

2018 年湖北省孝感市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：孝感市合计 64,668.00 万元。其中：安陆市 25,668.00 万元、孝昌县 6,000.00 万元、大悟县 16,000.00 万元、汉川市 10,000.00 万元、云梦县 7,000.00 万元。

一、2018 年安陆市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次安陆市土地收购储备交易中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 25,668.00 万元，涉及安陆市的 5 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

安陆市隶属湖北省孝感市，位于大洪山余脉与江汉平原交汇处，是孝感市的北大门。国土面积 1,355 平方公里，耕地面积 50 万亩。辖 15 个乡镇街道、1 个省级开发区，398 个行政村（社区），总人口 63 万。

2015-2017 年，安陆市分别实现一般公共预算收入 102,700.00 万元、107,600.00 万元和 111,100.00 万元，政府性基金收入分别为 43,000.00 万元、11,100.00 万元和 32,900.00 万元。

表 1 安陆市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,722,000.00	1,881,000.00	2,132,100.00
一般公共预算收入（万元）	102,700.00	107,600.00	111,100.00
政府性基金收入（万元）	43,000.00	11,100.00	32,900.00
其中：国有土地出让收入（万元）	40,800.00	9,800.00	30,900.00
政府性基金支出（万元）	105,700.00	96,000.00	66,300.00
其中：国有土地出让支出（万元）	98,200.00	74,600.00	62,600.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次安陆市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于安陆市的土地储备项目建设。分别为新城东小学以东地块土地储备项目、新公安局对面地块土地储备项目、凤凰一期以南地块土地储备项目、三桥连接线地块土地储备项目以及南城四里三角岛地块土地储备项目。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 安陆市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 （万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 （公顷）			
新城东小学以东地块土地储备项目	城东村土地	12.83	10,511.00	2018 年	安陆市土地收购储备交易中心
新公安局对面地块土地储备项目	东临八角楼社区,南临迎宾广场,西至汉丹路,北至爱仕达老场区	3.54	3,003.00	2018 年	安陆市土地收购储备交易中心
凤凰一期以南地块土地储备项目	东至汉丹路,南至四里村,西到凤凰村,北至凤凰村	4.43	4,104.00	2018 年	安陆市土地收购储备交易中心
三桥连接	五一社区	7.46	5,205.00	2018 年	安陆市土地收

线地块土地储备项目	土地				购储备交易中心
南城四里三角岛地块土地储备项目	城东村土地	3.49	2,871.00	2018 年	安陆市土地收购储备交易中心
合计		31.74	25,694.00		

3. 资金平衡

本项目对应 5 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 25,694.00 万元，其中：

(1) 新城东小学以东地块土地储备项目

新城东小学以东地块土地储备项目总投资 10,511.00 万元，项目融资 10,500.00 万元，其他资金安排 11.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,500.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 12,663.00 万元。

表 3-1-1 安陆市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新城东小学以东地块土地储备项目	2018		10,500.00		10,500.00		
	2019	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2020	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2021	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2022	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2023	10,500.00		10,500.00		432.60	10,932.60
	合计					2,163.00	12,663.00

根据土地价格预测数据，新城东小学以东地块土地储备项目对应的土地出让收入为 28,860.00 万元，扣除 2,886.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 25,974.00 万元。

表 3-1-2 新城东小学以东地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,860.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.83
2	土地均价	万元/公顷	2,249.42
二	土地扣减项目	万元	2,886.00
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	2,886.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,974.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.05 倍。

(2) 新公安局对面地块土地储备项目

新公安局对面地块土地储备项目总投资 3,003.00 万元，项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 3.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,618 万元。

表 3-2-1 安陆市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
新公安局 对面地块 土地储备 项目	2018		3,000.00		3,000.00		
	2019	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2020	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2021	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2022	3,000.00			3,000.00	123.60	123.60
	2023	3,000.00		3,000.00		123.60	3,123.60
	合计					618.00	3,618.00

根据土地价格预测数据，新公安局对面地块土地储备项目对应的土地出让收入为 9,816.10 万元，扣除 981.61 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 8,834.49 万元。

