

# 2018 年浙江省（温州市、金华市）土地储备专项债券（一期）项目情况介绍汇总

## 一、温州市土地储备项目情况

本期债券资金中，温州市合计 89.5 亿元。其中：温州市本级（含区）56.5 亿元，涉及 9 个区块；乐清市 13 亿元，涉及 1 个区块；瑞安市 13.9 亿元，涉及 3 个区块；苍南县 4.1 亿元，涉及 3 个区块；永嘉县 2 亿元，涉及 2 个区块。

### （一）温州市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。温州市位于浙江省东南部，为浙江省辖地级市，全市辖 4 个市辖区、5 个县、2 个县级市，中国首批 14 个沿海开放城市之一，海峡西岸经济区五大中心城市之一，浙江省省级历史文化名城，浙江的经济中心之一，浙东南第一大都市，浙南经济、文化、交通中心。全市陆域面积 11784 平方公里，海域面积约 11000 平方公里，其中市区（鹿城、龙湾、瓯海、洞头四个区）面积 1359 平方公里。

2015-2017 年，温州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 187.74 亿元、203.69 亿元和 211.2 亿元，政府性基金收入分别为 217.81 亿元、293.52 亿元和 548.48 亿元。

### 温州市本级（含区）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）   | 1879.48 | 2054.72 | 2184.91 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 187.74  | 203.69  | 211.2   |
| 政府性基金收入（亿元）  | 217.81  | 293.52  | 548.48  |

|                                  |        |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 178.93 | 251.46 | 474.24 |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 193.25 | 284.01 | 570.78 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 148.17 | 241.96 | 491.43 |

2. 项目情况。此次温州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于温州市铁投集团市域铁路 S1 线项目沿线综合开发土地储备项目；蒲州街道地块；状元街道地块；海滨街道地块；松台水心收储地块；广化双桥收储地块；娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块；潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块；梧田南湖片区城中村改造地块等 9 个地块的土地储备项目。

### 温州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

| 地块                             | 四至范围                                        | 项目概况                                                                      | 投资计划                           | 项目实施方     |
|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 温州市铁投集团市域铁路 S1 线项目沿线综合开发土地储备项目 | 东至灵昆半岛，西至瓯海区潘桥镇，沿温州市域铁路 S1 线轨道及站点 500 米范围以内 | 地块原用途：农田、住宅、厂房；规划用途：商住用地、商服用地；地块征收程序已启动；土储收储面积：909.39 亩，计划出让面积：909.39 亩   | 项目计划总投资 286473.16 万元，按项目进度计划安排 | 温州市土地储备中心 |
| 蒲州街道地块                         | 东至上江河，南至温州大道，西至双车路，北至括苍西路                   | 地块原用途：工业用地；规划用途：住宅、商业；地块已进入签约阶段；2018 年拟全部完成收储；土储收储面积：359 亩，计划出让面积：256 亩   | 项目计划总投资 199080 万元，按项目进度计划安排    | 温州市土地储备中心 |
| 状元街道地块                         | 东至石坦河，南至机场大道、龙飞路，西至正龙路、兰江路，北至瓯江路            | 地块原用途：工业用地；规划用途：住宅、商业；地块已进入入户丈量阶段；2018 年拟完成部分收储；土储收储面积：264 亩，计划出让面积：264 亩 | 项目计划总投资 129780 万元，按项目进度计划安排    | 温州市土地储备中心 |
| 海滨街道地块                         | 东至海滨中学，南至富海路，西至沙中三产安置用地，北至瓯海大道              | 地块原用途：工业用地；规划用途：住宅、商业；地块已进入入户丈量阶段；2018 年拟完成部分收储；土储收储面积：132 亩，计划出让面积：132 亩 | 项目计划总投资 44100 万元，按项目进度计划安排     | 温州市土地储备中心 |
| 松台水心收储地块                       | 东至 B-26 地块，南至马鞍池路，西至瓯海二中，北至水心河              | 地块原用途：住宅；规划用途：住宅、商业；地块已进行到腾空阶段；2018 年内                                    | 项目计划总投资 234405 万元，按项目进度计划安     | 温州市土地储备中心 |

|                      |                                 |                                                                                                 |                           |           |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
|                      |                                 | 支付征地拆迁补偿款,计划地块清零;土储收储面积:110亩,计划出让面积:76亩                                                         | 排                         |           |
| 广化双桥收储地块             | 东至广化桥路,南至景山山边,西至翠微大道,北至双南线      | 地块原用途:住宅;规划用途:住宅、商业;地块已进行到腾空阶段;2018年内支付征地拆迁补偿款,计划地块清零;土储收储面积:100亩,计划出让面积:80亩                    | 项目计划总投资162114万元,按项目进度计划安排 | 温州市土地储备中心 |
| 娄桥街道东风村(含工业区)城中村改造地块 | 东至广化南路、高新路、环山路,南至环山路,西至河边,北至大庆路 | 地块原用途:旧村民宅和工业区;规划用途:居住、商服用地;地块正在拆除旧房;2018年内进展:工业区厂房拆除完毕,旧村民宅基本拆除完毕;土储收储面积:223.29亩,计划出让面积:39.66亩 | 项目计划总投资122678万元,按项目进度计划安排 | 温州市土地储备中心 |
| 潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块   | 东至铁路沿线,南至阳桐河,西至横塘河,北至横塘路        | 地块原用途:旧村民宅;规划用途:居住、商服用地;地块正在拆除旧房;2018年内进展:旧房基本拆除完毕;土储收储面积:285.68亩,计划出让面积:58.64亩                 | 项目计划总投资138367万元,按项目进度计划安排 | 温州市土地储备中心 |
| 梧田南湖片区城中村改造地块        | 东至温瑞大道,南至前呈河,西至温瑞塘河、前呈河,北至月乐街   | 地块原用途:旧村民宅;规划用途:居住、商服用地;地块正在拆除旧房;2018年内进展:旧房基本拆除完毕;土储收储面积:574.65亩,计划出让面积:164.76亩                | 项目计划总投资185516万元,按项目进度计划安排 | 温州市土地储备中心 |

3. 资金平衡。此次债券发行对应的9宗地块计划收储面积合计2958.01亩,项目总投资合计1502513.16万元,其中:

温州市铁投集团市域铁路S1线项目沿线综合开发土地储备项目总投资286473.16万元,自有资金71473.16万元,预计融资215000万元。按照资金募集计划,本期债券80000万元,预计本期债券到期本息合计94400万元(债券利息参照2017年我省政府债券5年期平均发行利率3.60%测算,下同),后续债券融资135000万元,预计未来债券到期本息合计159300万元。

地块将于 2019-2023 年进行出让,预计土地出让收入合计 1274188.47 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.02。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

蒲州街道地块总投资 199080 万元,自有资金 69080 万元,预计融资 130000 万元。按照资金募集计划,本期债券 130000 万元,预计本期债券到期本息合计 153400 万元。地块将于 2018-2023 年进行出让,预计土地出让收入合计 768000 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.01。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

状元街道地块总投资 129780 万元,自有资金 68780 万元,预计融资 61000 万元。按照资金募集计划,本期债券 61000 万元,预计本期债券到期本息合计 71980 万元。地块将于 2018-2023 年进行出让,预计土地出让收入合计 792000 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 11。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

海滨街道地块总投资 44100 万元,自有资金 19100 万元,预计融资 25000 万元。按照资金募集计划,本期债券 25000 万元,预计本期债券到期本息合计 29500 万元。地块将于 2018-2023 年进行出让,预计土地出让收入合计 132000 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.47。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

松台水心收储地块总投资 234405 万元，自有资金 114405 万元，预计融资 120000 万元。按照资金募集计划，本期债券 120000 万元，预计本期债券到期本息合计 141600 万元；无后续债券融资。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 263416 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.86。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

广化双桥收储地块总投资 162114 万元，自有资金 93114 万元，预计融资 69000 万元。按照资金募集计划，本期债券 69000 万元，预计本期债券到期本息合计 81420 万元；无后续债券融资。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 221840 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.72。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块总投资 122678 万元，自有资金 90678 万元，预计融资 32000 万元。按照资金募集计划，本期债券 32000 万元，预计本期债券到期本息合计 37760 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 62980.08 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.67。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块总投资 138367 万元，自有资金 122367 万元，预计融资 16000 万元。按照资金募集计划，本期债券 10000 万元，预计本期债券到期本息合计 11800 万元；后续债券融资尚需 6000 万元，预计到期本息合计 7080 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 62568.88 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数

为 3.31。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

梧田南湖片区城中村改造地块总投资 185516 万元，自有资金 67516 万元，预计融资 118000 万元。按照资金募集计划，本期债券 38000 万元，预计本期债券到期本息合计 44840 万元；后续债券融资尚需 80000 万元，预计到期本息合计 94400 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 422864 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.04。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

温州市本级（含区）土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称                           | 计划出让时间    | 项目总投资     | 资金来源     |        |        | 预计项目融资到期本息 |
|--------------------------------|-----------|-----------|----------|--------|--------|------------|
|                                |           |           | 自有资金     | 本期债券   | 预计后续融资 |            |
| 温州市铁投集团市域铁路 S1 线项目沿线综合开发土地储备项目 | 2019-2023 | 286473.16 | 71473.16 | 80000  | 135000 | 253700     |
| 蒲州街道地块                         | 2018-2023 | 199080    | 69080    | 130000 | 0      | 153400     |
| 状元街道地块                         | 2018-2023 | 129780    | 68780    | 61000  | 0      | 71980      |
| 海滨街道地块                         | 2018-2023 | 44100     | 19100    | 25000  | 0      | 29500      |
| 松台水心收储地块                       | 2019-2023 | 234405    | 114405   | 120000 | 0      | 141600     |
| 广化双桥收储地块                       | 2019-2023 | 162114    | 93114    | 69000  | 0      | 81420      |
| 娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块           | 2019-2023 | 122678    | 90678    | 32000  | 0      | 37760      |
| 潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块             | 2019-2023 | 138367    | 122367   | 10000  | 6000   | 18880      |
| 梧田南湖片区城中村改造地块                  | 2019-2023 | 185516    | 67516    | 38000  | 80000  | 139240     |

温州市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|------|----|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
|------|----|--------|--------|--------|--------|--------|----------|

|                                                       |      |            |            |            |            |            |              |
|-------------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 温州市铁<br>投集团市<br>域铁路 S1<br>线项目沿<br>线综合开<br>发土地储<br>备项目 | 2018 |            | 80000      |            | 80000      |            |              |
|                                                       | 2019 | 80000      | 80000      |            | 160000     | 2880       | 2880         |
|                                                       | 2020 | 160000     | 55000      |            | 215000     | 5760       | 5760         |
|                                                       | 2021 | 215000     |            |            | 215000     | 7740       | 7740         |
|                                                       | 2022 | 215000     |            |            | 215000     | 7740       | 7740         |
|                                                       | 2023 | 215000     |            | 80000      | 135000     | 7740       | 87740        |
|                                                       | 2024 | 135000     |            | 80000      | 55000      | 4860       | 84860        |
|                                                       | 2025 | 55000      |            | 55000      |            | 1980       | 56980        |
|                                                       | 合计   |            | 215000     | 215000     |            | 38700      | 253700       |
| 项目名称                                                  | 年度   | 期初本金余<br>额 | 当年新增本<br>金 | 当年偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付<br>息合计 |
| 蒲州街道<br>地块                                            | 2018 |            | 130000     |            | 130000     |            |              |
|                                                       | 2019 | 130000     |            |            | 130000     | 4680       | 4680         |
|                                                       | 2020 | 130000     |            |            | 130000     | 4680       | 4680         |
|                                                       | 2021 | 130000     |            |            | 130000     | 4680       | 4680         |
|                                                       | 2022 | 130000     |            |            | 130000     | 4680       | 4680         |
|                                                       | 2023 | 130000     |            | 130000     |            | 4680       | 134680       |
|                                                       | 合计   |            | 130000     | 130000     |            | 23400      | 153400       |
| 项目名称                                                  | 年度   | 期初本金余<br>额 | 当年新增本<br>金 | 当年偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付<br>息合计 |
| 状元街道<br>地块                                            | 2018 |            | 61000      |            | 61000      |            |              |
|                                                       | 2019 | 61000      |            |            | 61000      | 2196       | 2196         |
|                                                       | 2020 | 61000      |            |            | 61000      | 2196       | 2196         |
|                                                       | 2021 | 61000      |            |            | 61000      | 2196       | 2196         |
|                                                       | 2022 | 61000      |            |            | 61000      | 2196       | 2196         |
|                                                       | 2023 | 61000      |            | 61000      |            | 2196       | 63196        |
|                                                       | 合计   |            | 61000      | 61000      |            | 10980      | 71980        |
| 项目名称                                                  | 年度   | 期初本金余<br>额 | 当年新增本<br>金 | 当年偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付<br>息合计 |
| 海滨街道<br>地块                                            | 2018 |            | 25000      |            | 25000      |            |              |
|                                                       | 2019 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|                                                       | 2020 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|                                                       | 2021 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|                                                       | 2022 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|                                                       | 2023 | 25000      |            | 25000      |            | 900        | 25900        |
|                                                       | 合计   |            | 25000      | 25000      |            | 4500       | 29500        |

