

附件 1

2018 年湖北省随州市土地储备专项债券
募投项目情况

本批债券情况：随州市合计 24,200.00 万元。其中：随州市本级 10,000.00 万元、广水市 7,700.00 万元、曾都区 6,500.00 万元。

一、2018 年随州市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次随州市本级随州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 10,000.00 万元，涉及 3 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

随州市为湖北省下辖地级市，位于湖北省北部，地处长江流域和淮河流域的交汇地带。2015-2017 年，随州市本级分别实现一般公共预算收入 134,095.00 万元、123,704.00 万元和 125,819.00 万元，政府性基金收入分别为 67,177.00 万元、55,556.00 万元和 55,112.00 万元。

表 1 随州市本级 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）	7,852,600.00	8,516,100.00	9,357,200.00
一般公共预算收入（万元）	134,095.00	123,704.00	125,819.00
政府性基金收入（万元）	67,177.00	55,556.00	55,112.00
其中：国有土地出让收入（万元）	62,920.00	52,623.00	44,301.00
政府性基金支出（万元）	78,430.00	71,825.00	119,666.00
其中：国有土地出让支出（万元）	74,806.00	67,719.00	111,592.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次随州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随州市本级的土地储备项目建设分别为南郊商住项目、城南区域土地开发项目和高铁小镇项目。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北盈谦律师事务所合法性审核。

表 2 随州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)			
南郊商住项目	东至瓜园、南至白云、西至茶庵、北至平原岗	16.67	5,002.00	2019-2011 年	随州市城市投资集团有限公司
城南区域土地开发	南至白塔村、西至中环路、北至编钟大道	20.00	6,003.00	2019-2011 年	随州市城市投资集团有限公司
高铁小镇项目	东至向阳村、南至编钟大道、西至站前大道、北至迎宾大道	200.00	42,305.00	2019-2011 年	随州市城市投资集团有限公司
合计			53,310.00		

3. 资金平衡

随州市本级项目对应 3 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 53,310.00 万元，其中：

(1) 南郊商住项目

南郊商住项目土地储备项目总投资 5,002.00 万元，其中项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 3,002.00 万元。按照资金募集计

划，本期债券 2,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,412.00 万元。

表 3-1-1 随州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
南郊商 住项目	2018		2,000.00		2,000.00	-	-
	2019	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2020	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2021	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2022	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2023	2,000.00		2,000.00	-	82.40	2,082.40
	合计		2,000.00	2,000.00		412.00	2,412.00

根据土地价格预测数据，南郊商住项目对应的土地出让收入为 28,571.86 万元，扣除 2,857.19 万元，可用于资金平衡的项目收益为 25,714.67 万元。

表 3-1-2 南郊商住项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,571.86
1	可出让的住宅土地面积	公顷	16.77
2	土地均价	万元/公顷	1,703.75
二	土地扣减项目	万元	2,857.19
1	四项基本政策成本	万元	2,857.19
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	25,714.67

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 10.66 倍。

（2）城南区域土地开发项目

城南区域土地开发项目土地储备项目总投资 6,003.00 万元，其中项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 3,003.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,618.00 万元。

表 3-2-1 随州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
城南区域土地开发项目	2018		3,000.00		3,000.00	-	-
	2019	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2020	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2021	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2022	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2023	3,000.00		3,000.00	-	123.60	3,123.60
	合计		3,000.00	3,000.00		618.00	3,618.00

根据土地价格预测数据，城南区域土地开发项目对应的土地出让收入为 34,279.37 万元，扣除 3,427.94 万元，可用于资金平衡的项目收益为 30,851.43 万元。

表 3-2-2 城南区域土地开发项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	34,279.37
1	可出让的住宅土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,713.97
二	土地扣减项目	万元	3,427.94
1	四项基本政策成本	万元	3,427.94
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	30,851.43

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 8.53 倍。

(3) 高铁小镇项目

高铁小镇项目土地储备项目总投资 42,305.00 万元，其中项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 37,305.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-3-1 随州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
高铁 小镇 项目	2018		5,000.00		5,000.00	-	-
	2019	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2020	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2021	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2022	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2023	5,000.00		5,000.00	-	206.00	5,206.00
	合计		5,000.00	5,000.00		1,030	6,030.00

根据土地价格预测数据，高铁小镇项目对应的土地出让收入为 34,279.37 万元，扣除 3,427.94 万元，可用于资金平衡的项目收益为 30,851.43 万元。

表 3-3-2 高铁小镇项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	34,279.37
1	可出让的住宅土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,713.97
二	土地扣减项目	万元	3,427.94

