

附件 1

2018 年湖北省宜昌市土地储备专项债券
募投项目情况

本批债券情况：宜昌市合计 455,991.00 万元。其中：宜昌市本级(含区)268,600.00 万元、夷陵区 72,000.00 万元、宜都市 5,000.00 万元、枝江市 18,146.00 万元、当阳市 14,176.00 万元、远安县 16,000.00 万元、兴山县 16,971.00 万元、秭归县 18,504.00 万元、长阳县 8,400.00 万元、五峰县 12,000.00 万元、猇亭区 6,194.00 万元。其中：宜昌市 5 年期债券合计 365,845.00 万元、3 年期债券合计 90,146.00 万元。

一、2018 年宜昌市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次宜昌市土地储备中心参与发行的市本级土地储备政府专项债券发行总额为 268,600.00 万元，涉及市本级和高新区的 15 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

宜昌市，位于湖北省西部，是川东鄂西的重要交通枢纽城市和省域副中心城市。2015-2017 年，宜昌市本级分别实现一般公共预算收入 887,500.00 万元、922,600.00 万元和 727,100.00 万元，政

府性基金收入分别为 927,500.00 万元、791,900.00 万元和 895,600.00 万元。

表 1 宜昌市本级 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）	33,848,000.00	37,094,000.00	38,572,000.00
一般公共预算收入（万元）	887,500.00	922,600.00	727,100.00
政府性基金收入（万元）	927,500.00	791,900.00	895,600.00
其中：国有土地出让收入（万元）	908,400.00	749,100.00	840,000.00
政府性基金支出（万元）	1,072,500.00	1,212,700.00	900,800.00
其中：国有土地出让支出（万元）	1,031,300.00	1,135,700.00	832,100.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次宜昌市本级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宜昌市本级和高新区的 15 个土地储备项目建设分别为宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目建设、伍家岗区共联滨江片区土地收储项目建设、田田化工片区土地收储项目建设、宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目建设、金桥市场土地收储项目建设、金桥市场土地收储项目建设及沙河综合整治后土地收储项目建设、港窑路 8 号、10 号地块收储项目建设、长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目建设、宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目建设、长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目建设、长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目建设、长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目建设、湖北华强科技有限责任公司地块收储项目建设、宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目建设、生物产业园土门集镇国有土地收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 宜昌市本级土地储备项目概况

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)			
宜昌世纪嘉 华塑业有限 公司土地收 储项目	宜昌长机路 3 号 (东至财投公司、 南至万年村、西至 青岛路、北至长机 路)	4.20	6,006.00	2021 年	宜昌市土地储 备中心
伍家岗区共 联滨江片区 土地收储项 目	伍家区共联村(东 至江临江坪码头、 南至长江、西至长 江大桥、北至伍临 路)	8.87	14,014.00	2022 年	宜昌市土地储 备中心
田田化工片 区土地收储 项目	点军区艾家镇(东 南西三面至厂区 围墙、北至长江)	13.75	34,528.10	2022 年	宜昌市土地储 备中心
宜昌恒昌标 准件有限公 司等土地收 储项目	东山大道、合益路 交汇处(东至益馨 苑界、南至合益 路、西至正泰玫瑰 园小区界、北至合 益村)	6.40	19,312.00	2019 年	宜昌市土地储 备中心
金桥市场土 地收储项目	东山大道 221 号 (东至福寿华府小 区界、南至东山大 道、西至体育场 路、北至合益村)	2.35	8,002.50	2019 年	宜昌市土地储 备中心
沙河综合整 治后土地收 储项目	开发区北、夜明珠 路、黄柏河、城东 大道圈围区域(东 临朝阳路、南至黄 河路、西至望州岗	20.00	26,706.00	2019 年	宜昌市土地储 备中心

	路、北至夜明珠路)				
港窑路8号、10号地块收储项目	东临药品检验站，南临水产技术推广站，西临港窑路，北临通道	1.50	10,010.00	2019年	宜昌市土地储备中心
长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目	东临曹岗路，南临沙湾路、西临沙湾路，北临白洋大道	52.64	59,269.21	2019年	宜昌市土地储备中心
宜昌市开发区厦门路21号地块收储项目	东临厦门路，西临山地，北临海马富仕达宜昌隆润福达贸易有限公司，南临东山热电厂	1.50	9,609.60	2019年	宜昌市土地储备中心
长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目	东临白洋沿江街，南临长江、西临垭子山村，北临白洋大道	6.60	7,442.44	2019年	宜昌市土地储备中心
长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目	东临曹岗路，南临沙湾路、西临沙湾路，北临松岗二路	34.89	39,269.23	2019年	宜昌市土地储备中心
长江大保护宜昌市银河煤化工有限	东临花溪路，南临汉宜铁路、西临共同南路，北临桔乡路	40.00	9,189.18	2020年	宜昌市土地储备中心

公司地块收储项目					
湖北华强科技有限责任公司地块收储项目	东临金东山，南临港窑路、西临青岛路，北临大连路	12.00	28,028.00	2019 年	宜昌市土地储备中心
宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目	东临南玻公司，南临周家冲村、西临高速公路，北临大连路	12.20	13,861.85	2019 年	宜昌市土地储备中心
生物产业园土门集镇国有土地收储项目	东临土门路，西临柏临河，南临不锈钢厂，北临土门卫生院	13.00	23,520.50	2019 年	宜昌市土地储备中心
合计		229.90	308,768.60		

3. 资金平衡

本项目对应 15 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 308,768.60 万元，其中：市区共 6 个土地储备项目、高新区共 9 个土地储备项目。

(1) 市区项目

①宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目

宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目总投资 6,006.00 万元，其中项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 6.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,236.00 万元。

表 3-1-1 市本级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
宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目	2018		6,000.00		6,000.00	-	-
	2019	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2020	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2021	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2022	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2023	6,000.00		6,000.00	-	247.20	6,247.20
	合计		6,000.00	6,000.00		1,236.00	7,236.00

根据土地价格预测数据，宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目对应的土地出让收入为 36,000.00 万元，扣除 4,500.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 31,500.00 万元。

表 3-1-2 宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	36,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	4.20
2	土地均价	万元/公顷	8,571.43
二	土地扣减项目	万元	4,500.00
1	四项基本政策成本	万元	2,700.00
2	其他政策成本	万元	1,800.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	31,500.00

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 4.35 倍。

②伍家岗区共联滨江片区土地收储项目

伍家岗区共联滨江片区土地收储项目总投资 14,014.00 万元，项目融资 14,000.00 万元，其他资金安排 14.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 14,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 16,884.00 万元。

表 3-2-1 市本级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
伍家岗区共联 滨江片区土地 收储项目	2018		14,000.00		14,000.00	-	-
	2019	14,000.00			14,000.00	576.80	576.80
	2020	14,000.00			14,000.00	576.80	576.80
	2021	14,000.00			14,000.00	576.80	576.80
	2022	14,000.00			14,000.00	576.80	576.80
	2023	14,000.00		14,000.00	-	576.80	14,576.80
	合计		14,000.00	14,000.00		2,884.00	16,884.00

