

2019年晋城经济技术开发区土地储备专项债券 项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

(一) 晋城市基本情况

晋城市位于山西省东南部，东枕太行，南临中原，西望黄河，北通幽燕，区位优势，交通便捷，是山西通往中原的重要门户。太焦、侯月铁路纵贯本境，晋焦高速、长晋高速、晋阳高速、207国道、省道与县道、乡道交织成网，陆路交通四通八达，十分便利。

晋城市下辖城区、泽州、高平市、阳城、陵川和沁水六县（市、区），总面积9490平方公里，占全省总面积的6%。总耕地面积为283.38万亩，人均耕地1.42亩，总人口为232.08万人。全市人口中有22个民族。少数民族中回族人数最多，主要分布在城区。

晋城市矿产资源丰富。在东西长160公里，南北宽100公里的地下，蕴藏着煤、煤气层、锰铁矿、铝土矿、铜、锌、金、银、大理石、水晶石等数十种矿产资源。特别是煤、铁的储量十分可观，有“煤铁之乡”之美称。煤炭资源以无烟煤为主，储量约占全国无烟煤储量的1/4以上，占山西省的1/2多。全市含煤面积5350平方公里，占全市国土总面积的56.4%，总储量808亿吨，其中已探明储量271亿吨。晋城煤炭具有含硫量小，发热量高，可选性好的特点。所产块炭晶莹光亮，燃烧无烟无味，素有“白煤、香煤、兰花炭”之称，曾被英国皇室选为壁炉专用煤，销往全国20个省、市、自治区，并出口英国、

日本、韩国、东南亚、西欧等国家和地区。2001年在沁水县南部发现并探明了一个大型煤层气田——沁水煤层气田，煤层气目前探明储量为1000亿立方米。1984年我市被国家定为全国化肥和化工原料煤基地。

（二）晋城市经济、财政概况

1、晋城市2018年经济发展概况

2018年，面对经济低位开局、环保倒逼、外部环境不确定性三大压力，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记视察山西重要讲话精神，认真落实省委、省政府决策部署和市委七届四次、五次全会精神，以“先行区”“领跑者”“桥头堡”三大目标为引领，以“十项重点工作”为抓手，砥砺奋进，开拓创新，扭转了连续19个月经济下滑的困难局面，实现U型反转，推动新时代美丽晋城高质量转型发展取得良好开局。

2018年全市地区生产总值完成1351.9亿元，增长7.4%；一般公共预算收入完成125.3亿元，增长23.6%；规模以上工业增加值增长7.0%；全社会固定资产投资完成473.8亿元，增长10%；社会消费品零售总额完成452.8亿元，增长9.6%；城镇居民人均可支配收入完成32162元，增长6.7%；农村居民人均可支配收入完成13566元，增长8.4%；全市城镇新增就业和农村劳动力转移就业分别达到4.53万人和2.85万人；城镇登记失业率1.44%；居民消费价格涨幅2.2%。除空气质量二级以上优良天数外，其它约束性指标都较好完成了年度

目标。

2、2016年至2018年晋城市全市财政收支情况

(1) 政府性基金预算收支情况

2016年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成130340万元，政府性基金预算支出执行193088万元。

2017年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成159907万元，政府性基金预算支出执行245071万元。

2018年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成207440万元，政府性基金预算支出执行343249万元。

(2) 国有土地使用权出让收支情况

2016年，国有土地使用权出让收入97950万元、国有土地使用权出让支出154251万元；

2017年，国有土地使用权出让收入133000万元、国有土地使用权出让支出201308万元；

2018年，国有土地使用权出让收入192437万元、国有土地使用权出让支出308369万元。

(3) 其他政府性基金收支情况

2016年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成3万元，其他政府性基金支出执行572万元。

2017年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成0万元，其他政府性基金支出执行11512万元。

2018年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成1843万

元，其他政府性基金支出执行 1115 万元。

(4) 晋城市全市政府债务状况

2018 年末，晋城市政府债务限额 1038000 万元，晋城市政府债务余额为 937237 万元，其中：一般债务 611608 万元，专项债务 325629 万元，未超限额。

截止 2018 年末，晋城市政府债务限额 103.8 亿元，政府债务余额 93.7 亿元，按级次划分：市本级 43.3 亿元（含开发区 6.5 亿元）、县级 50.4 亿元。泽州 9.7 亿元、沁水 9.3 亿元、高平 8.8 亿元、阳城 8.3 亿元、陵川 7.7 亿元、城区 6.6 亿元。

