

附件 3

# 2019 年浙江省土地储备专项债券（二期） 项目情况介绍汇总

## 一、杭州市土地储备项目情况

本期债券资金中，杭州市本级（含区）12 亿元，涉及 5 个区块。

### 杭州市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。杭州市隶属浙江省，为浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部。2015-2018 年，杭州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 1136.02 亿元、1298.81 亿元、1454.62 亿元和 1746.63 亿元，政府性基金收入分别为 743.91 亿元、1216.13 亿元、1985.04 亿元、2974.60 亿元。

### 杭州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	8722.00	9835.48	11490.00	12616.90
一般公共预算收入（亿元）	1136.02	1298.81	1454.62	1746.63
政府性基金收入（亿元）	743.91	1216.13	1985.04	2974.60
其中：国有土地出让收入（亿元）	646.95	1098.91	1844.58	2786.65
政府性基金支出（亿元）	723.36	1154.74	2043.27	3069.03
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）	633.57	1033.23	1922.12	2872.57

备注：1. 2015-2017 年财政数据为决算数，2018 年财政数据为预算执行数 2. 2015 年起，富阳市改为富阳区，并入杭州市区，2015 年起 GDP 数据包含富阳区，2016 年起财政数据包含富阳区；2017 年起，临安市改为临安区，并入杭州市区，2017 年起 GDP 数据包含临安区，2018 年起财政数据包含临安区。

2. 项目情况。此次杭州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于其 5 个地块的土地储备项目。

## 杭州市本级（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
铁路北站单元 GS1104-07、08 地块	铁路北站单元 GS1104-07： 东至：神龙路； 南至：沈康路； 西至：科园路； 北至：长浜廊路。 铁路北站单元 GS1104-08： 东至：神龙路； 南至：科祥路； 西至：科园路； 北至：沈康路。	土地原用途：住宅、工业； 规划用途：住宅；土地收 储面积：95.1 亩；拟出让 面积：95.1 亩。	项目总投资 87500 万 元，按项目进度计 划安排。	杭州市土地 储备中心
A-26	东至：河道绿化； 南至：加贸路； 西至：经四路； 北至：建设四路。	土地原用途：工业；规划 用途：商住；土地收储面 积：71 亩；拟出让面积： 71 亩。	项目总投资 23480 万元，按项目进度 计划安排。	杭州市萧山 区土地储备 中心
D-24 地块	东至：经十五路； 南至：天德路； 西至：宁税路； 北至：建设三路。	土地原用途：工业；规划 用途：居住；土地收储面 积：60 亩；拟出让面积： 60 亩。	项目总投资 19228 万元，按项目进度 计划安排。	杭州市萧山 区土地储备 中心
E-11	东至：钱潮二路； 南至：建设一路； 西至：金一路； 北至：项目用地。	土地原用途：工业；规划 用途：居住；土地收储面 积：60 亩；拟出让面积： 60 亩。	项目总投资 23403 万元，按项目进度 计划安排。	杭州市萧山 区土地储备 中心
F-14 地块	东至：宁东路； 南至：建设一路； 西至：经十路； 北至：经八路。	土地原用途：工业、商业； 规划用途：居住；土地收 储面积：66 亩；拟出让面 积：66 亩。	项目总投资 35532 万元，按项目进度 计划安排。	杭州市萧山 区土地储备 中心

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 5 宗地块计划收储土地面  
积合计 352.10 亩，项目总投资合计 18.91 亿元，其中：

铁路北站单元 GS1104-07、08 地块项目总投资 8.75 亿元，  
自有资金 2.75 亿元，预计融资 6.00 亿元。按照资金募集计划，  
本期债券 6.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 6.72 亿元（债  
券利息按利率 4.00%测算，下同）。地块计划 2021 年出让，预计

土地出让收入 22.83 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.40。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。

A-26 地块项目总投资 2.35 亿元，自有资金 0.26 亿元，预计融资 2.09 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.3 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 1.46 亿元；后续债券融资 0.79 亿元（其中 2020 年债券融资 0.79 亿元），期限 3 年，预计到期本息合计 0.88 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.34 亿元。地块计划 2020-2021 年出让，预计土地出让收入 15.27 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.52。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。

D-24 地块项目总投资 1.92 亿元，自有资金 0.88 亿元，预计融资 1.04 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.04 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.16 亿元。地块计划 2020-2021 年出让，预计土地出让收入 13.75 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 11.81。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。

E-11 地块项目总投资 2.34 亿元，自有资金 0.34 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 2.24 亿元。地块计划 2020-2021 年出让，预计土地出让收入 13.75 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.14。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。

F-14 地块项目总投资 3.55 亿元，自有资金 1.89 亿元，预计融资 1.66 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.66 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.86 亿元。地块计划 2020-2021 年出让，预计土地出让收入 15.13 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.14。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。