根据土地价格预测数据，伍家岗区共联滨江片区土地收储项目对应的土地出让收入为 36,000.00 万元，扣除 4,500.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 31,500.00 万元。

表 3-2-2 伍家岗区共联滨江片区土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	36,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.87
2	土地均价	万元/公顷	4,058.62
二	土地扣减项目	万元	4,500.00
1	四项基本政策成本	万元	2,700.00
2	其他政策成本	万元	1,800.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	31,500.00

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 1.87 倍。

③田田化工片区土地收储项目

田田化工片区土地收储项目总投资 34,528.10 万元，其中项目融资 28,100.00 万元，其他资金安排 6,428.10 万元。按照资金募集计划，本期债券 28,100.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 33,888.60 万元。

表 3-3-1 市本级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
田田化工片区 土地收储项目	2018		28,100.00		28,100.00	-	-
	2019	28,100.00			28,100.00	1,157.72	1,157.72
	2020	28,100.00			28,100.00	1,157.72	1,157.72
	2021	28,100.00			28,100.00	1,157.72	1,157.72
	2022	28,100.00			28,100.00	1,157.72	1,157.72
	2023	28,100.00		28,100.00	-	1,157.72	29,257.72
	合计		28,100.00	28,100.00		5,788.60	33,888.60

根据土地价格预测数据，田田化工片区土地收储项目对应的土地出让收入为 42,000.00 万元，扣除 5,250.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 36,750.00 万元。

表 3-3-2 田田化工片区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	42,000.00

1	可出让的土地面积	公顷	13.75
2	土地均价	万元/公顷	3,03.55
二	土地扣减项目	万元	5,250.00
1	四项基本政策成本	万元	3,150.00
2	其他政策成本	万元	2,100.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	36,750.00

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 1.08 倍。

④宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目

宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目总投资 19,312.00 万元，其中项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 7,312.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 14,472.00 万元。

表 3-4-1 市本级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
宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目	2018		12,000.00		12,000.00	-	-
	2019	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2020	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2021	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2022	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2023	12,000.00		12,000.00	-	494.40	12,494.40
	合计		12,000.00	12,000.00		2,472.00	14,472.00

根据土地价格预测数据，宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目对应的土地出让收入为 19,300.00 万元，扣除 2,412.50 万元，可用于资金平衡的项目收益为 16,887.50 万元。

表 3-4-2 宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	19,300.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.40
2	土地均价	万元/公顷	3,015.63
二	土地扣减项目	万元	2,412.50
1	四项基本政策成本	万元	1,447.50
2	其他政策成本	万元	965.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	16,887.50

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 1.17 倍。

⑤金桥市场土地收储项目

金桥市场土地收储项目总投资 8,002.50 万元，其中项目融资 2,500.00 万元，其他资金安排 5,502.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,015.00 万元。

表 3-5-1 市本级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
金桥市场土地收储项目	2018		2,500.00		2,500.00	-	-
	2019	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2020	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2021	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2022	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2023	2,500.00		2,500.00	-	103.00	2,603.00
	合计		2,500.00	2,500.00		515.00	3,015.00

根据土地价格预测数据，金桥市场土地收储项目对应的土地出让收入为 35,000.00 万元，扣除 4,375.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 30,625.00 万元。

表 3-5-2 金桥市场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	35,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.35
2	土地均价	万元/公顷	14,893.62
二	土地扣减项目	万元	4,375.00
1	四项基本政策成本	万元	2,625.00
2	其他政策成本	万元	1,750.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	30,625.00

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 10.16 倍。

⑥沙河综合整治后土地收储项目

沙河综合整治后土地收储项目总投资 26,706.00 万元，其中项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 20,706.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,236.00 万元。

表 3-6-1 市本级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
沙河综合整治	2018		6,000.00		6,000.00	-	-

后土地收储项目	2019	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2020	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2021	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2022	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2023	6,000.00		6,000.00	-	247.20	6,247.20
	合计		6,000.00	6,000.00		1,236.00	7,236.00

根据土地价格预测数据，沙河综合整治后土地收储项目对应的土地出让收入为 75,000.00 万元，扣除 9,375.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 65,625.00 万元。

表 3-6-2 沙河综合整治后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	75,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	3,750.00
二	土地扣减项目	万元	9,375.00
1	四项基本政策成本	万元	5,625.00
2	其他政策成本	万元	3,750.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	65,625.00

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 9.07 倍。

（2）高新区项目

①港窑路 8 号、10 号地块收储项目

港窑路 8 号、10 号地块收储项目总投资 10,010.00 万元，其中项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 10.00 万元。按照资金募

集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 12,060.00 万元。

表 3-7-1 高新区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
港窑路 8 号、10 号地块收储项目	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		10,000.00	10,000.00		2,060.00	12,060.00

根据土地价格预测数据，港窑路 8 号、10 号地块收储项目对应的土地出让收入为 15,750.00 万元，扣除 1,968.75 万元，可用于资金平衡的项目收益为 13,781.25 万元。

表 3-7-2 港窑路 8 号、10 号地块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	15,750.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.50
2	土地均价	万元/公顷	10,500.00
二	土地扣减项目	万元	1,968.75
1	四项基本政策成本	万元	1,181.25
2	其他政策成本	万元	787.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	13,781.25

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 1.14 倍。

②长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目

长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目总投资 59,269.21 万元,其中项目融资 59,210.00 万元,其他资金安排 59.21 万元。按照资金募集计划,本期债券 59,210.00 万元,期限为 5 年,预计债券存续期本息累计 71,407.25 万元。

表 3-8-1 高新区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
长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目	2018		59,210.00		59,210.00	-	-
	2019	59,210.00			59,210.00	2,439.45	2,439.45
	2020	59,210.00			59,210.00	2,439.45	2,439.45
	2021	59,210.00			59,210.00	2,439.45	2,439.45
	2022	59,210.00			59,210.00	2,439.45	2,439.45
	2023	59,210.00		59,210.00	-	2,439.45	61,649.45
	合计		59,210.00	59,210.00		12,197.25	71,407.25

根据土地价格预测数据,长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目对应的土地出让收入为 118,440.00 万元,扣除 14,805.00 万元,可用于资金平衡的项目收益为 103,635.00 万元。

表 3-8-2 长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	118,440.00
1	可出让的土地面积	公顷	52.64
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	14,805.00
1	四项基本政策成本	万元	8,883.00
2	其他政策成本	万元	5,922.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	103,635.00

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 1.45 倍。

③宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目

宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目总投资 9609.60 万元，其中项目融资 9,600.00 万元，其他资金安排 9.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 9,600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 11,577.60 万元。

表 3-9-1 高新区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
宜昌市开 发区厦门 路 21 号地 块收储项 目	2018		9,600.00		9,600.00	-	-
	2019	9,600.00			9,600.00	395.52	395.52
	2020	9,600.00			9,600.00	395.52	395.52
	2021	9,600.00			9,600.00	395.52	395.52
	2022	9,600.00			9,600.00	395.52	395.52
	2023	9,600.00		9,600.00	-	395.52	9,995.52
	合计		9,600.00	9,600.00		1,977.60	11,577.60

