



2018年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（八期）募投项目情况

2018年湖南省（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）—2018年湖南省政府专项债券（八期）发行规模为68.25亿元，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流通。发行规模中，永州市15.00亿元、邵阳市11.43亿元、益阳市10.73亿元、娄底市7.56亿元、怀化市11.04亿元、湘西自治州8.01亿元、张家界市4.48亿元。

2018年湖南省永州市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018年湖南省永州市土地储备项目募集资金规模为15亿元。其中，永州市本级4亿元，冷水滩区0.4亿元，零陵区0.95亿元，祁阳县1.38亿元，东安县0.78亿元，道县1.11亿元，宁远县0.58亿元，蓝山县0.8亿元，江华瑶族自治县5亿元。

二、市本级

（一）区域情况

永州市是湖南省下辖的地级市，位于湖南省南部，东连郴州，南接广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳、邵阳两市，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称“潇湘”，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州文化底蕴深厚，是怀素、黄盖、周敦颐、李达、陶铸等历史名人的故乡，2016年12月26日，国务院同意将永州市列为国家历史文化名城。永州地处我国著名的“南岭多金属成矿带”，已探明的矿藏有55种，占湖南省矿种一半。永州市下辖2区9县，辖区总面积22441平方千米，总人口642万人。2015-2017年永州市分别实现一般公共预算收入92.48亿元、102.55亿元、109.34亿元，政府性基金收入分别为49.86亿元、36.95亿元、70.70亿元。

永州市 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	1418.17	1565.81	1728.46
一般公共预算收入	92.48	102.55	109.34
政府性基金收入	49.86	36.95	70.70
其中：国有土地出让收入	46.71	32.92	63.77
政府性基金支出	59.73	43.54	74.52
其中：国有土地出让支出	45.17	32.79	61.25

永州市本级 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	216.84	241.79	267.12
一般预算收入	21.13	23.13	23.10
政府性基金收入	17.24	12.66	19.60
其中：国有土地出让收入	16.13	11.64	18.65
政府性基金支出	17.99	12.96	20.69
其中：国有土地出让支出	15.73	10.48	19.55

(二) 项目情况

此次专项债券募集资金计划用于永州市1号地（永州市2017年第二批次用地商住项目）、2号地（第九批次土地商住项目）、3号地（储备土地前期开发商住项目）。

市本级土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
1号地（永州市2017年第二批次用地商住项目）	东至上岭桥镇，南至茯塘村，西至龙塘村，北至曲河街道马路街村	拟收储土地210980平方米	计划总投资17379万元，其中申请专项债16000万元	永州市土地储备中心
2号地（第九批次土地商住项目）	东至永州大道，西至中间庙村，北至岚角山村，南至迎宾路	拟收储土地245710平方米	计划总投资18686万元，其中申请专项债15000万元	永州市土地储备中心
3号地（储备土地前期开发商住项目）	东至湖跃路，南至盘王路，西至烟叶公司，北至梧桐路社区	拟收储土地91962平方米	计划总投资12165万元，其中申请专项债9000万元	永州市土地储备中心

(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548652平方米，项目总投资合计48230万元，其中自有资金8230万元，项目融资40000万元。上述地块预计2020-2022年出让，预计土地出让收入合计为113,953.20万元，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3号地（储备土地前期开发商住项目）为例，该项目总投资12165万元，预计土地出让收入26429.34万元，此次债券融资9000万元，假设债券利率水平为4.5%，预计到期本息为11025万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为2.40。同理，综合考虑永州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，此次永州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1.7到2.87之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
1号地（永州市2017年第二批次用地商住项目）	2022年	17379	17379	1379	16000	19600
2号地（第九批次土地商住项目）	2021年	18686	18686	3686	15000	18375
3号地（储备土地前期开发商住项目）	2020年	12165	12165	3165	9000	11025

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
1号地（永州市2017年第二批次用地商住项目）	2018	0	16000	0	16000	0	0
	2019	16000	0	0	16000	720	720
	2020	16000	0	0	16000	720	720
	2021	16000	0	0	16000	720	720
	2022	16000	0	0	16000	720	720
	2023	16000	0	16000	0	720	16720

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			16000	16000	0	3600	19600
2号地 (第九批 次土地商 住项目)	2018	0	15000	0	15000	0	0
	2019	15000	0	0	15000	675	675
	2020	15000	0	0	15000	675	675
	2021	15000	0	0	15000	675	675
	2022	15000	0	0	15000	675	675
	2023	15000	0	15000	0	675	15675
合计			15000	15000	0	3375	18375
3号地 (储备土 地前期开 发商住项 目)	2018	0	9000	0	9000	0	0
	2019	9000	0	0	9000	405	405
	2020	9000	0	0	9000	405	405
	2021	9000	0	0	9000	405	405
	2022	9000	0	0	9000	405	405
	2023	9000	0	9000	0	405	9405
合计			9000	9000	0	2025	11025

市本级土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
1号地(永州市2017年第二批用地商住项目)	210980	商住用地	17379	56280.41	16000	19600	2.87
2号地(第九批次土地商住项目)	245710	商住用地	18686	31243.45	15000	18375	1.70
3号地(储备土地前期开发商住项目)	91962	商住用地	12165	26429.34	9000	11025	2.40
合计	548652		48230	113953.2	40000	49000	2.33

综上所述，永州市本级2018年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.7到2.87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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

三、冷水滩区

（一）区域情况

冷水滩地处湖南省西南部，湘江上游，北靠邵阳，南抵郴州，与粤北、桂北相望，是潇水和湘江在萍岛汇合后的第一座城市。总面积 1218 平方公里，总人口 53 万人，其中城镇人口 30 万人，辖 9 个乡镇、9 个街道办事处、1 个工业园区、1 个农业开发区，1 个省级经济开发区。2015-2017 年，冷水滩区分别实现一般公共预算收入 28.78 亿元、36.17 亿元、37.41 亿元，政府性基金收入分别为 0.62 亿元、0.75 亿元、2.68 亿元，受土地出让金收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

冷水滩区 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	216.84	241.79	267.12
一般公共预算收入	28.78	36.17	37.41
政府性基金收入	0.62	0.75	2.68
其中：国有土地出让收入	0.15	0.35	1.39
政府性基金支出	0.46	0.65	2.44
其中：国有土地出让支出	0.06	0.39	1.23

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于深圳智能硅谷产业园

项目。

冷水滩区土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
深圳智能硅谷产业园项目	东至达福鑫电子信息产业园，南至谷源路，西至恒伟药业，北至科技园路	拟收储土地 277553 平方米	计划总投资 13000 万元，其中申请专项债 4000 万元	永州市土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的计划收储土地面积合计 277553 平方米，项目总投资需求合计 13000 万元，其中自有资金 9000 万元，项目融资 4000 万元。上述地块预计 2023 年出让，预计土地出让收入合计为 8079.23 万元，可以得出，此次冷水滩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 1.65，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

冷水滩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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
深圳智能硅谷产业园项目	2023 年	13000	13000	9000	4000	4900

冷水滩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
深圳智能硅谷产业园项目	2018	0	4000	0	4000	0	0
	2019	4000	0	0	4000	180	180
	2020	4000	0	0	4000	180	180
	2021	4000	0	0	4000	180	180
	2022	4000	0	0	4000	180	180
	2023	4000	0	4000	0	180	4180

合计		4000	4000	0	900	4900
----	--	------	------	---	-----	------

冷水滩区土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
深圳智能硅谷产业园项目	277553	工业	13000	8079.23	4000	4900	1.65

综上所述，永州市冷水滩区 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.65，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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

四、零陵区

（一）区域情况

零陵区，是永州市辖区，为永州市两个城区之一，位于湖南省南部，北与冷水滩区、东与祁阳县、南与双牌县、西与东安县、广西全州县接壤。零陵区是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅 400 多里，是“沿海的内陆，内陆的前沿”，是内地直达两广、两南的重要通道。零陵区下辖 4 个街道、8 个镇、4 个乡，总面积 1962 平方千米，总人口 63.84 万人。零陵是一座具有两千多年历史的文明古城，是湖南四大历史文化名城之一。2015-2017 年零陵区分别实现一般公

共预算收入 9.15 亿元、10.83 亿元、11.28 亿元，政府性基金收入分别为 3.02 亿元、3.46 亿元、12.39 亿元。

零陵区 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	193.27	208.25	231.08
一般预算收入	9.15	10.83	11.28
政府性基金收入	3.02	3.46	12.39
其中：国有土地出让收入	2.66	3.08	11.99
政府性基金支出	4.73	4.60	12.52
其中：国有土地出让支出	2.24	3.50	11.65

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于零陵区滨江新城酒店及配套设施土地储备项目。

零陵区土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	东至永州大道，西至文惠路，北至汽贸城，南至政通二路	拟收储土地 110467 平方米	计划总投资 11725 万元，其中申请专项债 9500 万元	永州市零陵区土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的计划收储土地面积合计 110467 平方米，项目总投资需求合计 11725 万元，其中自有资金 2225 万元，项目融资 9500 万元。上述地块预计 2022 年出让，预计土地出让收入合计为 18927.72 万元，可以得出，此次零陵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 1.63，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

零陵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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	2022年	11725	11725	2225	9500	11637.50

零陵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
滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	2018	0	9500	0	9500	0	0
	2019	9500	0	0	9500	427.50	427.50
	2020	9500	0	0	9500	427.50	427.50
	2021	9500	0	0	9500	427.50	427.50
	2022	9500	0	0	9500	427.50	427.50
	2023	9500	0	9500	0	427.50	9927.50
合计			9500	9500	0	2137.50	11637.50

零陵区土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
滨江新城酒店及配套设施土地储备项目	110467	商住用地	11725	18927.72	9500	11637.50	1.63

综上所述，永州市零陵区 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.63，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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

五、祁阳县

（一）区域情况

祁阳县位于湖南省南部，地处永州之北。农林产品丰富，属传统农业大县，粮食、油茶、生猪等特色主导产业优势明显，是全国粮食生产大县、全国生猪调出大县；现有油茶林面积 50 万亩，被国家林业局命名为“中国油茶之乡”。旅游资源得天独厚，境内森林覆盖率达 60.4%，有国家森林公园 1 个、省级自然保护区 1 个，湘江流经县境 100.8 公里，山清水秀，景色宜人，是旅游休闲的好地方。人力资源充裕，全县共有青壮年劳动力 40 多万人。全县总面积 2538 平方公里，现辖 19 镇、3 个街道，人口 108 万。2015-2017 年，祁阳县分别实现一般公共预算收入 12.90 亿元、15.10 亿元、18.14 亿元，政府性基金收入分别为 0.11 亿元、1.40 亿元、7.77 亿元。

祁阳县 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	240.02	263.59	292.52
一般公共预算收入	12.90	15.10	18.14
政府性基金收入	0.11	1.40	7.77
其中：国有土地出让收入	-	1.32	7.74
政府性基金支出	0.94	1.98	7.49

其中：国有土地出让支出	-	1.28	6.69
-------------	---	------	------

（二）项目情况

此次祁阳县专项债券募集资金计划用于郡祁学校土地收储项目、铜锣湾广场土地收储项目以及县城北区住宅区项目 3 个土地收储项目。

祁阳县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
郡祁学校土地收储项目	东至铜锣湾广场，南至人民西路，西至芹菜甸村集体土地，北至盘龙路（中间为栖霞路）	拟收储土地 173333 平方米	计划总投资 11700 万元，其中申请专项债 6600 万元	祁阳县土地储备中心
铜锣湾广场土地收储项目	东临祁阳大道、南临人民西路、西临郡祁中学、北临盘龙路	拟收储土地 83333 平方米	计划总投资 6800 万元，其中申请专项债 3200 万元	祁阳县土地储备中心
县城北区住宅区项目	东临浯溪中路、南临盘龙路、西临集体土地、北临集体土地	拟收储土地 120000 平方米	计划总投资 9900 万元，其中申请专项债 4000 万元	祁阳县土地储备中心

（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 376666 平方米，项目总投资需求合计 28400 万元，其中自有资金 14600 万元，项目融资 13800 万元。上述地块预计 2023 年前出让，预计土地出让收入合计为 93587 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，以铜锣湾广场土地收储项目为例，该项目总投资 6800 万元，预计土地出让收入 32109.03 万元，此次债券融资 3200 万元，假设债券利率水平 4.5%，预计到期本

息为 3920 万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 8.19。同理，综合考虑祁阳县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此祁阳县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.95 到 8.19 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

祁阳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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
郡祁学校土地收储项目	2022 年	11700	11700	5100	6600	8085
铜锣湾广场土地收储项目	2022 年	6800	6800	3600	3200	3920
县城北区住宅区项目	2023 年	9900	9900	5900	4000	4900

祁阳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
郡祁学校土地收储项目	2018	0	6600	0	6600	0	0
	2019	6600	0	0	6600	297	297
	2020	6600	0	0	6600	297	297
	2021	6600	0	0	6600	297	297
	2022	6600	0	0	6600	297	297
	2023	6600	0	6600	0	297	6897
合计			6600	6600	0	1485	8085
铜锣湾广场土地收储项目	2018	0	3200	0	3200	0	0
	2019	3200	0	0	3200	144	144
	2020	3200	0	0	3200	144	144
	2021	3200	0	0	3200	144	144
	2022	3200	0	0	3200	144	144
	2023	3200	0	3200	0	144	3344
合计			3200	3200	0	720	3920
	2018	0	4000	0	4000	0	0

县城北区住宅区项目	2019	4000	0	0	4000	180	180
	2020	4000	0	0	4000	180	180
	2021	4000	0	0	4000	180	180
	2022	4000	0	0	4000	180	180
	2023	4000	0	0	0	180	4180
合计			4000	4000	0	900	4900

祁阳县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
郡祁学校土地收储项目	173333	住宅、科教	11700	31930.42	6600	8085	3.95
铜锣湾广场土地收储项目	83333.33	住宅	6800	32109.03	3200	3920	8.19
县城北区住宅区项目	120000	住宅用地	9900	29547.60	4000	4900	6.03
合计	376666.33		28400	93587.05	13800	16905	5.54

综上所述，永州市祁阳县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 3.95 到 8.19 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

六、东安县

（一）区域情况

东安县位于湖南省西南部，地处“永州之野”，西南与广西桂林全州县接壤，西靠邵阳新宁县，是远近闻名的“千里湘江之源、舜德文武之乡、物产丰饶之地、生态宜居之城”。全县辖 1 个省级经济开发区、15 个乡镇、2 个国营林场，面积

2219 平方公里，人口 65 万人。2015-2017 年，东安县分别实现一般公共预算收入 6.37 亿元、6.55 亿元、7.49 亿元，政府性基金收入分别为 2.19 亿元、0.52 亿元、0.97 亿元。

2015-2017 年东安县财政经济数据

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	153.25	164.56	183.42
一般公共预算收入	6.37	6.55	7.49
政府性基金收入	2.19	0.52	0.97
其中：国有土地出让收入	2.06	0.39	0.61
政府性基金支出	2.65	0.90	1.49
其中：国有土地出让支出	2.06	0.39	0.95

(二) 项目情况

此次东安县专项债券募集资金计划用于东安县林角山片区综合配套项目、东安县宝田路北侧房地产开发项目、一中用地房地产开发项目等 3 个土地收储项目。

东安县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
东安县林角山片区综合配套项目	东至天成路，南至沿江东路，西至官田路，北至东安大道	拟收储土地 118829 平方米	计划总投资 7000 万元，其中申请专项债 5500 万元	东安县土地收购储备中心
东安县宝田路北侧房地产开发项目	东至规划路，南至宝田路，西至鑫龙小镇二期，北至规划路	拟收储土地 27200 平方米	计划总投资 1258 万元，其中申请专项债 1000 万元	东安县土地收购储备中心
一中用地房地产开发项目	东至官田路，南至湘钢铁路，西至规划路，北至广源路	拟收储土地 88335 平方米	计划总投资 1556 万元，其中申请专项债 1300 万元	东安县土地收购储备中心

（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234364平方米，项目总投资合计9814万元，其中自筹资金2014万元，项目融资7800万元。上述地块预计2019年出让，预计土地出让收入合计为30274.87万元，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。融资成本测算方面，以东安县宝田路北侧房地产开发项目为例，该项目总投资1258万元，预计土地出让收入4030.35万元，此次债券融资1000万元，假设债券利率水平4.5%，预计到期本息为1225万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为3.29。同理，综合考虑东安县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此东安县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.23到7.03之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

东安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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
东安县林角山片区综合配套项目	2019年	7000	7000	1500	5500	6737.50
东安县宝田路北侧房地产开发项目	2019年	1258	1258	258	1000	1225
一中用地房地产开发项目	2019年	1556	1556	256	1300	1592.50

东安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
东安县林角山片区综合配套项目	2018	0	5500	0	5500	0	0
	2019	5500	0	0	5500	247.50	247.50
	2020	5500	0	0	5500	247.50	247.50
	2021	5500	0	0	5500	247.50	247.50
	2022	5500	0	0	5500	247.50	247.50
	2023	5500	5500	5500	0	247.50	5747.50
合计			5500	5500	0	1237.5	6737.5
东安县宝田路北侧房地产开发项目	2018	0	1000	0	1000	0	0
	2019	1000	0	0	1000	45	45
	2020	1000	0	0	1000	45	45
	2021	1000	0	0	1000	45	45
	2022	1000	0	0	1000	45	45
	2023	1000	0	1000	0	45	1045
合计			1000	1000	0	225	1225
一中用地房地产开发项目	2018	0	1300	0	1300	0	0
	2019	1300	0	0	1300	58.50	58.50
	2020	1300	0	0	1300	58.50	58.50
	2021	1300	0	0	1300	58.50	58.50
	2022	1300	0	0	1300	58.50	58.50
	2023	1300	0	1300	0	58.50	1358.50
合计			1300	1300	0	292.50	1592.50

东安县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
东安县林角山片区综合配套项目	118829	商住用地	7000	15053.82	5500	6737.50	2.23
东安县宝田路北侧房地产开发项目	27200	商住用地	1258	4030.35	1000	1225	3.29
一中用地房地产开发项目	88335	商住用地	1556	11190.70	1300	1592.50	7.03
合计	234364		9814	30274.87	7800	9585	3.16

综上所述，永州市东安县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.23 到 7.03 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

七、道县

（一）区域情况

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。2015-2017 年，道县分别实现一般公共预算收入 7.61 亿元、8.44 亿元、9.67 亿元，政府性基金收入分别为 1.02 亿元、0.84 亿元、1.34 亿元。

道县 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	153.14	171.24	189.66
一般公共预算收入	7.61	8.44	9.67
政府性基金收入	1.02	0.84	1.34
其中：国有土地出让收入	0.85	7.62	1.21
政府性基金支出	3.94	1.95	2.59
其中：国有土地出让支出	0.85	0.76	1.26

（二）项目情况

此次道县专项债券募集资金计划用于道县火车站新区土地收储项目 1 号地、道县火车站新区土地收储项目 2 号地、道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目、道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块等 4 个土地收储项目。

道县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
道县火车站新区土地收储项目 1 号地	东至城西路、鹭鹭塘路，南至公园西路，西至规划路，北至城南大市场用地	拟收储土地 127000 平方米	计划总投资 2800 万元，其中申请专项债 2000 万元	道县土地储备中心
道县火车站新区土地收储项目 2 号地	东至果深品和供港蔬菜用地，南至公园西路，西至西环路，北至珍贵苗木用地	拟收储土地 133700 平方米	计划总投资 3000 万元，其中申请专项债 2100 万元	道县土地储备中心
道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	东至居民区，南至月岩西路，西至城西路，北至规划路	拟收储土地 34200 平方米	计划总投资 7100 万元，其中申请专项债 5600 万元	道县土地储备中心
道县 2016 年第一批次县公安局东侧地块	东至东洲路，南至湘源路，西至公安局，北至和苑路	拟收储土地 64100 平方米	计划总投资 2200 万元，其中申请专项债 1400 万元	道县土地储备中心

（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 359000 平方米，项目总投资合计 15100 万元，其中自有资金 4000 万元，项目融资 11100 万元。上述地块预计 2022 年出让，预计土地出让收入合计为 61693.83 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，以道县火车站新区土地收储项目 2 号地为例，该项

目总投资 3000 万元，预计土地出让收入 18876.12 万元，此次债券融资 2100 万元，假设债券利率水平 4.5%，预计到期本息为 2572.50 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 7.34。同理，综合考虑道县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此道县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.62 到 9.14 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

道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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
道县火车站新区土地收储项目 1 号地	2022 年	2800	2800	800	2000	2450
道县火车站新区土地收储项目 2 号地	2022 年	3000	3000	900	2100	2572.50
道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	2022 年	7100	7100	1500	5600	6860
道县 2016 年第一批县公安局东侧地块	2022 年	2200	2200	800	1400	1715

道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
道县火车站新区土地收储项目	2018	0	2000	0	2000	0	0
	2019	2000	0	0	2000	90	90
	2020	2000	0	0	2000	90	90
	2021	2000	0	0	2000	90	90
	2022	2000	0	0	2000	90	90

目1号地	2023	2000	0	2000	0	90	2090
合计			2000	2000	0	450	2450
道县火车站新区土地收储项目2号地	2018	0	2100	0	2100	0	0
	2019	2100	0	0	2100	94.50	94.50
	2020	2100	0	0	2100	94.50	94.50
	2021	2100	0	0	2100	94.50	94.50
	2022	2100	0	0	2100	94.50	94.50
	2023	2100	0	2100	0	94.50	2194.50
合计			2100	2100	0	472.50	2572.50
道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	2018	0	5600	0	5600	0	0
	2019	5600	0	0	5600	252	252
	2020	5600	0	0	5600	252	252
	2021	5600	0	0	5600	252	252
	2022	5600	0	0	5600	252	252
	2023	5600	0	5600	0	252	5852
合计			5600	5600	0	1260	6860
道县2016年第一批次县公安局东侧地块	2018	0	1400	0	1400	0	0
	2019	1400	0	0	1400	63	63
	2020	1400	0	0	1400	63	63
	2021	1400	0	0	1400	63	63
	2022	1400	0	0	1400	63	63
	2023	1400	0	1400	0	63	1463
合计			1400	1400	0	315	1715

道县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
道县火车站新区土地收储项目1号地	127000	商住用地	2800	16,002.59	2000	2450	6.53
道县火车站新区土地收储项目2号地	133700	商住用地	3000	18,876.12	2100	2572.50	7.34
道县火车站新区原城西住宅开发区土地收购项目	34200	商住用地	7100	11,132.21	5600	6860	1.62

道县 2016 年 第一批次县公安 局东侧地块	64100	商住 用地	2200	15,682.91	1400	1715	9.14
合计	359000		15100	61693.83	11100	13597.50	4.54

综上所述，永州市道县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.62 到 9.14 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

八、宁远县

（一）区域情况

宁远县位于湖南南部，总面积 2526 平方千米。南有九疑山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北界祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇（其中少数民族乡 4 个）、3 个街道办事处，总人口 89.21 万。2015 年-2017 年，宁远县实现一般预算收入分别为：11.82 亿元，13.75 亿元，16.46 亿元，政府性基金收入分别为：4.47 亿元，2.29 亿元，5.72 亿元。