### 杭州市本级（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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
铁路北站单元 GS1104-07、08 地块	2021 年	87500	27500	0	60000	0	67200
A-26	2020-2021 年	23480	2580	0	13000	7900	23408
D-24 地块	2020-2021 年	19228	8828	0	10400	0	11648
E-11	2020-2021 年	23403	3403	0	20000	0	22400
F-14 地块	2020-2021 年	35532	18932	0	16600	0	18592

### 杭州市本级（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
铁路北站单元 GS1104-07、08 地块	2019		60000		60000		
	2020	60000			60000	2400	2400
	2021	60000			60000	2400	2400
	2022	60000		60000		2400	62400
	合计				60000		7200
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
A-26	2019		13000		13000		
	2020	13000	7900		20900	520	520
	2021	20900			20900	836	836
	2022	20900		13000	7900	836	13836

	2023	7900		7900		316	8216
	合计			20900		2508	23408
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
D-24 地块	2019		10400		10400		
	2020	10400			10400	416	416
	2021	10400			10400	416	416
	2022	10400		10400		416	10816
	合计			10400		1248	11648
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
E-11	2019		20000		20000		
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000		20000		800	20800
	合计			20000		2400	22400
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
F-14 地块	2019		16600		16600		
	2020	16600	15000		16600	664	664
	2021	16600			16600	664	664
	2022	16600		16600		664	17264
	合计			16600		1992	18592

### 杭州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡

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）
铁路北站单元GS1104-07、08地块	95.10	住宅	87500	228263	60000	67200	3.40
A-26	71.00	商住	23480	152719	13000	23408	6.52
D-24 地块	60.00	居住	19228	137528	10400	11648	11.81
E-11	60.00	居住	23403	137528	20000	22400	6.14
F-14 地块	66.00	居住	35532	151281	16600	18592	8.14

综上所述，杭州市本级（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 3.40-11.81。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）财务评估，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 二、温州市土地储备项目情况

本期债券资金中，温州市合计 1.5 亿元。其中：温州市本级（含区）0.5 亿元，涉及瓯海区 1 个区块；泰顺县 1 亿元，涉及 3 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。2015-2018 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、211.20 亿元和 233.67 亿元，政府性基金收入分别为 217.81 亿元、293.52 亿元、548.48 亿元和 392.50 亿元。

#### 温州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1879.48	2054.72	2181.08	2392.26
一般公共预算收入（亿元）	187.74	203.69	211.20	233.67
政府性基金收入（亿元）	217.81	293.52	548.48	392.50
其中：国有土地出让收入（亿元）	178.93	251.46	474.24	346.47
政府性基金支出（亿元）	193.25	284.01	570.78	487.53
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出	148.17	241.96	491.43	424.64

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潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块土地储备项目。

#### 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
----	------	------	------	-------

<p>潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块</p>	<p>潘桥单元 E-03 地块、E-05 地块、E-07 地块、E-10 地块:东至铁路沿线,南至阳桐河,西至福州路,北至河西路。</p> <p>潘桥单元 C-08、C-12 地块:东至福州路,南至奔驰路,西至横塘河,北至河西路。</p> <p>潘桥单元 B-18、B-20、B-21、B-22 地块:东至站前环路,南至站前环路,西至福州路,北至站前环路。</p>	<p>地块原用途:旧村民宅;现规划用途:住宅、商业服务用地;已启动土地征收程序,正在拆除地上建筑物;土储收储面积:285.68 亩,计划出让面积:58.64 亩。</p>	<p>项目计划总投资 135487 万元,按项目进度计划安排。</p>	<p>瓯海区土地储备中心</p>
---------------------------	--	---	-------------------------------------	------------------

**3. 资金平衡。**温州市本级(含区)此次债券发行对应的潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块计划收储土地面积 285.68 亩,项目总投资 13.55 亿元,自有资金 11.55 亿元,预计融资 2.00 亿元。按照资金募集计划,2018 年 9 月已发行土储专项债券 1.00 亿元,期限 5 年,利率 3.85%,到期本息合计 1.19 亿元;本期债券 0.50 亿元,期限 3 年,预计本期债券到期本息合计 0.56 亿元(债券利息按年利率 3.80%测算,下同);后续债券融资 0.50 亿元(其中 2020 年债券融资 0.50 亿元),期限 3 年,预计到期本息合计 0.56 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.31 亿元。地块预计 2021 年出让,土地出让收入 6.26 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.71。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表,下同)。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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块	2021年	135487	115487	10000	5000	5000	23065

## 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
潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块	2018		10000		10000		
	2019	10000	5000		15000	385	385
	2020	15000	5000		20000	575	575
	2021	20000			20000	765	765
	2022	20000		5000	15000	765	5765
	2023	15000		15000		575	15575
	合计			20000	20000		3065

## 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）
潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块	285.68	住宅、商业服务用地	135487	62569	5000	23065	2.71
合计	285.68	-	135487	62569	5000	23065	2.71