根据土地价格预测数据，宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目对应的土地出让收入为 15,750.00 万元，扣除 1,968.75 万元，可用于资金平衡的项目收益为 13,781.25 万元。

表 3-9-2 宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,750.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.50
2	土地均价	万元/公顷	10,500.00

二	土地扣减项目	万元	1,968.75
1	四项基本政策成本	万元	1181.25
2	其他政策成本	万元	787.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	13,781.25

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 1.19 倍。

④长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目

长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目总投资 7,442.44 万元，其中项目融资 7,435.00 万元，其他资金安排 7.44 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,435.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,966.60 万元。

表 3-10-1 高新区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
长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目	2018		7,435.00		7,435.00	-	-
	2019	7,435.00			7,435.00	306.32	306.32
	2020	7,435.00			7,435.00	306.32	306.32
	2021	7,435.00			7,435.00	306.32	306.32
	2022	7,435.00			7,435.00	306.32	306.32
	2023	7,435.00		7,435.00	-	306.32	7,741.32
	合计		7,435.00	7,435.00		1,531.60	8,966.60

根据土地价格预测数据，长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目对应的土地出让收入为 15,840.00 万元，扣除 1,980.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 13,860.00 万元。

表 3-10-2 长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目

收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,840.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.60
2	土地均价	万元/公顷	2,400.00
二	土地扣减项目	万元	1,980.00
1	四项基本政策成本	万元	1,188.00
2	其他政策成本	万元	792.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	13,860.00

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 1.55 倍。

⑤长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目

长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目总投资 39,269.23 万元，其中项目融资 39,230.00 万元，其他资金安排 39.23 万元。按照资金募集计划，本期债券 39,230.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 47,311.40 万元。

表 3-11-1 高新区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
长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目	2018		39,230.00		39,230.00	-	-
	2019	39,230.00			39,230.00	1616.28	1616.28
	2020	39,230.00			39,230.00	1616.28	1616.28
	2021	39,230.00			39,230.00	1616.28	1616.28
	2022	39,230.00			39,230.00	1616.28	1616.28
	2023	39,230.00		39,230.00	-	1616.28	40,846.28
	合计		39,230.00	39,230.00		8,081.40	47,311.40

根据土地价格预测数据，长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目对应的土地出让收入为 78,502.50 万元，扣除 9,812.81 万元，可用于资金平衡的项目收益为 68,689.69 万元。

表 3-11-2 长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块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	78,502.50
1	可出让的土地面积	公顷	34.89
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	9,812.81
1	四项基本政策成本	万元	5,887.69
2	其他政策成本	万元	3,925.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	68,689.69

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 1.45 倍。

⑥长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目

长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目总投资 9,189.18 万元，其中项目融资 9,180.00 万元，其他资金安排 9.18 万元。按照资金募集计划，本期债券 9,180.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 11,071.10 万元。

表 3-12-1 高新区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
------	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目	2018		9,180.00		9,180.00	-	-
	2019	9,180.00			9,180.00	378.22	378.22
	2020	9,180.00			9,180.00	378.22	378.22
	2021	9,180.00			9,180.00	378.22	378.22
	2022	9,180.00			9,180.00	378.22	378.22
	2023	9,180.00		9,180.00	-	378.22	9,558.22
	合计		9,180.00	9,180.00		1,891.10	11,071.10

根据土地价格预测数据，长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目对应的土地出让收入为 240,000.00 万元，扣除 30,000.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 210,000.00 万元。

表 3-12-2 长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块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	240,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	40.00
2	土地均价	万元/公顷	6,000.00
二	土地扣减项目	万元	30,000.00
1	四项基本政策成本	万元	18,000.00
2	其他政策成本	万元	12,000.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	210,000.00

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 18.97 倍。

⑦湖北华强科技有限责任公司地块收储项目

湖北华强科技有限责任公司地块收储项目总投资 28,028.00 万元，其中项目融资 28,000.00 万元，其他资金安排 28.00 万元。按

照资金募集计划，本期债券 28,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 33,768.00 万元。

表 3-13-1 高新区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
湖北华强 科技有限 责任公司 地块收储 项目	2018		28,000.00		28,000.00	-	-
	2019	28,000.00			28,000.00	1,153.60	1,153.60
	2020	28,000.00			28,000.00	1,153.60	1,153.60
	2021	28,000.00			28,000.00	1,153.60	1,153.60
	2022	28,000.00			28,000.00	1,153.60	1,153.60
	2023	28,000.00		28,000.00	-	1,153.60	29,153.60
	合计		28,000.00	28,000.00		5,768.00	33,768.00

根据土地价格预测数据，湖北华强科技有限责任公司地块收储项目对应的土地出让收入为 108,000.00 万元，扣除 13,500.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 94,500.00 万元。

表 3-13-2 湖北华强科技有限责任公司地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	108,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.00
2	土地均价	万元/公顷	9,000.00
二	土地扣减项目	万元	13,500.00
1	四项基本政策成本	万元	8,100.00
2	其他政策成本	万元	5,400.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	94,500.00

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 2.80 倍。

⑧宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目

宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目总投资 13,861.85 万元，其中项目融资 13,848.00 万元，其他资金安排 13.85 万元。按照资金募集计划，本期债券 13,848.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 16,703.00 万元。

表 3-14-1 高新区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
宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目	2018		13,848.00		13,848.00	-	-
	2019	13,848.00			13,848.00	571.00	571.00
	2020	13,848.00			13,848.00	571.00	571.00
	2021	13,848.00			13,848.00	571.00	571.00
	2022	13,848.00			13,848.00	571.00	571.00
	2023	13,848.00		13,848.00	-	571.00	14,419.00
	合计		13,848.00	13,848.00		2,855.00	16,703.00

根据土地价格预测数据，宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目对应的土地出让收入为 109,800.00 万元，扣除 13,725.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 96,075.00 万元。

表 3-14-2 宜昌贝因美食品科技有限公司地块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	109,800.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.20
2	土地均价	万元/公顷	9,000.00
二	土地扣减项目	万元	13,725.00
1	四项基本政策成本	万元	8,235.00

2	其他政策成本	万元	5,490.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	96,075.00

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 5.75 倍。

⑨生物产业园土门集镇国有土地收储项目

生物产业园土门集镇国有土地收储项目总投资 23,520.50 万元，其中项目融资 23,497.00 万元，其他资金安排 23.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 23,497.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 28,337.40 万元。

表 3-15-1 高新区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
生物产业园土门集镇国有土地收储项目	2018		23,497.00		23,497.00	-	-
	2019	23,497.00			23,497.00	968.08	968.08
	2020	23,497.00			23,497.00	968.08	968.08
	2021	23,497.00			23,497.00	968.08	968.08
	2022	23,497.00			23,497.00	968.08	968.08
	2023	23,497.00		23,497.00	-	968.08	24,465.08
	合计		23,497.00	23,497.00		4,840.40	28,337.40

