

2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——  
2019年福建省政府专项债券（二期）  
南平市土地储备项目收益与融资自求平衡方案



# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 南平市本级土地储备项目收益与融资自求平衡 方案

## 一、项目基本情况

南平市土地收购储备中心土地储备项目包含4个项目，分别位于延平区和建阳区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
南平市土地收购储备中心	南平市延平中心城区一期土地储备项目	大家厂片区	地块一：东至浦南高速连接线，南至莲花山路，西至山地，北至山地； 地块二：东至正荣二期、南至滨江路，西至莲花山路，北至莲花山路；	商住用地
南平市土地收购储备中心		东岭片区	地块一：东至中石化油库，西至东坑村，南至盛世御品，北至东岭春晓； 地块二：东至东坑村，西至天新莲批发市场，南至东坑村，北至北台加油站；	商住用地
南平市土地收购储备中心		延平新城片区	地块一：东邻瓦口洋、斜溪，西邻新港路一期，南邻 316 国道，北邻下岚村林地； 地块二：东邻文田工业园区，西邻新 316 国道，南邻老 316 国道，北邻水井窠林地； 地块三：东接从彦路一期，西接 316 国道。南、北连山地； 地块四：东邻东坑村园地，西至东坑村林地，北邻 316 国道，南至东坑村林地东邻山林地，西至	商住、物流、工业用地

			田地，北邻 316 国道，南至东坑村旱地； 地块五：东邻山林地，西、北至山林地，南至 316 国道	
南平市土地收购储备中心	武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）	武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）	北至商贸路，东至商贸路，西至快速通道西侧，南至林后大桥。	住宅用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，南平市土地收购储备中心共 4 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 130,866 万元，其中 2018 年通过土地储备专项债券融资 31,400 万元，发行利率为 3.89%；2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 39,466 万元（其中，本期计划融资金额 25,000 万元）；2020 年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资 60,000 万元。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00% 来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	31,400.00	-	31,400.00	-	-

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018年	-	-	-	-	-	-
2019年	31,400.00	39,466.00	-	70,866.00	1,221.46	1,221.46
2020年	70,866.00	30,500.00	-	101,366.00	2,800.10	2,800.10
2021年	101,366.00	29,500.00	-	130,866.00	4,020.10	4,020.10
2022年	130,866.00	-	-	130,866.00	5,200.10	5,200.10
2023年	130,866.00	-	31,400.00	99,466.00	5,200.10	36,600.10
2024年	99,466.00	-	39,466.00	60,000.00	3,978.64	43,444.64
2025年	60,000.00	-	30,500.00	29,500.00	2,400.00	32,900.00
2026年	29,500.00	-	29,500.00	-	1,180.00	30,680.00
合计		130,866.00	130,866.00		26,000.50	156,866.50

### 三、土地出让收入测算

#### (一) 基本假设条件。

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 土地出让收入测算及依据。

##### 1.单价预测依据

根据南平市土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，南平市本级4个土地储备项目用于项目资金平衡

的土地出让收入可产生现金净流入合计为 208,106.00 万元。

表 3-南平市本级土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
南平市延平中心城区一期土地储备项目(大家厂片区)	130.00	商住用地	150-230	198.00	25,740.00
南平市延平中心城区一期土地储备项目(东岭片区)	500.00	商住用地	150-230	198.00	99,000.00
南平市延平中心城区一期土地储备项目(延平新城片区)	200.00	商住用地	100-200	132.00	26,400.00
武夷新区南林林产工贸城收储项目(一二期)	284.83	住宅用地	100-670	200.00	56,966.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

