03
	2023 年	19,845.00		2,845.00	17,000.00	893.03	3,738.03
	2024 年	17,000.00		17,000.00		765.00	17,765.00
	合计			19,845.00		4,465.13	24,310.13
嘉禾县 嘉禾建 材市场 项目	2018 年		3,600.00		3,600.00		
	2019 年	3,600.00	918.47		4,518.47	162.00	162.00
	2020 年	4,518.47			4,518.47	203.33	203.33
	2021 年	4,518.47			4,518.47	203.33	203.33
	2022 年	4,518.47			4,518.47	203.33	203.33
	2023 年	4,518.47		3,600.00	918.47	203.33	3,803.33
	2024 年	918.47		918.47		41.33	959.80
	合计			4,518.47		1,016.66	5,535.13
临武县 环城南 路二号 地块土 地开发 项目	2018 年		3,264.00		3,264.00		
	2019 年	3,264.00	-		3,264.00	146.88	146.88
	2020 年	3,264.00			3,264.00	146.88	146.88
	2021 年	3,264.00			3,264.00	146.88	146.88
	2022 年	3,264.00			3,264.00	146.88	146.88
	2023 年	3,264.00		3,264.00	-	146.88	3,410.88
	合计			3,264.00		734.40	3,998.40
临武县 环城北 路一号 地块土 地开发 项目	2018 年		2,936.00		2,936.00		
	2019 年	2,936.00	-		2,936.00	132.12	132.12
	2020 年	2,936.00			2,936.00	132.12	132.12
	2021 年	2,936.00			2,936.00	132.12	132.12
	2022 年	2,936.00			2,936.00	132.12	132.12
	2023 年	2,936.00		2,936.00	-	132.12	3,068.12
	合计			2,936.00		660.60	3,596.60
汝城县 长安生 态城项 目	2018 年		2,310.00		2,310.00		
	2019 年	2,310.00	-		2,310.00	103.95	103.95
	2020 年	2,310.00			2,310.00	103.95	103.95
	2021 年	2,310.00			2,310.00	103.95	103.95

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
	2022 年	2,310.00			2,310.00	103.95	103.95
	2023 年	2,310.00		2,310.00	-	103.95	2,413.95
	合计			2,310.00		519.75	2,829.75
汝城县 县城拓展地块 项目	2018 年		2,990.00		2,990.00		
	2019 年	2,990.00	-		2,990.00	134.55	134.55
	2020 年	2,990.00			2,990.00	134.55	134.55
	2021 年	2,990.00			2,990.00	134.55	134.55
	2022 年	2,990.00			2,990.00	134.55	134.55
	2023 年	2,990.00		2,990.00	-	134.55	3,124.55
	合计			2,990.00		672.75	3,662.75
安仁县 北郊地块一项目	2018 年		2,697.58		2,697.58		
	2019 年	2,697.58	-		2,697.58	121.39	121.39
	2020 年	2,697.58			2,697.58	121.39	121.39
	2021 年	2,697.58			2,697.58	121.39	121.39
	2022 年	2,697.58			2,697.58	121.39	121.39
	2023 年	2,697.58		2,697.58	-	121.39	2,818.97
	合计			2,697.58		606.96	3,304.54
安仁县 工业集中区地 块三项目	2018 年		1,202.42		1,202.42		
	2019 年	1,202.42	2,012.86		3,215.28	54.11	54.11
	2020 年	3,215.28			3,215.28	144.69	144.69
	2021 年	3,215.28			3,215.28	144.69	144.69
	2022 年	3,215.28			3,215.28	144.69	144.69
	2023 年	3,215.28		1,202.42	2,012.86	144.69	1,347.11
	2024 年	2,012.86		2,012.86		90.58	2,103.44
	合计			3,215.28		723.44	3,938.72
北湖区 2013 年 第二批次用地 建设项目	2018 年		4,600.00		4,600.00		
	2019 年	4,600.00	-		4,600.00	207.00	207.00
	2020 年	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
	2021 年	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
	2022 年	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
	2023 年	4,600.00		4,600.00	-	207.00	4,807.00
	合计			4,600.00		1,035.00	5,635.00
北湖区 恒大金 碧花园 二号地 块建设 项目	2018 年		4,900.00		4,900.00		
	2019 年	4,900.00	-		4,900.00	220.50	220.50
	2020 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2021 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2022 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2023 年	4,900.00		4,900.00	-	220.50	5,120.50
	合计			4,900.00		1,102.50	6,002.50
北湖区 恒大金	2018 年		4,900.00		4,900.00		
	2019 年	4,900.00	-		4,900.00	220.50	220.50