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

融资平衡情况已经浙江华明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）泰顺县土地储备项目情况

1. 区域情况。泰顺县隶属于温州市，位于浙江南部。2015-2018年，泰顺县实现一般公共预算收入7.15亿元、7.81亿元、7.91亿元和8.76亿元，政府性基金收入分别为1.50亿元、0.68亿元、3.11亿元和7.35亿元。

### 泰顺县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	74	82	92	98.97
一般公共预算收入（亿元）	7.15	7.81	7.91	8.76
政府性基金收入（亿元）	1.50	0.68	3.11	7.35
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.06	0.25	2.66	5.25
政府性基金支出（亿元）	3.97	1.51	4.41	8.30
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）	2.52	0.26	2.46	5.82

2. 项目情况。此次泰顺县土地储备专项债券募集资金计划用于泰顺县新城 FS-04-03-1 地块、泰顺县新城环文祥湖区块、泰顺县新城文祥福地等 3 个地块的土地储备项目。

### 泰顺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
泰顺县新城 FS-04-03-1 地块	东至规划绿地、变电站，南至乌岩岭路，西至文祥小学，北至山地。	地块原用途：农田、林地；现规划用途：住宅用地；已启动地块收储程序，正在相关政策处理过程，部分土地已征收；土储收储面积：	项目计划总投资 2200 万元，按项目进度计划安排。	泰顺县土地储备中心

		70.00 亩，计划出让面积： 70.00 亩。		
泰顺县新城区环文祥湖区块	东至湖滨北路、廊桥大道，南至规划绿地，西至 228 省道，北至规划绿地。	地块原用途：农田、林地； 现规划用途：商业用地、娱乐康体设施用地；已启动地块收储程序，正在相关政策处理过程，部分土地已征收；土储收储面积：205.00 亩，计划出让面积：175.00 亩。	项目计划总投资 7000 万元，按项目进度计划安排。	泰顺县土地储备中心
泰顺县新城区文祥福地	东至山地，南至山地，西至待建廊桥大道，北至廊桥大道。	地块原用途：农田、林地； 现规划用途：住宅用地；已启动地块收储程序，正在相关政策处理过程，部分土地已征收；土储收储面积：121.00 亩，计划出让面积：105.00 亩。	项目计划总投资 4000 万元，按项目进度计划安排。	泰顺县土地储备中心

**3. 资金平衡。**泰顺县此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 396.00 亩，项目总投资合计 1.32 亿元，其中：

泰顺县新城区 FS-04-03-1 地块总投资 0.22 亿元，自有资金 0.09 亿元，预计融资 0.13 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.13 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 0.14 亿元。地块预计 2020 年出让，土地出让收入 1.82 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 12.57。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。

泰顺县新城区环文祥湖区块总投资 0.70 亿元，自有资金 0.03 亿元，预计融资 0.67 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.67 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 0.75 亿元。地块预计 2019-2021 年出让，土地出让收入 1.75 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.34。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。

泰顺县新城区文祥福地总投资 0.40 亿元，自有资金 0.20 亿元，预计融资 0.20 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.20 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 0.22 亿元。地块预计 2020 年出让，土地出让收入 2.73 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 12.25。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。

### 泰顺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	
泰顺县新城区 FS-04-03-1 地块	2020 年	2200	900	1300	0	1448
泰顺县新城区环文祥湖区块	2019-2021 年	7000	300	6700	0	7464
泰顺县新城区文祥福地	2020 年	4000	2000	2000	0	2228

### 泰顺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
泰顺县新城区 FS-04-03-1 地块	2019		1300		1300		
	2020	1300			1300	49	49
	2021	1300			1300	49	49
	2022	1300		1300		49	1349
	合计			1300	1300		148
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
泰顺县新城	2019		6700		6700		
	2020	6700			6700	255	255

区环文祥湖 区块	2021	6700			6700	255	255
	2022	6700		6700		255	6955
	合计		6700	6700		764	7464
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
泰顺县新城 区文祥福地	2019		2000		2000		
	2020	2000			2000	76	76
	2021	2000			2000	76	76
	2022	2000		2000		76	2076
	合计		2000	2000		228	2228

### 泰顺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 块出 让收 入对 融 资成 本的 覆 盖倍 数 (倍)
泰顺县新城 区FS-04-03-1 地 块	70.00	住宅用 地	2200	18200	1300	1448	12.57
泰顺县新城 区环文祥湖 区 块	205.00	商业用 地、 娱乐 康体 设施 用地	7000	17500	6700	7464	2.34
泰顺县新城 区文祥福 地	121.00	住宅用 地	4000	27300	2000	2228	12.25
合计	396.00	-	13200	63000	10000	11140	5.66

综上所述，泰顺县土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 2.34-12.57。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江华明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。

### 三、嘉兴市土地储备项目情况

本期债券资金中，嘉兴市合计 2.5 亿元。其中桐乡市 2.5 亿元、涉及 3 个区块。

#### 2019 年桐乡市土地储备项目情况

**1. 区域情况。**桐乡市隶属浙江省嘉兴市，位于浙江省北部。2015-2018 年，桐乡市分别实现一般公共预算收入 55 亿元、58 亿元、61.69 亿元和 72.4 亿元，政府性基金收入分别为 36.15 亿元、49.3 亿元、112.89 亿元和 143.54 亿元。