南平市土地收购储备中心 4 个项目，本次拟发债融资金额 25,000 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
<b>现金流入</b>										
资本金流入	72,226.40	5,918.97	10,000.00	10,181.00	-	-	-	-	-	98,326.37
以前年度债券发行	31,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	31,400.00
债券资金流入		39,466.00	30,500.00	29,500.00	-	-	-	-	-	99,466.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	208,106.00	-	-	-	-	208,106.00
<b>现金流入总额</b>	<b>103,626.40</b>	<b>45,384.97</b>	<b>40,500.00</b>	<b>39,681.00</b>	<b>208,106.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>437,298.37</b>
<b>现金流出</b>										
建设期资金流出	103,595.00	39,466.00	30,500.00	29,500.00	-	-	-	-	-	203,061.00
债券发行费用	31.40	39.47	30.50	29.50	-	-	-	-	-	130.87
上期债券还本付息	-	1,221.46	1,221.46	1,221.46	1,221.46	32,621.46	-	-	-	37,507.30
债券还本付息	-	-	1,578.64	2,798.64	3,978.64	3,978.64	43,444.64	32,900.00	30,680.00	119,359.20
<b>现金流出总额</b>	<b>103,626.40</b>	<b>40,726.93</b>	<b>33,330.60</b>	<b>33,549.60</b>	<b>5,200.10</b>	<b>36,600.10</b>	<b>43,444.64</b>	<b>32,900.00</b>	<b>30,680.00</b>	<b>360,058.37</b>
<b>现金净流量</b>										
当年项目现金净流入	-	4,658.04	7,169.40	6,131.40	202,905.90	-36,600.10	-43,444.64	-32,900.00	-30,680.00	77,240.00
期末项目累计现金结余额	-	4,658.04	11,827.44	17,958.84	220,864.74	184,264.64	140,820.00	107,920.00	77,240.00	

根据模拟测算南平市土地收购储备中心 4 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 77,240.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，南平市本级土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.33 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；南平市本级土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 3.08 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和

利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数（倍）
南平市延平中心城区一期土地储备项目（大家厂片区）	25,740.00	3,583.50	2,250.00	4.41
南平市延平中心城区一期土地储备项目（东岭片区）	99,000.00	15,528.50	9,750.00	3.92
南平市延平中心城区一期土地储备项目（延平新城片区）	26,400.00	4,778.00	3,000.00	3.39
武夷新区南林林产工贸城收储项目（一二期）	56,966.00	13,617.30	15,000.00	1.99
合计	208,106.00	37,507.30	30,000.00	3.08

## 六、潜在风险评估及措施

### （一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### （二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可

能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本

地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 建阳区土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

南平市建阳区土地收购储备中心土地储备项目包含 1 个项目，分别位于市城区和市城郊，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
南平市建阳区土地收购储备中心	潭城街道办事处（西区生态城）城关村回拨地、新农村建设用地收储	潭城街道办事处（西区生态城）城关村回拨地、新农村建设用地收储	潭城街道城关村新农村建设用地上为至下陈公路，下为邵阳公路，左为低层民宅，右为建平大道；城关村回拨地上为长安路，下为人民西路，左为高速公路，右为建平大道	商住用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，南平市建阳区土地收购储备中心共 1 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 33,000 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 20,000 万元（其中，本期计划融资金额 14,000 万元）；2020 年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资 13,000 万元。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项

债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00% 来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
2020 年	20,000.00	13,000.00	-	33,000.00	800.00	800.00
2021 年	33,000.00	-	-	33,000.00	1,320.00	1,320.00
2022 年	33,000.00	-	-	33,000.00	1,320.00	1,320.00
2023 年	33,000.00	-	-	33,000.00	1,320.00	1,320.00
2024 年	33,000.00	-	20,000.00	13,000.00	1,320.00	21,320.00
2025 年	13,000.00	-	13,000.00	-	520.00	13,520.00
合计		33,000.00	33,000.00		6,600.00	39,600.00

### 三、土地出让收入测算

#### （一）基本假设条件。

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4. 土地出让价格在正常范围内变动；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### （二）土地出让收入测算及依据。

1. 单价预测依据

根据南平市建阳区土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，南平市建阳区 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 112,000.00 万元。

表 3-南平市建阳区土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
潭城街道办事处（西区生态城）城关村回拨地、新农村建设用地收储	280.00	商住	400-600	400.00	112,000.00
合计	280.00				112,000.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

南平市建阳区土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 14,000 万元，假设本期债券发行费用为 0.1%，融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
现金流入									
资本金流入	100.00	100.00	800.00	12,633.00	-	-	-	-	13,633.00

