

附件 1

2018 年湖北省荆门市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：荆门市合计 139,044.00 万元。其中：荆门市本级(含区)79,917.00 万元、沙阳县 24,434.00 万元、京山市 34,693.00 万元。

一、2018 年荆门市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次荆门市土地储备供应中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 79,917.00 万元，涉及荆门市本级七大片区地块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

荆门市隶属湖北省，位于湖北省中部，汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南分别与荆州市、潜江市、天门市接壤。2015-2017 年，荆门市本级分别实现一般公共预算收入 31.36 亿元、38.82 亿元和 43.87 亿元，政府性基金收入分别为 26.43 亿元、39.72 亿元和 20.30 亿元。

表 1 荆门市本级 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	-	-	-
一般公共预算收入（亿元）	31.36	38.82	43.87
政府性基金收入（亿元）	26.43	39.72	20.30
其中：国有土地出让收入（亿元）	24.44	38.53	18.38
政府性基金支出（亿元）	27.93	56.28	31.21
其中：国有土地出让支出（亿元）	22.85	53.42	26.18

2. 项目情况

按照财政部要求，此次荆门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荆门市本级的三国水游城土地储备项目建设、漳河 5A 级景区土地储备项目建设、车桥小区土地储备项目建设、凤凰湖西区土地储备项目建设、漳富双喜小区土地储备项目建设、蓝领公寓土地储备项目建设和杨冲小区的土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北京中金律师事务所合法性审核。

表 2 荆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)			
三国水游城	东至车桥水库、南至车桥水库、西于空地、北至漳河大道	40.20	18,108.09	2019-2020	荆门市土地储备供应中心
漳河 5A 级景区	东至焦柳铁路、南至规划道路、西至漳河大道、北至爱飞客路	31.00	13,963.95	2020-2022	荆门市土地储备供应中心
车桥小区	东至空地、南至深圳大道、西至西外环、北至焦柳铁路	22.70	10,225.22	2019-2020	荆门市土地储备供应中心
凤凰湖西区	关公大道西段以南、荆沙铁路以东、荆山大道以西、总干渠两侧	22.60	10,180.17	2020-2021	荆门市土地储备供应中心
漳富双喜小区	东至荆沙铁路、南至凤袁路、西至荆楚大道、北至凤袁横路	14.00	6,306.30	2020-2021	荆门市土地储备供应中心

蓝领公寓	新台路南，新台东路西，王林港河东，泉水大道北	29.57	13,321.34	2022-2023	荆门市土地储备供应中心
杨冲小区	杨冲河东，北三环南，长宁大道西，杨冲路以北	17.52	7,891.88	2022	荆门市土地储备供应中心
合计			79,996.95		

3. 资金平衡

本项目对应 7 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 79,996.95 万元。

荆门市本级土地储备项目总投资 79,996.95 万元，项目融资 79,917.00 万元，资本金 79.95 万元。按照资金募集计划，本期债券 79,917.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 96,379.94 万元。

表 3-1 荆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
荆门市本级土地储备项目	2018	-	79,917.00	-	79,917.00	-	-
	2019	79,917.00	-	-	79,917.00	3,292.58	3,292.58
	2020	79,917.00	-	-	79,917.00	3,292.58	3,292.58
	2021	79,917.00	-	-	79,917.00	3,292.58	3,292.58
	2022	79,917.00	-	-	79,917.00	3,292.58	3,292.58
	2023	79,917.00	-	79,917.00	-	3,292.58	83209.58
	合计					16462.90	96379.90

根据土地价格预测数据，荆门市本级土地储备项目对应的土地出让收入为 159,834.06 万元，扣除农业土地开发资金（0.47 万元/亩）、农田水利建设资金（2.5%）、教育资金（2.5%）及保障性安居工程资金（2.5%）13,239.59 万元及其他政策性成本 7,991.70 万

元，共计扣除 21,231.29 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 138,602.77 万元。