根据土地价格预测数据，生物产业园土门集镇国有土地收储项目对应的土地出让收入为 78,000.00 万元，扣除 9,750.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 68,250.00 万元。

表 3-15-2 生物产业园土门集镇国有土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	78,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.00
2	土地均价	万元/公顷	6,000.00
二	土地扣减项目	万元	9,750.00
1	四项基本政策成本	万元	5,850.00
2	其他政策成本	万元	3,900.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	68,250.00

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 2.41 倍。

二、2018 年宜昌市宜都市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次宜都市土地储备供应中心参与发行的政府土地储备政府专项债券发行总额为 5000.00 万元，涉及宜都市的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

宜都市隶属湖北省宜昌市，位于鄂西南长江中游南岸。

2015-2017 年，宜都市分别实现一般公共预算收入 629,781.00 万元、722,245.00 万元和 496,522.00 万元，政府性基金收入分别为 30,883.00 万元、87,305.00 万元和 59,762.00 万元。

表 1 宜都市 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）	5,009,967.00	5,505,430.00	5,758,187.00
一般公共预算收入（万元）	629,781.00	722,245.00	496,522.00

政府性基金收入（万元）	30,883.00	87,305.00	59,762.00
其中：国有土地出让收入（万元）	27,413.00	48,245.00	46,899.00
政府性基金支出（万元）	25,270.00	84,561.00	58,177.00
其中：国有土地出让支出（万元）	23,679.00	58,480.00	49,691.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次宜都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宜都市的三江新城土地收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 宜都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）			
宜都市三江新城土地收储项目	东至长江；西至清江；北至渔洋一级公路；南至清江	20.17	42,211.00	2018-2019 年	宜都市土地收购储备中心
合计		20.17	42,211.00		

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 42,211.00 万元，其中项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 37,211.00 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 宜都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
宜都市三江新城土地收储项目	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		5,000.00	5,000.00		1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，宜都市三江新城土地收储项目对应的土地出让收入为 45,384.00 万元，扣除 5,673.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 39,711.00 万元。

表 3-2 宜都市三江新城土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	45,384.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.17
2	土地均价	万元/公顷	2,250.07
二	土地扣减项目	万元	5,673.00
1	四项基本政策成本	万元	3,403.80
2	其他政策成本	万元	2,269.20
三	用于资金平衡相关收益	万元	39,711.00

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 6.59 倍。

三、2018 年宜昌市当阳市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次当阳市土地收购储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 14,176.00 万元，涉及当阳市的 3 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

当阳市隶属湖北省宜昌市，位于湖北省中部。2015-2017 年，当阳市分别实现一般公共预算收入 589,763.00 万元、562,623.00 万元和 476,868.00 万元，政府性基金收入分别为 122,695.00 万元、74,213.00 万元和 86,052.00 万元。

表 1 当阳市 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）	4,400,000.00	4,740,000.00	4,930,000.00
一般公共预算收入（万元）	589,763.00	562,623.00	476,868.00
政府性基金收入（万元）	122,695.00	74,213.00	86,052.00
其中：国有土地出让收入（万元）	95,405.00	35,834.00	36,263.00
政府性基金支出（万元）	122,689.00	74,114.00	83,973.00
其中：国有土地出让支出（万元）	95,405.00	35,834.00	36,263.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次当阳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当阳市的友谊路两侧开发土地收储项目建设、城市新区土地收储项目建设、双莲工业园土地收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 当阳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）			
友谊路两侧开发项目	拖机道以北，环城南路以南、航空路以西，新民村农路以东	33.09	4,358.35	2019 年	当阳市土地收购储备中心
城市新区地块开发	关陵庙以北，胡玉路及铁路以南，沮	20.00	2,408.41	2020 年	当阳市土地收购储备中心

项目	河以西,关陵庙村上壕沟以东				
双莲工业园开发项目	东至呼北高速、西至双白大道、南至莲白路、北至沪蓉高速	76.00	7,423.42	2021 年	当阳市土地收购储备中心
合计		129.09	14,190.18		

3. 资金平衡

本项目对应 3 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 14,190.18 万元，其中：

(1) 友谊路两侧开发土地收储项目

友谊路两侧开发土地收储项目总投资 4,358.35 万元，项目融资 4,354.00 万元，其他资金安排 4.35 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,354.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,250.90 万元。

表 3-1-1 当阳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
友谊路两侧开发土地收储项目	2018		4,354.00		4,354.00	-	-
	2019	4,354.00			4,354.00	179.38	179.38
	2020	4,354.00			4,354.00	179.38	179.38
	2021	4,354.00			4,354.00	179.38	179.38
	2022	4,354.00			4,354.00	179.38	179.38
	2023	4,354.00		4,354.00	-	179.38	4,533.38
	合计		4,354.00	4,354.00		896.90	5,250.90

根据土地价格预测数据，友谊路两侧开发土地收储项目对应的土地出让收入为 6,204.38 万元，扣除 775.55 万元，可用于资金平衡的项目收益为 5,428.83 万元。

表 3-1-2 友谊路两侧开发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	6,204.38
1	可出让的土地面积	公顷	33.09
2	土地均价	万元/公顷	187.50
二	土地扣减项目	万元	775.55
1	四项基本政策成本	万元	465.33
2	其他政策成本	万元	310.22
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,428.83

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 1.03 倍。

（2）城市新区土地收储项目

城市新区土地收储项目总投资 2,408.41 万元，项目融资 2,406.00 万元，其他资金安排 2.41 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,406.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,901.65 万元。

表 3-2-1 当阳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
城市新区 土地收储 项目	2018		2,406.00		2,406.00	-	-
	2019	2,406.00			2,406.00	99.13	99.13
	2020	2,406.00			2,406.00	99.13	99.13
	2021	2,406.00			2,406.00	99.13	99.13
	2022	2,406.00			2,406.00	99.13	99.13
	2023	2,406.00		2,406.00	-	99.13	2,505.13
	合计		2,406.00	2,406.00		495.65	2,901.65

根据土地价格预测数据，城市新区土地收储项目对应的土地出让收入为 14,040.00 万元，扣除 1,755.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 12,285.00 万元。

表 3-2-2 城市新区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	14,040.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	702.00
二	土地扣减项目	万元	1,755.00
1	四项基本政策成本	万元	1,053.00
2	其他政策成本	万元	702.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,285.00

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 4.23 倍。

(3) 双莲工业园开发土地收储项目

双莲工业园开发土地收储项目总投资 7,423.42 万元，项目融资 7,416.00 万元，其他资金安排 7.42 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,416.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,943.70 万元。

表 3-3-1 当阳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
双莲工业园土地收	2018		7,416.00		7,416.00	-	-
	2019	7,416.00			7,416.00	305.54	305.54