#### 桐乡市 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	653.12	717.95	802.61	893.51
一般公共预算收入（亿元）	55.00	58.00	61.69	72.4
政府性基金收入（亿元）	36.15	49.30	112.89	143.54
其中：国有土地出让收入（亿元）	26.92	36.37	95.45	115.94
政府性基金支出（亿元）	36.03	48.51	115.14	151.29
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）	26.48	34.93	96.14	123.64

**2. 项目情况。**此次桐乡市土地储备专项债券募集资金计划用于桐城委 2018-30 地块、桐城委 2018-34 地块和桐城委 2018-35 地块等 3 个土地储备项目。

#### 桐乡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
桐城委 2018-30 地块	东至梧桐花园，南至秋实路，西至丁家桥港，北至河道。	计划收储面积 104.90 亩，计划出让面积 104.9 亩，规划用途为住宅、服务设施（幼儿园），现已完成房屋征收。	投资总金额 21484 万元，按项目进度计划安排。	桐乡市土地储备中心

桐城委 2018-34 地块	东至翁家木桥港，南至文丰路，西至春晓路，北至二环北路。	计划收储面积 101.54 亩，计划出让面积 101.54 亩，规划用途为住宅，地块现已完成农房拆迁。	投资总金额 21808 万元，按项目进度计划安排。	桐乡市土地储备中心
桐城委 2018-35 地块	东至庆丰北路，南至文丰路，西至春阳路，北至二环北路。	计划收储面积 130.26 亩，计划出让面积 130.26 亩，规划用途为住宅，地块现已完成农房拆迁。	投资总金额 27975 万元，按项目进度计划安排。	桐乡市土地储备中心

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 336.70 亩，项目总投资合计 7.13 亿元，其中：

桐城委 2018-30 地块储备项目总投资 2.15 亿元，自有资金 1.37 亿元，预计融资 0.7788 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.7788 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 0.87 亿元（债券利息按年利率 4.00% 测算，下同）。地块预计 2019 年出让，土地出让收入 8.13 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.32。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。

桐城委 2018-34 地块储备项目总投资 2.18 亿元，自有资金 1.43 亿元，预计融资 0.754 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.754 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 0.84 亿元。地块预计 2021 年出让，土地出让收入 7.87 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.32。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。

桐城委 2018-35 地块储备项目总投资 2.80 亿元，自有资金

1.83 亿元，预计融资 0.9672 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.9672 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 1.08 亿元。地块预计 2021 年出让，土地出让收入 10.09 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.32。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。

### 桐乡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	
桐城委 2018-30 地块	2019 年	21484	13696	7788	0	8723
桐城委 2018-34 地块	2021 年	21808	14268	7540	0	8445
桐城委 2018-35 地块	2021 年	27975	18303	9672	0	10833
合计		71267	46267	25000	0	28000

### 桐乡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
桐城委 2018-30 地块	2019		7788		7788		
	2020	7788			7788	312	312
	2021	7788			7788	312	312
	2022	7788		7788		312	8100
	合计			7788	7788		935
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
桐城委 2018-34 地块	2019		7540		7540		
	2020	7540			7540	302	302



	2021	7540			7540	302	302
	2022	7540		7540		302	7842
	合计		7540	7540		905	8445
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
桐城委 2018-35 地块	2019		9672		9672		
	2020	9672			9672	387	387
	2021	9672			9672	387	387
	2022	9672		9672		387	10059
	合计		9672	9672		1161	10833

### 桐乡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)
桐城委 2018-30 地块	104.90	住宅、服务设施 (幼儿园)	21484	81292	7788	8723	9.32
桐城委 2018-34 地块	101.54	住宅	21808	78691	7540	8445	9.32
桐城委 2018-35 地块	130.26	住宅	27975	100945	9672	10833	9.32
合计	336.70		71267	260928	25000	28000	9.32

综上所述，桐乡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 9.32。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江中铭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。

## 四、金华市土地储备项目情况

本期债券资金中，金华市本级（含区）合计 1.5 亿元，涉及 1 个区块。

### 金华市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。金华市是浙江省辖地级市，位于浙江省中部。2015-2018 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、86.62 亿元和 93.58 亿元，政府性基金收入分别为 37.22 亿元、49.33 亿元、102.79 亿元和 143.59 亿元。

### 金华市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 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	93.58
政府性基金收入（亿元）	37.22	49.33	102.79	143.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	30.51	42.83	91.76	131.49
政府性基金支出（亿元）	34.07	52.82	92.50	152.53
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	142.99