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年应付 本金和
碧花园 建设项 目	2020 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2021 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2022 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2023 年	4,900.00		4,900.00	-	220.50	5,120.50
	合计			4,900.00		1,102.50	6,002.50
北湖区 2012 年 第二批 次用地 建设一 项目	2018 年		1,510.00		1,510.00		
	2019 年	1,510.00	-		1,510.00	67.95	67.95
	2020 年	1,510.00			1,510.00	67.95	67.95
	2021 年	1,510.00			1,510.00	67.95	67.95
	2022 年	1,510.00			1,510.00	67.95	67.95
	2023 年	1,510.00		1,510.00	-	67.95	1,577.95
	合计			1,510.00		339.75	1,849.75
北湖区 2012 年 第二批 次用地 建设二 项目	2018 年		580.00		580.00		
	2019 年	580.00	-		580.00	26.10	26.10
	2020 年	580.00			580.00	26.10	26.10
	2021 年	580.00			580.00	26.10	26.10
	2022 年	580.00			580.00	26.10	26.10
	2023 年	580.00		580.00	-	26.10	606.10
	合计			580.00		130.50	710.50
北湖区 2016 年 第一批 次用地 建设项 目	2018 年		5,610.00		5,610.00		
	2019 年	5,610.00	-		5,610.00	252.45	252.45
	2020 年	5,610.00			5,610.00	252.45	252.45
	2021 年	5,610.00			5,610.00	252.45	252.45
	2022 年	5,610.00			5,610.00	252.45	252.45
	2023 年	5,610.00		5,610.00	-	252.45	5,862.45
	合计			5,610.00		1,262.25	6,872.25
北湖区 2017 年 第一批 次用地 建设项 目	2018 年		4,900.00		4,900.00		
	2019 年	4,900.00	-		4,900.00	220.50	220.50
	2020 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2021 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2022 年	4,900.00			4,900.00	220.50	220.50
	2023 年	4,900.00		4,900.00	-	220.50	5,120.50
	合计			4,900.00		1,102.50	6,002.50

郴州市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	郴州市福城新区项目	725	商业、住宅	36,800.00	116,945.00	24,500.00	30,012.50	3.9
2	郴州市梨树山片区项目	314.67	商业、住宅	15,733.00	50,758.00	13,163.00	16,124.68	3.15
3	郴州市华康小区一期、二期项目	334.61	住宅	20,170.00	32,384.00	15,270.00	18,705.75	1.73
4	郴州市白水片区项目	307.49	商业、住宅	15,375.00	49,600.00	8,745.00	10,712.63	4.63
5	郴州市 10 万吨锌冶炼项目	181.92	商业、住宅	9,098.00	13,620.00	8,882.00	10,880.45	1.25
6	郴州市下湄桥片区项目	73.09	商业、住宅	3,654.00	10,579.00	2,554.00	3,128.65	3.38
7	郴州市锦辉学校收回项目	144	住宅	5,243.00	13,937.00	5,243.00	6,422.68	2.17
8	郴州市罗家井搬迁项目	147	物流	7,350.00	9,686.00	1,930.00	2,364.25	4.1
9	郴州市粮食物流一期项目	196.43	物流	9,821.00	12,943.00	2,211.00	2,708.48	4.78
10	资兴市罗围片区土地收储项目	400	商服、住宅	20,000.00	62,910.00	18,000.00	22,050.00	2.85
11	桂阳县太和国有林场场部中小型商品房项目	90	商业、住宅	8,000.00	15,998.00	8,000.00	9,800.00	1.63
12	桂阳县骏马大道商	69	商业、住宅	7,943.00	10,019.00	6,679.33	8,182.18	1.22

