

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）  
龙岩市土地储备项目收益与融资自求平衡方案



2019年3月14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） 龙岩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

龙岩市土地收购储备中心土地储备项目包含 2 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
龙岩市土地收购储备中心	龙岩市本级 2019 年度土地收储项目包	红炭山健康养老基地(福建福能红炭山养老院)	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、红炭山商服用地南侧、规划植物园西侧	住宅用地、商服用地、商住用地、公共管理与公共服务用地
		红炭山健康养老基地(福建福能红炭山医院)	规划福能养护院南侧、龙跃路东侧、华连璐北侧、规划植物园西侧	
		红炭山健康养老基地(机修厂生活区)	矿务局医院北侧，规划植物园西侧、福能机关本部东侧	
		红炭山健康养老基地(矿区医院)	机修厂生活区南侧，规划植物园西侧、福能机关本部东侧	
		红炭山健康养老基地(机关本部一期)	红炭山住宅用地 2 号地块南侧、矿务局医院西侧、红炭山住宅用地 3 号地块北侧，605 县道东侧	
		红炭山住宅用地 1 号地块	机关本部南侧、605 县道东侧、福能医院西侧、华莲西路北侧	
		红炭山住宅用地 2 号地块	机关本部北侧、机修厂生活区西侧、矿务局医院西侧	
		红炭山住宅用地 3 号地块	机修厂生活区东侧、矿务局医院北侧、规划植物园西侧	
		红炭山住宅用地 4 号地块(安置地)	红田路西侧、华莲西路北侧、铁路东侧及南侧	
		红炭山商服用地 1 号地块	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、规划植物园西侧	
		红炭山商服用地 2 号地块	规划福能医院北侧、龙跃路东侧、规划植物园西侧	

		新罗天喜温泉养生养老收储项目	东至晟龙别墅，西至闽大路，南至天喜温泉停车场，北至金鸡路	
		龙岩市牡丹妇产医院新大楼选址地块	公交场站南侧、规划金鸡路北侧、曹溪商住小区东侧，规划六零一台小区西侧	
		翠屏片区改造项目	东邻翠屏山煤电公司，西邻东外环路，南邻新陂村地块，北邻北京大学附属学校	
		南环路安置小区	南环路东侧、铁路线北侧	
		北苑小区 B 地块	北至青云路、南至民房、西至龙腾路、东至民房	
		榴坑住宅用地 1 号地块	北至民房、南至规划道路、西至规划道路、东至民房	
		榴坑住宅用地 2 号地块	北至南外环路、南至民房、西至民房、东至规划道路	
		市公安局（看守所）	北至民房、南至御锦园、西至民房、东至民房	
		亚金工贸	北至民房、南至民房、西至双新路、东至民房	
		奥特莱斯商贸综合体项目	北至民房、南至龙岩大道、西至民房、东至高速路北出口	
龙岩市土地收购储备中心	中合药业项目	中合药业项目	龙腾南路以东、东发路以北	商住

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，龙岩市土地收购储备中心共 2 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 330,194.20 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 172,093.20 万元（其中，本期计划融资金额 26,317 万元）；2020 年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资 158,101 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	-	172,093.20	-	172,093.20	-	-
2020年	172,093.20	88,675.00	-	260,768.20	6,883.73	6,883.73
2021年	260,768.20	69,426.00	-	330,194.20	10,430.73	10,430.73
2022年	330,194.20	-	-	330,194.20	13,207.77	13,207.77
2023年	330,194.20	-	-	330,194.20	13,207.77	13,207.77
2024年	330,194.20	-	172,093.20	158,101.00	13,207.77	185,300.97
2025年	158,101.00	-	88,675.00	69,426.00	6,324.04	94,999.04
2026年	69,426.00	-	69,426.00	-	2,777.04	72,203.04
合计	-	330,194.20	330,194.20	-	66,038.85	396,233.04

### 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

根据龙岩市土地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，龙岩市本级 2 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 630,164.60 万元。