宁远县 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	120.94	135.57	152.78
一般预算收入	11.82	13.75	16.46
政府性基金收入	4.47	2.29	5.72

其中：国有土地出让收入	2.28	0.45	0.54
政府性基金支出	4.43	2.13	5.63
其中：国有土地出让支出	2.29	0.44	0.54

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于汇鑫电子用地一、湘南农业机械产业城（一期）和汇鑫电子用地二等 3 个土地储备项目。

宁远县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
汇鑫电子用地一	东至舜华大道和宝峰路交叉口，南至国有工业用地，西至国有工业用地，北至国有工业用地	拟收储土地 40700 平方米	计划总投资 2442 万元，其中申请专项债 2400 万元	宁远县土地收购储备中心
湘南农业机械产业城（一期）	东至舜阳大道，南至国有土地，西至国有土地，北至舜华大道	拟收储土地 59000 平方米	计划总投资 3600 万元，其中申请专项债 2400 万元	宁远县土地收购储备中心
汇鑫电子用地二	东至国有土地，南至国有用地（未到达冷江西路），北至朝阳路，西至省道 S323	拟收储土地 126700 平方米	计划总投资 7610 万元，其中申请专项债 1000 万元	宁远县土地收购储备中心

（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 226400 平方米，项目总需求合计 13652 万元，其中自有资金 7852 万元，项目融资 5800 万元。上述地块预计 2021 年出让，预计土地出让收入合计为 17153.60 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，以汇鑫电子用地一为例，该项目总投资需求 2442 万元，预计土地出让收入 7411.13 万元，此次债券融资 2400 万

元，假设债券利率水平 4.5%，预计到期本息为 2940 万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.52。同理，综合考虑宁远县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此宁远县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.81 到 2.56 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

宁远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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
汇鑫电子用地一	2021 年	2442	2442	42	2400	2940
湘南农业机械产业城（一期）	2021 年	3600	3600	1200	2400	2940
汇鑫电子用地二	2021 年	7610	7610	6610	1000	1225

宁远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
汇鑫电子用地一	2018	0	2400	0	2400	0	0
	2019	2400	0	0	2400	108	108
	2020	2400	0	0	2400	108	108
	2021	2400	0	0	2400	108	108
	2022	2400	0	0	2400	108	108
	2023	2400	0	2400	0	108	2508
合计			2400	2400	0	540	2940
湘南农业机械产业城（一期）	2018	0	2400	0	2400	0	0
	2019	2400	0	0	2400	108	108
	2020	2400	0	0	2400	108	108
	2021	2400	0	0	2400	108	108
	2022	2400	0	0	2400	108	108

	2023	2400	0	2400	0	108	2508
合计			2400	2400	2400	540	2940
汇鑫电子用地二	2018	0	1000	0	1000	0	0
	2019	1000	0	0	1000	45	45
	2020	1000	0	0	1000	45	45
	2021	1000	0	0	1000	45	45
	2022	1000	0	0	1000	45	45
	2023	1000	0	1000	0	45	1045
合计			1000	1000	0	225	1225

宁远县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
汇鑫电子用地一	40700	商住用地	2442	7411.13	2400	2940	2.52
湘南农业机械产业城（一期）	59000	商住用地	3600	7520.38	2400	2940	2.56
汇鑫电子用地二	126700	工业用地	7610	2222.09	1000	1225	1.81
合计	226400		13652	17153.60	5800	7105	2.41

综上所述，永州市宁远县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.81 到 2.56 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

九、蓝山县

（一）区域情况

蓝山县位于湘南边陲，南岭山脉中段北侧，东与临武县接壤，南与江华县、广东省连州市毗邻，西与宁远县交界，

北接嘉禾县，境内交通便利，政区位置优越。全县辖 14 个乡镇（其中少数民族乡镇 6 个）、1 个国家森林公园。县域总面积 1806 平方公里，总人口 42.2 万人。2015-2017 年，蓝山县分别实现一般公共预算收入 4.51 亿元、5.18 亿元、5.82 亿元，政府性基金收入分别为 12.34 亿元、3.06 亿元、2.64 亿元。

蓝山县 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	87.85	97	111.06
一般公共预算收入	4.51	5.18	5.82
政府性基金收入	12.34	3.06	2.64
其中:国有土地出让收入	12.28	2.99	2.61
政府性基金支出	12.72	3.23	1.38
其中：国有土地出让支出	12.28	2.99	1.13

（二）项目情况

此次蓝山县专项债券募集资金计划用于永连公路西侧地块、蓝山大道西侧用地等 2 个土地收储项目。

蓝山县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
永连公路西侧商住用地项目	东至蓝山大道、南至塔峰西路延伸段、西至集体土地、北至司法局用地	拟收储土地 100837 平方米	计划总投资 3908 万元，其中申请专项债 3300 万元	蓝山县土地收购储备中心
蓝山大道西侧商住用地项目	东至蓝山大道、南至润丰大道、西至集体土地、北至丽宏毛织厂	拟收储土地 90274 平方米	计划总投资 4800 万元，其中申请专项债 4700 万元	蓝山县土地收购储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 2 块计划收储土地面积合计 191111 平方米，项目总投资需求合计 8708 万元，其中自有资金 708 万元，项目融资 8000 万元。上述地块预计 2021-2022 年前出让，预计土地出让收入合计为 31680.93 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，以蓝山大道西侧商住用地项目为例，该项目总投资需求 4800 万元，预计土地出让收入 15558.94 万元，此次债券融资 4700 万元，假设债券利率水平 4.5%。预计到期本息为 5757.50 万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.70。同理，综合考虑蓝山县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此蓝山县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.70 到 3.99 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

蓝山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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
永连公路西侧商住用地项目	2021 年	3908	3908	608	3300	4042.50
蓝山大道西侧商住用地项目	2022 年	4800	4800	100	4700	5757.50

蓝山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
永连公路西侧	2018	0	3300	0	3300	0	0
	2019	3300	0	0	3300	148.50	148.50

商住用地项目	2020	3300	0	0	3300	148.50	148.50
	2021	3300	0	0	3300	148.50	148.50
	2022	3300	0	0	3300	148.50	148.50
	2023	3300	0	3300	0	148.50	3448.50
合计			3300	3300	0	742.50	4042.50
蓝山大道西侧商住用地项目	2018	0	4700	0	4700	0	0
	2019	4700	0	0	4700	211.50	211.50
	2020	4700	0	0	4700	211.50	211.50
	2021	4700	0	0	4700	211.50	211.50
	2022	4700	0	0	4700	211.50	211.50
	2023	4700	0	4700	0	211.50	4911.50
合计			4700	4700	0	1057.50	5757.50

蓝山县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
永连公路西侧商住用地项目	100837	商住用地	3908	16121.99	3300	4042.5	3.99
蓝山大道西侧商住用地项目	90274	商住用地	4800	15558.94	4700	5757.5	2.70
合计	191111		8708	31680.93	8000	9800	3.23

综上所述，永州市蓝山县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.70 到 3.99 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

十、江华瑶族自治县

（一）区域情况

江华瑶族自治县地处湘、粤、桂三省（区）结合部，全县总面积 3248 平方公里，共辖 16 个乡镇，1 个国有林场，总

人口 52 万，农业人口 42 万。有瑶、汉、壮、苗等 24 个民族，其中瑶族人口 34 万，占全县总人口的 65.4%，是全国瑶族人口最多、湖南省唯一的瑶族自治县，同时也是国家扶贫开发工作重点县、湘西地区开发县和革命老区县。2015 年-2017 年，江华瑶族自治县分别实现一般公共预算收入 7 亿元、7.96 亿元、7.13 亿元，政府性基金收入分别为 2.11 亿元、13.84 亿元、3.28 亿元。

江华瑶族自治县 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	94.23	102.41	113.86
一般公共预算收入	7.00	7.96	7.13
政府性基金收入	2.11	13.84	3.28
其中:国有土地出让收入	1.44	12.48	1.92
政府性基金支出	1.32	13.51	2.63
其中: 国有土地出让支出	0.78	12.43	1.39

(二) 项目情况

此次江华瑶族自治县专项债券募集资金计划用于江华高新区南区基础设施建设（一期）项目、承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目 2 个土地收储项目。

江华瑶族自治县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
江华高新区南区基础设施建设（一期）项目	东至西河，南至沱岭，北至豸山路，西至瑶都大道。	拟收储土地 400002 平方米	计划总投资 25000 万元，其中申请专项债 20000 万元	江华瑶族自治县土地储备中心

承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目	省道 S355 沿线的白芒营镇白芒营社区, 小圩壮族乡小圩社区和青草岭岗社区, 水口镇和美社区, 码市镇所城村(地块分布比较分散, 无法标明四至)	拟收储土地 600000 平方米	计划总投资 167418 万元, 其中申请专项债 30000 万元	江华瑶族自治县土地储备中心
--------------------------	---	------------------	-----------------------------------	---------------

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的 2 块计划收储土地面积合计 1000002 平方米, 项目总投资需求合计 192418 万元, 其中自有资金 137418 万元, 项目融资 50000 万元。上述地块预计 2023 年前出让, 预计土地出让收入合计为 170172.63 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, 以江华高新区南区基础设施建设(一期)项目为例, 该项目总投资需求 25000 万元, 预计土地出让收入 90559.29 万元, 此次债券融资 20000 万元, 假设债券利率水平 4.5%。预计到期本息为 24500 万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 3.70。同理, 综合考虑江华瑶族自治县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本, 可以得出, 此江华瑶族自治县储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.17 到 3.70 之间, 项目收益可以覆盖融资成本(详见下表)。

江华瑶族自治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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
江华高新区南区基础设施建设（一期）项目	2022年	25000	25000	5000	20000	24500
承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目	2023年	167418	167418	137418	30000	36750

江华瑶族自治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
江华高新区南区基础设施建设（一期）项目	2018	0	20000	0	20000	0	0
	2019	20000	0	0	20000	900	900
	2020	20000	0	0	20000	900	900
	2021	20000	0	0	20000	900	900
	2022	20000	0	0	20000	900	900
	2023	20000	0	20000	0	900	20900
合计			20000	20000	0	4500	24500
承接粤港澳产业转移大通道配套商业住宅用地收储项目	2018	0	30000	0	30000	0	0
	2019	30000	0	0	30000	1350	1350
	2020	30000	0	0	30000	1350	1350
	2021	30000	0	0	30000	1350	1350
	2022	30000	0	0	30000	1350	1350
	2023	30000	0	30000	0	1350	31350
合计			30000	30000	0	6750	36750

江华瑶族自治县土地储备募投项目平衡情况

单位：平方米、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
江华高新区南区基础设施建设（一期）项目	400002	商住用地	25000	90559.29	20000	24500	3.70
承接粤港澳产业转移大通道配套商	600000	交通、商住用地	167418	79613.34	30000	36750	2.17

业住宅用地 收储项目							
合计	1000002		192418	170172.63	50000	61250	2.78

综上所述，永州市江华瑶族自治县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.17 到 370 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金州（永州）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 00003 号】审计通过。

2018 年湖南省邵阳市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省邵阳市土地储备项目募集资金规模为 11.43 亿元。发行规模中邵阳市本级 5.30 亿元，城步县 0.23 亿元，洞口县 0.47 亿元，隆回县 0.53 亿元，邵东县 1.74 亿元，邵阳县 0.92 亿元，武冈市 0.54 亿元，新邵县 0.90 亿元，新宁县 0.4 亿元，绥宁县 0.4 亿元。

二、市本级

(一) 区域情况

邵阳市是湖南省下辖地级市，位于湘中偏西南，东与衡阳市为邻，南与零陵地区和广西壮族自治区桂林地区接壤，西与怀化地区交界，北与娄底地区毗连。邵阳河山毓秀，风光旖旎，自然景观和人文胜迹散布各地，著名景点有崀山风景区、城步南山、武冈云山等。邵阳市是全国著名旅游城市，2017 年 6 月，邵阳市被命名国家卫生城市。邵阳市下辖 3 个市辖区、7 个县、1 个自治县，代管 1 个县级市，区域面积 20,829.00 平方公里。2015 年至 2017 年，邵阳市分别实现一般公共预算收入 91.97 亿元、97.61 亿元和 97.55 亿元。政府性基金收入分别为 51.11 亿元、32.32 亿元和 38.78 亿元。

邵阳市 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	1,387.00	1,520.86	1,691.50
一般预算收入	91.97	97.61	97.55
政府性基金收入	51.11	32.32	38.78
其中：国有土地出让收入	47.63	29.75	35.04
政府性基金支出	58.49	43.78	43.20
其中：国有土地出让支出	45.12	32.42	34.98

邵阳市本级 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	23.73	24.80	23.77
政府性基金收入	21.34	13.42	13.62
其中：国有土地出让收入	19.29	11.91	11.89
政府性基金支出	20.64	14.76	13.67
其中：国有土地出让支出	17.44	11.27	11.88

(二) 项目情况

邵阳市本级此次专项债券募集资金计划用于邵阳市大祥区桃花新城项目(涵盖地块 5-13a#、5-13#、6-04#、6-04a#、5-13b#、6-19#、6-20#、10-01#)、桃花新城 2-9#项目、宝工区 6-7#项目、宝工区 3-6#项目、宝工区 3-16#项目、宝工区 4-4#项目、佘湖新城 A-05#、佘湖新城 D08 (涵盖地块 1#、2#、3#)、佘湖新城 D09#项目。

邵阳市本级土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	地块	四至范围	项目概况及投资计划	项目实施方
1	桃花新	桃花新	湖口井路以北,	2018年年底前完成报	邵阳市土地

序号	项目名称	地块	四至范围	项目概况及投资计划	项目实施方
	城项目	城 5-13a#	黑泥塘路以南， 金山路以东，规 划支路以西	批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	储备中心
2		桃花新 城 5-13#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金山路以东，规 划道路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
3		桃花新 城 6-04#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金山路以东，金 桃路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
4		桃花新 城 6-04a#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金山路以东，金 桃路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
5		桃花新 城 5-13b#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金山路以东，规 划道路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
6		桃花新 城 6-19#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金桃路以东，金 贵路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
7		桃花新 城 6-20#	湖口井路以北， 黑泥塘路以南， 金贵路以东，水 口井路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
8		桃花新	宝南亭路以北，	2018年年底前完成报	邵阳市土地

序号	项目名称	地块	四至范围	项目概况及投资计划	项目实施方
		城 10-01#	湖口井路以南， 桃花路以东，规 划支路以西	批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	储备中心
9	桃花新 城 2-9#	桃花新 城 2-9#	西湖南路以西， 学院路以东，马 鞍山路以南，湖 口井路以北	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造桃花新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
10	宝工区 6-7#	宝工区 6-7#	新华南路以东， 云水路以西，爱 莲池路以南，白 马大道以北	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造宝工园商 住区	邵阳市土地 储备中心
11	宝工区 3-6#	宝工区 3-6#	新华南路以西， 曙光二路以东， 园北路以南，立 新路以北	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造宝工园商 住区	邵阳市土地 储备中心
12	宝工区 3-16#	宝工区 3-16#	邵阳大道以北， 青山路以南，邵 阳日报社以东， 曙光路以西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造宝工园商 住区	邵阳市土地 储备中心
13	宝工区 4-4#	宝工区 4-4#	东临曙光一路， 南临红旗河，西 临宝工区4-3# 地，北临邵阳大 道	2018年年底前完成报 批和征地拆迁，2019 年完成土地平整	邵阳市土地 储备中心
14	佘湖新 城 A-05#	佘湖新 城 A-05#	东临建设南路， 北临白马大道， 西、南临邵水东 路	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入， 2019年完成土地平整 投入，规划为商住用 地，未来打造佘湖新城 商住区	邵阳市土地 储备中心
15	佘湖新 城 D08	佘湖新 城 D08-	东临建设南路， 南临长岭路，西	2018年年底前完成报 批和征地拆迁投入，	邵阳市土地 储备中心

序号	项目名称	地块	四至范围	项目概况及投资计划	项目实施方
		1#	临邵水东路，北临金塘路	2019年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	
16		佘湖新城 D08-2#	东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路	2018年年底完成报批和征地拆迁投入，2019年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
17		佘湖新城 D08-3#	东临建设南路，南临长岭路，西临邵水东路，北临金塘路	2018年年底完成报批和征地拆迁投入，2019年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心
18	佘湖新城 D09#	佘湖新城 D09#	东临建设南路，北临长岭路，西临邵水东路，南临白马大道	2018年年底完成报批和征地拆迁投入，2019年完成土地平整投入，规划为商住用地，未来打造佘湖新城商住区	邵阳市土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的 9 个项目共计 18 个地块计划收储土地面积 71.03 公顷，项目计划总投资 70,043.21 万元，其中自有资金 17,043.21 万元，项目融资 53,000.00 万元。上述地块计划于 2019 年至 2021 年出让，预计土地出让收入 155,606.81 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过邵阳市本级土地出让政府净收益安排。融资成本方面，以桃花新城项目(涵盖地块 5-13a#、5-13#、6-04#、6-04a#、5-13b#、6-19#、6-20#、10-01#)为例，该项目计划总投资 20,768.26 万元，预计土地出让收入 59,502.45 万元，此次债券融资

19,700.00 万元，按债券期限为 5 年，年利率为 4.5% 计算，该项目到期本息合计为 24,132.50 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.47。同理，综合考虑邵阳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，此次邵阳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 2.07 至 2.58 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

邵阳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	桃花新城	2020 年	20,768.26	20,768.26	1,068.26	19,700.00	24,132.50
2	桃花新城 2-9#	2020 年	4,008.34	4,008.34	1,708.34	2,300.00	2,817.50
3	宝工区 3-6#	2019 年	4,222.44	4,222.44	2,022.44	2,200.00	2,695.00
4	宝工区 3-16#	2020 年	5,103.72	5,103.72	3,103.72	2,000.00	2,450.00
5	宝工区 6-7#	2021 年	4,497.88	4,497.88	1,497.88	4,000.00	4,900.00
6	宝工区 4-4#	2020 年	10,650.63	10,650.63	2,650.63	8,000.00	9,800.00
7	佘湖新城 A-05#	2021 年	9,743.42	9,743.42	2,743.42	7,000.00	8,575.00
8	佘湖新城 D08-1#、D08-2#、D08-3#	2021 年	7,912.12	7,912.12	2,112.12	5,800.00	7,105.00
9	佘湖新城 D09#	2021 年	3,136.40	3,136.40	1,136.40	2,000.00	2,450.00

邵阳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	桃花新城	2018	0.00	19,700.00		19,700.00		
		2019	19,700.00			19,700.00	886.50	886.50

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	19,700.00			19,700.00	886.50	886.50
		2021	19,700.00			19,700.00	886.50	886.50
		2022	19,700.00			19,700.00	886.50	886.50
		2023	19,700.00		19,700.00	0.00	886.50	20,586.50
		合计					4,432.50	24,132.50
2	桃花新城 2-9#	2018	0.00	2,300.00		2,300.00		
		2019	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2020	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2021	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2022	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2023	2,300.00		2,300.00	0.00	103.50	2,403.50
合计						517.50	2,817.50	
3	宝工区 3- 6#	2018		2,200.00		2,200.00		
		2019	2,200.00			2,200.00	99.00	99.00
		2020	2,200.00			2,200.00	99.00	99.00
		2021	2,200.00			2,200.00	99.00	99.00
		2022	2,200.00			2,200.00	99.00	99.00
		2023	2,200.00		2,200.00	0.00	99.00	2,299.00
合计						495.00	2,695.00	
4	宝工区 3- 16#	2018	0.00	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	0.00	90.00	2,090.00
合计						450.00	2,450.00	
5	宝工区 6- 7#	2018	0.00	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	0.00	180.00	4,180.00
合计						900.00	4,900.00	
6	宝工区 4- 4#	2018	0.00	8,000.00		8,000.00		
		2019	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2020	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2021	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2022	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2023	8,000.00		8,000.00	0.00	360.00	8,360.00
合计						1800.00	9,800.00	
7		2018	0.00	7,000.00		7,000.00		

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
	余湖新城 A-05#	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	0.00	315.00	7,315.00
		合计					1,575.00	8,575.00
8	余湖新城 D08-1#、 D08-2#、 D08-3#	2018	0.00	5,800.00		5,800.00		
		2019	5,800.00			5,800.00	261.00	261.00
		2020	5,800.00			5,800.00	261.00	261.00
		2021	5,800.00			5,800.00	261.00	261.00
		2022	5,800.00			5,800.00	261.00	261.00
		2023	5,800.00		5,800.00	0.00	261.00	6,061.00
		合计					1,305.00	7,105.00
9	余湖新城 D09#	2018	0.00	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	0.00	90.00	2,090.00
		合计					450.00	2,450.00

邵阳市本级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
1	桃花新城	23.33	商住	20,768.26	59,502.45	19,700.00	24,132.50	2.47
2	桃花新城 2-9#	2.81	商住	4,008.34	7,166.82	2,300.00	2,817.50	2.54
3	宝工区 3- 6#	3.45	商住	4,222.44	6,960.52	2,200.00	2,695.00	2.58
4	宝工区 3- 16#	2.63	商住	5,103.72	5,730.63	2,000.00	2,450.00	2.34
5	宝工区 6- 7#	4.75	商住	4,497.88	11,178.00	4,000.00	4,900.00	2.28
6	宝工区 4- 4#	11.61	商住	10,650.63	25,297.57	8,000.00	9,800.00	2.58
6	余湖新城 A-05#	10.83	商住	9,743.42	19,185.66	7,000.00	8,575.00	2.24

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
7	余湖新城 D08-1#、 D08-2#、 D08-3#	8.30	商住	7,912.12	14,703.69	5,800.00	7,105.00	2.07
8	余湖新城 D09#	3.32	商住	3,136.40	5,881.48	2,000.00	2,450.00	2.40

综上所述，湖南省邵阳市本级土地储备项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 2.07 至 2.58 之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

三、城步苗族自治县

（一）区域情况

城步苗族自治县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省西南部，南与桂粤接壤，北通楚天佳域，西衔贵州，地理位置适中。城步是湖南省重点林区县之一，也是闻名全国的速生丰产林商品材基地。境内林地总面积 21.50 万公顷，森林覆盖率为 79.00%，活立木蓄积量 766.00 万立方米，居湖南省第六位。水资源年径流量 40.75 亿立方米，水能蕴藏量为 29.90 万千瓦，是全国首批实现电气化的县。城步县生态保护优良，山青水秀，冬暖夏凉，空气清新。城步苗族自治县既具岩溶地貌的奇景异象，也有原始的天然林群落景观，更有江南山地草原风光。2015-2017 年城步县财政经济基本情况如下：

城步县 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	33.54	36.37	39.71
一般预算收入	2.70	2.97	3.05
政府性基金收入	1.84	0.38	0.49
其中：国有土地出让收入	1.76	0.33	0.48
政府性基金支出	2.38	0.79	0.68
其中：国有土地出让支出	1.51	0.27	0.29