1	四项基本政策成本	万元	3,427.94
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	30,851.43

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 5.12 倍。

二、2018 年广水市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次广水市广水市土地收购储备交易中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 7,700.00 万元，涉及广水市的 3 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

广水市隶属湖北省随州市，位于随州市东部。2015-2017 年，广水市分别实现一般公共预算收入 106,027.00 万元、111,941.00 万元和 121,410.00 万元，政府性基金收入分别为 37,950.00 万元、50,291.00 万元和 29,180.00 万元。

表 1 广水市 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）	2,462,200.00	2,659,091.00	2,920,324.00
一般公共预算收入（万元）	106,027.00	111,941.00	121,410.00
政府性基金收入（万元）	37,950.00	50,291.00	29,180.00
其中：国有土地出让收入（万元）	34,398.00	45,305.00	24,180.00
政府性基金支出（万元）	37,950.00	50,291.00	29,180.00
其中：国有土地出让支出（万元）	34,398.00	45,305.00	24,180.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次广水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广水市的护城河路地块、湘鄂金属公司地块和双桥安置区西侧地块。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北盈谦律师事务所合法性审核。

表 2 广水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)			
护城河路地块	东以军民路为界、南以护城河路为界、西与居民区相邻、北与居民区相邻	9.33	3,250.20	2021 年	广水市土地收购储备交易中心
湘鄂金属公司地块	东与和天下小区相邻、南临应十大道、西至规划路、北至规划路	3.60	1,563.30	2019 年	广水市土地收购储备交易中心
双桥安置区西侧地块	东与双桥安置区相邻、南临建设二路	11.00	3,466.88	2020 年	广水市土地收购储备交易中心
合计			8,280.38		

3. 资金平衡

本项目对应 3 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 8,280.38 万元，其中：

(1) 护城河路地块项目

护城河路地块项目总投资 3,250.20 万元，其中项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 250.20 万元。按照资金募集计划，

本期债券 3,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,618.00 万元。

表 3-1-1 广水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
护城 河路 地块	2018		3,000.00		3,000.00	-	-
	2019	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2020	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2021	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2022	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2023	3,000.00		3,000.00	-	123.60	3,123.60
	合计		3,000.00	3,000.00		618.00	3,618.00

根据土地价格预测数据，护城河路地块项目对应的土地出让收入为 12,718.68 万元，扣除 1,271.87 万元，可用于资金平衡的项目收益为 11,446.81 万元。

表 3-1-2 护城河路地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,718.68
1	可出让的住宅土地面积	公顷	7.33
2	住宅土地均价	万元/公顷	1,322.70
3	可出让的商业土地面积	公顷	2.00
4	商业土地均价	万元/公顷	1,511.65
二	土地扣减项目	万元	1,271.87
1	四项基本政策成本	万元	1,271.87
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	11,446.81

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 3.16 倍。

(2) 湘鄂金属公司地块项目

湘鄂金属公司地块项目总投资 1,563.30 万元，其中项目融资 1,500.00 万元，其他资金安排 63.30 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,809.00 万元。

表 3-2-1 广水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
湘鄂 金属 公司 地块	2018		1,500.00		1,500.00	-	-
	2019	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2020	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2021	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2022	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2023	1,500.00		1,500.00	-	61.80	1,561.80
	合计		1,500.00	1,500.00		309.00	1,809.00

根据土地价格预测数据，湘鄂金属公司地块项目对应的土地出让收入为 4,147.20 万元，扣除 414.72 万元，可用于资金平衡的项目收益为 3,732.48 万元。

表 3-2-2 湘鄂金属公司地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,147.20
1	可出让的住宅土地面积	公顷	3.20
2	住宅土地均价	万元/公顷	1,134.00
3	可出让的商业土地面积	公顷	0.40
4	商业土地均价	万元/公顷	1,296.00
二	土地扣减项目	万元	414.72
1	四项基本政策成本	万元	414.72

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	3,732.48

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 2.06 倍。

(3) 双桥安置区西侧地块项目

双桥安置区西侧地块项目总投资 3,466.88 万元，其中项目融资 3,200.00 万元，其他资金安排 266.88 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,859.20 万元。

表 3-3-1 广水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
双桥安置区西侧地块	2018		3,200.00		3,200.00	-	-
	2019	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2020	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2021	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2022	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2023	3,200.00		3,200.00	-	131.84	3,331.84
	合计		3,200.00	3,200.00		659.20	3,859.20

