

# 2019 年运城市临猗县土地储备项目情况 及资金平衡方案

## 一、区域情况

### (一) 运城市基本情况

运城市，是中华民族重要发祥地之一，隶属于山西省，位于山西省西南部，北依吕梁山与临汾市接壤，东峙中条山和晋城市毗邻，西、南与陕西省渭南市、河南省三门峡市隔黄河相望，是黄土高原东沿第一台阶。东西长 201.87 千米，南北宽 127.47 千米，总面积 13968 平方千米，占山西省总面积的 9%。

截至 2017 年，运城市下辖 1 区 2 市 10 县，即：盐湖区、永济市、河津市、绛县、夏县、新绛县、稷山县、芮城县、临猗县、万荣县、闻喜县、垣曲县、平陆县。常住人口 533.60 万人。城镇新增就业 5.95 万人，完成全年目标的 119%。转移农村劳动力 7.92 万人，完成全年目标的 133%。登记失业率保持在 2.26% 的较低水平。

### (二) 运城市经济、财政和债务状况

2017 年，全年全市地区生产总值 1336.1 亿元，比上年增长 7%。规模以上工业增加值 302.7 亿元，增长 8.9%；固定资产投资 616.1 亿元，增长 6.1%；社会消费品零售总额 752.8 亿元，增长 6.8%；一般公共预算收入 67.1 亿元，增长 13.5%；城镇居民人均可支配收入 27302 元，增长 6.5%；农村居民人均可支配收入完成 9992 元，增长 6.7%。

#### 1. 一般公共预算收支基本情况

2016 年，一般公共预算收入完成 591100 万元，支出完成 2878358

万元。

2017年，一般公共预算收入完成671031万元，支出完成3030131万元。

2018年，一般公共预算收入完成807408万元，支出完成3383777万元。

## 2. 政府性基金收支基本情况

2016年全市财政基金收入完成206313万元，为预算的98.6%，短收2884万元，比上年降低0.2%，减收369万元。其中：城市基础设施配套费收入完成11815万元，为预算的127.4%，超收2540万元，比上年增长36.9%，增收3187万元；散装水泥专项资金收入完成18万元，为预算的90.0%，短收2万元，比上年降低89.7%，减收157万元；新型墙体材料专项基金收入完成193万元，为预算的714.8%，超收166万元，比上年增长16.3%，增收27万元；城市公用事业附加收入完成3889万元，为预算的154.0%，超收1363万元，比上年增长27.8%，增收847万元；国有土地使用权出让金收入完成174437万元，为预算的101.7%，超收2912万元，比上年增长5.4%，增收8945万元；国有土地收益基金收入完成12355万元，为预算的83.6%，短收2421万元，比上年降低15.8%，减收2317万元；农业土地开发资金收入完成1086万元，为预算的56.9%，短收821万元，比上年降低56.4%，减收1402万元；其他政府性基金收入完成2520万元，为预算的33.0%，短收5121万元，比上年降低52.9%，减收2826万元。

2016年，全市政府性基金支出执行329555万元，为预算的79.2%，比上年降低11.3%，减支42021万元。市本级基金支出执行84018万

元，为预算的 63.9%，比上年增长 9.6%，增支 7331 万元。区县级基金支出执行 245537 万元，为预算的 86.3%，比上年降低 16.7%，减支 49352 万元。

2017 年运城市财政基金收入完成 236217 万元，为预算的 127.4%，超收 50749 万元，比上年增长 14.5%，增收 29904 万元。其中：城市基础设施配套费收入完成 16084 万元，为预算的 173.3%，超收 6802 万元，比上年增长 36.1%，增收 4269 万元；新型墙体材料专项基金收入完成 14 万元，为预算的 25.0%，短收 42 万元，比上年降低 93.4%，减收 197 万元；城市公用事业附加收入完成 5049 万元，为预算的 180.6%，超收 2254 万元，比上年增长 29.8%，增收 1160 万元；国有土地使用权出让金收入完成 195480 万元，为预算的 123.3%，超收 36915 万元，比上年增长 12.1%，增收 21043 万元；国有土地收益基金收入完成 14015 万元，为预算的 118.5%，超收 2191 万元，比上年增长 13.4%，增收 1660 万元；农业土地开发资金收入完成 1356 万元，为预算的 66.7%，短收 678 万元，比上年增长 24.9%，增收 270 万元；其他政府性基金收入完成 39 万元，为预算的 24.4%，短收 121 万元，比上年降低 14.7%，减收 5 万元。

