

2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）

项目收益与融资自求平衡方案



重要提示：2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，进行投资决策时应谨慎使用。

一、基本假设

本资金平衡方案基于以下重要假设：

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内项目所涉及的行业及市场状况不发生重大变化；
- 3、预测期内各项目的土地置换计划、土地收储及出让计划等能够按计划执行；
- 4、预测期内土地出让收入由财政优先安排用于本次债券的还本付息。
- 5、无其他人力不可抗拒因素和不可预算因素所造成的重大不利影响。

二、债券情况

2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）发行总额为 27.90 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，其中第二期 3.70 亿元期限为 5 年期、第三期 24.20 亿元期限为 7 年期。本次债券按年付息，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市流通。

拟发行的 2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）概况

债券名称	2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）
发行规模	27.90 亿元
债券期限	5 年期、7 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年付息，到期后一次性偿还本金
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通

三、项目概况

（一）项目所在区域情况

海南省位于中国最南端。北以琼州海峡与广东省划界，西隔北部湾与越南相对，东面和南面在南海中与菲律宾、文莱、印度尼西亚和马来西亚为邻。海南省的行政区域包括海南岛、西沙群岛、中沙群岛、南沙群岛的岛礁及其海域，是全国面积最大的省。

2016-2018年，海南省分别实现一般公共预算收入637.50亿元、674.10亿元和752.70亿元，政府性基金收入分别为380.00亿元、397.50亿元和382.00亿元。

2016-2018年，海南省本级分别实现一般公共预算收入218.00亿元、231.00亿元和266.20亿元，政府性基金收入分别为74.60亿元、70.70亿元和64.50亿元。

海南省财政经济情况

单位：亿元

项目	2016年		2017年		2018年	
地区生产总值	4044.51		4462.54		4832.05	
项目	2016年		2017年		2018年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	218.00	637.50	231.00	674.10	266.20	752.70
政府性基金收入	74.60	380.00	70.70	397.50	64.50	382.00
其中：国土出让收入	42.60	298.40	42.00	294.20	36.40	302.00
政府性基金支出	62.30	431.90	63.40	465.70	83.60	530.80
其中：国土出让支出	34.90	349.60	21.00	361.10	37.90	423.70

(二) 项目总体情况

此次海南省本级土地储备专项债券募集资金计划用于置换省级土地储备项目、环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目等5个土地储备项目。

根据海南省自然资源和规划厅编制并报海南省人民政府批准的《海南省2019年省级土地储备计划》、《海南省2019年度第二批省级土地储备计划》，上述5个土地储备项目均已纳入海南省2019年省级土地储备计划。

本次2019年海南省本级土地储备项目的项目实施单位为海南省土地储备整理交易中心。根据《海南省国土资源厅关于转发〈土地储备机构名录(2018年版)〉的通知》，海南省土地储备整理交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构，符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的相关要求。

北京市炜衡律师事务所对本次债券发行出具了法律意见书。

海南省本级土地储备专项债券募投项目概况

单位：亿元

序号	项目名称	位置		项目用地情况	项目计划融资规模	本次发行债券募集资金规模	项目实施方
1	置换土地储备项目	文昌市、屯昌县	收储文昌、屯昌等地块，用于置换海口、三亚、文昌、万宁、五指山、陵水、屯昌、琼中、保亭等不同市县共53宗地	该项目收储地块总面积11,110.00亩，用于置换53宗土地，总面积3927.66亩，可出让面积3,291.37亩。土地用途规划为商服用地、二类居住用地等。	24.00	20.00	海南省土地储备整理交易中心
2	环岛旅游公路（3个示范驿站）	文昌	文昌市铺前镇	该项目地块位于文昌市铺前镇，东至林新村，南至林新村，西至Y007乡道，北至Y007乡道。项目地块用地总面积189.26亩，可出让面积157.35亩。土地用途为其他独立建设用地。	1.30	1.30	
		昌江	昌江县海尾镇	该项目地块位于昌江县海尾镇，东至沙鱼塘村，南至北斗东路，西至北斗东路，北至沙鱼塘湾。项目地块用地总面积189.92亩，可出让面积180.29亩。土地用途为旅游建设用地，港口、码头建设用地等。			
3	公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）	乐东	乐东县九所镇	该项目地块位于乐东县九所镇，东至亚肥爹村，南至波波利海岸，西至老周马园新村，北至G225国道。项目地块用地总面积608.00亩，可出让面积395.00亩。土地用途为旅游建设用地。	3.60	3.60	

4	农垦省级土地储备	保亭	保亭县三道镇	该项目地块位于保亭县三道镇,东至G224国道,南至金阳小区,西至什掘一二路,北至响水村。项目地块用地总面积547.47亩,可出让面积547.47亩。土地用途为旅游建设用地等。	3.40	2.40
		保亭	保亭县响水镇	该项目地块位于保亭县响水镇,东至G224国道,南至番道村,西至番道村,北至南电村。项目地块用地总面积170.10亩,可出让面积170.10亩。土地用途为城镇建设用地等。		
		三亚	三亚市崖州区	该项目地块位于三亚市崖州区,东至南风队,南至海南环岛高速,西至南滨农场南新队,北至南海队。项目地块用地总面积397.36亩,可出让面积397.36亩。土地用途为建设用地等。		
5	乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备	乐东	乐东龙栖湾旅游度假区	该项目地块位于乐东县九所镇,东至老高园,南至老周马园新村附近海岸,西至四所村,北至G225国道。项目用地总面积4,510.00亩,土地用途为旅游建设用地等,预计可出让面积3,157.00亩,其中纳入土地出让计划的可出让面积为1,339.10亩。	3.70	0.60
	合计	-	-	-	36.00	27.90

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。

(三) 项目具体情况

1、置换土地储备项目

为满足海南省自由贸易港建设发展的土地需求,计划收储文昌市、屯昌县共11,110.00亩土地,用于置换位于海口、三亚、文昌、五指山、万宁、屯昌、陵水、琼中、保亭等市县共53宗地块,其中:海口市495.39亩、三亚市620.36亩、文昌市149.66亩、五指山市644.40亩、万宁市12.4亩、屯昌县1,226.78亩、陵水县38.41亩、琼中县680.23亩、保亭县60.03亩,共

计 3,927.66 亩。置换所得土地纳入省土地储备库并计划出让，按照预计的未来规划用途，53 宗地预计可出让面积为 3,291.39 亩。

置换土地具体明细情况如下：

序号	地块名称	面积(亩)	所属区域	具体位置	宗地是否属于总体规划开发边界内	规划用途
1	吉阳区榆红村	232.17	三亚市	三亚市吉阳镇迎宾路南侧	是	商服用地(兼容零售商业、商务办公、旅馆)
2	吉阳区榆红村	310.38	三亚市	榆红村	是	商服用地(兼容零售商业、商务办公、旅馆)
3	鹿回头村鹿回头岭	6.84	三亚市	鹿回头岭(复地鹿岛项目南侧)	是	医疗卫生用地
		2.57	三亚市		是	殡葬设施用地
4	吉阳区六盘村	56.53	三亚市	三亚市田独镇亚龙湾开发区	是	度假接待设施用地
5	海棠区政府内	2.91	三亚市	三亚市藤桥镇	是	行政办公用地
6	榆亚路 163 号	4.55	三亚市	三亚市榆亚路(吉阳区财政局南侧)	是	旅馆用地
7	迎宾路 303 号	4.41	三亚市	三亚市荔枝沟镇东岸村	是	商服用地(兼容零售商业、商务办公、旅馆)
8	琼山区蓝天路南侧	10.00	海口市	琼山区勋亭路 78 号	是	居住商业混合用地
9	美兰区勤政路 10 号	3.71	海口市	美兰区勤政路 10 号	是	二类居住
10	美兰区勋亭路甲 1 号	35.28	海口市	美兰区勋亭路甲 1 号	是	商务商业混合用地 28.22 亩
					是	规划道路 7.06 亩
11	美兰区勋亭路甲 2 号	10.37	海口市	美兰区勋亭路甲 2 号	是	文化商业娱乐混合用地 6.91 亩
					是	文化设施用地 3.46 亩
12	龙华区世贸南路 5 号	32.62	海口市	海口市龙华区世贸南路 5 号	是	风景名胜设施用地
13	秀英区新村对面	60.51	海口市	海口市海榆中线西侧	是	商业金融用地 20.17 亩
					是	特殊用地 20.17 亩
					是	交通设施用地 20.17 亩
14	龙华区海秀路 44 号	14.60	海口市	龙华区海秀路 44 号	是	旅馆业用地
15	秀英区滨海大道	53.96	海口市	秀英区滨海大道	是	游艇码头用地 53.06 亩
					是	其他用地 0.9 亩
16	秀英区滨海大道北侧	29.53	海口市	秀英区滨海大道北侧	是	公共绿地 27.27 亩
					是	其他用地 2.26 亩
17	新埠岛红联小学	11.32	海口市	新埠岛红联小学	是	中小学用地
18	琼山区大英山西三路 22 号	26.71	海口市	琼山区大英山西三路 22 号	是	二类居住用地 13.28 亩
					是	加油加气站用地 13.28 亩
					是	消防设施用地及道路用地 0.15 亩
19	琼山区勋亭路 131 号	66.44	海口市	琼山区勋亭路 131 号	是	文化商业娱乐混合 22.15 亩
					是	居住商业混合用地 22.15 亩
					是	广场公园绿地 22.14 亩

20	美兰区椰林路 16 号	0.35	海口市	美兰区椰林路 16 号	是	二类居住 0.18 亩
					是	道路用地 0.17 亩
21	美兰区五指山路 16 号	25.35	海口市	美兰区五指山路 16 号	是	二类居住用地 12.68 亩
					是	道路用地 12.67 亩
22	美兰区银坡路 6 号	2.98	海口市	美兰区银坡路 6 号	是	二类居住用地
23	美兰区勤政路	2.66	海口市	美兰区勤政路	是	道路
24	美兰区嘉华路	12.12	海口市	美兰区嘉华路	是	道路
25	美兰区蓝天路 8 号	42.87	海口市	美兰区蓝天路 8 号	是	商业居住混合用地
26	美兰区万华路 1 号	0.14	海口市	美兰区万华路 1 号	是	二类居住用地
27	美兰区五指山路 23 号	3.85	海口市	美兰区五指山路 23 号	是	二类居住用地 1.93 亩
					是	公共设施用地 1.92 亩
28	琼山区云龙镇岭脚村	21.45	海口市	琼山区云龙镇岭脚村	是	特殊用地 20.57 亩
					是	林地 0.88 亩
29	美兰区白龙南路 71 号	28.57	海口市	龙华区头铺村	是	宾馆用地
30	冲山镇福安村	266.21	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 236.66 亩
					是	宾馆用地 7.88 亩
					是	公路及水面用地 21.67 亩
31	冲山镇福安村	8.91	五指山市	冲山镇福安村	是	宾馆用地 8.04 亩
					是	园地 0.87 亩
32	冲山镇福安村	55.99	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 41.11 亩
					是	宾馆用地 0.08 亩
					是	其他用地 14.80 亩
33	冲山镇福安村	188.5	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 170.48 亩
					是	宾馆用地 7.51 亩
					是	其他用地 10.51 亩
34	冲山镇昌冲村	1.35	五指山市	冲山镇昌冲村	是	宾馆用地
35	冲山镇福安村	106.04	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 49.29 亩
					是	其他用地 56.75 亩
36	冲山镇福安村	16.77	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 15.06 亩
					是	其他用地 1.71 亩
37	越丰路	0.63	五指山市	越丰路	是	商服用地（兼容零售商业、餐饮、宾馆）0.55 亩
					是	其他用地 0.08 亩
38	屯城镇包蜜头村	364.61	屯昌县	屯昌县屯城镇屯昌大道两侧	是	二类居住用地 109.04 亩
					是	旅馆业用地 109.04 亩
					是	商业用地 109.04 亩
					是	其他用地 37.49 亩
39	屯城镇北干西路两侧	257.02	屯昌县	屯昌县屯城镇环西路东侧（北干路两侧）	是	二类居住用地 85.67 亩
					是	医院用地 85.67 亩
					是	中小学用地 85.67 亩

40	屯城镇昌盛路西侧	193.34	屯昌县	屯昌县屯城镇昌盛路西侧（兴民路两侧）	是	商业居住混合用地 176.93 亩
					是	其他用地 16.41 亩
41	屯城镇加丁村	294.46	屯昌县	屯昌县高速公路转盘西北侧（加丁村）	是	二类居住用地 109.13m 亩
					是	其他用地 185.33 亩
42	屯城镇包蜜头村	92	屯昌县	环西路两侧（包蜜头村）	是	旅馆业用地、二类居住用地、中小学用地 75.98 亩
					是	道路景观绿地、公园 16.02 亩
43	屯郊乡竹头塘村	16.72	屯昌县	双拥路北侧（竹头塘村）	是	二类居住用地 0.26 亩
					是	其他用地 16.46 亩
44	屯城镇竹头塘村	8.63	屯昌县	双拥路南侧（竹头塘村）	是	二类居住用地
45	烟墩三更峙	94.53	文昌市	文昌市会文镇三更峙	是	特殊用地
46	清澜镇渔港路 108 号	3.79	文昌市	文昌市文城镇清澜路南侧	是	商业金融用地 1.9 亩
					是	城市道路用地 1.89 亩
47	文昌市紫贝岭	42.85	文昌市	文昌市文城镇城新里 11-1 号	是	特殊用地 14.28 亩
					是	行政办公用地 14.28 亩
					是	城市道路用地 14.28 亩
48	东郊镇码头村	8.49	文昌市	文昌市东郊镇东郊码头	是	二类居住用地
49	新村镇	38.41	陵水县	陵水县英州镇新坡村新坡小学附近	是	二类居住用地
50	七仙岭	60.03	保亭县	七仙岭国家森林公园温泉公园（路边上）	是	宾馆用地
51	海榆中线 147 公里	648.06	琼中县	营根镇海榆中线公路 147 公里西北面	是	特殊用地
52	加钗镇加钗农场	32.17	琼中县	琼中县营根镇国营（原）加钗农场（4251）	是	特殊用地 31.9 亩
					是	园地、其他农用地 0.27 亩
53	万宁市万城镇南山村委会上灶坡地段	12.4	万宁市	万宁市万城镇南山村委会上灶坡地段	是	居住用地 9.41 亩
					是	道路用地、防护绿地、公园绿地 2.99 亩
合计		3,927.66				