从债务资金的投向看，政府性债务用于公路 123320 万元，机场 550 万元，市政建设 400847 万元，土地储备 49000 万元，保障性住房 85351 万元，生态建设和环境保护 19586 万元，政权建设 23918 万元，教育 94706 万元，科学 1300 万元，文化 15541 万元，医疗卫生 23338 万元，社会保障 5577 万元，农林水 62812 万元，其他支出 31391 万元。

从债务期限结构看，全市政府债务 2019-2030 年到期债务规模为：78088 万元、86322 万元、71619 万元、147748 万元、164611 万元、43136 万元、106003 万元、50192 万元、10115 万元、160840 万元、10108 万元、8455 万元，分别占到期债务规模的：8.3%、9.2%、7.6%、15.8%、17.6%、4.6%、11.3%、5.3%、1.1%、17.2%、1.1%、0.9%。

3、2016 年至 2018 年晋城市本级财政收支情况

(1) 政府性基金预算收支情况

2016年,根据决算口径,市本级政府性基金预算收入完成22705万元,政府性基金预算支出执行32355万元。

2017年,根据决算口径,市本级政府性基金预算收入完成17587万元,政府性基金预算支出执行52548万元。

2018年,根据决算口径,市本级政府性基金预算收入完成45499万元,政府性基金预算支出执行72141万元。

(2) 国有土地使用权出让收支情况

2016年,国有土地使用权出让收入8471万元、国有土地使用权出让支出16687万元;

2017年,国有土地使用权出让收入7532万元、国有土地使用权出让支出37223万元;

2018年,国有土地使用权出让收入42319万元、国有土地使用权出让支出58170万元。

(3) 其他政府性基金收支情况

2016年,根据决算口径,市本级其他政府性基金收入完成4万元,其他政府性基金支出执行40万元。

2017年,根据决算口径,市本级其他政府性基金收入完成0万元,其他政府性基金支出执行0万元。

2018年,根据决算口径,市本级其他政府性基金收入完成1276万元,其他政府性基金支出执行1115万元。

(4) 晋城市本级政府债务状况

2018年末,市本级政府债务限额463604万元,市本级政府债务

余额为 432990 万元，其中：一般债务 288149 万元，专项债务 144841 万元，未超限额。

从债务期限结构看，市本级政府债务 2019-2030 年到期债务规模及占比情况分别为：27090 万元、30000 万元、35000 万元、60000 万元、90364 万元、30000 万元、37995 万元、30000 万元、0 万元、88504 万元、0 万元、4037 万元。分别占到期债务规模的：6.3%、6.9%、8.1%、13.9%、20.9%、6.9%、8.8%、6.9%、0%、20.4%、0%、0.9%。

（三）晋城经济技术开发区经济、财政概况

1、晋城经济技术开发区 2018 年经济发展概况

2018 年全区工业总产值（一区四园）459.25 亿元，增长速度为 26.19%，规模以上工业增加值（一区四园）99.2 亿元，增长速度为 15.3%；规模以上高技术制造业产值完成 117.3 亿元，增加值完成 43.76 亿元；一般公共预算收入 3.38 亿元，增长 8.1%。

2、2016 年至 2018 年财政收支情况

（1）政府性基金预算收支情况

2016 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区政府性基金预算收入完成 9507 万元，政府性基金预算支出执行 26676 万元；

2017 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区政府性基金预算收入完成 39371 万元，政府性基金预算支出执行 34096 万元；

2018 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区政府性基金预算收入完成 20797 万元，政府性基金预算支出执行 58463 万元。

（2）国有土地使用权出让收支情况

2016 年，国有土地使用权出让收入 3507 万元、国有土地使用权出让支出 20615 万元；

2017 年，国有土地使用权出让收入 34571 万元、国有土地使用权出让支出 28749 万元；

2018 年，国有土地使用权出让收入 19297 万元、国有土地使用权出让支出 56100 万元。

(3) 其他政府性基金收支情况

2016 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区其他政府性基金收入完成 0 万元，其他政府性基金支出执行 0 万元；

2017 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区其他政府性基金收入完成 0 万元，其他政府性基金支出执行 0 万元；

2018 年，根据决算口径，晋城市经济技术开发区其他政府性基金收入完成 0 万元，其他政府性基金支出执行 0 万元。

(4) 晋城经济技术开发区政府债务状况

2018 年末，晋城经济技术开发区政府债务限额 65000 万元，债务余额为 64900 万元，其中：一般债务 0 万元，专项债务 64900 万元，未超限额。

从债务资金的投向看，晋城经济技术开发区政府债务用于保障性住房 1.788 亿元、用于基础设施建设 1.102 亿元，用于土地收储 3.6 亿元，分别占债务规模的 27.6%、16.9%、55.5%。