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峙垅湖核心区域地块土地储备。

### 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
峙垅湖核心区域地块	东至经发街，南至城中路，西至白汤下公路，北至金西大道。	土地原用途：工业用地； 规划用途：商住用地； 土地收储面积：775.21 亩 计划出让面积：775.21 亩；	预期开发总投资 78000 万元，按项目进度安排。	金华市土地储备中心

		目前正处于收储阶段。		
--	--	------------	--	--

**3. 资金平衡。**金华市本级（含区）本次债券发行对应峙垅湖核心区域地块计划收储土地面积 775.21 亩，项目总投资 7.8 亿元，自有资金 3.30 亿元，预计融资 4.50 亿元。按照资金募集计划，2019 年 1 月已经发行土地储备债券 3.00 亿元，期限 5 年，利率 3.19%，到期本息合计 3.48 亿元；本期债券 1.50 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 1.68 亿元（债券利息按年利率 4% 测算，下同）；预计项目融资到期本息共计 5.16 亿元。地块预计 2019-2023 年出让，土地出让收入 14.05 亿元。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。

### 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	2019 年 1 月债券融资	本期债券	
峙垅湖核心区域地块	2019-2023 年	78000	33000	30000	15000	51585

### 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
峙垅湖核心区域地块	2019		45000		45000		
	2020	45000			45000	1557	1557
	2021	45000			45000	1557	1557
	2022	45000		15000	30000	1557	16557

	2023	30000			30000	957	957
	2024	30000		30000		957	30957
	合计		45000	45000		6585	51585

### 金华市本级（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)	2019年1月债券发行额(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)
峙垅湖核心区地块	775.21	商住用地	78000	140468	30000	15000	51585	2.72

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覆盖倍数为 2.72。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。

## 五、衢州市土地储备项目情况

本期债券中，衢州市合计 3.00 亿元，涉及 12 个区块。其中：龙游县 2.10 亿元，涉及 11 个区块；江山市 0.90 亿元，涉及 1 个区块。

### （一）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。2015-2018 年，龙游县分别实现一般公共预算收入 12.66 亿元、14.04 亿元、14.82 亿元和 17.63 亿元，政府性基金收入分别为 7.08 亿元、20.01 亿元、16.56 亿元和 28.52 亿元。

#### 龙游县 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	195.86	211.20	233.40	241.98
一般公共预算收入（亿元）	12.66	14.04	14.82	17.63
政府性基金收入（亿元）	7.08	20.01	16.56	28.52
其中：国有土地出让收入（亿元）	4.88	18.26	15.52	27.08
政府性基金支出（亿元）	7.17	20.72	18.50	31.05
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	28.83

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开发区出让地块、城东文成小区区块、横山月荷小区区块、塔石文兴小区区块、溪口新溪小区区块、溪

口扁石竹韵小区区块、飞云小区区块、汽车城区块、黄茶小镇区块、元众新能源区块、瑞艺门业区块等 11 个土地储备项目。

### 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
开发区出让地块	东至规划用地，南至龙山路，西至伊尔美，北至申城大自然。	地块原用途：工业用地，规划用途：商业、住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积 40.00 亩，计划出让面积：40.00 亩	项目总投资 1500 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
城东文成小区区块	东至环城东路，南至永安路，西至规划文成路，北至荣昌东路。	地块原用途：工业用地、农用地，规划用途：住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积 380.00 亩，计划出让面积 380.00 亩。	项目总投资 5900 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
横山月荷小区区块	东至横村集体土地，南至横山小学，西至横山村公园，北至横水线。	地块原用途：农用地，规划用途：住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积 167.00 亩，计划出让面积 167.00 亩。	项目总投资 2000 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
塔石文兴小区区块	东至塔石初中，南至新兴四路，西至杭千高速连接线，北至规划道路。	地块原用途：农用地，规划用途：住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积：135.00 亩，计划出让面积：135.00 亩。	项目总投资 2000 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
溪口新溪小区区块	东至黄铁矿生活区，南至新溪路（规划中），西至溪毛线，北至白马路。	地块原用途：工业用地、住宅用地、农用地，规划用途：住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积：70.00 亩，计划出让面积：70.00 亩。	项目总投资 3500 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
溪口扁石竹韵小区区块	东至沿江绿化带，南至上扁石、下扁石村，西至翠竹路，北至沿江绿化带。	地块原用途：农用地，规划用途：住宅用地，预计 2019 年完成收储，土地收储面积：321.00 亩，计划出让面积：321.00 亩。	项目总投资 1600 万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储