2、环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目

为贯彻落实省委省政府的工作部署，推进国际旅游岛建设，环岛旅游公路驿站应是集“旅游服务基地、特色旅游产品、区域整合平台”功能三位一体的综合型旅游服务设施。根据驿站选址原则和布局要求，确定环岛滨海共规划驿站 40 个。2019 年度启动环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目，分别位于文昌市木兰湾、五龙港及昌江县棋子湾。本期项目拟将 479.90 亩土地纳入省级土地储备，收储完成后预计可出让面积约为 438.07 亩。

3、公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

为有效控制重大基础设施建设周边区域的土地资源，开展土地储备，保障土地的增值收益，相关部门组织专人对全省重大基础设施规划建设情况进行了调研，重点对乐东段旅游铁路 6 个规划站点周边可储备土地进行了较详细调查分析，决定实施公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省

级土地储备项目，该项目位于乐东县九所镇，本期项目拟收储面积约 608.00 亩，可供出让的省级储备土地面积约为 395.00 亩。

4、农垦省级土地储备项目

农垦省级土地储备项目，位于保亭县、三亚市境内，是在对海南省农垦投资控股集团有限公司建设用地土地资源筛查分析后，按照符合市县总体规划、基础设施配套较为完善、权属无争议、具有市场价值的原则，并征询海南省农垦投资控股集团有限公司意见基础上，纳入 2019 年省级土地储备计划的土地储备项目。农垦省级储备地面积为 1,114.93 亩，可供出让的省级储备土地面积：保亭三道农场 547.47 亩、保亭金江农场 170.10 亩、三亚南滨农场 397.36 亩。

5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目位于乐东黎族自治县龙栖湾旅游度假区规划区域，利用区位优势及省级土地储备政策的优势，加快乐东滨海旅游度假区整体开发进程，将龙栖湾开发建设成为国际级的海湾景观区域。根据《乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目合作开发方案》要求，该项目用地总面积 4,510.00 亩，以旅游、商业和住宅等经营性建设用地为主，预计可出让面积为 3,157.00 亩，其中纳入土地出让计划的可出让面积为 1,339.10 亩。

上述项目土地收储成本支出拟通过发行土地储备专项债券解决，并以未来土地出让收入作为专项债券还本付息的资金来源，实现项目收益与融资自求平衡。

四、土地资金收入

本次计划收储的土地截至 2026 年预计出让收入为 120.09 亿元，拟上缴或扣除的应计提基金（资金）为 42.40 亿元，预计可支配土地出让收入为 77.69 亿元。

（一）土地出让收入

1、置换省级土地储备项目，计划 2019-2022 年收储土地为 11,110.00 亩，置换所得 53 宗地可出让面积为 3,291.39 亩。预计土地出让时间为 2021 年至 2026 年，根据海南省土地储备整理交易中心委托海南汇德土地房地产评估咨询有限公司出具的 2019 年对相关土地价格咨询结果，按逐年递增 5%，预计 53 宗土地平均出让价格为 224.83 万元/亩，出让收入为 74.00 亿元。

2、环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目，拟收储土地约为 479.90 亩，可出让面积约为 438.07 亩。预计土地出让时间为 2020 年至 2024 年，海南省土地储备整理交易中心预计 2019 年的土地出让价格约为：文昌市木兰湾、五龙港驿站地块 131 万元/亩，昌江县棋子湾驿站地块 66 万元/亩；按逐年递增 5%测算出让时的价格预计为：文昌市木兰湾地块 167.19 万元/亩、五龙港驿站地块 137.55 万元/亩，昌江县棋子湾驿站地块 76.40 万元/亩。预计出让收入为 5.39 亿元。

3、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目，拟收储土地约为 608.00 亩，可

出让面积约为 395.00 亩。预计其中 20%的土地出让时间为 2022 年，20%的土地出让时间为 2024 年，余下 60%的土地出让时间为 2026 年。海南省土地储备整理交易中心预计 2019 年的土地出让价格约为 147 万元/亩，按逐年递增 5%测算出让时的价格预计分别为 2022 年 170.17 万元/亩、2024 年 187.61 万元/亩和 2026 年 206.84 万元/亩。预计出让收入为 7.73 亿元。

4、农垦省级土地储备项目，拟收储土地约为 1,114.93 亩，预计可出让面积为 1,114.93 亩，预计土地出让时间为 2021 年至 2024 年。海南省土地储备整理交易中心预计 2019 年的土地出让价格约为：保亭三道农场为 90 万元/亩、保亭金江农场为 70 万元/亩、三亚南滨农场 167 万元/亩，按逐年递增 5%测算出让时的价格预计为：保亭三道农场地块 104.19 万元/亩，保亭金江农场地块 81.03 万元/亩，三亚南滨农场 193.32 万元/亩。预计出让收入为 14.76 亿元。

5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目，预计可出让面积 3,157.00 亩，其中纳入土地出让计划的出让面积为 1,339.10 亩，预计土地出让时间 2021 年至 2026 年，根据海南省土地储备整理交易中心预计 2019 年的土地出让价格，按逐年递增 5%，出让期间预计平均出让价格为 136 万元/亩。按照本期已有土地出让计划的 1,339.10 亩计算，预计出让收入为 18.21 亿元。

项目收益资金明细情况见下表：



序号	项目名称	项目用地面积(亩)	预计收储成本(亿元)	预计出让面积(亩)	预计土地价格(万元/亩)	预计地块未来出让收入(亿元)	应计提基金(资金)								预计可支配土地出让收入(土地出让收入扣除计提基金)(亿元)	预计土地出让时间
							小计(亿元)	农业土地开发资金(8.2元/平方米)	国有土地收益基金(土地出让总价款*3%)	被征地农民养老保险统筹准备金(土地出让总价款*5%)	上缴省财政土地出让金(土地出让总价款扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的规定比例)	城镇廉租房住房保障资金(土地出让净收益*10%)	农田水利建设资金(土地出让净收益*10%)	教育基金(土地出让净收益*10%)		
1	置换省级土地储备	11,110.00	24.10	3,291.39	224.83	74.00	26.95	0.18	2.22	3.70	9.31	3.85	3.85	3.85	47.05	2021-2026
2	环岛旅游公路(3个示范驿站)	189.26	0.41	157.35	167.19	2.63	1.09	0.01	0.08	0.13	0.38	0.16	0.16	0.16	1.54	2024
		100.72	0.23	100.43	137.55	1.38	0.57	0.01	0.04	0.07	0.20	0.08	0.08	0.08	0.81	2020
		189.92	0.68	180.29	76.40	1.38	0.39	0.01	0.04	0.07	0.13	0.04	0.04	0.04	0.99	2022
3	公共文化旅游铁路(乐东龙栖湾站)	608.00	3.67	79.00	170.17	1.34	0.35	0.00	0.04	0.07	0.13	0.04	0.04	0.04	0.99	2022
				79.00	187.61	1.48	0.41	0.00	0.04	0.07	0.14	0.05	0.05	0.05	1.07	2024
				237.00	206.84	4.90	1.43	0.01	0.15	0.25	0.47	0.18	0.18	0.18	3.48	2026
4	农垦省级土地储备	547.47	1.27	547.47	104.19	5.70	1.86	0.03	0.17	0.29	0.28	0.37	0.37	0.37	3.84	2022
		170.10	0.41	170.10	81.03	1.38	0.42	0.0093	0.04	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.96	2021
		397.36	1.79	397.36	193.32	7.68	3.25	0.02	0.23	0.38	1.49	0.38	0.38	0.38	4.43	2024
5	乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备	4,510.00	16.36	1,339.10	136.00	18.21	5.68	0.07	0.55	0.91	1.76	0.80	0.80	12.53	2021-2026	
	合计	17,822.83	48.92	6,578.49		120.09	42.40	0.36	3.60	6.00	14.36	6.02	6.02	77.69		

注：乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目预计出让面积按照本期已纳入出让计划的 1,339.10 亩计算。。

（二）上缴或扣除的土地收益

- 1、农业土地开发基金，以预计出让土地面积为基数，按 8.2 元/m²计算。
- 2、国有土地收益基金，以国有土地出让总价款为计算基数，扣除比例为 3%。
- 3、被征地农民养老保障统筹准备金，以国有土地出让总价款为基数，计提比例为 5%。

4、上缴省财政土地出让金，以土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金后的余额为基数，上缴比例为三亚市 20%；文昌市、万宁市、陵水县 15%；海口市、儋州市、东方市、澄迈县、乐东县 10%；五指山市、定安县、屯昌县、保亭县、琼中县 5%。

5、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金，以土地净收益即土地出让收入扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、征地农民养老保障统筹准备金、上缴省财政土地出让金、土地成本后的余额为基数，计提比例均为 10%。

（三）其他项目资金来源

该项目因政府未配置资本金，土地收储成本与债券融资之间的差额部分，预计通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以补充。

五、土地资金支出

本次计划收储的土地资金支出预计为 48.92 亿元。明细如下：

序号	项目名称	位置	总面积 (亩)	征收补 偿费用	购买水 田指标 费	清表、平 整等前 期土地 开发费	其他支出费（含： 地籍调查、围栏和 围墙建设、不动产 登记、地价评估、 征储服务等）	合计 (亿元)	
1	置换省级土地储备	文昌、屯昌 收储文昌、屯昌等地块，用于置换位于海口、三亚、文昌、万宁、五指山、陵水、屯昌、琼中、保亭等不同市县共 53 宗地	11,110.00	23.66			0.44	24.10	
2	环岛旅游公路（3 个示范驿站）	文昌	文昌市铺前镇	189.26	0.36		0.04	0.01	0.41
		文昌	文昌市冯坡镇	100.72	0.20		0.02	0.01	0.23
		昌江	昌江县海尾镇	189.92	0.32	0.30	0.04	0.02	0.68
3	公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）	乐东	乐东县九所镇	608.00	1.02	2.40	0.13	0.12	3.67
4	农垦省级土地储备	保亭	保亭县三道镇	547.47	1.15		0.11	0.01	1.27
		保亭	保亭县响水镇	170.10	0.36		0.04	0.01	0.41
		三亚	三亚市崖州区	397.36	1.69		0.08	0.02	1.79

5	乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备	乐东	乐东龙栖湾旅游度假区	4,510.00	7.19		8.95	0.22	16.36
合计				17,822.83	35.95	2.70	9.41	0.86	48.92

注：置换省级土地储备项目拟收储地块四至尚未最终确定，相应土地收储资金支出金额可能发生变化。若实际土地收储资金支出超出本次预计数，将通过其他方式（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以补充。

（一）置换省级土地储备项目

资金需求约 24.10 亿元，其中：

- 1、征地拆迁补偿资金需求约 23.66 亿元。
- 2、地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务、代建管理等其他支出资金需求约 0.44 亿元，按土地征收补偿费用约 2%计征。

（二）环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目

资金需求约 1.32 亿元，其中：征地拆迁补偿资金需求约 0.88 亿元；购买水田指标资金需求约 0.3 亿元；清表、平整等前期土地开发资金需求约 0.1 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务等其他支出资金需求 0.04 亿元，其中：征储服务、代建管理等费用按前三项收储成本之和的 2.5%计提，地籍调查、地价评估、不动产登记、围栏建设等费用按前三项收储成本之和 0.5%计提。

1、文昌市木兰湾示范驿站 189.26 亩土地储备资金需求约 0.41 亿元。其中，征地拆迁补偿标准按 19 万元/亩计算，资金需求约 0.36 亿元；清表、平整等前期土地开发标准按 2 万元/亩计算，资金需求约 0.04 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务等其他支出资金需求约 0.01 亿元。

2、文昌市五龙港示范驿站 100.72 亩土地储备资金需求约 0.23 亿元。其中，征地拆迁补偿标准按 19 万元/亩计算，资金需求约 0.2 亿元；清表、平整等前期土地开发标准按 2 万元/亩计算，资金需求约 0.02 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务等其他支出资金需求约 0.01 亿元。

3、昌江县棋子湾示范驿站 189.92 亩土地储备资金需求约 0.68 亿元。其中，征地拆迁补偿标准按 16.75 万元/亩计算，资金需求约 0.32 亿元；需要补充水田指标 75 亩，购买水田指标按照市场价 40 万元/亩计算，资金需求约 0.3 亿元；清表、平整等前期土地开发标准按 2 万元/亩计算，资金需求约 0.04 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务等其他支出资金需求约 0.02 亿元。

（三）公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

资金需求约 3.67 亿元，其中，征地拆迁补偿标准按 16.7 万元/亩计算，资金需求约 1.02 亿元；需要补充水田指标 600 亩，购买水田指标按照市场价 40 万元/亩计算，资金需求约 2.4 亿元；清表、平整等前期土地开发标准按 2 万元/亩计算，资金需求约 0.13 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务等其他支出资金需求约 0.12 亿元，其中：征储服务、代建管理等费用按前三项收储成本之和的 2.5% 计提；地籍调查、地价评估、不动产登记、围栏建设等费用按前三项收储成本之和 0.5% 计提。

（四）农垦省级土地储备项目

资金需求约 3.47 亿元，其中：土地收储 3.20 亿元，前期开发 0.27 亿元。

1、保亭三道农场 547.47 亩土地储备资金需求约 1.27 亿元，其中：征地拆迁补偿标准按 21 万元/亩计算，收储资金需求约 1.15 亿元；清表及土地平整标准按 2 万元/亩计算，资金需求约 0.11 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务、代建管理等其他支出资金需求约 0.01 亿元，按土地征收补偿费用 1% 计征。

2、保亭金江农场 170.10 亩土地储备资金需求约 0.41 亿元，其中：征地拆迁补偿标准按 21 万元/亩，收储资金需求约 0.36 亿元；清表及土地平整标准按 2 万元/亩，资金需求约 0.04 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务、代建管理等其他支出资金需求约 0.01 亿元，按土地征收补偿费用 1% 计征。

3、三亚南滨农场 397.36 亩土地储备资金需求约 1.79 亿元，其中：征地拆迁补偿标准按 42.53 万元/亩，收储资金需求约 1.69 亿元；清表及土地平整标准按 2 万元/亩，资金需求约 0.08 亿元；地籍调查、地价评估、不动产登记、征储服务、代建管理等其他支出资金需求约 0.02 亿元，按土地征收补偿费用 1% 计征。