| 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 |
|----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 松台水心收储地块             | 2018 |        | 120000 |        | 120000 |        |          |
|                      | 2019 | 120000 |        |        | 120000 | 4320   | 4320     |
|                      | 2020 | 120000 |        |        | 120000 | 4320   | 4320     |
|                      | 2021 | 120000 |        |        | 120000 | 4320   | 4320     |
|                      | 2022 | 120000 |        |        | 120000 | 4320   | 4320     |
|                      | 2023 | 120000 |        | 120000 |        | 4320   | 124320   |
|                      | 合计   |        | 120000 | 120000 |        | 21600  | 141600   |
| 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 |
| 广化双桥收储地块             | 2018 |        | 69000  |        | 69000  |        |          |
|                      | 2019 | 69000  |        |        | 69000  | 2484   | 2484     |
|                      | 2020 | 69000  |        |        | 69000  | 2484   | 2484     |
|                      | 2021 | 69000  |        |        | 69000  | 2484   | 2484     |
|                      | 2022 | 69000  |        |        | 69000  | 2484   | 2484     |
|                      | 2023 | 69000  |        | 69000  |        | 2484   | 71484    |
|                      | 合计   |        | 69000  | 69000  |        | 12420  | 81420    |
| 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 |
| 娄桥街道东风村(含工业区)城中村改造地块 | 2018 |        | 32000  |        | 32000  |        |          |
|                      | 2019 | 32000  |        |        | 32000  | 1152   | 1152     |
|                      | 2020 | 32000  |        |        | 32000  | 1152   | 1512     |
|                      | 2021 | 32000  |        |        | 32000  | 1152   | 1512     |
|                      | 2022 | 32000  |        |        | 32000  | 1152   | 1512     |
|                      | 2023 | 32000  |        | 32000  |        | 1152   | 33512    |
|                      | 合计   |        | 32000  | 32000  |        | 5760   | 37760    |
| 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 |
| 潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块   | 2018 |        | 10000  |        | 10000  |        |          |
|                      | 2019 | 10000  | 6000   |        | 16000  | 360    | 360      |
|                      | 2020 | 16000  |        |        | 16000  | 576    | 576      |
|                      | 2021 | 16000  |        |        | 16000  | 576    | 576      |
|                      | 2022 | 16000  |        |        | 16000  | 576    | 576      |
|                      | 2023 | 16000  |        | 10000  | 6000   | 576    | 10576    |
|                      | 2024 | 6000   |        | 6000   |        | 216    | 6216     |



|               |      |        |        |        |        |        |          |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
|               | 合计   |        | 16000  | 16000  |        | 2880   | 18880    |
| 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 |
| 梧田南湖片区城中村改造地块 | 2018 |        | 38000  |        | 38000  |        |          |
|               | 2019 | 38000  | 80000  |        | 118000 | 1368   | 1368     |
|               | 2020 | 118000 |        |        | 118000 | 4248   | 4248     |
|               | 2021 | 118000 |        |        | 118000 | 4248   | 4248     |
|               | 2022 | 118000 |        |        | 118000 | 4248   | 4248     |
|               | 2023 | 118000 |        | 38000  | 80000  | 4248   | 42248    |
|               | 2024 | 80000  |        | 80000  |        | 2880   | 82880    |
|               | 合计   |        | 118000 | 118000 |        | 21240  | 139240   |

### 温州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称                         | 规划收储面积（亩） | 土地规划性质    | 项目总投资（万元） | 预计地块出让收入（万元） | 本期计划发行额（万元） | 预计融资成本（万元） | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数（倍） |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 温州市铁投集团市域铁路S1线项目沿线综合开发土地储备项目 | 909.39    | 商住用地      | 286473.16 | 1274188.47   | 80000       | 253700     | 5.02                    |
| 蒲州街道地块                       | 359       | 商住用地、商服用地 | 199080    | 768000       | 130000      | 153400     | 5.01                    |
| 状元街道地块                       | 264       | 商住用地、商服用地 | 129780    | 792000       | 61000       | 71980      | 11                      |
| 海滨街道地块                       | 132       | 商住用地、商服用地 | 44100     | 132000       | 25000       | 29500      | 4.47                    |
| 松台水心收储地块                     | 110       | 住宅、商业     | 234405    | 263416       | 120000      | 141600     | 1.86                    |
| 广化双桥收储地块                     | 100       | 住宅、商业     | 162114    | 221840       | 69000       | 81420      | 2.72                    |
| 娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块         | 223.29    | 居住、商服用地   | 122678    | 62980.08     | 32000       | 37760      | 1.67                    |
| 潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块           | 285.68    | 居住、商服用地   | 138367    | 62568.88     | 10000       | 18880      | 3.31                    |

|                         |         |             |            |            |        |        |      |
|-------------------------|---------|-------------|------------|------------|--------|--------|------|
| 梧田南湖片区<br>地块城中村改<br>造地块 | 574.65  | 居住、商<br>服用地 | 185516     | 422864     | 38000  | 139240 | 3.04 |
| 合计                      | 2958.01 | -           | 1502513.16 | 3999857.43 | 565000 | 927480 | 4.31 |

综上所述，温州市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 4.31 倍。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## （二）乐清市土地储备项目情况

1. 区域情况。乐清市，东临乐清湾与台州为邻，南濒瓯江和温州市区相望。全市陆域面积 1286.9 平方千米，海域面积约 270 平方千米，辖 9 个镇、8 个街道，户籍口径总人口 129 万人。

2015-2017 年，乐清市分别实现一般公共预算收入 64.15 亿元、72.23 亿元和 79.4 亿元，政府性基金收入分别为 23.22 亿元、42.78 亿元和 70.31 亿元。

### 乐清市 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）                           | 774.60 | 861.52 | 947.45 |
| 一般公共预算收入（亿元）                         | 64.15  | 72.23  | 79.40  |
| 政府性基金收入（亿元）                          | 23.22  | 42.78  | 70.31  |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                      | 17.50  | 32.92  | 62.10  |
| 政府性基金支出（亿元）                          | 28.17  | 35.96  | 69.82  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应<br>专项债务收入安排的支出（亿元） | 20.73  | 29.20  | 52.06  |

2. 项目情况。此次乐清市土地储备专项债券募集资金计划用于乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块的 1 个土地储备项目。

### 乐清市土地储备专项债券募投项目概况

| 地块                 | 四至范围                                  | 项目概况                                                           | 投资计划                      | 项目实施方     |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 | 东至乐海围垦堤坝,南至经开区规划留用地,西至经开区经九路,北至经开区纬北路 | 地块原用途:海涂;规划用途:住宅、商业;预计2018年内完成“三通一平”工程;土储收储面积:499亩,计划出让面积:350亩 | 项目计划总投资226400万元,按项目进度计划安排 | 乐清市土地储备中心 |

3. 资金平衡。此次债券发行对应的乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块计划收储面积合计499亩,项目总投资226400万元,自有资金96400万元,预计融资130000万元。按照资金募集计划,本期债券130000万元,预计本期债券到期本息合计153400万元。地块将于2019-2023年进行出让,预计土地出让收入合计245000万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.60。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 乐清市土地储备项目投资资金来源

单位:万元

| 项目名称               | 计划出让时间    | 项目总投资  | 资金来源  |        |      | 预计项目融资到期本息 |
|--------------------|-----------|--------|-------|--------|------|------------|
|                    |           |        | 自有资金  | 本期债券   | 前期融资 |            |
| 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 | 2019-2023 | 226400 | 96400 | 130000 | 0    | 153400     |

### 乐清市土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|--------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 | 2018 |        | 130000 |        | 130000 |        |          |
|                    | 2019 | 130000 |        |        | 130000 | 4680   | 4680     |
|                    | 2020 | 130000 |        |        | 130000 | 4680   | 4680     |
|                    | 2021 | 130000 |        |        | 130000 | 4680   | 4680     |
|                    | 2022 | 130000 |        |        | 130000 | 4680   | 4680     |
|                    | 2023 | 130000 |        | 130000 |        | 4680   | 134680   |
|                    | 合计   |        | 130000 | 130000 |        | 23400  | 153400   |

## 乐清市土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称               | 规划收储面积（亩） | 土地规划性质 | 项目总投资（万元） | 预计地块出让收入（万元） | 本期计划发行额（万元） | 预计融资成本（万元） | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数（倍） |
|--------------------|-----------|--------|-----------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 | 499       | 住宅、商业  | 226400    | 245000       | 130000      | 153400     | 1.60                    |

综上所述，乐清市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.6。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （三）瑞安市土地储备项目情况

1. 区域情况。瑞安市，位于中国黄金海岸线中段，地处上海经济区和厦漳泉金三角之间。瑞安陆域面积 1271 平方公里，海域面积 3060 平方公里，辖 9 个镇、12 个街道，2 个乡。

2015-2017 年，瑞安市分别实现一般公共预算收入 54.72 亿元、59.04 亿元和 63.46 亿元，政府性基金收入分别为 80.83 亿元、74.61 亿元和 173.62 亿元。

### 瑞安市 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）      | 720.51 | 795.02 | 863    |
| 一般公共预算收入（亿元）    | 54.72  | 59.04  | 63.46  |
| 政府性基金收入（亿元）     | 80.83  | 74.61  | 173.62 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 71.33  | 62.02  | 160.30 |
| 政府性基金支出（亿元）     | 70.24  | 96.16  | 176.77 |

|                                  |       |       |        |
|----------------------------------|-------|-------|--------|
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 65.57 | 88.42 | 158.86 |
|----------------------------------|-------|-------|--------|

2. 项目情况。此次瑞安市土地储备专项债券募集资金计划用于瑞安市的东新产城和滨海核心区地块、巾子山及经济开发区团块地块、侨贸小镇及南滨江团块地块等 3 个地块的土地储备项目。

### 瑞安市土地储备专项债券募投项目概况

| 地块            | 四至范围                       | 项目概况                                                                                            | 投资计划                           | 项目实施方     |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 东新产城和滨海核心区地块  | 东至港口大道，南至周田沥，西至东新路，北至鲍田界   | 地块原用途：工业、住宅、农用地；规划用途：住宅、商业、公建；地块目前正在征收，签约率已达 63%；2018 年内预计签约率达到 80%；土储收储面积：3100 亩，计划出让面积 1429 亩 | 项目计划总投资 302276.98 万元，按项目进度计划安排 | 瑞安市土地储备中心 |
| 巾子山及经济开发区团块地块 | 东至东港路，南至滨江大道，西至瑞祥大道，北至瑞光大道 | 地块原用途：工业；规划用途：住宅、商业、公建；地块目前正在征收，签约率已达 47%；2018 年内预计签约率达到 70%；土储收储面积：912 亩，计划出让面积：751 亩          | 项目计划总投资 387839.48 万元，按项目进度计划安排 | 瑞安市土地储备中心 |
| 侨贸小镇及南滨江团块地块  | 东至河，南至飞云东路，西至甬台温高速，北至飞云江   | 地块原用途：工业、住宅、农用地；规划用途：住宅、商业、公建；地块目前正在征收，签约率已达 20%；2018 年内预计签约率达到 100%。；土储收储面积：395 亩，计划出让面积：265 亩 | 项目计划总投资 92478.63 万元，按项目进度计划安排  | 瑞安市土地储备中心 |

3. 资金平衡。此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储面积合计 4407 亩，项目总投资合计 782595.09 万元，其中：

东新产城和滨海核心区地块总投资 302276.98 万元，自有资金 114674.98 万元，预计融资 116000 万元，前期土地储备专项债融资 71602 万元。按照资金募集计划，本期债券 76000 万元，预计本期债券到期本息合计 89680 万元；后续债券融资尚需 40000 万元，预计到期本息合计 47200 万元；前期土地储备专项债融资 71602 万元，发行利率 3.77%，到期本息合计 85098.98 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合

计 414410 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.87。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

巾子山及经济开发区团块地块总投资 387839.48 万元，自有资金 59298.48 万元，预计融资 293000 万元，前期土地储备专项债融资 35541 万元。按照资金募集计划，本期债券 43000 万元，预计本期债券到期本息合计 50740 万元；后续债券融资尚需 250000 万元，预计到期本息合计 295000 万元；前期土地储备专项债融资 35541 万元，发行利率 3.77%，到期本息合计 42240.48 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 816000 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.1。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