以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	20,000.00	13,000.00	-	-	-	-	-	33,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	40,000.00	72,000.00	-	-	112,000.00
<b>现金流入总额</b>	<b>100.00</b>	<b>20,100.00</b>	<b>13,800.00</b>	<b>12,633.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>72,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158,633.00</b>
<b>现金流出</b>									
建设期资金流出	100.00	20,000.00	13,000.00	6,900.00	-	-	-	-	40,000.00
债券发行费用	-	20.00	13.00	-	-	-	-	-	33.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	800.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	21,320.00	13,520.00	39,600.00
<b>现金流出总额</b>	<b>100.00</b>	<b>20,020.00</b>	<b>13,813.00</b>	<b>8,220.00</b>	<b>1,320.00</b>	<b>1,320.00</b>	<b>21,320.00</b>	<b>13,520.00</b>	<b>79,633.00</b>
<b>现金净流量</b>									
当年项目现金净流入	-	80.00	-13.00	4,413.00	38,680.00	70,680.00	-21,320.00	-13,520.00	79,000.00
期末项目累计现金结余	-	80.00	67.00	4,480.00	43,160.00	113,840.00	92,520.00	79,000.00	

根据模拟测算，南平市建阳区土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 79,000.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，建阳区土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 2.83 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比；建阳区土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 6.67 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
潭城街道办事处(西区生态城)城关村回拨地、新农村建设用地收储	112,000.00	-	16,800.00	6.67
合计	112,000.00	-	16,800.00	6.67

## 六、潜在风险评估及措施

### (一) 存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### (二) 项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如

期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

  
建阳区财政局  
2019年3月2日

  
南平市建阳区土地收购储备中心  
2019年3月2日

# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期） 邵武市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

邵武市土地收购储备中心土地储备项目包含1个项目，位于市城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	储备项目	土地四至范围	土地规划性质
邵武市土地收购储备中心	市金塘工业园区	市金塘工业园区	东至吴家塘镇杨家圩沿线，南至吴家塘镇镇区，北至下沙镇下沙村、屯上村、胡书村刘家边组沿线，西至316国道及晒口街道新丰村	商住用地/工业用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，邵武市土地收购储备中心共1个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额60,000万元，2019年计划通过土地储备专项债券融资金额18,400万元；2020年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资41,600万元。参考2019年3月4日五年期国债收益率3.07%以及2018年9月27日“2018年福建省土地储备专项债券（二期）—2018年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率3.90%，假设本平衡方案按照5年期融资利率4.00%来测算，债券发行期限5年，

每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	18,400.00	-	18,400.00	-	-
2020 年	18,400.00	41,600.00	-	60,000.00	736.00	2,400.00
2021 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,400.00	2,400.00
2022 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,400.00	2,400.00
2023 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,400.00	2,400.00
2024 年	60,000.00	-	18,400.00	41,600.00	2,400.00	20,800.00
2025 年	41,600.00	-	41,600.00	-	1,664.00	43,264.00
合计		60,000.00	60,000.00		12,000.00	72,000.00

### 三、土地出让收入测算

#### （一）基本假设条件。

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4.土地出让价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### （二）土地出让收入测算及依据。

##### 1.单价预测依据

根据邵武市土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划

出让土地的性质，住宅、商业分别预测)

根据测算，南平市邵武市 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 93,814.00 万元。

表 3-邵武市土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
市金塘工业园区	42.30	商住用地	40.00	40.00	1,692.00
	11,515.20	工业用地	8.00	8.00	92,122.00
<b>合计</b>	<b>11,557.50</b>				<b>93,814.00</b>

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

邵武市土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 18,400 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
<b>现金流入</b>									
资本金流入	28,919.17	16,707.83	60.00	-	-	-	-	-	45,687.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	18,400.00	41,600.00	-	-	-	-	-	60,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	46,907.00	46,907.00	-	-	93,814.00
<b>现金流入总额</b>	<b>28,919.17</b>	<b>35,107.83</b>	<b>41,660.00</b>	<b>-</b>	<b>46,907.00</b>	<b>46,907.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>199,501.00</b>
<b>现金流出</b>									
建设期资金流出	28,919.17	18,400.00	28,297.70	18,010.13	-	-	-	-	93,627.00