从债务期限结构看，晋城经济技术开发区政府债务 2019 年-2024 年到期债务规模为：5900 万元、0 万元、5000 万元、8000 万元、46000

万元、0万元，分别占到期债务规模的：9.1%、0%、7.7%、12.3%、70.9%、0%。

二、本次参与发行的地方政府专项债券项目基本情况及拟募集资金规模如下：

2019年晋城经济技术开发区土地储备专项债券，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模5,000.00万元，期限为5年期，每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息，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。

三、项目情况

项目承担主体：晋城市土地收购储备中心

（一）项目基本情况

1、项目概况

晋城经济技术开发区金匠工业园区土地储备项目估算总投资13,418.00万元，计划储备面积458.58亩，金匠工业园区项目地块东至规划茶图路，西至规划城市道路，南至规划新兴街，北至金匠街。

2、项目建设的必要性

（1）土地储备是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

(2) 土地收储是实现晋城经济技术开发区规划目标的必要条件
实现晋城经济技术开发区的规划目标，需要土地资源的配置和基础配套设施的建设。通过项目的实施，将拓宽区域发展空间，打破县域界限，统筹资源配置，建立统一有序的专业区域发展市场，推动晋城经济技术开发区经济的跨越转型发展。

(3) 土地储备是晋城经济技术开发区扩大招商引资的现实需要
晋城经济技术开发区土地储备项目，承担着晋城市全市的招商引资、先行先试的职能。晋城经济技术开发区土地储备项目的推进有利于改善晋城经济技术开发区的投资环境，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进经济发展。同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动晋城经济技术开发区经济转型发展、财政收入的提高具有非常重要的意义。

(二) 项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

（1）编制依据及原则

《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》
（晋政办发〔2018〕60号）

（2）估算总额

2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目估算总投资约13,418.00万元，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位，其中：土地补偿费5,198.00万元、地面附着物征拆费920.00万元、清表费用500.00万元、土地平整费6,800.00万元。

2、资金筹措

（1）资金筹措原则

2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目承担主体为晋城市土地收购储备中心，资金筹措遵循以下原则：

①由晋城经济技术开发区财政管理运营部投入一定自有资金，保证项目顺利推进；

②发行土地储备专项债券从社会筹资。

（2）资金来源

为保障本项目的顺利实施，结合晋城经济技术开发区财政管理运营部的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定2019年晋城经济技术开发区土地储备项目总投资为13,418.00万元，资金来源为：

①晋城经济技术开发区财政管理运营部自有财政资金投入8,418.00万元；

②部分资金需求通过发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为 5,000.00 万元，专项债券年利率暂按 4.13%估算。

（三）项目进度

1、2019 年晋城经济技术开发区土地储备项目已经获得的立项批复相关文件如下：

《晋城市人民政府关于认真执行市区 2019 年土地储备计划的通知》（晋市政土（储）字（2019）7 号）。

2、2019 年山西晋城经济技术开发区土地储备项目进度

2019 年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目，计划总投资 13,418.00 万元，截止 2019 年 5 月底，正在进行土地储备地块的报批征收工作，预计 2019 年底征拆工作全部完成并补偿到位。

四、项目收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、国有土地使用权出让收入

2019 年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计 16,050.30 万元，拟于 2020 年完成出让。

2、预计收储土地可出让情况

2019 年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目，预计储备土地面积共计 458.58 亩，净用地面积 440.63 亩，全部为工矿仓储用地。根据山西省晋城经济技术开发区现有基准地价和市场价估算，按照 35 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 16,050.30 万

元。

（二）项目开发及融资成本

1、项目开发成本

2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位，开发成本主要包括土地补偿费、地面附着物征拆等前期开发费用，共计13,418.00万元，其中：土地补偿费5,198.00万元、地面附着物征拆费920.00万元、清表费用500.00万元、土地平整费6,800.00万元。

2、项目融资成本

2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备专项债券计划发行5,000.00万元，期限5年，到期一次性还本，融资成本主要是通过发行土地储备专项债券向社会筹资的筹资费用以及每年所需支付的利息，故此次土地储备项目预计主要融资成本为：