（五）乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

资金需求约 16.36 亿元，其中：土地收储费约 7.19 亿元；土地开发费约 5.85 亿元；九龙大道通海工程费约 3.1 亿元；地价评估等其他费用 0.22 亿元，其中按土地征收补偿费用 2.5% 计征储服务、代建管理等费用；按土地征收补偿费 0.5% 计征地籍调查、地价评估、不动产登记、围栏建设等费用。

六、土地储备资金筹措与财务费用

土地收储支出所需资金部分拟通过发行债券筹集，其中 2017 年 11 月 14 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）8 亿元、五年期、票面利率 4.15%、按年付息到期还本；2018 年 9 月 20 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）9 亿元、五年期、票面利率 3.89%、按年付息到期还本；2019 年 6 月 13 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）11 亿元、五年期、票面利率 3.33%、按年付息到期还本。

本次土地收储计划所涉及项目使用债券额度为2017年（一期）0.90亿元、2018年（一期）1.50亿元、2019年（一期）5.70亿元。

本次（2019年二至三期）预计发行27.90亿元土地储备专项债券，其中第二期3.70亿、第三期24.20亿元，预计期限分别为五年期和七年期，年利率分别不超过3.50%和4.00%，按年付息到期还本，发行成本为债券发行金额的0.11%，各项目专项债券使用及还本付息明细表如下：

（一）置换省级土地储备项目

（单位：万元）

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息	期末借款余额
2019年	-	240,000.00	-	-	-	240,000.00
2020年	240,000.00		-	9,332.00	9,332.00	240,000.00
2021年	240,000.00	-	-	9,332.00	9,332.00	240,000.00
2022年	240,000.00	-	-	9,332.00	9,332.00	240,000.00
2023年	240,000.00	-	-	9,332.00	9,332.00	240,000.00
2024年	240,000.00	-	40,000.00	9,332.00	49,332.00	200,000.00
2025年	200,000.00		-	8,000.00	8,000.00	200,000.00
2026年	200,000.00		200,000.00	8,000.00	208,000.00	-
合计	/	240,000.00	240,000.00	62,660.00	302,660.00	/

该项目使用债券额度为2019年（一期）4.00亿元（5年期）、2019年（三期）20.00亿元（7年期）。

（二）环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目

（单位：万元）

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息	期末借款余额
2019年	-	13,000.00	-	-	-	13,000.00
2020年	13,000.00		-	455.00	455.00	13,000.00
2021年	13,000.00	-	-	455.00	455.00	13,000.00
2022年	13,000.00	-	-	455.00	455.00	13,000.00
2023年	13,000.00	-	-	455.00	455.00	13,000.00
2024年	13,000.00	-	13,000.00	455.00	13,455.00	-
合计	/	13,000.00	13,000.00	2,275.00	15,275.00	/

该项目使用债券额度为2019年（二期）1.30亿元（5年期）。

(三) 公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

(单位：万元)

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息	期末借款余额
2019年	-	36,000.00	-	-	-	36,000.00
2020年	36,000.00		-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2021年	36,000.00	-	-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2022年	36,000.00	-	-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2023年	36,000.00	-	-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2024年	36,000.00	-	-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2025年	36,000.00	-	-	1,440.00	1,440.00	36,000.00
2026年	36,000.00	-	36,000.00	1,440.00	37,440.00	-
合计	/	36,000.00	36,000.00	10,080.00	46,080.00	/

该项目使用债券额度为2019年（三期）3.60亿元（7年期）。

(四) 农垦省级土地储备项目

(单位：万元)

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息	期末借款余额
2019年	-	34,000.00	-	-	-	34,000.00
2020年	34,000.00		-	1,173.00	1,173.00	34,000.00
2021年	34,000.00	-	-	1,173.00	1,173.00	34,000.00
2022年	34,000.00	-	-	1,173.00	1,173.00	34,000.00
2023年	34,000.00	-	-	1,173.00	1,173.00	34,000.00
2024年	34,000.00	-	34,000.00	1,173.00	35,173.00	-
合计	/	34,000.00	34,000.00	5,865.00	39,865.00	/

该项目使用债券额度为2019年（一期）1.00亿元（5年期）、2019年（二期）2.40亿元（5年期）。

(五) 乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

(单位：万元)

年度	期初借款余额	当期新增借款	当期还本	当期付息	当期还本付息	期末借款余额
2017年	-	9,000.00		46.69	46.69	9,000.00
2018年	9,000.00	15,000.00		542.25	542.25	24,000.00

2019年	24,000.00	13,000.00		1,048.50	1,048.50	37,000.00
2020年	37,000.00			1,521.60	1,521.60	37,000.00
2021年	37,000.00			1,521.60	1,521.60	37,000.00
2022年	37,000.00		9,000.00	1,474.91	10,474.91	28,000.00
2023年	28,000.00		15,000.00	979.35	15,979.35	13,000.00
2024年	13,000.00		7,000.00	473.10	7,473.10	6,000.00
2025年	6,000.00			240.00	240.00	6,000.00
2026年	6,000.00		6,000.00	240.00	6,240.00	-
合计	/	37,000.00	37,000.00	8,088.00	45,088.00	/

该项目使用债券额度为2017年（一期）0.90亿元、2018年（一期）1.50亿元、2019年（一期）0.70亿元（5年期）、2019年（三期）0.60亿元（7年期）。

七、项目期间资金平衡情况

（一）置换省级土地储备项目

项目总投资合计24.10亿元，其中计划2019年、2020年、2021年、2022年分别投资4.10亿元、6.00亿元、6.00亿元、8.00亿元。项目资金来源方面，本项目计划通过发行债券融资24.00亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资0.10亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。置换地块将于2021-2026年间分批进行出让，预计土地使用权出让收入合计74.00亿元。

本项目预计发行债券融资24.00亿元，其中：2019年（一期）已发行4.00亿元、利率3.33%；此次发行债券20.00亿元，假设本次债券利率为4.00%，预计截至2026年末累计还本付息30.27亿元。

置换省级土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			其他融资	债券融资
置换省级土地储备项目	2021-2026年，分批出让	24.10	0.10	24.00

置换省级土地储备项目资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	74.00	
减：上缴或扣除的土地收益	26.95	
债券发行费用	0.0264	
预计可用于还本付息土地出	47.02	

让收入		
债券融资本息之和	30.27	
本息覆盖倍数	1.55	本息覆盖倍数=(预计土地出让收入-上缴或扣除的土地收益-债券发行费用)÷(债券融资本金+债券融资利息)

综上所述，置换省级土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.55，项目收益可以覆盖融资成本。

(二) 环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目

项目总投资合计 1.32 亿元，其中计划 2019-2020 年分别投资 0.50 亿元、0.82 亿元。项目资金来源方面，本项目计划通过发行债券融资 1.30 亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资 0.02 亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。上述地块将于 2020-2024 年间分批进行出让，预计土地使用权出让收入合计 5.39 亿元。

本项目预计发行债券融资 1.30 亿元，假设本次债券利率为 3.50%，预计截至 2024 年末累计还本付息 1.53 亿元。

环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			其他融资	债券融资
环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目	2020-2024年,分批出让	1.32	0.02	1.30

环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	5.39	
减：上缴或扣除的土地收益	2.04	
债券发行费用	0.0014	
预计可用于还本付息土地出让收入	3.35	
债券融资本息之和	1.53	
本息覆盖倍数	2.19	本息覆盖倍数=(预计土地出让收入-上缴或扣除的土地收益-债券发行费用)÷(债券融资本金+债券融资利息)

综上所述，环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.19，项目收益可以覆盖融资成本。

(三) 公交化旅游铁路(乐东段龙栖湾站)省级土地储备项目

项目总投资 3.67 亿元，其中计划 2019-2022 年分别投资 0.92 亿元、1.10 亿元、1.10 亿元、

0.55 亿元。项目资金来源方面，本项目计划通过发行债券融资 3.60 亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资 0.07 亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。上述地块预计将于 2022 年至 2026 年出让，预计土地使用权出让收入合计 7.73 亿元。

本项目预计发行债券融资 3.60 亿元，假设本次债券利率为 3.50%，预计截至 2024 年末累计还本付息 4.61 亿元。

公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			其他融资	债券融资
公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目	2022-2026 年，分批出让	3.67	0.07	3.60

公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	7.73	
减：上缴或扣除的土地收益	2.19	
债券发行费用	0.0040	
预计可用于还本付息土地出让收入	5.54	
债券融资本息之和	4.61	
本息覆盖倍数	1.20	本息覆盖倍数 = (预计土地出让收入 - 上缴或扣除的土地收益 - 债券发行费用) ÷ (债券融资本金 + 债券融资利息)

综上所述，公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本。

（四）农垦省级土地储备项目

项目总投资合计 3.47 亿元，其中计划 2019-2021 年分别投资 1.00 亿元、1.48 亿元、0.99 亿元。项目资金来源方面，本项目计划通过发行债券融资 3.40 亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资 0.07 亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。上述地块将于 2021-2024 年间分批进行出让，预计土地使用权出让收入合计 14.76 亿元。

本项目预计发行债券融资 3.40 亿元，其中：2019 年（一期）已发行 1.00 亿元，利率 3.33%；此次发行债券 2.40 亿元，假设本次债券利率为 3.50%，预计截至 2024 年末累计还本付息 3.99 亿元。

农垦省级土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			其他融资	债券融资
农垦省级土地储备项目	2021-2024年，分批出让	3.47	0.07	3.40

农垦省级土地储备项目资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	14.76	
减：上缴或扣除的土地收益	5.54	
债券发行费用	0.0037	
预计可用于还本付息土地出让收入	9.22	
债券融资本息之和	3.99	
本息覆盖倍数	2.31	本息覆盖倍数=(预计土地出让收入-上缴或扣除的土地收益-债券发行费用)÷(债券融资本金+债券融资利息)

综上所述，农垦省级土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.31，项目收益可以覆盖融资成本。

(五) 乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

项目总投资合计 16.36 亿元，其中计划 2014-2023 年分别投资 1.71 亿元、0.00 亿元、1.02 亿元、0.90 亿元、1.03 亿元、1.35 亿元、1.04 亿元、2.59 亿元、2.59 亿元、4.14 亿元。项目资金来源方面，本项目计划通过发行债券融资 3.70 亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资 12.66 亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于本次项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。上述地块将于 2020-2026 年间分批进行出让，预计土地使用权出让收入合计 18.21 亿元。

本项目预计发行债券融资 3.70 亿元，其中已发行债券 3.10 亿元，此次发行债券 0.60 亿元。假设本次债券利率为 4.00%，预计截至 2026 年末累计还本付息 4.51 亿元。

乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源	
			其他融资	债券融资
乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目	2020-2026年，分批出让	16.36	12.66	3.70

乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	18.21	
减：上缴或扣除的土地收益	5.68	
债券发行费用	0.0031	
预计可用于还本付息土地出让收入	12.52	
债券融资本息之和	4.51	
本息覆盖倍数	2.78	本息覆盖倍数=(预计土地出让收入-上缴或扣除的土地收益-债券发行费用)÷(债券融资本金+债券融资利息)

综上所述，乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为2.78，项目收益可以覆盖融资成本。

(六) 五个项目综合资金平衡情况

项目总投资合计48.92亿元，其中计划2014-2018年合计投资4.65亿元，计划2019-2023年分别投资7.87亿元、10.44亿元、10.68亿元、11.14亿元、4.14亿元。项目资金来源方面，5个土地储备项目计划合计通过发行债券融资36.00亿元，通过政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等方式融资12.92亿元。

此次债券的偿债资金来源为项目对应地块的土地使用权出让收入。基于5个土地储备项目产生的土地使用权出让收入将优先用于本次债券的还本付息。上述地块将于2020-2026年进行出让，预计土地使用权出让收入合计120.09亿元。

本项目预计发行债券融资36.00亿元，其中已发行债券8.1亿元，此次发行债券27.90亿元，其中5年期3.70亿元，7年期24.20亿元。假设本次债券利率分别为3.50%和4.00%，预计截至2026年末累计还本付息44.90亿元。

5个土地储备项目综合资金平衡情况

单位：亿元

项目	金额	备注
预计土地出让收入	120.09	
减：上缴或扣除的土地收益	42.40	
债券发行费用	0.04	
预计可用于还本付息土地出让收入	77.65	
债券融资本息之和	44.90	
本息覆盖倍数	1.73	本息覆盖倍数=(预计土地出让收入-上缴或扣除的土地收益-债券发行费用)÷(债券融资本金+债券融资利息)

综上所述，5个土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.73，项目收益可以覆盖融资成本。

附件：项目资金平衡测算表





附件 1、项目资金平衡测算表——五项目综合（单位：亿元）

序号	项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	-	-	-	0.90	1.50	33.60	6.52	24.28	24.07	8.70	28.42	4.55	36.47	169.01
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	-	-	-	-	5.02	21.09	20.90	3.64	28.42	4.55	36.47	120.09
3	债券融资	-	-	-	0.90	1.50	33.60	-	-	-	-	-	-	-	36.00
4	其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）	-	-	-	-	-	-	1.50	3.19	3.16	5.06	-	-	-	12.92
二	资金流出	1.71	-	1.02	0.90	1.08	8.01	13.53	21.25	21.36	8.12	21.19	2.39	35.68	136.25
5	土地收储成本	1.71	-	1.02	0.90	1.03	7.87	10.44	10.68	11.14	4.14	-	-	-	48.92
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	-	-	-	1.70	9.18	7.94	1.14	10.50	1.42	10.51	42.40
7	债券发行费用	-	-	-	-	0.00	0.04	-	-	-	-	-	-	-	0.04
8	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	0.90	1.50	9.40	-	24.20	36.00
9	债券利息	-	-	-	0.00	0.05	0.10	1.39	1.39	1.39	1.34	1.29	0.97	0.97	8.90
三	当年项目现金净流入	-1.71	-	-1.02	-0.00	0.42	25.59	-7.01	3.03	2.70	0.59	7.23	2.16	0.78	32.76
四	期末项目累计现金结存额	-1.71	-1.71	-2.73	-2.73	-2.31	23.28	16.26	19.29	21.99	22.58	29.81	31.98	32.76	32.76
五	本息覆盖倍数	1.73													