债券发行费用	-	18.40	41.60	-	-	-	-	-	60.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	736.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	20,800.00	43,264.00	72,000.00
<b>现金流出总额</b>	<b>28,919.17</b>	<b>18,418.40</b>	<b>29,075.30</b>	<b>20,410.13</b>	<b>2,400.00</b>	<b>2,400.00</b>	<b>20,800.00</b>	<b>43,264.00</b>	<b>165,687.00</b>
<b>现金净流量</b>									
当年项目现金净流入	-	16,689.43	12,584.70	-20,410.13	44,507.00	44,507.00	-20,800.00	-43,264.00	33,814.00
期末项目累计现金结存额	-	16,689.43	29,274.13	8,864.00	53,371.00	97,878.00	77,078.00	33,814.00	

根据模拟测算邵武市土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 33,814.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，邵武市土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.30 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比；邵武市土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 4.25 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
市金塘工业园区	93,814.00	-	22,080.00	4.25
合计	93,814.00	-	22,080.00	4.25

## 六、潜在风险评估及措施

### （一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### （二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 武夷山市土地储备项目收益与融资自求平衡 方案

## 一、项目基本情况

武夷山市土地收购储备中心土地储备项目包含3个项目，均位于市城区，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
武夷山市土地收购储备中心	综合农场土地收储项目	综合农场土地收储项目	崇阳溪以东，铁路线以西，环岛东路（崇安大桥）以南，战备路（马场洲大桥）以北	商住用地
武夷山市土地收购储备中心	香江茶工厂（茶人小镇）土地收储项目	香江茶工厂（茶人小镇）土地收储项目	东至仙店控规长林路，西至洋墩岩350米等高线，南至仙店控规仙支二路，北至仙花路延伸至青山山谷	工业用地
武夷山市土地收购储备中心	高苏坂片区土地收储项目	高苏坂片区土地收储项目	东至小区道路，南至住宅小区，西至黄柏溪，北至道路	商住用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，武夷山市土地收购储备中心共3个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额35,500万元，2019年计划通过土地储备专项债券融资金额17,100万元（其中，本期计划融资金额12,100万元）；2020年及以后

年度计划通过土地储备专项债券融资 18,400 万元。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00% 来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	17,100.00	-	17,100.00	684.00	684.00
2020 年	17,000.00	9,900.00	-	27,000.00	1,080.00	1,080.00
2021 年	27,000.00	8,500.00	-	35,500.00	1,420.00	1,420.00
2022 年	35,500.00	-	-	35,500.00	1,420.00	1,420.00
2023 年	35,500.00		17,100.00	18,400.00	1,420.00	18,520.00
2024 年	18,400.00		9,900.00	8,500.00	736.00	10,636.00
2025 年	8,500.00		8,500.00	-	340.00	8,840.00
合计		35,500.00	35,500.00		7,100.00	42,600.00

### 三、土地出让收入测算

#### （一）基本假设条件。

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
4. 土地出让价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## (二) 土地出让收入测算及依据。

### 1. 单价预测依据

根据武夷山市土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，南平市武夷山市 3 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 104,000.00 万元。

表 3-武夷山市土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
综合农场土地收储项目	900.00	商住用地	60-140	100.00	90,000.00
香江茶工厂（茶人小镇）土地收储项目	500.00	工业用地	12-28	16.00	8,000.00
高苏坂片区土地收储项目	120.00	商住用地	30-60	50.00	6,000.00
合计	1,520.00				104,000.00

### 2. 地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

武夷山市土地收购储备中心 3 个项目，本次拟发债融资金额 12,100 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4.0%，期限