侨贸小镇及南滨江团块地块总投资 92478.63 万元，自有资金 30681.63 万元，预计融资 20000 万元，前期土地储备专项债融资 41797 万元。按照资金募集计划，本期债券 20000 万元，预计本期债券到期本息合计 23600 万元；前期土地储备专项债融资 41797 万元，发行利率 3.77%，到期本息合计 49675.73 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 110300 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.51。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 瑞安市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划出让时间 | 项目总投资 | 资金来源 |      |        |      | 预计项目融资到期本息 |
|------|--------|-------|------|------|--------|------|------------|
|      |        |       | 自有资金 | 本期债券 | 预计后续融资 | 前期融资 |            |

|               |             |           |           |       |        |       |           |
|---------------|-------------|-----------|-----------|-------|--------|-------|-----------|
| 东新产城和滨海核心区地块  | 2019-2023 年 | 302276.98 | 114674.98 | 76000 | 40000  | 71602 | 221978.98 |
| 巾子山及经济开发区团块地块 | 2019-2023 年 | 387839.48 | 59298.48  | 43000 | 250000 | 35541 | 387980.48 |
| 侨贸小镇及南滨江团块地块  | 2019-2023 年 | 92478.63  | 30681.63  | 20000 | 0      | 41797 | 73275.73  |

## 瑞安市土地储备项目融资还本付息情况

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  |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|---------|-----------|
| 东新产城和滨海核心区地块  | 2017 |        | 71602  |        | 71602  |         |           |
|               | 2018 | 71602  | 76000  |        | 147602 | 2699.4  | 2699.4    |
|               | 2019 | 147602 | 40000  |        | 187602 | 5435.4  | 5435.4    |
|               | 2020 | 187602 |        |        | 187602 | 6875.4  | 6875.4    |
|               | 2021 | 187602 |        |        | 187602 | 6875.4  | 6875.4    |
|               | 2022 | 187602 |        | 71602  | 116000 | 6875.4  | 78477.4   |
|               | 2023 | 116000 |        | 76000  | 40000  | 4176    | 80176     |
|               | 2024 | 40000  |        | 40000  |        | 1440    | 41440     |
|               | 合计   |        | 187602 | 187602 |        | 34377   | 221978.98 |
| 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  |
| 巾子山及经济开发区团块地块 | 2017 |        | 35541  |        | 35541  |         |           |
|               | 2018 | 35541  | 43000  |        | 78541  | 1339.9  | 1339.9    |
|               | 2019 | 78541  | 250000 |        | 328541 | 2887.9  | 2887.9    |
|               | 2020 | 328541 |        |        | 328541 | 11887.9 | 11887.9   |
|               | 2021 | 328541 |        |        | 328541 | 11887.9 | 11887.9   |
|               | 2022 | 328541 |        | 35541  | 293000 | 11887.9 | 47428.9   |
|               | 2023 | 293000 |        | 43000  | 250000 | 10548   | 53548     |
|               | 2024 | 250000 |        | 250000 |        | 9000    | 259000    |
|               | 合计   |        | 328541 | 328541 |        | 59439.5 | 387980.5  |
| 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  |
| 侨贸小镇及南滨江团块    | 2017 |        | 41797  |        | 41797  |         |           |
|               | 2018 | 41797  | 20000  |        | 61797  | 1575.75 | 1575.75   |
|               | 2019 | 61797  |        |        | 61797  | 2295.75 | 2295.75   |
|               | 2020 | 61797  |        |        | 61797  | 2295.75 | 2295.75   |

|  |      |       |       |       |       |          |          |
|--|------|-------|-------|-------|-------|----------|----------|
|  | 2021 | 61797 |       |       | 61797 | 2295.75  | 2295.75  |
|  | 2022 | 61797 |       | 41797 | 20000 | 2295.75  | 44092.75 |
|  | 2023 | 20000 |       | 20000 |       | 720      | 20720    |
|  | 合计   |       | 61797 | 61797 |       | 11478.75 | 73275.73 |

### 瑞安市土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称         | 规划收储面积(亩) | 土地规划性质   | 项目总投资(万元) | 预计地块出让收入(万元) | 本期计划发行额(万元) | 预计融资成本(万元) | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍) |
|--------------|-----------|----------|-----------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 东新产城和滨海核心区地块 | 3100      | 住宅、商业、公建 | 302276.98 | 414410       | 76000       | 221978.98  | 1.87                    |
| 巾子山及经济开发区团块地 | 912       | 住宅、商业、公建 | 387839.48 | 816000       | 43000       | 387980.48  | 2.10                    |
| 侨贸小镇及南滨江团块   | 395       | 住宅、商业、公建 | 92478.63  | 110300       | 20000       | 73275.73   | 1.51                    |
| 合计           | 4407      | -        | 782595.09 | 1340710      | 139000      | 683235.19  | 1.96                    |

综上所述，瑞安市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 1.96。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （四）苍南县土地储备项目情况

1. 区域情况。苍南县，位于浙江省的沿海最南端、濒临东海，与宝岛台湾遥遥相望。总面积 1261.08 平方公里，海域面积 3.72 万平方公里，海岸线长 155 公里。现辖 17 镇、2 个民族乡。

2015-2017 年，苍南县实现一般公共预算收入 30.02 亿元、31.81 亿元和 33.72 亿元，政府性基金收入分别为 16.39 亿元、30.68 亿元和 72.24 亿元。

### 苍南县 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）                       | 423.55 | 462.51 | 512.67 |
| 一般公共预算收入（亿元）                     | 30.02  | 31.81  | 33.72  |
| 政府性基金收入（亿元）                      | 16.39  | 30.68  | 72.24  |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 8.37   | 25.17  | 59.72  |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 19.36  | 30.52  | 57.48  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 13.71  | 27.06  | 51.87  |

2. 项目情况。此次苍南县土地储备专项债券募集资金计划用于苍南县的龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块、龙港镇松涛嘉园地块、金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）的 3 个土地储备项目。

### 苍南县土地储备专项债券募投项目概况

| 地块                   | 四至范围                                         | 项目概况                                                                                | 投资计划                       | 项目实施方     |
|----------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|
| 龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块 | 东至城南大道，南至十二米区间路比邻 D24 地块，西至比邻 4-03 居住用地，北至北堤 | 地块原用途：住宅用地；规划用途：住宅；地块周边配套设施尚未完善，2018 年内开始进行“三通一平”工程；土储收储面积：252.65 亩，计划出让面积：252.65 亩 | 项目计划总投资 86236 万元，按项目进度计划安排 | 苍南县土地储备中心 |
| 龙港镇松涛嘉园地块            | 东至松涛路，南至规划四路，西至经纬路，北至世纪大道                    | 地块原用途：为三甲医院用地及周边配套用地；规划用途：住宅；地块征收程序已启动；土储收储面积：67.5 亩，计划出让面积：67.5 亩                  | 项目计划总投资 47210 万元，按项目进度计划安排 | 苍南县土地储备中心 |
| 金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）   | 东至龙金大道，南至凉亭村，西至梅岭脚村，北至金城豪庭                   | 地块原用途：住宅用地；规划用途：住宅；周边配套设施尚未完善，2018 年内开始进行“三通一平”工程；土储收储面积：40 亩，计划出让面积：40 亩           | 项目计划总投资 5630 万元，按项目进度计划安排  | 苍南县土地储备中心 |

3. 资金平衡。此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储面积合计 360.15 亩，项目总投资合计 139076 万元，其中：

龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块项目总投资 86236 万元，自有资金 28236 万元，预计融资 58000 万元。按照资金募集计划，本期债券 28000

万元，预计本期债券到期本息合计 33040 万元；后续债券融资尚需 30000 万元，预计到期本息合计 35400 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 126327 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.85。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

龙港镇松涛嘉园地块总投资 47210 万元，自有资金 27710 万元，预计融资 19500 万元。按照资金募集计划，本期债券 9500 万元，预计本期债券到期本息合计 11210 万元；后续债券融资尚需 10000 万元，预计到期本息合 11800 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 54000 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.35。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）总投资 5630 万元，自有资金 2130 万元，预计融资 3500 万元。按照资金募集计划，本期债券 3500 万元，预计本期债券到期本息合计 4130 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 9800 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.37。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 苍南县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称                 | 计划出让时间    | 项目总投资 | 资金来源  |       |        | 预计项目融资到期本息 |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|--------|------------|
|                      |           |       | 自有资金  | 本期债券  | 预计后续融资 |            |
| 龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块 | 2019-2023 | 86236 | 28236 | 28000 | 30000  | 68440      |
| 龙港镇松涛嘉               | 2019-2023 | 47210 | 27710 | 9500  | 10000  | 23010      |

|                    |           |      |      |      |   |      |
|--------------------|-----------|------|------|------|---|------|
| 园地块                |           |      |      |      |   |      |
| 金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地） | 2019-2023 | 5630 | 2130 | 3500 | 0 | 4130 |

## 苍南县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年还本付<br>息合计 |
|----------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块 | 2018 |            | 28000      |            | 28000      |            |              |
|                      | 2019 | 28000      | 30000      |            | 58000      | 1008       | 1008         |
|                      | 2020 | 58000      |            |            | 58000      | 2088       | 2088         |
|                      | 2021 | 58000      |            |            | 58000      | 2088       | 2088         |
|                      | 2022 | 58000      |            |            | 58000      | 2088       | 2088         |
|                      | 2023 | 58000      |            | 28000      | 30000      | 2088       | 30088        |
|                      | 2024 | 30000      |            | 30000      |            | 1080       | 31080        |
|                      | 合计   |            | 58000      | 58000      |            | 10440      | 68440        |
| 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 | 当年还本付<br>息合计 |
| 龙港镇松涛嘉园地块            | 2018 |            | 9500       |            | 9500       |            |              |
|                      | 2019 | 9500       | 10000      |            | 19500      | 342        | 342          |
|                      | 2020 | 19500      |            |            | 19500      | 702        | 702          |
|                      | 2021 | 19500      |            |            | 19500      | 702        | 702          |
|                      | 2022 | 19500      |            |            | 19500      | 702        | 702          |
|                      | 2023 | 19500      |            | 9500       | 10000      | 702        | 10202        |
|                      | 2024 | 10000      |            | 10000      |            | 360        | 10360        |
|                      | 合计   |            | 19500      | 19500      |            | 3510       | 23010        |
| 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 | 当年还本付<br>息合计 |
| 金乡镇政府招拍挂地块（古城改造配套用地） | 2018 |            | 3500       |            | 3500       |            |              |
|                      | 2019 | 3500       |            |            | 3500       | 126        | 126          |
|                      | 2020 | 3500       |            |            | 3500       | 126        | 126          |
|                      | 2021 | 3500       |            |            | 3500       | 126        | 126          |
|                      | 2022 | 3500       |            |            | 3500       | 126        | 126          |
|                      | 2023 | 3500       |            | 3500       |            | 126        | 3626         |
|                      | 合计   |            | 3500       | 3500       |            | 630        | 4130         |

## 苍南县土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称               | 规划收储面积(亩) | 土地规划性质 | 项目总投资(万元) | 预计地块出让收入(万元) | 本期计划发行额(万元) | 预计融资成本(万元) | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍) |
|--------------------|-----------|--------|-----------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 龙港镇江南海涂围垦吹填一期D10地块 | 252.65    | 住宅     | 86236     | 126327       | 28000       | 68440      | 1.85                    |
| 龙港镇松涛嘉园地块          | 67.5      | 住宅     | 47210     | 54000        | 9500        | 23010      | 2.35                    |
| 金乡镇政府招拍挂(古城改造配套用地) | 40        | 住宅     | 5630      | 9800         | 3500        | 4130       | 2.37                    |
| 合计                 | 360.15    | -      | 139076    | 190127       | 41000       | 95580      | 1.99                    |

综上所述，苍南县以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 1.99。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （五）永嘉县土地储备项目情况

1. 区域情况。永嘉县，位于浙江省东南部，与温州市区隔江相望，县域面积 2674.3 平方公里。全县下辖 3 个功能区、11 个镇、7 个街道、4 个乡和 904 个行政村。

2015-2017 年，永嘉县实现一般公共预算收入 26.35 亿元、29.58 亿元和 31.59 亿元，政府性基金收入分别为 15.89 亿元、20.06 亿元和 29.59 亿元。

#### 永嘉县 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）   | 330.92 | 365.15 | 383.52 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 26.35  | 29.58  | 31.59  |

|                                  |       |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| 政府性基金收入（亿元）                      | 15.89 | 20.06 | 29.59 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 12.29 | 16.38 | 26.47 |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 18.19 | 27.92 | 20.4  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 13.90 | 22.42 | 15.80 |

2. 项目情况。此次永嘉县土地储备专项债券募集资金计划用于永嘉县的清水埠城中村改造 02-C 地块、三江立体城三期的 2 个土地储备项目。

### 永嘉县土地储备专项债券募投项目概况

| 地块               | 四至范围                                           | 项目概况                                                                 | 投资计划                       | 项目实施方     |
|------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|
| 清水埠城中村改造 02-C 地块 | 东至 ZX-D1-02-B 地块，南至阳光大道，西至 ZX-D1-02-D 地块，北至乌山路 | 地块原用途：商住；规划用途：商住；预计 2018 年内完成“三通一平”工程；土储收储面积：147.8 亩，计划出让面积：104.78 亩 | 项目计划总投资 21340 万元，按项目进度计划安排 | 永嘉县土地储备中心 |
| 三江立体城三期          | 东至梅园路，南至中心大道，西至长岙路，北至 104 国道                   | 地块原用途：教育医疗商住；规划用途：教育医疗商住；地块征地补偿，三通一平；土储收储面积：126 亩，计划出让面积：126 亩       | 项目计划总投资 19260 万元，按项目进度计划安排 | 永嘉县土地储备中心 |