飞云小区区块	东至规划翠竹路，南至村农田、规划兰亭路，西至村农田、规划清影路，北至衢龙路。	地块原用途：农用地，规划用途：商业、住宅用地，预计2019年完成收储，土地收储面积:160.00亩，计划出让面积:160.00亩。	项目总投资1700万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
汽车城区块	东至村农田，南至村农田，西至环城东路，北至村农田。	地块原用途：农用地，规划用途：商业用地，预计2019年完成收储，土地收储面积:295.00亩，计划出让面积:295.00亩。	项目总投资2900万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
黄茶小镇区块	东至村农地，南至村农地，西至村农地，北至塔游路道路、村庄。	地块原用途：农用地，规划用途：商业、住宅用地，预计2019年完成收储，土地收储面积:218.00亩，计划出让面积:218.00亩。	项目总投资1500万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
元众新能源区块	东至村田，南至金星大道，西至孝福家具，北至空地。	地块原用途：工业用地，规划用途：商业用地，预计2019年完成收储，土地收储面积:75.00亩，计划出让面积:75.00亩。	项目总投资2900万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
瑞艺门业区块	东至龙吟路，南至创家门业，西至克里特集团，北至天阳焊丝企业用地。	地块原用途：工业用地，规划用途：商业用地，预计2019年完成收储，土地收储面积:45.00亩，计划出让面积:45.00亩。	项目总投资2000万元，按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储

**3. 资金平衡。**龙游县此次债券发行对应的11宗地块计划收储土地面积合计1906.00亩，项目总投资合计2.75亿元，其中：

开发区出让地块项目总投资0.15亿元，自有资金0.03亿元，预计融资0.12亿元。按照资金募集计划，本期债券0.12亿元，预计本期债券到期本息合计0.14亿元（债券利息按年利率4.2%测算，下同）。地块将于2021年出让，预计土地出让收入0.88亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为6.54。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。

城东文成小区区块项目总投资0.59亿元，自有资金0.07亿元，预计融资0.52亿元。按照资金募集计划，本期债券0.52亿元，预计本期债券到期本息合计0.59亿元。地块将于2021年出让，预计土地出让收入2.74亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.67。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。

横山月荷小区区块项目总投资0.20亿元，自有资金0.10亿元，预计融资0.10亿元。按照资金募集计划，本期债券0.10亿元，预计本期债券到期本息合计0.11亿元。地块将于2021年出让，预计土地出让收入0.67亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为5.93。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。

塔石文兴小区区块项目总投资0.20亿元，自有资金0.12亿元，预计融资0.08亿元。按照资金募集计划，本期债券0.08亿元，预计本期债券到期本息合计0.09亿元。地块将于2021年出让，预计土地出让收入0.54亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为5.99。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。

溪口新溪小区区块项目总投资 0.35 亿元，自有资金 0.14 亿元，预计融资 0.21 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.21 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.24 亿元。地块将于 2021 年出让，预计土地出让收入 0.56 亿元。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。

溪口扁石竹韵小区区块项目总投资 0.16 亿元，自有资金 0.04 亿元，预计融资 0.12 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.12 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.14 亿元。地块将于 2021 年出让，预计土地出让收入 2.57 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 19.01。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。

飞云小区区块项目总投资 0.17 亿元，自有资金 0.02 亿元，预计融资 0.15 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.15 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.17 亿元。地块将于 2021 年出让，预计土地出让收入 3.20 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 18.95。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。

汽车城区块项目总投资 0.29 亿元,自有资金 0.04 亿元,预计融资 0.25 亿元。按照资金募集计划,本期债券 0.25 亿元,预计本期债券到期本息合计 0.28 亿元。地块将于 2021 年出让,预计土地出让收入 3.84 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 13.62。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。

黄茶小镇区块项目总投资 0.15 亿元,自有资金 0.02 亿元,预计融资 0.13 亿元。按照资金募集计划,本期债券 0.13 亿元,预计本期债券到期本息合计 0.15 亿元。地块将于 2021 年出让,预计土地出让收入 0.87 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.96。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。

元众新能源区块项目总投资 0.29 亿元,自有资金 0.04 亿元,预计融资 0.25 亿元。按照资金募集计划,本期债券 0.25 亿元,预计本期债券到期本息合计 0.28 亿元。地块将于 2021 年出让,预计土地出让收入 1.66 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.89。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。

瑞艺门业区块项目总投资 0.20 亿元,自有资金 0.03 亿

元，预计融资 0.17 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.17 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.19 亿元。地块将于 2021 年出让，预计土地出让收入 0.99 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.20。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	
开发区出让地块	2021	1500	300	1200	1351
城东文成小区区块	2021	5900	700	5200	5855
横山月荷小区区块	2021	2000	1000	1000	1126
塔石文兴小区区块	2021	2000	1200	800	901
溪口新溪小区区块	2021	3500	1400	2100	2365
溪口扁石竹韵小区区块	2021	1600	400	1200	1351
飞云小区区块	2021	1700	200	1500	1689
汽车城区块	2021	2900	400	2500	2815
黄茶小镇区块	2021	1500	200	1300	1464