注：本息覆盖倍数=（预计土地出让收入-计提或上缴的土地收益-债券发行费用）÷（债券本金+债券利息）

附件 2、项目资金平衡测算表——置换省级土地储备项目（单位：亿元）

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	24.00	0.10	17.89	12.48	-	16.63	-	27.01	98.10
1	项目资本金	0								-
2	预计土地出让收入	-	-	17.89	12.48	0.00	16.63	0.00	27.01	74.00
3	债券融资	24.00	0.00							24.00
4	其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）		0.10							0.10
二	资金流出	4.13	6.93	15.13	14.27	0.93	10.69	0.80	28.47	81.34
5	土地收储成本	4.10	6.00	6.00	8.00					24.10
6	上缴或扣除的土地收益	0.00	-	8.19	5.34	0.00	5.75	0.00	7.67	26.95
7	债券发行费用	0.0264	0							0.0264
8	债券本金						4.00		20.00	24.00
9	债券利息		0.933	0.933	0.933	0.93	0.93	0.80	0.80	6.266
三	当年项目现金净流入	19.87	-6.83	2.76	-1.79	-0.93	5.94	-0.80	-1.46	16.76
四	期末项目累计现金结存额	19.87	13.04	15.80	14.01	13.07	19.02	18.22	16.76	16.76
五	本息覆盖倍数	1.55								

如上表，土地储备专项债券存续期间项目资金平衡状况较好，到期还本付息后，期末资金余额为 16.76 亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为 47.05 亿元，扣除发行成本 0.0264 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 47.0236 亿元；专项债券还本付息累计资金流出 30.27 亿元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达 1.55 倍，保障程度较高。

附件 3、项目资金平衡测算表——环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目（单位：亿元）

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一	资金流入	1.30	1.40	-	1.38	-	2.63	6.71
1	项目资本金	0						-
2	预计土地出让收入	-	1.38	0.00	1.38	0.00	2.63	5.39
3	债券融资	1.30	0.00					1.30
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)		0.02					0.02
二	资金流出	0.50	1.43	0.05	0.43	0.05	2.43	4.89
5	土地收储成本	0.50	0.82					1.32
6	上缴或扣除的土地收益	0.00	0.57	0.00	0.39	0.00	1.09	2.04
7	债券发行费用	0.00143	0					0.0014
8	债券本金						1.30	1.30
9	债券利息		0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.23
三	当年项目现金净流入	0.80	-0.03	-0.05	0.95	-0.05	0.20	1.82
四	期末项目累计现金结存额	0.80	0.77	0.72	1.67	1.62	1.82	1.82
五	本息覆盖倍数	2.19						

如上表，土地储备专项债券存续期间项目资金平衡状况较好，到期还本付息后，期末资金余额为 1.82 亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为 3.35 亿元，扣除发行成本 0.0014 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 3.3486 亿元；专项债券还本付息累计资金流出 1.53 亿元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达 2.19 倍，保障程度较高。

附件 4、项目资金平衡测算表——文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目（单位：亿元）

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	3.60	0.07	-	1.34	-	1.48	-	4.90	11.40
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	0.00	1.34	0.00	1.48	0.00	4.90	7.73
3	债券融资	3.60	0.00	-	-	-	-	-	-	3.60
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)	-	0.07	-	-	-	-	-	-	0.07
二	资金流出	0.92	1.25	1.25	1.05	0.14	0.55	0.14	5.17	10.47
5	土地收储成本	0.92	1.10	1.10	0.55	-	-	-	-	3.67
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	0.00	0.35	0.00	0.41	0.00	1.43	2.19
7	债券发行费用	0.0040	0	-	-	-	-	-	-	0.0040
8	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	3.60	3.60
9	债券利息	-	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	1.01
三	当年项目现金净流入	2.68	-1.18	-1.25	0.30	-0.14	0.93	-0.14	-0.27	0.93
四	期末项目累计现金结存额	2.68	1.50	0.26	0.56	0.41	1.34	1.20	0.93	0.93
五	本息覆盖倍数	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-

如上表，土地储备专项债券存续期间项目资金平衡状况较好，到期还本付息后，期末资金余额为 0.93 亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为 5.54 亿元，扣除发行成本 0.0040 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 5.5360 亿元；专项债券还本付息累计资金流出 4.61 亿元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达 1.20 倍，保障程度较高。

附件5、项目资金平衡测算表——农垦省级土地储备项目（单位：亿元）

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	资金流入	3.40	0.04	1.41	5.70	-	7.68	18.23
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	1.38	5.70	-	7.68	14.76
3	债券融资	3.40	-	-	-	-	-	3.40
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)	-	0.04	0.03	-	-	-	0.07
二	资金流出	1.00	1.60	1.53	1.98	0.12	6.77	13.00
5	土地收储成本	1.00	1.48	0.99	-	-	-	3.47
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	0.42	1.86	-	3.25	5.54
7	债券发行费用	0.0037	-	-	-	-	-	0.0037
8	债券本金	-	-	-	-	-	3.40	3.40
9	债券利息	-	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.59
三	当年项目现金净流入	2.40	-1.56	-0.12	3.72	-0.12	0.91	5.24
四	期末项目累计现金结存额	2.40	0.84	0.72	4.44	4.33	5.24	5.24
五	本息覆盖倍数	2.31						

如上表，土地储备专项债券存续期间项目资金平衡状况较好，到期还本付息后，期末资金余额为5.24亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为9.22亿元，扣除发行成本0.0037亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为9.2163亿元；专项债券还本付息累计资金流出3.99亿元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达2.31倍，保障程度较高。

附件 6、项目资金平衡测算表——乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目（单位：亿元）

序号	项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	-	-	-	0.90	1.50	1.30	4.91	4.99	3.16	8.70	-	4.55	4.55	34.57
1	项目资本金														
2	预计土地出让收入							3.64	1.82		3.64		4.55	4.55	18.21
3	债券融资				0.90	1.50	1.30								3.70
4	其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）							1.27	3.16	3.16	5.06				12.66
二	资金流出	1.71	-	1.02	0.90	1.08	1.46	2.32	3.31	3.64	6.88	0.75	1.45	2.05	26.55
5	土地收储成本	1.71		1.02	0.9	1.026	1.35	1.04	2.59	2.59	4.14				16.36
6	上缴或扣除的土地收益							1.14	0.57		1.14		1.42	1.42	5.68
7	债券发行费用					0.0017	0.0014								0.0031
8	债券本金									0.90	1.50	0.70		0.60	3.70
9	债券利息				0.005	0.05	0.10	0.15	0.15	0.15	0.10	0.05	0.02	0.02	0.81
三	当年项目现金净流入	-1.71	0.00	-1.02	0.00	0.42	-0.16	2.58	1.68	-0.47	1.83	-0.75	3.11	2.51	8.02
四	期末项目累计现金结存额	-1.71	-1.71	-2.73	-2.73	-2.31	-2.47	0.11	1.79	1.32	3.15	2.40	5.51	8.02	8.02
五	本息覆盖倍数	2.78													

如上表，土地储备专项债券存续期间项目资金平衡状况较好，到期还本付息后，期末资金余额为 8.02 亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为 12.53 亿元，扣除发行成本 0.0031 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 12.5269 亿元；专项债券还本付息累计资金流出 4.51 亿元，项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额，预计本息覆盖倍数可达 2.78 倍，保障程度较高。



2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）
项目财务评价报告



防伪编号: **08982019080007765534**
报告文号: 众环琼综字[2019]0008号
委托单位: 海南省土地储备整理交易中心
事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所
报告日期: 2019-08-07
报备时间: 2019-08-12 14:55
被审单位所在地: 海口
签名注册会计师: 卢剑
刘名升



防伪二维码

海南省土地储备整理交易中心

2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）财务评价报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所
事务所电话: 0898-68527376
传 真: 68529007
通讯地址: 海口市美兰区和平大道66号宝安江南城
电子邮件: zhongshenzhonghuan@126.com
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与海南省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0898-68531740

防 伪 查 询 网 址: <http://www.hicpa.org.cn>

2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期） 财务评价报告

众环琼综字[2019] 0008号

海南省土地储备整理交易中心：

我们接受委托，为贵单位编制的《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案》（以下简称“专项债券平衡方案”）提供总体评价的咨询服务。贵单位的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券平衡方案的资金充足性和稳定性予以评价。

本总体评价报告仅用于2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）发行之目的，不得用作其他任何目的。

一、重要提示

2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，进行投资决策时应谨慎使用。

二、项目概况

1、置换省级土地储备项目是为满足海南省自由贸易港建设发展的土地需求，计划收储文昌市、屯昌县共11,110.00亩土地，用于置换位于海口、三亚、文昌、五指山、万宁、屯昌、陵水、琼中、保亭等市县共53宗地块，其中：海口市495.39亩、三亚市620.36亩、文昌市149.66亩、五指山市644.40亩、万宁市12.4亩、屯昌县1,226.78亩、陵水县38.41亩、琼中县680.23亩、保亭县60.03亩，共计3,927.66亩。置换所得土地纳入省土地储备库并计划出让，按照预计的未来规划用途，53宗地预计可出让面积为3,291.39亩。

2、环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目分别位于文昌市木兰湾、五龙港及昌江县棋子湾。为推进国际旅游岛建设，将环岛旅游公路驿站建设成集“旅游服务基地、特色旅游产品、区域整合平台”功能三位一体的综合型旅游服务设施，本期项目拟将479.90亩土地纳入省级土地储备，收储完成后预计可出让面积约为438.07亩。

3、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目位于乐东县九所镇。为有效控制

重大基础设施建设周边区域的土地资源，保障土地的增值收益，本期项目拟收储面积约 608.00 亩，其中可供出让土地面积约为 395.00 亩。

4、农垦省级土地储备项目位于保亭县、三亚市境内，是在对海南省农垦投资控股集团有限公司建设用地土地资源筛查分析后，按照符合市县总体规划、基础设施配套较为完善、权属无争议、具有市场价值的原则，并征询海南省农垦投资控股集团有限公司意见基础上，纳入 2019 年省级土地储备计划的土地储备项目。农垦省级储备地面积为 1,114.93 亩，其中可供出让土地面积 1,114.93 亩，包括：保亭三道农场 547.47 亩、保亭金江农场 170.10 亩、三亚南滨农场 397.36 亩。

5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目位于乐东黎族自治县龙栖湾旅游度假区规划区域，利用区位土地资源及省级土地储备政策的优势，加快乐东滨海旅游度假区整体开发进程，将龙栖湾开发建设成为国际级的海湾景观区域。根据《乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目合作开发方案》要求，该项目总用地面积 4,510.00 亩，以旅游、商业和住宅等经营性建设用地为主，预计可出让面积为 3,157.00 亩，其中纳入土地出让计划的出让面积为 1,339.10 亩。

三、评价内容

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62 号)，以下简称《办法》，提出：

1、本办法所称地方政府土地储备专项债券（以下简称土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。（《办法》第（三）条）

2、发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。（《办法》第六条）

根据《办法》，地方政府发行地方政府土地储备专项债券，应当有稳定的预期偿债资金来源，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）资金充足性

2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）是以五个项目的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障，截至 2026 年五个项目预计可获得土地出让收入 120.09 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 42.40 亿元，预计可支配土地出让收入为 77.69 亿元；扣除发行成本 0.04 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 77.65 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，五个项目专项债券的本息覆盖倍数综合可达到 1.73 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。各项目分析如下：

1、置换省级土地储备项目以 2019 年省级土地储备计划中置换所得 53 宗地在 2021 年至 2026 年期间的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。以 2019 年对相关地块出让估价为基础，

逐年递增 5%，预计 53 宗土地平均出让价格为 224.83 万元/亩，2021 年至 2026 年可获得土地出让收入预计为 74.00 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 26.95 亿元，预计可支配土地出让收入为 47.05 亿元；扣除发行成本 0.0264 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 47.0236 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 1.55 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（项目资金平衡分析详见附件 2）。

2、环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目以 2019 年省级土地储备计划中的收储土地在 2020 年至 2024 年期间的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。以 2019 年对相关地块出让估价为基础，逐年递增 5%，出让时的价格预计为：文昌市木兰湾地块 167.19 万元/亩、五龙港驿站地块 137.55 万元/亩，昌江县棋子湾驿站地块 76.40 万元/亩。2020 年至 2024 年可获得土地出让收入预计为 5.39 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 2.04 亿元，预计可支配土地出让收入为 3.35 亿元；扣除发行成本 0.0014 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 3.3486 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 2.19 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（项目资金平衡分析详见附件 3）

3、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目以 2019 年省级土地储备计划中的收储土地在 2022 年至 2026 年期间的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。以 2019 年对相关地块出让估价为基础，逐年递增 5%，出让时的价格预计为：2022 年 170.17 万元/亩、2024 年 187.61 万元/亩和 2026 年 206.84 万元/亩。2022 年至 2026 年可获得土地出让收入预计为 7.73 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 2.19 亿元，预计可支配土地出让收入为 5.54 亿元；扣除发行成本 0.0040 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 5.5360 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 1.20 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（项目资金平衡分析详见附件 4）

4、农垦省级土地储备项目以 2019 年省级土地储备计划中的收储土地在 2021 年至 2024 年期间的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。以 2019 年对相关地块出让估价为基础，逐年递增 5%，出让时的价格预计为：保亭三道农场地块 104.19 万元/亩，保亭金江农场地块 81.03 万元/亩，三亚南滨农场 193.32 万元/亩，2021 年可获得土地出让收入预计为 14.76 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 5.54 亿元，预计可支配土地出让收入为 9.22 亿元；扣除发行成本 0.0037 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 9.2163 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 2.31 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（项目资金平衡分析详见附件 5）。

5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目以纳入出让计划的可出让土地 1,339.10 亩在 2020 年至 2026 年期间的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。以 2019 年对相关地块出让估价为基础，逐年递增 5%，预计土地平均出让价格为 136 万元/亩，2020 年至 2026 年可获得土地出让收入预计为 18.21 亿元，拟上缴或扣除的土地收益为 5.68 亿元，预计可支配土地出让收入

为 12.53 亿元；扣除发行成本 0.0031 亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为 12.5269 亿元。根据项目资金平衡分析的结果，本项目专项债券的本息覆盖倍数可达到 2.78 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。（项目资金平衡分析详见附件 6）

注：前述环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目、公交化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目、农垦省级土地储备项目、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目等地块符合“多规合一”，但未开展区域控制性详细规划，且上述区域缺乏可比地块的历史成交价格记录，四个项目预计可出让面积、出让价格出自海南省土地储备整理交易中心的合理预计，具有一定不确定性。

（二）资金稳定性

土地收储支出所需资金部分拟通过发行债券筹集，其中 2017 年 11 月 14 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）8.00 亿元、五年期、票面利率 4.15%、按年付息到期还本；2018 年 9 月 20 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）9.00 亿元、五年期、票面利率 3.89%、按年付息到期还本；2019 年 6 月 13 日发行海南省本级土地储备专项债券（一期）11.00 亿元、五年期、票面利率 3.33%、按年付息到期还本。