5年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
<b>现金流入</b>										
资本金流入	-	3,517.10	14,200.00	11,418.40	-	-	-	-	-	29,135.50
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	17,100.00	9,900.00	8,500.00	-	-	-	-	-	35,500.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	24,000.00	80,000.00	-	-	-	104,000.00
<b>现金流入总额</b>	-	<b>20,617.10</b>	<b>24,100.00</b>	<b>19,918.40</b>	<b>24,000.00</b>	<b>80,000.00</b>	-	-	-	<b>168,635.50</b>
<b>现金流出</b>										
建设期资金流出	-	20,600.00	19,400.00	17,500.00	-	-	-	-	-	57,500.00
债券发行费用	-	17.10	9.90	8.50	-	-	-	-	-	35.50
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	684.00	1,080.00	1,420.00	1,420.00	18,520.00	10,636.00	8,840.00	42,600.00
<b>现金流出总额</b>	-	<b>20,617.10</b>	<b>20,093.90</b>	<b>18,588.50</b>	<b>1,420.00</b>	<b>1,420.00</b>	<b>18,520.00</b>	<b>10,636.00</b>	<b>8,840.00</b>	<b>100,135.50</b>
<b>现金净流量</b>										
当年项目现金净流入	-	-	4,006.10	1,329.90	22,580.00	78,580.00	-18,520.00	-10,636.00	-8,840.00	68,500.00
期末项目累计现金结存额	-	-	4,006.10	5,336.00	27,916.00	106,496.00	87,976.00	77,340.00	68,500.00	

根据模拟测算武夷山市土地收购储备中心 3 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 68,500.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，武夷山市土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 2.44 倍，系土地

出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；武夷山市土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 7.16 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
综合农场土地收储项目	90,000.00	-	7,920.00	11.36
香江茶工厂(茶人小镇)土地收储项目	8,000.00	-	5,400.00	1.48
高苏坂片区土地收储项目	6,000.00	-	1,200.00	5.00
合计	104,000.00	-	14,520.00	7.16

## 六、潜在风险评估及措施

### (一) 存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### (二) 项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投资，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投资，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统

的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 建瓯市土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

建瓯市土地收购储备中心土地储备项目包含1个项目，分别位于市城区和市城郊，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	储备项目	土地四至范围	土地规划性质
建瓯市土地收购储备中心	高铁片区（二期）项目	高铁片区（二期）项目	东至 205 国道（徐墩段）；南至瑶坪路；西至林地；北至 204 省道（房道口）	商服用地/商、住用地/街巷用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，建瓯县土地收购储备中心共 1 个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 30,000 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 30,000 万元（其中本期计划融资 17,900 万元）。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00% 来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	30,000.00	-	30,000.00	-	-
2020 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2021 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2022 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,200.00	1,200.00
2024 年	30,000.00	-	30,000.00	-	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00		6,000.00	36,000.00

### 三、土地出让收入测算

#### (一) 基本假设条件。

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4. 土地出让价格在正常范围内变动；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 土地出让收入测算及依据。

##### 1. 单价预测依据

根据建瓿市土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，南平市建瓯市 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 50,750.00 万元。

表 3-南平市建瓯市土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
高铁片区（二期）项目	350.00	商住用地	90~150	145.00	50,750.00
合计：	350.00				50,750.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

建瓯市土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 17,900 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
<b>现金流入</b>								
资本金流入	-	7,900.00	11,130.00	-	-	-	-	19,030.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		30,000.00	-	-	-	-	-	30,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	24,000.00	26,750.00	-	50,750.00

现金流入总额	-	37,900.00	11,130.00	-	24,000.00	26,750.00	-	99,780.00
现金流出								
建设期资金流出	-	30,000.00	13,000.00	-	-	-	-	43,000.00
债券发行费用	-	30.00	-	-	-	-	-	30.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	36,000.00
现金流出总额	-	30,030.00	14,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	79,030.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	7,870.00	-3,070.00	-1,200.00	22,800.00	25,550.00	-31,200.00	20,750.00
期末项目累计现金结余	-	7,870.00	4,800.00	3,600.00	26,400.00	51,950.00	20,750.00	

根据模拟测算,建瓯市土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末, 累计现金结余为 20,750.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果,建瓯市土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.41 倍,系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率;建瓯市土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 2.36 倍,系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位: 万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
高铁片区(二期)	50,750.00	-	21,480.00	2.36

项目				
合计	50,750.00	-	21,480.00	2.36

## 六、潜在风险评估及措施

### （一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### （二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

建瓯市财政局  
2019年3月12日

建瓯市土地收购储备中心  
2019年3月12日

# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 浦城县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

浦城县土地收购储备中心土地储备项目包含1个项目，位于县城區，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	项目名称	土地四至范围	土地规划性质
浦城县土地收购储备中心	浦城新城	浦城新城	东靠兴华路，西临高速公路；南临莲塘村居民区，北靠工业园区	综合（商业、住宅、办公、城市用地）