表 3-2 荆门市本级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	159,834.06
1	可出让的土地面积	公顷	177.59
2	土地均价	万元/公顷	900.00
二	土地扣减项目	万元	21,231.29
1	四项基本政策成本	万元	13,239.59
2	其他政策性成本	万元	7,991.70
三	用于资金平衡相关收益	万元	138,602.77

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 1.44 倍。

二、2018 年沙洋县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次沙洋县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 24,434.00 万元，涉及四大片区地块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

沙洋县隶属于湖北省荆门市，位于汉江中下游，江汉平原北端，东临汉江与钟祥市、天门市隔江相望；西濒漳水，与当阳市毗临；南滨长湖，与江陵县、潜江市交界；北靠荆山余脉，与掇刀区、东宝区接壤。2015-2017 年，沙洋县分别实现一般公共预算收入 6.70 亿元、

7.71 亿元和 8.63 亿元，政府性基金收入分别为 3.76 亿元、9.47 亿元和 1.85 亿元。

表 1 沙洋县 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）	224.68	245.11	277.49
一般公共预算收入（亿元）	6.70	7.71	8.63
政府性基金收入（亿元）	3.76	9.47	1.85
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.59	9.20	1.51
政府性基金支出（亿元）	7.67	12.99	8.29
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.59	9.20	1.51

2. 项目情况

按照财政部要求，此次沙洋县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沙洋县的古扬水运河项目土地储备项目、沙洋疏港铁路土地储备项目、新湖新社区土地储备项目和花卉交易市场土地收储项目的建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北京中金律师事务所合法性审核。

表 2 沙洋县土地储备项目概况

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）			
古扬水运河	长林监狱以南，348 国道以东，荷花南路以西	15.30	8,840.27	2023	沙洋县土地收购储备中心
沙洋疏港铁路	沿线隶属湖北省荆门市沙洋县，线路经过曾集镇、高阳镇、官当镇、沙洋镇等四个乡镇	137.15	193,752.28	2019-2023	沙洋县交通投资有限公司
新湖新社区	北环路以北，荷花北	12.00	1,750.91	2022	沙洋县宏图城市建设投

	路以西，规划道路以南				资有限公司
花卉交易市场	开源大道与汉津大道交汇处	7.37	3,151.73	2023	沙洋县土地收购储备中心
合计			207,495.18		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 207,495.18 万元。

沙洋县土地储备项目总投资 207,495.18 万元，项目融资 24,434.00 万元，资本金 183,061.18 万元。按照资金募集计划，本期债券 24,434.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 29,467.40 万元。

表 3-1 沙洋县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
沙洋县土地储备项目	2018	-	24,434.00	-	24,434.00	-	-
	2019	24,434.00	-	-	24,434.00	1,006.68	1,006.68
	2020	24,434.00	-	-	24,434.00	1,006.68	1,006.68
	2021	24,434.00	-	-	24,434.00	1,006.68	1,006.68
	2022	24,434.00	-	-	24,434.00	1,006.68	1,006.68
	2023	24,434.00	-	24,434.00	-	1,006.68	25,440.68
	合计					5,033.40	29,467.40

根据土地价格预测数据，沙洋县土地储备项目对应的土地出让收入为 79,022.39 万元，扣除农业土地开发资金（0.47 万元/亩）、农田水利建设资金（2.5%）、教育资金（2.5%）及保障性安居工程资金（2.5%）7,138.03 万元及其他政策性成本 3,951.12 万元，共计扣除 11,089.15 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 67,933.23 万元。

表 3-2 沙洋县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	79,022.39
1	可出让的土地面积	公顷	171.80
2	土地均价	万元/公顷	460.00
二	土地扣减项目	万元	11,089.15
1	四项基本政策成本	万元	7,138.03
2	其他政策性成本	万元	3,951.12
三	用于资金平衡相关收益	万元	67,933.23

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 2.31 倍。

三、2018 年京山市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次京山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 34,693.00 万元，涉及六大片区地块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