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
	住房项目一							
13	桂阳县骏马大道商住住房项目二	58.35	商业、住宅	7,129.00	8,618.00	5,619.00	6,883.28	1.25
14	桂阳县 100 家智能家具企业产业园一期项目	810	工业	14,742.00	20,246.00	13,332.00	16,331.70	1.24
15	永兴县南站路小区项目	53	商服	1,200.00	6,421.00	1,200.00	1,470.00	4.37
16	永兴县西水路小区项目	136.37	商服	4,460.00	20,246.00	4,460.00	5,463.50	3.71
17	永兴县桃源洞小区项目	124.7	商服	3,000.00	22,358.00	3,000.00	3,675.00	6.08
18	永兴县稀贵金属成品交易（银都商贸城）项目	83	商服	900.00	9,181.00	900.00	1,102.50	8.33
19	永兴县龙山路 A 块项目	44	商服	2,880.00	6,293.00	2,880.00	3,528.00	1.78
20	宜章县 2018 年储备地块十项目	87.16	商业、住宅	3,486.00	6,731.00	494.00	605.15	11.12
21	宜章县 2018 年储备地块十三项目	24.27	商业、住宅	1,730.00	3,372.00	1,730.00	2,119.25	1.59
22	宜章县 2018 年储	169.22	商业、住宅	6,769.00	15,248.00	6,517.00	7,983.33	1.91

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
	备地块五项目							
23	宜章县2018年储备地块一项目	256.29	商业、住宅	15,000.00	23,093.00	14,584.00	17,865.40	1.29
24	宜章县2018年储备地块十一项目	97.69	商业、住宅	3,110.00	9,624.00	2,448.00	2,998.80	3.21
25	宜章县2018年储备地块七项目	504.99	商业、住宅	20,199.00	45,502.00	19,845.00	24,310.13	1.87
26	嘉禾县嘉禾建材市场项目	151.42	商服	6,438.77	17,257.00	4,518.47	5,535.13	3.12
27	临武县环城南路二号地块土地开发项目	38.93	商业、住宅	3,387.00	4,793.00	3,264.00	3,998.40	1.2
28	临武县环城北路一号地块土地开发项目	35.56	商业、住宅	2,936.00	4,378.00	2,936.00	3,596.60	1.22
29	汝城县长安生态城项目	111.51	商业、住宅	3,345.30	11,714.00	2,310.00	2,829.75	4.14
30	汝城县县城拓展地块项目	144.26	商业、住宅	4,327.05	29,154.00	2,990.00	3,662.75	7.96
31	安仁县北郊地块一项目	51.9	住宅	2,697.58	4,034.00	2,697.58	3,304.54	1.22
32	安仁县工业集中区地块三项目	61.95	住宅	3,215.28	4,707.00	3,215.28	3,938.72	1.2

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
33	北湖区 2013 年第二批用地建设项目	120.00	商住	13,930.00	52,374.00	4,600.00	5,635.00	9.29
34	北湖区恒大金碧花园二号地块建设项目	88.64	商住	11,278.00	38,687.00	4,900.00	6,002.50	6.44
35	北湖区恒大金碧花园建设项目	126.00	商住	16,028.00	54,994.00	4,900.00	6,002.50	9.16
36	北湖区 2012 年第二批用地建设一项目	53.75	住宅	6,245.00	23,458.00	1,510.00	1,849.75	12.68
37	北湖区 2012 年第二批用地建设二项目	22.74	商业	2,638.00	9,923.00	580.00	710.50	13.96
38	北湖区 2016 年第一批用地建设项目	103.83	商住	13,730.00	16,814.00	5,610.00	6,872.25	2.45
39	北湖区 2017 年第一批用地建设项目	88.95	商住	12,973.00	14,404.00	4,900.00	6,002.50	2.4
合计		6,631.68		346,960.98	883,003.00	241,117.66	295,369.18	2.99

综上所述，2018 年湖南省郴州土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.99，项目收益完全可以覆盖融

资成本。同时，上述项目已经通过湖南金州律师事务所合法性审核，项目融资平衡情况已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（利安达专字【2018】京 A2126）审计通过。

2018 年湖南省湘潭市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省湘潭市土地储备项目募集资金规模为 20.54 亿元。其中湘潭本市级 17.53 亿元、湘潭县 1.36 亿元、湘乡市 1.24 亿元、韶山市 0.41 亿元。