2017 年运城市政府性基金支出执行 372943 万元，为预算的 80.4%，比上年增长 13.2%，增支 43388 万元。市本级基金支出执行 89459 万元，为预算的 64.6%，比上年增长 6.5%，增支 5441 万元。区县级基金支出执行 283484 万元，为预算的 87.1%，比上年增长 15.5%，增支 37947 万元。

2018 年运城市财政基金收入完成 348334 万元，为预算的 101.6%，超收 5465 万元，比上年增长 147.5%，增收 112117 万元。其中：城市基础设施配套费收入完成 21372 万元，为预算的 140.3%，超收 6139



万元，比上年增长 32.8%，增收 5288 万元；国有土地使用权出让金收入完成 294407 万元，为预算的 99.9%，短收 356 万元，比上年增长 50.6%，增收 98927 万元；国有土地收益基金收入完成 24694 万元，为预算的 91.1%，短收 2425 万元，比上年增长 76.2%，增收 10679 万元；农业土地开发资金收入完成 1450 万元，为预算的 84.6%，短收 363 万元，比上年增长 6.9%，增收 94 万元；污水处理费收入完成 4813 万元，为预算的 119%，超收 802 万元，比上年增长 15.1%，增收 633 万元；其他政府性基金收入完成 1598 万元，为预算的 5326.7%，超收 1568 万元，比上年增长 3997.4%，增收 1559 万元。

2018 年运城市政府性基金支出执行 478973 万元，为预算的 77.5%，比上年增长 28.4%，增支 106030 万元。市本级基金支出执行 83036 万元，为预算的 41.7%，比上年降低 7.7%，减支 6423 万元。区县级基金支出执行 395937 万元，为预算的 94.5%，比上年增长 39.7%，增支 112453 万元。

### 3. 国有土地使用权转让收入情况

2016 年，运城市政府性基金中国有土地使用权出让收入完成 174437 万元，国有土地使用权出让支出执行 217873 万元。

2017 年，运城市政府性基金中国有土地使用权出让收入完成 195480 万元，国有土地使用权出让支出执行 281036 万元。

2018 年，运城市政府性基金中国有土地使用权出让收入完成 294407 万元，国有土地使用权出让支出执行 219693 万元。

### 4. 运城市政府性债务状况

截止 2016 年，全市政府债务余额为 94.33 亿元，其中一般债务 66.37 亿元、专项债务 27.96 亿元。政府债务限额为 103.2 亿元，其



中一般债务 70.3 亿元、专项债务 32.9 亿元。

截止 2017 年，全市政府债务余额为 114.01 亿元，其中一般债务 74.78 亿元、专项债务 39.23 亿元；政府债务限额为 122.98 亿元，其中一般债务 80.68 亿元、专项债务 42.3 亿元。

2018 年运城市政府债务全年限额为 161.18 亿元，政府债务余额为 151.2 亿元，按用途分用于公路建设 8.67 亿元；市政建设 57.9 亿元；土地储备 5.53 亿元；保障性住房 17.25 亿元；生态建设和环境保护 8.4 亿元；科教文卫 25 亿元；农林水利建设 11.7 亿元。

从市县分布来看，全市政府债务余额 151.17 亿元，其中市本级 71.99 亿元，县级为 79.18 亿元。

从债务期限结构看，全市政府债务 2019-2029 年以后到期债务规模及占比情况分别为：5.8 亿元、16.2 亿元、26.6 亿元、23.2 亿元、13.3 亿元、8.4 亿元、21.8 亿元、9.3 亿元、0.4 亿元、22 亿元、3.4 亿元，分别占到期债务规模的 3.86%、10.77%、17.69%、15.43%、8.84%、5.59%、14.49%、6.18%、0.27%、14.63%、2.26%。

### （三）临猗县基本情况

临猗县是全国的教育、文化、林果大县。位居黄河中游秦晋豫金三角地带北沿，西临黄河，东望太岳，北屏峨嵋岭，南面中条山，地势平坦，无山无矿，是山西省的平川县。辖 14 个乡镇，375 个行政村。总面积 1339.32 平方公里，其中耕地 150 万亩，园地为 490134.1 亩，水域 40197.5 亩，工矿用地 11294.0 亩，林地 2590.8 亩，未利用地、滩涂、水域等地共 190719 亩。辖区共有 171925 户，户籍总人口 56 万余人，其中城镇人口 208076 人，乡村人口 371214 人。

临猗县区位优势突出，县内交通基础设施较为完善，公路四通八达，运河高速、大西铁路和楚舜公路已经建成通车，209国道、云临一级公路、临永一级公路等主要道路相互连通，村村都通有柏油公路，交通十分便利，基本上形成“高速公路接主干、二级公路通县城、三级公路达乡镇、农村公路通到村”的格局。另外，县域南面紧临南同蒲铁路和运城关公机场，蒙西铁路也已纳入规划即将建设，临猗县交通设施条件将会更为完善。