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，浦城县土地收购储备中心共1个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额10,000万元，2019年计划通过土地储备专项债券融资金额10,000万元（其中，本期计划融资金额8,000万元）。参考2019年3月4日五年期国债收益率3.07%以及2018年9月27日“2018年福建省土地储备专项债券（二期）—2018年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率3.90%，假设本平衡方案按照5年期融资利率4.00%来测算，债券发行期限5年，每年付息一次，到

期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018年	-	-	-	-	-	-
2019年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2020年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2021年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2022年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2023年	10,000.00	-	-	10,000.00	400.00	400.00
2024年	10,000.00	-	10,000.00	-	400.00	10,400.00
合计			10,000.00		2,000.00	12,000.00

### 三、土地出让收入测算

#### (一) 基本假设条件。

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 土地出让收入测算及依据。

##### 1.单价预测依据

根据浦城县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划

出让土地的性质，住宅、商业、工业分别预测)

根据测算，南平市浦城县 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 47,100.00 万元。

表 3-浦城县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
浦城新城	258.31	综合（商业、住宅、办公、城市用地）	30~490	55~300	47,100.00
合计	258.31				47,100.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

浦城县土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 8,000 万元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
<b>现金流入</b>								
资本金流入	6,000.00	10.00	600.00	600.00	795.00	-	5.00	8,010.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		10,000.00	-	-	-	-	-	10,000.00
土地出让金现金流入		-	-	-	-	47,100.00	-	47,100.00
<b>现金流入总额</b>	<b>6,000.00</b>	<b>10,010.00</b>	<b>600.00</b>	<b>600.00</b>	<b>795.00</b>	<b>47,100.00</b>	<b>5.00</b>	<b>65,110.00</b>

现金流出								
建设期资金流出	6,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	16,000.00
债券发行费用	-	10.00	-	-	-	-	-	10.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00	12,000.00
现金流出总额	6,000.00	10,010.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00	28,010.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	200.00	200.00	395.00	46,700.00	-10,395.00	37,100.00
期末项目累计现金结余	-	-	200.00	400.00	795.00	47,495.00	37,100.00	

根据模拟测算浦城县土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 37,100.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，浦城县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 3.93 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比；浦城县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 4.91 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
浦城新城	47,100.00	-	9,600.00	4.91
合计	47,100.00	-	9,600.00	4.91

## 六、潜在风险评估及措施

### （一）存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### （二）项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

### 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

浦城县财政局

2019年3月4日

浦城县土地收购储备中心

2019年3月4日

# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）—— 2019年福建省政府专项债券（二期） 松溪县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

松溪县土地收购储备中心土地储备项目包含3个项目，分别位于市城区和市城郊，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	储备项目	土地四至范围	土地规划性质
松溪县土地收购储备中心	松溪县林屯工业园区	松溪县林屯工业园区	东至水田，南至水田，西至水田，北至水田	工业用地
松溪县土地收购储备中心	松溪县东门村北源垅	松溪县东门村北源垅	东至山，南至米厂，西至山，北至山	工业用地
松溪县土地收购储备中心	松溪县东门村黄坑垅	松溪县东门村黄坑垅	东至山，南至山，西至已征地块，北至山	工业用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，松溪县土地收购储备中心共3个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额5,600万元，2019年计划通过土地储备专项债券融资金额5,600万元。参考2019年3月4日五年期国债收益率3.07%以及2018年9月27日“2018年福建省土地储备专项债券（二期）—2018年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率3.90%，假设本平衡方案按照5年期融资利率4.00%来测算，债券发行期限5年，

每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018年	-	-	-	-	-	-
2019年	-	5,600.00	-	5,600.00	224.00	224.00
2020年	5,600.00	-	-	5,600.00	224.00	224.00
2021年	5,600.00	-	-	5,600.00	224.00	224.00
2022年	5,600.00	-	-	5,600.00	224.00	224.00
2023年	5,600.00	-	-	5,600.00	224.00	224.00
2024年	5,600.00	-	5,600.00	-	224.00	5,824.00
合计		5,600.00	5,600.00		1,120.00	6,720.00