二、湘潭市本级

（一）区域情况

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里，截至 2017 年末总人口达 285.2 万人。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的连接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上

海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	1,703.10	1,866.79	2,055.76
一般预算收入	117.39	125.35	126.60
政府性基金收入	13.64	12.97	44.31
其中：国有土地出让收入	9.23	10.00	37.99
政府性基金支出	17.48	14.50	30.07
其中：国有土地出让支出	9.06	10.02	23.86

湘潭市本级 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入	63.53	69.74	68.70
政府性基金收入	10.25	9.11	35.75
其中：国有土地出让收入	6.74	7.02	30.90
政府性基金支出	8.47	8.37	19.19
其中：国有土地出让支出	4.84	6.86	17.56

（二）项目情况

湘潭市本级本期债券拟募集资金 17.53 亿元，拟用于中核

中成项目地块、中核永吉项目地块、湘水西湖 A 地块、九华湖东北角地块四宗土地。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。

湘潭市本级土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	中核中成项目地块	东至兴隆路、西至石莲路、南至吉利东路、北至白石东路	计划收储 487.84 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 83,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	湘潭市国土资源储备中心
2	中核永吉项目地块	东至中核通达地块、西至兴隆路、南至奔驰路、北至中核通达地块	计划收储 89.98 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 15,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘潭市国土资源储备中心
3	湘水西湖 A 地块	东至沿江路、南至沪昆高速、西至九华大道、北至吉利路	计划收储 397.95 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 60,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘潭市国土资源储备中心
4	九华湖东北角地块	东至沿江北路、南至九华湖公园、西至九华湖公园、北至潭邵高路	计划收储 469.95 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 95,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘潭市国土资源储备中心

（三）资金平衡

湘潭市本级此次债券发行对应的 4 宗土地计划收储面积合计 1,445.72 亩，项目总投资 253,000.00 万元，其中自有资金 77,700.00 万元，项目融资 175,300.00 万元。上述地块预计 2019 年至 2023 年出让，预计土地出让收入（指扣除政策提留部分后可用于偿债部分，下同）合计 464,043.25 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本方面，以中核中成项目地块为例，该项目总投资 83,000.00

万元，预计土地出让收入 156,591.12 万元，此次债券融资 64,000.00 万元，假设本期 5 年期债券利率水平为 4.5%，预计到期本息为 78,400.00 万元。预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 2.00。同理，中核永吉项目地块、湘水西湖 A 地块、九华湖东北角地块预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数分别为 2.08、2.61、2.05。湘潭市本级收储的 4 宗土地收益可以覆盖融资本息。

湘潭市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	中核中成项目地块	2019 年-2023 年	83,000.00	83,000.00	19,000.00	64,000.00	78,400.00
2	中核永吉项目地块	2019 年-2023 年	15,000.00	15,000.00	3,700.00	11,300.00	13,842.50
3	湘水西湖 A 地块	2019 年-2023 年	60,000.00	60,000.00	20,000.00	40,000.00	49,000.00
4	九华湖东北角地块	2019 年-2023 年	95,000.00	95,000.00	35,000.00	60,000.00	73,500.00
合计			253,000.00	253,000.00	77,700.00	175,300.00	214,742.50

湘潭市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	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
1	中核中成项目地块	2018		64,000.00		64,000.00		
		2019	64,000.00			64,000.00	2,880.00	2,880.00
		2020	64,000.00			64,000.00	2,880.00	2,880.00
		2021	64,000.00			64,000.00	2,880.00	2,880.00
		2022	64,000.00			64,000.00	2,880.00	2,880.00
		2023	64,000.00		64,000.00		2,880.00	66,880.00
		合计		64,000.00	64,000.00		14,400.00	78,400.00
2	中核永吉	2018		11,300.00		11,300.00		
		2019	11,300.00			11,300.00	508.50	508.50

