



2018 年湖北省天门市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：天门市合计 40,000.00 万元。其中：天门市本级（含区）40,000.00 万元。

一、2018 年天门市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次天门市土地收购储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 40,000.00 万元，涉及天门市本级的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

天门市隶属湖北省，位于省境中部，汉江北岸。2015-2017 年，天门市本级分别实现一般公共预算收入 195,851.00 万元、179,719.00 万元和 192,300.00 万元，政府性基金收入分别为 151,755.00 万元、134,523.00 万元和 223,530.00 万元。

表 1 天门市本级 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	4,401,000.00	4,712,700.00	5,282,500.00
一般公共预算收入（万元）	195,851.00	179,719.00	192,300.00
政府性基金收入（万元）	151,755.00	134,523.00	223,530.00
其中：国有土地出让收入（万元）	94,370.00	48,765.00	139,216.00

项目	2015 年	2016 年	2017 年
政府性基金支出（万元）	151,755.00	134,523.00	183,806.00
其中：国有土地出让支出（万元）	125,948.00	70,477.00	96,876.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次天门市本级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天门市本级的北湖二期综合改造土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北百思特律师事务所合法性审核。

表 2 天门市本级土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让 时间	项目 实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
北湖二期综合改造项目	东至西湖路西、南至北湖大道北、西至汉北堤东、北至环北路南	200.00	90,000.00	2018-2023 年	天门市土地收购储备中心
合计			90,000.00		

3. 资金平衡

本项目对应 1 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 90,000.00 万元，其中：

(1) 北湖二期综合改造项目

北湖二期综合改造土地储备项目总投资 90,000.00 万元，项目融资 40,000.00 万元，其他资金安排 50,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 40,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 48,240.00 万元。

表 3-1-1 天门市本级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 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
北湖二期综合改造项目	2018		40,000.00		40,000.00	412.00	412.00
	2019	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2020	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2021	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2022	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2023	40,000.00		40,000.00	-	1,236.00	41,236.00
	合计		40,000.00	40,000.00		8,240.00	48,240.00

根据土地价格预测数据，北湖二期综合改造项目对应的土地出让收入为 123,226.17 万元，扣除 13,553.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 109,672.42 万元。

表 3-1-2 北湖二期综合改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	123,226.17
1	可出让的土地面积	公顷	100.00
2	土地均价	万元/公顷	1,232.2617
二	土地扣减项目	万元	13,553.75
1	四项基本政策成本	万元	9,856.97
2	其他政策性成本	万元	3,696.78
三	用于资金平衡相关收益	万元	109,672.42

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 2.27 倍。

需要说明的是：上述测算中债券发行利率预测来源于 2018 年 8 月 24 日中债网公布的 3 年期、5 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍，即 3 年期按 3.97%测算，5 年期按 4.12%测算。

综上所述，天门市本级以上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 2.27 倍。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。