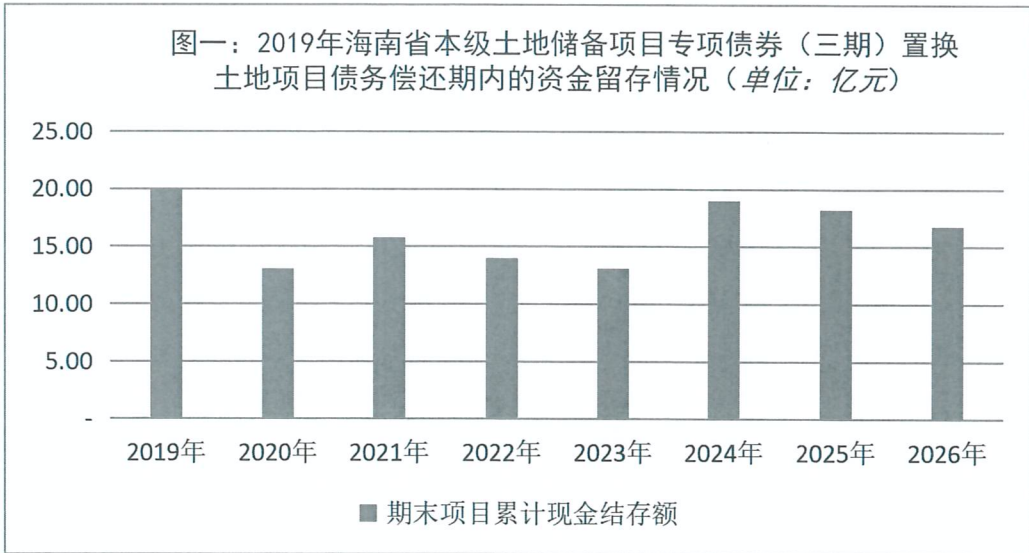
本次土地收储计划所涉及项目使用债券额度为 2017 年（一期）0.90 亿元、2018 年（一期）1.50 亿元、2019 年（一期）5.70 亿元。

本次（2019 年二至三期）预计发行 27.90 亿元土地储备专项债券，其中第二期 3.70 亿元为五年期、第三期 24.20 亿元为七年期，年利率分别不超过 3.50%和 4.00%，按年付息到期还本，发行成本为债券发行金额的 0.11%，各项目资金稳定性如下：

1、置换省级土地储备项目

2019 省级土地储备计划中项目土地收储资金支出总额约为 24.10 亿元，计划通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。本项目使用债券额度为 2019 年（一期）4.00 亿元（5 年期），2019 年（二至三期）拟发行专项债券融资 27.90 亿元，其中：本项目使用债券额度为第三期 20.00 亿元（7 年期）。债券融资约占投资总额的 99.58%。其余 0.10 亿元的资金缺口，通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以弥补。

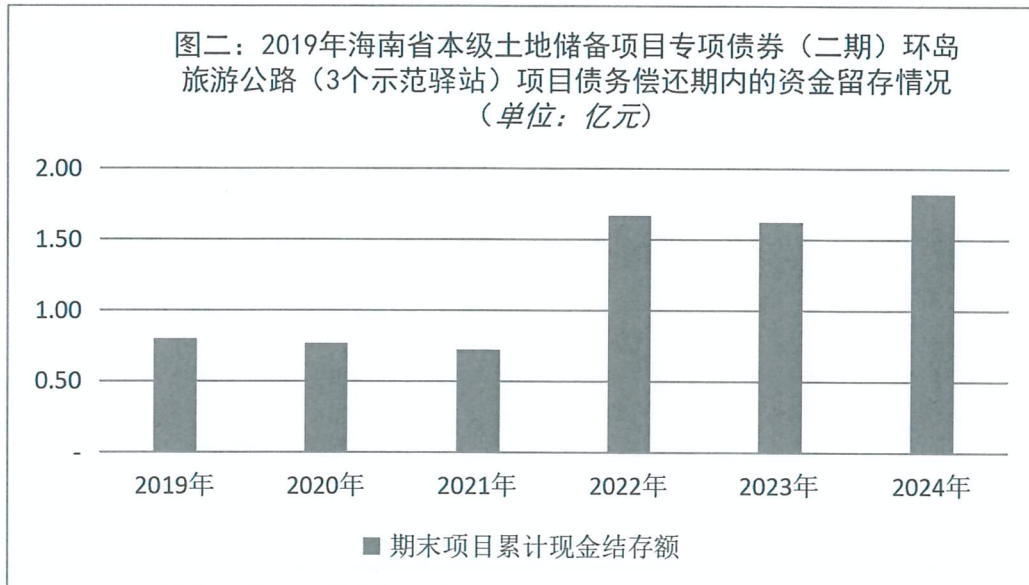
根据海南省土地储备整理交易中心提供的资金平衡方案，分析在 2019 年至 2026 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足土地收储成本支出和债券还本付息后，2019 年及 2026 年该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



2、环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目

2019 省级土地储备计划中项目土地收储资金支出总额约为 1.32 亿元，计划通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。2019 年（二至三期）拟发行专项债券融资 27.90 亿元，其中：本项目使用债券额度为第二期 1.30 亿元（5 年期）。债券融资约占投资总额的 98.48%。其余 0.02 亿元的资金缺口，通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以弥补。

根据海南省土地储备整理交易中心提供的资金平衡方案，分析在 2019 年至 2024 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足土地收储成本支出和债券还本付息后，2019 年及 2024 年该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图二所示：

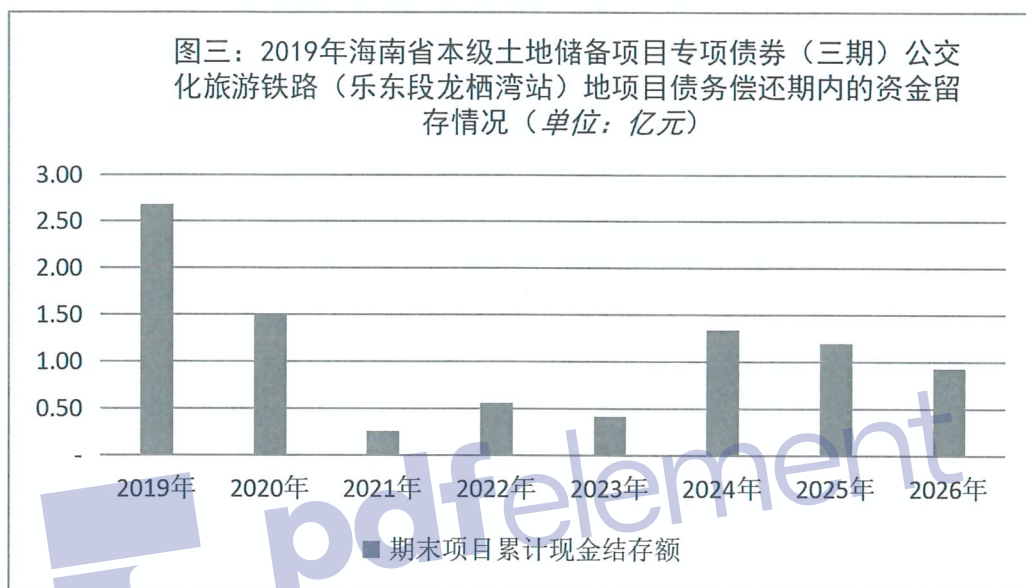


3、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

2019 省级土地储备计划中项目土地收储资金支出总额约为 3.67 亿元，计划通过发行项目收

益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。2019年（二至三期）拟发行专项债券融资 27.90 亿元，其中：本项目使用债券额度为第三期 3.60 亿元（7 年期）。债券融资约占投资总额的 98.09%。其余 0.07 亿元的资金缺口，通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以弥补。

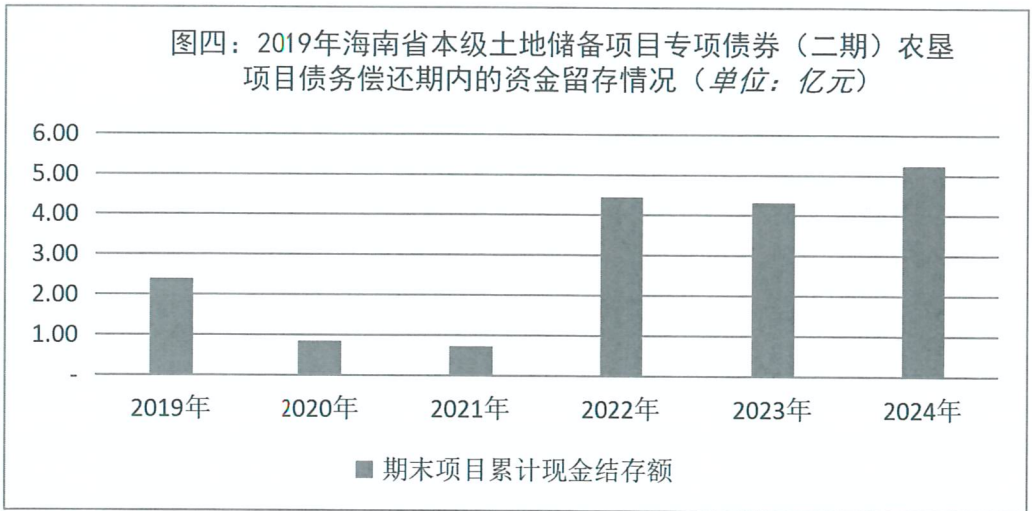
根据海南省土地储备整理交易中心提供的资金平衡方案，分析在 2019 年至 2026 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足土地收储成本支出和债券还本付息后，2019 年及 2026 年该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图三所示：



4、农垦省级土地储备项目

2019 年省级土地储备计划中项目土地收储资金支出总额约为 3.47 亿元，计划通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。本项目使用债券额度为 2019 年（一期）1.00 亿元（5 年期），2019 年（二至三期）拟发行专项债券融资 27.90 亿元，其中：本项目使用债券额度为第二期 2.40 亿元（5 年期），债券融资约占投资总额的 97.98%，其余 0.07 亿元的资金缺口，通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以弥补。

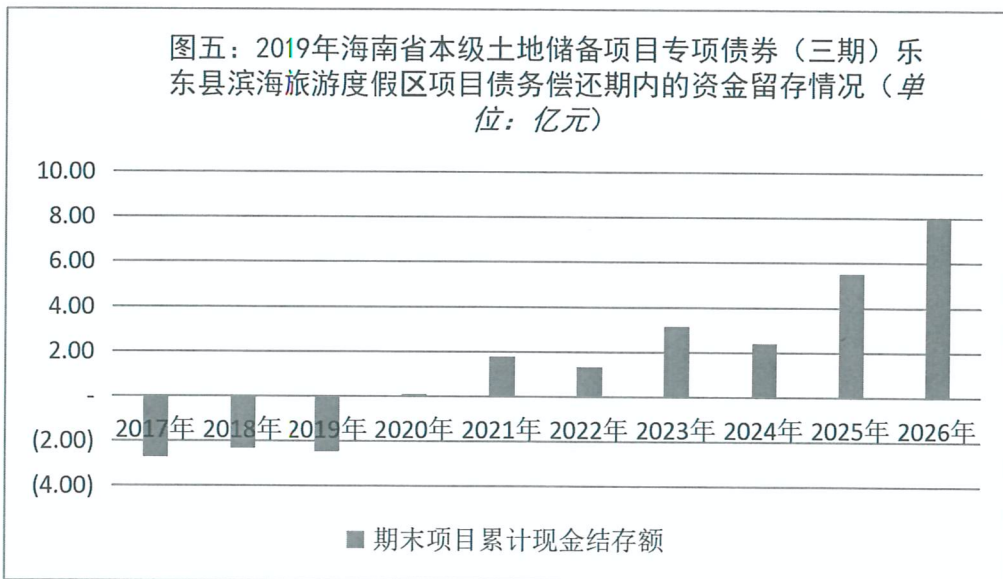
根据海南省土地储备整理交易中心提供的资金平衡方案，分析在 2019 年至 2024 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足土地收储成本支出和债券还本付息后，2019 年及 2024 年该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图四所示：



5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

项目收储土地资金支出总额约为 16.36 亿元，计划通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。本项目已使用债券额度为 2017 年（一期）0.90 亿元（5 年期）、2018 年（一期）1.50 亿元（5 年期）、2019 年（一期）0.70 亿元（5 年期）。2019 年（二至三期）拟发行专项债券融资 27.90 亿元，其中：本项目使用债券额度为第三期 0.60 亿元（7 年期）。债券融资约占投资总额的 22.62%，其余 12.66 亿元的资金缺口，通过其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）予以弥补。

根据海南省土地储备整理交易中心提供的资金平衡方案，分析在 2017 年至 2026 年债券存续期间项目的资金留存情况（见下图），我们发现在满足土地收储成本支出和债券还本付息后，2017 年至 2019 年存在资金缺口，已由财政资金垫付。从 2020 年以后该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图五所示：



四、总体评价

基于财政部对地方政府发行地方政府土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为土地收储提供足够的资金支持，保障土地收储的顺利推进。同时，所收储土地的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足土地储备专项债券的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

同时，我们提请报告使用者进行相关决策时关注前述第三部分“评价内容”中“（一）资金充足性”段末尾注释的事项。

附件：1、项目资金平衡测算表—五项目综合

2、项目资金平衡测算表—置换省级土地储备项目

3、项目资金平衡测算表—环岛旅游公路（3 个示范驿站）省级土地储备项目

4、项目资金平衡测算表—公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

5、项目资金平衡测算表—农垦省级土地储备项目

6、项目资金平衡测算表—乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：卢 剑



中国注册会计师：刘名升



二〇一九年八月七日

附件：1、项目资金平衡测算表—五项目综合

序号	年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	-	-	-	0.90	1.50	33.60	6.52	24.28	24.07	8.70	28.42	4.55	36.47	169.01
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	-	-	-	-	5.02	21.09	20.90	3.64	28.42	4.55	36.47	120.09
3	债券融资	-	-	-	0.90	1.50	33.60	-	-	-	-	-	-	-	36.00
4	其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）	-	-	-	-	-	-	1.50	3.19	3.16	5.06	-	-	-	12.92
二	资金流出	1.71	-	1.02	0.90	1.08	8.01	13.53	21.25	21.36	8.12	21.19	2.39	35.68	136.25
5	土地收储成本	1.71	-	1.02	0.90	1.03	7.87	10.44	10.68	11.14	4.14	-	-	-	48.92
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	-	-	-	-	1.70	9.18	7.94	1.14	10.50	1.42	10.51	42.40
7	债券发行费用	-	-	-	-	0.00	0.04	-	-	-	-	-	-	-	0.04
8	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	0.90	1.50	9.40	-	24.20	36.00
9	债券利息	-	-	-	0.00	0.05	0.10	1.39	1.39	1.39	1.34	1.29	0.97	0.97	8.90
三	当年项目现金净流入	-1.71	-	-1.02	-0.00	0.42	25.59	-7.01	3.03	2.70	0.59	7.23	2.16	0.78	32.76
四	期末项目累计现金结存额	-1.71	-1.71	-2.73	-2.73	-2.31	23.28	16.26	19.29	21.99	22.58	29.81	31.98	32.76	32.76
五	本息覆盖倍数		1.73												