#### **（四）临猗县经济、财政和债务状况**

据核算，2018年，临猗县财政收入完成46670万元，占年初预算任务104.51%，比去年增收2846万元，增长6.5%。

2018年临猗县生产总值预计完成1345789万元，按可比价计算同比降低4.4%；其中，第一产业预计完成增加值446000万元，按可比价计算同比降低2.5%；第二产业预计完成增加值282041万元，按可比价计算同比降低15.4%；第三产业预计完成增加值617748万元，按可比价计算同比增长了1.9%。

##### **1. 一般公共预算收支基本情况**

2016年，临猗县一般公共预算收入完成23712万元，支出完成219571万元。

2017年，临猗县一般公共预算收入完成22759万元，支出完成222744万元。

2018年，临猗县一般公共预算收入完成21007万元，支出完成235223万元。

##### **2. 政府性基金收支基本情况**

2016年，临猗县政府性基金收入3986万元，上级补助收入4179万元，上年结余3352万元，收入总计15517万元；政府性基金支出9056万元，调出资金2649万元，年终结余1808万元，支出总计15517万元，实现了收支平衡。

2017年，临猗县政府性基金收入11256万元，上级补助收入2470万元，上年结余1808万元，收入总计20645万元；政府性基金支出20645万元，调出资金137万元，年终结余1002万元，支出总计20645万元，实现了收支平衡。

2018年，临猗县政府性基金收入47624万元，上级补助收入1812万元，上年结余1002万元，地方政府专项债务转贷收入10400万元，收入总计60838万元；政府性基金支出35518万元，调出资金6820万元，年终结余13090万元，支出总计60838万元，实现了收支平衡。

### **3. 国有土地使用权转让收入情况**

2016年，临猗县政府性基金中国有土地使用权出让收入完成3598万元，国有土地使用权出让支出执行4219万元。

2017年临猗县政府性基金中国有土地使用权出让收入完成9537万元，国有土地使用权出让支出执行14441万元。

2018年临猗县政府性基金中国有土地使用权出让收入完成44143万元，国有土地使用权出让支出执行32418万元。

### **4. 临猗县政府性债务状况**

2016年上级核定我县政府性债务限额为80000万元，截止2016年末，全县政府性债务规模为71236万元，其中：一般债务27251万元，专项债务17143万元，政府债券16000万元，担保债务2219万



元，救助性债务 8623 万元。

2017 年，上级核定我县政府性债务限额为 69400 万元，截止年末，全县政府性债务规模为 66118 万元，其中：一般债务 22440 万元，专项债务 15602 万元，政府债券 28076 万元。政府负有担保责任债务 2219 万元；可能承担一定救助责任的债务 4823 万元。

2018 年末，临猗县政府债务限额为 84250 万元，政府债务余额为 64618 万元，其中：一般债务 45108 万元，包括一般债券 45044 万元，政府债务存量余额 64 万元；专项债务 19511 万元，未超限额。

从债务资金的投向看，资金主要投向教育文化、市政建设、医疗卫生、公路建设、农田水利建设、保障性住房建设、土地储备等方面。

从债务期限结构看，全县政府债务 2019-2028 年到期债务规模及占比情况分别为：2019 年到期 1000 万元、占债务规模的 1.55%，2020 年到期 4276 万元、占债务规模的 6.62%，2021 年到期 14528 万元、占债务规模的 22.5%，2022 年到期 10076 万元、占债务规模的 15.61%，2023 年到期 8400 万元、占债务规模的 13.01%，2024 年到期 1224 万元、占债务规模的 1.9%，2025 年到期 21200 万元、占债务规模的 32.84%，2026 年到期 2000 万元、占债务规模的 3.1%，2028 年到期 1850 万元、占债务规模的 2.87%。

## 二、项目情况

### （一）项目概述

#### 1. 项目建设内容

##### 1.1 项目主体

临猗县土地统征收购储备中心由临猗县机构编制委员会批准（临

编办发[2011]138号)于2011年12月6日批准成立,是公益一类事业单位;单位法定代表人:陈纪军。统一社会信用代码121410247858004453,名录代码:TC140821住所:临猗县东外环路。

临猗县土地统征收购储备中心事业编制18名,股级职数3名。编制结构为管理人员3名、专业技术人员12名,后勤人员3名。

## 1.2 项目选址

临猗县楚侯工业园区建设项目位于临猗县楚侯镇以南,209国道两边。本项目具体地块地址如下:

(1) 地块一占地位置为东邻雷迈公司,南邻董家路,西邻楚侯集体用地,北邻楚侯集体用地。

(2) 地块二占地位置为东邻东一路,南邻南一街,西邻王鉴村集体用地,北邻临猗县创业工业园。

(3) 地块三占地位置为东邻董家庄集体用地,南邻南一街,西邻北方精工,北邻董家庄集体用地。

(4) 地块四占地位置为东邻董家庄集体用地,南邻董家庄集体用地,西邻科旺生物,北邻南一街。

(5) 地块五占地位置为东邻董家庄集体用地,南邻兴业大道,西邻青山化工,北邻祥华化工。

(6) 地块六占地位置为东邻北杨姚村集体用地,南邻复旦大道,西邻北杨姚村集体用地,北邻田间路。

(7) 地块七占地位置为东邻北杨姚村集体用地,南邻楚侯村集体用地,西邻楚侯村集体用地,北邻复旦大道。

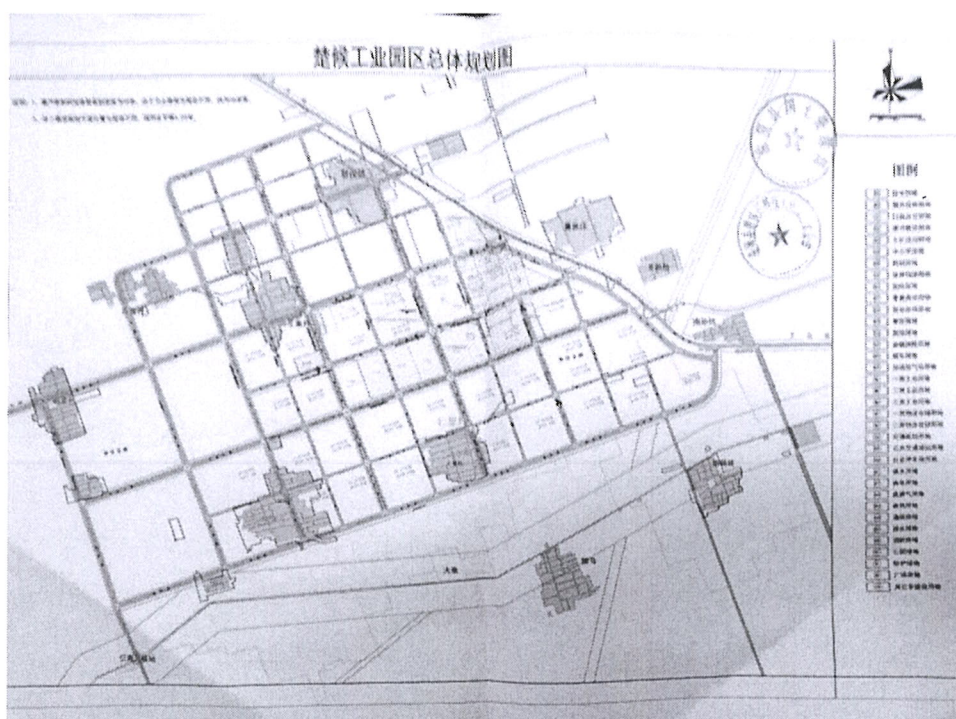
(8) 地块八占地位置为东邻楚侯村集体用地，南邻楚侯村集体用地，西邻楚侯村集体用地，北邻复旦大道。

### 1.3 项目主要建设规模和内容

临猗县楚侯工业园区土地储备项目拟收储面积 1000 亩，可用于出让的土地面积 890 亩，本土地储备项目预计 2020 年 12 月完成治理，使之具备公开出让条件。