表 3-龙岩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
龙岩市本级 2019 年度土地收储项目包	1,534.74	住宅用地、商服用地、商住用地、公共管理与公共服务用地	126-1811	300-1000	583,364.60
中合药业项目	78.00	商住	500-700	600.00	46,800.00
合计	1,612.74	-	-	-	630,164.60

## 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

龙岩市土地收购储备中心 2 个项目，本次拟发债融资金额 26,317 万元，假设本期债券发行费率为 0.1%，融资利率 4%，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

现金流模拟测算表	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	13,135.20	1,000.00	24,000.00	11,000.00	47,937.63	-	-	-	-	97,072.83
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		172,093.20	88,675.00	69,426.00	-	-	-	-	-	330,194.20
土地出让现金流入	-	-	-	-	-	630,164.60	-	-	-	630,164.60
<b>现金流入总额</b>	<b>13,135.20</b>	<b>173,093.20</b>	<b>112,675.00</b>	<b>80,426.00</b>	<b>47,937.63</b>	<b>630,164.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,057,431.63</b>
<b>现金流出</b>										
建设期资金流出	13,103.80	172,093.20	106,275.00	69,426.00	-	-	-	-	-	360,898.00
债券发行费用	-	172.09	88.68	69.43	-	-	-	-	-	330.19
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

债券还本付息	-	-	6,883.73	10,430.73	13,207.77	13,207.77	185,300.97	94,999.04	72,203.04	396,233.04
现金流出总额	13,103.80	172,265.30	113,247.40	79,926.15	13,207.77	13,207.77	185,300.97	94,999.04	72,203.04	757,461.24
现金净流量										
当年项目现金净流入	31.40	827.91	-572.40	499.85	34,729.87	616,956.83	-185,300.97	-94,999.04	-72,203.04	299,970.40
期末项目累计现金结存额	31.40	859.31	286.90	786.75	35,516.62	652,473.45	467,172.48	372,173.44	299,970.40	

根据模拟测算，龙岩市土地收购储备中心 2 个项目在债券存续期末，累计现金结余为 299970.40 万元。

### 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，龙岩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 1.59 倍，系土地出让收入与全周期累计发行债券及 2021 年发行债券还本付息总额之比率；龙岩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 19.95 倍，系土地出让收入与以往年度发行债券、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	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数(倍)
龙岩市本级 2019 年度土地储备项目包	583,364.60	-	29,180.40	19.99
中合药业项目	46,800.00	-	2,400.00	19.50
合计	630,164.60	-	31,580.40	19.95

### 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。

  
龙岩市财政局  
2019年3月14日

  
龙岩市土地收购储备中心  
2019年3月14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）新罗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

龙岩市土地收购储备中心新罗分中心土地储备项目包含 1 个项目，分别位于区域郊，具体情况如下表：

表 1-项目情况表

实施单位	募投项目名称	收储项目	募投项目土地四至范围	土地规划性质
龙岩市土地收购储备中心新罗分中心	东建小区	东建小区	东至龙腾南路相邻、南至榴坑村、西至林地、北至东园小区相邻	商住用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，龙岩市土地收购储备中心新罗分中心共 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 125,367 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 10,000 万元），2020 年及以后年度计划通过土地储备专项债券融资 115,367 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	59,200.00	-	69,200.00	400.00	400.00
2021 年	69,200.00	56,167.00	-	125,367.00	2,768.00	2,768.00
2022 年	125,367.00	-	-	125,367.00	5,014.68	5,014.68
2023 年	125,367.00	-	-	125,367.00	5,014.68	5,014.68
2024 年	125,367.00	-	10,000.00	115,367.00	5,014.68	15,014.68
2025 年	115,367.00	-	59,200.00	56,167.00	4,614.68	63,814.68
2026 年	56,167.00	-	56,167.00	-	2,246.68	58,413.68
合计	-	125,367.00	125,367.00	-	25,073.40	150,440.40

### 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

根据龙岩市土地收购储备中心新罗分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，龙岩市土地收购储备中心新罗分中心 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 192,478.50 万元。

表 3-龙岩市新罗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
东建小区	427.73	商住用地	400.00-500.00	450.00	192,478.50
合计	427.73	-	-	450.00	192,478.50