注：本息覆盖倍数=（预计土地出让收入-计提或上缴的土地收益-债券发行费用）÷（债券本金+债券利息）

附件：2、项目资金平衡测算表—置换省级土地储备项目

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	24.00	0.10	17.89	12.48	-	16.63	-	27.01	98.10
1	项目资本金	0								-
2	预计土地出让收入	-	-	17.89	12.48	0.00	16.63	0.00	27.01	74.00
3	债券融资	24.00	0.00							24.00
4	其他融资（政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等）		0.10							0.10
二	资金流出	4.13	6.93	15.13	14.27	0.93	10.69	0.80	28.47	81.34
5	土地收储成本	4.10	6.00	6.00	8.00					24.10
6	上缴或扣除的土地收益	0.00	-	8.19	5.34	0.00	5.75	0.00	7.67	26.95
7	债券发行费用	0.0264	0							0.0264
8	债券本金						4.00		20.00	24.00
9	债券利息		0.933	0.933	0.933	0.93	0.93	0.80	0.80	6.266
三	当年项目现金净流入	19.87	-6.83	2.76	-1.79	-0.93	5.94	-0.80	-1.46	16.76
四	期末项目累计现金结存额	19.87	13.04	15.80	14.01	13.07	19.02	18.22	16.76	16.76
五	本息覆盖倍数	1.55								

附件：3、项目资金平衡测算表—环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	资金流入	1.30	1.40	-	1.38	-	2.63	6.71
1	项目资本金	0						-
2	预计土地出让收入	-	1.38	0.00	1.38	0.00	2.63	5.39
3	债券融资	1.30	0.00					1.30
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)		0.02					0.02
二	资金流出	0.50	1.43	0.05	0.43	0.05	2.43	4.89
5	土地收储成本	0.50	0.82					1.32
6	上缴或扣除的土地收益	0.00	0.57	0.00	0.39	0.00	1.09	2.04
7	债券发行费用	0.00143	0					0.0014
8	债券本金						1.30	1.30
9	债券利息		0.046	0.046	0.046	0.046	0.046	0.23
三	当年项目现金净流入	0.80	-0.03	-0.05	0.95	-0.05	0.20	1.82
四	期末项目累计现金结存额	0.80	0.77	0.72	1.67	1.62	1.82	1.82
五	本息覆盖倍数	2.19						

附件：4、项目资金平衡测算表—公文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	3.60	0.07	-	1.34	-	1.48	-	4.90	11.40
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	0.00	1.34	0.00	1.48	0.00	4.90	7.73
3	债券融资	3.60	0.00	-	-	-	-	-	-	3.60
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)	-	0.07	-	-	-	-	-	-	0.07
二	资金流出	0.92	1.25	1.25	1.05	0.14	0.55	0.14	5.17	10.47
5	土地收储成本	0.92	1.10	1.10	0.55	-	-	-	-	3.67
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	0.00	0.35	0.00	0.41	0.00	1.43	2.19
7	债券发行费用	0.0040	0	-	-	-	-	-	-	0.0040
8	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	3.60	3.60
9	债券利息	-	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	0.144	1.01
三	当年项目现金净流入	2.68	-1.18	-1.25	0.30	-0.14	0.93	-0.14	-0.27	0.93
四	期末项目累计现金结存额	2.68	1.50	0.26	0.56	0.41	1.34	1.20	0.93	0.93
五	本息覆盖倍数	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-

附件：5、项目资金平衡测算表—农垦省级土地储备项目

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
一	资金流入	3.40	0.04	1.41	5.70	-	7.68	18.23
1	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-
2	预计土地出让收入	-	-	1.38	5.70	-	7.68	14.76
3	债券融资	3.40	-	-	-	-	-	3.40
4	其他融资(政府预算统筹安排的其他财政资金、债券后续融资等)	-	0.04	0.03	-	-	-	0.07
二	资金流出	1.00	1.60	1.53	1.98	0.12	6.77	13.00
5	土地收储成本	1.00	1.48	0.99	-	-	-	3.47
6	上缴或扣除的土地收益	-	-	0.42	1.86	-	3.25	5.54
7	债券发行费用	0.0037	-	-	-	-	-	0.0037
8	债券本金	-	-	-	-	-	3.40	3.40
9	债券利息	-	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.59
三	当年项目现金净流入	2.40	-1.56	-0.12	3.72	-0.12	0.91	5.24
四	期末项目累计现金结存额	2.40	0.84	0.72	4.44	4.33	5.24	5.24
五	本息覆盖倍数	2.31						

附件：6、项目资金平衡测算表—乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

序号	项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
一	资金流入	-	-	-	0.90	1.50	1.30	4.91	4.99	3.16	8.70	-	4.55	4.55	34.57
1	项目资本金														-
2	预计土地出让收入							3.64	1.82		3.64		4.55	4.55	18.21
3	债券融资				0.90	1.50	1.30								3.70
4	其他融资（政府预算统筹安排的财政资金、债券后 续融资等）							1.27	3.16	3.16	5.06				12.66
二	资金流出	1.71	-	1.02	0.90	1.08	1.46	2.32	3.31	3.64	6.88	0.75	1.45	2.05	26.55
5	土地收储成本	1.71		1.02	0.9	1.026	1.35	1.04	2.59	2.59	4.14				16.36
6	上缴或扣除的土地收益							1.14	0.57		1.14		1.42	1.42	5.68
7	债券发行费用					0.0017	0.0014								0.0031
8	债券本金									0.90	1.50	0.70		0.60	3.70
9	债券利息				0.005	0.05	0.10	0.15	0.15	0.15	0.10	0.05	0.02	0.02	0.81
三	当年项目现金净流入	-1.71	0.00	-1.02	0.00	0.42	-0.16	2.58	1.68	-0.47	1.83	-0.75	3.11	2.51	8.02
四	期末项目累计现金结存额	-1.71	-1.71	-2.73	-2.73	-2.31	-2.47	0.11	1.79	1.32	3.15	2.40	5.51	8.02	8.02
五	本息覆盖倍数		2.78												



北京市炜衡律师事务所关于
2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）发行
之
法律意见书

 pdfelement

北京市海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座 16 层

电话：010-62684688 传真：010-62684288

网址：<http://www.whlaw.cn/>

目 录

释 义.....	1
第一部分 声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、土地储备项目基本情况.....	5
(一) 项目概况.....	5
(二) 债券发行额度.....	5
(三) 债券募集资金用途.....	6
二、土地储备机构的主体资格.....	6
三、项目土地情况.....	7
(一) 项目土地的基本情况.....	7
(二) 项目土地的调查情况.....	9
四、项目收益融资平衡安排.....	20
(一) 项目资金.....	20
(二) 项目收益融资平衡.....	20
五、中介机构主体资格.....	21
(一) 法律服务机构主体资格.....	21
(二) 财务评价机构主体资格.....	21
六、法律风险提示.....	23
七、结论性法律意见.....	24

释 义

除非文义另有所指，本法律意见书中以下词语具有下述涵义：

简称		全称
海南省土储中心	指	海南省土地储备整理交易中心
本次债券	指	2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）
本所	指	北京市炜衡律师事务所
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所
《收益与融资自求平衡方案》	指	《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案》
《财务评价报告》	指	《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）财务评价报告》
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《管理办法》	指	《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号）
《专项债务预算管理办法》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财库〔2016〕155号）
《资金财务管理办法》	指	《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8号）
元	指	人民币元

**北京市炜衡律师事务所关于
2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）发行
之
法律意见书**

炜衡（2019）法意字第【0336】号

致：海南省土地储备整理交易中心

北京市炜衡律师事务所(以下简称“本所”)接受海南省土地储备整理交易中心(以下简称“海南省土储中心”)的委托,担任其关于2019年海南省本级土地储备专项债券(二至三期)发行项目的专项法律顾问。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预〔2017〕62号)、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财库〔2016〕155号)、《关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》(财综〔2018〕8号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83号)、《海南省土地储备整理管理暂行办法》等有关法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就本次债券发行事宜,出具本法律意见书。

第一部分 声明事项

1、本所及经办律师依据现行有效的法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定和本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次债券及土地储备项目相关情况进行了核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、为出具本法律意见书，本所律师向海南省土储中心提供了应向本所律师提供的资料清单，并得到了海南省土储中心依据该等清单提供的资料、文件和有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础，本所律师还就本次发行所涉及的有关问题向海南省土储中心有关人员作了询问并进行了必要的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。

3、海南省土储中心保证其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的与本次发行相关的信息、资料的真实性、准确性、完整性的承诺，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性依法承担个别及连带法律责任；海南省土储中心保证所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4、本所系根据本法律意见书签署之前已发生或存在的事实及基于本所对该事实的了解及对现行有效的有关法律、行政法规和规范性文件的理解发表法律意见，对于对本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、海南省土储中心或者其他有关单位或人士出具的意见、说明或其他证明文件作出确认和判断。

5、本法律意见书仅就与委托事项有关的法律问题发表意见，并不对审计、财务评价报告、资产评估报告、项目收益与融资平衡等非法律专业事项发表意见，在本法律意见书中对有关审计、财务评价报告、资产评估报告、项目收益与融资平衡等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的

真实和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价这些数据、结论的适当资格和能力，对此本所律师依赖具备资质的专业机构的意见对该等专业问题作出判断。

6、本法律意见书仅作为2019年海南省本级土地储备专项债券(二至三期)发行项目之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。



第二部分 正文

一、土地储备项目基本情况

(一) 项目概况

根据海南省土储中心于2019年8月6日出具的《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案》及相关资料，本次债券基本情况如下：

债券名称	2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）
发行人	海南省人民政府
发行规模	27.90 亿元
债券期限	5 年期：3.70 亿元（第二期）
	7 年期：24.20 亿元（第三期）
债券利率	固定利率
付息方式	按年付息，到期后一次性偿还本金
上市流通安排	于上市日（即招标日后第 3 个工作日）起，按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通

(二) 债券发行额度

2019年6月21日，海南省财政厅向省土地储备整理交易中心下发了《海南省财政厅关于下达2019年土地储备地方政府债券资金（省级直接举借）的通知》，（琼财资环〔2019〕456号），明确2019年新增债券资金分配及省本级预算调整方案已经省六届人大常委会第十一次会议审议批准，并下达省土地储备整理交易中心2019年支出预算（省级直接举借）指标，根据该通知之附件《2019年土地储备地方政府债券资金支出预算（省级直接举借）表》，置换土地储备项目、环岛旅游公路驿站省级土地储备项目、公文化旅游铁路乐东省级土地储备项目、农垦省

级土地储备项目、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目五个土地储备项目专项债券额度为27.90亿元。根据海南省土储中心于2019年8月6日出具的《收益与融资自求平衡方案》，本次债券发行规模为27.90亿元。

(三) 债券募集资金用途

根据海南省土储中心于2019年8月6日出具的《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目收益与融资自求平衡方案》，本次债券募集资金计划用于置换土地储备项目、环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目、农垦省级土地储备项目、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目五个项目宗地的土地储备项目。

综上，本所律师认为，本次土地储备专项债券的发行主体为海南省人民政府，符合《管理办法》第五条和《土地储备资金财务管理办法》第七条之规定。本次债券发行额度符合《管理办法》第十四条之规定。本次债券募集资金计划用于土地储备项目，符合《管理办法》第八条之规定。

二、土地储备机构的主体资格

本次土地储备机构为海南省土地储备整理交易中心，其持有海南省事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载海南省土地储备整理交易中心基本信息如下：

统一社会信用代码	12460000735830347P
名称	海南省土地储备整理交易中心
宗旨和业务范围	开展土地开发整理、储备、交易服务，实现土地资源可持续利用及土地价值的最大化。开展土地开发整理、储备与交易的各项的具体工作。储备土地的融资和运作。相关项目的咨询、技术服务和评论研究。
住所	海口市美兰区国兴大道9号规划展览馆3号
法定代表人	李先双

经费来源	财政预算管理
开办资金	29211.7 万元
举办单位	海南省自然资源和规划厅
有效期	自 2019 年 03 月 14 日至 2024 年 03 月 14 日
登记管理机关	海南省事业单位登记管理局

根据《海南省国土资源厅关于转发<土地储备机构名录(2018年版)>的通知》(琼国土资〔2018〕31号),海南省土地储备整理交易中心现为纳入自然资源部名录管理的土地储备机构,名录代码为TC460000。

综上,本所律师认为,海南省土储中心系经政府批准设立的具有独立法人资格的事业单位,并已列入自然资源主管部门颁布的土地储备机构名录,具备承担土地储备工作的主体资格,符合《管理办法》第二条第二款:“土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”之规定。

三、项目土地情况

根据海南省土储中心出具的《2019年海南省本级土地储备专项债券(二至三期)项目收益与融资自求平衡方案》、《海南省2019年省级土地储备计划》、《海南省2019年度第二批省级土地储备计划》及相关文件,本次土地储备项目为:置换土地储备项目、环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目、公交文化旅游铁路(乐东段龙栖湾站)省级土地储备项目、农垦省级土地储备项目、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目。

(一) 项目土地的基本情况

本次土地储备项目为置换土地储备项目、环岛旅游公路(3个示范驿站)省级土地储备项目、公交文化旅游铁路(乐东段龙栖湾站)省级土地储备项目、农垦省级土地储备项目、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目,其基本情况如下:

单位:亿元

序号	项目名称	位置	项目用地情况	项目计划融资规模	本次发行债券募集资金规模	项目储备期限	
1	置换土地储备项目	文昌市 屯昌县	收储文昌、屯昌等地块，用于置换海口、三亚、文昌、万宁、五指山、陵水、屯昌、琼中、保亭等不同市县共 53 宗地。	该项目收储地块总面积 11,110.00 亩，置换所得 53 宗土地总面积 3927.66 亩，可出让面积 3,291.37 亩。土地用途规划为商服用地、二类居住用地等。	24.00	20.00	7 年
2	环岛旅游公路（3 个示范驿站）	文昌市	该项目地块位于文昌市铺前镇，东至林新村，南至林新村，西至 Y007 乡道，北至 Y007 乡道。	项目地块用地总面积 189.26 亩，可出让面积 157.35 亩。土地用途为其他独立建设用地。	1.30	1.30	5 年
		文昌市	该项目地块位于文昌市冯坡镇，东至邦庆村，南至 Y050 乡道，西至 Y050 乡道，北至邦庆村海岸。	项目地块用地总面积 100.72 亩，可出让面积 100.43 亩。土地用途为其他独立建设用地。			
		昌江县	该项目地块位于昌江县海尾镇，东至沙鱼塘村，南至北斗东路，西至北斗东路，北至沙鱼塘湾。	项目地块用地总面积 189.92 亩，可出让面积 180.29 亩。土地用途为旅游建设用地，港口、码头建设用地等。			
3	公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）	乐东县	该项目地块位于乐东县九所镇，东至亚肥爹村，南至波波利海岸，西至老周马园新村，北至 G225 国道。	项目地块用地总面积 608.00 亩，可出让面积 395.00 亩。土地用途为旅游建设用地。	3.60	3.60	7 年
	农垦省级土地储备	保亭县	该项目地块位于保亭县三道镇，东至 G224 国道，南至金阳小区，西至什	项目地块用地总面积 547.47 亩，可出让面积 547.47 亩。土地用途为旅			

4			掘一二路，北至响水村。	游建设用地等。	3.40	2.40	5年
	保亭县		该项目地块位于保亭县响水镇，东至G224国道，南至番道村，西至番道村，北至南电村。	项目地块用地总面积170.10亩，可出让面积170.10亩。土地用途为城镇建设用地等。			
	三亚市		该项目地块位于三亚市崖州区，东至南风队，南至海南环岛高速，西至南滨农场南新队，北至南海队。	项目地块用地总面积397.36亩，可出让面积397.36亩。土地用途为建设用地等。			
5	乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备	乐东县	该项目地块位于乐东县九所镇，东至老高园，南至老周马园新村附近海岸，西至四所村，北至G225国道。	该项目用地总面积4,510.00亩，土地用途为旅游建设用地等，预计可出让面积3,157.00亩，其中纳入土地出让计划的出让面积为1,339.10亩。	3.70	0.60	7年
	合计	/	/	/	36.00	27.90	/

(二) 项目土地的调查情况

1、置换土地储备项目

(1) 项目土地基本情况

置换土地储备项目是为满足海南省自由贸易港建设发展的土地需求，计划收储文昌市、屯昌县共11,110.00亩土地，用于置换位于海口、三亚、文昌、五指山、万宁、屯昌、陵水、琼中、保亭等市县共53宗地块，其中：海口市495.39亩、三亚市620.36亩、文昌市149.66亩、五指山市644.40亩、万宁市12.4亩、屯昌县1,226.78亩、陵水县38.41亩、琼中县680.23亩、保亭县60.03亩，共计3,927.66亩。置换所得土地纳入省土地储备库并计划出让，按照预计的未来规划用途，53宗地预计可

出让面积为3,291.39亩。本项目预计收储成本为24.1亿元，本次融资额度为20亿元。置换土地具体明细情况如下：

序号	地块名称	面积 (亩)	所属区域	具体位置	宗地是否属于总体规划开发边界内	规划用途
1	吉阳区榆红村	232.17	三亚市	三亚市吉阳镇迎宾路南侧	是	商服用地 (兼容零售商业、商务办公、旅馆)
2	吉阳区榆红村	310.38	三亚市	榆红村	是	商服用地 (兼容零售商业、商务办公、旅馆)
3	鹿回头村鹿回头岭	6.84	三亚市	鹿回头岭 (复地鹿岛项目南侧)	是	医疗卫生用地
		2.57	三亚市		是	殡葬设施用地
4	吉阳区六盘村	56.53	三亚市	三亚市田独镇亚龙湾开发区	是	度假接待设施用地
5	海棠区政府内	2.91	三亚市	三亚市藤桥镇	是	行政办公用地
6	榆亚路 163 号	4.55	三亚市	三亚市榆亚路 (吉阳区财政局南侧)	是	旅馆用地
7	迎宾路 303 号	4.41	三亚市	三亚市荔枝沟镇东岸村	是	商服用地 (兼容零售商业、商务办公、旅馆)
8	琼山区蓝天路南侧	10.00	海口市	琼山区勋亭路 78 号	是	居住商业混合用地
9	美兰区勤政路 10 号	3.71	海口市	美兰区勤政路 10 号	是	二类居住
10	美兰区勋亭路甲 1 号	35.28	海口市	美兰区勋亭路甲 1 号	是	商务商业混合用地 28.22 亩
					是	规划道路 7.06 亩
11	美兰区勋亭路甲 2 号	10.37	海口市	美兰区勋亭路甲 2 号	是	文化商业娱乐混合用地 6.91 亩
					是	文化设施用地 3.46 亩

12	龙华区世贸南路 5 号	32.62	海口市	海口市龙华区世贸南路 5 号	是	风景名胜设施用地
13	秀英区新村对面	60.51	海口市	海口市海榆中线西侧	是	商业金融用地 20.17 亩
					是	特殊用地 20.17 亩
					是	交通设施用地 20.17 亩
14	龙华区海秀路 44 号	14.60	海口市	龙华区海秀路 44 号	是	旅馆业用地
15	秀英区滨海大道	53.96	海口市	秀英区滨海大道	是	游艇码头用地 53.06 亩
					是	其他用地 0.9 亩
16	秀英区滨海大道北侧	29.53	海口市	秀英区滨海大道北侧	是	公共绿地 27.27 亩
					是	其他用地 2.26 亩
17	新埠岛红联小学	11.32	海口市	新埠岛红联小学	是	中小学用地
18	琼山区大英山西三路 22 号	26.71	海口市	琼山区大英山西三路 22 号	是	二类居住用地 13.28 亩
					是	加油加气站用地 13.28 亩
					是	消防设施用地及道路用地 0.15 亩
19	琼山区勋亭路 131 号	66.44	海口市	琼山区勋亭路 131 号	是	文化商业娱乐混合 22.15 亩
					是	居住商业混合用地 22.15 亩
					是	广场公园绿地 22.14 亩
20	美兰区椰林路 16 号	0.35	海口市	美兰区椰林路 16 号	是	二类居住 0.18 亩
					是	道路用地 0.17 亩
21	美兰区五指山路 16 号	25.35	海口市	美兰区五指山路 16 号	是	二类居住用地 12.68 亩
					是	道路用地 12.67 亩

22	美兰区银坡路6号	2.98	海口市	美兰区银坡路6号	是	二类居住用地
23	美兰区勤政路	2.66	海口市	美兰区勤政路	是	道路
24	美兰区嘉华路	12.12	海口市	美兰区嘉华路	是	道路
25	美兰区蓝天路8号	42.87	海口市	美兰区蓝天路8号	是	商业居住混合用地
26	美兰区万华路1号	0.14	海口市	美兰区万华路1号	是	二类居住用地
27	美兰区五指山路23号	3.85	海口市	美兰区五指山路23号	是	二类居住用地 1.93 亩
					是	公共设施用地 1.92 亩
28	琼山区云龙镇岭脚村	21.45	海口市	琼山区云龙镇岭脚村	是	特殊用地 20.57 亩
					是	林地 0.88 亩
29	美兰区白龙南路71号	28.57	海口市	龙华区头铺村	是	宾馆用地
30	冲山镇福安村	266.21	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 236.66 亩
					是	宾馆用地 7.88 亩
					是	公路及水面用地 21.67 亩
31	冲山镇福安村	8.91	五指山市	冲山镇福安村	是	宾馆用地 8.04 亩
					是	园地 0.87 亩
32	冲山镇福安村	55.99	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 41.11 亩
					是	宾馆用地 0.08 亩
					是	其他用地 14.80 亩
33	冲山镇福安村	188.5	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 170.48 亩
					是	宾馆用地 7.51 亩
					是	其他用地 10.51 亩
34	冲山镇昌冲村	1.35	五指山市	冲山镇昌冲村	是	宾馆用地
35	冲山镇福安村	106.04	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 49.29 亩
					是	其他用地 56.75 亩

36	冲山镇福安村	16.77	五指山市	冲山镇福安村	是	特殊用地 15.06 亩
					是	其他用地 1.71 亩
37	越丰路	0.63	五指山市	越丰路	是	商服用地（兼容零售商业、餐饮、宾馆）0.55 亩
					是	其他用地 0.08 亩
38	屯城镇包蜜头村	364.61	屯昌县	屯昌县屯城镇屯昌大道两侧	是	二类居住用地 109.04 亩
					是	旅馆业用地 109.04 亩
					是	商业用地 109.04 亩
					是	其他用地 37.49 亩
39	屯城镇北干西路两侧	257.02	屯昌县	屯昌县屯城镇环西路东侧（北干路两侧）	是	二类居住用地 85.67 亩
					是	医院用地 85.67 亩
					是	中小学用地 85.67 亩
40	屯城镇昌盛路西侧	193.34	屯昌县	屯昌县屯城镇昌盛路西侧（兴民路两侧）	是	商业居住混合用地 176.93 亩
					是	其他用地 16.41 亩
41	屯城镇加丁村	294.46	屯昌县	屯昌县高速公路转盘西北侧（加丁村）	是	二类居住用地 109.13m 亩
					是	其他用地 185.33 亩
42	屯城镇包蜜头村	92	屯昌县	环西路两侧（包蜜头村）	是	旅馆业用地、二类居住用地、中小学用地 75.98 亩
					是	道路景观绿地、公园 16.02 亩
43	屯郊乡竹头塘村	16.72	屯昌县	双拥路北侧（竹头塘村）	是	二类居住用地 0.26 亩
					是	其他用地 16.46 亩
44	屯城镇竹头塘村	8.63	屯昌县	双拥路南侧（竹头塘村）	是	二类居住用地
45	烟墩三更峙	94.53	文昌市	文昌市会文镇三更	是	特殊用地

				峙		
46	清澜镇渔港路 108 号	3.79	文昌市	文昌市文城镇清澜路南侧	是	商业金融用地 1.9 亩
					是	城市道路用地 1.89 亩
47	文昌市紫贝岭	42.85	文昌市	文昌市文城镇城新里 11-1 号	是	特殊用地 14.28 亩
					是	行政办公用地 14.28 亩
					是	城市道路用地 14.28 亩
48	东郊镇码头村	8.49	文昌市	文昌市东郊镇东郊码头	是	二类居住用地
49	新村镇	38.41	陵水县	陵水县英州镇新坡村新坡小学附近	是	二类居住用地
50	七仙岭	60.03	保亭县	七仙岭国家森林公园温泉公园（路边上）	是	宾馆用地
51	海榆中线 147 公里	648.06	琼中县	营根镇海榆中线公路 147 公里西北面	是	特殊用地
52	加钗镇加钗农场	32.17	琼中县	琼中县营根镇国营（原）加钗农场（4251）	是	特殊用地 31.9 亩
					是	园地、其他农用地 0.27 亩
53	万宁市万城镇南山村委会上灶坡地段	12.4	万宁市	万宁市万城镇南山村委会上灶坡地段	是	居住用地 9.41 亩
					是	道路用地、防护绿地、公园绿地 2.99 亩
合计		3,927.66	/	/	/	/

(2) 项目土地取得批复情况

2019年2月28日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年省级土地储备计划意见的函》（琼自然资函〔2019〕496号），拟定了《海南省2019年省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，三单位分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年3月15日向海南省政府报送的《关于审定海南省2019年省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕49号）及海南省政府的相关批示，同意项目土地纳入《海南省2019年省级土地储备计划》。

2019年5月7日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年度第二批省级土地储备计划意见的函》（琼自然资函〔2019〕1033号），补充拟定了《海南省2019年年度第二批省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，海南省发展和改革委员会、中国人民银行海口中心支行分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年6月4日向海南省人民政府报送《关于审定海南省2019年度第二批省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕101号）及海南省政府的相关批示，项目土地已纳入《海南省2019年度第二批省级土地储备计划》。2019年度在符合市县总体规划的区域范围内“计划追加收储第二批新增省级土地储备约663公顷（9945亩），其中文昌市计划追加收储集体土地约476.3公顷（7145亩）、屯昌县计划追加收储集体土地约186.7公顷（2800亩），土地置换项目补充申请2019年度第二批地方政府新增土地储备专项债券资金约20亿元”。

2、环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目

（1）项目土地基本情况

环岛旅游公路（3个示范驿站）省级土地储备项目分别位于文昌市木兰湾、五龙港及昌江县棋子湾。为推进国际旅游岛建设，将环岛旅游公路驿站建设成集“旅游服务基地、特色旅游产品、区域整合平台”功能三位一体的综合型旅游服务设施，本次项目拟将479.90亩土地纳入省级土地储备，收储完成后预计可出让面积约为438.07亩。本项目预计收储成本为1.32亿元，本次融资额度为1.3亿元。

（2）项目土地取得批复情况

2019年2月28日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年省级土地储备计划意见

的函》（琼自然资函〔2019〕496号），拟定了《海南省2019年省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，三单位分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年3月15日向海南省政府报送的《关于审定海南省2019年省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕49号）及海南省政府的相关批示，同意项目土地纳入《海南省2019年省级土地储备计划》。

3、公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目

(1) 项目土地基本情况

公交文化旅游铁路（乐东段龙栖湾站）省级土地储备项目位于乐东县九所镇。为有效控制重大基础设施建设周边区域的土地资源，保障土地的增值收益，本期项目拟收储面积约608.00亩，其中可供出让土地面积约为395.00亩。本项目预计收储成本为3.67亿元，本次融资额度为3.6亿元。

(2) 项目土地取得批复情况

2019年2月14日，乐东黎族自治县规划委员会向海南省自然资源和规划厅报送《关于将海南西环货线三亚至乐东段公交文化旅游项目（乐东段）纳入乐东县总体规划的请示》（乐规字〔2019〕8号），将该项目纳入乐东县总体规划。