储项目	2020	7,416.00			7,416.00	305.54	305.54
	2021	7,416.00			7,416.00	305.54	305.54
	2022	7,416.00			7,416.00	305.54	305.54
	2023	7,416.00		7,416.00	-	305.54	7,721.54
	合计		7,416.00	7,416.00		1,527.70	8,943.70

根据土地价格预测数据，双莲工业园开发土地收储项目对应的土地出让收入为 11,400.00 万元，扣除 1,425.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 9,975.00 万元。

表 3-3-2 双莲工业园开发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	11,400.00
1	可出让的土地面积	公顷	76.00
2	土地均价	万元/公顷	150.00
二	土地扣减项目	万元	1,425.00
1	四项基本政策成本	万元	855.00
2	其他政策成本	万元	570.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,975.00

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 1.12 倍。

四、2018 年宜昌市远安县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次远安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 16,000.00 万元，涉及远安县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

远安县隶属湖北省宜昌市，位于湖北省西部、宜昌市之东北。2015-2017 年，远安县分别实现一般公共预算收入 170,158.00 万元、133,303.00 万元和 115,372.00 万元，政府性基金收入分别为 78,336.00 万元、76,206.00 万元和 39,428.00 万元。

表 1 远安县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,901,000.00	2,023,000.00	2,100,000.00
一般公共预算收入（万元）	170,158.00	133,303.00	115,372.00
政府性基金收入（万元）	78,336.00	76,206.00	39,428.00
其中：国有土地出让收入（万元）	77,448.00	53,088.00	10,802.00
政府性基金支出（万元）	90,186.00	74,419.00	38,254.00
其中：国有土地出让支出（万元）	75,494.00	53,656.00	25,901.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次远安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远安县的鸣凤城区城中村改造土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 远安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）			
鸣凤城区 城中村改 造项目	东至绕城 路以东 500 米，南至绕 城路，西至 沮河防洪 堤，北至城 南壕沟	64.40	22,993.60	2022 年	远安县土 地收购储 备交易中 心
合计		64.40	22,993.60		

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 22,993.60 万元。远安县土地储备项目总投资 22,993.60 万元，项目融资 16,000.00 万元，其他资金安排 6,993.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 16,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 19,296.00 万元。

表 3-1 远安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
鸣凤城区 城中村改 造收储项 目	2018		16,000.00		16,000.00	-	-
	2019	16,000.00			16,000.00	659.20	659.20
	2020	16,000.00			16,000.00	659.20	659.20
	2021	16,000.00			16,000.00	659.20	659.20
	2022	16,000.00			16,000.00	659.20	659.20
	2023	16,000.00		16,000.00	-	659.20	16,659.20
	合计		16,000.00	16,000.00		3,296.00	19,296.00

根据土地价格预测数据，鸣凤城区城中村改造收储项目对应的土地出让收入为 96,600.00 万元，扣除 12,075.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 84,525.00 万元。

表 3-2 鸣凤城区城中村改造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	96,600.00
1	可出让的土地面积	公顷	64.40
2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	12,075.00
1	四项基本政策成本	万元	7,245.00
2	其他政策成本	万元	4,830.00

三	用于资金平衡相关收益	万元	84,525.00
---	------------	----	-----------

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 4.38 倍。

五、2018 年宜昌市兴山县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次兴山县国土资源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 16,971.00 万元，涉及兴山县的 7 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

兴山县隶属湖北省宜昌市，位于湖北省西部。2015-2017 年，兴山县分别实现一般公共预算收入 95,001.00 万元、82,699.00 万元和 74,348.00 万元，政府性基金收入分别为 4,659.00 万元、4,245.00 万元和 13,444.00 万元。

表 1 兴山县 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）	950,600.00	1,047,495.00	1,112,701.00
一般公共预算收入（万元）	95,001.00	82,699.00	74,348.00
政府性基金收入（万元）	4,659.00	4,245.00	13,444.00
其中：国有土地出让收入（万元）	2,033.00	1,694.00	9,015.00
政府性基金支出（万元）	51,365.00	28,784.00	39,352.00
其中：国有土地出让支出（万元）	2,046.00	1,799.00	19,054.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次兴山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兴山县的深渡河美丽乡村

村建设收储项目建设、孙家沟物流园收储项目建设、平水物流特色小镇收储项目建设、榛子乡清风岭酒店收储项目建设、榛子乡紫龙山林旅康养收储项目建设、榛子乡古家淌游客接待收储项目建设及郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 兴山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)			
深渡河美丽乡村建设收储项目	古夫镇深渡村。东至水上公路，南至孙家院子双排杆，西至山边，北至踏坪，与麦仓接界。	1.62	8,124.60	2021 年	兴山县国土资源储备交易中心
孙家沟物流园收储项目	东至殡仪馆，南至长岭山脚下，西至快马二组柑桔场，北至付家垭山脚。	3.90	12,633.44	2020 年	兴山县国土资源储备交易中心
平水物流特色小镇收储项目	东至平水河边，南至兴发变电站，西至山脚边，北至沙场西边。	4.37	42,249.20	2021 年	兴山县国土资源储备交易中心
榛子乡清风岭酒店收储项目	榛子乡板庙村一组。东至郭朋林、袁明宏山林边；西至 252 省道；南至和平村界；北至郭朋林屋旁。	7.45	13,166.80	2020 年	兴山县国土资源储备交易中心
榛子乡紫龙山林旅康养收储项目	榛子乡和平村。东至中岭坑边，西至烟水淌分水岭，南至李登权山林边，北至陈兴梅屋后。	7.22	90,183.48	2020 年	兴山县国土资源储备交易中心
榛子乡古家淌游客接待收储项目	榛子乡幸福村。北至古家淌小区公路边，南至沟渠边，西至 252 省道	2.45	5,066.72	2019 年	兴山县国土资源储备交易中心

	边，东至沟渠边。				
郑万高铁兴 山站配套商 业用地收储 项目	古夫镇北斗坪社 区。东至 252 省道， 南至鄢家湾，西至 古夫河，北至寒溪 口小河。	46.29	100,918.43	2021 年	兴山县国土 资源储备交 易中心
合计		73.30	272,342.67		

3. 资金平衡

本项目对应 7 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 272,342.67 万元，其中：

(1) 深渡河美丽乡村建设收储项目

深渡河美丽乡村建设收储项目总投资 8,124.60 万元，项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 7,124.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,206.00 万元。

表 3-1-1 兴山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
深渡河美 丽乡村建 设收储项 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		1,000.00	1,000.00		206.00	1,206.00

根据土地价格预测数据，深渡河美丽乡村建设收储项目对应的土地出让收入为 1,390.88 万元，扣除 173.86 万元，可用于资金平衡的项目收益为 1,217.02 万元。

表 3-1-2 深渡河美丽乡村建设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	1,390.88
1	可出让的土地面积	公顷	1.62
2	土地均价	万元/公顷	858.57
二	土地扣减项目	万元	173.86
1	四项基本政策成本	万元	104.32
2	其他政策成本	万元	69.54
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,217.02