## 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

龙岩市土地收购储备中心新罗分中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 10,000.00 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4%，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	2026	合计
<b>现金流入</b>										
资本金流入	3,033.00	300.00	1,000.00	3,000.00	20,898.77	-	-	-	-	28,231.77
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		10,000.00	59,200.00	56,167.00	-	-	-	-	-	125,367.00
土地出让现金流入	-	-	-	-	-	192,478.50	-	-	-	192,478.50
<b>现金流入总额</b>	<b>3,033.00</b>	<b>10,300.00</b>	<b>60,200.00</b>	<b>59,167.00</b>	<b>20,898.77</b>	<b>192,478.50</b>	-	-	-	<b>346,077.27</b>
<b>现金流出</b>										
建设期资金流出	3,033.00	10,000.00	59,200.00	56,167.00	-	-	-	-	-	128,400.00
债券发行费用	-	10.00	59.20	56.17	-	-	-	-	-	125.37

上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	400.00	2,768.00	5,014.68	5,014.68	15,014.68	63,814.68	58,413.68	150,440.40
现金流出总额	3,033.00	10,010.00	59,659.20	58,991.17	5,014.68	5,014.68	15,014.68	63,814.68	58,413.68	278,965.77
<b>现金净流量</b>										
当年项目现金净流入	-	290.00	540.80	175.83	15,884.09	187,463.82	-15,014.68	-63,814.68	-58,413.68	67,111.50
期末项目累计现金结余额	-	290.00	830.80	1,006.63	16,890.72	204,354.54	189,339.86	125,525.18	67,111.50	

根据模拟测算，龙岩市土地收购储备中心新罗分中心 1 个项目在债券存续期末，累计现今结余为 67,111.50 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，新罗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 1.28 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；新罗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 16.04 倍，系土地出让收入与以往年度发行债券、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	以往年度发行债券和	2019 年本次申请发行债券本息和	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数（倍）
东建小区	192,478.50	-	12,000.00	16.04
合计	192,478.50	-	12,000.00	16.04

## 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。

龙岩市新罗区财政局  
2019年3月13日



龙岩市土地收购储备中心新罗分中心  
2019年3月15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） 永定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

龙岩市永定区国土资源收购储备中心土地储备项目包含 2 个项目，位于区城区，具体情况如下表：

表 1-项目情况表

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
龙岩市永定区国土资源收购储备中心	城南市场与青年影剧院	城南市场与青年影剧院	东至环城西路，南至沙岗路，西至六一路	商住
龙岩市永定区国土资源收购储备中心	下坑提升板块	下坑提升板块	东至铁路，南至铁路，西至南山公路，北至下坑广场。	商住

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，龙岩市永定区国土资源收购储备中心共 2 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 28,000 万元，其中 2018 年通过土地储备专项债券融资 3,000 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 25,000 万元（其中，本期计划融资金额 11,700 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	-	3,000.00	-	3,000.00	-	-
2019 年	3,000.00	25,000.00	-	28,000.00	116.70	116.70
2020 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1,116.70	1,116.70
2021 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1,116.70	1,116.70
2022 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1,116.70	1,116.70
2023 年	28,000.00	-	3,000.00	25,000.00	1,116.70	4,116.70
2024 年	25,000.00	-	25,000.00	-	1,000.00	26,000.00
合计	-	28,000.00	28,000.00	-	5,583.50	33,583.50

### 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：根据永定区国土资源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，龙岩市永定区国土资源收购储备中心 2 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 47,770.00 万元。

表 3-永定区土地收储项目土地价格预测表

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
城南市场与青年影剧院	16.00	商住	380-470	470.00	7,520.00
下坑提升板块	115.00	商住	290-350	350.00	40,250.00
合计	<b>131.00</b>	-	-	-	<b>47,770.00</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