（二）项目情况

城步苗族自治县此次专项债券资金拟用于城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）土地储备项目。城步县土地储备项目的基本情况如下：

城步县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	城步 2016 年度第一批次建设用地（教育新村）	东至儒林大道，西至南山大道，南至荣昌路，北至小路	该项目作为 2016 年城镇建设用地报批，主要用于解决教职工住房以及其他商服用地建设，预计总投入 4,775.86 万元。	城步苗族自治县土地开发整理储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的计划收储土地面积 14.01 公顷，项目总投资 4,775.86 万元，其中自有资金 2,475.86 万元，项目需融资 2,300.00 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。融资成本方面，该项目

总投资 4,775.86 万元,该土地储备项目计划发行债券 2,300.00 万元,假设按照债券期限为 5 年,年利率为 4.50%计算,预计到期本息为 2,817.50 万元,该项目土地预计土地出让收入 19,245.83 万元,覆盖倍数为 6.83。

城步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	城步 2016 年度第一批次建设用地(教育新村)	2019 年	4,775.86	4,775.86	2,475.86	2,300.00	6.83

城步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	城步 2016 年度第一批次建设用地(教育新村)	2018	0.00	2,300.00		2,300.00		
		2019	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2020	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2021	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2022	2,300.00			2,300.00	103.50	103.50
		2023	2,300.00		2,300.00	0.00	103.50	2,403.50
		合计						517.50

城步县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
1	城步 2016 年度第一批次建设用地(教育新村)	14.01	商住	4,775.86	19,245.83	2,300.00	2,817.50	6.83

综上所述，湖南省邵阳市城步苗族自治县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 6.83，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

四、洞口县

（一）区域情况

洞口县位于湖南省西南部，洞口县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。全县区域面积 2,200.00 平方公里，辖 24 个乡镇（街道、管理区）。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。2013 年 10 月 25 日正式被授予“中国楹联文化县”匾额。洞口山川秀丽，风光旖旎。著名景点有罗溪森林公园、廻龙洲、文昌塔、洞口塘崖、雪峰山、平溪水、县内森林覆盖率达 66%，活立木蓄积量 633.00 万立方米，绿色生态，宜居宜业，百岁老人数居全省之首，是全省的“长寿之乡”。洞口交通便利、区位优势。正形成以沪昆高速公路、洞新高速公路、洞溆高速公路和怀邵衡铁路为干线，以 320 国道和省道 S220、S221 线为辅线，以四通八达的县道、乡道、村道为支线的大交通网络，山水园林洲城格局更加凸显，区域性交通商贸物流中心地位进一步奠定。

洞口县 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	137.45	151.14	168.22
一般预算收入	6.21	7.14	6.48
政府性基金收入	3.17	3.50	0.85
其中：国有土地出让收入	3.04	3.43	0.85
政府性基金支出	4.54	5.22	2.45
其中：国有土地出让支出	3.74	4.71	1.81

（二）项目情况

洞口县土地储备项目位于洞口镇报木村田井村、大田村，原属集体土地。2016 年 5 月通过洞口县国土资源局用地预审（洞国土资预审字[2016]9 号），2016 年 6 月洞口县发展和改革局批复项目申请立项报告（洞发改审[2016]126 号）。该项目已经获得湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2017 政国土字第 820 号），该宗地东临干口塘水库及东旭路、南临站前大道、西临 2018 年拟新开发用地及城东大道、北临铁路线面积约 16.47 公顷。

洞口县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设土地储备项目	东临干口塘水库及东旭路、南临站前大道、西临 2018 年拟新开发用地及城东大道、北临铁路线	该项目拟收储土地 16.47 公顷	预计总投入 5,304.27	洞口县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的一个项目 1 个地块计划收储土地面积 16.47 公顷，项目计划总投资 5,304.27 万元，其中自有资金 604.27 万元，项目需融资 4,700.00 万元。地块计划于 2020 年出让，预计土地出让收入 9,262.59 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。洞口县土地储备项目计划发行债券 4,700.00 万元，假设债券期限为 5 年，年利率为 4.50%，预计到期本息为 5,757.50 万元，该项目土地预计土地出让总收入 9,262.59 万元，覆盖倍数为 1.61。

洞口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	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设	2020 年	5,304.27	5,304.27	604.27	4,700.00	5,757.50

洞口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	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设项目	2018	0.00	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	0.00	211.50	4,911.50
		合计						1,057.50

洞口县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
1	怀邵衡铁路洞口站站前广场及配套设施建设	16.47	商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地	5,304.27	9,262.59	4,700.00	5,757.50	1.61

综上所述，湖南省邵阳市洞口县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.61，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

五、隆回县

（一）区域情况

隆回县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省邵阳市北部，东邻新邵县，西连洞口县，南接邵阳县、武冈市，北毗溆浦、新化县。隆回县人杰地灵，资源丰富，山青水秀，近代杰出的思想家、史学家和诗人魏源，资产阶级民主革命家谭人凤、中国共产党早期领导人彭述之都诞生于此；洞口县旅游资源丰富，著名旅游景地如桃城八景、荷田溶洞、罗洪瀑布、岩口九龙洞、魏源渠百里风光带。洞口县辖 8 乡 18 镇（其中 2 个民族乡），区域面积 2,866 平方公里。2015 年至 2017 年，

洞口县实现一般公共预算收入 7.26 亿元、7.49 亿元和 7.75 亿元。政府性基金收入分别为 2.29 亿元、1.38 亿元和 2.39 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

隆回县 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	137.70	154.50	171.90
一般公共预算收入	7.26	7.49	7.75
政府性基金收入	2.29	1.38	2.39
其中：国有土地出让收入	2.10	1.20	2.23
政府性基金支出	1.63	2.17	2.18
其中：国有土地出让支出	1.44	1.99	2.02

(二) 项目情况

隆回县土地储备项目位于城区伏龙江路，原属集体土地。征收批复文件为隆回县 2015 年第一、二、三批次城镇建设用 地，该宗地块已纳入县级土地收储计划范围内。该宗地位于隆回县桃洪镇紫溪村、白里村、荷叶塘社区，面积约 29.00 公 顷。

隆回县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	综合大市 场	隆回县桃洪镇 紫溪村、白里 村、荷叶塘社 区	项目区内将设日用百货、 汽配汽服、五金机电、木 材木业、装饰建材、建筑 建材、家具家私、电子数 码等功能分区、预计总投 入 18,796.50 万元，拟打	隆回县土地 储备中心

			造邵阳地区一流的现代化综合大市场	
--	--	--	------------------	--

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的一个项目计划收储土地面积 29.00 公顷，项目总投资 18,796.50 万元，其中自有资金 13,496.50 万元，项目需融资 5,300.00 万元。地块将于 2019 年至 2023 年期间出让，预计土地出让收入 19,943.63 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。隆回县土地储备项目计划发行债券 5,300.00 万元，假设债券期限为 5 年，年利率为 4.5%，预计到期本息为 6,492.50 万元，该项目土地预计土地出让总收入 19,943.63 万元，覆盖倍数为 3.07 倍。

隆回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	综合大市场	2019 年至 2023 年	18,796.50	18,796.50	13,496.50	5,300.00	6,492.50

隆回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	综合大市场	2018	0.00	5,300.00		5,300.00			
		2019	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50	
		2020	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50	
		2021	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50	
		2022	5,300.00			5,300.00	238.50	238.50	
		2023	5,300.00		5,300.00	0.00		238.50	5538.50
		合计						1,192.50	6,492.50

隆回县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
1	综合大市场	29.00	批发零售	18,796.50	19,943.63	5,300.00	6,492.50	3.07

综上所述，湖南省邵阳市隆回县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 3.07，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

六、邵东县

（一）区域情况

邵东县隶属于湖南省邵阳市辖县，位于湖南省中部、邵阳市东大门，东连双峰、衡阳，南邻祁东，西接邵阳双清区，大祥区，邵阳县，北交新邵、涟源。邵东地处珠三角与长三角经济圈交汇带，紧邻长株潭城市群，具有“商通天下”的市场优势。邵东具有“独具特色”的产业优势。打火机、小五金、皮具箱包、中药材等传统优势产业特色鲜明。打火机出口量居全国第一，书包占全国市场份额 70.00%以上，中药材产销量居全国前列。小五金走俏国内外，全县五金生产经营企业 3,500 余家，年生产能力达 3 亿套件，70.00%以上远销欧美、东南亚、中东及港台地区。邵东具有“区域领先”的创新优势

深圳显创光电用地、甘肃康视达、杭州先临三维、锐科机器人等 27 家高新企业入驻邵东，普菲光电等 3 家华为配套信息技术企业正式投产，为推动邵东创新发展注入新动能。邵东县辖 4 乡 18 镇 3 街道，区域面积 1768.75 平方公里。2015 年至 2017 年，邵东县实现一般公共预算收入 13.56 亿元、13.77 亿元和 14.44 亿元。政府性基金收入分别为 5.44 亿元、1.28 亿元和 8.35 亿元。

邵东县 2015 年-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	310.11	336.37	381.55
一般公共预算收入	13.56	13.77	14.44
政府性基金收入	5.44	1.28	8.35
其中：国有土地出让收入	5.08	1.00	8.12
政府性基金支出	6.90	2.20	6.22
其中：国有土地出让支出	5.39	0.65	5.39

（二）项目情况

邵东县本次专项债券拟用于显创光电用地储备项目、康视达隐形眼镜生产用地储备项目、新建衡科医养健康谷项目储备项目、黑田铺印刷工业园项目储备项目、二手车服务中心用地储备项目、南部新区建设储备项目。

邵东县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
----	------	------	------	-------

1	显创光电用地	创业大道南绿汀大道西聚财路北	位于生态产业园，预计总投入 2,096.63 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
2	康视达隐形眼镜	创业大道南绿汀大道西聚财路北显创光电东	位于生态产业园，预计总投入 2,096.63 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
3	新建衡科医养健康谷项目	北临华农路、东临声西路、南邻曙辉路、西临惠庆路	位于邵东县城北新区，预计总投入 6,343.52 万元，未来规划用于康养用地	邵东县土地储备中心
4	黑田铺印刷工业园	沪昆高速以北三益村地段	位于城北经济开发区，预计总投入 2,375.33 万元，未来规划为工业用地	邵东县土地储备中心
5	二手车服务中心	明珠大道以南建设北路以西吉庆路以北曙光路以东	临近高铁站，辐射带动发展，预计总投入 3,954.46 万元，未来规划用于二手车服务用地	邵东县土地储备中心
6	南部新区建设项目	东至金龙路、西至公园路、南至人民路、北至邵水河	位于公园附近，预计总投入 10,020.35 万元，未来用于居住、商业用地	邵东县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 6 个项目计划收储土地面积 53.32 公顷，项目总投资 26,886.91 万元，其中自有资金 9,486.91 万元，项目需融资 17,400.00 万元。地块将于 2019 年 10 月至 2023 年出让，预计土地出让收入 55,756.53 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。融资成本方面，以显创光电用地土地储备项目为例，该项目总投资 2,096.63 万元，预计土地出让收入 3,370.24 万元，此次债券融资 2,000.00 万元，假设债券期限 5 年，债券年利率 4.50%，预计到期本息为 2,450.00 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.38 倍。同理，综合考虑邵阳市邵东县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，

此次邵阳市邵东土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.30 至 4.65 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

邵东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	显创光电用地	2023 年	2,096.63	2,096.63	96.63	2,000.00	2,450.00
2	康视达隐形眼镜	2023 年	2,096.63	2,096.63	96.63	2,000.00	2,450.00
3	新建衡科医养健康谷项目	2019 年	6,343.52	6,343.52	2,343.52	4,000.00	4,900.00
4	黑田铺印刷工业园	2023 年	2,375.33	2,375.33	275.33	2,100.00	2,572.50
5	二手车服务中心	2019 年	3,954.46	3,954.46	3,054.46	900.00	1,102.50
6	南部新区建设项目	2020 年	10,020.35	10,020.35	3,620.35	6,400.00	7,840.00

邵东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	显创光电用地	2018	0.00	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	0.00	90.00	2,090.00
		合计						450.00
2	康视达隐形眼镜	2018	0.00	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	0.00	90.00	2,090.00
		合计						

		合计					450.00	2,450.00
3	康养中心	2018	0.00	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	0.00	180.00	4,180.00
		合计					900.00	4,900.00
4	黑田铺印刷工业园	2018	0.00	2,100.00		2,100.00		
		2019	2,100.00			2,100.00	94.50	94.50
		2020	2,100.00			2,100.00	94.50	94.50
		2021	2,100.00			2,100.00	94.50	94.50
		2022	2,100.00			2,100.00	94.50	94.50
		2023	2,100.00		2,100.00	0.00	94.50	2,194.50
		合计					472.50	2,572.50
5	二手车服务中心	2018	0.00	900.00		900.00		
		2019	900.00			900.00	40.50	40.50
		2020	900.00			900.00	40.50	40.50
		2021	900.00			900.00	40.50	40.50
		2022	900.00			900.00	40.50	40.50
		2023	900.00		900.00	0.00	40.50	940.50
		合计					202.50	1,102.50
6	南部新区建设项目	2018	0.00	6,400.00		6,400.00		
		2019	6,400.00			6,400.00	288.00	288.00
		2020	6,400.00			6,400.00	288.00	288.00
		2021	6,400.00			6,400.00	288.00	288.00
		2022	6,400.00			6,400.00	288.00	288.00
		2023	6,400.00		6,400.00	0.00	288.00	6,688.00
		合计					1,440.00	7,840.00

邵东县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
1	显创光电用地	5.90	工业	2,096.63	3,370.24	2,000.00	2,450.00	1.38
2	康视达隐形眼镜	5.90	工业	2,096.63	3,370.24	2,000.00	2,450.00	1.38

3	新建衡科医养健康谷项目	10.47	商业	6,343.52	14,560.29	4,000.00	4,900.00	2.97
4	黑田铺印刷工业园	7.85	工业	2,375.33	3,351.70	2,100.00	2,572.50	1.30
5	二手车服务中心	2.54	商业	3,954.46	5,131.56	900.00	1,102.50	4.65
6	南部新区建设项目	20.89	商住	10,020.35	25,972.49	6,400.00	7,840.00	3.31

综上所述，湖南省邵阳市邵东县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.30 至 4.65 之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

七、邵阳县

（一）区域情况

邵阳县隶属于湖南省邵阳市下辖县，位于湖南省中西部偏西，东邻邵东县、祁东县，南连东安县、新宁县，西接武冈市、隆回县，北抵新邵县和邵阳市区。邵阳县工业基础较好，农业特色突出，是湖南省粮食、花生、油茶、柑橘、辣椒、烤烟、黄花、生猪、杂交奶牛等商品生产基地。邵阳县辖 10 个乡 12 个镇，区域面积 1,992.45 平方公里。2015 年至 2017 年，邵阳县实现一般公共预算收入 6.30 亿元、6.78 亿元和 6.80 亿元。政府性基金收入分别为 6.54 亿元、2.20 亿元和 5.09 亿元。

邵阳县 2015 年-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	122.77	130.62	143.75
一般预算收入	6.30	6.78	6.80
政府性基金收入	6.54	2.20	5.09
其中：国有土地出让收入	6.46	2.13	4.36
政府性基金支出	7.48	4.20	5.04
其中：国有土地出让支出	7.10	3.83	4.61

（二）项目情况

邵阳县土地储备项目位于塘渡口镇红石社区、罗吉村、县原种场、县农科村，属集体土地。该宗地经县委、县政府研究决定，已纳入2017年邵阳县收储土地范围，目前报批资料已上报省国土资源厅，预计2018年12月完成农用地转用和土地审批工作，2019年10月完成征地及五通一平工作，2019年12月完成挂牌出让，面积约49.80公顷。

邵阳县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	2017年第五批次用地	塘渡口镇罗吉等村	该项目位于邵阳县工业集中区范围内，预计总投资18,187.78万元，未来规划用于商居	邵阳县土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的一个项目1个地块计划收储土地面积49.80公顷，项目总投资18,187.78万元，其中自有资金8,987.78万元，项目需融资9,200.00万元。地块计划于2019

年出让，预计土地出让收入 49,871.06 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。邵阳县土地储备项目计划发行债券 9,200.00 万元，假设债券期限为 5 年，年利率为 4.50%，预计到期本息 11,270.00 万元，该项目土地预计土地出让总收入 49,871.06 万元，覆盖倍数为 4.43。

邵阳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	2017 年第五批次用地	2019 年 12 月	18,187.78	18187.78	8,987.78	9,200.00	11,270.00

邵阳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	2017 年第五批次用地	2018	0.00	9,200.00		9,200.00		
		2019	9,200.00			9,200.00	414.00	414.00
		2020	9,200.00			9,200.00	414.00	414.00
		2021	9,200.00			9,200.00	414.00	414.00
		2022	9,200.00			9,200.00	414.00	414.00
		2023	9,200.00		9,200.00	0.00	414.00	9,614.00
		合计						2,070.00

邵阳县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
----	------	--------	--------	---------	----------	-------	--------	-----------------

1	2017年第五批次用地	49.80	商居	18,187.78	49,871.06	9,200.00	11,270.00	4.43
---	-------------	-------	----	-----------	-----------	----------	-----------	------

综上所述，湖南省邵阳市邵阳县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 4.43，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

八、武冈市

（一）区域情况

武冈市隶属于湖南省邵阳市下辖市，位于湖南省西南部邵阳市西部中心，东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、绥宁县、洞口县、隆回县交界。武冈物产丰富，武冈铜鹅乃世之名鹅，是“湖南三宝”之一；武冈卤菜历为皇家贡品，2007年武冈被命为“中国卤菜之都”，武冈无病毒脐橙连获农博会金奖，被中联部指定为馈赠外国元首的礼品。武冈旅游独特，有着“六九福地”、“楚南胜境”之称的国家森林公园—云山。武冈区位优势，位于“湘、桂、黔”交界之地，素有“三省通衢、黔巫重镇”之称，已成为邵阳市西部地区乃至湘、桂、黔边境地区重要物资集散地。经过近年来的逐步发展，武冈市形成了机械制造、能源、建材、医药、冶炼和农产品加工六大支柱产业，云峰水泥、华鹏卤菜等骨干企业已成为武冈工业的品牌。武冈市辖 14 个乡镇、4 个街道办事处，区域面积 1,549.00 平方公里。2015 年至 2017 年，武冈市实现一般公共

预算收入 6.66 亿元、7.41 亿元和 7.27 亿元。政府性基金收入分别为 2.52 亿元、7.83 亿元和 3.66 亿元。

武冈市 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	119.42	132.24	143.34
一般预算收入	6.66	7.41	7.27
政府性基金收入	2.52	7.83	3.66
其中：国有土地出让收入	2.28	7.65	3.10
政府性基金支出	2.77	7.84	3.53
其中：国有土地出让支出	2.24	7.20	3.07

(二) 项目情况

武冈市此次专项债券计划用于武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）土地储备项目、新东商贸城土地储备项目、东互通停车场土地储备项目、亲情树土地储备项目。

武冈市土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）	车站以北丰仁路以南同保北路两侧	位于同保新城与思源学校之间，预计总投入 2,531.00 万元，未来规划为商住	武冈市土地储备中心
2	新东商贸城	东临武马公路、南临新东路、西临新东村廉租房、北临新东村集体土地	位于武冈市一环线新东路旁，预计总投入 6,124.56 万元未来规划用于商住	武冈市土地储备中心
3	东互通停车场	东临洞新高速、南临武冈大道、	位于武冈东互通旁，预计总投入	武冈市土地储备中心

		西临 G241 国道、北临百威英博项目用地	1,980.00 万元，未来规划为交通运输用地	
4	亲情树老年养护中心建设项目	东临市光荣院、南临竹城公路、西临新光村集体土地、北临新光村集体土地	位于水西门办事处新光村竹城公路旁，预计总投入 1,181.70 万元，未来规划为医卫慈善用地	武冈市土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应 4 个地块计划收储土地面积合计 28.30 公顷，项目总投资 11,817.26 万元，其中自有资金 6,417.26 万元，项目需融资 5,400.00 万元。地块计划于 2019 年出让，预计土地出让收入 30,340.70 万元。融资成本测算方面，以武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）土地储备项目为例，该项目总投资 2,531.00 万元，预计土地出让收入 11,733.43 万元，此次债券融资 2,000.00 万元，假设债券年利率水平为 4.50%，预计到期本息为 2,450.00 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 4.79。同理，综合考虑武冈市其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次武冈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 3.18 至 5.11 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

武冈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	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）	2019 年	2,531.00	2,531.00	531.00	2,000.00	2,450.00

2	新东商贸城	2019年	6,124.56	6,124.56	4,224.56	1,900.00	2,327.50
3	东互通停车场	2019年	1,980.00	1,980.00	880.00	1,100.00	1,347.50
4	亲情树老年养护中心建设项目	2019年	1,181.70	1,181.70	781.70	400.00	490.00

武冈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	武冈市2018年第三批（同保北路两厢土地）	2018	0.00	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	0.00	90.00	2,090.00
		合计					0.00	450.00
2	新东商贸城	2018	0.00	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	0.00	85.50	1,985.50
		合计					0.00	427.50
3	东互通停车场	2018	0.00	1,100.00		1,100.00		
		2019	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2020	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2021	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2022	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2023	1,100.00		1,100.00	0.00	49.50	1,149.50
		合计					0.00	247.50
4	亲情树老年养护中心建设项目	2018	0.00	400.00		400.00		
		2019	400.00			400.00	18.00	18.00
		2020	400.00			400.00	18.00	18.00
		2021	400.00			400.00	18.00	18.00
		2022	400.00			400.00	18.00	18.00
		2023	400.00		400.00	0.00	18.00	418.00
		合计					0.00	90.00

武冈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
1	武冈市 2018 年第三批次（同保北路两厢土地）	7.86	商住用地	2,531.00	11,733.43	2,000.00	2,450.00	4.79
2	新东商贸城	7.97	商住用地	6,124.56	11,896.00	1,900.00	2327.50	5.11
3	东互通停车场	8.46	公共管理与公共服务	1,980.00	5,155.48	1,100.00	1347.50	3.83
4	亲情树建设项目	4.01	医卫慈善	1,181.70	1,555.79	400.00	490.00	3.18

综上所述，湖南省邵阳市武冈市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 3.18 至 5.11 之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任公司会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

九、新邵县

（一）区域情况

新邵县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部，东北靠涟源市，东南邻邵东县，南邻邵阳市区和邵阳县，西毗隆回县，北连新化县、冷水江市。新邵资源丰富，生态优美。境内黄金、钨储量居湖南省第一，锑储量居湖南省第二，是全国“黄金万两县”和全省“有色金属之乡”。新邵钟灵毓秀，人文浓厚，毛主席的老师张干，当代著名作家谢冰莹等均出生

于此。新邵产业兴旺，充满活力，新邵是“全国商品粮生产基地县”、“全省生猪调出大县”。新邵县辖 2 乡 13 镇，区域面积 1,763.00 平方公里。2015 年至 2017 年，新邵县实现一般公共预算收入 7.83 亿元、8.21 亿元和 8.41 亿元。政府性基金收入分别为 7.42 亿元、1.30 亿元和 2.55 亿元。