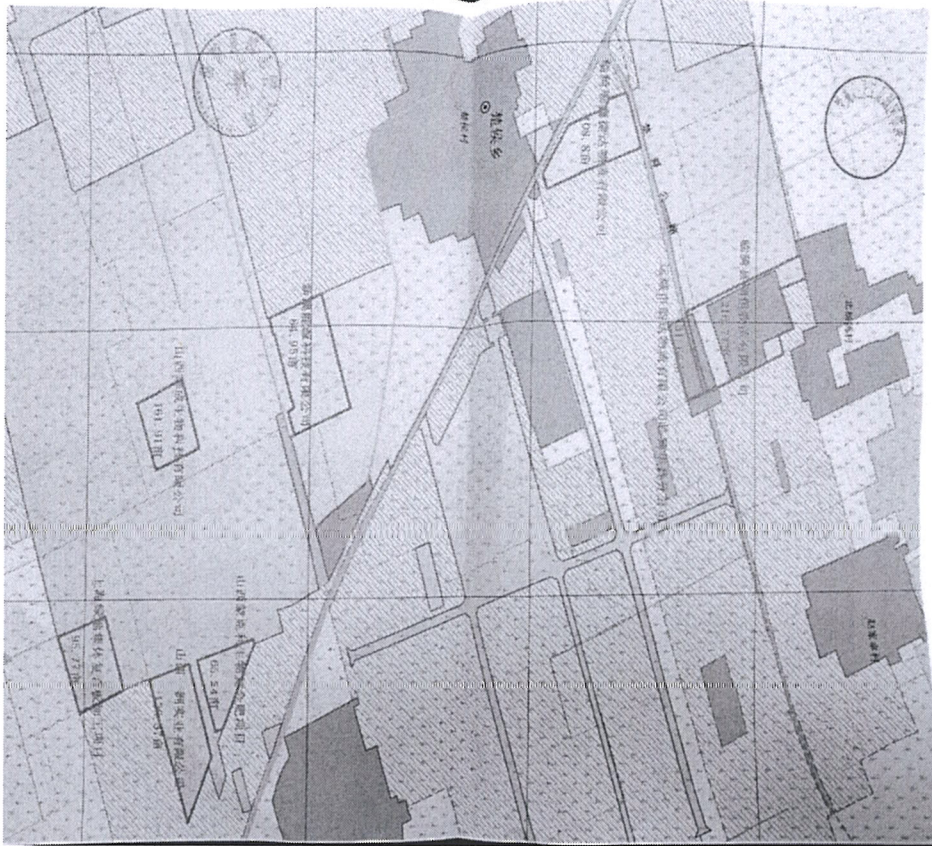
本项目实施建设内容均为工业用地，建设的原则符合临猗县土地利用总体规划、城市总体规划及其他相关规划。

#### (1) 楚侯工业园区总体规划图



#### (2) 地块指示图





### (3) 地块清单

地块名称	1、新澳能源科技有限公司 2、山西季城生物科技有限公司 3、山西蒙克利生物复合肥项目 4、山西一洲实业有限公司 5、上海绿地集团筒配加工项目 6、临猗县润恒物流有限公司 7、运城市韵达物流有限公司临猗华晋分公司 8、临猗顺鑫捷达物流有限公司
坐落地区	临猗县楚侯工业园区
四至范围	1-5 地块四至为 209 国道以西，科技路以东，北二路以南，兴业大道以北；6-8 地块四至为 209 国道以东，网红产业基地以西，董家庄村以北北杨姚村以南。
土地规划性质	工业用地
储备总面积	1000 亩
可出让面积	890 亩

储备开始时间	2019年3月
土地现状	尚未进行土地补偿及地上附着物拆除，未开工

#### 1.4 项目批复手续

2019年1月11日临猗县人民政府已完成关于临猗县工业园区2019年度土地储备计划的批复，同意安排2019年度工业园区土地储备计划1000亩，其中新征建设用地890亩，需同步安排土地征收转用计划指标；主要为工业用地。

### (二) 项目建设必要性和经济社会效益

#### 1. 项目建设的必要性

临猗县工业正处于产业转型升级深化的关键时期，工业经济低位回升趋势和逐步向好态势明显，工业正在走出困境，发展态势日趋向好。“十二五”时期全县引进了汽车零部件研发、环保科技、化工新工艺研发等新兴产业，已逐步形成以开发园区建设为平台、以项目建设为支撑、以创优环境为保障、以创新为驱动的发展模式。“十三五”时期将继续深化产业转型升级，抓住全省提出的“一县一省级开发区”的政策机遇利好，依托临猗经济技术开发区，落实“三化三制”改革，整合扩区调规，优化产业布局，使临猗经济开发区真正成为临猗转型综改的试验田、经济发展的主战场、工业增长的新引擎。

根据《临猗县土地利用总体规划》（2006-2020年）显示临猗县土地总面积136196.64公顷。随着党的十九大、十八大、十八届三中全会、中央城镇化工作会议等的召开，进一步强调了强化规划管控，提出了严守耕地红线、划定生态红线、优化用地布局的要求。“十三五”时期，临猗县面临着国家综合配套改革试验区的设立、黄河金三



角承接产业转移示范区实施、盐临夏一体化发展的一系列机遇和利好，稳抓机遇加快全县产业转型升级、促进经济发展稳步向好提升，亟需通过规划调整完善优化配置土地资源，统筹安排各业各类用地，优化用地布局，提高节约集约用地水平，保障经济社会发展。加快开展规划调整完善，既是严格贯彻执行党的十九大、十八大、十八届三中全会、中央城镇化工作等会议上提出的重构国土空间规划、强化耕地和基本农田保护、重视生态安全等的需要，也是更好服务临猗抓住区域发展新机遇、落实新战略、找准新定位、打造新型现代化城市的需要。