表 3-2-2 新公安局对面地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,816.10
1	可出让的土地面积	公顷	3.54
2	土地均价	万元/公顷	2,772.91
二	土地扣减项目	万元	981.61
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	981.61
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,834.49

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.44 倍。

(3) 凤凰一期以南地块土地储备项目

凤凰一期以南地块土地储备项目总投资 4,104.00 万元，项目融资 4,100.00 万元，其他资金安排 4.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,100.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 4,945.00 万元。

表 3-3-1 安陆市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
凤凰一期 以南地块 土地储备 项目	2018		4,100.00		4,100.00		
	2019	4,100.00			4,100.00	169.00	169.00
	2020	4,100.00			4,100.00	169.00	169.00
	2021	4,100.00			4,100.00	169.00	169.00
	2022	4,100.00			4,100.00	169.00	169.00
	2023	4,100.00		4,100.00		169.00	4,269.00
	合计					845.00	4,945.00

根据土地价格预测数据，凤凰一期以南地块土地储备项目对应的土地出让收入为 5,976.90 万元，扣除 597.69 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 5,379.21 万元。

表 3-3-2 凤凰一期以南地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,976.90
1	可出让的土地面积	公顷	4.43
2	土地均价	万元/公顷	1,349.19
二	土地扣减项目	万元	597.69
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	597.69
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,379.21

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.09 倍。

(4) 三桥连接线地块土地储备项目

三桥连接线地块土地储备项目总投资 5,205.00 万元，项目融资 5,200.00 万元，其他资金安排 5.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,200.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 6,271.00 万元。

表 3-4-1 安陆市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
三桥连接 线地块土 地储备项 目	2018		5,200.00		5,200.00		
	2019	5,200.00			5,200.00	214.20	214.20
	2020	5,200.00			5,200.00	214.20	214.20
	2021	5,200.00			5,200.00	214.20	214.20
	2022	5,200.00			5,200.00	214.20	214.20
	2023	5,200.00		5,200.00		214.20	5,414.20
	合计					1,071.00	6,271.00

根据土地价格预测数据，三桥连接线地块土地储备项目对应的土地出让收入为 7,495.29 万元，扣除 749.53 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,745.76 万元。

表 3-4-2 三桥连接线地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,495.29
1	可出让的土地面积	公顷	7.46
2	土地均价	万元/公顷	1,004.73
二	土地扣减项目	万元	749.53
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	749.53
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,745.76

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.08 倍。

(5) 南城四里三角岛地块土地储备项目

南城四里三角岛地块土地储备项目总投资 2,871.00 万元，项目融资 2,868.00 万元，其他资金安排 3.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,868.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,459.00 万元。

表 3-5-1 安陆市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
南城四里三角 岛地块土地储 备项目	2018		2,868.00		2,868.00		
	2019	2,868.00			2,868.00	118.20	118.20
	2020	2,868.00			2,868.00	118.20	118.20
	2021	2,868.00			2,868.00	118.20	118.20
	2022	2,868.00			2,868.00	118.20	118.20
	2023	2,868.00		2,868.00		118.20	2,986.20
	合计					591.00	3,459.00

根据土地价格预测数据，南城四里三角岛地块土地储备项目对应的土地出让收入为 6,799.00 万元，扣除 679.90 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,119.10 万元。

表 3-5-2 南城四里三角岛地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,799.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.49
2	土地均价	万元/公顷	1,948.14
二	土地扣减项目	万元	679.90
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	679.90
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,119.10

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.77 倍。

二、2018 年孝昌县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次孝昌县土地收购储备交易中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 6,000.00 万元，涉及孝昌县的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

孝昌县隶属湖北省孝感市，位于湖北省东北部，地处大别山南麓、江汉平原北部。东与武汉市黄陂区接壤，西接云梦县、安陆市，南邻孝感市孝南区，北靠大悟县、随州广水市。2015-2017 年，孝昌县分别实现一般公共预算收入 89,000.00 万元、92,200.00 万元和 95,600.00 万元，政府性基金收入分别为 18,600.00 万元、18,700.00 万元和 20,600.00 万元。