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 1.01 倍。

(2) 孙家沟物流园收储项目

孙家沟物流园收储项目总投资 12,633.44 万元，项目融资 1,600.00 万元，其他资金安排 11,033.44 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,929.60 万元。

表 3-2-1 兴山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
孙家沟	2018		1,600.00		1,600.00	-	-

物流园 收储项目	2019	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2020	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2021	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2022	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2023	1,600.00		1,600.00	-	65.92	1,665.92
	合计		1,600.00	1,600.00		329.60	1,929.60

根据土地价格预测数据，孙家沟物流园收储项目对应的土地出让收入为 2,925.00 万元，扣除 365.63 万元，可用于资金平衡的项目收益为 2,559.37 万元。

表 3-2-2 孙家沟物流园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	2,925.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.90
2	土地均价	万元/公顷	750.00
二	土地扣减项目	万元	365.63
1	四项基本政策成本	万元	219.38
2	其他政策成本	万元	146.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,559.37

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 1.33 倍。

(3) 平水物流特色小镇收储项目

平水物流特色小镇收储项目总投资 42,249.20 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 40,249.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,412.00 万元。

表 3-3-1 兴山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
平水物流特色 小镇收储项目	2018		2,000.00		2,000.00	-	-
	2019	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2020	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2021	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2022	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2023	2,000.00		2,000.00	-	82.40	2,082.40
	合计		2,000.00	2,000.00		412.00	2,412.00

根据土地价格预测数据，平水物流特色小镇收储项目对应的土地出让收入为 3,146.40 万元，扣除 393.30 万元，可用于资金平衡的项目收益为 2,753.10 万元。

表 3-3-2 平水物流特色小镇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	3,146.40
1	可出让的土地面积	公顷	4.37
2	土地均价	万元/公顷	720.00
二	土地扣减项目	万元	393.30
1	四项基本政策成本	万元	235.98
2	其他政策成本	万元	157.32
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,753.10

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 1.14 倍。

(4) 榛子乡清风岭酒店收储项目

榛子乡清风岭酒店收储项目总投资 13,166.80 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 11,166.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,412.00 万元。

表 3-4-1 兴山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
榛子乡 清风岭 酒店收 储项目	2018		2,000.00		2,000.00	-	-
	2019	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2020	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2021	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2022	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2023	2,000.00		2,000.00	-	82.40	2,082.40
	合计		2,000.00	2,000.00		412.00	2,412.00

根据土地价格预测数据，榛子乡清风岭酒店收储项目对应的土地出让收入为 3,725.00 万元，扣除 465.63 万元，可用于资金平衡的项目收益为 3,259.37 万元。

表 3-4-2 榛子乡清风岭酒店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	3,725.00
1	可出让的土地面积	公顷	7.45
2	土地均价	万元/公顷	500.00
二	土地扣减项目	万元	465.63
1	四项基本政策成本	万元	279.38
2	其他政策成本	万元	186.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,259.37

- 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 1.35 倍。

(5) 榛子乡紫龙山林旅康养收储项目

榛子乡紫龙山林旅康养收储项目总投资 90,183.48 万元，项目融资 2,200.00 万元，其他资金安排 87,983.48 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,653.20 万元。

表 3-5-1 兴山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
榛子乡紫龙山林旅康养收储项目	2018		2,200.00		2,200.00	-	-
	2019	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2020	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2021	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2022	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2023	2,200.00		2,200.00	-	90.64	2,290.64
	合计		2,200.00	2,200.00		453.20	2,653.20

根据土地价格预测数据，榛子乡紫龙山林旅康养收储项目对应的土地出让收入为 3,971.00 万元，扣除 496.38 万元，可用于资金平衡的项目收益为 3,474.62 万元。

表 3-5-2 榛子乡紫龙山林旅康养收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,971.00

1	可出让的土地面积	公顷	7.22
2	土地均价	万元/公顷	550.00
二	土地扣减项目	万元	496.38
1	四项基本政策成本	万元	297.83
2	其他政策成本	万元	198.55
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,474.62

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 1.31 倍。

（6）榛子乡古家淌游客接待收储项目

榛子乡古家淌游客接待收储项目总投资 5,066.72 万元，项目融资 800.00 万元，其他资金安排 4,266.72 万元。按照资金募集计划，本期债券 800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 964.80 万元。

表 3-6-1 兴山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
榛子乡古家淌游客接待收储项目	2018		800.00		800.00	-	-
	2019	800.00			800.00	32.96	32.96
	2020	800.00			800.00	32.96	32.96
	2021	800.00			800.00	32.96	32.96
	2022	800.00			800.00	32.96	32.96
	2023	800.00		800.00	-	32.96	832.96
	合计		800.00	800.00		164.80	964.80

根据土地价格预测数据，榛子乡古家淌游客接待收储项目对应的土地出让收入为 1,470.00 万元，扣除 183.75 万元，可用于资金平衡的项目收益为 1,286.25 万元。

表 3-6-2 榛子乡古家淌游客接待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	1,470.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.45
2	土地均价	万元/公顷	600.00
二	土地扣减项目	万元	183.75
1	四项基本政策成本	万元	110.25
2	其他政策成本	万元	73.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,286.25

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 1.33 倍。

(7) 郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目

郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目总投资 100,918.43 万元，项目融资 7,371.00 万元，其他资金安排 93,547.43 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,371.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,889.45 万元。

表 3-7-1 兴山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
郑万高铁 兴山站配 套商业用 地收储项 目	2018		7,371.00		7,371.00	-	-
	2019	7,371.00			7,371.00	303.69	303.69
	2020	7,371.00			7,371.00	303.69	303.69
	2021	7,371.00			7,371.00	303.69	303.69
	2022	7,371.00			7,371.00	303.69	303.69
	2023	7,371.00		7,371.00	-	303.69	7,674.69

	合计		7,371.00	7,371.00		1,518.45	8,889.45
--	----	--	----------	----------	--	----------	----------

根据土地价格预测数据，郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目对应的土地出让收入为 37,035.60 万元，扣除 4,629.45 万元，可用于资金平衡的项目收益为 32,406.15 万元。

表 3-7-2 郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	37,035.60
1	可出让的土地面积	公顷	46.29
2	土地均价	万元/公顷	800.08
二	土地扣减项目	万元	4,629.45
1	四项基本政策成本	万元	2,777.67
2	其他政策成本	万元	1,851.78
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,406.15

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 3.65 倍。

六、2018 年宜昌市秭归县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次秭归县土地收购储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 18,504.00 万元，涉及秭归县的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

秭归县隶属湖北省宜昌市，位于湖北省西部，东经 110° 18' ~ 111° 0'，北纬 30° 38' ~ 31° 11'。2015-2017 年，秭归县分别实现一般公共预算收入 98,400.00 万元、72,900.00 万元和 74,200.00 万元，政府性基金收入分别为 49,800.00 万元、5,200.00 万元和 57,000.00 万元。