新邵县 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	116.64	127.20	137.98
一般公共预算收入	7.83	8.21	8.41
政府性基金收入	7.42	1.30	2.55
其中：国有土地出让收入	7.28	1.22	2.45
政府性基金支出	8.92	1.50	3.83
其中：国有土地出让支出	7.29	0.93	2.68

（二）项目情况

新邵县此次专项债券募集资金计划用于新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目、新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目、新邵县 2017 年第二批次建设用地项目、新邵县 2017 年第一批次建设用地项目、新邵县 2013 年第一批次建设用地项目、新邵县 2015 年第一批次建设用地项目、新邵县 2014 年第一批次建设用地项目、县城滨江休闲文体公园建设用地项目。

新邵县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县雀塘镇雀塘社区、黄泥新村	该项目用于建设年处理 10.00 万吨废轮胎资源化高效利用和无害化处理，预计总投入 1,483.00 万元，正在进行土地征地拆迁、报批	新邵县土地收购储备中心
2	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	新邵县雀塘镇雀塘社区	该项目用于建设年处理 10.00 万吨废塑料资源化高效利用和无害化处理，预计总投入 1,944.00 万元，正在进行土地征地拆迁、报批	新邵县土地收购储备中心
3	新邵县 2017 年第二批建设用地项目	雀塘镇雀塘社区内	该项目位于雀塘镇雀塘社区，预计总投入 1,595.87 万元，未来规划用于商住	新邵县土地收购储备中心
4	新邵县 2017 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇石背垅社区、雷家坳社区、资滨社区、柏树社区 7 个地块	该项目位于湘商产业园内，预计总投入 6,845.06 万元，为湘商产业园和农业科技产业园标准化厂房建设用地	新邵县土地收购储备中心
5	新邵县 2013 年第一批建设用地项目	新邵县长滩社区，绕城线旁	该项目位于绕城线旁，地理位置优越，预计总投入 5,020.00 万元，未来规划用于商住	新邵县土地收购储备中心
6	新邵县 2015 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇雷家坳村、畔田村、官冲村、长滩社区 6 个地块	该项目正在进行征地拆迁、三通一平，预计总投入 2,022.71 万元，未来规划用于商住	新邵县土地收购储备中心
7	新邵县 2014 年第一批建设用地项目	新邵县酿溪镇官冲村、土桥村（职中对面）	该项目正在进行征地拆迁、三通一平，预计总投入 4,595.00 万元，未来规划用于商住	新邵县土地收购储备中心
8	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	新邵县酿溪镇资滨社区、石背垅社区	该项目正在进行征地拆迁、三通一平，预计总投入 4,198.00 万元，未来规划用于商服	新邵县土地收购储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 8 个项目的地块计划收储土地面积 63.48 公顷，项目计划总投资 27,703.64 万元，其中自有资金 18,703.64 万元，项目需融资 9,000.00 万元。地块计划 2019 年至 2023 年期间出让，预计土地出让收入合计为 54,550.44

万元。融资成本测算方面，以新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目为例，该项目总投资 1,483.00 万元，预计土地出让收入 1,504.86 万元，此次债券融资 920.00 万元，假设债券年利率水平为 4.50%，预计到期本息为 1,127.00 万元。总融资成本约为 1,127.00 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 1.34。同理，综合考虑邵阳市新邵县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次邵阳市新邵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 1.34 至 10.53 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

新邵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			预计项目融到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	2019 年	1,483.00	1,483.00	563.00	920.00	1,127.00
2	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	2019 年	1,944.00	1,944.00	734.00	1,210.00	1,482.25
3	新邵县 2017 年第二批次建设用地项目	2019 年	1,595.87	1,595.87	1,225.87	370.00	453.25
4	新邵县 2017 年第一批次建设用地项目	2019 年	6,845.06	6,845.06	4,345.06	2,500.00	3,062.50
5	新邵县 2013 年第一批次建设用地项目	2019 年	5,020.00	5,020.00	3,950.00	1,070.00	1,310.75

6	新邵县 2015 年第一批次建设用地项目	2019 年	2,022.71	2,022.71	1,662.71	360.00	441.00
7	新邵县 2014 年第一批次建设用地项目	2019 年	4,595.00	4,595.00	925.00	1,770.00	2,168.25
8	县城滨江休闲文体公园建设 用地项目	2019 年	4,198.00	4,198.00	3,398.00	800.00	980.00

新邵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	期初本金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	新邵县废轮胎资源化利用和无害化处理建设项目	2018	0.00	920.00		920.00		
		2019	920.00			920.00	41.40	41.40
		2020	920.00			920.00	41.40	41.40
		2021	920.00			920.00	41.40	41.40
		2022	920.00			920.00	41.40	41.40
		2023	920.00		920.00	0.00	41.40	961.40
		合计						207.00
2	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	2018	0.00	1,210.00		1,210.00		
		2019	1,210.00			1,210.00	54.45	54.45
		2020	1,210.00			1,210.00	54.45	54.45
		2021	1,210.00			1,210.00	54.45	54.45
		2022	1,210.00			1,210.00	54.45	54.45
		2023	1,210.00		1,210.00	0.00	54.45	1,264.45
		合计						272.25
3	新邵县 2017 年第二批建设 用地项目	2018	0.00	370.00		370.00		
		2019	370.00			370.00	16.65	16.65
		2020	370.00			370.00	16.65	16.65
		2021	370.00			370.00	16.65	16.65
		2022	370.00			370.00	16.65	16.65
		2023	370.00		370.00	0.00	16.65	386.65
		合计						83.25
4	新邵县 2017 年第一 批次建设 用地项目	2018	0.00	2,500.00		2,500.00		
		2019	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
		2020	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
		2021	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
		2022	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
		2023	2,500.00		2,500.00	0.00	112.50	2,612.50

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
		合计					562.50	3,062.50
5	新邵县 2013年第一 批次建设 用地项目	2018	0.00	1,070.00		1,070.00		
		2019	1,070.00			1,070.00	48.15	48.15
		2020	1,070.00			1,070.00	48.15	48.15
		2021	1,070.00			1,070.00	48.15	48.15
		2022	1,070.00			1,070.00	48.15	48.15
		2023	1,070.00		1,070.00	0.00	48.15	1,118.15
		合计					240.75	1,310.75
6	新邵县 2015年第一 批次建设 用地项目	2018	0.00	360.00		360.00		
		2019	360.00			360.00	16.20	16.20
		2020	360.00			360.00	16.20	16.20
		2021	360.00			360.00	16.20	16.20
		2022	360.00			360.00	16.20	16.20
		2023	360.00		360.00	0.00	16.20	376.20
		合计					81.00	441.00
7	新邵县 2014年第一 批次建设 用地项目	2018	0.00	1,770.00		1,770.00		
		2019	1,770.00			1,770.00	79.65	79.65
		2020	1,770.00			1,770.00	79.65	79.65
		2021	1,770.00			1,770.00	79.65	79.65
		2022	1,770.00			1,770.00	79.65	79.65
		2023	1,770.00		1,770.00	0.00	79.65	1,849.65
		合计					398.25	2,168.25
8	县城滨江 休闲文体 公园建设 用地项目	2018	0.00	800.00		800.00		
		2019	800.00			800.00	36.00	36.00
		2020	800.00			800.00	36.00	36.00
		2021	800.00			800.00	36.00	36.00
		2022	800.00			800.00	36.00	36.00
		2023	800.00		800.00	0.00	36.00	836.00
		合计					180.00	980.00

新邵县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
1	新邵县废轮胎 资源化利用和 无害化处理建 设项目	7.67	工业	1,483.00	1,504.86	920.00	1,127.00	1.34

2	新邵县废塑料资源化利用和无害化处理建设项目	10.82	工业	1,944.00	2,123.79	1,210.00	1,482.25	1.43
3	新邵县 2017 年第二批建设用地项目	2.64	商住	1,595.87	1,716.34	370.00	453.25	3.01
4	新邵县 2017 年第一批建设用地项目	12.62	工业、商业	6,845.06	15,567.88	2,500.00	3,062.5	5.08
5	新邵县 2013 年第一批建设用地项目	9.72	商住	5,020.00	12,221.63	1,070.00	1,310.75	9.32
6	新邵县 2015 年第一批建设用地项目	3.19	商住	2,022.71	3,044.19	360.00	441.00	6.90
7	新邵县 2014 年第一批建设用地项目	8.44	商住	4,595.00	8,050.24	1,770.00	2,168.25	3.71
8	县城滨江休闲文体公园建设用地项目	8.37	商服	4,198.00	10,321.51	800.00	980.00	10.53

综上所述，湖南省邵阳市新邵县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 1.34 至 10.53 之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

十、新宁县

（一）区域情况

新宁县隶属于邵阳市，位于湖南省西南部，东连东安县，西接城步县，南邻广西壮族自治区全州县、资源县，北靠武冈市、邵阳县。新宁县历史悠久，物产丰富，气候宜人，风

景秀丽，素有“五岭皆炎热，宜人独新宁”之誉。现在，县内工业门类齐全，农业全面发展，崑山被辟为国家级旅游风景区。

新宁县 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	84.14	93.04	101.90
一般预算收入	5.84	5.70	5.18
政府性基金收入	1.10	0.08	0.20
其中：国有土地出让收入	1.03	0.00	0.08
政府性基金支出	1.55	1.13	0.82
其中：国有土地出让支出	1.15	0.02	0.10

(二) 项目情况

此次新宁县土地储备专项债券募集资金计划用于 2014 年第一、二批次用地项目。

新宁县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	新宁县 2014 年第一、二批次用地	东临扶夷村土地、南临沿江大道、西临扶夷土地、北临新泉路	2018 年目前已完成农用地转用报批工作，计划总投入 11,052.11 万元	新宁县土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的一个项目 1 个地块计划收储土地面积 13.09 公顷，项目总投资 5,235.00 万元，其中自有资金 1,235.00 万元，项目需融资 4,000.00 万元。地块计划于 2019

年出让，预计土地出让收入 11,052.11 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过全县土地出让政府净收益安排。新宁县土地储备项目计划发行债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 5 年，年利率为 4.50%，预计到期本息 4,900.00 万元，该项目土地预计土地出让总收入 11,052.11 万元，覆盖倍数为 2.26。

新宁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	新宁县 2014 年第一、二批次用地	2019 年 12 月	5,235.00	5,235.00	1235.00	4,000.00	4,900.00

新宁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	新宁县 2014 年第一、二批次用地	2018	0.00	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	0.00	180.00	4,180.00
		合计						90.00

新宁县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
----	------	--------	--------	---------	----------	-------	--------	-----------------

1	新宁县 2014年第一、二批次用地	13.09	商居	5,235.00	11,052.11	4,000.00	4,900.00	2.26
---	----------------------	-------	----	----------	-----------	----------	----------	------

综上所述，湖南省邵阳市新宁县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.26，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

十一、绥宁县

（一）区域情况

绥宁县，隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省西南部，与广西壮族自治区为邻。地势东南部、北部属山岳地带，东部、北部、西部属低山区。绥宁有黄桑省级生态旅游示范区和金水湾 5A 级农家乐旅游示范点，还有神滩公园、花园阁等景点。绥宁县是国家级生态示范区、中国民间文化艺术之乡、全国双拥模范县、中国最佳文化生态旅游目的地，被联合国誉为“神奇的绿洲”。绥宁县连续两届获湖南省文明县城荣誉称号。

绥宁县 2015 年-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	75.04	81.39	89.74
一般预算收入	3.46	3.63	3.60

政府性基金收入	0.35	0.94	0.68
其中：国有土地出让收入	0.26	0.88	0.64
政府性基金支出	0.74	1.36	1.61
其中：国有土地出让支出	0.26	0.71	0.76

(二) 项目情况

此次绥宁县土地储备专项债券募集资金计划用于 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）、2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）项目。绥宁县 2015 至 2017 年财政经济情况及土地储备专项债券募投项目概况如下：

绥宁县土地储备项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	项目实施方
1	2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	东临溶岩村集体土地，南临溶岩村集体土地，西临包茂高速连接线，北临包茂高速连接线	位于长铺子乡溶岩村，包茂高速连接线旁，预计总投入 10,990.08 万元	绥宁县土地储备中心
2	2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）项目	东临黄桑路，南临幸福里小区及林业十五车队，西临金辉小区及大公坪路，北临县民族公园	位于长铺镇大公坪路和黄桑路旁，未来规划为商居用地，预计总投入 5,886.26 万元	绥宁县土地储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的 2 个项目的地块计划收储土地面积 22.31 公顷，项目计划总投资 16,876.34 万元，其中自有资金 12,876.34 万元，项目需融资 4,000.00 万元。地块计划 2019

年至 2023 年期间出让，预计土地出让收入合计为 19,091.06 万元。融资成本测算方面，以 2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）为例，该项目总投资 10,990.08 万元，预计土地出让收入 12,622.59 万元，此次债券融资 2,600.00 万元，假设债券年利率水平为 4.50%，预计到期本息为 3,185.00 万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 3.96。同理，综合考虑绥宁县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次绥宁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 3.77 至 3.96 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

绥宁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	2013 年第一批次地块二、第二批次地块一（坪溪片区项目）	2019 年-2023 年	10,990.08	10,990.08	8,390.08	2,600.00	3,185.00
2	2013 年第二批次用地地块二（县民族公园项目）项目	2019 年-2023 年	5,886.26	5,886.26	4,486.26	1,400.00	1,715.00

绥宁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	2013 年第一批次	2018	0.00	2,600.00		2,600.00		
		2019	2,600.00			2,600.00	117.00	117.00

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
	地块二、 第二批次 地块一 (坪溪片 区项目)	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	0.00	117.00	2,717.00
		合计					585.00	3,185.00
2	2013年 第二批次 用地地块 二(县民 族公园项 目)项目	2018	0.00	1,400.00		1,400.00		
		2019	1,400.00			1,400.00	63.00	63.00
		2020	1,400.00			1,400.00	63.00	63.00
		2021	1,400.00			1,400.00	63.00	63.00
		2022	1,400.00			1,400.00	63.00	63.00
		2023	1,400.00		1,400.00	0.00	63.00	1,463.00
		合计					315.00	1,715.00

绥宁县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
1	2013年第一批次地块二、第二批次地块一(坪溪片区项目)	17.31	商居用地、公共管理与服务用地	10,990.08	12,622.59	2,600.00	3,185.00	3.96
2	2013年第二批次用地地块二(县民族公园项目)	5.00	商居用地、公共管理与服务用地	5,886.26	6,468.47	1,400.00	1,715.00	3.77

综上所述，湖南省邵阳市绥宁县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 3.77 至 3.96 之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前上述土地储备项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查，同时上述土地储备项目融资平衡情况已经湖南天平正大有限责任会计师事务所（湘天会专字〔2018〕第 115 号）审计通过。

2018 年湖南省益阳市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省益阳市土地储备项目募集资金规模为 10.73 亿元。其中，益阳市本级 3.97 亿元、资阳区 1.05 亿元、赫山区 2.65 亿元、沅江市 0.97 亿元、南县 0.89 亿元、桃江县 1.2 亿元。

二、区域情况

益阳，别称“银城”，地处湖南中北部，背倚雪峰山，怀抱洞庭湖，东接长沙，北靠长江。全市辖赫山区、资阳区、安化县、桃江县、南县、沅江市、大通湖管理区 7 个区县(市)和国家级益阳高新技术产业开发区，总面积 1.2 万平方公里，为全省总面积的 5.83%，其中山地占 39.71%，丘陵占 10.05%，岗地占 6.70%，平原占 32.44%，水面占 11.10%。总人口 493.8 万，城镇化率为 46.2%。境内由南至北呈梯级倾斜，南半部是丘陵山区，属雪峰山余脉；北半部为洞庭湖淤积平原，一派水乡景色。南部山区最高处海拔 1,621 米，北部湖区最低处海拔 26 米，南北自然坡降为 9.5%。

益阳历史悠久，人文厚重。益阳秦代置县，是楚文化的重要发祥地、汉传佛教的策源地、著名三国古战场。竹文化、茶文化，梅山文化、湖乡文化，三国文化等源远流长，素有“中国诗歌之乡”、“花鼓戏窝子”、“羽毛球冠军摇篮”等美誉。益阳山水秀丽，物产富饶。益阳先后获得“最适宜人居

城市”、“中国杰出绿色生态城市”、“全国优秀旅游城市”、“国家森林城市”和“国家卫生城市”等城市名片。

益阳区位优势，交通便捷。益阳是长株潭都市区副中心城市和洞庭湖生态经济区中心城市，已纳入长株潭都市区区域范围。长益高速公路、石长铁路、319国道穿越境内，是省会长沙通往大西南的要道。水路经洞庭湖、内通湘、资、沅、澧四水，外达长沙各口岸。湘黔铁路穿越安化县境，洛（洛阳）—湛（湛江）铁路线在益阳设立枢纽站，长益常高铁路线已开工建设。

益阳农业发展得天独厚。全市十大家产品产区中，有不少被定为国家级的商品粮基地、商品棉基地、商品鱼基地及综合商品基地。益阳工业已形成纺织、电力、化工、煤炭、机械、电子、建材、冶金、造纸、仪器等34个行业，以麻纺、造纸、食品、电子工业最具特色。主要名优工业产品有橡胶机械、柴油机、编织机、汽车灯泡、三氧化二锑、苧麻产品和肉类仪器等210多种。益阳产业完善，特色鲜明。全市已基本形成以食品加工、装备制造、电子信息、生物医药及新能源、新材料等为主的现代产业体系，培育了汉森制药、艾华电子、克明面业、太阳鸟游艇、奥士康等一批知名上市企业。

益阳市近年来不断推进第二产业发展，通过实施“东进战略”，主动承接长株潭技术扩散，在电力能源、装备制造、电子信息、食品加工、新材料等产业方面有了较为快速的发

展，先后引进了中核集团、中冶集团、中国五矿集团、中国国电集团、中联重科、三一重工、吉林化纤等重要企业，产业升级获得明显进步。

2015-2017年，益阳市地区生产总值（GDP）逐年增长，年均复合增长率为10.89%，2017年为1,665.41亿元。2015-2017年，益阳市分别实现一般公共预算收入68.58亿元，68.03亿元和69.64亿元，政府性基金收入分别为30.18亿元，36.50亿元和40.95亿元，受土地出让收入增长带动，益阳市2015-2017年政府性基金收入逐年上升。

益阳市 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	1,354.41	1,484.18	1,665.41
一般公共预算收入	68.58	68.03	69.64
政府性基金收入	30.18	36.50	40.95
其中：国土出让收入	26.97	33.91	39.14
政府性基金支出	37.28	36.89	45.80
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	26.97	31.14	37.50

三、项目情况

此次益阳市土地储备专项债券募集资金计划用于益阳市本级、资阳区、赫山区、沅江市、南县和桃江县等13个土地储备项目，共计23宗地块。其中益阳市本级计划收储4个项目，共计5宗土地，均位于益阳市城区正在发展和将要发展的重点区域，规划项目出让土地用途为商住、商业和商服

用地；资阳区计划收储 2 个项目共计 2 宗土地，位于资阳区接城堤和马良村，规划用途均为商住用地；赫山区计划收储 2 个项目，共计 2 宗土地，位于沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园清溪资管委和沧水铺镇碧云峰村，规划用途为商住用地和商业用地；沅江市计划收储 2 个项目，共计 2 宗土地，规划用途为商住用地；南县计划收储 1 个项目，共计 7 宗土地，位于三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇，规划用途均为商住用地；桃江县计划收储 2 个项目，共计 5 宗土地，规划用途为商住用地。

益阳市土地储备专项债券项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	益阳市 2013 年第一批次地块三	益阳市赫山区东港路南侧、天成路两侧	此地块占地约 221.4 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	益阳市土地储备发展中心
2	益阳双强化工	会志路北侧，小铁路下河线西侧	此地块占地约 161.55 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	益阳市土地储备发展中心
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	东至鱼形湖西路、西至集体土地、北至土地储备中心地块、南至宝林路	此地块占地约 217.5 亩，拟用作商业用地	按照出让计划陆续投入	益阳市土地储备发展中心
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	绕城高速以东、迎宾路以南、关山路以北、蓉园路以西	此地块占地 351.75 亩，拟用作商服用途	按照出让计划陆续投入	益阳市土地储备发展中心
5	资阳区 2016 年储备地块 2	资阳区接城堤	此地块占地约 62.4 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	益阳市资阳区土地储备发展中心
6	金桥安置小区	资阳区马良村	此地块占地约 31.11 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	益阳市资阳区土地储备发展中心
7	益阳市赫山区 2013 年	沧水铺镇水井坳村、龙岭工业园	此地块占地面积约 397.65	按照出让计划陆续投入	益阳市赫山区土地储备

	第一批次建设用	清溪资管委	亩，拟作为商住用途		发展中心
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用	沧水铺镇碧云峰村	此地块占地面积约 101.25 亩，拟作为商业用途	按照出让计划陆续投入	益阳市赫山区土地储备发展中心
9	金桔湾项目	北邻尤利格尔服饰，南邻巴山西路，西至浩江湖路，东邻鑫源世纪小区	此地块占地约 83.4 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	沅江市土地储备中心
10	翠湖湾项目	北邻浩江湖，南邻刘宗坝，西邻浩江湖，东至浩江湖路	此地块占地约 82.35 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	沅江市土地储备中心
11	2015 年第二批（七宗地）	三仙湖镇、浪波湖镇、南洲镇	此地块占地约 233.70 亩，拟用作商住用途	按照出让计划陆续投入	南县土地储备发展中心
12	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇团山村、创业村、近桃村	本地块占地约 169.35 亩，拟作为商住用途	按照出让计划陆续投入	桃江县土地储备中心
13	桃江县储备土地市场化开发建设项目	桃花江镇创业村	本地块占地约 62.7 亩，拟作为商住用途	按照出让计划陆续投入	桃江县土地储备中心

四、资金平衡

此次债券发行对应的 13 个项目计划收储面积合计 2,176.11 亩，项目总投资合计 13.05 亿元，其中自有资金 2.32 亿元，项目融资 10.73 亿元。地块将于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入（按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 比例，并扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益测算，下同）合计 36.84 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该市土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以益阳市 2013 年第一批次地块三

项目为例，该项目总投资 6,630.00 万元，预计土地出让收入 20,906.06 万元，此次发行债券 5,000.00 万元，考虑到近期资本市场行情，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 6,125.00 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.41。同理，综合考虑益阳市其他地块预计土地出让收入及现有其他融资成本，可以得出，此次益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 1.47 至 3.92 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