### 三、土地出让收入测算

#### （一）基本假设条件。

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### （二）土地出让收入测算及依据。

##### 1.单价预测依据

根据松溪县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划

出让土地的性质，住宅、商业分别预测)

根据测算，南平市松溪县 3 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 8,400.00 万元。

表 3-松溪县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
松溪县林屯工业园区	551.19	工业用地	9-12	9.62	5,300.00
松溪县东门村北源垅	112.00	工业用地	9-12	14.29	1,600.00
松溪县东门村黄坑垅	98.00	工业用地	9-12	15.31	1,500.00
合计	761.19				8,400.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

松溪县土地收购储备中心 3 个项目，本次拟发债融资金额 5,600 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
资本金流入	2,810.00	500.00	525.60	-	-	-	-	3,835.60

以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	5,600.00	-	-	-	-	-	5,600.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	8,400.00	-	8,400.00
现金流入总额	2,810.00	6,106.00	525.60	-	-	8,400.00	-	17,835.60
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出	2,810.00	5,500.00	-	-	-	-	-	8,310.00
债券发行费用	-	5.60	-	-	-	-	-	5.60
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	224.00	224.00	224.00	224.00	5,824.00	6,720.00
现金流出总额	2,810.00	5,505.60	224.00	224.00	224.00	224.00	5,824.00	15,035.60
<b>现金净流量</b>								
当年项目现金净流入	-	594.40	301.60	-224.00	-224.00	8,176.00	-5,824.00	2,800.00
期末项目累计现金结余	-	594.40	896.00	672.00	448.00	8,624.00	2,800.00	

根据模拟测算，松溪县土地收购储备中心 3 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 2,800.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，松溪县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 1.25 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比率；松溪县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 1.25 倍，系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比率。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
松溪县林屯工业园区	5,300.00	-	4,320.00	1.23
松溪县东门村北源垅	1,600.00	-	1,200.00	1.33
松溪县东门村黄坑垅	1,500.00	-	1,200.00	1.25
合计	8,400.00	-	6,720.00	1.25

## 六、潜在风险评估及措施

### (一) 存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### (二) 项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地

区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投资，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投资，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项

目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

松溪县财政局

2019年3月4日

松溪县土地收购储备中心

2019年3月4日

# 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）——2019年福建省政府专项债券（二期） 政和县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

## 一、项目基本情况

政和县土地收购储备中心土地储备项目包含1个项目，分别位于市城区和市城郊，具体情况如下表：

表 1-项目基本情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	土地四至范围	土地规划性质
政和县土地收购储备中心	南庄洋片区	南庄洋片区	东：邻规划路 南：邻规划路西： 邻防洪堤北：邻规划小路	商住用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，政和县土地收购储备中心共1个土地储备项目计划通过土地储备专项债券发行融资总金额 24,080 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 5,000 万元；2020 年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资 19,080 万元。参考 2019 年 3 月 4 日五年期国债收益率 3.07% 以及 2018 年 9 月 27 日“2018 年福建省土地储备专项债券（二期）—2018 年福建省政府专项债券（十期）”五年期票面发行利率 3.90%，假设本平衡方案按照 5 年期融资利率 4.00% 来测算，债券发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

表 2-债券本息表

单位：万元

年度	年初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	当年还本付息合计
2018年	-	-	-	-	-	-
2019年	-	5,000.00	-	5,000.00	-	-
2020年	5,000.00	9,080.00	-	14,080.00	200.00	200.00
2021年	14,080.00	10,000.00	-	24,080.00	563.20	563.20
2022年	24,080.00	-	-	24,080.00	963.20	963.20
2023年	24,080.00	-	-	24,080.00	963.20	963.20
2024年	24,080.00	-	5,000.00	19,080.00	963.20	5,963.20
2025年	19,080.00	-	9,080.00	10,000.00	763.20	9,843.20
2026年	10,000.00	-	10,000.00	-	400.00	10,400.00
合计		24,080.00	24,080.00		4,816.00	28,896.00

### 三、土地出让收入测算

#### (一) 基本假设条件。

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3.政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；
- 4.土地出让价格在正常范围内变动；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 土地出让收入测算及依据。

