

附件 1

2018 年湖北省潜江市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：潜江市合计 31,300 万元。其中：潜江市本级（含区）31,300 万元。

一、2018 年潜江市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次潜江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 31,300 万元，涉及潜江市的 5 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

潜江市隶属于湖北省，属于省直管市。2015-2017 年，潜江市分别实现一般公共预算收入 615,754 万元、640,999 万元和 656,719 万元，政府性基金收入分别为 90,840 万元、58,922 万元和 57,218 万元。

表 1 潜江市 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）	5,570,700.00	6,021,900.00	6,718,600.00
一般公共预算收入（万元）	615,754.00	640,999.00	656,719.00
政府性基金收入（万元）	90,840.00	58,922.00	57,218.00
其中：国有土地出让收入（万元）	89,694.00	58,922.00	53,599.00
政府性基金支出（万元）	90,840.00	58,922.00	57,218.00
其中：国有土地出让支出（万元）	89,694.00	58,922.00	53,599.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次潜江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潜江市的五块土地储备项目建设分别为中南雅苑土地储备项目建设、潜江市委党校土地储备项目建设、潜江市技校土地储备项目建设、妙庭观土地储备项目建设及湖滨小区土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 潜江市土地储备项目概况

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）			
潜江市委党校	东抵体育广场、南抵红梅路、西抵三中、北抵集贤一街	2.694778	5,100.00	2018 年 11 月	潜江市土地收购储备中心
潜江市技校	东抵地税局、南抵红梅路、西抵三中、北抵市委党校	2.92014	8,173.00	2018 年 11 月	潜江市土地收购储备中心
湖滨小区	东抵湖滨路、南抵马昌垸路、西抵百里长渠、北抵殷台路	10.89325	6,133.00	2018 年 11 月	潜江市土地收购储备中心
妙庭观	东抵深河路、南抵腾飞化工厂、西抵海韵置业有限公司、北抵马昌垸路	2.29780	982.00	2018 年 11 月	潜江市土地收购储备中心
中南雅苑	东抵紫光路、南抵中南世纪雅苑、西抵百里长渠、北抵保驾路	8.23954	10,912.00	2018 年 11 月	潜江市土地收购储备中心
合计			31,300.00		

3. 资金平衡

本项目对应 5 个土地储备项目，项目概算总投资规模为

31,300.00 万元，其中：

(1) 潜江市委党校项目

潜江市委党校土地储备项目总投资 5,100.00 万元，项目融资 5,100.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,100.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 5,707.41 万元。

表 3-1-1 潜江市委党校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
潜江市委党校土地储备项目	2018		5,100.00		5,100.00		
	2019	5,100.00			5,100.00	202.47	202.47
	2020	5,100.00			5,100.00	202.47	202.47
	2021	5,100.00		5,100.00		202.47	5,302.47
	合计		5,100.00	5,100.00		607.41	5,707.41

根据土地价格预测数据，潜江市委党校土地储备项目对应的土地出让收入为 6,063.25 万元，扣除土地扣减项目 278.24 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 5,785.01 万元。

表 3-1-2 潜江市委党校项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,063.25
1	可出让的土地面积	公顷	2.694778
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	278.24
1	四项基本政策成本	万元	278.24
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,785.01

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 1.01 倍。

(2) 潜江市技校项目

潜江市技校土地储备项目总投资 8,173.00 万元，项目融资 8,173.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 8,173.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 9,146.41 万元。

表 3-1-3 潜江市技校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
潜江市技校土地储备项目	2018		8,173.00		8,173.00		
	2019	8,173.00			8,173.00	324.47	324.47
	2020	8,173.00			8,173.00	324.47	324.47
	2021	8,173.00		8,173.00		324.47	8,497.47
	合计		8,173.00	8,173.00		973.41	9,146.41

根据土地价格预测数据，潜江市技校土地储备项目对应的土地出让收入为 9,636.47 万元，扣除土地扣减项目 378.16 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 9,258.31 万元。

表 3-1-4 潜江市技校项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,636.47
1	可出让的土地面积	公顷	2.92014
2	土地均价	万元/公顷	3,300.00
二	土地扣减项目	万元	378.16
1	四项基本政策成本	万元	378.16
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,258.31

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 1.01 倍。

(3) 湖滨小区项目

湖滨小区土地储备项目总投资 6,133.00 万元，项目融资 6,133.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,133.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 6,863.44 万元。

表 3-1-5 湖滨小区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
湖滨小区土地储备项目	2018		6,133.00		6,133.00		
	2019	6,133.00			6,133.00	243.48	243.48
	2020	6,133.00			6,133.00	243.48	243.48
	2021	6,133.00		6,133.00		243.48	6,376.48
	合计		6,133.00	6,133.00		730.44	6,863.44

根据土地价格预测数据，湖滨小区土地储备项目对应的土地出让收入为 24,509.81 万元，扣除土地扣减项目 1,124.72 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 23,385.09 万元。

表 3-1-6 湖滨小区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	24,509.81
1	可出让的土地面积	公顷	10.89325
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	1,124.72
1	四项基本政策成本	万元	1,124.72
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	23,385.09

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 3.41 倍。

(4) 妙庭观项目

妙庭观土地储备项目总投资 982.00 万元，项目融资 982.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 982.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 1,098.97 万元。

表 3-1-7 妙庭观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
妙庭观土地储备项目	2018		982.00		982.00		
	2019	982.00			982.00	38.99	38.99
	2020	982.00			982.00	38.99	38.99
	2021	982.00		982.00		38.99	1020.99
	合计		982.00	982.00		116.97	1098.97

根据土地价格预测数据，妙庭观土地储备项目对应的土地出让收入为 5,170.05 万元，扣除土地扣减项目 237.25 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 4,932.80 万元。

表 3-1-8 妙庭观项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,170.05
1	可出让的土地面积	公顷	2.2978
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	237.25
1	四项基本政策成本	万元	237.25
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,932.80

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 4.49 倍。

(5) 中南雅苑项目

中南雅苑土地储备项目总投资 10,912.00 万元，项目融资 10,912.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,912.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 12,211.63 万元。

表 3-1-9 中南雅苑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
中南雅苑土地储备项目	2018		10,912.00		10,912.00		
	2019	10,912.00			10,912.00	433.21	433.21
	2020	10,912.00			10,912.00	433.21	433.21
	2021	10,912.00		10,912.00		433.21	11,345.21
	合计		10,912.00	10,912.00		1,299.63	12,211.63

根据土地价格预测数据，中南雅苑土地储备项目对应的土地出让收入为 18,538.97 万元，扣除土地扣减项目 850.74 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 17,688.23 万元。

表 3-1-10 中南雅苑项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	18,538.97
1	可出让的土地面积	公顷	8.23954
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	850.74
1	四项基本政策成本	万元	850.74
2	其他政策性成本	万元	
三	用于资金平衡相关收益	万元	17,688.23

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 1.45 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，潜江市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在 1.01-4.49 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过中勤万信会计事务所（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。