益阳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	益阳市 2013 年第一批次地块三	2019-2023 年	6,630.00	6,630.00	1,630.00	5,000.00	6,125.00
2	益阳双强化工项目	2019-2023 年	15,000.00	15,000.00	2,900.00	12,100.00	14,822.50
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	2019-2023 年	10,000.00	10,000.00	2,000.00	8,000.00	9,800.00
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	2019-2023 年	19,813.23	19,813.23	5,213.23	14,600.00	17,885.00
5	资阳区 2016 年储备地块 2	2019-2023 年	9,000.00	9,000.00	1,700.00	7,300.00	8,942.50
6	金桥安置小区	2019-2023 年	4,000.00	4,000.00	800.00	3,200.00	3,920.00
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用地	2019-2023 年	24,400.00	24,400.00	4,400.00	20,000.00	24,500.00
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设用地	2019-2023 年	7,940.00	7,940.00	1,440.00	6,500.00	7,962.50

9	金桔湾项目	2019-2023年	5,803.00	5,803.00	803.00	5,000.00	6,125.00
10	翠湖湾项目	2019-2023年	5,733.00	5,733.00	1,033.00	4,700.00	5,757.50
11	2015年第二批次(七宗地)	2019-2023年	10,127.00	10,127.00	1,227.00	8,900.00	10,902.50
12	桃江县储备土地市场化开发建设项目	2019-2023年	8,700.00	8,700.00	90.00	8,610.00	10,547.25
13	桃江县储备土地市场化开发建设项目	2019-2023年	3,390.00	3,390.00	0.00	3,390.00	4,152.75
	合计		130,536.23	130,536.23	23,236.23	107,300.00	131,442.50

益阳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
益阳市2013年第一批次地块三	2019年		5,000.00		5,000.00		
	2020年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2021年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2022年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2023年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2024年	5,000.00		5,000.00		225.00	5,225.00
	合计				5,000.00		1,125.00
益阳双强化工项目	2019年		12,100.00		12,100.00		
	2020年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
	2021年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
	2022年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
	2023年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
	2024年	12,100.00		12,100.00		544.50	12,644.50
	合计				12,100.00		2,722.50
益阳东部新区2018年第一批次地块三	2019年		8,000.00		8,000.00		
	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			8,000.00	360.00	360.00
	2024年	8,000.00		8,000.00		360.00	8,360.00
	合计				8,000.00		1,800.00
益阳高新区储	2019年		14,600.00		14,600.00		
	2020年	14,600.00			14,600.00	657.00	657.00

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
备土地 项目 (二宗 地)	2021年	14,600.00			14,600.00	657.00	657.00
	2022年	14,600.00			14,600.00	657.00	657.00
	2023年	14,600.00			14,600.00	657.00	657.00
	2024年	14,600.00		14,600.00		657.00	15,257.00
	合计			14,600.00		3,285.00	17,885.00
资阳区 2016年 储备地 块2	2019年		7,300.00		7,300.00		
	2020年	7,300.00			7,300.00	328.50	328.50
	2021年	7,300.00			7,300.00	328.50	328.50
	2022年	7,300.00			7,300.00	328.50	328.50
	2023年	7,300.00			7,300.00	328.50	328.50
	2024年	7,300.00		7,300.00		328.50	7,628.50
	合计			7,300.00		1,642.50	8,942.50
金桥安 置小区	2019年		3,200.00		3,200.00		
	2020年	3,200.00			3,200.00	144.00	144.00
	2021年	3,200.00			3,200.00	144.00	144.00
	2022年	3,200.00			3,200.00	144.00	144.00
	2023年	3,200.00			3,200.00	144.00	144.00
	2024年	3,200.00		3,200.00		144.00	3,344.00
	合计			3,200.00		720.00	3,920.00
益阳市 赫山区 2013年 第一批 次建设 用地	2019年		20,000.00		20,000.00		
	2020年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2021年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2022年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2023年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2024年	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
	合计			20,000.00		4,500.00	24,500.00
益阳市 赫山区 2017年 度第七 批次建 设用地	2019年		6,500.00		6,500.00		
	2020年	6,500.00			6,500.00	292.50	292.50
	2021年	6,500.00			6,500.00	292.50	292.50
	2022年	6,500.00			6,500.00	292.50	292.50
	2023年	6,500.00			6,500.00	292.50	292.50
	2024年	6,500.00		6,500.00		292.50	6,792.50
	合计			6,500.00		1,462.50	7,962.50
金桔湾 项目	2019年		5,000.00		5,000.00		
	2020年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2021年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2022年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2023年	5,000.00			5,000.00	225.00	225.00
	2024年	5,000.00		5,000.00		225.00	5,225.00
	合计			5,000.00		1,125.00	6,125.00
翠湖湾	2019年		4,700.00		4,700.00		

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
项目	2020年	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
	2021年	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
	2022年	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
	2023年	4,700.00			4,700.00	211.50	211.50
	2024年	4,700.00		4,700.00		211.50	4,911.50
	合计			4,700.00		1,057.50	5,757.50
2015年 第二批次（七宗地）	2019年		8,900.00		8,900.00		
	2020年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
	2021年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
	2022年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
	2023年	8,900.00			8,900.00	400.50	400.50
	2024年	8,900.00		8,900.00		400.50	9,300.50
合计			8,900.00		2,002.50	10,902.50	
桃江县 储备土地 市场化开 发建设项 目	2019年		8,610.00		8,610.00		
	2020年	8,610.00			8,610.00	387.45	387.45
	2021年	8,610.00			8,610.00	387.45	387.45
	2022年	8,610.00			8,610.00	387.45	387.45
	2023年	8,610.00			8,610.00	387.45	387.45
	2024年	8,610.00		8,610.00		387.45	8,997.45
合计			8,610.00		1,937.25	10,547.25	
桃江县 储备土地 市场化开 发建设项 目	2019年		3,390.00		3,390.00		
	2020年	3,390.00			3,390.00	152.55	152.55
	2021年	3,390.00			3,390.00	152.55	152.55
	2022年	3,390.00			3,390.00	152.55	152.55
	2023年	3,390.00			3,390.00	152.55	152.55
	2024年	3,390.00		3,390.00		152.55	3,542.55
合计			3,390.00		762.75	4,152.75	

益阳市土地储备专项债券项目平衡情况

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	益阳市 2013年第一 批次地块三	221.40	商住 用地	6,630.00	20,906.06	5,000.00	6,125.00	3.41
2	益阳双强 化工项目	161.55	商住 用地	15,000.00	21,792.28	12,100.00	14,822.50	1.47

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
3	益阳东部新区 2018 年第一批次地块三	217.50	商业用地	10,000.00	29,339.65	8,000.00	9,800.00	2.99
4	益阳高新区储备土地项目（二宗地）	351.75	商服用地	19,813.23	51,115.74	14,600.00	17,885.00	2.86
5	资阳区 2016 年储备地块 2	62.40	商住用地	9,000.00	14,592.85	7,300.00	8,942.50	1.63
6	金桥安置小区	31.11	商住用地	4,000.00	7,261.34	3,200.00	3,920.00	1.85
7	益阳市赫山区 2013 年第一批次建设用 地	397.65	商住用地	24,400.00	77,194.78	20,000.00	24,500.00	3.15
8	益阳市赫山区 2017 年度第七批次建设 用地	101.25	商业用地	7,940.00	19,655.41	6,500.00	7,962.50	2.47
9	金桔湾项目	83.40	商住用地	5,803.00	15,183.87	5,000.00	6,125.00	2.48
10	翠湖湾项目	82.35	商住用地	5,733.00	14,992.70	4,700.00	5,757.50	2.60
11	2015 年第二批次（七宗地）	233.70	商住用地	10,127.00	39,717.58	8,900.00	10,902.50	3.64
12	桃江县储备土地市场化开发 建设项目	169.35	商住用地	8,700.00	41,377.13	8,610.00	10,547.25	3.92
13	桃江县储备土地市场化开发 建设项目	62.70	商住用地	3,390.00	15,319.43	3,390.00	4,152.75	3.69

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
	合计	2,176.11		130,536.23	368,448.82	107,300.00	131,442.50	2.80

综上所述，2018年湖南省益阳市土地储备专项债券（一期）对应项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.80，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国浩律师（长沙）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审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所（CAC湘专字[2018]0023号）审计通过。

2018 年湖南省娄底市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省娄底市土地储备项目募集资金规模为 7.56 亿元。其中，本市级 4.28 亿元，涟源市 0.54 亿元，冷水江市 1 亿元，双峰县 1.02 亿元，新化县 0.72 亿元。

二、市本级

（一）区域情况

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湘博会永久举办地，是湖南重要的工业城市，湖南能源，区域级流通节点城市，原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。辖娄星区、冷水江市、涟源市、双峰县、新化县等 3 县、2 市，总面积 8117 平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

娄底是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，有梅山龙宫、曾国藩故居、紫鹊界梯田、湄江国家地质公园四个国家级 4A 旅游景区，是湘中的新兴旅游目的地。此外娄底拥有国家森林城市、全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大宜居城市等荣誉称号。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的

重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

2015-2017年，娄底市分别实现一般公共预算收入59.92亿元、68.25亿元和70.29亿元，政府性基金收入分别为20.93亿元、7.20亿元和13.03亿元，受土地出让收入增长带动，娄底市2017年政府性基金收入同比大幅上升。

娄底市 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	1,291.38	1,400.14	1,544.98
一般公共预算收入	59.92	68.25	70.29
政府性基金收入	20.93	7.20	13.03
其中：国有土地出让收入	18.87	5.63	11.75
政府性基金支出	28.42	14.83	15.46
其中：国有土地出让支出	19.04	6.74	9.98

娄底市本级 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	370.86	403.82	482.07

一般公共预算收入	25.16	29.31	31.18
政府性基金收入	12.65	3.32	6.86
其中：国有土地出让收入	11.24	2.32	6.05
政府性基金支出	12.00	4.20	6.70
其中：国有土地出让支出	10.27	2.98	5.32

(二) 项目情况

此次专项债券募集资金计划用于高铁南站生态型片区商住项目、娄底市水府示范片区商住项目、水洋生态新区潭湖片区商服项目、娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一、娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二共 5 个土地储备项目。目前，上述土地储备项目已经通过湖南晨晖律师事务所合法性审核。

娄底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	高铁南站生态型片区商住项目	东至文字路、西至新星南路、南至同辉街、北至龙山街。	毗邻娄底高铁站，交通便利，极具商业价值；西临万宝文化生态公园，距城南中学、振翩小学近，地理位置优越，规划用途为商住用地。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	娄底市土地矿产储备中心
2	娄底市水府示范片区商住项目	东至娄星南路、西至小冲路、南至孙水河、北至静安街。	有比较大的开发价值，规划用途为商住用地。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	娄底市土地矿产储备中心
3	水洋生态新区潭湖片区商服项目	东邻华星路、西临方石路、南邻长青街、北临涟水河沿江路。	地块紧邻涟水河，拟开发餐饮业、旅游服务、规划用途为商服用地。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	娄底市土地矿产储备中心
4	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易	东至元富路、西至元冲路、南至永富街、北至尤莉街。	该项目位于开发区大埠桥区域，拟打造湘中多元化的物流集散地，该项目前景广阔，发展势头良好，	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支	娄底市土地矿产储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	展示中心 建设项目 地块一		符合娄底乃至全省的发展要求，规划用途为商业。	付	
5	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	东至元富路、西至元冲路、南至永兴街、北至永富街。	该项目位于开发区大埠桥区域，拟打造湘中多元化的物流集散地，该项目前景广阔，发展势头良好，符合娄底乃至全省的发展要求，规划用途为商业。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	娄底市土地矿产储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 5 个项目计划收储土地面积合计 377,628.80 平方米，项目总投资合计 5.14 亿元，其中自有资金 0.86 亿元，项目融资 4.28 亿元。地块大部分将于 2019 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 8.37 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。融资成本测算方面，以高铁南站生态型片区商住项目为例，该项目总投资 1.04 亿元，预计土地出让收入 1.70 亿元，此次发行债券 0.83 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 1.02 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.67。同理，综合考虑娄底市本级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，此次娄底市本级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 1.41 至 1.87 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

娄底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	高铁南站生态型片区商住项目	2023年	10,437.03	10,437.03	2,137.03	8,300.00	10,167.50
2	娄底市水府示范片区商住项目	2023年	9,163.00	9,163.00	1,963.00	7,200.00	8,820.00
3	水洋生态新区潭湖片区商服项目	2023年	9,378.60	9,378.60	78.60	9,300.00	11,392.50
4	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	2022年	11,295.72	11,295.72	1,295.72	10,000.00	12,250.00
5	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	2023年	11,115.31	11,115.31	3,115.31	8,000.00	9,800.00
合计			51,389.66	51,389.66	8,589.66	42,800.00	52,430.00

娄底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	高铁南站生态型片区商住项目	2018		8,300		8300		
		2019	8300			8300	373.5	373.5
		2020	8300			8300	373.5	373.5
		2021	8300			8300	373.5	373.5
		2022	8300			8300	373.5	373.5
		2023	8300		8300		373.5	8673.5
		合计				8300		1867.5
2	娄底市水府示范片区商住项目	2018		7,200		7200		
		2019	7200			7200	324	324
		2020	7200			7200	324	324
		2021	7200			7200	324	324
		2022	7200			7200	324	324
		2023	7200		7200		324	7524
		合计				7200		1620
3	水洋生态新区潭湖片区商服	2018		9,300		9300		
		2019	9300			9300	418.5	418.5
		2020	9300			9300	418.5	418.5

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	2021	9300			9300	418.5	418.5
		2022	9300			9300	418.5	418.5
		2023	9300		9300		418.5	9718.5
		合计			9300		2092.5	11392.5
4	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	2018		10,000		10000		
		2019	10000			10000	450	450
		2020	10000			10000	450	450
		2021	10000			10000	450	450
		2022	10000			10000	450	450
		2023	10000		10000		450	10450
		合计			10000		2250	12250
5	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	2018		8,000		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

娄底市本级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	高铁南站生态型片区商住项目	80,273.37	商住	10,437.03	16,952.29	8,300.00	10,167.50	1.67
2	娄底市水府示范片区商住项目	85,100.41	商住	9,163.00	12,443.39	7,200.00	8,820.00	1.41
3	水洋生态新区潭湖片区商服项目	66,405.42	商服	9,378.60	17,280.54	9,300.00	11,392.50	1.52
4	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块一	73,511.85	商业	11,295.72	18,638.46	10,000.00	12,250.00	1.52
5	娄底市湘中物流园家饰及日用品交易展示中心建设项目地块二	72,337.75	商业	11,115.31	18,340.77	8,000.00	9,800.00	1.87
合计		377,628.80		51,389.66	83,655.45	42,800.00	52,430.00	1.60

综上所述，2018年娄底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 1.60,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 02011 号】审计通过。

三、涟源市

(一) 区域情况

涟源市,隶属于湖南省娄底市,地处湖南省几何中心,是沟通经济走廊的咽喉之地。涟源市于 1951 年建县,1987 年撤县建市。涟源市辖 19 个乡镇、1 个街道,总面积 1897 平方公里。2015 年至 2017 年,涟源市分别实现一般公共预算收入 11.34 亿元、12.04 亿元和 12.11 亿元。政府性基金收入分别为 5.99 亿元、6.32 亿元和 5.13 亿元,2015 年-2017 年涟源市土地出让规模不大,分别为 0.58 亿元、0.11 亿元、0.03 亿元。

涟源市 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	240.49	263.31	286.31
一般公共预算收入	11.34	12.04	12.11
政府性基金收入	5.99	6.32	5.13
其中: 国有土地出让收入	0.58	0.11	0.03
政府性基金支出	2.24	4.29	3.45
其中: 国有土地出让支出	0.42	0.09	0.03

(二) 项目情况

此次专项债券募集资金计划用于涟源市新中物流园商住项目的土地储备项目。目前，该土地储备项目已经通过湖南晨晖律师事务所合法性审核。

涟源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	涟源市新中物流园商住项目	东至规划的新中路、南至涟源市气象局、西至涟源市电力局、北至福源路（原环北东路）。	该地块处于涟源市规划新区，基础设施配套完善，交通发达，距火车站约4公里，两广高速出入口仅1.5公里，开发价值潜力大。规划用途为居住兼容商业。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	涟源市土地收购储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 1 个项目计划收储土地面积 116,879.00 平方米，项目总投资 0.68 亿元，其中自有资金 0.14 亿元，项目融资 0.54 亿元。地块将于 2019 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）0.91 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。融资成本测算方面，此次发行债券 0.54 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 0.66 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.37，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

涟源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	涟源市新中物流园商住项目	2023年	6,840.15	6,840.15	1,440.15	5,400.00	6,615.00

涟源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	涟源市新中物流园商住项目	2018		5,400		5400		
		2019	5400			5400	243	243
		2020	5400			5400	243	243
		2021	5400			5400	243	243
		2022	5400			5400	243	243
		2023	5400		5400		243	5643
		合计				5400		1215

娄底市本级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	涟源市新中物流园商住项目	116,879.00	居住兼容商业	6,840.15	9,063.24	5,400.00	6,615.00	1.37

综上所述，2018年涟源市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.37，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02011号】审计通过。

四、冷水江市

（一）区域情况

冷水江市，冷水江市为湖南省下辖县级市，由娄底市代管。位于湖南省中部，资水中游，东接涟源市，西连新化县，南为新邵县，下辖 1 乡、5 镇、4 街道，总面积 439 平方千米。2015 年至 2017 年，冷水江市分别实现一般公共预算收入 9.35 亿元、11.14 亿元和 11.14 亿元。政府性基金收入分别为 0.73 亿元、0.53 亿元和 0.73 亿元，2015 年-2017 年冷水江市土地出让分别为 0.49 亿元、0.37 亿元、0.50 亿元。

冷水江市 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	268.20	288.80	301.60
一般公共预算收入	9.35	11.14	11.14
政府性基金收入	0.73	0.53	0.73
其中：国有土地出让收入	0.49	0.37	0.50
政府性基金支出	1.17	0.89	1.30
其中：国有土地出让支出	0.49	0.37	0.60

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于冷水江市双江凼地块用地项目、冷水江市双江凼收储项目 2 个土地储备项目。目前，上述土地储备项目已经通过湖南晨晖律师事务所合法性审核。

冷水江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	冷水江市双江凼地块用地项目	东临冷新路、西抵民房、南至民房、北至原电化总厂。	位于冷水江市冷水江街道办事处冷园居委会，规划用途为居住用地（兼容商业）	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	冷水江市土地储备中心
2	冷水江市双江凼收储项目	东临冷新居委会，西抵冷园居委会，南至冷园居委会及少许民房，北抵民宅	位于冷水江市冷水江街道办事处冷园居委会范围内，规划用地性质为居住用地（兼容商业）	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	冷水江市土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 2 个项目计划收储土地面积共计 135,738.40 平方米，项目总投资合计 1.14 亿元，其中自有资金 0.14 亿元，项目融资 1 亿元。地块将于 2019 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 2.43 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，以冷水江市双江凼地块用地项目为例，该项目总投资 0.51 亿元，预计土地出让收入 1.19 亿元，此次发行债券 0.50 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 0.61 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.95。同理，综合考虑冷水江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，此次冷水江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分别为 1.95 及 2.02，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

冷水江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	冷水江市双江 凼地块用地项目	2022年	5,076.91	5,076.91	76.91	5,000.00	6,125.00
2	冷水江市双江 凼收储项目	2023年	6,313.08	6,313.08	1313.08	5,000.00	6,125.00
合计			11,389.99	11,389.99	1,389.99	10,000.00	12,250.00

冷水江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	冷水江市 双江凼地 块用地项目	2018		5,000		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
2	冷水江市 双江凼收 储项目	2018		5,000		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

冷水江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	冷水江市 双江凼地 块用地项目	66,620.00	居住用地（兼容商业）	5,076.91	11,918.55	5,000.00	6,125.00	1.95
2	冷水江市 双江凼收 储项目	69,118.40	居住用地（兼	6,313.08	12,365.53	5,000.00	6,125.00	2.02

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
	储项目		容商业)					
	合计	135,738.40		11,389.99	24,284.08	10,000.00	12,250.00	1.98

综上所述，2018年冷水江市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 02011 号】审计通过。

五、双峰县

（一）区域情况

双峰县隶属于湖南省娄底市，成立于 1951 年，以县境内有两座山峰相对耸立而得名。双峰县东邻湘潭县、衡山县，南接衡阳县，西毗邵东县、涟源市，北界娄底市、湘乡市。东西宽 61 公里，南北长 59.2 公里。面积 1715.14 平方公里，占全省总面积的 0.81%。2015 年至 2017 年，双峰县分别实现一般公共预算收入 5.76 亿元、6.15 亿元和 6.34 亿元。政府性基金收入分别为 2.98 亿元、0.84 亿元和 1.36 亿元，2015 年-2017 年双峰县土地出让分别为 2.90 亿元、0.74 亿元、1.32 亿元。

双峰县 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	199.46	218.12	230.75

一般预算收入	5.76	6.15	6.34
政府性基金收入	2.98	0.84	1.36
其中：国有土地出让收入	2.90	0.74	1.32
政府性基金支出	4.51	2.80	1.35
其中：国有土地出让支出	2.89	1.04	0.73

(二) 项目情况

此次专项债券募集资金计划用于双峰县县城城东 1 号地块、双峰县县城城东 2 号地块、双峰县县城城东 3 号地块共 3 个土地储备项目。目前，上述土地储备项目已经通过湖南晨晖律师事务所合法性审核。

双峰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	双峰县县城城东 1 号地块	东至程家路、西至沿河路、南临肖家路、北临白玉街。	位于县城城东，规划用途为居住兼容商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	双峰县土地矿产储备中心
2	双峰县县城城东 2 号地块	东临茅坪路、西临双荷路、南临和森路、北临肖家路。	位于县城城东，规划用途为居住兼容商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	双峰县土地矿产储备中心
3	双峰县县城城东 3 号地块	东临双荷路、西临程家路、南临复兴街、北临横塘路。	位于县城城东，规划用途为居住兼容商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	双峰县土地矿产储备中心

(三) 资金平衡

此次债券发行对应的 3 个项目计划收储土地面积共计 242,298.07 平方米，项目总投资合计 2.33 亿元，其中自有资金 1.31 亿元，项目融资 1.02 亿元。地块将于 2019 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 6.57 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，以双峰县县城城东 1 号地块为例，该项目总投资 0.65 亿元，预计土地出让收入 1.84 亿元，此次发行债券 0.25 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 0.30 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.14。同理，综合考虑双峰县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，此次双峰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 4.72 至 6.14 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

双峰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	双峰县县城城东 1 号地块	2020 年	6,545.10	6,545.10	4,095.10	2,450.00	3,001.25
2	双峰县县城城东 2 号地块	2021 年	5,678.83	5,678.83	3,338.83	2,340.00	2,866.50
3	双峰县县城城东 3 号地块	2022 年	11,068.91	11,068.91	5,658.91	5,410.00	6,627.25
合计			23,292.84	23,292.84	13,092.84	10,200.00	12,495.00

双峰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	双峰县县城城东 1 号地块	2018		2,450		2450		
		2019	2450			2450	110.25	110.25
		2020	2450			2450	110.25	110.25
		2021	2450			2450	110.25	110.25
		2022	2450			2450	110.25	110.25