## **2. 项目经济社会效益**

临猗县工业一直比较薄弱，财政收入中工业收入贡献较小。通过工业园区的招商引资，可以有效提升当地的财政收入，同时提高工业水平，从而带动临猗县就业率的稳步提升。本期发行债券项目位于临猗县楚侯工业区。政府部门通过将这一地段的地权进行整合，依法实施收储计划。受运城城市整体规划的利好因素影响，临猗县区位优势明显，整体规划布局合理。本项目总征地面积 1000 亩，项目地块全部用于工业用地，分为 8 个工业企业用地。通过对临猗县土地储备项目一系列的实施建设，可极大提升该片区的土地利用效率，促进土地经济、环境和社会效益最大化。综上所述，实施本次土地储备项目，对全地区的经济发展具有巨大意义。

### **（三）项目建设情况**

#### **1. 项目实施周期**

项目建设期限自 2019 年 3 月至 2020 年 12 月。

#### **2. 项目建设进度安排**



项目储备土地已列入土地总体利用规划，规划用途为工业用地。目前已取得临猗县人民政府关于临猗县工业园区 2019 年度土地储备计划的批复，土地尚未开始收储。

现阶段项目正在进行前期准备，主要包括核定项目涉及地块面积性质、面积事项，与需要被收储土地涉及单位进行沟通；本项目预计周期为 2 年，其中农户安置拆迁、地上附着物清理腾地周期约为 2 年，土地出让准备周期约为 4 年，项目预计于 2019 年开始进行收储，预计 2020 年底完成项目，内含宗地“七通一平”全部工作，达到“熟地”的交付条件并公开出让。

#### **（四）项目投资估算及资金筹措方案**

##### **1. 项目投资估算编制主要依据**

- ①《中华人民共和国土地管理法》；
- ②《山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产标准的通知》；
- ③《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》；
- ④《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》；
- ⑤《土地储备资金财务管理办法》；
- ⑥业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料等。

##### **2. 项目总投资**

本项目预计总投资 5379.88 万元，其中土地补偿费 4512.90 万元，

地面附着物征拆费用 600 万元，土地收储期间债券利息支出为 263.48 万元（本次发行债券利率参考当前 5 年期国债收益率（基准日 2019 年 1 月 10 日）上浮 30.00% 计算，约为 3.76%），债券发行费用为 3.50 万元（债券发行费按照拟发行金额的 0.1% 进行估计）。

### **3. 项目资金本金来源及占比**

该项目资本金由财政预算投入 1879.88 万元，占总投资额的 34.94%。

### **4. 本批债券需求金额**

本项目资金缺口 3500 万元，占总投资的 65.06%，拟通过 2019 年发行 3500 万元专项债券解决。政府专项债券拟于 2019 年分 1 期发行，发行期为 5 年期，发行债券票面利率为 3.76%，债券到期一次性还本。

### **5. 资金使用计划**

该项目总投资为 5379.88 万元，2019 年拟投入 3579.03 万元，2020 年拟投入 1800.85 万元。

## **（五）项目资金平衡方案**

### **1. 项目收益及现金流入预测**

#### **1.1 项目收益及现金流入预测编制基础**

本土地储备项目收益及现金流入预测以临猗县土地储备项目为基础，结合项目建设期、近期项目周边地块成交情况，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对项目收入、现金流量等情况进行了相关预测。

#### **1.2 项目收益及现金流入预测假设**

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行人有影响的法律法规无重大变化；

④发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

⑤土地出让价格在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 1.3 项目收入

该项目收入为国有土地使用权出让收入，属于政府性基金收入。符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》关于偿还债券本息的收入来源要求。

本项目位于临猗县楚侯工业园区 8 个地块可用于出让的土地为 890 亩，全部为工业用地。根据临猗县土地统征储备出让中心提供的资料，未来土地出让面积的规则如下：

#### 土地出让规则

单位：亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
临猗县 工业用地	321.1	438.91	129.99	890.00

其中工业用地土地使用权出让可以带来出让收入，本次测算根据项目周边区域近期土地出让价格，对土地出让的收入进行预测。

根据临猗县 2018 年度成交的 2 宗土地情况，测算出土地的加权平均价格为 13.73 万元/亩。基于谨慎性原则，不考虑土地价格增长因素，仍以 2018 年数据作为预测单价。