序号	项目名称	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
	项目 地块	2020	11,300.00			11,300.00	508.50	508.50
		2021	11,300.00			11,300.00	508.50	508.50
		2022	11,300.00			11,300.00	508.50	508.50
		2023	11,300.00		11,300.00		508.50	11,808.50
		合计		11,300.00	11,300.00		2,542.50	13,842.50
3	湘水 西湖 A 地 块	2018		40,000.00		40,000.00		
		2019	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
		2020	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
		2021	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
		2022	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
		2023	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
		合计		40,000.00	40,000.00		9,000.00	49,000.00
4	九华 湖东 北角 地块	2018		60,000.00		60,000.00		
		2019	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
		2020	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
		2021	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
		2022	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
		2023	60,000.00		60,000.00		2,700.00	62,700.00
		合计		60,000.00	60,000.00		13,500.00	73,500.00

湘潭市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元、亩

序号	项目名称	规划收 储面积	土地 规划 性质	项目资金 总需求	预计地块 出让收入	计划发行 额	预计融资 成本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
1	中核中 成项目 地块	487.84	商住 用地	83,000.00	156,591.12	64,000.00	78,400.00	2.00
2	中核永 吉项目 地块	89.98	商住 用地	15,000.00	28,843.20	11,300.00	13,842.50	2.08
3	湘水西 湖 A 地 块	397.95	商住 用地	60,000.00	127,747.92	40,000.00	49,000.00	2.61
4	九华湖 东北角 地块	469.95	商住 用地	95,000.00	150,861.01	60,000.00	73,500.00	2.05
	合计	1,445.72		253,000.00	464,043.25	175,300.00	214,742.50	2.16

综上所述，湘潭市本级 2018 年土地储备专项债收储土地项目预计收益对融资本息的覆盖倍数为 2.00-2.61，项目收益可

以覆盖融资本息。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02012 号】审计通过。

三、湘潭县

（一）区域情况

湘潭县隶属于湖南省湘潭市，位于南岳衡山北部，湘江下游西岸，长衡丘陵盆地北段，东临株洲市、株洲县，南接衡东县、衡山县、双峰县，西抵湘乡市、韶山市，北与湘潭市接壤。湘潭县县域总面积 2,134 平方公里，县域全境均属于长株潭两型社会综合配套改革试验区范围。全县辖 17 个乡镇，总人口 103 万。湘潭县有“湘中明珠”之美誉，是中国湘莲之乡、湖湘文化发祥地，是湖南融入“泛珠三角”的前沿阵地。

湘潭县区位优势，交通便捷。与省会长沙接壤相连，与黄花国际机场 40 分钟车程，与株洲市相接相邻，与湘潭市区一江之隔。境内湘江、107 国道、长衡西线高速公路、武广高速铁路纵贯南北，320 国道、潭邵高速公路、湘黔铁路、天易高等级公路横亘东西，形成了四通八达的立体交通网络。

湘潭县山川秀丽，物华天宝。素有“天下壮县”、“湘中明珠”、“湘莲之乡”、“楚南粮仓”等美誉，境内蕴含矿产资源 33 种，极具开采价值，煤、锰、海泡石等储量位列全国县市前列；是全国最大的湘莲集散市场，国内最大的槟榔加工基地，粮食和生猪产量更是多年稳居全省首位、全国前列。

湘潭县 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	329.80	364.30	404.27
一般预算收入	19.08	19.46	20.04
政府性基金收入	0.94	2.89	4.79
其中：国有土地出让收入	0.35	2.44	3.83
政府性基金支出	2.50	2.47	3.90
其中：国有土地出让支出	0.35	1.28	2.16

（二）项目情况

湘潭县本期债券拟募集资金 1.36 亿元，拟用于湘潭县 2013 年第一批次建设用地、湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块两宗土地。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。

湘潭县土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	东至洛口大道、西至京竹村田边、南至京竹村田边、北至大鹏西路	计划收储 118.05 亩，拟作为商居综合用地开发。	总投资 13,857.60 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘潭县土地储备中心
2	湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	东至 018 县道、西至镇域内湘莲大道、南至镇域内湘莲大道、北至 018 县道	计划收储 38.85 亩，拟作为商居综合用地开发。	总投资 1,266.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘潭县土地储备中心

（三）资金平衡

湘潭县此次债券发行对应的 2 宗土地计划收储面积合计 156.90 亩，项目总投资 15,123.60 万元，其中自有资金 1,523.60 万元，项目融资 13,600.00 万元。上述地块预计 2018 年至 2023