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	2450		2450		110.25	2560.25
		合计			2450		551.25	3001.25
2	双峰县县城城东2号地块	2018		2,340		2340		
		2019	2340			2340	105.3	105.3
		2020	2340			2340	105.3	105.3
		2021	2340			2340	105.3	105.3
		2022	2340			2340	105.3	105.3
		2023	2340			2340	105.3	2445.3
		合计				2340		526.5
3	双峰县县城城东3号地块	2018		5,410		5410		
		2019	5410			5410	243.45	243.45
		2020	5410			5410	243.45	243.45
		2021	5410			5410	243.45	243.45
		2022	5410			5410	243.45	243.45
		2023	5410			5410	243.45	5653.45
		合计				5410		1217.25

双峰县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	双峰县县城城东1号地块	67,950.86	居住用地兼容商业	6,545.10	18,421.30	2,450.00	3,001.25	6.14
2	双峰县县城城东2号地块	59,011.65	居住用地兼容商业	5,678.83	15,997.90	2,340.00	2,866.50	5.58
3	双峰县县城城东3号地块	115,335.56	居住用地兼容商业	11,068.91	31,267.15	5,410.00	6,627.25	4.72
合计		242,298.07		23,292.84	65,686.35	10,200.00	12,495.00	5.26

综上所述，2018年双峰县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为5.26，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 02011 号】审计通过。

六、新化县

（一）区域情况

新化县隶属于湖南省娄底市，位于湖南中部，资江中游，雪峰山北段的东南麓（古称梅山）。辖区总面积 3642 平方公里，辖 26 个乡镇、2 个国营林场、1 个经济开发区。2015 年至 2017 年，新化县分别实现一般公共预算收入 7.02 亿元、7.79 亿元和 7.85 亿元。政府性基金收入分别为 3.92 亿元、2.31 亿元和 3.98 亿元，2015 年-2017 年新化县土地出让分别为 3.76 亿元、2.11 亿元、3.84 亿元。

新化县 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	202.47	223.37	245.36
一般公共预算收入	7.02	7.79	7.85
政府性基金收入	3.92	2.31	3.98
其中：国有土地出让收入	3.76	2.11	3.84
政府性基金支出	6.36	4.40	4.60
其中：国有土地出让支出	3.23	2.12	2.69

（二）项目情况

此次专项债券募集资金计划用于新化县天门健康养生基地建设项目、新化县 2012 年度第一批次储备用地地块一项目共 2 个土地储备项目。目前，上述土地储备项目已经通过湖南晨晖律师事务所合法性审核。

新化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	新化县天门健康养生基地建设项目	东至麦坳村安置小区； 西至颜弯河，南至颜弯河，北至琅天公路	该地块拟建养老基地项目。该项目是进一步落实国家加快发展养老服务业的政策要求，也是娄底市委重点建设的一个扶贫项目。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	新化县国土资源储备中心
2	新化县 2012 年度第一批次储备用地地块一项目	东至盛教南路，西至梅苑北路，南至盛教南路，北至白沙洲大道	项目为新化县 2012 年度第一批次储备用地建设项目，位于上渡办事处资江村，用地面积 56718 平方米，项目紧邻白山洲大道，位于新化县县城新区，该项目前景广阔，发展势头良好，符合全县发展要求，规划用途为商业住宅用地。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	新化县国土资源储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的 2 个项目计划收储土地面积共计 87,216.60 平方米，项目总投资合计 0.84 亿元，其中自有资金 0.12 亿元，项目融资 0.72 亿元。地块将于 2019 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 2.92 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，以新化县天门健康养生基地建设项目为例，该项目总投资 0.10 亿元，预计土地出让收入 0.19 亿元，此次发行债券 0.08 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 0.10 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.90。同理，综合考虑新化县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，此次新化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 1.90 与 3.49，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

新化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	新化县天门健康养生基地建设项目	2023 年	1,045.17	1,045.17	245.17	800.00	980.00
2	新化县 2012 年度第一批次储备用地地块一项目	2022 年	7,349.56	7,349.56	949.56	6,400.00	7,840.00
合计			8,394.73	8,394.73	1,194.73	7,200.00	8,820.00

新化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	新化县天门健康养生基地建设项目	2018		800		800		
		2019	800			800	36	36
		2020	800			800	36	36
		2021	800			800	36	36
		2022	800			800	36	36
		2023	800		800		36	836
		合计				800		180
2	新化县 2012 年度第一批次储备用地地块一项目	2018		6,400		6400		
		2019	6400			6400	288	288
		2020	6400			6400	288	288
		2021	6400			6400	288	288
		2022	6400			6400	288	288
		2023	6400		6400		288	6688
		合计				6400		1440

新化县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	新化县天门健康养生基地建设项目	30,498.60	商服用地	1,045.17	1,858.98	800.00	980.00	1.90
2	新化县2012年度第一批次储备用地地块一项目	56,718.00	商住用地	7,349.56	27,324.90	6,400.00	7,840.00	3.49
合计		87,216.60		8,394.73	29,183.88	7,200.00	8,820.00	3.31

综上所述，2018年新化县土地储备项目预计收益对融资成本平均覆盖倍数为 3.31，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 02011 号】审计通过。

2018 年湖南省怀化市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018 年湖南省怀化市土地储备项目募集资金规模为 11.04 亿元。其中，怀化市本级 4.97 亿元，洪江区 0.55 亿元，洪江市 0.79 亿元，芷江侗族自治县 0.83 亿元，通道侗族自治县 0.47 亿元，靖州苗族侗族自治县 0.34 亿元，中方县 0.59 亿元，麻阳苗族自治县 0.7 亿元，溆浦县 0.7 亿元，新晃侗族自治县 0.7 亿元，会同县 0.4 亿元。

二、区域情况

怀化市地处湖南省西南部，位于湘、鄂、渝、黔、桂五省（区）的交界处，是湖南省面积最大的地级市，全市辖 1 个市辖区、5 个县、5 个自治县，代管 1 个县级市及 1 个县级管理区，辖区总面积 2.76 万平方公里，截至 2017 年末，常住人口 521.82 万人。

借助于丰富的资源，近年怀化市取得了较快的经济发展。2017 年怀化市实现地区生产总值（GDP）1503.97 亿元、增长 7.7%，其中，非公有制经济增加值 862.49 亿元、增长 8.1%，占 GDP 的 57.3%。人均 GDP 达 30445 元、增长 7.1%。第一产业实现增加值 208.49 亿元、增长 4.0%，第二产业实现增加值 538.56 亿元、增长 5.7%；第三产业实现增加值 756.92 亿元、增长 10.6%。三次产业对 GDP 增长贡献率分别为 7.2%、29.5%和 63.4%。三次产业结构调整为 13.9:35.8:50.3，与去年

比，第一、二产业分别回落 0.3 个、3.3 个百分点，第三产业提升 3.8 个百分点。

2017 年怀化市全部工业增加值增长 6.1%，规模以上工业增加值增长 7.0%，其中，非公有制经济工业增加值增长 8.2%。按经济类型分，国有企业增加值下降 1.9%，股份制企业增加值增长 8.0%，外商及港澳台投资企业增加值增长 7.2%。全市园区（省级以上产业园区）规模以上工业增加值增长 8.7%。全市规模以上工业企业实现主营业务收入 952.91 亿元、增长 16.5%，实现利润 26.16 亿元、增长 69.6%。规模以上工业亏损企业亏损总额 3.92 亿元、下降 49.9%，企业亏损面 8.2%。规模以上工业新产品产值 6.67 亿元、增长 28.8%。规模以上工业产品产销率 98.5%。

2017 年怀化市完成房地产开发投资 139.92 亿元、增长 10.7%。房屋施工面积 1745.13 万平方米、增长 10.6%，其中，住宅施工面积 1365.50 万平方米、增长 14.2%。房屋竣工面积 281.18 万平方米、下降 4.9%。商品房销售面积 770.51 万平方米、增长 31.0%，其中住宅 667.33 万平方米、增长 31.2%。商品房销售额 308.47 亿元、增长 38.3%，其中，住宅 243.15 亿元、增长 50.3%。房屋待售面积 125.58 万平方米、下降 8.8%。

整体来看，怀化市近年经济发展较快，经济实力不断增强。

怀化市 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	1276.15	1388.23	1503.97
一般预算收入	110.79	123.15	136.71
政府性基金收入	48.86	69.87	42.8
其中：国有土地出让收入	41.2	63.23	36.67
政府性基金支出	58.21	62.88	44.54
其中：国有土地出让支出	39.49	50.27	32.32

三、项目情况

此次怀化市土地储备专项债券募集基金计划用于怀化市本级（含怀化经济开发区、怀化高新技术产业开发区）、洪江区、洪江市、芷江侗族自治县、通道侗族自治县、靖州苗族侗族自治县、中方县、麻阳苗族自治县、溆浦县、新晃侗族自治县和会同县的 24 个土地储备项目。

怀化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
1	怀化市环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	西临东环路，北临太庙路，东、南临开发用地项目	该宗地为土地储备项目，计划 5 年内出让	土地收储费用根据收储及出让进度支付
2	怀化经开区土地储备项目用地	东、北与肖家湾路相接，西临吉祥大道，南邻规划道路	该宗地位于怀化经开区青子坪水库旁，属经开区土地储备项目用地，按怀化经开区组团地块控规为住宅用地，规划容积率 3.0	土地收储费用根据收储及出让进度支付
3	怀化高新区河西医养物流园项目	东临经三路、南临财富路、西临学府路、北临纬一路	按照市委、市政府的“三园同建”部署，在园区成立医药健康产业园，容积率≤3.5	土地收储费用根据收储及出让进度支付
4	怀化高新区 2018 年第一批建设用地地块二	东临中方镇池黔路，南临牌楼村部、西临舞水河、北临五龙溪	该宗地位于高新区陈家湾村，用于农科园建设，容积率 0.7-1.0	土地收储费用根据收储及出让进度支付
5	洪江区川山新区土地开发土	东至川山大道；西至竹山湾组；南至	该项目位于川山新区，项目建设期为 5 年	土地收储费用根据收储及出

	地储备项目	贺家冲组；北至岩山脚组		让进度支付
6	洪江区城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	东至车站；西至桃李园；南至南岳山；北至南岳路	该项目位于城东南岳山桃李园社区，项目建设期为5年	土地收储费用根据收储及出让进度支付
7	洪江区城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	东至洪会公路；西至药王寺；南至司法局；北至中国人民银行	该项目位于松林路与劳动路交汇处，项目建设期为5年	土地收储费用根据收储及出让进度支付
8	洪江区城东萝卜湾片区土地储备项目	东至造纸厂；西至回龙湾；南至洪安公路；北至沅江	该项目位于河滨路萝卜湾，项目建设期为5年	土地收储费用根据收储及出让进度支付
9	洪江市收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	东：雪峰大道；南：芙蓉路旁商住楼；西：相思湖；北：相思湖。	收回重新出让	土地收储费用根据收储及出让进度支付
10	洪江市怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	东：红星路；南：隆平路；西：科技路；北：怀邵衡铁路。	站前广场商住用地建设项目，项目建设期为5年	土地收储费用根据收储及出让进度支付
11	芷江县小商品市场建设项目	东至明山南路；西至和平大道；北至文清路；南至和平大道	45号配置地	土地收储费用根据收储及出让进度支付
12	通道县工业园土地储备项目	东靠：包茂高速公路；南靠黄柏林地；西靠221省道；北靠：黄柏林地	该项目位于双江镇黄柏村，建设期限为5年	土地收储费用根据收储及出让进度支付
13	靖州县二凉亭园艺示范场土地（含两个地块）	城南地块东临209国道、南临民房、西临待开发空地、北至溟溪河；一中地块一中北侧，东临二凉亭园艺示范场、南临靖州县第一中学、西临民房	收回位于G209国道西侧，一中北侧二凉亭园艺示范场土地及地上附着物	土地收储费用根据收储及出让进度支付
14	中方县迎松路房地产开发项目	东至幼儿园、西至开元路、南至迎松路、北至上甲山水	县城范围内，地块临靠县城核心区域，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付

15	中方县紫荆路房地产开发项目	东至中方大道、西至滨江南路、南至茅利溪、北至紫荆路	县城周边、临靠中方大道，湘商产业园边，地价升值期望值大，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
16	中方县滨江休闲文化小镇开发项目	冬至石榴路、西至南湖北路、北至滨江北路、南至香樟路	舞水六桥竣工极大带动周边地价地升值，特色小镇开发潜力大，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
17	溆浦县 2018 年第二批次（工业园）项目	西至经一路、北至经二南至红花园村、东至红花园村	地块临靠工业园区，项目用于工业园区开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
18	溆浦县城西北片区开发项目	北至迎宾路、西至劳动路、东至屈原大道、南至北环路	位于卢峰镇团结社区、张家桥村，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
19	麻阳县 2018 年第三批次储备地块一项目	东邻荷花路、南邻漫水路、西邻谢家路、北邻东山路。	该宗地位于麻阳县城东新区锦江小学南侧，属城东管委会土地储备项目用地，按县城总体规划地块控制为商住用地。	土地收储费用根据收储及出让进度支付
20	新晃县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	东至新晃县光荣院；北至晃山西路；南至舞水河；西至高铁进站道路	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。地价升值预期大，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
21	新晃县粮食片区用地项目	东至人民路；西至舞水河；北至新晃县夜郎迎宾馆；南至新晃县发展与改革局宿舍。	本项目建设内容为收回需拆迁安置 11 户，地价升值预期大，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
22	新晃县思源片区用地项目	东至杨家桥村村委会，西至高铁进站道路；北至杨家桥村土地坳；南至人民法院审判庭。	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等，地价升值预期大，项目用于房地产开发	土地收储费用根据收储及出让进度支付
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	东临林城镇小茶溪，西临新汽车站，北临县一中，南临山水龙城接官桥	该项目已纳入县 2018 年重点项目工程，项目规划总用地 400 亩，拟打造英轮式特色街道	土地收储费用根据收储及出让进度支付
24	会同县鸿森木业宗地项目	东临双拥路，西邻山水龙城，南临藕塘路，北至接官桥	该项目位于环城路，近邻山水龙城住宅小区	土地收储费用根据收储及出让进度支付

四、资金平衡

此次债券发行对应的 24 个项目计划收储土地面积合计 3448.60 亩，项目总投资合计 16.46 亿元，其中自有资金 3.43 亿元，项目融资 13.03 亿元。地块大部分将于 2021 年以后进行出让，预计土地出让收入（该收入为扣除固有土地收益基金等政策提留后的净收益）合计 31.12 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。融资成本测算方面，以环城东路房地产开发项目为例，该项目总投资 3.1 亿元，预计土地出让收入 5.37 亿元，此次发行债券 2.97 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 3.64 亿元。同理，综合考虑怀化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，此次怀化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 8.15 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

怀化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	怀化市环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	2023 年	31,000.00	31,000.00	1,300.00	29,700.00	36,382.50
2	怀化经开区土地储备项目用地	2023 年	11,097.68	11,097.68	1,097.68	10,000.00	12,250.00
3	怀化高新区河西医养物流园	2023 年	9,384.80	9,384.80	1,384.80	8,000.00	9,800.00

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	
	项目						
4	怀化高新区2018年第一批建设用地地块二	2023年	14,396.89	14,396.89	12,396.89	2,000.00	2,450.00
5	洪江区川山新区土地开发土地储备项目	2023年	4,080.00	4,080.00	1,000.00	3,080.00	3,773.00
6	洪江区城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	2023年	1,900.00	1,900.00	450.00	1,450.00	1,776.25
7	洪江区城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	2023年	1,000.00	1,000.00	200.00	800.00	980.00
8	洪江区城东萝卜湾片区土地储备项目	2023年	1,100.00	1,100.00	0	1,100.00	1,347.50
9	洪江市收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	2023年	2,378.53	2,378.53	383.53	1,995.00	2,443.88
10	洪江市怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	2023年	5,905.00	5,905.00	0	5,905.00	7,233.63
11	芷江县小商品市场建设项目	2023年	9,925.13	9,925.13	1,625.13	8,300.00	10,167.50
12	通道县工业园土地储备项目	2023年	9,961.00	9,961.00	4,261.00	5,700.00	6,982.50
13	靖州县二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	2023年	3,715.00	3,715.00	0	3,715.00	4,550.89
14	中方县迎松路房地产开发项目	2023年	3,216.00	3,216.00	500.00	2,716.00	3,327.10
15	中方县紫荆路房地产开发项目	2023年	6,762.00	6,762.00	800.00	5,962.00	7,303.45

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	
16	中方县滨江休闲文化小镇开发项目	2023年	7,360.00	7,360.00	1,000.00	6,360.00	7,791.00
17	溆浦县2018年第二批(工业园)项目	2023年	1,200.00	1,200.00	0	1,200.00	1,470.00
18	溆浦县城西北片区开发项目	2023年	12,040.00	12,040.00	0	3,408.00	14,749.00
19	麻阳县2018年第三批储备地块一项目	2023年	7,768.37	7,768.37	768.37	7,000.00	8,575.00
20	新晃县运动休闲特色小镇(一期)PPP项目	2023年	5,880.00	5,880.00	1,280.00	4,000.00	5,635.00
21	新晃县粮食片区用地项目	2023年	500.00	500.00	100.00	400.00	490.00
22	新晃县思源片区用地项目	2023年	3,200.00	3,200.00	750.00	2,450.00	3,001.25
23	会同县2018年第一批建设用地区项目	2023年	4,086.00	4,086.00	1,000.00	3,086.00	3,780.35
24	会同县鸿森木业宗地项目	2023年	6,681.00	6,681.00	4,281.00	2,400.00	2,940.00
合计			164,537.40	164,537.40	34,258.40	130,279.00	159,591.80

怀化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	怀化市环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	2018		29,700.00		29,700.00		
		2019	29,700.00			29,700.00	1,336.50	1,336.50
		2020	29,700.00			29,700.00	1,336.50	1,336.50
		2021	29,700.00			29,700.00	1,336.50	1,336.50
		2022	29,700.00			29,700.00	1,336.50	1,336.50
		2023	29,700.00		29,700.00		1,336.50	31,036.50
		合计				29,700.00		6,682.50
2	怀化经开区土地储备项目用地	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
3	怀化高新区河西医养物流园项目	2018		8,000.00		8,000.00		
		2019	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2020	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2021	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2022	8,000.00			8,000.00	360.00	360.00
		2023	8,000.00		8,000.00		360.00	8,360.00
		合计			8,000.00		1,800.00	9,800.00
4	怀化高新区2018年第一批次建设用地地块二	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		450.00	2,450.00
5	洪江区川山新区土地开发土地储备项目	2018		2,600.00		2,600.00		
		2019	2,600.00	800.00		3,400.00	117.00	117.00
		2020	3,400.00			3,400.00	153.00	153.00
		2021	3,400.00			3,400.00	153.00	153.00
		2022	3,400.00			3,400.00	153.00	153.00
		2023	3,400.00		2,600.00	800.00	153.00	2,753.00
		2024	800.00		800.00		36.00	836.00
		合计			3,400.00		765.00	4,165.00
6	洪江区城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	2018		1,000.00		1,000.00		
		2019	1,000.00	450.00		1,450.00	45.00	45.00
		2020	1,450.00			1,450.00	65.25	65.25
		2021	1,450.00			1,450.00	65.25	65.25
		2022	1,450.00			1,450.00	65.25	65.25
		2023	1,450.00		1,000.00	450.00	65.25	1,065.25
		2024	450.00		450.00		20.25	470.25
		合计			1,450.00		326.25	1,776.25
7	洪江区城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	2018		500.00		500.00		
		2019	500.00	300.00		800.00	22.50	22.50
		2020	800.00			800.00	36.00	36.00
		2021	800.00			800.00	36.00	36.00
		2022	800.00			800.00	36.00	36.00
		2023	800.00		500.00	300.00	36.00	536.00
		2024	300.00		300.00		13.50	313.50
		合计			800.00		180.00	980.00
8	洪江区城东萝卜湾片区土地储备项目	2018		1,000.00		1,000.00		
		2019	1,000.00	100.00		1,100.00	45.00	45.00
		2020	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2021	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2022	1,100.00			1,100.00	49.50	49.50
		2023	1,100.00		1,000.00	100.00	49.50	1049.50
		2024	100.00		100.00		4.50	104.50

		合计			1,100.00		247.50	1,347.50
9	洪江市收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	2018		1,995.00		1,995.00		
		2019	1,995.00			1,995.00	89.775	89.775
		2020	1,995.00			1,995.00	89.775	89.775
		2021	1,995.00			1,995.00	89.775	89.775
		2022	1,995.00			1,995.00	89.775	89.775
		2023	1,995.00		1,995.00		89.775	2,084.775
		合计				1,995.00		448.875
10	洪江市怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	2018		5,905.00		5,905.00		
		2019	5,905.00			5,905.00	265.725	265.725
		2020	5,905.00			5,905.00	265.725	265.725
		2021	5,905.00			5,905.00	265.725	265.725
		2022	5,905.00			5,905.00	265.725	265.725
		2023	5,905.00		5,905.00		265.725	6,170.725
		合计				5,905.00		1,328.625
11	芷江县小商品市场建设项目	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
12	通道县工业园土地储备项目	2018		4,700.00		4,700.00		
		2019	4,700.00	1,000.00		5,700.00	211.50	211.50
		2020	5,700.00			5,700.00	256.50	256.50
		2021	5,700.00			5,700.00	256.50	256.50
		2022	5,700.00			5,700.00	256.50	256.50
		2023	5,700.00		4,700.00	1,000.00	256.50	4,956.50
		2024	1,000.00		1,000.00		45.00	1,045.00
		合计				5,700.00		1,282.50
13	靖州县二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	2018		3,400.00		3,400.00		
		2019	3,400.00	315.00		3,715.00	153.00	153.00
		2020	3,715.00			3,715.00	167.175	167.175
		2021	3,715.00			3,715.00	167.175	167.175
		2022	3,715.00			3,715.00	167.175	167.175
		2023	3,715.00		3,400.00	315.00	167.175	3,567.175
		2024	315.00		315.00		14.175	329.175
		合计				3,715.00		835.875
14	中方县迎松路房地产开发项目	2018		1,300.00		1,300.00		
		2019	1,300.00	1,416.00		2,716.00	58.50	58.50
		2020	2,716.00			2,716.00	122.22	122.22
		2021	2,716.00			2,716.00	122.22	122.22
		2022	2,716.00			2,716.00	122.22	122.22
		2023	2,716.00		1,300.00	1,416.00	122.22	1,422.22
		2024	1,416.00		1,416.00		63.72	1,479.72