根据土地价格预测数据，双桥安置区西侧地块项目对应的土地出让收入为 15,746.40 万元，扣除 1,574.64 万元，可用于资金平衡的项目收益为 14,171.76 万元。

表 3-3-2 双桥安置区西侧地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,746.40
1	可出让的住宅土地面积	公顷	9.00
2	住宅土地均价	万元/公顷	1,399.68
3	可出让的商业土地面积	公顷	2.00
4	商业土地均价	万元/公顷	1,574.64
二	土地扣减项目	万元	1,574.64
1	四项基本政策成本	万元	1,574.64
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	14,171.76

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 3.67 倍。

三、2018 年曾都区土地储备项目情况

（一）基本情况

本次曾都区随州市曾都区土地收购储备供应中心和随州市国土资源局大洪山风景名胜区分局参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 6,500.00 万元，涉及曾都区的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

曾都区隶属湖北省随州市，位于随州市腹地。2015-2017 年，曾都区分别实现一般公共预算收入 94,700.00 万元、90,128.00 万元和 99,039.00 万元，政府性基金收入分别为 17,600.00 万元、8,858.00 万元和 53,521.00 万元。

表 1 曾都区 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）	3,609,100.00	3,930,900.00	4,346,800.00
一般公共预算收入（万元）	94,700.00	90,128.00	99,039.00
政府性基金收入（万元）	17,600.00	8,858.00	53,521.00
其中：国有土地出让收入（万元）	7,137.00	2,221.00	44,095.00
政府性基金支出（万元）	17,600.00	8,858.00	41,034.00
其中：国有土地出让支出（万元）	7,137.00	2,221.00	32,786.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次曾都区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曾都区的明珠新城交通大道两侧商住用地和慈恩小镇颐养社区地块项目。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北盈谦律师事务所合法性审核。

表 2 曾都区土地储备项目概况

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）			
明珠新城交通大道两侧商住地块项目	东至季梁大道、南至明珠路、西至厥水河、北至烟花路	25.00	6,005.50	2019 年	随州市曾都城市开发投资有限公司
慈恩小镇颐养社区地块储备	北至大洪山路 333 省道、南至佛光大道、西至涓水河边、东至黄龙大道	29.30	4,786.00	2019 年	随州市大洪山风景名胜区管理委员会
合计			10,791.50		

3. 资金平衡

本项目对应 2 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 10,791.50 万元，其中：

(1) 明珠新城交通大道两侧商住用地项目

明珠新城交通大道两侧商住用地项目总投资 6,005.50 万元，其中项目融资 5,500.00 万元，其他资金安排 505.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,633.00 万元。

表 3-1-1 曾都区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
明珠 新城 交通 大道 两侧 商住 用地	2018		5,500.00		5,500.00	-	-
	2019	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2020	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2021	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2022	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2023	5,500.00		5,500.00	-	226.60	5,726.60
	合计		5,500.00	5,500.00		1,133.00	6,633.00

根据土地价格预测数据，明珠新城交通大道两侧商住用地项目对应的土地出让收入为 64,500.00 万元，扣除 6,450.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 58,050.00 万元。

表 3-1-2 明珠新城交通大道两侧商住用地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	64,500.00
1	可出让的住宅土地面积	公顷	14.00
2	住宅土地均价	万元/公顷	2,250.00

3	可出让的商业土地面积	公顷	11.00
4	商业土地均价	万元/公顷	3,000.00
二	土地扣减项目	万元	6,450.00
1	四项基本政策成本	万元	6,450.00
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	58,050.00

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 8.75 倍。

（2）慈恩小镇颐养社区地块项目

慈恩小镇颐养社区地块项目总投资 4,786.00 万元，其中项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 3,786.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,206.00 万元。

表 3-2-1 曾都区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
慈恩小镇颐养社区地块	2018		1,000.00		1,000.00	-	-
	2019	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2020	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2021	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2022	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2023	1,000.00		1,000.00	-	41.20	1,041.20
	合计		1,000.00	1,000.00		206.00	1,206.00

根据土地价格预测数据，慈恩小镇颐养社区地块项目对应的土地出让收入为 15,822.00 万元，扣除 1,582.20 万元，可用于资金平衡的项目收益为 14,239.80 万元。

表 3-2-2 慈恩小镇颐养社区地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,822.00
1	可出让的商业土地面积	公顷	29.30
2	商业土地均价	万元/公顷	540.00
二	土地扣减项目	万元	1,582.20
1	四项基本政策成本	万元	1,582.20
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	14,239.80

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 11.81 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，随州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 2.06-11.81。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。