##### 1.单价预测依据

根据政和县土地收购储备中心提供的周边类比土地出让单

价范围为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。（依据计划出让土地的性质，住宅、商业分别预测）

根据测算，南平市政和县 1 个土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入合计为 200,000.00 万元。

表 3-南平市政和县土地收储项目土地出让收入测算表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	预计出让面积	土地性质	周边类比土地出让单价范围	预出让土地单价	预计地块出让收入
南庄洋片区	500.00	商住用地	242-509	400	200,000.00
合计：	500.00				200,000.00

## 2.地块出让收入计提项目

根据中央国务院有关文件精神，暂停土地出让收入各项政策性计提。

## 四、项目周期内现金流情况分析测算表

政和县土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 5,000 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，在债券存续期内的整体现金流计算如下：

表 4-现金流情况分析测算表

单位：万元

年度	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
<b>现金流入</b>										
资本金流入	3,000.00	3,020.00	4,840.08	-	-	-	-	-	-	10,860.08
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

债券资金流入		5,000.00	9,080.00	10,000.00	-	-	-	-	-	24,080.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00	-	-	-	200,000.00
现金流入总额	3,000.00	8,020.00	13,920.08	10,000.00	100,000.00	100,000.00	-	-	-	234,940.08
现金流出										
建设期资金流出	3,000.00	3,020.00	12,040.00	12,040.00	-	-	-	-	-	30,100.00
债券发行费用	-	5.00	9.08	10.00	-	-	-	-	-	24.08
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	200.00	563.20	963.20	963.20	5,963.20	9,843.20	10,400.00	28,896.00
现金流出总额	3,000.00	3,025.00	12,249.08	12,613.20	963.20	963.20	5,963.20	9,843.20	10,400.00	59,020.08
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	4,995.00	1,671.00	-2,613.20	99,036.80	99,036.80	-5,963.20	-9,843.20	-10,400.00	175,920.00
期末项目累计现金结存额	-	4,995.00	6,666.00	4,052.80	103,089.60	202,126.40	196,163.20	186,320.00	175,920.00	

根据模拟测算,政和县土地收购储备中心 1 个项目在债券存续期末,累计现金结余为 175,920.00 万元。

### 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果,政和县土地储备项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率预计可达到 6.92 倍,系土地出让收入与全周期累计发行债券还本付息总额之比;政和县土地储备项目本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 33.33 倍,系土地出让收入与以前年度发行债券、2019 年本期发行债券还本付息总额之比。能够合理保障偿还本期债券本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	以往年度发行债券本息和	2019年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
南庄洋片区	200,000.00	-	6,000.00	33.33
合计	200,000.00	-	6,000.00	33.33

## 六、潜在风险评估及措施

### (一) 存在影响项目施工进度的风险

风险描述：若项目前期开发设计土地征拆，可能会存在群众抵制拆迁征地工作的情况，进而影响施工进度。

对策：制定合理的征地补偿方案，与居民签订征地补偿协议，及时支付土地补偿款，确保项目按照计划进度进行。要求土地储备机构在项目实施过程中，对相关单位的征收工作督促和指导，确保征收工作按时完成。

### (二) 项目收益实现的风险

风险描述：若土地市场供求、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益的实现。

对策：本次土地储备项目本身具有较高的覆盖倍数，与本地区的发展规划契合度高，具有较强的可行性和可操作性。

### （三）总投资调整的风险

风险描述：项目开发过程中若出现无法预计的事项可能会增加开发成本的情况，会增加项目总投资，若出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

对策：要求土地储备机构严格核实项目总投，多方面预计项目实施会出现的不确定因素，合理确定项目总投，确保项目总投资能够实现项目的顺利实施。

### （四）专项债募集资金挪用的风险

风险描述：若未建立有效的募集资金管控机制，可能造成债券募集资金被挪用风险。

对策：设立项目资金管理专户进行统一管理，根据《地方政府债务信息公开办法（试行）》进行后续操作，保障债券募集资金用于指定项目，保障资金的安全性。

## 七、主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级国土资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如

期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

政和县财政局  
2019年3月12日



政和县土地收购储备中心  
2019年3月12日