2019年2月14日，海南省自然资源和规划厅向乐东县人民政府致函《关于商请将公交文化旅游铁路（乐东段）6个规划站点控制范围可收储土地纳入省级土地储备的函》（琼自然资函〔2019〕411号）。2019年3月25日，乐东黎族自治县人民政府办公室反馈无修改意见和建议。

2019年2月28日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年省级土地储备计划意见的函》（琼自然资函〔2019〕496号），拟定了《海南省2019年省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，三单位分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年3月15日向海南省政府报送的《关于审定海南省2019年省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕49号）及海南省政府的相关批示，同意项目土地纳入《海南省2019年省级土地储备计划》。

4、农垦省级土地储备项目

(1) 项目土地基本情况

农垦省级土地储备项目，位于保亭县、三亚市境内，是在对海南省农垦投资控股集团有限公司建设用地土地资源筛查分析后，按照符合市县总体规划、基础设施配套较为完善、权属无争议、具有市场价值的原则，并征询海南省农垦投资控股集团有限公司意见基础上，纳入2019年省级土地储备计划的土地储备项目。农垦省级储备地面积为1,114.93亩，可供出让的省级储备土地面积：保亭三道农场547.47亩、保亭金江农场170.10亩、三亚南滨农场397.36亩。本项目预计收储成本为3.47亿元，本次融资额度为2.4亿元。

(2) 项目土地取得批复情况

2017年1月18日，海南省人民政府专题会议纪要（〔2017〕10号），对于“合理利用农垦土地出让收益弥补基金缺口”等事宜进行议定。

2018年11月27日，海南省人民政府专题会议纪要（七届17次〔2019〕20号），会议审议并通过了《农垦土地纳入省级储备解决企业职工基本养老保险基金缺口实施方案（送审稿）》等事项。2018年11月30日，海南省人民政府办公厅将上述文件转给海南省自然资源和规划厅。

2019年2月22日，海南省财政厅、海南省人力资源和社会保障厅、海南省自然资源和规划厅向省级各有关单位、省农垦投资控股集团有限公司、各市、县、自治县人民政府印发关于《农垦土地纳入省级储备解企业职工基本养老保险基金缺口实施方案》的通知，该函载明：“经省政府同意，现将《农垦土地纳入省级储备解企业职工基本养老保险基金缺口实施方案》予以印发，遵照执行”。

2019年3月1日，海南省农垦集团有限公司向海南省自然资源和规划厅发送《关于提供海棠山等项目地块纳入省级土地储备用于解决农垦社保资金缺口问题的函》，该函载明：“经我集团与下属海垦实业集团共同筛选，拟选定位于保亭的海棠山项目、宝雅庄园项目、金橡树项目以及三亚的望海果岭项目中规划建设用地合计约1211.41亩土地纳入省级储备，以解决农垦资金社保缺口问题”。

2019年2月28日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年省级土地储备计划意见的函》（琼自然资函〔2019〕496号），拟定了《海南省2019年省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，三单位分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年3月15日向海南省政府报送的《关于审定海南省2019年省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕49号）及海南省政府的相关批示，同意项目土地纳入《海南省2019年省级土地储备计划》。

2019年3月7日，海南省自然资源和规划厅向海南省人民政府报送《关于审定2019年农垦省级土地储备项目第一批次拟收储土地选址方案的请示》（琼自然资〔2019〕47号），该方案载明：“选定了第一批次拟收储土地约74.33公顷（1,115.00亩），其中，保亭县三道农场约36.47公顷（547亩）、保亭县金江农场约11.4公顷（171亩）、三亚市南滨农场约26.47公顷（397亩）”；经海南省政府常务副省长阅示拟同意并要求征得农垦、三亚、保亭的同意。

2019年4月8日，海南省农垦投资控股集团有限公司向海南省自然资源和规划厅发送《关于2019年农垦省级土地储备项目第一批次拟收储土地选址方案意见的复函》（琼垦企函〔2019〕47号），该函载明：“为妥善解决海南农垦社保资金缺口问题，同意海南省自然资源和规划厅将权属为农垦集团及其下属集团的原国营三道农场547.00亩（位于保亭县）、原国营金江农场171.00亩（位于保亭县）、原国营南滨农场397.00亩（位于三亚市）土地纳入2019年省级土地储备计划”。

2019年4月14日，保亭黎族苗族自治县人民政府向省自然资源和规划厅发送《关于反馈2019年农垦省级土地储备项目保亭县三道农场和金江农场拟收储土地选址方案意见的函》，该函载明：“拟收储保亭县三道农场土地面积约547亩，我县拟建的海棠山项目在该面积范围内，用地面积100亩；拟收储保亭县金江农场土地面积约为171亩，我县拟建的宝雅康养医谷项目在该面积范围内，用地面积约127亩，上述2宗项目均已列入我县2017年度用地计划，目前正在办理项目农转用手续”。

2019年7月12日，三亚市人民政府向自然资源和规划厅发送《关于对2019年农垦省级土地储备项目三亚市南滨农场拟收储土地选址方案意见的复函》，该函

载明：“拟收储的三亚市南滨农场土地分为东西两个地块，面积共约397亩，经核查《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（多规合一）动态维护优化方案，该约397亩用地规划性质为旅游建设用地。该用地位于2017年4月20日批复实施的《三亚市南滨南起步控制性详细规划》范围内，控规中该约397亩用地规划性质涉及旅馆用地、娱乐用地、公园绿地、排水用地、社会停车场用地、规划路等，该拟收储土地后期开发建设时应按控规确定的规划用途和规划指标进行规划建设”。

5、乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目

(1) 项目土地基本情况

乐东县滨海旅游度假区省级土地储备项目位于乐东黎族自治县龙栖湾旅游度假区规划区域，利用区位土地资源及省级土地储备政策的优势，加快乐东滨海旅游度假区整体开发进程，将龙栖湾开发建设成为国际级的海湾景观区域。根据《乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目合作开发方案》要求，该项目用地总面积4,510.00亩，以旅游、商业和住宅等经营性建设用地为主，预计可出让面积为3,157.00亩，其中纳入土地出让计划的可出让面积为1,339.10亩。本项目预计收储成本为16.36亿元，本次融资额度为0.6亿元。

(2) 项目土地取得批复情况

2015年8月20日，海南省国土资源厅向海南省人民政府报送《关于审定〈乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目合作开发方案（送审稿）〉的请示》（琼国土资〔2015〕124号），该方案经海南省人民政府常务副省长阅示同意。

2019年2月28日，海南省自然资源和规划厅向省发展改革委员会、省财政厅、中国人民银行海口中心支行致函《关于征求海南省2019年省级土地储备计划意见的函》（琼自然资函〔2019〕496号），拟定了《海南省2019年省级土地储备计划（征求意见稿）》征求三单位意见，三单位分别回函均无意见。

根据海南省自然资源和规划厅于2019年3月15日向海南省政府报送的《关于审定海南省2019年省级土地储备计划的请示》（琼自然资〔2019〕49号）及海南省政府的相关批示，同意项目土地纳入《海南省2019年省级土地储备计划》。

综上，本所律师认为，本次债券募投项目均已纳入海南省 2019 年省级土地储备计划，符合《土地储备管理办法》中所指的拟收储土地范畴，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

四、项目收益融资平衡安排

（一）项目资金

根据海南省土储中心于2019年8月6日出具的《2019年海南省本级土地储备专项债券(二至三期)项目收益与融资自求平衡方案》，该方案载明：“本次计划收储的土地将于2020-2026年进行出让，截止2026年预计土地使用权出让收入为120.09亿元，拟上缴或扣除的应计提基金（资金）为42.40亿元，预计可支配土地出让收入为77.69亿元。本次计划收储的土地资金支出预计为48.92亿元。到期还本付息后，期末资金余额为32.76亿元。在专项债券存续期间，预计可支配土地出让收入为77.69亿元，扣除发行成本0.04亿元，可用于偿还专项债券本息的资金余额为77.65亿元；本项目预计发行债券融资36.00亿元，其中已发行8.1亿元，此次发行债券27.90亿元，其中5年期3.70亿元，7年期24.20亿元，假设本次债券利率分别为3.50%和4.00%，预计截止2026年末累计还本付息44.90亿元，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.73，项目收益可以覆盖融资成本”。

（二）项目收益融资平衡

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所于2019年8月7日出具的“众环琼综字[2019]0008号”《2019年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）财务评价报告》，对本次债券总体评价认为：“2019年海南省本级土地储备专项债券(二至三期)可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为土地收储提供足够的资金支持，保障土地收储的顺利推进。同时，所收储土地的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足土地储备专项债券的还本付息要求，可实现项目收益与融资自求平衡”。

综上，本次债券对应项目所需资金来源为发行地方政府债券筹集的土地储备资金，资金将用于本次债券对应的土地储备项目，同时，土地使用权出让收入用来还本付息，可以实现项目收益与融资平衡。

五、中介机构主体资格

(一) 法律服务机构主体资格

北京市炜衡律师事务所为本次债券发行出具法律意见书，根据北京市司法局核发的《律师事务所执业许可证》及北京市司法局网络公示系统，截止本法律意见书出具日，基本情况如下：

名称	北京市炜衡律师事务所
名称统一社会信用代码	31110000E000163031
组织形式	特殊的普通合伙
住所	北京市海淀区北四环西路66号第三极写字楼A座16层
负责人	王冰
主管机关	海淀区司法局

北京市炜衡律师事务所持有北京市司法局于2016年8月2日核发的《律师事务所执业许可证》，批准文号为：京司发【1995】86号。

另，根据北京市炜衡律师事务所与海南省土地储备整理交易中心签订的《专项法律服务合同》记载：海南省土地储备整理交易中心委托北京市炜衡律师事务所就本次发行事宜提供专项法律服务并出具法律意见书，该《专项法律服务合同》落款处均有双方盖章。

(二) 财务评价机构主体资格

中审众环为本次债券发行出具《2019海南省本级土地储备专项债券（二至三期）项目财务评价报告》，根据其持有的《会计师事务所执业证书》及《营业执照》，基本情况如下：

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所
名称统一社会信用代码	91460100MA5RC30UX7

类 型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	海南省海口市美兰区和平大道66号宝安江南城营销中心
负责人	雷小玲
营业期限	2015年10月13日至长期
经营范围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
登记机关	海口市美兰区工商行政管理局海甸工商所

中审众环持有海南省财政厅于2018年6月22日核发的《会计师事务所执业证书》，分所执业证书编号为：420100054601，批准文号为：琼财会函（2016）71号。

中审众环持有中华人民共和国财政部与中国证券监督管理委员会于2017年11月28日核发的证书序号为：000112《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，证书有效期至2019年11月27日。

综上，本所及中审众环分别持有现行有效的《律师事务所执业许可证》、《会计师事务所执业证书》，已取得相关部门批准并具备相关执业资质。

六、法律风险提示

(一) 重要提示

根据海南省土储中心出具的《收益与融资自求平衡方案》载明,该方案是“基于一定假设和估计的基础上编制的,但预测所依据的各种假设具有不确定性,进行投资决策时应谨慎使用”,由于该方案假设和估计的不确定性,可能无法按照计划进行,进而会影响项目投资收益的平衡。

(二) 收储土地面积、资金有关风险

1、关于收储土地资金超出预期费用

根据海南省土储中心出具的《收益与融资自求平衡方案》和本所律师合理核查,置换省级土地储备项目拟收储地块四至尚未最终确定,相应土地收储资金支出金额可能发生变化,实际土地收储资金支出有超出本次预期费用的可能,可能产生一定的经济和法律风险。

2、关于部分土地出让面积、出让价格的不确定性

根据中审众环出具的《财务评价报告》和本所律师合理核查,本次土地收储计划所涉项目关于环岛旅游公路、公交文化旅游铁路、农垦项目、乐东县滨海旅游度假区等四个省级土地储备项目地块,由于尚未开展区域控制性详细规划,且上述区域缺乏可比地块的历史成交价格记录,四个项目预计可出让面积、出让价格出自海南省土地储备整理交易中心的合理预计,这种预计具有一定不确定性,可能产生一定的经济和法律风险。

(三) 征地拆迁风险

受到征地拆迁进程的影响,土地供应进程可能无法按照计划进行,进而会影响本次债券还本付息。

(四) 审批手续延期风险

本次核查范围内的拟收储土地已履行部分前期审批手续,尚待按照《土地储备管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定进行后续整理、储备工作。

（五）利率波动风险

本次发行债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（六）流动性风险

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

（七）政策风险

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策变化的风险。

（八）流程风险

由于土地储备涉及的情况较为复杂，审批程序包括立项、规划、征地、拆迁、土地招拍挂等环节，项目存在是否能够顺利执行的风险。

七、结论性法律意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本次土地储备专项债券的发行主体为海南省人民政府，符合《管理办法》第五条和《资金财务管理办法》第七条关于发行主体资格之规定。

（二）本次发行债券的预算调整方案履行了申请上报并经海南省六届人大常委会第十一次会议审议批准，且在财政厅核准的2019年新增债券资金分配及省本级预算调整方案中预算支出指标额度内，符合《管理办法》、《专项债务预算管理办法》关于额度管理、专项债务限额和余额、预算编制和批复等相关规定。

（三）本次专项债券募集资金计划由项目实施机构用于本次土地储备项目，符合《管理办法》第八条关于土地储备专项债券资金专项用于土地储备之规定。

(四) 本次债券对应土地项目实施主体为纳入国土资源部名录管理的海南省土储中心，其具备承担土地储备工作的主体资格，符合《土地储备管理办法》及《管理办法》关于实施主体资格之规定，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(五) 本次债券募投项目均已纳入海南省 2019 年省级土地储备计划，符合《土地储备管理办法》规定的拟收储土地范畴，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(六) 根据中审众环出具的《财务评价报告》本期债券的土地储备具有稳定的预期偿债资金来源，能够满足土地储备专项债券的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡，符合《管理办法》、《土地储备管理办法》、《资金财务管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

(七) 为本次债券提供专项服务的法律服务机构、财务评价机构均具备相应主体资格与从业资质,符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所经办律师签字并加盖公章后生效。

(以下无正文，为本法律意见书签署页)

(本页无正文，为《北京市炜衡律师事务所关于 2019 年海南省本级土地储备专项债券（二至三期）发行之法律意见书》的签署页)

北京市炜衡律师事务所



负责人: 王冰
王冰

经办律师: 陈建荣
陈建荣

经办律师: 杨琳
杨琳



2019 年 8 月 9 日