年出让,预计土地出让收入合计 32,967.34 万元,土地出让前,项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本方面,以湘潭县 2013 年第一批次建设用地为例,该项目总投资 13,857.60 万元,预计土地出让收入 31,294.69 万元,此次债券融资 12,600.00 万元,假设本期 5 年期债券利率水平为 4.5%,预计到期本息为 15,435.00 万元。预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 2.03。同理,湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 1.37。湘潭县收储的 2 宗土地收益可以覆盖融资本息。

湘潭县土地储备项目投资资金来源

单位: 万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	2019 年-2023 年	13,857.60	13,857.60	1,257.60	12,600.00	15,435.00
2	湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	2019 年-2023 年	1,266.00	1,266.00	266.00	1,000.00	1,225.00
合计			15,123.60	15,123.60	1,523.60	13,600.00	16,660.00

湘潭县土地储备项目融资还本付息情况

单位: 万元

序号	项目名称	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
1	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	2018		12,600.00		12,600.00		
		2019	12,600.00			12,600.00	567.00	567.00
		2020	12,600.00			12,600.00	567.00	567.00
		2021	12,600.00			12,600.00	567.00	567.00
		2022	12,600.00			12,600.00	567.00	567.00
		2023	12,600.00		12,600.00		567.00	13,167.00

		合计		12,600.00	12,600.00		2,835.00	15,435.00
2	湘潭县 2012 年 第四批 次项目 第 11 号 地块	2018		1,000.00		1,000.00		
		2019	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
		2020	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
		2021	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
		2022	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
		2023	1,000.00		1,000.00		45.00	1,045.00
		合计		1,000.00	1,000.00		225.00	1,225.00

湘潭县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元、亩、倍

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	湘潭县 2013 年第一批次建设用地	118.05	商居综合	13,857.60	31,294.69	12,600.00	15,435.00	2.03
2	湘潭县 2012 年第四批次项目第 11 号地块	38.85	商居综合	1,266.00	1,672.65	1,000.00	1,225.00	1.37
合计		156.90		15,123.60	32,967.34	13,600.00	16,660.00	1.98

综上所述，湘潭县 2018 年土地储备专项债收储土地项目预计收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37-2.03，项目收益可以覆盖融资本息。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02012 号】审计通过。

四、湘乡市

（一）区域情况

湘乡市位于湖南省中部，为长株潭城市群资源节约型、环

境友好型社会建设综合配套改革实验区重要工业基地。总面积 1967 平方公里，人口约 92.41 万。2014 年、2015 年获评省全面小康经济强县，湖南省县域经济十强县。湘乡山水旖旎秀丽，人文资源丰富。市内有国家重点文物保护单位东山书院及省级文物保护单位 4 处，湖南水府旅游区是国家 AAAA 级旅游景区。湘乡工业布局合理，门类齐全，形成了以冶金、建材、食品、机电、化工、制革为主体的现代工业格局。湘乡交通便利，电力充足，通信发达，湘乡火车站拥有一流的硬件和软件设施，湘黔铁路、洛湛铁路、320 国道、娄湘高等级公路、湘柘公路、上瑞高速公路、沪昆高速铁路、长韶娄高速横贯全市东西南北。湘乡城市建设日新月异，“两型社会”建设纵深推进，“南拓北进”工程正在实施，东山新城快速崛起。省级工业园区湘乡经开区发展迅速，调规扩区至 9.8 平方公里，实际管辖面积 42.6 平方公里，固定资产投资累计逾 200 亿元，形成了以机械装备、医疗器械、电子电器、皮革加工及绿色食品等为主的产业规模，引进入区企业 200 余家。

湘乡市 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	328.58	365.65	406.42
一般预算收入	13.71	14.11	15.02
政府性基金收入	2.13	0.89	0.49
其中：国有土地出让收入	1.90	0.53	0.10
政府性基金支出	3.73	1.95	2.56

其中：国有土地出让支出	1.90	0.56	0.21
-------------	------	------	------

（二）项目情况

湘乡市本期债券拟募集资金 1.24 亿元，拟用东山新城 42 # 地、湘储 045（东山新城 9 号地）、湘乡市殡葬项目用地、湘储 602 号地等 4 宗土地。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。

