

2018年浙江省（绍兴市、衢州市）土地储备 专项债券（一期）项目情况介绍汇总

一、绍兴市土地储备项目情况

本期债券资金中，绍兴市本级（含区）15.6亿元，涉及1个区块。

（一）绍兴市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。绍兴市是浙江省辖地级市，位于浙江省中北部、杭州湾南岸。2015-2017年，绍兴市本级（含区）分别实现一般公共预算收入234.13亿元、255.56亿元和279.97亿元，政府性基金收入分别为76.11亿元、108.03亿元和233.77亿元。

绍兴市本级（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）	2648.66	2801.84	3006.74
一般公共预算收入（亿元）	234.13	255.56	279.97
政府性基金收入（亿元）	76.11	108.03	233.77
其中：国有土地出让收入（亿元）	52.47	81.76	186.01
政府性基金支出（亿元）	79.77	97.65	227.82
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	52.93	71.74	161.85

2. 项目情况。此次绍兴市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于镜湖新区湖东发展区块（富陵村、潞阳村、朱家潭村）的土地储备项目。

绍兴市本级（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
镜湖新区湖东发展区块(富陵村、潞阳村、朱家潭村)	位于镜湖新区中央茶湖东侧，东至外官塘河、南至群贤中路、西至解放大道、北至世纪西街	原用途：农用地、建设用地；规划用途：商业用地、住宅用地、行政办公用地和文教用地；土地收储面积1427.27亩；收储总成本420800万元。	项目总需求420800万元，按项目进度安排	绍兴市政府土地储备中心

3. 资金平衡。此次债券发行对应的1宗地块计划收储土地面积合计1427.27亩，项目总投资合计42.08亿元，预计融资42.08亿元。按照资金募集计划，本期债券15.6亿元，预计本期债券到期本息合计18.72亿元（债券利息按年利率4.0%测算）；地块将于2023年进行出让，预计土地出让收入合计62.63亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.24。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。

绍兴市本级（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	
镜湖新区湖东发展区块（富陵村、潞阳村、朱家潭村）	2023年	420800	0	156000	264800	504960

绍兴市本级（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
镜湖新区湖东发展区块（富陵村、潞阳村、朱家潭村）	2018		156000		156000		
	2019	156000	264800		420800	6240	6240
	2020	420800			420800	16832	16832
	2021	420800			420800	16832	16832
	2022	420800			420800	16832	16832

村)	2023	420800		156000	264800	16832	172832
	2024	264800		264800		10592	275392
	合计		420800	420800		84160	504960

绍兴市本级（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）
镜湖新区湖东发展区块（富陵村、潞阳村、朱家潭村）	1427.27	商业用地、住宅用地、行政办公用地和文教用地	420800	626300	156000	504960	1.24
合计	1427.27	--	420800	626300	156000	504960	1.24

综上所述，绍兴市本级（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 1.24。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经绍兴市天源会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

二、衢州市土地储备项目情况

本期债券资金中，衢州市合计3亿元。其中：本级（含区）2亿元，涉及1个区块；龙游县1亿元，涉及2个区块。

（一）衢州市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。衢州市是浙江省辖地级市，位于浙江省西部。2015-2017年，衢州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入50.45亿元、55.10亿元和61.48亿元，政府性基金收入分别为25.03亿元、54.10亿元和116.19亿元。

衢州市本级（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）	489.39	528.47	587.00
一般公共预算收入（亿元）	50.45	55.10	61.48
政府性基金收入（亿元）	25.03	54.10	116.19
其中：国有土地出让收入（亿元）	13.06	38.12	88.99
政府性基金支出（亿元）	29.32	55.31	129.46
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）	15.43	37.66	104.84

2. 项目情况。此次衢州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于衢州市的西区高铁新城8号地块的土地储备项目。

衢州市本级（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
高铁新城8号地块	东至养生大道，南至九华西大道，西至橘	地块原用途：集体建设用地；规划用途：医疗、商服、住宅用地；	项目总投资68000万元，按	衢州市土地储备中心

林大道，北至芹江西路	地块征收程序已启动，拟开发程度五通一平，项目已完成签约，预计年内可完成收储；土地收储备面积：760.00 亩，计划出让面积：486.00 亩。	项目进度计划的安排。	
------------	---	------------	--