元众新能源区块	2021	2900	400	2500	2815
瑞艺门业区块	2021	2000	300	1700	1914

## 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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
开发区出让地块	2019		1200		1200		
	2020	1200			1200	50	50
	2021	1200			1200	50	50
	2022	1200		1200		50	1250
	合计		1200	1200		150	1351
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
城东文成小区区块	2019		5200		5200		
	2020	5200			5200	218	218
	2021	5200			5200	218	218
	2022	5200		5200		218	5418
	合计		5200	5200		654	5855
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
横山月荷小区区块	2019		1000		1000		
	2020	1000			1000	42	42
	2021	1000			1000	42	42
	2022	1000		1000		42	1042
	合计		1000	1000		126	1126
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
塔石文兴小区区块	2019		800		800		
	2020	800			800	34	34
	2021	800			800	34	34

	2022	800		800		34	834
	合计		800	800		102	901
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金金额</b>	<b>本期新增本金</b>	<b>本期偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年偿还本息合计</b>
溪口新溪小区区块	2019		2100		2100		
	2020	2100			2100	88	88
	2021	2100			2100	88	88
	2022	2100		2100		88	2188
	合计		2100	2100		264	2365
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金金额</b>	<b>本期新增本金</b>	<b>本期偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年偿还本息合计</b>
溪口扁石竹韵小区区块	2019		1200		1200		
	2020	1200			1200	50	50
	2021	1200			1200	50	50
	2022	1200		1200		50	1250
	合计		1200	1200		150	1351
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金金额</b>	<b>本期新增本金</b>	<b>本期偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年偿还本息合计</b>
飞云小区区块	2019		1500		1500		
	2020	1500			1500	63	63
	2021	1500			1500	63	63
	2022	1500		1500		63	1563
	合计		1500	1500		189	1689
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金金额</b>	<b>本期新增本金</b>	<b>本期偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年偿还本息合计</b>
汽车城区块	2019		2500				
	2020	2500			2500	105	105
	2021	2500			2500	105	105
	2022	2500		2500	2500	105	2605
	合计		2500	2500		315	2815
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金金额</b>	<b>本期新增本金</b>	<b>本期偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年偿还本息合计</b>
黄茶小镇	2019		1300		1300		

区块	2020	1300			1300	55	55
	2021	1300			1300	55	55
	2022	1300		1300		55	1355
	合计		1300	1300		165	1464
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
元众新能源区块	2019		2500		2500		
	2020	2500			2500	105	105
	2021	2500			2500	105	105
	2022	2500		2500		105	2605
	合计		2500	2500		315	2815
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
瑞艺门业区块	2019		1700		1700		
	2020	1700			1700	71	71
	2021	1700			1700	71	71
	2022	1700		1700		71	1771
	合计		1700	1700		213	1914

注：该表数据四舍五入至万元

### 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	项目资金总需求(万元)	预计地块出让收入(万元)	预计发行额(万元)	预计融资成本(万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
开发区出让地块	40	商业、住宅用地	1500	8840	1200	1351	6.54
城东文成小区区块	380	住宅用地	5900	27360	5200	5855	4.67
横山月荷小区区块	167	住宅用地	2000	6680	1000	1126	5.93
塔石文兴小区区块	135	住宅用地	2000	5400	800	901	5.99
溪口新溪小区区块	70	住宅用地	3500	5600	2100	2365	2.37
溪口扁石竹韵小区	321	住宅用地	1600	25680	1200	1351	19.01

区块							
飞云小区 区块	160	商业、住宅用地	1700	32000	1500	1689	18.95
汽车城区块	295	商业用地	2900	38350	2500	2815	13.62
黄茶小镇 区块	218	商业、住宅用地	1500	8720	1300	1464	5.96
元众新能源 区块	75	商业用地	2900	16575	2500	2815	5.89
瑞艺门业 区块	45	商业用地	2000	9945	1700	1914	5.2
合计	1906	-	27500	185150	21000	23646	7.83

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 2.37-19.01。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券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）江山市土地储备债券项目情况

1. 区域情况。江山市隶属于衢州市，位于浙江省西部。2015-2018 年，江山市分别实现一般公共预算收入 15.35 亿元、15.86 亿元、16.67 亿元和 19.21 亿元，政府性基金收入分别为 6.14 亿元、9.53 亿元、32.29 亿元和 28.93 亿元。

### 江山市 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	257.50	273.88	269.33	300.47
一般公共预算收入（亿元）	15.35	15.86	16.67	19.21

政府性基金收入（亿元）	6.14	9.53	32.29	28.93
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.50	7.87	29.63	19.42
政府性基金支出（亿元）	7.34	10.95	34.36	31.41
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）	2.59	7.63	31.15	20.75

2. 项目情况。此次江山市土地储备专项债券募集资金计划用于江山市老城区改造二期地块的土地储备项目。

### 江山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
老城区改造二期地块	东至江山港，南至景星路及景星西路，西至西山底，北至北泉街。	土地原用途：住宅、商服、公共管理与公共服务；规划用途：商业、住宅用地；预计 2021 年完成收储；土地收储面积 141.50 亩，计划出让面积 101.70 亩。	项目总投资 18393 万元，按项目进度计划的安排。	江山市土地储备中心