湘乡市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	东山新城 42 # 地	东至湘电路、西至东山南路、南至人民路、北至文运路	计划收储 126.00 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 7,560.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘乡市国土资源储备中心
2	湘储 045（东山新城 9 号地）	东至文萃路、西至文华路、南至城东安置区、北至涟滨南路	计划收储 32.10 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 3,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘乡市国土资源储备中心
3	湘乡市殡葬项目用地	东至将军大道、西至振湘北路、南至槐花路、北至建设大道、	计划收储 202.50 亩，拟作为殡葬用地开发。	总投资 6,500.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘乡市国土资源储备中心
4	湘储 602 号地	东至大富村、西至水府庙水库、南至大富村、北至水府庙水库	计划收储 102.00 亩，拟作为商住用地开发。	总投资 3,000.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	湘乡市国土资源储备中心

（三）资金平衡

湘乡市此次债券发行对应的 4 宗土地计划收储面积合计 462.60 亩，项目总投资 20,060.00 万元，其中自有资金 7,660.00 万元，项目融资 12,400.00 万元。上述地块预计 2018 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计 53,855.58 万元，土地出让前，

项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本方面，以东山新城 42 # 地为例，该项目总投资 7,560.00 万元，预计土地出让收入 32,241.40 万元，此次债券融资 3,420.00 万元，假设本期 5 年期债券利率水平为 4.5%，预计到期本息为 4,189.50 万元。预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 7.70。同理，湘储 045（东山新城 9 号地）、湘乡市殡葬项目用地、湘储 602 号地预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为分别为 2.11、1.46、3.15。湘乡市收储的 4 宗土地收益可以覆盖融资本息。

湘乡市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	东山新城 42 # 地	2019 年-2023 年	7,560.00	7,560.00	4,140.00	3,420.00	4,189.50
2	湘储 045（东山新城 9 号地）	2019 年-2023 年	3,000.00	3,000.00	1,000.00	2,000.00	2,450.00
3	湘乡市殡葬项目用地	2019 年-2023 年	6,500.00	6,500.00	1,420.00	5,080.00	6,223.00
4	湘储 602 号地	2019 年-2023 年	3,000.00	3,000.00	1,100.00	1,900.00	2,327.50
	合计		20,060.00	20,060.00	7,660.00	12,400.00	15,190.00

湘乡市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	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
1	东山新城 42 # 地	2018		3,420.00		3,420.00		
		2019	3,420.00			3,420.00	153.90	153.90
		2020	3,420.00			3,420.00	153.90	153.90
		2021	3,420.00			3,420.00	153.90	153.90

序号	项目名称	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
		2022	3,420.00			3,420.00	153.90	153.90
		2023	3,420.00		3,420.00		153.90	3,573.90
		合计		3,420.00	3,420.00		769.50	4,189.50
2	湘储 045 (东山新 城9号 地)	2018		2,000.00		2,000.00		
		2019	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
		2020	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
		2021	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
		2022	2,000.00			2,000.00	90.00	90.00
		2023	2,000.00		2,000.00		90.00	2,090.00
		合计		2,000.00	2,000.00		450.00	2,450.00
3	湘乡 市殡 葬项 目用 地	2018		5,080.00		5,080.00		
		2019	5,080.00			5,080.00	228.60	228.60
		2020	5,080.00			5,080.00	228.60	228.60
		2021	5,080.00			5,080.00	228.60	228.60
		2022	5,080.00			5,080.00	228.60	228.60
		2023	5,080.00		5,080.00		228.60	5,308.60
		合计		5,080.00	5,080.00		1,143.00	6,223.00
4	湘储 602 号地	2018		1,900.00		1,900.00		
		2019	1,900.00			1,900.00	85.50	85.50
		2020	1,900.00			1,900.00	85.50	85.50
		2021	1,900.00			1,900.00	85.50	85.50
		2022	1,900.00			1,900.00	85.50	85.50
		2023	1,900.00		1,900.00		85.50	1,985.50
		合计		1,900.00	1,900.00		427.50	2,327.50