项目临近地块土地近期成交情况

单位：万元

地块	性质	面积（亩）	总成交价	单价
楚侯高科技工业园南一街以北	工业	49.15	636	12.95
楚侯高科技工业园 209 以西	工业	9.27	134.5	14.51
平均单价				13.73

工业用地收入测算

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
拟出让面积(亩)	321.1	438.91	129.99	890.00
预测单价	13.73	13.73	13.73	13.73
预测出让收入	4408.70	6026.23	1784.77	12219.70

据测算，本项目工业用地总出让收入预计为 12219.70 万元。

## 2. 项目成本及现金流出预测

本项目成本包括收储成本、债券利息及债券发行相关费用，其中：前期收储成本预计 5112.90 万元，主要为征地拆迁安置及补偿费；收储期债券利息 658.70 万元及债券发行相关费用预计 3.5 万元，项目成本总计 5,775.10 万元。

### 2.1 项目开发成本

根据项目测算情况，本项目收储成本如下：

单位：万元

项目	土地补偿费	地面附着物征拆	合计
临猗楚侯工业园	4512.90	600.00	5112.90

### 2.2 利息费用

本次土地出让收入优先用于偿还本次发行的本金和利息，取得收入时不进行专项资金的提取，待债券到期偿还本息后再进行提取。

利息费用测算表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	----

债券余额	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
债券利息	131.74	131.74	131.74	131.74	131.74	658.70
发行费用	3.50					3.50
财务费用				131.74	131.74	395.22

## 2.3 经营税费

本次项目收入来源主要为土地出让收入，不涉及相关税费，不作预测。

## 3. 项目经营收益和本息覆盖倍数情况

### 3.1 项目经营收益预测

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	现金流入	5,379.88	-	4,408.70	6,026.23	1,784.77		17,599.58
1.1	土地出让收入			4,408.70	6,026.23	1,784.77		12,219.70
1.2	资本金流入	1,879.88						1,879.88
1.3	债券资金流入	3,500.00						3,500.00
二	现金流出	3,579.03	1,533.87					5,112.90
2.1	建设投资支出	3,579.03	1,533.87					5,112.90
三	现金流量净额	1,800.85	-1,533.87	4,408.70	6,026.23	1,784.76		12,486.68
四	融资现金流出	3.5	131.74	131.74	131.74	131.74	3,631.74	4,162.20
4.1	利息支出		131.74	131.74	131.74	131.74	131.74	658.70
4.2	债券本金支出						3,500.00	3,500.00
4.3	发行相关费用	3.5						3.50
五	现金流量总额	1,797.35	131.74	4,408.70	10,303.19	11,956.21	8,324.47	

由上表可知，本项目通过企业经营收益，带来可用于还本付息的经营净收益金额 12,522.60 万元，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 8,324.47 万元的累计现金结余，债券持有期间将不存在任何资

金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

### 3.2 本息覆盖倍数情况

项目	2021年	2022年	2023年	合计
经营净现金流量(1)	4,408.70	6,026.23	1784.77	12,219.70
债券本息支出(2)				4,162.20
本息保障倍数 (3) = (1) / (2)				2.94

项目本息保障倍数为项目收益净现金流量 12,219.70 万元除以债券本息成本之和 4,162.20 万元，即为 2.94 倍，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

结论：经测算项目相关收益能够覆盖融资成本 2.94 倍。项目相关收益优先用于偿付债券本息，如有不足，由财政统筹安排政府性基金补贴。

### 3.3 项目收益的压力测试

由于土地出让收入预测具有不稳定性，分别以净收益的 90%、80% 比例预测土地出让收入，可用于平衡融资相关项目收益情况列示如下：

项目	2021年	2022年	2023年	合计
项目净收益	4,408.70	6,026.23	1,784.76	12,219.70
按 90% 预测	3,967.83	5,423.61	1,606.29	10,007.73
按 80% 预测	3,526.96	4,820.99	1,427.81	9,775.76

假设了在发债利息 3.76% 的情况下，预计项目在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，预测了该项目净收益分别以销售价格的 100%、90%、80% 比例计算可用于还本付息的收益情况。



表一：销售价格按预测价格的 100%比例计算本息覆盖倍数 单位：（万元）

年度	借贷本息支付				经营收益 (5)
	本金 (1)	利息 (2)	发行债券 相关费用 (3)	合计(4)=(1) + (2) +(3)	
2019 年			3.50		
2020 年		131.74			
2021 年		131.74			
2022 年		131.74			
2023 年		131.74			
2024 年	3,500.00	131.74			
合计	3,500.00	658.70	3.50	4,162.20	12,219.70
本息覆盖倍数 (6) = (5) / (4)					2.94