3. 资金平衡。此次债券发行对应的 2 宗地块计划收储面积合计 273.8 亩，项目总投资合计 40600 万元，其中：

清水埠城中村改造 02-C 地块总投资 21340 万元，自有资金 8340 万元，预计融资 13000 万元。按照资金募集计划，本期债券 13000 万元，预计本期债券到期本息合计 15340 万元。地块将于 2019-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 62868 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.1。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

三江立体城三期总投资 19260 万元，自有资金 12260 万元，预计融资 7000 万元。按照资金募集计划，本期债券 7000 万元，预计本期债券到期本

息合计 8260 万元。地块将于 2018-2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 37800 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.58。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 永嘉县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称             | 计划出让时间      | 项目总投资 | 资金来源  |       |        | 预计项目融资到期本息 |
|------------------|-------------|-------|-------|-------|--------|------------|
|                  |             |       | 自有资金  | 本期债券  | 预计后续融资 |            |
| 清水埠城中村改造 02-C 地块 | 2019-2023 年 | 21340 | 8340  | 13000 | 0      | 15340      |
| 三江立体城三期          | 2018-2023 年 | 19260 | 12260 | 7000  | 0      | 8260       |

### 永嘉县土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 清水埠城中村改造 02-C 地块 | 2018 |        | 13000  |        | 13000  |        |          |
|                  | 2019 | 13000  |        |        | 13000  | 468    | 468      |
|                  | 2020 | 13000  |        |        | 13000  | 468    | 468      |
|                  | 2021 | 13000  |        |        | 13000  | 468    | 468      |
|                  | 2022 | 13000  |        |        | 13000  | 468    | 468      |
|                  | 2023 | 13000  |        | 13000  |        | 468    | 13468    |
|                  | 合计   |        | 13000  | 13000  |        | 2340   | 15340    |
| 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 |
| 三江立体城三期          | 2018 |        | 7000   |        | 7000   |        |          |
|                  | 2019 | 7000   |        |        | 7000   | 252    | 252      |
|                  | 2020 | 7000   |        |        | 7000   | 252    | 252      |
|                  | 2021 | 7000   |        |        | 7000   | 252    | 252      |
|                  | 2022 | 7000   |        |        | 7000   | 252    | 252      |
|                  | 2023 | 7000   |        | 7000   |        | 252    | 7252     |
|                  | 合计   |        | 7000   | 7000   |        | 1260   | 8260     |

### 永嘉县土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称           | 规划收储面积<br>(亩) | 土地规划性质     | 项目总投资<br>(万元) | 预计地块出让收入(万元) | 本期计划发行额(万元) | 预计融资成本(万元) | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍) |
|----------------|---------------|------------|---------------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 清水埠城中村改造02-C地块 | 147.8         | 商住         | 21340         | 62868        | 13000       | 15340      | 4.1                     |
| 三江立体城三期        | 126           | 教育医疗<br>商住 | 19260         | 37800        | 7000        | 8260       | 4.58                    |
| 合计             | 273.8         | -          | 40600         | 100668       | 20000       | 23600      | 4.27                    |

综上所述，永嘉县以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 4.27。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 二、金华市土地储备项目情况

本期债券资金中，金华市合计 53.2 亿元。其中：金华市本级（含区）16.8 亿元，涉及 11 个区块；义乌市 18 亿元，涉及 3 个区块；武义县 12.4 亿元，涉及 12 个区块；磐安县 6 亿元，涉及 7 个区块。

### （一）金华市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。金华市是浙江省下辖的地级市，是浙江省中部的中心城市和交通枢纽，国家历史文化名城和著名旅游城市。金华市有 2 个市辖区、4 个县级市、3 个县。

2015-2017 年，金华市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 74.04 亿元、82.05 亿元和 86.62 亿元，政府性基金收入分别为 37.22 亿元、49.33 亿元和 102.79 亿元。

#### 金华市本级（含区）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）                       | 645.75 | 693.13 | 741    |
| 一般公共预算收入（亿元）                     | 74.04  | 82.05  | 86.62  |
| 政府性基金收入（亿元）                      | 37.22  | 49.33  | 102.79 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 30.51  | 42.83  | 91.76  |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 34.07  | 52.82  | 92.50  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 26.60  | 43.58  | 81.60  |

2. 项目情况。此次金华市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于金华市本级的电大北山路校区区块、金华银行后地区块、城北西加油站区块等 9 个地块的土地储备项目，以及金东区的楼店区块、工业区块等 2 个地块的土地储备项目。

#### 金华市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况



| 地块           | 四至范围                                 | 项目概况                                                                                                                                                                                         | 投资计划                        | 项目实施方             |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| 电大北山路校区区块    | 地块位于北山路 45 号，北临北山路，东临部队，南至通道，西至高恒置业。 | 地块面积 29.34 亩，原用途为教育用地。收储后用途改变为商住用地。目前金华市土储中心和金华市广播电视大学正处于土地收储谈判阶段，争取年内签订土地收储合同，并确定补偿方式和金额。                                                                                                   | 预期开发总投资 8210.58 万元，按项目进度安排。 | 金华市土地储备中心         |
| 金华银行后地区块     | 东至金柳苑，南至金竹路，西至洪源村厂房，北至金华市味王食品有限公司。   | 地块面积 47.59 亩，原用途仓储（出让成本协议价）。收储后用途改变为商住用地，目前金华市土储中心和金华银行已谈判完毕，将于近期签订土地收储合同，计划年内将该土地收储完毕。                                                                                                      | 预期开发总投资 3172.5 万元，按项目进度安排。  | 金华市土地储备中心         |
| 城北西加油站       | 东至迎宾大道，至广宁苑小区，西至柳湖花园小区，北至民防大厦。       | 金华市城北加油站项目位于金华市迎宾大道以西、柳湖花园小区东侧，土地面积 4.99 亩，于 2003 年 6 月公开出让给中石化金华分公司，土地性质批发零售（商业加油站），因柳湖花园小区住户干扰加油站施工，致使项目搁置至今。2017 年 6 月，经市政府研究决定将该地区进行收储。目前金华市土储中心和中石油金华分公司正处于谈判阶段，评估土地收储价格，计划于年内签订土地收储合同。 | 预期开发总投资 3000 万元，按项目进度安排。    | 金华市土地储备中心         |
| 金义都市新区羊尖山区块内 | 曹塘澧公路以东、金义快速路以北、羊尖山水库以西、明丽街以南        | 完成一期区域总面积 3.52 平方公里，建设面积 5285 亩内的“五横六纵”道路及水、电、气、绿化等基础设施建设及孵化设施等建设。原土地性质为农用地，收储后用途规划为综合用地。目前地块内已完成土地平整，部分基础设施正在建设。                                                                            | 预计开发总投资 189900 万元，按项目进度安排。  | 金华国际科技城开发有限公司     |
| 赤松镇仙桥村地块     | 东至无名路，南至 03 省道，西至金华市双鹰工具厂。           | 目前罗店镇政府已向三为电力公司收回土地，预计年内进行出让前期工作。                                                                                                                                                            | 预计开发总投资 900 万元，按项目进度安排。     | 金华市土地储备中心         |
| 尖峰区块         | 赤松镇山口冯村和九龙村部分地块。                     | 目前该块土地正进行资产评估，预计将于年内收回。                                                                                                                                                                      | 预计开发总投资 15000 万元，按项目进度安排。   | 金华市土地储备中心         |
| 罗店镇后园村地块     | 浙江大飞龙动物保健品有限公司以南                     | 目前该块土地正进行资产评估，预计将于年内收回。                                                                                                                                                                      | 预计开发总投资 1500 万元，按项目进度安排。    | 金华市土地储备中心         |
| 罗店区块         | 罗店供销社以南                              | 目前罗店镇政府正积极与地块所属企业金华市波达纺织有限公司和金华市面砖厂协商，预计年内收回土地。                                                                                                                                              | 预计开发总投资 3000 万元，按项目进度安排。    | 金华市土地储备中心         |
| 上张家工业园区地块    | 上张家工业园区内，跃进水库以南                      | 目前罗店镇政府正积极与地块所属企业金华艾克中药饮片有限公司协商，预计年内收回土地。                                                                                                                                                    | 预计开发总投资 11000 万元，按项目进度安排。   | 金华市土地储备中心         |
| 楼店区块         | 金舍公路以南、二环东路以西、实验二小以东、金瓯路以北           | 区块内土地面积 600 亩（住宅 300 亩、商务用地 200 亩，基础设施配套 100 亩），包括地块内土地征收、房屋拆迁、市政道路建设等。目前签约工作已完成，下一步将开展征地、清表、拆迁等工作。                                                                                          | 预期开发总投资 75000 万元，按项目进度安排。   | 金华市东新城市建设投资控股有限公司 |
| 工业区块         | 金园路以南、康济                             | 区块内工业企业回收二次开发利用，回收                                                                                                                                                                           | 预期开发总投资                     | 金华市东              |

|  |                 |                                      |                   |               |
|--|-----------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|
|  | 街以西、潜溪路以北、真源街以东 | 面积约 200 亩。目前已签订签约意向协议，预计于年内完成评估收购工作。 | 25000 万元，按项目进度安排。 | 新城市建设投资控股有限公司 |
|--|-----------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 11 宗地块计划收储土地面积合计 4180.76 亩，项目总投资合计 335683.08 万元，其中：

电大北山路校区区块项目总投资 8210.58 万元，自有资金 4710.58 万元，预计融资 3500 万元。按照资金募集计划，本期债券 3500 万元，预计本期债券到期本息合计 4130 万元（债券利息参照 2017 年我省政府债券 5 年期平均发行利率 3.60% 测算，下同）；无后续债券融资。该地块将于 2018-2020 年进行出让，预计土地出让收入合计 18479.10 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.47。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

金华银行后地区块项目总投资 3172.5 万元，自有资金 1172.5 万元，预计融资 2000 万元。按照资金募集计划，本期债券 2000 万元，预计本期债券到期本息合计 2360 万元；无后续债券融资。该地块将于 2018-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 23062.74 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.77。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

城北西加油站区块项目总投资 3000 万元，自有资金 1000 万元，预计融资 2000 万元。按照资金募集计划，本期债券 2000 万元，预计本期债券到期本息合计 2360 万元；无后续债券融资。该地块将于 2018-2020 年进行出让，预计土地出让收入合计 3791.21 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.61。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

金义都市新区羊尖山区块项目总投资 189900 万元，自有资金 39900 万

元，预计融资 150000 万元。按照资金募集计划，本期债券 100000 万元，预计本期债券到期本息合计 118000 万元；后续债券融资尚需 50000 万元，预计后续债券融资到期本息 59000 万元；所有债券融资本息合计 177000 万元。地块将于 2020-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 269294.71 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.52。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

赤松镇仙桥村区块项目总投资 900 万元，自有资金 100 万元，预计融资 800 万元。按照资金募集计划，本期债券 800 万元，预计本期债券到期本息合计 944 万元。地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 3440.20 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.64。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

尖峰区块项目总投资 15000 万元，预计融资 15000 万元。按照资金募集计划，本期债券 15000 万元，预计本期债券到期本息合计 17700 万元。地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 87754.20 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.96。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

罗店镇后园村项目总投资 1500 万元，预计融资 1500 万元。按照资金募集计划，本期债券 1500 万元，预计本期债券到期本息合计 1770 万元。地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 9329.35 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.27。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

罗店区块项目总投资 3000 万元，预计融资 3000 万元。按照资金募集

计划，本期债券 3000 万元，预计本期债券到期本息合计 3540 万元。地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 4501.41 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.27。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

上张家工业园区地块项目总投资 11000 万元，自有资金 800 万元，预计融资 10200 万元。按照资金募集计划，本期债券 10200 万元，预计本期债券到期本息合计 12036 万元。地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 28746.06 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.39。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

楼店区块项目总投资 75000 万元，预计融资 75000 万元。按照资金募集计划，本期债券 15000 万元，预计本期债券到期本息合计 17700 万元；后续债券融资尚需 60000 万元，预计后续债券融资到期本息 70800 万元；所有债券融资本息合计 88500 万元。地块将于 2020-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 337834.38 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.82。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

工业区块项目总投资 25000 万元，预计融资 25000 万元。按照资金募集计划，本期债券 15000 万元，预计本期债券到期本息合计 17700 万元；后续债券融资尚需 10000 万元，预计后续债券融资到期本息 11800 万元；所有债券融资本息合计 29500 万元。地块将于 2020-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 134526.86 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.56。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