表 1 秭归县 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）	1,100,900.00	1,179,600.00	1,219,200.00
一般公共预算收入（万元）	98,400.00	72,900.00	74,200.00
政府性基金收入（万元）	49,800.00	5,200.00	57,000.00
其中：国有土地出让收入（万元）	47,500.00	4,100.00	51,000.00
政府性基金支出（万元）	157,600.00	74,800.00	147,000.00
其中：国有土地出让支出（万元）	47,500.00	13,500.00	76,900.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次秭归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秭归县的金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目建设、金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目建设、金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目建设、金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目建设、金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目建设及金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 秭归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）			
金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目	东至金缸城新区金缸大道、西至金缸城新区 3 号规划路、南至明	3.45	2,851.43	2019-2020	秭归县土地收购储备中心

	珠大道、北至 4 号规划路				
金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目	东至金缸城新区医院、南至金缸大道、西至 5 号规划道路、北至金缸城安居房	1.19	978.83	2023	秭归县土地收购储备中心
金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目	东至金缸城新区医院、南至南郡大道、西至江山锦绣展示厅、北至金缸大道	2.49	2,056.75	2021	秭归县土地收购储备中心
金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目	东至金缸城新区 3 号路、西至金缸城新区金曲路、南至车管所道路、北至金缸城新区 5 号路	1.66	1,368.16	2022	秭归县土地收购储备中心
金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目	东至金缸城新区 5 号路、西至金缸城车管所道路、南至金缸城新区居民区、北至金缸城金曲路	3.14	2,590.20	2023	秭归县土地收购储备中心
金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目	东至金缸城新区 6 号路、西至金缸城新区 5 号路、南至金缸大道、北至金曲路	13.96	11,525.13	2023	秭归县土地收购储备中心
合计		25.89	21,370.50		

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 21,370.50 万元，其中：

（1）金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目

金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目总投资 2,851.43 万元，项目融资 2,431.00 万元，其他资金安排 420.43 万元。按照资金募

集计划，本期债券 2,431.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,931.80 万元。

表 3-1-1 秭归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
金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目	2018		2,431.00		2,431.00	-	-
	2019	2,431.00			2,431.00	100.16	100.16
	2020	2,431.00			2,431.00	100.16	100.16
	2021	2,431.00			2,431.00	100.16	100.16
	2022	2,431.00			2,431.00	100.16	100.16
	2023	2,431.00		2,431.00	-	100.16	2,531.16
	合计		2,431.00	2,431.00		500.80	2,931.80

根据土地价格预测数据，金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目对应的土地出让收入为 3,885.00 万元，扣除 485.63 万元，可用于资金平衡的项目收益为 3,399.37 万元。

表 3-1-2 金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,885.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.45
2	土地均价	万元/公顷	1,126.09
二	土地扣减项目	万元	485.63
1	四项基本政策成本	万元	291.38
2	其他政策成本	万元	194.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,399.37

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 1.16 倍。

(2) 金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目

金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目总投资 978.83 万元，项目融资 831.00 万元，其他资金安排 147.83 万元。按照资金募集计划，本期债券 831.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,002.20 万元。

表 3-2-1 秭归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
金缸城新 区居住用 地 C2 地块 收储项目	2018		831.00		831.00	-	-
	2019	831.00			831.00	34.24	34.24
	2020	831.00			831.00	34.24	34.24
	2021	831.00			831.00	34.24	34.24
	2022	831.00			831.00	34.24	34.24
	2023	831.00		831.00	-	34.24	865.24
	合计		831.00	831.00		171.20	1,002.20

根据土地价格预测数据，金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目对应的土地出让收入为 1,600.00 万元，扣除 200.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 1,400.00 万元。

表 3-2-2 金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,600.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.19
2	土地均价	万元/公顷	1,344.54
二	土地扣减项目	万元	200.00

1	四项基本政策成本	万元	120.00
2	其他政策成本	万元	80.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,400.00

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 1.40 倍。

(3) 金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目

金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目总投资 2,056.75 万元，项目融资 1,747.00 万元，其他资金安排 309.75 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,747.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,106.90 万元。

表 3-3-1 秭归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
金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目	2018		1,747.00		1,747.00	-	-
	2019	1,747.00			1,747.00	71.98	71.98
	2020	1,747.00			1,747.00	71.98	71.98
	2021	1,747.00			1,747.00	71.98	71.98
	2022	1,747.00			1,747.00	71.98	71.98
	2023	1,747.00		1,747.00	-	71.98	1,818.98
	合计		1,747.00	1,747.00		359.90	2,106.90

根据土地价格预测数据，金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目对应的土地出让收入为 2,802.00 万元，扣除 350.25 万元，可用于资金平衡的项目收益为 2,451.75 万元。

表 3-3-2 金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目

收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,802.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.49
2	土地均价	万元/公顷	1,125.30
二	土地扣减项目	万元	350.25
1	四项基本政策成本	万元	210.15
2	其他政策成本	万元	140.10
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,451.75

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 1.16 倍。

（4）金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目

金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目总投资 1,368.16 万元，项目融资 1,162.00 万元，其他资金安排 206.16 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,162.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,401.35 万元。

表 3-4-1 秭归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
金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目	2018		1,162.00		1,162.00	-	-
	2019	1,162.00			1,162.00	47.87	47.87
	2020	1,162.00			1,162.00	47.87	47.87
	2021	1,162.00			1,162.00	47.87	47.87
	2022	1,162.00			1,162.00	47.87	47.87
	2023	1,162.00		1,162.00	-	47.87	1,209.87
	合计		1,162.00	1,162.00		239.35	1,401.35

根据土地价格预测数据，金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目对应的土地出让收入为 1,865.00 万元，扣除 233.13 万元，可用于资金平衡的项目收益为 1,631.87 万元。

表 3-4-2 金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,865.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.66
2	土地均价	万元/公顷	1,123.49
二	土地扣减项目	万元	233.13
1	四项基本政策成本	万元	139.88
2	其他政策成本	万元	93.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,631.87

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 1.16 倍。

(5) 金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目

金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目总投资 2,590.20 万元，项目融资 2,200.00 万元，其他资金安排 390.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,653.20 万元。

表 3-5-1 秭归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
金缸城新 区商住用	2018		2,200.00		2,200.00	-	-
	2019	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64

地 B1 地块 收储项目	2020	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2021	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2022	2,200.00			2,200.00	90.64	90.64
	2023	2,200.00		2,200.00	-	90.64	2,290.64
	合计		2,200.00	2,200.00		453.20	2,653.20

根据土地价格预测数据，金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目对应的土地出让收入为 3,530.00 万元，扣除 441.25 万元，可用于资金平衡的项目收益为 3,088.75 万元。

表 3-5-2 金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,530.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.14
2	土地均价	万元/公顷	1,124.20
二	土地扣减项目	万元	441.25
1	四项基本政策成本	万元	264.75
2	其他政策成本	万元	176.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,088.75

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 1.16 倍。

（6）金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目

金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目总投资 11,525.13 万元，项目融资 10,133.00 万元，其他资金安排 1,392.13 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,133.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 12,220.40 万元。