3. 资金平衡。江山市此次债券发行对应的老城区改造二期地块，计划收储土地面积合计 141.50 亩，项目总投资合计 1.84 亿元，自有资金 0.94 亿元，预计融资 0.90 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.90 亿元，期限 3 年，预计本期债券到期本息合计 1.01 亿元（债券利息按年利率 4.2% 测算）。地块预计 2019-2021 年出让，土地出让收入 10.02 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.89。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。

### 江山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	
老城区改造二期地块	2019-2021年	18393	9393	9000	10134

### 江山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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
老城区改造二期地块	2019		9000		9000		
	2020	9000			9000	378	378
	2021	9000			9000	378	378
	2022	9000		9000		378	9378
	合计			9000	9000		1134

### 江山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	项目资金总需求(万元)	预计地块出让收入(万元)	预计发行额(万元)	预计融资成本(万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
老城区改造二期地块	141.50	商业、住宅用地	18393	100232	9000	10134	9.89
合计	141.50	--	18393	100232	9000	10134	9.89

综上所述，江山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 9.89。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。

## 六、丽水市土地储备项目情况

本期债券中，丽水市合计 2 亿元。其中龙泉市 2 亿元，涉及 1 个项目（3 个区块）。

1. 区域情况。龙泉市隶属浙江省丽水市，位于丽水市西部。2015-2018 年，龙泉市分别实现一般公共预算收入 7.14 亿元、7.86 亿元、和 8.5 亿元和 9.10 亿元，政府性基金收入分别为 10.37 亿元、9.51 亿元、16.52 亿元和 19.61 亿元。

### 龙泉市 2015—2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	107.69	118.8	128.3	133.5
一般公共预算收入（亿元）	7.14	7.86	8.50	9.10
政府性基金收入（亿元）	10.37	9.51	16.52	19.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.26	5.93	5.63	16.37
政府性基金支出（亿元）	11.16	9.98	16.54	21.06
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）	6.33	5.92	6.85	19.58

2. 项目情况。此次龙泉市土地储备专项债券募集资金计划用于龙泉市城中村（曾家和张家、凤起路和五粒石玄、西街区块）土地整理储备项目。

### 龙泉市土地储备专项债券募投项目概况

项目名称	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
龙泉市城中村（曾家和张家、凤起路和五	曾家和张家区块	东至排水渠、南至强沙路、西至后沙路、西南角至老省道、北至小区小道	原用途：国有、集体住宅用地；规划用途：商住用地；土地收储面积 164.58 亩、计划出让土地面积 149.32 亩；	项目总投资 80081 万元按项目进度计划安排	龙泉市土地储备中心

粒石玄、西街区块)土地整理储备项目	凤起路和五粒石玄区块	东至苍松南路、南至五粒石玄、西至官仓弄、北至柿树下	原用途：国有、集体住宅用地；规划用途：商住用地；土地收储面积 28.17 亩、计划出让土地面积 24.56 亩；		
	西街区块	东至剑川大桥绿地、南至江滨北路、西至官仓弄、北至东后街	原用途：国有、集体住宅用地；规划用途：商住用地；土地收储面积 28.92 亩、计划出让用地面积 15.46 亩；		

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 1 个项目（3 宗地块）计划收储土地面积合计 221.67 亩，项目总投资合计 8.01 亿元，自有资金 1.34 亿元，预计融资 6.67 亿元。按照资金募集计划，2018 年已发行土地储备专项债券 0.67 亿元，债券年利率 3.8%，债券期限 5 年，到期本息合计 0.80 亿元；2019 年 1 月已发行土地储备专项债券 4.00 亿元，债券年利率 3.19%，债券期限 5 年，到期本息合计 4.64 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.27 亿元（债券利息按年利率 4.5% 测算），预计项目融资到期本息共计 7.71 亿元。地块计划 2020-2021 年出让，预计土地出让收入合计 12.40 亿元。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。

### 龙泉市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让年度	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	前期融资	本期债券	预计后续融资	
龙泉市城中村(曾家和张家、凤起路和五粒石玄、西	2020-2021	80081	13381	46700	20000		77055

街区块)土地整理储备项目							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

### 龙泉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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息
龙泉市城中村（曾家和张家、凤起路和五粒石玄、西街区块）土地整理储备项目	2018		6700		6700		
	2019	6700	60000		66700	255	255
	2020	66700			66700	2431	2431
	2021	66700			66700	2431	2431
	2022	66700		20000	46700	2431	22431
	2023	46700		6700	40000	1531	8231
	2024	40000		40000		1276	41276
	合计			66700			10355

备注：2019年前期债券40000万元（5年期），本期债券融资20000万元（3年期）。

### 龙泉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）
龙泉市城中村（曾家和张家、凤起路和五粒石玄、西街区块）土地整理储备项目	221.67	商住用地	80081	124017	20000	77055	1.61
合计	221.67	--	80081	124017	20000	77055	1.61

综上所述，龙泉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 1.61。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经丽水万邦天义会计师事务所有限公司审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。