湘乡市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元、亩

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	东山新城42#地	126.00	商住用地	7,560.00	32,241.40	3,420.00	4,189.50	7.70
2	湘储045（东山新城9号地）	32.10	商住用地	3,000.00	5,177.72	2,000.00	2,450.00	2.11
3	湘乡市殡葬项目用地	202.50	特殊用地（殡葬）	6,500.00	9,105.52	5,080.00	6,223.00	1.46
4	湘储602号	102.00	商住用地	3,000.00	7,330.94	1,900.00	2,327.50	3.15

	地							
合计	462.60		20,060.00	53,855.58	12,400.00	15,190.00	3.55	

综上所述，湘乡市 2018 年土地储备专项债收储土地项目预计收益对融资本息的覆盖倍数为 1.46-7.70，项目收益可以覆盖融资本息。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02012 号】审计通过。

五、韶山市

（一）区域情况

韶山市位于湖南省中部偏东的湘中丘陵区，湘乡、宁乡、湘潭交界处。这里群山环抱，峰峦耸峙，气势磅礴，翠竹苍松，田园俊秀，山川相趣。韶峰为南岳七十二峰之一，色彩神奇；水库融蓝天，映青山，碧波荡漾；慈悦庵的六朝松，神秘的“西方山洞”——滴水洞、虎歇坪、滴水洞八景屏等著名景观，点缀灵秀山川。伟大领袖毛泽东故居、毛氏宗祠、毛泽东纪念馆及新建的毛泽东铜像、毛泽东诗词碑林、韶山烈士陵园等便坐落在此。韶山既是重要的革命纪念地，全国青少年革命传统教育基地，国家重点革命文物保护单位，也是享誉中外的景色秀丽的旅游胜地，受到中国人民和世界人民的广泛关注。

韶山市 2015-2017 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	70.52	77.79	86.18
一般预算收入	4.29	4.49	4.65

政府性基金收入	0.32	0.07	3.28
其中：国有土地出让收入	0.23	0.01	3.17
政府性基金支出	0.79	0.22	3.52
其中：国有土地出让支出	0.21	0.01	3.32

（二）项目情况

韶山市本期债券拟募集资金 0.41 亿元，拟用韶山平里村田园综合体项目一期用地。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。

韶山市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	韶山平里村田园综合体项目一期用地	东至县道 X036、西至韶润大道、南至县道 X036、北至韶山市游客换乘中心	计划收储 70.65 亩，拟作为商服用地开发。	总投资 4,202.00 万元，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	韶山市土地储备中心

（三）资金平衡

韶山市此次债券发行对应的土地计划收储面积为 70.65 亩，项目总投资 4,202.00 万元，其中自有资金 102.00 万元，项目融资 4,100.00 万元。上述地块预计 2018 年至 2023 年出让，预计土地出让收入合计 11,300.87 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本方面，此次债券融资 4,100.00 万元，假设本期 5 年期债券利率水平为 4.5%，预计到期本息为 5,022.50 万元。预计土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 2.25，土地收益可以覆盖融资本息。

韶山市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	韶山平里村田园综合体项目一期用地	2019 年-2023 年	4,202.00	4,202.00	102.00	4,100.00	5,022.50

韶山市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	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
1	韶山平里村田园综合体项目一期用地	2018		4,100.00		4,100.00		
		2019	4,100.00			4,100.00	184.50	184.50
		2020	4,100.00			4,100.00	184.50	184.50
		2021	4,100.00			4,100.00	184.50	184.50
		2022	4,100.00			4,100.00	184.50	184.50
		2023	4,100.00		4,100.00		184.50	4,284.50
		合计		4,100.00	4,100.00		922.50	5,022.50

韶山市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元、亩

序号	项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	韶山平里村田园综合体项目一期用地	70.65	商服用地	4,202.00	11,300.87	4,100.00	5,022.50	2.25

综上所述，韶山市 2018 年土地储备专项债收储土地项目预计收益对融资本息的覆盖倍数为 2.25，项目收益可以覆盖融资本息。同时，上述土地储备项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所【中兴财光华（湘）审专字（2018）第 02012 号】审计通过。

信用评级

中债资信评估有限责任公司认为本期土地储备专项债券违约风险极低，评定 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）—2018 年湖南省政府专项债券（七期）的信用等级为 AAA。