## 金华市本级（含区）土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称      | 计划出让时间      | 项目总投资   | 资金来源    |        |        | 预计项目融资到期本息 |
|-----------|-------------|---------|---------|--------|--------|------------|
|           |             |         | 自有资金    | 本期债券   | 预计后续融资 |            |
| 电大北山路校区区块 | 2018-2020 年 | 8210.58 | 4710.58 | 3500   | 0      | 4130       |
| 金华银行后地区块  | 2018-2022 年 | 3172.5  | 1172.5  | 2000   | 0      | 2360       |
| 城北西加油站    | 2018-2020 年 | 3000    | 1000    | 2000   | 0      | 2360       |
| 金华科技城一期   | 2020-2022 年 | 189900  | 39900   | 100000 | 50000  | 177000     |
| 赤松镇仙桥村地块  | 2023 年      | 900     | 100     | 800    | 0      | 944        |
| 尖峰区块      | 2023 年      | 15000   | 0       | 15000  | 0      | 17700      |
| 罗店镇后园村地块  | 2023 年      | 1500    | 0       | 1500   | 0      | 1770       |
| 罗店区块      | 2023 年      | 3000    | 0       | 3000   | 0      | 3540       |
| 上张家工业园区地块 | 2023 年      | 11000   | 800     | 10200  | 0      | 12036      |
| 楼店区块      | 2020-2022 年 | 75000   | 0       | 15000  | 60000  | 88500      |
| 工业区块      | 2020-2022 年 | 25000   | 0       | 15000  | 10000  | 29500      |

## 金华市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|-----------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 电大北山路校区区块 | 2018 |        | 3500   |        | 3500   |        |          |
|           | 2019 | 3500   |        |        | 3500   | 126    | 126      |
|           | 2020 | 3500   |        |        | 3500   | 126    | 126      |
|           | 2021 | 3500   |        |        | 3500   | 126    | 126      |
|           | 2022 | 3500   |        |        | 3500   | 126    | 126      |
|           | 2023 |        |        | 3500   |        | 126    | 3626     |
|           | 合计   |        | 3500   | 3500   |        | 630    | 4130     |
| 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 |
| 金华银行后地区块  | 2018 |        | 2000   |        | 2000   |        |          |
|           | 2019 | 2000   |        |        | 2000   | 72     | 72       |
|           | 2020 | 2000   |        |        | 2000   | 72     | 72       |
|           | 2021 | 2000   |        |        | 2000   | 72     | 72       |
|           | 2022 | 2000   |        |        | 2000   | 72     | 72       |

|              |      |            |            |            |            |            |              |
|--------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|              | 2023 |            |            | 2000       |            | 72         | 2072         |
|              | 合计   |            | 2000       | 2000       |            | 360        | 2360         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 城北西加油站       | 2018 |            | 2000       |            | 2000       |            |              |
|              | 2019 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|              | 2020 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|              | 2021 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|              | 2022 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|              | 2023 |            |            | 2000       |            | 72         | 2072         |
|              | 合计   |            | 2000       | 2000       |            | 360        | 2360         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 金华科技城<br>一期  | 2018 |            | 100000     |            | 100000     |            |              |
|              | 2019 | 100000     | 50000      |            | 150000     | 3600       | 3600         |
|              | 2020 | 150000     |            |            | 150000     | 5400       | 5400         |
|              | 2021 | 150000     |            |            | 150000     | 5400       | 5400         |
|              | 2022 | 150000     |            |            | 150000     | 5400       | 5400         |
|              | 2023 | 150000     |            | 100000     | 50000      | 5400       | 105400       |
|              | 2024 | 50000      |            | 50000      |            | 1800       | 51800        |
|              | 合计   |            | 150000     | 150000     |            | 27000      | 177000       |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 赤松镇仙桥<br>村地块 | 2018 |            | 800        |            | 800        |            |              |
|              | 2019 | 800        |            |            | 800        | 28.8       | 28.8         |
|              | 2020 | 800        |            |            | 800        | 28.8       | 28.8         |
|              | 2021 | 800        |            |            | 800        | 28.8       | 28.8         |
|              | 2022 | 800        |            |            | 800        | 28.8       | 28.8         |
|              | 2023 | 800        |            | 800        |            | 28.8       | 828.8        |
|              | 合计   |            | 800        | 800        |            | 144        | 944          |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 尖峰区块         | 2018 |            | 15000      |            | 15000      |            |              |
|              | 2019 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|              | 2020 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|              | 2021 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |

|               | 2022 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|---------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|               | 2023 | 15000      |            | 15000      |            | 540        | 15540        |
|               | 合计   |            | 15000      | 15000      |            | 2700       | 17700        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 罗店镇后园<br>村地块  | 2018 |            | 1500       |            | 1500       |            |              |
|               | 2019 | 1500       |            |            | 1500       | 54         | 54           |
|               | 2020 | 1500       |            |            | 1500       | 54         | 54           |
|               | 2021 | 1500       |            |            | 1500       | 54         | 54           |
|               | 2022 | 1500       |            |            | 1500       | 54         | 54           |
|               | 2023 | 1500       |            | 1500       |            | 54         | 1554         |
|               | 合计   |            | 1500       | 1500       |            | 270        | 1770         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 罗店区块          | 2018 |            | 3000       |            | 3000       |            |              |
|               | 2019 | 3000       |            |            | 3000       | 108        | 108          |
|               | 2020 | 3000       |            |            | 3000       | 108        | 108          |
|               | 2021 | 3000       |            |            | 3000       | 108        | 108          |
|               | 2022 | 3000       |            |            | 3000       | 108        | 108          |
|               | 2023 | 3000       |            | 3000       |            | 108        | 3108         |
|               | 合计   |            | 3000       | 3000       |            | 540        | 3540         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 上张家工业<br>园区地块 | 2018 |            | 10200      |            | 10200      |            |              |
|               | 2019 | 10200      |            |            | 10200      | 367.2      | 367.2        |
|               | 2020 | 10200      |            |            | 10200      | 367.2      | 367.2        |
|               | 2021 | 10200      |            |            | 10200      | 367.2      | 367.2        |
|               | 2022 | 10200      |            |            | 10200      | 367.2      | 367.2        |
|               | 2023 | 10200      |            | 10200      |            | 367.2      | 10567.2      |
|               | 合计   |            | 10200      | 10200      |            | 1836       | 12036        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 楼店区块          | 2018 |            | 15000      |            | 15000      |            |              |
|               | 2019 | 15000      | 60000      |            | 75000      | 540        | 540          |
|               | 2020 | 75000      |            |            | 75000      | 2700       | 2700         |

|      |      |            |            |            |            |            |              |
|------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|      | 2021 | 75000      |            |            | 75000      | 2700       | 2700         |
|      | 2022 | 75000      |            |            | 75000      | 2700       | 2700         |
|      | 2023 | 75000      |            | 15000      | 60000      | 2700       | 17700        |
|      | 2024 | 60000      |            | 60000      |            | 2160       | 62160        |
|      | 合计   |            | 75000      | 75000      |            | 13500      | 88500        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 工业区块 | 2018 |            | 15000      |            | 15000      |            |              |
|      | 2019 | 15000      | 10000      |            | 25000      | 540        | 540          |
|      | 2020 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|      | 2021 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|      | 2022 | 25000      |            |            | 25000      | 900        | 900          |
|      | 2023 | 25000      |            | 15000      | 10000      | 900        | 15900        |
|      | 2024 | 10000      |            | 10000      |            | 360        | 10360        |
|      | 合计   |            | 15000      | 15000      |            | 4500       | 29500        |

### 金华市土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称                | 规划收储<br>面积(亩) | 土地规划性<br>质      | 项目总投<br>资(万元) | 预计地块<br>出让收入<br>(万元) | 本期计划<br>发行额(万<br>元) | 预计融资成<br>本(万元) | 预计地块土地<br>出让收入对融<br>资成本的覆盖<br>倍数(倍) |
|---------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------|
| 电大北山路<br>校区地块收<br>储 | 29.3376       | 商住用地            | 8210.58       | 18479.10             | 3500                | 4130           | 4.47                                |
| 金华银行后<br>地地块收储      | 47.5866       | 商住用地            | 3172.5        | 23062.74             | 2000                | 2360           | 9.77                                |
| 城北西加油<br>站收储        | 4.9918        | 商住用地            | 3000          | 3791.21              | 2000                | 2360           | 1.61                                |
| 金义都市新<br>区羊尖山区<br>块 | 2940          | 综合              | 189900        | 269294.71            | 100000              | 177000         | 1.52                                |
| 赤松镇仙桥<br>村地块        | 11.8          | 商住旅游开<br>发      | 900           | 3440.20              | 800                 | 944            | 3.64                                |
| 尖峰区块                | 301           | 工业、办公、<br>住宅、仓储 | 15000         | 87754.20             | 15000               | 17700          | 4.96                                |
| 罗店镇后园<br>村地块        | 32            | 商住旅游开<br>发      | 1500          | 9329.35              | 1500                | 1770           | 5.27                                |
| 罗店区块                | 15.44         | 商住旅游开<br>发      | 3000          | 4501.41              | 3000                | 3540           | 1.27                                |
| 上张家工业<br>园区地块       | 98.6          | 商住旅游开<br>发      | 11000         | 28746.06             | 10200               | 12036          | 2.39                                |
| 楼店区块                | 500           | 住宅、商务           | 75000         | 337834.38            | 15000               | 88500          | 3.82                                |



|      |         |    |           |           |           |           |      |
|------|---------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| 工业区块 | 200     | 商住 | 25000     | 134526.86 | 15000     | 29500     | 4.56 |
| 合计   | 4180.76 | —  | 335683.08 | 920760.22 | 168000.00 | 339840.00 | 2.71 |

综上所述，金华市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 2.71。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## （二）义乌市土地储备项目情况

1. 区域情况。义乌市隶属浙江省金华市，位于浙江省中部。2015-2017 年，义乌市分别实现一般公共预算收入 79.25 亿元、81.79 亿元和 85 亿元，政府性基金收入分别为 31.17 亿元、77.72 亿元和 160.2 亿元。

### 义乌市 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）                       | 1046   | 1118.1 | 1158.04 |
| 一般公共预算收入（亿元）                     | 79.25  | 81.79  | 85.00   |
| 政府性基金收入（亿元）                      | 31.17  | 77.72  | 160.20  |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 22.92  | 44.83  | 127.97  |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 43.85  | 76.63  | 146.16  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 25.98  | 51.03  | 135.54  |

2. 项目情况。此次义乌市土地储备专项债券募集资金计划用于义乌市的市場区块、云驿小镇区块、义东北物流园（福田地块）区块等 3 个地块的土地储备项目。

### 义乌市土地储备专项债券募投项目概况

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|------|------|------|-------|
|----|------|------|------|-------|

|                |                            |                                                                                                              |                            |                |
|----------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 市场区块           | 东：江滨路，南：篁园市场，西：稠州路，北：化工路   | 该项目总面积 300 亩，项目成本预计 500000 万元，预计 2018-2020 年出让，土地规划性质为商住。该地块位于稠江街道，大部分已完成拆除和土地整理，部分地块已收储，下一步将规划为商住、仓储用地。     | 预期开发总投资 500000 万元，按项目进度安排。 | 义乌市城乡新社区投资建设集团 |
| 云驿小镇区块         | 东：荷花路，南：恒通路，西：圣达街，北：四海大道   | 该项目总面积 880 亩，项目成本预计 63800 万元，预计 2018-2020 年出让，土地规划性质为商住、仓储用地。该地块位于福田街道，大部分已完成拆除和土地整理，部分地块已收储，下一步将规划为商住、仓储用地。 | 预期开发总投资 63800 万元，按项目进度安排。  | 义乌商贸服务业集聚区管委会  |
| 义东北物流园（福田地块）区块 | 东：武德路，南：物流园路，西：规划道路，北：环城北路 | 该项目总面积 1400 亩，项目成本预计 39400 万元，预计 2018-2020 年出让，土地规划性质为商住、仓储用地。已实施城市有机更新，房屋已征收和拆除，地块待开发。                      | 预期开发总投资 39400 万元，按项目进度安排。  | 义乌商贸服务业集聚区管委会  |

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 2580 亩，项目总投资合计 603200 万元，其中：

市场区块项目总投资 500000 万元，自有资金 400000 万元，预计融资 100000 万元。按照资金募集计划，本期债券 100000 万元，预计本期债券到期本息合计 118000 万元；无后续融资需求。地块将于 2018-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 437673.63 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.71。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

云驿小镇区块项目总投资 63800 万元，自有资金 13800 万元，预计融资 50000 万元。按照资金募集计划，本期债券 50000 万元，预计本期债券到期本息合计 59000 万元；无后续融资需求。地块将于 2018-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 104930.53 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.78。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

义东北物流园（福田地块）区块项目总投资 39400 万元，自有资金 9400

万元，预计融资 3 亿元。按照资金募集计划，本期债券 30000 万元，预计本期债券到期本息合计 35400 万元；无后续融资需求。地块将于 2018-2022 年进行出让，预计土地出让收入合计 166934.93 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.72。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 义乌市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称           | 计划出让时间    | 项目总投资  | 资金来源   |        |        | 预计项目融资到期本息 |
|----------------|-----------|--------|--------|--------|--------|------------|
|                |           |        | 自有资金   | 本期债券   | 预计后续融资 |            |
| 市场区块           | 2018-2022 | 500000 | 400000 | 100000 | 0      | 118000     |
| 云驿小镇区块         | 2018-2022 | 63800  | 13800  | 50000  | 0      | 59000      |
| 义东北物流园（福田地块）区块 | 2018-2022 | 39400  | 9400   | 30000  | 0      | 35400      |