表 1 孝昌县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,042,800.00	1,132,700.00	1,203,200.00
一般公共预算收入（万元）	89,000.00	92,200.00	95,600.00
政府性基金收入（万元）	18,600.00	18,700.00	20,600.00
其中：国有土地出让收入（万元）	13,500.00	16,600.00	18,500.00
政府性基金支出（万元）	31,400.00	30,100.00	31,500.00
其中：国有土地出让支出（万元）	11,500.00	8,600.00	21,700.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次孝昌县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于孝昌县的土地储备项目建设分别为全洲包装土地使用权收购储备项目建设及凯威都土地使用权收购储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 孝昌县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积（公顷）			
全洲包装土地使用权收购储备项目	汇通大道以南、融和大道以北、海川大酒店以西、中轴线以东	6.67	5,005.00	2019 年-2020 年	孝昌县土地收购储备交易中心
凯威都土地使用权收购储备项目	孝昌县开发区 107 国道以西、正鑫电子以北	2.00	1,001.00	2022 年	
合计		8.67	6,006.00		

3. 资金平衡

本项目对应 2 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 6,006.00 万元，其中：

（1）全洲包装土地使用权收购储备项目

孝昌县全洲包装土地使用权收购储备项目总投资 5005.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 5.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-1-1 孝昌县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
全洲包装 土地使用 权收购储 备项目	2018		5,000.00		5,000.00		
	2019	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2020	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2021	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2022	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2023	5,000.00		5,000.00		206.00	5,206.00
	合计					1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，孝昌县全洲包装土地使用权收购储备项目对应的土地出让收入为 13,172.79 万元，扣除 1,317.28 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,855.51 万元。

表 3-1-2 全洲包装土地使用权收购储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,172.79
1	可出让的土地面积	公顷	6.67
2	土地均价	万元/公顷	1,974.93
二	土地扣减项目	万元	1,317.28
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	1,317.28
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,855.51

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.97 倍。

(2) 凯威都土地使用权项目

凯威都土地使用权项目总投资 1,001.00 万元，项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 1.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 1,206.00 万元。

表 3-2-1 孝昌县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
凯威都土地 使用权 收购储备 项目	2018		1,000.00		1,000.00		
	2019	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2020	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2021	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2022	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2023	1,000.00		1,000.00		41.20	1,041.20
	合计					206.00	1,206.00

根据土地价格预测数据，孝昌县凯威都土地使用权项目对应的土地出让收入为 4,843.57 万元，扣除 484.36 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 4,359.21 万元。

表 3-2-2 凯威都土地使用权储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,843.57
1	可出让的土地面积	公顷	2.00
2	土地均价	万元/公顷	2,422.00
二	土地扣减项目	万元	484.36
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	484.36
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,359.21

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.61 倍。

三、2018 年大悟县土地储备项目情况

(一) 基本情况

本次大悟县土地收购储备交易中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 16,850.00 万元，涉及大悟县的 6 个项目。

(二) 募投项目情况

1. 区域情况

大悟县隶属湖北省孝感市，位于湖北省东北部鄂豫边界，大别山脉西南段。2015-2017 年，大悟县分别实现一般公共预算收入 88,100.00 万元、94,900.00 万元和 98,300.00 万元，政府性基金收入分别为 87,700.00 万元、77,700.00 万元和 118,600.00 万元。

