

附件 3

## 2019 年宁波市土地储备专项债券（一~二期） 项目基本情况汇总

本批次土储专项债券募集资金拟用于宁波绿色石化片区产城融合生态综合开发项目中的两个子项目：甬舟跨海大桥两侧收储地块项目和经济开发区收储地块项目。同时，上述收储地块均纳入宁波市 2019 年市六区土地储备计划。

土地储备专项债券募集资金分年度计划使用情况如下：

单位：万元

序号	总项目名称	子项目名称	静态总投资	2019 年计划使用专项债券规模	2020 年计划使用专项债券规模
1	宁波绿色石化片区产城融合生态综合开发项目	甬舟跨海大桥两侧收储地块项目	172,447.00	84,000.00	40,000.00
2		岚山水库南侧收储地块项目	16,000.00	0.00	13,000.00
3		经济开发区收储地块项目	163,841.00	116,000.00	47,000.00
合计			352,288.00	200,000.00	100,000.00

### 一、项目情况介绍

本次土地储备专项债券募投项目为宁波绿色石化片区产城融合生态综合开发项目，共涉及三个子项目，分别为：甬舟大桥两侧收储地块项目、岚山水库南侧收储地块项目和经济开发区收储地块项目。

### 土地储备专项债券募投项目概况

单位：亿元

土地储备子项目名称	地块区位	项目实施主体	静态投资额	储备工程期限	拟使用债券资金规模	预计土地出让时间
甬舟大桥两侧收储地块项目	东至大海、南至乙烯项目、西至滨海路、北至动力中心	宁波市土地储备中心	17.24	2019年3月-2024年3月	12.40	2020年9月—2023年9月
岚山水库南侧收储地块项目	东至石油储备库、南至规划路、西至万弓塘河、北至岚山水库	宁波市土地储备中心	1.60	2019年3月-2024年3月	1.30	2020年9月—2023年9月
经济开发区收储地块项目	AB地块东至大通路、南至宁镇公路、西至金锚路、北至东中官路，CD地块东至蛟川医院、南至东信路，西至绕城高速、北至中官路	宁波市土地储备中心	16.38	2019年3月-2024年3月	16.30	2020年9月—2023年9月

### （一）甬舟大桥两侧收储地块项目基本情况

甬舟大桥两侧收储地块项目已纳入宁波市2019年市六区土地储备计划，总用地面积约为7,426.46亩，其中规划用地性质为工业用地面积约为4,900.47亩，其他用地面积约为2,525.99亩。其中，甬舟大桥北侧区域围垦工作基本完成，相关海域使用权手续正在办理中；甬舟大桥南侧区域围垦工作尚未启动，海域使用权手续的相关办理工作已列入计划

### （二）岚山水库南侧收储地块项目基本情况

岚山水库南侧收储地块项目，总用地面积约为799.50亩，其中规划用地性质为工业用地面积约为679.50亩，其他用地面积约为120.00亩。目前该地块农转用手续已办理完结。

### （三）经济开发区收储地块项目基本情况

经济开发区收储地块项目，总用地面积约为499.50亩，其中规划用地性质为居住用地面积约为330.00亩，商服用地面积约为109.50亩，其他用地面积约为60.00亩。

## 土地面积情况汇总表

单位：平方米

用地类型	甬舟大桥两侧收储地块项目	岚山水库南侧收储地块项目	经济开发区收储地块项目
工业用地	3,267,000.00	453,000.00	0.00
住宅用地	0.00	0.00	220,000.00
商服用地	0.00	0.00	73,000.00
公共管理与公共服务用地及其他	1,684,000.00	80,000.00	40,000.00
合计	4,951,000.00	533,000.00	333,000.00

## 二、项目预期收益与融资平衡情况

### (一) 2019-2020年土储专项债券本息情况测算

2019年计划使用土储专项债券资金20亿元(其中8.4亿元为三年期土储专项债券,11.6亿元为五年期土储专项债券),2020年计划使用土储专项债券资金10亿元(10亿元均为五年期土储专项债券)。假设三年期土储专项债券的年化融资利率为3.80%,五年期土储专项债券的年化融资利率为4.00%,在债券存续期内每年支付债券利息,债券存续期期末偿还本金。债券资金还本付息情况分别计算如下:

#### 三年期土储专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年	0.00	84,000.00	0.00	84,000.00	3.80%	0.00
2020年	84,000.00	0.00	0.00	84,000.00	3.80%	3,192.00
2021年	84,000.00	0.00	0.00	84,000.00	3.80%	3,192.00
2022年	84,000.00	0.00	84,000.00	0.00	3.80%	3,192.00
债券本息合计	93,576.00					

### 五年期土储专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年	0.00	116,000.00	0.00	116,000.00	4.00%	0.00
2020年	116,000.00	100,000.00	0.00	216,000.00	4.00%	4,640.00
2021年	216,000.00	0.00	0.00	216,000.00	4.00%	8,640.00
2022年	216,000.00	0.00	0.00	216,000.00	4.00%	8,640.00
2023年	216,000.00	0.00	0.00	216,000.00	4.00%	8,640.00
2024年	216,000.00	0.00	116,000.00	100,000.00	4.00%	8,640.00
2025年	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	4.00%	4,000.00
债券本息合计	259,200.00					

### (二) 项目收益情况测算

2019年宁波市土地储备专项债券（一~二期）——2019年宁波市政府专项债券（二~三期）的项目收益计划通过预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券融资本息。根据土地储备分年出让计划，计划在债券存续期第二年（即2020年）开始进行土地挂牌交易，在债券存续期内全部出让完毕。

项目收储土地出让计划表

单位：亩

出让地块	用地性质	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
甬舟大桥两侧地块	工业用地	0.00	258.30	2,324.74	2,317.43	0.00	4,900.47
岚山水库南侧地块	工业用地	0.00	0.00	271.80	203.85	203.85	679.50
经济开发区地块	住宅用地	0.00	82.50	165.00	82.50	0.00	330.00
经济开发区地块	商服用地	0.00	27.38	54.75	27.37	0.00	109.50

合计	6,019.47
----	----------

土地出让价格将根据不同用地性质，参照宁波市及镇海区土地交易中心土地出让信息，选取多宗土地出让价格，从而确定基准地价。同时，土地价格逐年增幅依据宁波市全市生产总值（GDP）增速进行综合测算。一方面，根据宁波市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.10%、7.80%和7.00%，近三年平均增速7.30%。另一方面，在2019年宁波市政府工作报告中预计2019年GDP增速为6.80%。此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低原则计算土地价格增速，即增长率为6.80%。

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

出让地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	可出让用地小计	其他用地小计	合计
甬舟大桥两侧地块	0.00	17,840.78	171,496.07	182,590.31	0.00	371,927.16	75,779.70	447,706.86
岚山水库南侧地块	0.00	0.00	20,050.69	16,061.34	17,153.98	53,266.01	3,600.00	56,866.01
经济开发区地块住宅用地	0.00	22,251.08	47,528.25	25,380.30	0.00	95,159.63	2,700.00	97,859.63
经济开发区地块商服用地	0.00	6,976.34	14,904.05	7,957.28	0.00	29,837.67	0.00	29,837.67
合计								<b>632,270.17</b>

土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

序号	科目	甬舟跨海大桥两侧地块	岚山水库南侧地块	经济开发区地块	合计

一	出让土地回款	447,706.86	56,866.01	127,697.30	632,270.17
二	报批税费 11%	49,247.75	6,255.26	14,046.70	69,549.71
三	用于资金平衡 土地相关收益	398,459.11	50,610.75	113,650.60	562,720.46
四	债券本息				352,776.00
	覆盖倍数				1.60

综上所述，本项目计划于 2019 年共计发行 20 亿元土地储备专项债券，2020 年发行 10 亿元土地储备专项债券。经上表测算所示，在会计师事务所等相关中介机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，收储土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，可用于资金平衡的土地相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.60。经宁波国泰会计师事务所有限公司专项评价，预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还债券本息的风险较低。