

2018 年湖北省仙桃市土地储备专项债券  
募投项目情况





# 2018 年湖北省仙桃市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：仙桃市合计 42,000.00 万元。

## 一、2018 年仙桃市本级（含区）土地储备项目情况

### （一）基本情况

本次仙桃市土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 42,000.00 万元，涉及市本级的 12 个地块。

### （二）募投项目情况

#### 1. 区域情况

仙桃市隶属湖北省，位于湖北“金三角”（襄阳、宜昌、黄石三市构成的三角区）优先发展区的中心和“两江”（长江、汉江）经济开发带的交汇点，定位为武汉城市圈西翼中心城市，交通便利，区位条件优越，是湖北省江汉平原的商贸、政治、交通中心，湖北省政府规划的六大物流枢纽。2015-2017 年，仙桃市分别实现一般公共预算收入 27.69 亿元、29.08 亿元和 30.90 亿元，政府性基金收入分别为 6.76 亿元、7.86 亿元和 8.46 亿元。

表 1 仙桃市 2015—2017 年财政经济数据

| 项目              | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元）      | 597.61 | 647.55 | 718.66 |
| 一般公共预算收入（亿元）    | 27.69  | 29.08  | 30.90  |
| 政府性基金收入（亿元）     | 6.76   | 7.86   | 8.46   |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 6.37   | 7.48   | 7.89   |
| 政府性基金支出（亿元）     | 12.33  | 9.13   | 16.58  |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 6.36   | 7.38   | 14.94  |

#### 2. 项目情况



按照财政部要求，此次仙桃市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于仙桃市的三支渠东地块、梅湖小区北地块、弘盛汽车东侧地块、沔州大道北地块、沔州南侧地块、仙彭路西侧地块、彭路东侧仙地块、肖阳河西侧地块、肖阳河东侧地块、和平路东侧地块、新城大道北侧地块以及桃花岭路南侧地块的土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过大成律师事务所合法性审核。

表 2 仙桃市土地储备项目概况

| 项目名称         | 项目概况                                                  |              | 项目总投资<br>(万元) | 计划出<br>让时间 | 项目实施方         |
|--------------|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------|---------------|
|              | 四至范围                                                  | 项目面积<br>(公顷) |               |            |               |
| 三支渠东<br>地块   | 沔州大道<br>南，三支渠<br>东侧                                   | 12.47        | 1,995.81      | 2022       | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 梅湖小区<br>北地块  | 沙嘴办事<br>处前通路<br>东、梅湖小<br>区北、新城<br>大道南侧                | 8.60         | 1,363.20      | 2021       | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 弘盛汽车<br>东侧地块 | 沙嘴办事<br>处纬三路<br>南、弘盛汽<br>车东                           | 7.67         | 1,238.13      | 2021       | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 沔州大道<br>北地块  | 沙嘴办事<br>处钱沟南<br>路东、沔州<br>大道北、原<br>新客运站<br>与绿湾小<br>区西侧 | 48.07        | 14,156.20     | 2020       | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 沔州南侧<br>地块   | 沙嘴办事<br>处三羊西<br>侧、汪洲河<br>东、沔州大<br>道南侧                 | 38.60        | 6,104.17      | 2021       | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 仙彭路西<br>侧地块  | 沙嘴办事<br>处三羊南、<br>监委东、仙                                | 2.53         | 421.05        | 2021       | 仙桃市土地<br>储备中心 |



|              |                                              |       |           |      |               |
|--------------|----------------------------------------------|-------|-----------|------|---------------|
|              | 彭公路西                                         |       |           |      |               |
| 彭路东侧<br>仙地块  | 沙嘴办事<br>处仙彭公<br>路东与沔<br>州大道交<br>汇处、翔球<br>西   | 8.67  | 1,565.38  | 2021 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 肖阳河西<br>侧地块  | 位于沙嘴<br>办事处肖<br>阳河西、沔<br>州大道南、<br>翔球东        | 6.00  | 856.69    | 2022 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 肖阳河东<br>侧地块  | 龙华山办<br>事处肖阳<br>河东、和平<br>路西、沔州<br>大道南        | 39.87 | 5,711.26  | 2022 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 和平路东<br>侧地块  | 龙华山办<br>事处和平<br>路东、普天<br>对面、三支<br>渠西         | 28.13 | 4,028.10  | 2021 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 新城大道<br>北侧地块 | 龙华山办<br>事处和平<br>路以东、新<br>城大道以<br>北、六合机<br>械西 | 22.60 | 3,269.38  | 2022 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 桃花岭路<br>南侧地块 | 龙华山办<br>事处和平<br>路以东、桃<br>花岭大道<br>以南          | 23.40 | 3,063.03  | 2022 | 仙桃市土地<br>储备中心 |
| 合计           |                                              |       | 43,772.40 |      |               |

### 3. 资金平衡

本项目对应 12 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 43,772.40 万元。

仙桃市土地储备项目总投资 43,772.40 万元，项目融资 42,000.00 万元，资本金 1,772.40 万元。按照资金募集计划，本期



债券 42,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 50,652.00 万元：包括计入建设期债券利息 1,730.40 万元，计入运营期债券利息 6,921.60 万元以及债券本金 42,000.00 万元。

表 3-1 仙桃市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 项目名称      | 年度   | 期初本金<br>余额 | 当年新增<br>本金 | 当年偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|-----------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 仙桃市土地储备项目 | 2018 | -          | 42,000.00  | -          | 42,000.00  | -          | -            |
|           | 2019 | 42,000.00  | -          | -          | 42,000.00  | 1,730.40   | 1,730.40     |
|           | 2020 | 42,000.00  | -          | -          | 42,000.00  | 1,730.40   | 1,730.40     |
|           | 2021 | 42,000.00  | -          | -          | 42,000.00  | 1,730.40   | 1,730.40     |
|           | 2022 | 42,000.00  | -          | -          | 42,000.00  | 1,730.40   | 1,730.40     |
|           | 2023 | 42,000.00  | -          | 42,000.00  | -          | 1,730.40   | 43,730.40    |
|           | 合计   | -          | -          | -          | -          | 8,652.00   | 50,652.00    |

根据土地价格预测数据，仙桃市土地储备项目对应的土地出让收入为 880,196.70 万元。扣除农业土地开发资金(45 元/平方米\*15%)、农田水利建设资金(10%)、教育资金(10%)及保障性安居工程资金(10%)四项政策性成本 252,779.31 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 627,417.39 万元。

表 3-2 仙桃市土地储备项目收益测算表

| 序号 | 项目         | 单位    | 合计         |
|----|------------|-------|------------|
| 一  | 土地出让收入     | 万元    | 880,196.70 |
| 1  | 可出让的土地面积   | 公顷    | 195.60     |
| 2  | 土地均价       | 万元/公顷 | 4,500.00   |
| 二  | 土地扣减项目     | 万元    | 252,779.31 |
| 1  | 四项基本政策成本   | 万元    | 252,779.31 |
| 2  | 其他政策性成本    | 万元    | 0.00       |
| 三  | 用于资金平衡相关收益 | 万元    | 627,417.39 |

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积\*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目



根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 12.82 倍。

需要说明的是：上述测算中债券发行利率预测参考 2018 年 8 月 24 日中国债券信息网公布国债 5 日均值的 1.2 倍，本次发行利率暂取 4.12% 作为计算上限。

综上所述，仙桃市土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数为 12.82。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。