表 1 大悟县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,188,400.00	1,280,500.00	-
一般公共预算收入（万元）	88,100.00	94,900.00	98,300.00
政府性基金收入（万元）	87,700.00	77,700.00	118,600.00
其中：国有土地出让收入（万元）	44,600.00	34,500.00	62,200.00
政府性基金支出（万元）	71,300.00	71,200.00	108,600.00
其中：国有土地出让支出（万元）	42,800.00	36,300.00	65,500.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次大悟县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于大悟县土地储备项目建设分别为将军路土地收储项目建设，邓畈路以东土地储备项目建设，邓畈路以西土地收储项目建设，原城北中学土地收储项目建设，前进大道以北土地收储项目 1 建设及前进大道以北土地收储项目 2 建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 大悟县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
将军路土地收储项目	位于将军大道以北，新中医院对面，属于大悟县高铁新区	10.67	2,982.00	2018 年-2022 年	大悟县土地收购储备交易中心
邓畈路以东土地收储项目	位于京珠高速大悟收费站以北，临近环河	15.22	4,251.00	2018 年-2023 年	
邓畈路以西土地收储项目		10.59	2,958.00	2018 年-2022 年	
原城北中学土地收储项目	位于原城北中学	13.33	3,728.00	2018 年-2022 年	
前进大道以北土地收储项目 1	位于中心城区以北	3.57	998.00	2018 年-2022 年	
前进大道以北土地收储项目 2		6.92	1,934.00	2018 年-2022 年	
合计		60.31	16,851.00		

3. 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 16,834.00 元，其中：

(1) 将军路土地收储项目

将军路土地收储项目总投资 2,982.00 万元，项目融资 2,800.00 万元，其他资金安排 182.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,800.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,377.00 万元。

表 3-1-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
将军路 土地收 储项目	2018		2,800.00		2,800.00		
	2019	2,800.00			2,800.00	115.40	115.40
	2020	2,800.00			2,800.00	115.40	115.40
	2021	2,800.00			2,800.00	115.40	115.40
	2022	2,800.00			2,800.00	115.40	115.40
	2023	2,800.00		2,800.00		115.40	2,915.40
	合计					577.00	3,377.00

根据土地价格预测数据，将军路土地收储项目对应的土地出让收入为 8,363.54 万元，扣除 836.35 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 7,527.19 万元。

表 3-1-2 将军路土地收储项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	8,363.54
1	可出让的土地面积	公顷	10.67
2	土地均价	万元/公顷	783.84
二	土地扣减项目	万元	836.35
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	836.35
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,527.19

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.23 倍。

（2）邓畈路以东土地收储项目

邓畈路以东土地收储项目总投资 4,251.00 万元，项目融资 4,000.00 万元，其他资金安排 251 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 4,824.00 万元。

表 3-2-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
邓畈路 以东土 地收储 项目	2018		4,000.00		4,000.00		
	2019	4,000.00			4,000.00	164.80	164.80
	2020	4,000.00			4,000.00	164.80	164.80
	2021	4,000.00			4,000.00	164.80	164.80
	2022	4,000.00			4,000.00	164.80	164.80
	2023	4,000.00		4,000.00		164.80	4,164.80
	合计					824.00	4,824.00

根据土地价格预测数据，邓畈路以东土地收储项目对应的土地出让收入为 15,786.84 万元，扣除 1,578.68 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 14,208.16 万元。

表 3-2-2 邓畈路以东土地收储项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,786.84
1	可出让的土地面积	公顷	15.22
2	土地均价	万元/公顷	1,037.24
二	土地扣减项目	万元	1,578.68
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	1,578.68
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,208.16

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.95 倍。

(3) 邓畈路以西土地收储项目

邓畈路以西土地收储项目总投资 2,958.00 万元，项目融资 2,700.00 万元，其他资金安排 258.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,700.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,256.00 万元。

表 3-3-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
邓畈路 以西土 地收储 项目	2018		2,700.00		2,700.00		
	2019	2,700.00			2,700.00	111.20	111.20
	2020	2,700.00			2,700.00	111.20	111.20
	2021	2,700.00			2,700.00	111.20	111.20
	2022	2,700.00			2,700.00	111.20	111.20
	2023	2,700.00		2,700.00		111.20	2,811.20
	合计					556.00	3,256.00

根据土地价格预测数据，邓畈路以西土地收储项目对应的土地出让收入为 10,179.11 万元，扣除 1,017.91 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 9,161.20 万元。

表 3-3-2 邓畈路以西土地收储项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,179.11
1	可出让的土地面积	公顷	10.59
2	土地均价	万元/公顷	961.20
二	土地扣减项目	万元	1,017.91
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	1,017.91
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,161.20