（1）支付银行券商等承销商的债券发行手续费5.00万元；

（2）支付中央国债登记结算有限责任公司登记托管费0.50万元；

（3）支付中央国债登记结算有限责任公司的兑付服务费0.3016万元；

（4）根据谨慎性原则，债券利息支出参考5年期国债收益率（基准日2019年4月12日）上浮30%来测算，约为4.13%，每年预计支付债券利息费用206.50万元，2020年-2024年共计需要支付债券利息费用1,032.50万元。

（三）项目收益与融资平衡情况

2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目，国有土地使用权出让总收入预计为16,050.30万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地补偿费及地面附着物征拆成本、债券利息支出等。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。本项目资金覆盖率可达到2.66倍，期末项目累计净现金结余为10,012.00万元，项目对应的国有土地使用权出让收入能够实现充足、稳定的现金流收入，完全覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表4-1：

表 4-1：山西省晋城经济技术开发区土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

序号	项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合 计
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	13,418.00	16,050.30	-	-	-	-	29,468.30
2	自有财政资金	8,418.00						8,418.00
3	土地储备专项债券筹资	5,000.00						5,000.00
4	国有土地出让收入		16,050.30					16,050.30
5	开发建设支出 (5=6+7+8+9)	13,418.00	-	-	-	-	-	13,418.00
6	土地补偿费	5,198.00						5,198.00
7	地面附着物征拆	920.00						920.00
8	清表费用	500.00						500.00
9	土地部平整费	6,800.00						6,800.00
10	可偿债资金 (10=1-5+18)	-	16,044.80	15,838.29	15,631.78	15,425.27	15,218.76	16,050.30
11	融资支出 (11=12+13+14+14+16)	5.50	206.51	206.51	206.51	206.51	5,206.76	6,038.30
12	债券发行费	5.00						5.00
13	登记服务费	0.50						0.50
14	兑付服务费		0.01033	0.01033	0.01033	0.01033	0.26033	0.3016
15	债券利息支出		206.50	206.50	206.50	206.50	206.50	1,032.50
16	本金支出						5,000.00	5,000.00
17	当年结余 (17=1-5-11)	-5.50	15,843.79	-206.51	-206.51	-206.51	-5,206.76	10,012.00
18	期末累计结余 (18=10-11)	-5.50	15,838.29	15,631.78	15,425.27	15,218.76	10,012.00	
19	本息覆盖率 (19=10÷11)							2.66

备注：可偿债资金=当年项目资金流入-当年项目开发建设支出+上年期末累计结余

五、偿债保障措施

经测算，2019年山西省晋城经济技术开发区土地储备项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的土地储备项目形成的国有土地使用权出让收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，晋城经济技术开发区财政管理运营部将统筹安排政府性基金收入来弥补缺口。

六、项目评估及债券发行人信用评级情况

(一)本专项债券发行人信用由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为AAA。

(二)本专项债券项目委托山西天正会计师事务所(有限公司)对项目情况及资金平衡方案进行专项评价报告。

(三)本专项债券项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

七、可能存在的相关风险及防控措施

(一)可能存在的相关风险

1、土地出让风险

土地出让风险主要是指土地出让过程中的风险，主要是由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地的变现能力充满了不确定性，此外，土地的储备周期较长，不确定因素多，并且土地受当时房地产市场环境和政府政策的影响，增加了土地的出让风险，土地出让风险的增加是影响土地储备项目收益的一个非常重要的风险因素。

2、政府干预风险

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备

带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。政府干预行为的发生，会引起土地资源配置不合理，进而影响土地储备的收益。

3、总投资调整风险

2019年晋城经济技术开发区土地储备项目总投资核算是按照估算得出，项目开发过程中若出现一些无法预计需要增加开发成本的事项，会增加项目总投资。如果出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

4、规划调整风险

城市重新规划调整引起的土地储备风险是巨大的。新旧规划的差异意味着刚刚完成的一些项目要推倒重建，已经完成的土地储备要改变用地性质。

（二）风险防控措施

1、完善土地收储中心运作机制，防范土地储备运营风险

土地储备机构应当根据政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。

2、规范政府职能，科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的

公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

八、主管部门职责

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；项目主管部门和单位加强收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库；财政部门加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

九、总体评价

总体来看，2019年晋城经济技术开发区土地储备项目收益比较可观，能够产生持续稳定的国有土地使用权出让的现金流收入，且现金流收入能够覆盖发行土地储备专项债券还本付息的规模，项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次土地储备项目发行专项债券具有可行性。

晋城经济技术开发区管理委员会

2019年6月20日

晋城市土地收购储备中心

2019年6月20日