京山市位于湖北省中部，地处鄂中平原腹地，北倚大洪山，南临江汉平原，总面积 3520 平方公里，总人口 65.3 万（其中城区人口 16 万），辖 14 个镇、1 个开发区（经济开发区）、1 个新区（温泉新区），405 个行政村。2015-2017 年，京山市分别实现一般公共预算收入 13.69 亿元、15.08 亿元和 16.22 亿元，政府性基金收入分别为 10.35 亿元、12.71 亿元和 25.71 亿元。

表 1 京山市 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)	307.51	338.68	373.00
一般公共预算收入 (亿元)	13.69	15.08	16.22
政府性基金收入 (亿元)	10.35	12.71	25.71
其中: 国有土地出让收入 (亿元)	9.96	11.75	23.99
政府性基金支出 (亿元)	13.17	15.77	31.15
其中: 国有土地出让支出 (亿元)	9.96	11.75	23.99

2. 项目情况

按照财政部要求, 此次京山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京山市的温泉路钢化玻璃厂商住储备地块 (一) 西土地储备项目建设、温泉路钢化玻璃厂商住储备地块 (二) 东土地储备项目建设、钢化玻璃厂原厂区土地储备项目建设、京山温泉新区赛事中心土地储备项目建设、乌龙河西侧地块土地储备项目建设、京山碧桂园三期商住土地储备项目建设。目前, 上述土地储备项目均已经通过湖北京中金律师事务所合法性审核。

表 2 京山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)			
温泉路钢化玻璃厂商住储备地块 (一) 西	东为空地; 南是空地; 西邻武荆连接线; 北靠温泉路	5.70	4,792.79	2019	京山市国土资源局
温泉路钢化玻璃厂商住储备地块 (二) 东	东邻京山污水处理厂; 南为空地; 西是空地; 北靠温泉路	9.20	7,735.73	2019	京山市国土资源局
钢化玻璃厂原厂区	东至空地; 南至京山	7.00	10,010.00	2019	京山市国土资源局

	河；西至空地；北至空地				
京山温泉新区赛事中心	东为农田；南是京山河；西邻体育场馆；北靠温泉路	8.30	6,106.10	2020	京山市国土资源局
乌龙河西侧地块	东至乌龙河；南至三间桥居民点；西至湖北华兴锅炉仪表制造有限公司；北至轻机大道	5.70	3,067.06	2019	京山市国土资源局
京山碧桂园三期商住项目	东为武荆连接线；南是窑山还建小区；西邻京山外校；北靠京山河	4.90	3,016.01	2020	京山市国土资源局
合计			34,727.69		

3. 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备片区地块，项目概算总投资规模为 34,727.69 万元。

京山市土地储备项目总投资 34,727.69 万元，项目融资 34,693.00 万元，资本金 34.69 万元。按照资金募集计划，本期债券 34,693.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 41,839.76 万元。

表 3-1 京山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 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
京山市土地储备项目	2018		34,693.00	-	34,693.00	-	-
	2019	34,693.00	-	-	34,693.00	1,429.35	1,429.35
	2020	34,693.00	-	-	34,693.00	1,429.35	1,429.35
	2021	34,693.00	-	-	34,693.00	1,429.35	1,429.35
	2022	34,693.00	-	-	34,693.00	1,429.35	1,429.35
	2023	34,693.00	-	34,693.00	-	1,429.35	36,122.35
	合计	-	-	-	-	7,146.76	41,839.76

根据土地价格预测数据，京山市土地储备项目对应的土地出让收入为 63,200.00 万元，扣除农业土地开发资金（0.47 万元/亩）、农田水利建设资金（2.5%）、教育资金（2.5%）及保障性安居工程资金（2.5%）5,027.64 万元及其他政策性成本 3,160.00 万元，共计扣除 8,187.64 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 55,012.36 万元。

表 3-2 京山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	63,200.00
1	可出让的土地面积	公顷	40.80
2	土地均价	万元/公顷	1,549.00
二	土地扣减项目	万元	8,187.64
1	四项基本政策成本	万元	5,027.64
2	其他政策性成本	万元	3,160.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	55,012.36

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 1.31 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，荆门市本级、沙阳县、京山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在 1.31-2.31 之间。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。