### 义乌市土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 市场区块   | 2018 |        | 100000 |        | 100000 |        |          |
|        | 2019 | 100000 |        |        | 100000 | 3600   | 3600     |
|        | 2020 | 100000 |        |        | 100000 | 3600   | 3600     |
|        | 2021 | 100000 |        |        | 100000 | 3600   | 3600     |
|        | 2022 | 100000 |        |        | 100000 | 3600   | 3600     |
|        | 2023 | 100000 |        | 100000 |        | 3600   | 103600   |
|        | 合计   |        | 100000 | 100000 |        | 18000  | 118000   |
| 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 |
| 云驿小镇区块 | 2018 |        | 50000  |        | 50000  |        |          |
|        | 2019 | 50000  |        |        | 50000  | 1800   | 1800     |
|        | 2020 | 50000  |        |        | 50000  | 1800   | 1800     |
|        | 2021 | 50000  |        |        | 50000  | 1800   | 1800     |

|                | 2022 | 50000      |            |            | 50000      | 1800       | 1800         |
|----------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                | 2023 | 50000      |            | 50000      |            | 1800       | 51800        |
|                | 合计   |            | 50000      | 50000      |            | 9000       | 59000        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 义东北物流园（福田地块）区块 | 2018 |            | 30000      |            | 30000      |            |              |
|                | 2019 | 30000      |            |            | 30000      | 1080       | 1080         |
|                | 2020 | 30000      |            |            | 30000      | 1080       | 1080         |
|                | 2021 | 30000      |            |            | 30000      | 1080       | 1080         |
|                | 2022 | 30000      |            |            | 30000      | 1080       | 1080         |
|                | 2023 | 30000      |            | 30000      |            | 1080       | 31080        |
|                | 合计   |            | 30000      | 30000      |            | 5400       | 35400        |

### 义乌市土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称           | 规划收储<br>面积(亩) | 土地规划性<br>质 | 项目总<br>投资<br>(万<br>元) | 预计地块<br>出让收入<br>(万元) | 本期计划<br>发行额<br>(万元) | 预计融<br>资成本<br>(万<br>元) | 预计地块土<br>地出让收入<br>对融资成本<br>的覆盖倍数<br>(倍) |
|----------------|---------------|------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| 市场区块           | 300           | 商住         | 500000                | 437673.63            | 100000              | 118000                 | 3.71                                    |
| 云驿小镇区块         | 880           | 商住、仓储      | 63800                 | 104930.53            | 50000               | 59000                  | 1.78                                    |
| 义东北物流园（福田地块）区块 | 1400          | 商住、仓储      | 39400                 | 166934.93            | 30000               | 35400                  | 4.72                                    |
| 合计             | 2580          | —          | 603200                | 709539.09            | 180000              | 212400                 | 3.34                                    |

综上所述，义乌市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 3.34。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （三）武义县土地储备项目情况

1. 区域情况。武义县隶属浙江省金华市，位于浙江省中部，金华市南部。2015-2017 年，武义县分别实现一般公共预算收入 18.61 亿元、22.03 亿元和 24.28 亿元，政府性基金收入分别为 17.1 亿元、5.7 亿元和 26.09

亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入大幅提升。

## 武义县 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）                       | 204.47 | 216.55 | 237.41 |
| 一般公共预算收入（亿元）                     | 18.61  | 22.03  | 24.28  |
| 政府性基金收入（亿元）                      | 17.1   | 5.7    | 26.09  |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 12.02  | 1.8    | 24.62  |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 17.63  | 5.7    | 26.09  |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 11.57  | 1.69   | 23.75  |

2. 项目情况。此次武义县土地储备专项债券募集资金计划用于武义县城中村（汪常巷、熟溪村）区块，武义县经济开发区的胡处区块、原造纸厂周边区块等 12 个地块的土地储备项目。

## 武义县开发区土地储备专项债券募投项目概况

| 地块           | 四至范围                                                   | 项目概况                                                                                                                      | 投资计划                      | 项目实施方     |
|--------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| 原武义弘久金属制品厂地块 | 东：山，南：神龙浮选，西：冷水坑村，北：山                                  | 该地块土地面积 31.9 亩，原属武义弘久电子科技有限公司名下产权工业用地，收储后规划为工业用地，建设装备制造特色产业园。浙江武义经济开发区投资发展有限公司于 2017 年 8 月协议收回土地，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。   | 预计开发总投资 1300 万元，按项目进度安排。  | 武义县土地储备中心 |
| 原武义神龙浮选厂地块   | 东：大塘口村小山包，南：永康江，西：仁和大道，北：冷水坑村山                         | 该地块土地面积 286.6 亩，原属浙江武义神龙浮选有限公司名下产权工业用地，收储后规划为工业用地，建设装备制造特色产业园。浙江武义经济开发区投资发展有限公司于 2017 年 12 月协议收回土地，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。 | 预计开发总投资 10000 万元，按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |
| 原浙江欣裕厨具地块    | 东：凤凰路，南：浙江得利福工贸有限公司，武义县金果包装材料有限公司，西：柳宅村，北：浙江圣雪休闲用品有限公司 | 该地块土地面积 69 亩，原属浙江欣裕厨具有限公司名下产权工业用地，收储后规划为工业用地，建设小微企业园。浙江武义经济开发区投资发展有限公司于 2017 年 10 月协议收回土地，尚未办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。          | 预计开发总投资 2800 万元，按项目进度安排。  | 武义县土地储备中心 |
| 原武义县水泥厂周边区   | 东至原水泥厂西界，南至武义江，                                        | 该地块土地面积 177.3 亩，原属武义斯泰尔工具有限公司等 18 家企业或个人名下产权工业用地                                                                          | 预计开发总投资                   | 武义县土地储备中  |

|                  |                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |                         |           |
|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| 块                | 西至开发大道,北至月季路                         | 和集体土地,该项目位于城郊结合部,收储后土地规划性质为居住和商业用地,主要用于建设集文化旅游、商业商务、休闲娱乐等和一定社区功能为一体的PK竞艺小镇。武义储备中心于2017年11月-2018年6月与其中的11家企业或个人签订了土地收储协议;尚未办理权属变更手续,无抵押,权属纠纷情况。                                                                                  | 17100万元,按项目进度安排。        | 心         |
| 原武义县造纸厂周边区块      | 东至开发大道,南至武义江,西至武义鑫旺工艺品厂西界,北至阳山路      | 该地块土地面积119.25亩,原属武义县通用科技有限公司等26家企业或个人及7家农户工业用地和集体土地,该项目位于城郊结合部,收储后土地规划性质为居住和商业用地,主要用于建设集文化旅游、商业商务、休闲娱乐等和一定社区功能为一体的PK竞艺小镇。武义储备中心于2017年11月-2018年6月与26家企业或个人签订了土地收储协议(其中5家已完成注销登记手续);尚未办理权属变更手续,无抵押,权属纠纷情况。                        | 预计开发总投资15500万元,按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |
| 胡处区块             | 东至三美化工,南至武义江,西到金东化工西界,北至青年路、胡处村界、武义江 | 该地块土地面积582.15亩,原属武义农业生产资料有限公司等21家企业或个人以及白洋街道下王宅村村委会、熟溪街道胡处村委会工业用地和集体土地,该项目土地收储后规划性质为工业用地,建设以含氟新型材料为主的新材料产业园。武义储备中心于2017年11月-2018年6月与其中18家企业或个人签订土地收储协议(其中4家已完成注销登记手续);开发区已于2018年4月份与白洋街道、熟溪街道签订了土地征收意向协议;尚未办理权属变更手续,无抵押、权属纠纷情况。 | 预计开发总投资27700万元,按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |
| 原凯来工贸地块          | 东:风力齿轮,南:玫瑰路,西:黄果山二路,北:杜鹃路           | 该地块土地面积172.5亩,原属浙江凯来工贸有限公司名下产权工业用地,收储后规划为工业用地,建设工业产业园。2018年7月签订初步协议,尚未办理权属变更手续,无抵押、权属纠纷情况。                                                                                                                                      | 预计开发总投资10700万元,按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |
| 原浙江天涯实业有限公司地块    | 东:兰花路,南:原浙江天平钢结构制造有限公司,西:真高山,北:金丽温高速 | 该地块土地面积195亩,原属浙江天涯实业有限公司名下产权工业用地,收储后规划为工业用地,建设小微企业园。未签署土地收回协议,尚未办理权属变更手续,无抵押、权属纠纷情况。                                                                                                                                            | 预计开发总投资9000万元,按项目进度安排。  | 武义县土地储备中心 |
| 原浙江恒泰机械制造有限公司地块  | 东:山,南:含笑路,西:浙江康王工贸有限公司,北:浙江万协工贸有限公司  | 该地块土地面积255亩,原属浙江恒泰机械制造有限公司名下产权工业用地,收储后规划为工业用地,建设小微企业园。未签署土地收回协议,尚未办理权属变更手续,无抵押、权属纠纷情况。                                                                                                                                          | 预计开发总投资11000万元,按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |
| 原浙江天平钢结构制造有限公司地块 | 东:兰花路,南:兰花路,西:真高山,北:原浙江天涯实业有限公司      | 该地块土地面积90亩,原属浙江天平钢结构制造有限公司名下产权工业用地,收储后规划为居住、商业用地。2017年11月签订协议收回土地,尚未办理权属变更手续,无抵押、权属纠纷情况。                                                                                                                                        | 预计开发总投资8000万元,按项目进度安排。  | 武义县土地储备中心 |

|                  |                                                                                 |                                                                                                          |                           |           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|
| 原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块 | 东：浙江嘉益日用制品有限公司，南：金牛路，西：知音路，北：浙江浪达厨具有限公司                                         | 该地块土地面积 114.6 亩，原属浙江兄弟铜铝管制造有限公司名下产权工业用地，收储后规划为工业用地，建设浙中 5D 制造谷。2018 年 2 月签订协议收回土地，已经办理权属变更手续，无抵押、权属纠纷情况。 | 预计开发总投资 6000 万元，按项目进度安排。  | 武义县土地储备中心 |
| 武义县城村（汪常巷、熟溪村）区块 | 项目分两个地块，其中汪常巷地块东至振兴大厦、南至城东路、西至绿城别墅、北至绿城别墅；熟溪村地块东至下何巷、南至熟溪北路、西至县前街、北至壶山下街南 20 米。 | 汪常巷地块用地面积 19171.44m <sup>2</sup> ，容积率 2.0；熟溪村区块土地面积 18037.81m <sup>2</sup> ，容积率 2.2。目前，地上附着物已拆除。         | 预计开发总投资 42000 万元，按项目进度安排。 | 武义县土地储备中心 |

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 12 宗地块计划收储土地面积合计 2149.11 亩，项目总投资合计 161100 万元，其中：

原武义弘久金属制品厂地块项目总投资 1300 万元，自有资金 300 万元，预计融资 1000 万元。按照资金募集计划，本期债券 1000 万元，预计本期债券到期本息合计 1180 万元；无后续债券融资。该地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 1821.1 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.54。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原武义神龙浮选厂地块项目总投资 10000 万元，自有资金 1000 万元，预计融资 9000 万元。按照资金募集计划，本期债券 9000 万元，预计本期债券到期本息合计 10620 万元；无后续债券融资。该地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 16361.38 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.54。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原浙江欣裕厨具地块项目总投资 2800 万元，自有资金 800 万元，预计融资 2000 万元。按照资金募集计划，本期债券 2000 万元，预计本期债券

到期本息合计 2360 万元；无后续债券融资。该地块将于 2018 年进行出让，预计土地出让收入合计 3939.06 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.67。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原武义县水泥厂周边区块项目总投资 17100 万元，自有资金 100 万元，预计融资 17000 万元。按照资金募集计划，本期债券 17000 万元，预计本期债券到期本息合计 20060 万元；无后续债券融资。该地块将于 2020 年进行出让，预计土地出让收入合计 125378.19 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.25。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原武义县造纸厂周边区块项目总投资 15500 万元，自有资金 500 万元，预计融资 15000 万元。按照资金募集计划，本期债券 15000 万元，预计本期债券到期本息合计 17700 万元；无后续债券融资。该地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 128866.97 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 7.28。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

胡处区块项目总投资 27700 万元，自有资金 9700 万元，预计融资 18000 万元。按照资金募集计划，本期债券 18000 万元，预计本期债券到期本息合计 21240 万元；无后续债券融资。该地块将于 2018 年进行出让，预计土地出让收入合计 86674.48 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.08。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原凯来工贸地块项目总投资 10700 万元，自有资金 3200 万元，预计融资 7500 万元。按照资金募集计划，本期债券 7500 万元，预计本期债券到