		合计			2,716.00		611.10	3,327.10
15	中方县紫荆路房地产开发项目	2018		2,650.00		2,650.00		
		2019	2,650.00	3,312.00		5,962.00	119.25	119.25
		2020	5,962.00			5,962.00	268.29	268.29
		2021	5,962.00			5,962.00	268.29	268.29
		2022	5,962.00			5,962.00	268.29	268.29
		2023	5,962.00		2,650.00	3,312.00	268.29	2,918.29
		2024	3,312.00		3,312.00		149.04	3,461.04
		合计			5,962.00		1,341.45	7,303.45
16	中方县滨江休闲文化小镇开发项目	2018		1,950.00		1,950.00		
		2019	1,950.00	4,410.00		6,360.00	87.75	87.75
		2020	6,360.00			6,360.00	286.20	286.20
		2021	6,360.00			6,360.00	286.20	286.20
		2022	6,360.00			6,360.00	286.20	286.20
		2023	6,360.00		1,950.00	4,410.00	286.20	2,236.20
		2024	4,410.00		4,410.00		198.45	4,608.45
		合计			6,360.00		1,431.00	7,791.00
17	溆浦县2018年第二批(工业园)项目	2018		1,200.00		1,200.00		
		2019	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
		2020	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
		2021	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
		2022	1,200.00			1,200.00	54.00	54.00
		2023	1,200.00		1,200.00		54.00	1,254.00
		合计			1,200.00		270.00	1,470.00
18	溆浦县城西北片区开发项目	2018		5,800.00		5,800.00		
		2019	5,800.00	6,240.00		12,040.00	261.00	261.00
		2020	12,040.00			12,040.00	541.80	541.80
		2021	12,040.00			12,040.00	541.80	541.80
		2022	12,040.00			12,040.00	541.80	541.80
		2023	12,040.00		5,800.00	6,240.00	541.80	6,341.80
		2024	6,240.00		6,240.00		280.80	6,520.80
合计			12,040.00		2,709.00	14,749.00		
19	麻阳县2018年第三批储备地块一项目	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	7,315.00
		合计			7,000.00		1,575.00	8,575.00
20	新晃县运动休闲特色小镇(一期)PPP项目	2018		4,600.00		4,600.00		
		2019	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
		2020	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
		2021	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
		2022	4,600.00			4,600.00	207.00	207.00
		2023	4,600.00		4,600.00		207.00	4,807.00
		合计			4,600.00		1,035.00	5,635.00
21		2018		400.00		400.00		

	新晃县粮食片区用地项目	2019	400.00			400.00	18.00	18.00
		2020	400.00			400.00	18.00	18.00
		2021	400.00			400.00	18.00	18.00
		2022	400.00			400.00	18.00	18.00
		2023	400.00		400.00		18.00	418.00
		合计			400.00		90.00	490.00
22	新晃县思源片区用地项目	2018		2,000.00		2,000.00		
		2019	2,000.00	450.00		2,450.00	90.00	90.00
		2020	2,450.00			2,450.00	110.25	110.25
		2021	2,450.00			2,450.00	110.25	110.25
		2022	2,450.00			2,450.00	110.25	110.25
		2023	2,450.00		2,000.00	450.00	110.25	2,110.25
		2024	450.00		450.00		20.25	470.25
		合计			2,450.00		551.25	3,001.25
23	会同县2018年第一批建设用地项目	2018		1,600.00		1,600.00		
		2019	1,600.00	1,486.00		3,086.00	72.00	72.00
		2020	3,086.00			3,086.00	138.87	138.87
		2021	3,086.00			3,086.00	138.87	138.87
		2022	3,086.00			3,086.00	138.87	138.87
		2023	3,086.00		1,600.00	1,486.00	138.87	1,738.87
		2024	1,486.00		1,486.00		66.87	1,552.87
		合计			3,086.00		694.35	3,780.35
24	会同县鸿森木业宗地项目	2018		2,400.00		2,400.00		
		2019	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
		2020	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
		2021	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
		2022	2,400.00			2,400.00	108.00	108.00
		2023	2,400.00		2,400.00		108.00	2,508.00
		合计			2,400.00		540.00	2,940.00

怀化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	怀化市环城东路房地产开发项目(原水产品市场用地)	200.00	商服用地	31,000.00	53,667.83	29,700.00	36,382.50	1.48
2	怀化经开区土地储备项目用地	151.03	住宅用地	11,097.68	20,318.17	10,000.00	12,250.00	1.66
3	怀化高新区河西医养物流园项目	140.50	商服用地	9,384.80	14,578.13	8,000.00	9,800.00	1.49

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
4	怀化高新区2018年第一批建设用地地块二	215.60	工业用地	14,396.89	5,385.63	2,000.00	2,450.00	2.20
5	洪江区川山新区土地开发土地储备项目	129.00	商服用地	4,080.00	9,842.53	3,400.00	4,165.00	2.36
6	洪江区城东南岳山片区棚户区改造土地储备项目	50.00	住宅用地	1,900.00	3,814.94	1,450.00	1,776.25	2.15
7	洪江区城南竹山脚棚户区改造土地储备项目	19.00	住宅用地	1,000.00	1,449.67	800.00	980.00	1.48
8	洪江区城东萝卜湾片区土地储备项目	35.00	住宅用地	1,100.00	2,670.46	1,100.00	1,347.50	1.98
9	洪江市收储湖南申元房地产开发有限公司位于黔城镇芙蓉路黔城开关站旁宗地项目	43.20	商住用地	2,378.53	3,566.48	1,995.00	2,443.88	1.46
10	洪江市怀邵衡铁路安江站前广场商住用地建设项目	204.50	商住用地	5,905.00	16,882.98	5,905.00	7,233.63	2.33
11	芷江县小商品市场建设项目	96.70	二类居住用地(R2)兼商业用地	9,925.13	17,080.21	8,300.00	10,167.50	1.68
12	通道县工业园土地储备项目	502.50	工业用地	9,961.00	10,867.14	5,700.00	6,982.50	1.56
13	靖州县二凉亭园艺示范场土地(含两个地块)	100.00	居住兼容商业	3,715.00	7,200.96	3,715.00	4,550.89	1.58
14	中方县迎松路房地产开发项目	67.00	商住用地	3,216.00	6,100.14	2,716.00	3,327.10	1.83

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
15	中方县紫荆路房地产开发项目	138.00	商住用地	6,762.00	12,564.48	5,962.00	7,303.45	1.72
16	中方县滨江休闲文化小镇开发项目	160.00	商住用地	7,360.00	14,567.51	6,360.00	7,791.00	1.87
17	溆浦县 2018 年第二批次（工业园）项目	100.00	工业用地	1,200.00	2,114.34	1,200.00	1,470.00	1.44
18	溆浦县城西北片区开发项目	301.00	商住用地	12,040.00	27,186.16	12,040.00	14,749.00	1.84
19	麻阳县 2018 年第三批储备地块一项目	161.34	商住用地	7,768.37	12,342.04	7,000.00	8,575.00	1.44
20	新晃县运动休闲特色小镇（一期）PPP 项目	168.00	商住用地	5,880.00	16,830.38	4,600.00	5,635.00	2.99
21	新晃县粮食片区用地项目	11.00	商住用地	500.00	1,101.99	400.00	490.00	2.25
22	新晃县思源片区用地项目	225.00	商住用地	3,200.00	22,540.68	2,450.00	3,001.25	7.51
23	会同县 2018 年第一批次建设用地项目	267.01	商住用地	4,086.00	30,825.34	3,086.00	3,780.35	8.15
24	会同县鸿森木业宗地项目	88.22	商住用地	6,681.00	10,184.68	2,400.00	2,940.00	3.46
合计		3,448.60		164,537.40	311,160.27	130,279.00	159,591.80	1.95

综上所述，2018 年湖南省怀化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 1.95，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年湖南省怀化市土地储备专项债券（一期）融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）（CAC 湘专字[2018]0022 号）审计通过。

2018年湖南省湘西自治州土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018年湖南省湘西自治州土地储备项目募集资金规模为8.01亿元。其中，湘西自治州本级1.90亿元、吉首市1.60亿元、泸溪县0.30亿元、凤凰县1.03亿元、花垣县1.14亿元、保靖县0.42亿元、古丈县0.55亿元、龙山县0.79亿元、永顺县0.28亿元。

二、区域情况

湘西土家族苗族自治州位于湖南省西北部，地处湘鄂渝黔四省市交界处，现辖7县、1市、1个经济开发区，有115个乡镇（街道），国土面积1.55万平方公里，总人口298万人，其中以土家族、苗族为主的少数民族占80%。湘西是习近平总书记精准扶贫战略思想的首倡地，是国家西部开发、武陵山片区区域发展与扶贫攻坚试点地区，是湖南省唯一的少数民族自治州和扶贫攻坚主战场。

湘西山水风光秀美，奇峰竞秀，沟壑纵横，瀑布成群，溶洞奇特，有被誉为天下第一漂的猛洞河漂流，创下四个世界第一的矮寨大桥，还有沈从文笔下的边城茶峒、国家森林公园坐龙峡、国家地质公园红石林等150多个国家级风景名胜。民族风情浓郁，湘西土家族、苗族有各自独特的语言、习俗、服饰、建筑、音乐、舞蹈，拥有26个国家级非物质文化遗产保护名录，是武陵山区（湘西）土家族苗族文化生态

保护区。物产资源丰富，被誉为“野生动植物资源天然宝库”和“华中动植物基因库”，是全国最大的桠柑基地、猕猴桃基地、中药材基地，锰矿、铅锌矿储量分别居全国第二、第三。

2015-2017 年，湘西土家族苗族自治州分别实现一般公共预算收入 46.12 亿元、51.02 亿元和 54.93 亿元，政府性基金收入分别为 18.87 亿元、23.68 亿元和 37.00 亿元，受土地出让收入增长带动，湘西自治州最近三年政府性基金收入增长较快。

2015-2017 年湘西自治州财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	512	530.87	582.64
一般公共预算收入	46.12	51.02	54.93
政府性基金收入	18.87	23.68	37.00
其中：国有土地出让收入	10.39	19.18	30.76
政府性基金支出	21.02	24.38	31.45
其中：国有土地出让支出	8.87	14.70	23.40

三、项目情况

此次湘西土家族苗族自治州土地储备专项债券募集资金计划用于湘西自治州本级、吉首市、泸溪县、凤凰县、花垣县、保靖县、古丈县、龙山县、永顺县等 23 个土地储备项目。其中湘西自治州本级计划收储 3 个项目共计 3 宗土地，均位于湘西自治州经济开发区正在发展和将要发展的重点区域，规划项目出让土地用途为商服用地、住宅用地、公共

管理与公共服务用地、工矿仓储用地等，旨在提升湘西自治州经济开发区基础设施及城镇化水平；吉首市计划收储 3 个项目共计 4 宗土地，规划用途为商服用地、工矿仓储物流用地、公共管理与公共服务用地等，旨在建立健全吉首市各项城市职能；泸溪县计划收储 1 宗土地，位于泸溪县武溪镇白沙杨柳溪开发区，规划用途为商住用地；凤凰县计划收储 5 个项目共计 5 宗土地，规划用途为商服用地、工矿仓储用地，有利于凤凰县城镇化建设的深化；花垣县计划收储 4 个项目共计 4 宗土地，规划用途均为商住用地，旨在提升花垣县城镇化水平；保靖县计划收储 2 个项目共计 20 宗土地，规划用途为住宅兼商服用地、交通运输用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地等；古丈县计划收储 2 个项目共计 2 宗土地，位于古丈县红石林茄通村、古阳镇茶叶村，规划用途为工业用地和公共管理与公共服务用地；龙山县计划收储 1 个项目共计 8 宗土地，规划用途为商住用地、住宅用地、公共管理与公共设施用地等，旨在提升龙山县基础设施及城镇化水平；永顺县计划收储 2 个项目共计 6 宗土地，规划用途为商服用地、公管用地、住宅用地。

湘西自治州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	吉首市 2016 年第四批次建设项目	东至兴田村三组，南至兴田村一组，西至西门口村二组，北至牯牛平社区	地块位于湘西自治州经济开发区，规划用途为商服用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	湘西经济开发区土地储备中心

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
2	吉首市 2017 年第十一批次建设项目	东至龙凤社区三组，南至棒棒坳社区四组，西至棒棒坳社区三组，北至棒棒坳社区二组	地块位于湘西自治州经济开发区，规划用途为公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
3	凤凰县 2017 年第三批建设项目	东至竿子坪村一组，南至竿子坪村二组，西至廖家冲村四组，北至廖家冲村三组	地块位于湘西自治州经济开发区，规划用途为商服用地、工矿仓储用地、住宅用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
4	吉首市生物制药生产基地建设项目	东至大庭村，南至大庭村、树岩桥村，西至大庭村、树岩桥村，北至大庭村	地块位于吉首市乾州街道办事处大庭村，规划用途为工矿仓储物流用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
5	吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	东至大庭村，南至大庭村、联合村、树岩桥村，西至树岩桥村，北至树岩桥村，大庭村	项目包含 2 块地块，位于吉首市乾州街道办事处大庭村、树岩桥村，规划用途为商服、工矿仓储物流用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	吉首市国土资源收购储备中心
6	吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	东至兴田村，南至周家寨村和兴田村，西至阴上村、兴田村、周家寨村，北至兴田村	地块位于吉首市双塘街道办事处兴田村，规划用途为公共管理与公共服务用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
7	泸溪县杨柳溪土地储备项目	东至白浦公路，南至 319 国道，西至泸溪县第一中学，北至泸溪县政协	地块位于泸溪县武溪镇白沙杨柳溪开发区，规划用途为商住用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	泸溪县土地收购储备中心
8	凤凰县 2016 年第二批建设用地项目	东至高速互通廖家桥段，南至 308 省道，西至 124 乡道，北至 G56 杭瑞高速	地块位于凤凰县廖家桥镇廖家桥村、漾水坨村，规划用途为商服用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	凤凰县国土资源收购储备中心
9	凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目	东至凤凰县奇峰学校，南至 125 乡道旁，西至 125 乡道，北至 G56 杭瑞高速	地块位于凤凰县廖家桥镇瓦场村，规划用途为工矿仓储用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
10	凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批建设用地	东至高速互通廖家桥段，南至 308 省道旁，西至凤凰县	地块位于凤凰县廖家桥镇廖家桥村、瓦场村，规划用途为商服用地	土地储备费用根据土地收储及出让	

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	地项目	奇峰学校，北至凤凰南长城服务区		进度支付	
11	凤凰县总部经济园建设项目	东至凤凰县新区综合型医院，南至308省道旁，西至青山溪旅游度假酒店，北至G56杭瑞高速	地块位于凤凰县廖家桥镇土桥村、漾水坨村，规划用途为商服用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
12	凤凰县千工坪友好加油站建设项目	东至县道X034，南至箭塘村，西至千工坪120乡道，北至X050县道东	地块位于凤凰县千工坪镇建塘村，规划用途为商服用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
13	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	东至步行街，南至边高，西至凉丰路，北至边城大道	地块位于花垣镇伍家坡村、三角岩村，规划用途为商住用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	花垣县土地收购储备交易中心
14	花垣县2013年第四批次建设项目	东至凉丰路，南至书院路，西至书院路，北至公安局	地块位于花垣镇伍家坡村、三角岩村、凉水井村、麻栗场镇彭湖村，规划用途为商住用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
15	花垣县2013年第二批次建设项目	东至隘门村、曲乐村，南至吉茶高速，西至花垣河，北至花垣河	地块位于边城镇隘门村、曲乐村、骑马坡村，规划用途为商住用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
16	花垣县2013年第一批次建设项目	东至竹篙滩水电站，南至边城大道，西至花果山公园，北至竹篙滩水电站	地块位于花垣镇坝塘村，规划用途为商住用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
17	保靖县2017年度第三批次建设用地项目	东至腊水村，南至陇洞村，西至土碧村，北至四方城村	项目包含13块地块，主要位于保靖县迁陵镇四方城村、迁陵镇腊水村、迁陵镇竹子坪社区及迁陵镇土碧村，规划用途为工矿仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务、交通运输用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
18	保靖县2017年度第二批次建设用地项目	东至花井村，南至吕洞山镇夯沙村，西至县西溪公园，北至腊水村	项目包含7块地块，主要位于保靖县迁陵镇花井村、县创新创业园内、迁陵镇魏竹南路、吕洞山镇夯沙村，规划用途为工矿	土地储备费用根据土地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
			仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务用地		
19	古丈县年产20万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	东至广潭河，南至混凝土公司，西至广潭河、茄通村，北至河迁公路	项目位于古丈县红石林茄通村，规划用途为工业用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	古丈县土地收购储备中心
20	古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	东至栖凤湖，南至齐栖凤湖，西至茶叶村飞地，北至栖凤湖	项目位于古丈县红石林茄通村，规划用途为工业用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
21	龙山县2018年第一批次用地建设项目	东至果利河，南至龙山县工业园区，西至酉水河，北至209国道	项目包含8块地块，位于华塘街道华新社区、华塘社区、兴隆街道狮子社区、螺蛳滩社区、民安街道城郊社区，规划用途为商住、住宅、公共管理与公共设施用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	龙山县土地储备中心
22	永顺县2017年度第一批次建设项目	东至富坪社区，南至富坪社区，西至富坪社区，北至富坪社区	项目包含3块地块，位于永顺县灵溪镇富坪社区、新城社区，规划用途为商服用地、公管用地、住宅用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	永顺县土地储备中心
23	永顺县2017年度第二批次建设项目	东至新城社区道路，南至新城社区林地，西至新城社区，北至新城社区	项目包含3块地块，位于永顺县灵溪镇新城社区，规划用途为住宅用地、商服用地	土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	

四、资金平衡

本次债券发行对应的23个项目计划收储土地面积合计421.27公顷，项目总投资合计17.03亿元，其中自有资金5.98亿元，项目融资11.05亿元。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34.26亿元。

本次债券还本付息资金来源于项目土地出让收入。土地

出让前，项目融资还本付息资金通过湘西自治州土地出让金政府净收益安排；土地出让后，预计所有土地出让收入对所有融资成本的覆盖倍数为 2.53，预计取得的土地出让收入能够覆盖本次债券及其他融资的本息。

融资成本测算方面，以湘西自治州本级凤凰县 2017 年第三批建设项目为例，该项目总投资 2.05 亿元，预计土地出让收入 6.52 亿元，此次发行债券 0.70 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 40%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息约 0.86 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 0.53 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 4.5%，预计到期本息约 0.65 亿元，该项目总融资成本约为 1.51 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.33。

同理，综合考虑湘西自治州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，此次湘西土家族苗族自治州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 1.34 至 4.33 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

湘西自治州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	吉首市 2016 年第四批次建设项目	2019 年-2023 年	20,824.40	20,824.40	8,329.76	12,494.64	15,305.94

2	吉首市 2017 年第十一批次建设项目	2019 年-2023 年	21,937.39	21,937.39	8,774.96	13,162.44	16,123.99
3	凤凰县 2017 年第三批建设项目	2019 年-2023 年	20,504.12	20,504.12	8,201.65	12,302.47	15,070.52
4	吉首市生物制药生产基地建设项目	2019 年-2023 年	5,899.98	5,899.98	698.42	5,201.56	6,371.91
5	吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	2019 年-2023 年	7,331.64	7,331.64	-	7,331.64	8,981.24
6	吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	2019 年-2023 年	3,466.80	3,466.80	-	3,466.80	4,246.85
7	泸溪县杨柳溪土地储备项目	2019 年-2023 年	8,775.00	8,775.00	2,042.40	6,732.60	8,247.45
8	凤凰县 2016 年第二批建设用地项目	2019 年-2023 年	6,123.17	6,123.17	2,078.17	4,045.00	4,955.15
9	凤凰县水厂搬迁改建年产 60 万吨水泥粉磨站建设项目	2019 年-2023 年	648.33	648.33	228.33	420.00	514.50
10	凤凰县 2015 年低丘缓坡第一批建设用地项目	2019 年-2023 年	4,000.05	4,000.05	2,000.05	2,000.00	2,450.00
11	凤凰县总部经济园建设项目	2019 年-2023 年	6,220.99	6,220.99	2,420.99	3,800.00	4,655.00
12	凤凰县千工坪友好加油站建设项目	2019 年-2023 年	52.25	52.25	17.25	35.00	42.90
13	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	2019 年-2023 年	5,280.00	5,280.00	1,760.00	3,520.00	4,312.00
14	花垣县 2013 年第四批建设项目	2019 年-2023 年	4,160.00	4,160.00	1,120.00	3,040.00	3,724.00
15	花垣县 2013 年第二批	2019 年-2023 年	9,650.00	9,650.00	5,350.00	4,300.00	5,267.50

	建设项目						
16	花垣县 2013 年第一批次建设项目	2019 年-2023 年	8,756.00	8,756.00	3,550.00	5,206.00	6,377.35
17	保靖县 2017 年度第三批建设用地项目	2019 年-2023 年	4,683.41	4,683.41	2,533.41	2,150.00	2,633.75
18	保靖县 2017 年度第二批建设用地项目	2019 年-2023 年	8,152.57	8,152.57	6,102.57	2,050.00	2,511.25
19	古丈县年产 20 万吨食品级重质碳酸钙精深加工建设项目	2019 年-2023 年	4,100.00	4,100.00	600.00	3,500.00	4,287.50
20	古丈县栖凤湖风景区旅游入口基础设施建设用地项目	2019 年-2023 年	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	2,450.00
21	龙山县 2018 年第一批次用地建设项目	2019 年-2023 年	8,030.16	8,030.16	130.16	7,900.00	9,677.50
22	永顺县 2017 年度第一批次建设项目	2019 年-2023 年	5,474.48	5,474.48	2,218.80	3,255.68	3,988.23
23	永顺县 2017 年度第二批建设项目	2019 年-2023 年	4,223.98	4,223.98	1,604.19	2,619.79	3,209.24
合计			170,294.71	170,294.71	59,761.10	110,533.62	135,403.77

湘西自治州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	吉首市 2016 年第四批次建设项目	2018		5,000.00		5,000.00		
		2019	5,000.00	7,494.64		12,494.64	225.00	225.00
		2020	12,494.64			12,494.64	562.26	562.26
		2021	12,494.64			12,494.64	562.26	562.26
		2022	12,494.64			12,494.64	562.26	562.26
		2023	12,494.64		5,000.00	7,494.64	562.26	5,562.26