3. 资金平衡。本级此次债券发行对应的 1 宗地块计划收储土地面积合计 760.00 亩，项目总投资合计 6.80 亿元，自有资金 4.80 亿元，预计融资 2.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.40 亿元（债券利息按照年利率 4.0% 测算）。地块将于 2021 年-2023 年进行出让，预计土地出让收入 25.67 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.70。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。

衢州市本级（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	
高铁新城 8 号地块	2021—2023	68000	48000	20000	0	24000

衢州市本级（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
高铁新城 8 号地块	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	800	800
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000		20000		800	20800
	合计			20000	20000		4000

衢州市本级（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)
高铁新城8号地块	760.00	医疗、商住	68000	256724	20000	24000	10.70
合计	760.00	--	68000	256724	20000	24000	10.70

综上所述，衢州市本级(含区)以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为10.70。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江中瑞华会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

(二)龙游县土地储备债券项目情况

1. 区域情况。龙游县隶属浙江省衢州市，位于浙江省西部，金衢盆地中部。2015-2017年，龙游县分别实现一般公共预算收入12.66亿元、14.04亿元和14.82亿元，政府性基金收入分别为7.08亿元、20.01亿元和16.56亿元。

龙游县 2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	195.86	211.20	233.40
一般公共预算收入(亿元)	12.66	14.04	14.82
政府性基金收入(亿元)	7.08	20.01	16.56
其中：国有土地出让收入(亿元)	4.88	18.26	15.52
政府性基金支出(亿元)	7.17	20.72	18.50
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)	4.85	18.16	15.47

2. 项目情况。此次龙游县土地储备专项债券募集资金计划用于龙游县的原亚伦地块、铭隆化工区块等二个地块的土地储备项目。

龙游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
原亚伦地块	东至无名路，南至永安路，西至翰林府小区北至塔恩纸业	地块原用途：工业；规划用途：居住；预计2018年内完成收储；土储收储面积：27.15亩；计划出让面积：27.15亩	项目总投资5674万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心
铭隆化工区块	东至鸡鸣村田，南至鸡鸣村山地，西至宝塔路，北至鸡鸣村田	地块原用途：工业；规划用途：商服；预计2018年内完成收储；土储收储面积：175.50亩；计划出让面积：175.50亩	项目总投资6000万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心

3. 资金平衡。龙游县此次债券发行对应的2宗地块计划收储土地面积合计202.65亩，项目总投资合计1.17亿元，其中：

原亚伦地块项目总投资0.57亿元，自有资金0.14亿元，预计融资0.43亿元。按照资金募集计划，本期债券0.43亿元，预计本期债券到期本息合计0.52亿元（债券利息按照年利率4.0%测算，下同）。地块预计于2019年进行出让，预计土地出让收入2.32亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.50。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。

铭隆化工区块项目总投资0.60亿元，自有资金0.03亿元，预计融资0.57亿元。按照资金募集计划，本期债券0.57亿元，预计本期债券到期本息合计0.68亿元。地块将于2023年进行出让，预计土地出让1.58亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.30。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。

龙游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	

原亚伦地块	2019年	5674	1374	4300	0	5160
铭隆化工区块	2023年	6000	300	5700	0	6840

龙游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	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
原亚伦地块	2018		4300		4300		
	2019	4300			4300	172	172
	2020	4300			4300	172	172
	2021	4300			4300	172	172
	2022	4300			4300	172	172
	2023	4300		4300		172	4472
	合计			4300	4300		860
项目名称	年度	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
铭隆化工区块	2018		5700		5700		
	2019	5700			5700	228	228
	2020	5700			5700	228	228
	2021	5700			5700	228	228
	2022	5700			5700	228	228
	2023	5700		5700		228	5928
	合计			5700	5700		1140

龙游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)
原亚伦地块	27.15	居住用地	5674	23240	4300	5160	4.50
铭隆化工区块	175.5	商服用地	6000	15754	5700	6840	2.30
合计	202.65	--	11674	38994	10000	12000	3.25

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.30-4.50。同时，以上土地储备项

目融资平衡情况已经浙江中瑞华会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。