期本息合计 8850 万元；无后续债券融资。该地块将于 2018 年进行出让，预计土地出让收入合计 33233.7 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.76。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原浙江天涯实业有限公司地块项目总投资 9000 万元，自有资金 2000 万元，预计融资 7000 万元。按照资金募集计划，本期债券 7000 万元，预计本期债券到期本息合计 8260 万元；无后续债券融资。该地块将于 2021 年进行出让，预计土地出让收入合计 11132.13 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.35。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原浙江恒泰机械制造有限公司地块项目总投资 11000 万元，自有资金 2500 万元，预计融资 8500 万元。按照资金募集计划，本期债券 8500 万元，预计本期债券到期本息合计 10030 万元；无后续债券融资。该地块将于 2020 年进行出让，预计土地出让收入合计 14557.4 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.45。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原浙江天平钢结构制造有限公司地块项目总投资 8000 万元，自有资金 1000 万元，预计融资 7000 万元。按照资金募集计划，本期债券 7000 万元，预计本期债券到期本息合计 8260 万元；无后续债券融资。该地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 65414.71 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 7.92。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块项目总投资 6000 万元，自有资金 2000 万元，预计融资 4000 万元。按照资金募集计划，本期债券 4000 万元，

预计本期债券到期本息合计 4720 万元；无后续债券融资。该地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 6542.27 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.39。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

武义县城城中村（汪常巷、熟溪村）区块项目总投资 42000 万元，自有资金 14000 万元，预计融资 28000 万元。按照资金募集计划，本期债券 28000 万元，预计本期债券到期本息合计 33040 万元；无后续债券融资。该地块将于 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 69096.41 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.09。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 武义县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称               | 计划出让时间 | 项目总投资  | 资金来源   |       |        | 预计项目融资到期本息 |
|--------------------|--------|--------|--------|-------|--------|------------|
|                    |        |        | 小计     | 自有资金  | 本期债券   |            |
| 原武义弘久金属制品厂地块       | 2019 年 | 1300   | 1300   | 300   | 1000   | 1180       |
| 原武义神龙浮选厂地块         | 2019 年 | 10000  | 10000  | 1000  | 9000   | 10620      |
| 原浙江欣裕厨具地块          | 2018 年 | 2800   | 2800   | 800   | 2000   | 2360       |
| 原武义县水泥厂周边区块        | 2020 年 | 17100  | 17100  | 100   | 17000  | 20060      |
| 原武义县造纸厂周边区块        | 2019 年 | 15500  | 15500  | 500   | 15000  | 17700      |
| 胡处区块               | 2018 年 | 27700  | 27700  | 9700  | 18000  | 21240      |
| 原凯来工贸地块            | 2018 年 | 10700  | 10700  | 3200  | 7500   | 8850       |
| 原浙江天涯实业有限公司地块      | 2021 年 | 9000   | 9000   | 2000  | 7000   | 8260       |
| 原浙江恒泰机械制造有限公司地块    | 2020 年 | 11000  | 11000  | 2500  | 8500   | 10030      |
| 原浙江天平钢结构制造有限公司地块   | 2019 年 | 8000   | 8000   | 1000  | 7000   | 8260       |
| 原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块   | 2019 年 | 6000   | 6000   | 2000  | 4000   | 4720       |
| 武义县城城中村（汪常巷、熟溪村）区块 | 2023 年 | 42000  | 42000  | 14000 | 28000  | 33040      |
| 合计                 | —      | 161100 | 161100 | 37100 | 124000 | 146320     |

## 武义县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
|----------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 原武义弘久<br>金属制品厂<br>地块 | 2018 |            | 1000       |            | 1000       |            |              |
|                      | 2019 | 1000       |            |            | 1000       | 36         | 36           |
|                      | 2020 | 1000       |            |            | 1000       | 36         | 36           |
|                      | 2021 | 1000       |            |            | 1000       | 36         | 36           |
|                      | 2022 | 1000       |            |            | 1000       | 36         | 36           |
|                      | 2023 | 1000       |            | 1000       |            | 36         | 1036         |
|                      | 合计   |            | 1000       | 1000       |            | 180        | 1180         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原武义神龙<br>浮选厂地块       | 2018 |            | 9000       |            | 9000       |            |              |
|                      | 2019 | 9000       |            |            | 9000       | 324        | 324          |
|                      | 2020 | 9000       |            |            | 9000       | 324        | 324          |
|                      | 2021 | 9000       |            |            | 9000       | 324        | 324          |
|                      | 2022 | 9000       |            |            | 9000       | 324        | 324          |
|                      | 2023 | 9000       |            | 9000       |            | 324        | 9324         |
|                      | 合计   |            | 9000       | 9000       |            | 1620       | 10620        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原浙江欣裕<br>厨具地块        | 2018 |            | 2000       |            | 2000       |            |              |
|                      | 2019 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|                      | 2020 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|                      | 2021 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|                      | 2022 | 2000       |            |            | 2000       | 72         | 72           |
|                      | 2023 | 2000       |            | 2000       |            | 72         | 2072         |
|                      | 合计   |            | 2000       | 2000       |            | 360        | 2360         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原武义县水<br>泥厂周边区<br>块  | 2018 |            | 17000      |            | 17000      |            | 0            |
|                      | 2019 | 17000      |            |            | 17000      | 612        | 612          |
|                      | 2020 | 17000      |            |            | 17000      | 612        | 612          |
|                      | 2021 | 17000      |            |            | 17000      | 612        | 612          |
|                      | 2022 | 17000      |            |            | 17000      | 612        | 612          |

|                       |      |            |            |            |            |            |              |
|-----------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                       | 2023 | 17000      |            | 17000      |            | 612        | 17612        |
|                       | 合计   |            | 17000      | 17000      |            | 3060       | 20060        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原武义县造<br>纸厂周边区<br>块   | 2018 |            | 15000      |            | 15000      |            |              |
|                       | 2019 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|                       | 2020 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|                       | 2021 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|                       | 2022 | 15000      |            |            | 15000      | 540        | 540          |
|                       | 2023 | 15000      |            | 15000      |            | 540        | 15540        |
|                       | 合计   |            | 15000      | 15000      |            | 2700       | 17700        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 胡处区块                  | 2018 |            | 18000      |            | 18000      |            |              |
|                       | 2019 | 18000      |            |            | 18000      | 648        | 648          |
|                       | 2020 | 18000      |            |            | 18000      | 648        | 648          |
|                       | 2021 | 18000      |            |            | 18000      | 648        | 648          |
|                       | 2022 | 18000      |            |            | 18000      | 648        | 648          |
|                       | 2023 | 18000      |            | 18000      |            | 648        | 18648        |
|                       | 合计   |            | 18000      | 18000      |            | 3240       | 21240        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原凯来工贸<br>地块           | 2018 |            | 7500       |            | 7500       |            |              |
|                       | 2019 | 7500       |            |            | 7500       | 270        | 270          |
|                       | 2020 | 7500       |            |            | 7500       | 270        | 270          |
|                       | 2021 | 7500       |            |            | 7500       | 270        | 270          |
|                       | 2022 | 7500       |            |            | 7500       | 270        | 270          |
|                       | 2023 | 7500       |            | 7500       |            | 270        | 7770         |
|                       | 合计   |            | 7500       | 7500       |            | 1350       | 8850         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原浙江天涯<br>实业有限公司<br>地块 | 2018 |            | 7000       |            | 7000       |            |              |
|                       | 2019 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                       | 2020 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                       | 2021 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                       | 2022 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |

|                              | 2023 | 7000       |            | 7000       |            | 252        | 7252         |
|------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                              | 合计   |            | 7000       | 7000       |            | 1260       | 8260         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原浙江恒泰<br>机械制造有限公司地块          | 2018 |            | 8500       |            | 8500       |            |              |
|                              | 2019 | 8500       |            |            | 8500       | 306        | 306          |
|                              | 2020 | 8500       |            |            | 8500       | 306        | 306          |
|                              | 2021 | 8500       |            |            | 8500       | 306        | 306          |
|                              | 2022 | 8500       |            |            | 8500       | 306        | 306          |
|                              | 2023 | 8500       |            | 8500       |            | 306        | 8806         |
|                              | 合计   |            | 8500       | 8500       |            | 1530       | 10030        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原浙江天平<br>钢结构制造<br>有限公司地<br>块 | 2018 |            | 7000       |            | 7000       |            |              |
|                              | 2019 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                              | 2020 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                              | 2021 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                              | 2022 | 7000       |            |            | 7000       | 252        | 252          |
|                              | 2023 | 7000       |            | 7000       |            | 252        | 7252         |
|                              | 合计   |            | 7000       | 7000       |            | 1260       | 8260         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 原浙江兄弟<br>铜铝管制造<br>有限公司地<br>块 | 2018 |            | 4000       |            | 4000       |            |              |
|                              | 2019 | 4000       |            |            | 4000       | 144        | 144          |
|                              | 2020 | 4000       |            |            | 4000       | 144        | 144          |
|                              | 2021 | 4000       |            |            | 4000       | 144        | 144          |
|                              | 2022 | 4000       |            |            | 4000       | 144        | 144          |
|                              | 2023 | 4000       |            | 4000       |            | 144        | 4144         |
|                              | 合计   |            | 4000       | 4000       |            | 720        | 4720         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 武义县城中<br>村（汪常巷、<br>熟溪村）区块    | 2018 |            | 28000      |            | 28000      |            |              |
|                              | 2019 | 28000      |            |            | 28000      | 1008       | 1008         |
|                              | 2020 | 28000      |            |            | 28000      | 1008       | 1008         |
|                              | 2021 | 28000      |            |            | 28000      | 1008       | 1008         |
|                              | 2022 | 28000      |            |            | 28000      | 1008       | 1008         |

|  |      |       |       |       |  |      |       |
|--|------|-------|-------|-------|--|------|-------|
|  | 2023 | 28000 |       | 28000 |  | 1008 | 29008 |
|  | 合计   |       | 28000 | 28000 |  | 5040 | 33040 |

### 武义县土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称               | 规划收储面积(亩) | 土地规划性质 | 项目总投资(万元) | 预计地块出让收入(万元) | 本期计划发行额(万元) | 预计融资成本(万元) | 预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍) |
|--------------------|-----------|--------|-----------|--------------|-------------|------------|-------------------------|
| 原武义弘久金属制品厂地块       | 31.9      | 工业     | 1300      | 1821.10      | 1000        | 1180       | 1.54                    |
| 原武义神龙浮选厂地块         | 286.6     | 工业     | 10000     | 16361.38     | 9000        | 10620      | 1.54                    |
| 原浙江欣裕厨具地块          | 69        | 工业     | 2800      | 3939.06      | 2000        | 2360       | 1.67                    |
| 原武义县水泥厂周边区块        | 177.30    | 商业、居住  | 17100     | 125378.19    | 17000       | 20060      | 6.25                    |
| 原武义县造纸厂周边区块        | 119.25    | 商住、居住  | 15500     | 128866.97    | 15000       | 17700      | 7.28                    |
| 胡处区块               | 582.15    | 工业     | 27700     | 86674.48     | 18000       | 21240      | 4.08                    |
| 原凯来工贸地块            | 172.5     | 工业     | 10700     | 33233.70     | 7500        | 8850       | 3.76                    |
| 原浙江天涯实业有限公司地块      | 195       | 工业     | 9000      | 11132.13     | 7000        | 8260       | 1.35                    |
| 原浙江恒泰机械制造有限公司地块    | 255       | 工业     | 11000     | 14557.40     | 8500        | 10030      | 1.45                    |
| 原浙江天平钢结构制造有限公司地块   | 90        | 商业、居住  | 8000      | 65414.71     | 7000        | 8260       | 7.92                    |
| 原浙江兄弟钢铝管制造有限公司地块   | 114.6     | 工业     | 6000      | 6542.27      | 4000        | 4720       | 1.39                    |
| 武义县城城中村(汪常巷、熟溪村)区块 | 55.81     | 国有出让   | 42000     | 69096.41     | 28000       | 33040      | 2.09                    |
| 合计                 | 2149.11   | —      | 161100    | 563017.8     | 124000      | 146320     | 3.85                    |

综上所述，武义县以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 3.85。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

#### （四）磐安县土地储备项目情况

1. 区域情况。磐安县隶属浙江省金华市，位于浙江中部。2015—2017年，磐安县分别实现一般公共预算收入 7.32 亿元、8.22 亿元和 8.91 亿元，政府性基金收入分别为 12.51 亿元、7.66 亿元和 17.1 亿元。

#### 磐安县 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）                       | 78.3   | 82.73  | 89.23  |
| 一般公共预算收入（亿元）                     | 7.32   | 8.22   | 8.91   |
| 政府性基金收入（亿元）                      | 12.51  | 7.66   | 17.1   |
| 其中：国有土地出让收入（亿元）                  | 1.99   | 3.21   | 3.51   |
| 政府性基金支出（亿元）                      | 12.51  | 7.66   | 17.1   |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 2.03   | 2.76   | 9.92   |