龙岩市永定区国土资源收购储备中心 2 个项目，本次拟发债融资金额 11,700 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4%，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	3.00	500.00	5,108.50	-	-	-	-	5,611.50
以前年度债券发行	3,000.00	-	-	-	-	-	-	3,000.00
债券资金流入		25,000.00	-	-	-	-	-	25,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	7,520.00	40,250.00	-	47,770.00
<b>现金流入总额</b>	<b>3,003.00</b>	<b>25,500.00</b>	<b>5,108.50</b>	<b>-</b>	<b>7,520.00</b>	<b>40,250.00</b>	<b>-</b>	<b>81,381.50</b>
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出	3,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	28,000.00
债券发行费用	3.00	25.00	-	-	-	-	-	28.00
上期债债券还本付息	-	116.70	116.70	116.70	116.70	3,116.70	-	3,583.50
债券还本付息	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	26,000.00	30,000.00

现金流出总额	3,003.00	25,141.70	1,116.70	1,116.70	1,116.70	4,116.70	26,000.00	61,611.50
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	358.30	3,991.80	-1,116.70	6,403.30	36,133.30	-26,000.00	19,770.00
期末项目累计现金结存额	-	358.30	4,350.10	3,233.40	9,636.70	45,770.00	19,770.00	

根据模拟测算，龙岩市永定区国土资源收购储备中心 2 个项目在债券存续期末，累计现今结余为 19,770.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，永定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 1.42 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；永定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 2.71 倍，系土地出让收入与以往年度发行债券、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	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数(倍)
城南市场与青年影剧院	7,520.00	3,584.00	2,400.00	1.26
下坑提升板块	40,250.00	-	11,640.00	3.46
合计	47,770.00	3,584.00	14,040.00	2.71

## 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。

龙岩市永定区财政局

2019年3月13日



龙岩市永定区国土资源收购储备中心

2019年3月13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）

### 连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

连城县土地收购储备中心土地储备项目包含 4 个项目，分别位于县城区和县城郊，具体情况如下表：

表 1-项目情况表

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
连城县土地收购储备中心	西市场片区项目土地收储	西市场片区项目土地收储	东到用地红线和莲西路，西到莲西路，南到莲西路，北到北大西路	商住用地
连城县土地收购储备中心	隔川火车站站前广场项目	隔川火车站站前广场项目	东到用地红线，西到用地红线，南到 204 省道路，北到用地红线	商住用地
连城县土地收购储备中心	学府片区项目土地收储	学府片区项目土地收储	东到莲北大道和用地红线，西到用地红线和莲北大道，南到学府路和用地红线，北到西环路	商住用地
连城县土地收购储备中心	冷冻厂片区项目用地收储	冷冻厂片区项目用地收储	东到莲中南路，西到用地红线，南到用地红线，北到文川河	商住用地

#### 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，连城县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 48,579 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 48,579 万元（其中，本期计划融资金额 6,400 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	-	48,579.00	-	48,579.00	-	-
2020 年	48,579.00	-	-	48,579.00	1,943.16	1,943.16
2021 年	48,579.00	-	-	48,579.00	1,943.16	1,943.16
2022 年	48,579.00	-	-	48,579.00	1,943.16	1,943.16
2023 年	48,579.00	-	-	48,579.00	1,943.16	1,943.16
2024 年	48,579.00	-	48,579.00	-	1,943.16	50,522.16
合计	-	48,579.00	48,579.00	-	9,715.80	58,294.80

### 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

根据连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、商业分别预测）

根据测算，连城县 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 86,806.00 万元。

表 3-连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
西市场片区项目土地收储	60.00	商住	200-400	357.00	21,420.00
隔川火车站站前广场项目	201.25	商住	150-300	202.00	40,626.00
学府片区项目土地收储	65.23	商住	200-400	260.00	16,960.00
冷冻厂片区项目用地收储	25.00	商住	200-340	312.00	7,800.00
合计	351.48	-	-	-	86,806.00

## 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

连城县土地收购储备中心 4 个土地储备项，本次拟发债融资金额 48,579 万元，假设融资利率 4.00%，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	-	13,000.00	8,764.38	-	-	-	-	21,764.38
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		48,579.00	-	-	-	-	-	48,579.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	86,806.00	-	86,806.00
现金流入总额	-	61,579.00	8,764.38	-	-	86,806.00	-	157,149.38
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出	-	60,579.00	-	-	-	-	-	60,579.00