表二：销售价格按预测价格的 90%比例计算本息覆盖倍数 单位：（万元）

年度	借贷本息支付				经营收益 (5)
	本金 (1)	利息 (2)	发行债券 相关费用 (3)	合计(4)=(1) + (2) +(3)	
2019 年		0.00	3.50		
2020 年		131.74			
2021 年		131.74			
2022 年		131.74			
2023 年		131.74			
2024 年	3,500.00	131.74			
合计	3,500.00	658.70	3.50	4,162.20	10,007.73
本息覆盖倍数 (6) = (5) / (4)					2.64

表三：销售价格按预测价格的 80%比例计算本息覆盖倍数 单位：（万元）

年度	借贷本息支付				经营收益 (5)
	本金 (1)	利息 (2)	发行债券 相关费用 (3)	合计(4)=(1) + (2) +(3)	
2019 年		0.00	3.50		
2020 年		131.74			
2021 年		131.74			
2022 年		131.74			

年度	借贷本息支付				经营收益 (5)
	本金 (1)	利息 (2)	发行债券 相关费用 (3)	合计(4)=(1) + (2) +(3)	
2023 年		131.74			
2024 年	3,500.00	131.74			
合计	3,500.00	658.70	3.50	4,162.20	9,775.76
本息覆盖倍数 (6) = (5) / (4)					2.35

综上，经营收益及本息覆盖倍数如下表：

项目	100%	90%	80%
项目净收益	12,219.70	10,007.73	9,775.76
项目本息手续费等	4,251.98		
本息覆盖倍数	2.94	2.64	2.35

### 三、发行债券方案

债券发行计划如下表所示：

发行年份	发行额度	发行期限
2019 年	3500.00 万元	5 年期

本项目资金缺口为 3500 万元，拟通过 2019 年发行 3500 万元政府专项债券解决。政府专项债券拟于 2019 年分 1 期发行，发行期为 5 年期，此次 2019 年地方政府专项债券利息支出参考当前 5 年期国债收益率(基准日 2019 年 1 月 10 日)上浮 30.00%计算,约为 3.76%”。债券到期一次性还本。

### 四、项目评估和发行人对债券信用评级情况

项目资金平衡方案委托大华会计事务所（特殊普通合伙）山西分所评估并出具专业评估报告；项目要素委托山西华炬律师事务所认证并出具法律意见书。

专项债券发行人信用由东方金城国际信用评估有限公司针对项目进行信用评级，评定等级为 AAA。

## 五、预见风险及防范措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1. 土地征收（回收）进度风险

在土地征收（回收）工作方案、计划制定过程中，土地储备机构要负责沟通衔接国土、规划、财政等多部门，存在信息不对称、沟通不畅，对具体土地征收（回收）工作形成一定影响。

在土地征收（回收）具体工作中，涉及集体土地，要对人员、集体土地、地上附着物等进行补偿安置，被征收对象可能提出不同要求，存在不能一次顺利完成征收事项；涉及国有土地回收的，地上房产、附着物的所有权人在与土地储备机构协商补偿款问题上，存在多次、反复协商不能达成一致的可能，对进度造成影响。

#### 2. 土地整理储备工作进度风险

对拟储备的土地进行整理并作排水、给水、道路、绿化、通讯等基础设施建设过程中，存在工程施工风险，所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；对工程项目监督不力，管理不善，控制不严；委托的工程单位业务水平差，工作缺乏主动性等，存在工程拖延，拖延储备进程。

### （二）影响项目收益的风险

储备土地达到出让条件后，往往根据本地区房地产市场、用地需要等进行土地出让，因此，具体出让进度因政策等原因，存在一定不确定性，影响项目收入流入时间。

### （三）影响融资平衡结果的风险



### 1. 投资测算不准确风险

影响本项目的最大风险在于对土地出让价格以及收储成本的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

### 2. 利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### 3. 流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

## （四）项目风险管理措施

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政

府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88 号）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经山西省政府批准，山西省财政厅印发《山西省地方政府性债务风险应急处置预案》，建立山西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 本项目建设期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3. 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

4. 本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

5. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## 六、主管部门职责

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见

成效；项目主管部门和单位加强收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库；财政部门加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

## 七、总体评价

基于当前国内融资环境的现状，并根据财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为运城市临猗县土地储备专项债券项目可以以相较银行贷款利率更为优惠的融资成本完成筹资，为该项目提供足够的资金支持，保证运城市临猗县土地储备项目的顺利施工。同时，国有土地使用权收入为项目后续资金回笼手段，能够为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的运城市临猗县土地储备专项债券资金的还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

临猗县财政局  
二〇一九年一月二十日