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
		2024	7,494.64		7,494.64		337.26	7,831.90
		合计			12,494.64		2,811.30	15,305.94
2	吉首市2017年第十一批次建设项目	2018		7,000.00		7,000.00		
		2019	7,000.00	6,162.44		13,162.44	315.00	315.00
		2020	13,162.44			13,162.44	592.31	592.31
		2021	13,162.44			13,162.44	592.31	592.31
		2022	13,162.44			13,162.44	592.31	592.31
		2023	13,162.44		7,000.00	6,162.44	592.31	7,592.31
		2024	6,162.44		6,162.44		277.31	6,439.75
		合计			13,162.44		2,961.55	16,123.99
3	凤凰县2017年第三批建设项目	2018		7,000.00		7,000.00		
		2019	7,000.00	5,302.47		12,302.47	315.00	315.00
		2020	12,302.47			12,302.47	553.61	553.61
		2021	12,302.47			12,302.47	553.61	553.61
		2022	12,302.47			12,302.47	553.61	553.61
		2023	12,302.47		7,000.00	5,302.47	553.61	7,553.61
		2024	5,302.47		5,302.47		238.61	5,541.08
		合计			12,302.47		2,768.05	15,070.52
4	吉首市生物制药生产基地建设项目	2018		5,201.56		5,201.56		
		2019	5,201.56			5,201.56	234.07	234.07
		2020	5,201.56			5,201.56	234.07	234.07
		2021	5,201.56			5,201.56	234.07	234.07
		2022	5,201.56			5,201.56	234.07	234.07
		2023	5,201.56		5,201.56		234.07	5,435.63
		合计			5,201.56		1,170.35	6,371.91
5	吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	2018		7,331.64		7,331.64		
		2019	7,331.64			7,331.64	329.92	329.92
		2020	7,331.64			7,331.64	329.92	329.92
		2021	7,331.64			7,331.64	329.92	329.92
		2022	7,331.64			7,331.64	329.92	329.92
		2023	7,331.64		7,331.64		329.92	7,661.56
		合计			7,331.64		1,649.60	8,981.24
6	吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	2018		3,466.80		3,466.80		
		2019	3,466.80			3,466.80	156.01	156.01
		2020	3,466.80			3,466.80	156.01	156.01
		2021	3,466.80			3,466.80	156.01	156.01
		2022	3,466.80			3,466.80	156.01	156.01
		2023	3,466.80		3,466.80		156.01	3,622.81
		合计			3,466.80		780.05	4,246.85
7	泸溪县杨柳溪土地储备项目	2018		3,000.00		3,000.00		
		2019	3,000.00	3,732.60		6,732.60	135.00	135.00
		2020	6,732.60			6,732.60	302.97	302.97
		2021	6,732.60			6,732.60	302.97	302.97
		2022	6,732.60			6,732.60	302.97	302.97

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	6,732.60		3,000.00	3,732.60	302.97	3,302.97
		2024	3,732.60		3,732.60		167.97	3,900.57
		合计			6,732.60		1,514.85	8,247.45
8	凤凰县2016年第二批建设用地项目	2018		4,045.00		4,045.00		
		2019	4,045.00			4,045.00	182.03	182.03
		2020	4,045.00			4,045.00	182.03	182.03
		2021	4,045.00			4,045.00	182.03	182.03
		2022	4,045.00			4,045.00	182.03	182.03
		2023	4,045.00		4,045.00		182.03	4,227.03
		合计				4,045.00		910.15
9	凤凰县水厂搬迁改建年产60万吨水泥粉磨站建设项目	2018		420.00		420.00		
		2019	420.00			420.00	18.90	18.90
		2020	420.00			420.00	18.90	18.90
		2021	420.00			420.00	18.90	18.90
		2022	420.00			420.00	18.90	18.90
		2023	420.00		420.00		18.90	438.90
		合计				420.00		94.50
10	凤凰县2015年低丘缓坡第一批建设用地项目	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		450.00
11	凤凰县总部经济园建设项目	2018		3,800.00		3,800.00		
		2019	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
		2020	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
		2021	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
		2022	3,800.00			3,800.00	171.00	171.00
		2023	3,800.00		3,800.00		171.00	3,971.00
		合计				3,800.00		855.00
12	凤凰县千工坪友好加油站建设项目	2018		35.00		35.00		
		2019	35.00			35.00	1.58	1.58
		2020	35.00			35.00	1.58	1.58
		2021	35.00			35.00	1.58	1.58
		2022	35.00			35.00	1.58	1.58
		2023	35.00		35.00		1.58	36.58
		合计				35.00		7.90
13	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	2018		2,500.00		2,500.00		
		2019	2,500.00	1,020.00		3,520.00	112.50	112.50
		2020	3,520.00			3,520.00	158.40	158.40
		2021	3,520.00			3,520.00	158.40	158.40
		2022	3,520.00			3,520.00	158.40	158.40
		2023	3,520.00		2,500.00	1,020.00	158.40	2,658.40

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
		2024	1,020.00		1,020.00		45.90	1,065.90
		合计			3,520.00		792.00	4,312.00
14	花垣县 2013年 第四批次 建设项目	2018		2,000.00		2,000.00		
		2019	2,000.00	1,040.00		3,040.00	90.00	90.00
		2020	3,040.00			3,040.00	136.80	136.80
		2021	3,040.00			3,040.00	136.80	136.80
		2022	3,040.00			3,040.00	136.80	136.80
		2023	3,040.00		2,000.00	1,040.00	136.80	2,136.80
		2024	1,040.00		1,040.00		46.80	1,086.80
		合计				3,040.00		684.00
15	花垣县 2013年 第二批次 建设项目	2018		4,000.00		4,000.00		
		2019	4,000.00	300.00		4,300.00	180.00	180.00
		2020	4,300.00			4,300.00	193.50	193.50
		2021	4,300.00			4,300.00	193.50	193.50
		2022	4,300.00			4,300.00	193.50	193.50
		2023	4,300.00		4,000.00	300.00	193.50	4,193.50
		2024	300.00		300.00		13.50	313.50
		合计				4,300.00		967.50
16	花垣县 2013年 第一批次 建设项目	2018		2,900.00		2,900.00		
		2019	2,900.00	2,306.00		5,206.00	130.50	130.50
		2020	5,206.00			5,206.00	234.27	234.27
		2021	5,206.00			5,206.00	234.27	234.27
		2022	5,206.00			5,206.00	234.27	234.27
		2023	5,206.00		2,900.00	2,306.00	234.27	3,134.27
		2024	2,306.00		2,306.00		103.77	2,409.77
		合计				5,206.00		1,171.35
17	保靖县 2017年 度第三批 建设用地 项目	2018		2,150.00		2,150.00		
		2019	2,150.00			2,150.00	96.75	96.75
		2020	2,150.00			2,150.00	96.75	96.75
		2021	2,150.00			2,150.00	96.75	96.75
		2022	2,150.00			2,150.00	96.75	96.75
		2023	2,150.00		2,150.00		96.75	2,246.75
		合计				2,150.00		483.75
18	保靖县 2017年 度第二批 建设用地 项目	2018		2,050.00		2,050.00		
		2019	2,050.00			2,050.00	92.25	92.25
		2020	2,050.00			2,050.00	92.25	92.25
		2021	2,050.00			2,050.00	92.25	92.25
		2022	2,050.00			2,050.00	92.25	92.25
		2023	2,050.00		2,050.00		92.25	2,142.25
		合计				2,050.00		461.25
19	古丈县年 产20万 吨食品级	2018		3,500.00		3,500.00		
		2019	3,500.00			3,500.00	157.50	157.50
		2020	3,500.00			3,500.00	157.50	157.50
		2021	3,500.00			3,500.00	157.50	157.50

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
	重质碳酸钙精深加工建设项目	2022	3,500.00			3,500.00	157.50	157.50
		2023	3,500.00		3,500.00		157.50	3,657.50
		合计			3,500.00		787.50	4,287.50
20	古丈县栖凤湖风景区旅游入口基础设施建设用地项目	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		450.00	2,450.00
21	龙山县2018年第一批用地建设项目	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
22	永顺县2017年度第一批建设项目	2018		1,680.00		1,680.00		
		2019	1,680.00	1,575.68		3,255.68	75.60	75.60
		2020	3,255.68			3,255.68	146.51	146.51
		2021	3,255.68			3,255.68	146.51	146.51
		2022	3,255.68			3,255.68	146.51	146.51
		2023	3,255.68		1,680.00	1,575.68	146.51	1,826.51
		2024	1,575.68		1,575.68		70.91	1,646.59
		合计			3,255.68		732.55	3,988.23
23	永顺县2017年度第二批建设项目	2018		1,120.00		1,120.00		
		2019	1,120.00	1,499.79		2,619.79	50.40	50.40
		2020	2,619.79			2,619.79	117.89	117.89
		2021	2,619.79			2,619.79	117.89	117.89
		2022	2,619.79			2,619.79	117.89	117.89
		2023	2,619.79		1,120.00	1,499.79	117.89	1,237.89
		2024	1,499.79		1,499.79		67.49	1,567.28
		合计			2,619.79		589.45	3,209.24

湘西自治州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
1	吉首市2016年第四批次建设项目	46.31	商服用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	20,824.40	36,147.37	12,494.64	15,305.94	2.36
2	吉首市2017年第十一批次建设项目	51.77	公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地、住宅用地	21,937.39	30,339.22	13,162.44	16,123.99	1.88
3	凤凰县2017年第三批次建设项目	57.16	商服用地、工矿仓储用地、住宅用地	20,504.12	65,186.96	12,302.47	15,070.52	4.33
4	吉首市生物制药生产基地建设项目	9.19	工矿仓储物流用地	5,899.98	9,045.49	5,201.56	6,371.91	1.42
5	吉首市湘西自治州中药材批发市场建设项目	11.42	商服、工矿仓储物流用地	7,331.64	15,965.70	7,331.64	8,981.24	1.78
6	吉首市职业中等专业学校迁建建设项目一期	5.40	公共管理与公共服务用地	3,466.80	7,663.54	3,466.80	4,246.85	1.80
7	泸溪县杨柳溪土地储备项目	10.00	商住用地	8,775.00	18,643.42	6,732.60	8,247.45	2.26
8	凤凰县2016年第二批建设用地项目	22.01	商服用地	6,123.17	16,755.67	4,045.00	4,955.15	3.38
9	凤凰县水厂搬迁改建年产60万吨水泥粉磨站建设项目	3.03	工矿仓储用地	648.33	1,163.98	420.00	514.50	2.26

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
10	凤凰县2015年低丘缓坡第一批建设用地项目	13.57	商服用地	4,000.05	10,330.52	2,000.00	2,450.00	4.22
11	凤凰县总部经济园建设项目	15.25	商服用地	6,220.99	11,609.48	3,800.00	4,655.00	2.49
12	凤凰县千工坪友好加油站建设项目	0.20	商服用地	52.25	160.45	35.00	42.90	3.74
13	花垣县钟佛山北路棚户区改造建设项目	10.67	商住用地	5,280.00	11,834.69	3,520.00	4,312.00	2.74
14	花垣县2013年第四批次建设项目	8.00	商住用地	4,160.00	8,876.02	3,040.00	3,724.00	2.38
15	花垣县2013年第二批建设项目	20.00	商住用地	9,650.00	19,039.08	4,300.00	5,267.50	3.61
16	花垣县2013年第一批建设项目	18.15	商住用地	8,756.00	20,297.23	5,206.00	6,377.35	3.18
17	保靖县2017年度第三批建设用地项目	13.28	工矿仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务、交通运输用地	4,683.41	4,950.39	2,150.00	2,633.75	1.88
18	保靖县2017年度第二批建设用地项目	19.78	工矿仓储、住宅、商服、公共管理与公共服务用地	8,152.57	9,072.38	2,050.00	2,511.25	3.61
19	古丈县年产20万吨食品级	18.23	工业用地	4,100.00	6,035.75	3,500.00	4,287.50	1.41

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
	重质碳酸钙精深加工建设项目							
20	古丈县栖凤湖风景名胜区旅游入口基础设施建设用地项目	5.33	公共管理与公共服务用地	2,000.00	3,281.73	2,000.00	2,450.00	1.34
21	龙山县2018年第一批次用地建设项目	29.80	商住、住宅、公共管理与公共设施用地	8,030.16	19,137.03	7,900.00	9,677.50	1.98
22	永顺县2017年度第一批次建设项目	16.27	商服用地、公管用地、住宅用地	5,474.48	8,371.64	3,255.68	3,988.23	2.10
23	永顺县2017年度第二批次建设项目	16.45	住宅用地、商服用地	4,223.98	8,691.27	2,619.79	3,209.24	2.71
合计		421.27		170,294.71	342,599.01	110,533.62	135,403.77	2.53

综上所述，2018年湖南省湘西自治州土地储备专项债券（一期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为2.53，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目已经通过湖南启元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大华会计师事务所（特殊普通合伙）（大华核字[2018]170040号-170048号）审计通过。

2018年湖南省张家界市土地储备项目情况

一、募集资金规模

2018年湖南省张家界市土地储备项目募集资金规模为4.48亿元。其中，张家界市本级2.68亿、永定区0.5亿、武陵源区0.3亿、慈利县0.5亿、桑植县0.5亿。

二、区域情况

张家界市是湖南省辖地级市，辖2个市辖区（永定区、武陵源区）、2个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙398公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速320公里；它的地理位置坐标是：北纬28°52′至29°48′，东经109°40′至111°20′。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积9516平方公里，东西最长167公里，南北最宽96公里。张家界因旅游建市，是中国最重要的旅游城市之一，是湘鄂渝黔革命根据地的发源地和中心区域。

近年来，张家界市全面实施“提质张家界，打造升级版”战略，真抓实干，攻坚克难，完成了“十二五”主要目标任务，实现了“十三五”良好开局，全面小康建设取得丰硕成果。张家界市坚持以旅游业为主导，着力提高供给质量，重组西线旅游资源，开发创新旅游产品，张家界大峡谷玻璃桥等一批旅游项目建成运营，商务、休闲、户外等旅游业态不

断涌现，全域旅游发展格局加快形成，在全省的龙头地位进一步巩固。通过努力，张家界市主要经济指标增速在全省排位明显提高，旅游接待人次稳居全国同类景区和旅游目的地首位，全社会用电量、固定资产投资、一般公共预算收入增速进入全省前列，显示出良好发展势头。

2017年，张家界市全面落实新发展理念，深入实施“对标提质、旅游强市”战略，按照“11567”总体思路，突出打好脱贫攻坚、转型升级和环境治理“三大战役”，全力稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，各项工作取得新的成效。张家界市坚持以推进供给侧结构性改革为主线，致力供需两端发力，认真开展“项目建设年”“产业发展年”“旅游服务年”活动，主要经济指标平稳较快增长，全省旅游龙头作用进一步凸显。全市实现地区生产总值542.4亿元，比上年增长8.7%；完成固定资产投资351.3亿元，比上年增长14.9%；完成一般公共预算收入55.49亿元，增长12.14%；城乡居民人均可支配收入分别达22944元、8692元，分别增长9.1%、11.4%，五项指标增速均高于全省平均水平，其中地区生产总值、固定资产投资、一般公共预算收入增速位居全省前列。

张家界市 2015-2017 年财政经济情况

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	4477000	4976000	5424000
一般预算收入	315761	322128	341697
政府性基金收入	71640	180974	186136

其中：国有土地出让收入	58701	174375	177505
政府性基金支出	103525	180852	203120
其中：国有土地出让支出	53633	159250	179138

三、项目情况

2018年湖南省张家界市土地储备专项债券（一期）募集资金计划用于9个项目，分别为沙堤片区郝坪村土地储备项目、太极山水庄园土地储备项目、宁邦广场土地储备项目、禾家山加油站建设项目、张家界旅游商品产业园二期项目、2016年增减挂钩建新区项目、慈利县蒋家坪新区D-02,D-03地块土地储备项目、东外环弃土场项目、酉水风光产业带（含物流园地块）项目。目前，上述土地储备项目已经通过北京市炜衡（广州）律师事务所合法性审核。

张家界市土地储备专项债券募投项目概况

单位：万元

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	沙堤片区郝坪村土地储备项目	东抵：老1801线 南抵：太极溪 西邻：太极溪 北抵：老1801线	位于长张高速路口共占地8.7473公顷，地理位置优越，交通便利，升值潜力大，未来规划为居住区及配套商业区。	总投资6176万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	张家界市土地储备中心
2	太极山水庄园土地储备项目	东抵：贯坪罗家咀 南抵：李家岗路 西邻：太极溪 北抵：唐家岗	本项目包含沙堤片区贯坪村土地储备项目（地块一）及沙堤片区贯坪朱家峪储备土地（地块二），共占地30.9876公顷，其中小学占用2.16公顷，基础设施配套4.7609公顷	总投资38482万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	张家界市土地储备中心
3	宁邦广场土	东临：滨江西路	本项目高铁站周边综	总投资31715万	张家界

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
	地储备项目	南抵：桂花路 西邻：沙堤大道 北至：太极南路	合开发莲花社区储备土地，共占地20.9129公顷	元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	市土地储备中心
4	禾家山加油站建设项目	北至：禾家山规划道路 西至：迎宾路 南至：禾家山幼儿园 东至：禾家山社区中部私房	占地约0.83公顷，位于禾家山迎宾路东侧、市粮食局对面地块，拟建设禾家山加油站	总投资6500万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	张家界市土地储备中心
5	张家界旅游商品产业园二期项目	东至：武陵山大道 南至：张家界旅游商品产业园1期红线边界 西至：郝坪社区水井沟组水晶河东岸 北至：郝坪社区香文岗组老校区南侧	占地约12公顷，拟建设游客服务中心、广场、区间道、金背篓酒店及旅游休闲度假区	总投资6250万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	张家界市国土资源局永定分局土地储备中心
6	2016年增减挂钩建新区项目	东抵：文峰路 南抵：文峰溪 西抵：山根 北抵：张清路	占地40.28公顷，项目已启动征地拆迁，已签订补偿协议558份	总投资50000万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	张家界市武陵源土地储备中心
7	慈利县蒋家坪新区D-02,D-03地块土地储备项目	东抵：南洋村 南抵：人民路 西抵：澧阳大道 北抵：慈利大道	占地13.51公顷，目前正在启动征地拆迁	总投资8621万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	慈利县土地储备中心
8	东外环弃土场项目	东至：袁家平村排水沟 南至：山边 西至：酉水河 北至：东外环公路	占地约4.76公顷，土地已报批，拟建设东外环弃土场项目	总投资7000万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	桑植县土地储备中心
9	酉水风光产业带（含物流园地块）项目	东至：张桑高速连接线公路 南至：创业路 西至：酉水河 北至：酉水河	占地10.06公顷，土地已报批，拟建设酉水风光产业带等项目	总投资5000万元，资金根据地块实际整理进度安排资金使用	桑植县土地储备中心

四、资金平衡

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% 为张家界市财政收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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 8.1% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.44（详见下表）。

张家界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	沙堤片区郝坪村土地储备项目	2023 年	6176	6176	4176	2000	2450
2	太极山水庄园土地储备项目	2023 年	38482	38482	27082	11400	13965
3	宁邦广场土地储备项目	2023 年	31715	31715	20315	11400	13965
4	禾家山加油站建设项目	2023 年	6500	6500	4500	2000	2450
5	张家界旅游商品产业园二期项目	2023 年	6250	6250	1250	5000	6125
6	2016 年增减挂钩建新区项目	2023 年	50000	50000	47000	3000	3675
7	慈利县蒋家坪新区 D-02,D-03 地块土地储备项目	2023 年	8621	8621	3621	5000	6125
8	东外环弃土场项目	2023 年	7000	7000	4000	3000	3675
9	酉水风光产业带（含物流园地块）项目	2023 年	5000	5000	3000	2000	2450

张家界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	沙堤片区 郝坪村土 地储备项 目	2018		2000		2000		
		2019	2000	0	0	2000	90	90
		2020	2000	0	0	2000	90	90
		2021	2000	0	0	2000	90	90
		2022	2000	0	0	2000	90	90
		2023	2000	0	2000	0	90	2090
		合计					450	2450
2	太极山水 庄园土地 储备项目	2018		11400		11400		
		2019	11400	0	0	11400	513	513
		2020	11400	0	0	11400	513	513
		2021	11400	0	0	11400	513	513
		2022	11400	0	0	11400	513	513
		2023	11400	0	11400	0	513	11913
		合计					2565	13965
3	宁邦广场 土地储备 项目	2018		11400		11400		
		2019	11400	0	0	11400	513	513
		2020	11400	0	0	11400	513	513
		2021	11400	0	0	11400	513	513
		2022	11400	0	0	11400	513	513
		2023	11400	0	11400	0	513	11913
		合计					2565	13965
4	禾家山加 油站建设 项目	2018		2000		2000		
		2019	2000	0	0	2000	90	90
		2020	2000	0	0	2000	90	90
		2021	2000	0	0	2000	90	90
		2022	2000	0	0	2000	90	90
		2023	2000	0	2000	0	90	2090
		合计					450	2450
5	张家界旅 游商品产 业园二期 项目	2018		5000		5000		
		2019	5000	0	0	5000	225	225
		2020	5000	0	0	5000	225	225
		2021	5000	0	0	5000	225	225
		2022	5000	0	0	5000	225	225
		2023	5000	0	5000	0	225	5225
		合计					1125	6125
6	2016年增 减挂钩建 新区项目	2018		3000		3000		
		2019	3000	0	0	3000	135	135
		2020	3000	0	0	3000	135	135
		2021	3000	0	0	3000	135	135
		2022	3000	0	0	3000	135	135
		2023	3000	0	3000	0	135	3135
		合计					675	3675
7	慈利县蒋 家坪新区 D-02,D-03	2018		5000		5000		
		2019	5000	0	0	5000	225	225
		2020	5000	0	0	5000	225	225

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
	地块土地储备项目	2021	5000	0	0	5000	225	225
		2022	5000	0	0	5000	225	225
		2023	5000	0	5000	0	225	5225
		合计					1125	6125
8	东外环弃土场项目	2018		3000		3000		
		2019	3000	0	0	3000	135	135
		2020	3000	0	0	3000	135	135
		2021	3000	0	0	3000	135	135
		2022	3000	0	0	3000	135	135
		2023	3000	0	3000	0	135	3135
		合计					675	3675
9	酉水风光产业带(含物流园地块)项目	2018		2000		2000		
		2019	2000	0	0	2000	90	90
		2020	2000	0	0	2000	90	90
		2021	2000	0	0	2000	90	90
		2022	2000	0	0	2000	90	90
		2023	2000	0	2000	0	90	2090
		合计					450	2450

张家界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	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	沙堤片区郝坪村土地储备项目	8.7473	商住	6176	26351	2000	2450	10.76
2	太极山水庄园土地储备项目	30.9876	商住	38482	72499	11400	13965	5.19
3	宁邦广场土地储备项目	20.9129	商住	31715	62999	11400	13965	4.51
4	禾家山加油站建设项目	0.8296	商业用地	6500	9902	2000	2450	4.04
5	张家界旅游商品产业园二期项目	11.9999	商服用地	6250	16502	5000	6125	2.69
6	2016年增减挂钩建新区项目	40.2775	商服用地	50000	68348	3000	3675	18.60
7	慈利县蒋家坪新区D-02,D-03地块土地储备项目	14.2257	商服用地	8621	18316	5000	6125	2.99
8	东外环弃土场	4.7555	商服	7000	7568	3000	3675	2.06

	项目		用地					
9	酉水风光产业带(含物流园地块)项目	10.0642	商服用地	5000	16016	2000	2450	6.54

本息覆盖倍数综合计算表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
第一年		2016	2016			
第二年		2016	2016			
第三年		2016	2016			
第四年		2016	2016			
第五年	44800	2016	46816	298501		298501
合计	44800	10080	54880	298501		298501
本息覆盖倍数						5.44

综上所述，2018年湖南省张家界市土地储备专项债券（一期）本息平均覆盖倍数为5.44，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年湖南省张家界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A2117）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（永州市、邵阳市、益阳市、娄底市、怀化市、湘西自治州、张家界市）土地储备专项债券（一期）——2018年湖南省政府专项债券（八期）的信用等级为AAA。