债券发行费用	-	48.58	-	-	-	-	-	48.58
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	1,943.16	1,943.16	1,943.16	1,943.16	50,522.16	58,294.80
现金流出总额	-	60,627.58	1,943.16	1,943.16	1,943.16	1,943.16	50,522.16	118,922.38
<b>现金净流量</b>								
当年项目现金净流入	-	951.42	6,821.22	-1,943.16	-1,943.16	84,862.84	-50,522.16	38,227.00
期末项目累计现金结存额	-	951.42	7,772.64	5,829.48	3,886.32	88,749.16	38,227.00	

根据模拟测算，连城县土地收购储备中心 4 个项目在债券存续期末，累计现今结余为 38,227.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，连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 1.49 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；连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 11.30 倍，系土地出让收入与以往年度发行债券、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	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数(倍)
西市场片区项目土地收储	21,420.00	-	5,040.00	4.25
隔川火车站站前广场项目	40,626.00	-	1,440.00	28.21
学府片区项目土地收储	16,960.00	-	600.00	28.27
冷冻厂片区项目用地收储	7,800.00	-	600.00	13.00
合计	86,806.00	-	7,680.00	11.30

## 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。

连城县财政局

2019年3月12日

连城县土地收购储备中心

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） 上杭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

上杭县土地收购储备中心土地储备项目包含 1 个项目，分别位于县城区，具体情况如下表：

表 1-项目情况表

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
上杭县土地收购储备中心	上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地（北部新区）	上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地（北部新区）	上杭大道以东、富古现居民区以西、城北小坪现居民区以北、高速公路收费站东侧山体以南	商住用地

## 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，上杭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 19,300 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 19,300 万元（其中，本期计划融资金额 19,300 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	-	19,300.00	-	19,300.00	-	-
2020 年	19,300.00	-	-	19,300.00	772.00	772.00
2021 年	19,300.00	-	-	19,300.00	772.00	772.00
2022 年	19,300.00	-	-	19,300.00	772.00	772.00
2023 年	19,300.00	-	-	19,300.00	772.00	772.00
2024 年	19,300.00	-	19,300.00	-	772.00	20,072.00
合计	-	19,300.00	19,300.00	-	3,860.00	23,160.00

### 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

根据上杭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，上杭县 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 84,960.00 万元。

表 3-上杭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
上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地 (北部新区)	354.00	商住用地	230-300	240	84,960.00
合计：	354.00	-	-	-	84,960.00

## 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

上杭县土地收购储备中心 1 个项目，本次拟发债融资金额 19,300 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4%，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

上杭现金流模拟测算表	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	-	100.00	16,000.00	10,000.00	1,479.30	-	-	27,579.30
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	19,300.00	-	-	-	-	-	19,300.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	84,960.00	-	84,960.00
<b>现金流入总额</b>	-	<b>19,400.00</b>	<b>16,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>1,479.30</b>	<b>84,960.00</b>	-	<b>131,839.30</b>
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出	-	19,300.00	15,000.00	8,700.00	-	-	-	43,000.00
债券发行费用	-	19.30	-	-	-	-	-	19.30
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	772.00	772.00	772.00	772.00	20,072.00	23,160.00
<b>现金流出总额</b>	-	<b>19,319.30</b>	<b>15,772.00</b>	<b>9,472.00</b>	<b>772.00</b>	<b>772.00</b>	<b>20,072.00</b>	<b>66,179.30</b>

现金净流量								
当年项目现金净流入	-	80.70	228.00	528.00	707.30	84,188.00	-20,072.00	65,660.00
期末项目累计现金结存额	-	80.70	308.70	836.70	1,544.00	85,732.00	65,660.00	

根据模拟测算,上杭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 65,660.00 万元。

## 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果, 上杭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 3.67 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; 上杭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 3.67 倍, 系土地出让收入与以往年度发行债券、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	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数(倍)
上杭县北部片区紫金中学及周边一期地块用地(北部新区)	84960.00	-	23,160.00	3.67
合计	84960.00	-	23,160.00	3.67