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.81 倍。

(4) 原城北中学土地收储项目

原城北中学土地收储项目总投资 3,728.00 万元，项目融资 3,700.00 万元，其他资金安排 28.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,700.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 4,462.00 万元。

表 3-4-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
原城北中学土地收 储项目	2018		3,700.00		3,700.00		
	2019	3,700.00			3,700.00	152.40	152.40
	2020	3,700.00			3,700.00	152.40	152.40
	2021	3,700.00			3,700.00	152.40	152.40
	2022	3,700.00			3,700.00	152.40	152.40
	2023	3,700.00		3,700.00		152.40	3,852.40
	合计					762.00	4,462.00

根据土地价格预测数据，原城北中学土地收储项目对应的土地出让收入为 13,918.51 万元，扣除 1,391.85 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,526.66 万元。

表 3-4-2 原城北中学土地收储项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,918.51
1	可出让的土地面积	公顷	13.33
2	土地均价	万元/公顷	1,044.15
二	土地扣减项目	万元	1,391.85
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	1,391.85
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,526.66

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.81 倍。

(5) 前进大道以北土地收储项目一

前进大道以北土地收储项目一总投资 998.00 万元，项目融资 900.00 万元，其他资金安排 98.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 900.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 1,085.00 万元。

表 3-5-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
前进大道以北土地收储项目一	2018		900.00		900.00		
	2019	900.00			900.00	37.00	37.00
	2020	900.00			900.00	37.00	37.00
	2021	900.00			900.00	37.00	37.00
	2022	900.00			900.00	37.00	37.00
	2023	900.00		900.00		37.00	937.00
	合计					185.00	1,085.00

根据土地价格预测数据，前进大道以北土地收储项目一对应的土地出让收入为 3,742.99 万元，扣除 374.23 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 3,368.76 万元。

表 3-5-2 前进大道以北土地收储项目一收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,742.99
1	可出让的土地面积	公顷	3.57
2	土地均价	万元/公顷	1,048.46
二	土地扣减项目	万元	374.23
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	374.23
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,368.76

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.10 倍。

(6) 前进大道以北土地收储项目二

前进大道以北土地收储项目二总投资 1,934.00 万元，项目融资 1,900.00 万元，其他资金安排 34.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,900.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 2,291.00 万元。

表 3-6-1 大悟县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
前进大道 以北土地 收储项目 二	2018		1,900.00		1,900.00		
	2019	1,900.00			1,900.00	78.20	78.20
	2020	1,900.00			1,900.00	78.20	78.20
	2021	1,900.00			1,900.00	78.20	78.20
	2022	1,900.00			1,900.00	78.20	78.20
	2023	1,900.00		1,900.00		78.20	1,978.20
	合计					391.00	2,291.00

根据土地价格预测数据，前进大道以北土地收储项目二对应的土地出让收入为 7,381.03 万元，扣除 738.10 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,642.93 万元。

表 3-6-2 前进大道以北土地收储项目二收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,381.03
1	可出让的土地面积	公顷	6.92
2	土地均价	万元/公顷	1,066.62
二	土地扣减项目	万元	738.10
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	738.10
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,642.93

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.90 倍。

四、2018 年汉川市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次汉川市国土资源局参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 10,000.00 万元，涉及汉川市的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

汉川市隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉。2015-2017 年，汉川市分别实现一般公共预算收入 202,600.00 万元、214,700.00 万元和 223,200.00 万元，政府性基金收入分别为 165,600.00 万元、253,300.00 万元和 243,700.00 万元。

表 1 汉川市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	4,161,300.00	4,541,400.00	5,001,200.00
一般公共预算收入（万元）	202,600.00	214,700.00	223,200.00
政府性基金收入（万元）	165,600.00	253,300.00	243,700.00
其中：国有土地出让收入（万元）	135,100.00	151,900.00	62,200.00
政府性基金支出（万元）	145,500.00	148,300.00	68,300.00
其中：国有土地出让支出（万元）	112,400.00	64,900.00	32,200.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次汉川市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于汉川市的土地储备项目桐木湖收购储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 汉川市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积（公顷）			
桐木湖土地储备项目	汇通大道以南、融和大道以北、海川大酒店以西、中轴线以东	30.00	15,467.00	2018 年、2020 年	汉川市土地收购储备交易中心
合计		30.00	15,467.00		