2. 项目情况。此次磐安县土地储备专项债券募集资金计划用于磐安县老城区的华港塑胶工艺制造有限公司地块、浙江省磐安县老城区的安泰日用品有限公司地块、磐安县燃料有限公司地块中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块、绿海工艺厂有限公司地块、磐安县安泰电子科技有限公司地块、“城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块”等 7 个区块的企业事业单位土地储备项目。

#### 磐安县土地储备专项债券募投项目概况

| 地块                | 四至范围                     | 项目概况                                                                   | 投资计划                | 项目实施方           |
|-------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 华港塑胶工艺制造有限公司地块    | 东至山，南至安泰日用品，西到公路，北至路     | 该地块占地面积 2.79 亩。原属华港塑胶工艺制造有限公司名下产权工业用地，收储后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。 | 总投资 500 万元，按项目进度安排。 | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |
| 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块 | 东至山，南至路，西到路，北至华港塑胶工艺制造有限 | 该地块占地面积 5.57 亩。原属浙江省磐安县安泰日用品有限公司名下产权工业用地，收储                            | 总投资 900 万元，按项目进度安排。 | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |                       |                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                       | 公司                                                                                                                                                                                                                                        | 后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。                                                                                                                                                                                                 |                       |                 |
| 磐安县燃料有限公司地块           | 东至路，南至金国庆，西到路，北至路                                                                                                                                                                                                                         | 该地块占地面积 7.27 亩。原属磐安县燃料有限公司名下产权工业用地，收储后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。                                                                                                                                                            | 总投资 1100 万元，按项目进度安排。  | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |
| 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块 | 东至金国庆户，南至金国庆户，西到环城北路，北至水沟                                                                                                                                                                                                                 | 该地块占地面积 1.6 亩。原属中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司名下产权工业用地，收储后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。                                                                                                                                                   | 总投资 200 万元，按项目进度安排。   | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |
| 绿海工艺厂有限公司地块           | 东至木材公司，南至木材公司，西到环城北路，北至燃料公司                                                                                                                                                                                                               | 该地块占地面积 14.39 亩。原属绿海工艺厂有限公司名下产权工业用地，收储后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。                                                                                                                                                           | 总投资 2700 万元，按项目进度安排。  | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |
| 磐安县安泰电子科技有限公司地块       | 东至水沟，南至路，西到环城北路，北至燃料公司                                                                                                                                                                                                                    | 该地块占地面积 3.05 亩。原属磐安县安泰电子科技有限公司名下产权工业用地，收储后规划为居住、商业用地。目前正处于签约阶段，预计年内平整好。                                                                                                                                                        | 总投资 700 万元，按项目进度安排。   | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |
| 城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块     | 1. 文明街区块：东至城滨路，南至海螺街，西至中街，北至城滨路；<br>2. 东溪街南区块：东至文溪防洪堤，南至文溪街防洪堤与新市路交叉口，西至新里路，北至东溪街；<br>3. 东溪街北区块：东至文溪，南至东溪街，西至中街，北至海螺街；<br>4. 县府东侧区块：东至 9 幢、10 幢西侧道路，南至龙山路，西至县政府，北至海螺山；<br>5. 桃坑坞区块：东至山体，南至造漆厂围墙，西至环城北路，北至城东木工机械厂周围；<br>6. 大田畈区块：东至昌文路及城上西 | 文明街区块公房占地面积 26340 平方米，目前地上附着物已拆除；东溪街南区块公房占地面积 13610 平方米，目前地上附着物已拆除；东溪街北区块公房占地面积 17768 平方米，目前已全部签约，年内拆除并平整好；县府东侧区块公房占地面积 1472 平方米，目前地上附着物已拆除；桃坑坞区块公房建筑面积占地面积 15294 平方米，目前已全部签约，年内拆除并平整好；大田畈区块公房占地面积 22088 平方米，目前已全部签约，年内拆除并平整好。 | 总投资 58926 万元，按项目进度安排。 | 磐安县城市建设发展有限责任公司 |



|  |                        |  |  |  |
|--|------------------------|--|--|--|
|  | 区块，南至二中操场，西至文溪，北至九安悦龙湾 |  |  |  |
|--|------------------------|--|--|--|

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 7 宗地块计划收储土地面积合计 179.5 亩，项目总投资合计 65000 万元，其中：

华港塑胶工艺制造有限公司地块项目总投资 500 万元，自有资金 90 万元，预计融资 410 万元。按照资金募集计划，本期债券 410 万元，预计本期债券到期本息合计 483.8 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 3050.39 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.31。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

浙江省磐安县老城区的安泰日用品有限公司地块项目总投资 900 万元，自有资金 120 万元，预计融资 780 万元。按照资金募集计划，本期债券 780 万元，预计本期债券到期本息合计 920.4 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 6089.84 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.62。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

磐安县燃料有限公司地块项目总投资 1100 万元，自有资金 150 万元，预计融资 950 万元。按照资金募集计划，本期债券 950 万元，预计本期债券到期本息合计 1121 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 7948.5 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 7.09。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块项目总投资 200 万元，自有资金 60 万元，预计融资 140 万元。按照资金募集计划，本期债券 140

万元，预计本期债券到期本息合计 165.2 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 1749.33 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.59。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

绿海工艺厂有限公司地块项目总投资 2700 万元，自有资金 400 万元，预计融资 2300 万元。按照资金募集计划，本期债券 2300 万元，预计本期债券到期本息合计 2714 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 15733 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.80。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

磐安县安泰电子科技有限公司地块项目总投资 700 万元，自有资金 140 万元，预计融资 560 万元。按照资金募集计划，本期债券 560 万元，预计本期债券到期本息合计 660.8 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 3334.65 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.05。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块项目总投资 58926 万元，自有资金 4066 万元，预计融资 54860 万元。按照资金募集计划，本期债券 54860 万元，预计本期债券到期本息合计 64734.8 万元。地块将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 158554.57 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.45。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

### 磐安县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称                  | 计划出让时间 | 项目总投资 | 资金来源 |       |        | 预计项目融资到期本息 |
|-----------------------|--------|-------|------|-------|--------|------------|
|                       |        |       | 自有资金 | 本期债券  | 预计后续融资 |            |
| 华港塑胶工艺制造有限公司地块        | 2019 年 | 500   | 90   | 410   | 0      | 483.8      |
| 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块     | 2019 年 | 900   | 120  | 780   | 0      | 920.4      |
| 磐安县燃料有限公司地块           | 2019 年 | 1100  | 150  | 950   | 0      | 1121       |
| 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块 | 2019 年 | 200   | 60   | 140   | 0      | 165.2      |
| 绿海工艺厂有限公司地块           | 2019 年 | 2700  | 400  | 2300  | 0      | 2714       |
| 磐安县安泰电子科技有限公司地块       | 2019 年 | 700   | 140  | 560   | 0      | 660.8      |
| 城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块     | 2019 年 | 58926 | 4066 | 54860 | 0      | 64734.8    |

## 磐安县土地储备项目融资还本付息情况

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 |
|-------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 华港塑胶工艺制造有限公司地块    | 2018 |        | 410    |        | 410    |        |          |
|                   | 2019 | 410    |        |        | 410    | 14.76  | 14.76    |
|                   | 2020 | 410    |        |        | 410    | 14.76  | 14.76    |
|                   | 2021 | 410    |        |        | 410    | 14.76  | 14.76    |
|                   | 2022 | 410    |        |        | 410    | 14.76  | 14.76    |
|                   | 2023 | 410    |        | 410    |        | 14.76  | 424.76   |
|                   | 合计   |        | 410    | 410    |        | 73.8   | 483.8    |
| 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 |
| 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块 | 2018 |        | 780    |        | 780    |        | 0        |
|                   | 2019 | 780    |        |        | 780    | 28.08  | 28.08    |
|                   | 2020 | 780    |        |        | 780    | 28.08  | 28.08    |
|                   | 2021 | 780    |        |        | 780    | 28.08  | 28.08    |

|                                       | 2022 | 780        |            |            | 780        | 28.08      | 28.08        |
|---------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                                       | 2023 | 780        |            | 780        |            | 28.08      | 808.08       |
|                                       | 合计   |            | 780        | 780        |            | 140.4      | 920.4        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 磐安县燃料<br>有限公司地<br>块                   | 2018 |            | 950        |            | 950        |            |              |
|                                       | 2019 | 950        |            |            | 950        | 34.2       | 34.2         |
|                                       | 2020 | 950        |            |            | 950        | 34.2       | 34.2         |
|                                       | 2021 | 950        |            |            | 950        | 34.2       | 34.2         |
|                                       | 2022 | 950        |            |            | 950        | 34.2       | 34.2         |
|                                       | 2023 | 950        |            | 950        |            | 34.2       | 984.2        |
|                                       | 合计   |            | 950        | 950        |            | 171        | 1121         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 中国石化销<br>售有限公司<br>浙江磐安石<br>油支公司地<br>块 | 2018 |            | 140        |            | 140        |            |              |
|                                       | 2019 | 140        |            |            | 140        | 5.04       | 5.04         |
|                                       | 2020 | 140        |            |            | 140        | 5.04       | 5.04         |
|                                       | 2021 | 140        |            |            | 140        | 5.04       | 5.04         |
|                                       | 2022 | 140        |            |            | 140        | 5.04       | 5.04         |
|                                       | 2023 | 140        |            | 140        |            | 5.04       | 145.04       |
|                                       | 合计   |            | 140        | 140        |            | 25.2       | 165.2        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 绿海工艺厂<br>有限公司地<br>块                   | 2018 |            | 2300       |            | 2300       |            |              |
|                                       | 2019 | 2300       |            |            | 2300       | 82.8       | 82.8         |
|                                       | 2020 | 2300       |            |            | 2300       | 82.8       | 82.8         |
|                                       | 2021 | 2300       |            |            | 2300       | 82.8       | 82.8         |
|                                       | 2022 | 2300       |            |            | 2300       | 82.8       | 82.8         |
|                                       | 2023 | 2300       |            | 2300       |            | 82.8       | 2382.8       |
|                                       | 合计   |            | 2300       | 2300       |            | 414        | 2714         |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 磐安县安泰<br>电子科技有<br>限公司地块               | 2018 |            | 560        |            | 560        |            |              |
|                                       | 2019 | 560        |            |            | 560        | 20.16      | 20.16        |
|                                       | 2020 | 560        |            |            | 560        | 20.16      | 20.16        |
|                                       | 2021 | 560        |            |            | 560        | 20.16      | 20.16        |
|                                       | 2022 | 560        |            |            | 560        | 20.16      | 20.16        |

|                               | 2023 | 560        |            | 560        |            | 20.16      | 580.16       |
|-------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                               | 合计   |            | 560        | 560        |            | 100.8      | 660.8        |
| 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 | 当年偿还利<br>息 | 当年还本付息<br>合计 |
| 城中村改造<br>区块、大田<br>畈、桃花坞地<br>块 | 2018 |            | 54860      |            | 54860      |            |              |
|                               | 2019 | 54860      |            |            | 54860      | 1974.96    | 1974.96      |
|                               | 2020 | 54860      |            |            | 54860      | 1974.96    | 1974.96      |
|                               | 2021 | 54860      |            |            | 54860      | 1974.96    | 1974.96      |
|                               | 2022 | 54860      |            |            | 54860      | 1974.96    | 1974.96      |
|                               | 2023 | 54860      |            | 54860      |            | 1974.96    | 56834.96     |
|                               | 合计   |            | 54860      | 54860      |            | 9874.8     | 64734.8      |

### 磐安县土地储备专项债券募投项目平衡情况

| 项目名称                  | 规划收<br>储面积<br>(亩) | 土地规<br>划性质 | 项目总<br>投资<br>(万元) | 预计地块<br>出让收入<br>(万元) | 本期计划<br>发行额(万<br>元) | 预计融资成<br>本(万元) | 预计地块土<br>地出让收入<br>对融资成本<br>的覆盖倍数<br>(倍) |
|-----------------------|-------------------|------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------------|
| 华港塑胶工艺制造有限公司地块        | 2.79              | 商住         | 500               | 3050.39              | 410                 | 483.8          | 6.31                                    |
| 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块     | 5.57              | 商住         | 900               | 6089.84              | 780                 | 920.4          | 6.62                                    |
| 磐安县燃料有限公司地块           | 7.27              | 商住         | 1100              | 7948.50              | 950                 | 1121           | 7.09                                    |
| 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块 | 1.6               | 商住         | 200               | 1749.33              | 140                 | 165.2          | 10.59                                   |
| 绿海工艺厂有限公司地块           | 14.39             | 商住         | 2700              | 15733.00             | 2300                | 2714           | 5.80                                    |
| 磐安县安泰电子科技有限公司地块       | 3.05              | 商住         | 700               | 3334.65              | 560                 | 660.8          | 5.05                                    |
| 城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块     | 144.8             | 商住         | 58926             | 158554.57            | 54860               | 64734.8        | 2.45                                    |
| 合计                    | 179.47            | —          | 65026             | 196460.28            | 60000               | 70800          | 2.77                                    |

综上所述，磐安县以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 2.77。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。