## 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。



2019年3月12日



上杭县土地收购储备中心

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）

### 长汀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

长汀县土地收购储备中心土地储备项目包含 2 个项目，分别位于县城区和县城郊，具体情况如下表：

表 1-项目情况表

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
长汀县土地收购储备中心	长汀国投公司腾飞一路地块及周边地块收储项目	长汀国投公司腾飞一路地块及周边地块收储项目	腾辉开发区一路 5 号地块：东至腾飞二路，南至天守利郎路，西至雄豹狼公司，北至腾飞市场路 腾飞开发区（雄豹狼（长汀）服饰织造有限公司）地块：东至国投公司地块，南至居民宅，西至路，北至路	商住
长汀县土地收购储备中心	长汀一建公司地块及腾飞一路地块收储项目	长汀一建公司地块及腾飞一路地块收储项目	环东路 11 号地块：东至棉纺厂、南至居民区、西至环东路、北至祥宏大厦 环东路 6 号地块：东至棉纺厂，南至粮油加油厂，西至南环东路，北至居民区 腾飞开发区地块：东至腾飞二路，南至县国投公司、西至雄豹狼公司，北至腾飞市场路	商住

#### 二、债券本息表

本期土地储备专项债券，长汀县土地收购储备中心共 2 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 10,300 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资金额 10,300 万元（其中，本期计划融资金额 10,300 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	-	10,300.00	-	10,300.00	-	-
2020 年	10,300.00	-	-	10,300.00	412.00	412.00
2021 年	10,300.00	-	-	10,300.00	412.00	412.00
2022 年	10,300.00	-	-	10,300.00	412.00	412.00
2023 年	10,300.00	-	-	10,300.00	412.00	412.00
2024 年	10,300.00	-	10,300.00	-	412.00	10,712.00
合计	-	10,300.00	10,300.00	-	2,060.00	12,360.00

### 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：根据长汀县土地收购储备中心土地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，长汀县土地收购储备中心 2 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 66,550.00 万元。

表 3-长汀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
长汀国投公司腾飞一路地块及周边地块收储项目	59.00	商住	400—600	550.00	32,450.00
长汀一建公司地块及腾飞一路地块收储项目	62.00	商住	400—600	550.00	34,100.00
合计	121.00	-	-	-	66,550.00

## 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

长汀县土地收购储备中心 2 个项目，本次拟发债融资金额 10,300.00 万元，假设债券发行费率为 0.1%，融资利率 4%，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	-	3,500.00	12,000.00	1,270.30	-	-	-	16,770.30
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	10,300.00	-	-	-	-	-	10,300.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	66,550.00	-	66,550.00
现金流入总额	-	13,800.00	12,000.00	1,270.30	-	66,550.00	-	93,620.30
<b>现金流出</b>								
建设期资金流出	-	13,200.00	11,800.00	-	-	-	-	25,000.00

债券发行费用	-	10.30	-	-	-	-	-	10.30
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	412.00	412.00	412.00	412.00	10,712.00	12,360.00
现金流出总额	-	13,210.30	12,212.00	412.00	412.00	412.00	10,712.00	37,370.30
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	589.70	-212.00	858.30	-412.00	66,138.00	-10,712.00	56,250.00
期末项目累计现金结存额	-	589.70	377.70	1,236.00	824.00	66,962.00	56,250.00	

根据模拟测算，长汀县土地收购储备中心 2 个项目在债券存续期末，累计现今结余为 56,250.00 万元。

### 五、覆盖倍数

根据项目收益与融资平衡分析结果，长汀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 5.38 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；长汀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 5.38 倍，系土地出让收入与以往年度发行债券、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	土地出让收入对债券本息的覆盖倍数(倍)
长汀国投公司腾飞一路地块及周边地块收储项目	32,450.00	-	3,768.00	8.61
长汀一建公司地块及腾飞一路地块收储项目	34,100.00	-	8,592.00	3.97
合计	66,550.00	-	12,360.00	5.38

### 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。

长汀县财政局  
2019年3月14日

长汀县土地收购储备中心  
2019年3月14日