3. 资金平衡

本项目对应 1 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 15,467.00 万元，其中：

(1) 桐木湖土地储备项目

桐木湖土地储备项目总投资 15,467.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 5,467.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 12,060.00 万元。

表 3-1 汉川市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
桐木湖土地储备项目	2018		10,000.00		10,000.00		
	2019	10,000.00			10,000.00	412.00	412.00
	2020	10,000.00			10,000.00	412.00	412.00
	2021	10,000.00			10,000.00	412.00	412.00
	2022	10,000.00			10,000.00	412.00	412.00
	2023	10,000.00		10,000.00		412.00	10,412.00
	合计					2,060.00	12,060.00

根据土地价格预测数据，汉川市桐木湖土地储备项目对应的土地出让收入为 71,411.68 万元，扣除 7,141.17 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 64,270.51 万元。

表 3-2 桐木湖土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	71,411.68
1	可出让的土地面积	公顷	30.00
2	土地均价	万元/公顷	2,380.40
二	土地扣减项目	万元	7,141.17
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	7,141.17
三	用于资金平衡相关收益	万元	64,270.51

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性

安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.33 倍。

五、2018 年云梦县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次云梦县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 7,000.00 万元，涉及云梦县的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

云梦县隶属湖北省孝感市，位于湖北省中部偏东、江汉平原东北部。2015-2017 年，云梦县分别实现一般公共预算收入 127,500.00 万元、132,100.00 万元和 137,500.00 万元，政府性基金收入分别为 148,700.00 万元、40,100.00 万元和 30,000.00 万元。

表 1 云梦县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,966,700.00	2,130,000.00	2,300,000.00
一般公共预算收入（万元）	127,500.00	132,100.00	137,500.00
政府性基金收入（万元）	148,700.00	40,100.00	30,000.00
其中：国有土地出让收入（万元）	146,400.00	37,900.00	27,400.00
政府性基金支出（万元）	157,400.00	5,900.00	48,400.00
其中：国有土地出让支出（万元）	141,700.00	52,600.00	43,100.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次云梦县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于云梦县的 Y(2018)036 地

块土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 云梦县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
Y(2018)036 地块土地储备项目	东邻湖光路、南邻龙岗东路、西邻规划路、北邻空地	5.44	9,584.00	2020 年	云梦县土地储备中心
合计		5.44	9,584.00		

3. 资金平衡

本项目对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 9,584.00 万元，其中：

Y(2018)036 地块土地储备项目总投资 9,584.00 万元，项目融资 7,000.00 万元，其他资金安排 2,584.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 8,442.00 万元。

表 3-1 云梦县土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
Y(2018)036 地块土地储备项目	2018		7,000.00		7,000.00		
	2019	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2020	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2021	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2022	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2023	7,000.00		7,000.00		288.40	7,288.40
	合计					1,442.00	8,442.00

根据土地价格预测数据，Y(2018)036 地块土地储备项目对应的土地出让收入为 13,888.30 万元，扣除 1,388.83 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,499.47 万元。

表 3-2 Y(2018)036 地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,888.30
1	可出让的土地面积	公顷	5.44
2	土地均价	万元/公顷	2,552.99
二	土地扣减项目	万元	1,388.83
1	四项基本政策成本	万元	
2	其他政策性成本	万元	1,388.83
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,499.47

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.48 倍。

需要说明的是：上述测算中债券发行利率预测来源于 2018 年 8 月 31 日中债网公布的 3 年期、5 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍，即 3 年期按 3.97%测算，5 年期按 4.12%测算。

综上所述，孝感市以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.48-5.33 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计事务所（特殊普通合伙）深圳分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。