表 3-6-1 秭归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
金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目	2018		10,133.00		10,133.00	-	-
	2019	10,133.00			10,133.00	417.48	417.48
	2020	10,133.00			10,133.00	417.48	417.48
	2021	10,133.00			10,133.00	417.48	417.48
	2022	10,133.00			10,133.00	417.48	417.48
	2023	10,133.00		10,133.00	-	417.48	10,550.48
	合计		10,133.00	10,133.00		2,087.40	12,220.40

根据土地价格预测数据，金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目对应的土地出让收入为 16,000.00 万元，扣除 2,000.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 14,000.00 万元。

表 3-6-2 金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	16,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.96
2	土地均价	万元/公顷	1,146.13
二	土地扣减项目	万元	2,000.00
1	四项基本政策成本	万元	1,200.00
2	其他政策成本	万元	800.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,000.00

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 1.15 倍。

七、2018 年宜昌市长阳县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次长阳土家族自治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 8,400 万元，涉及长阳县的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

长阳县隶属湖北省宜昌市，位于鄂西南山区、长江和清江中下游。2015-2017 年，长阳县分别实现一般公共预算收入 91,100.00 万元、75,500.00 万元和 71,300.00 万元，政府性基金收入分别为 3,900.00 万元、2,900.00 万元和 8,100.00 万元。

表 1 长阳县 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）	12,046.00	13,110.00	13,534.00
一般公共预算收入（万元）	91,100.00	75,500.00	71,300.00
政府性基金收入（万元）	3,900.00	2,900.00	8,100.00
其中：国有土地出让收入（万元）	2,400.00	2,300.00	7,600.00
政府性基金支出（万元）	3,900.00	2,800.00	24,200.00
其中：国有土地出让支出（万元）	2,300.00	2,200.00	23,500.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次长阳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长阳县的倒影峡旅游综合体土地收储项目建设、花香水岸康养园土地收储项目建设、清江化工改造土地收储项目建设及土家源广场土地收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 长阳县土地储备项目概况

项目名称	项目概况	项目总投	计划出让时间	项目实施方
------	------	------	--------	-------

	四至范围	项目面积（公顷）	资（万元）		
倒影峡旅游综合体土地收储项目	东临晒鼓坪村，南接隔河岩大坝，西至厚丰溪村，北至厚丰溪村	13.00	3,066.72	2021 年	长阳土家族自治县土地储备中心
花香水岸康养园土地收储项目	东临邓家坝村，南接邓家坝村，西邓家坝村，北至王五路	5.00	2,033.76	2020 年	长阳土家族自治县土地储备中心
清江化工改造土地收储项目	东临隔河岩库区，南接隔河岩库区，西至东部清江山水，北至龙舟大道	12.00	8,211.00	2020 年	长阳土家族自治县土地储备中心
土家源广场土地收储项目	东临体育馆，南接清江桥，西至龙舟大道，北至三里店安置区	10.00	4,150.12	2021 年	长阳土家族自治县土地储备中心
合计		40.00	17,461.60		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 17,461.60 万元，其中：

（1）倒影峡旅游综合体土地收储项目

倒影峡旅游综合体土地收储项目总投资 3,066.72 万元，项目融资 800.00 万元，其他资金安排 2,266.72 万元。按照资金募集计划，本期债券 800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 964.80 万元。

表 3-1-1 长阳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
倒影峡旅游综合体土地收储项目	2018		800.00		800.00	-	-
	2019	800.00			800.00	32.96	32.96
	2020	800.00			800.00	32.96	32.96
	2021	800.00			800.00	32.96	32.96
	2022	800.00			800.00	32.96	32.96
	2023	800.00		800.00	-	32.96	832.96
	合计		800.00	800.00		164.80	964.80

根据土地价格预测数据，倒影峡旅游综合体土地收储项目对应的土地出让收入为 5,005.00 万元，扣除 625.63 万元，可用于资金平衡的项目收益为 4,379.37 万元。

表 3-1-2 倒影峡旅游综合体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	5,005.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.00
2	土地均价	万元/公顷	385.00
二	土地扣减项目	万元	625.63
1	四项基本政策成本	万元	375.38
2	其他政策成本	万元	250.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,379.37

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 4.54 倍。

(2) 花香水岸康养园土地收储项目

花香水岸康养园土地收储项目总投资 2,033.76 万元，项目融资 800.00 万元，其他资金安排 1,233.76 万元。按照资金募集计划，

本期债券800.00万元,期限为5年,预计债券存续期本息累计964.80万元。

表 3-2-1 长阳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
花香水岸康养园 土地收储项目	2018		800.00		800.00	-	-
	2019	800.00			800.00	32.96	32.96
	2020	800.00			800.00	32.96	32.96
	2021	800.00			800.00	32.96	32.96
	2022	800.00			800.00	32.96	32.96
	2023	800.00		800.00	-	32.96	832.96
	合计		800.00	800.00		164.80	964.80

根据土地价格预测数据,花香水岸康养园土地收储项目对应的土地出让收入为3,000.00万元,扣除375.00万元,可用于资金平衡的项目收益为2,625.00万元。

表 3-2-2 花香水岸康养园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	3,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.00
2	土地均价	万元/公顷	600.00
二	土地扣减项目	万元	375.00
1	四项基本政策成本	万元	225.00
2	其他政策成本	万元	150.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,625.00

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2.72倍。

(3) 清江化工改造土地收储项目

清江化工改造土地收储项目总投资 8,211.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 3,211.00 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 3-3-1 长阳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
清江化工改造 土地收储项目	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		5,000.00	5,000.00		1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，清江化工改造土地收储项目对应的土地出让收入为 17,100.00 万元，扣除 2,137.50 万元，可用于资金平衡的项目收益为 14,962.50 万元。

表 3-3-2 清江化工改造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	17,100.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.00
2	土地均价	万元/公顷	1,425.00
二	土地扣减项目	万元	2,137.50
1	四项基本政策成本	万元	1,282.50
2	其他政策成本	万元	855.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,962.50

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 2.48 倍。

(4) 土家源广场土地收储项目

土家源广场土地收储项目总投资 4,150.12 万元，项目融资 1,800.00 万元，其他资金安排 2,350.12 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,170.80 万元。

表 3-4-1 长阳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
土家源广场 土地收储项目	2018		1,800.00		1,800.00	-	-
	2019	1,800.00			1,800.00	74.16	74.16
	2020	1,800.00			1,800.00	74.16	74.16
	2021	1,800.00			1,800.00	74.16	74.16
	2022	1,800.00			1,800.00	74.16	74.16
	2023	1,800.00		1,800.00	-	74.16	1,874.16
	合计		1,800.00	1,800.00		370.80	2,170.80

根据土地价格预测数据，土家源广场土地收储项目对应的土地出让收入为 8,250.00 万元，扣除 1,031.25 万元，可用于资金平衡的项目收益为 7,218.75 万元。

表 3-4-2 土家源广场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	8,250.00
1	可出让的土地面积	公顷	10.00

2	土地均价	万元/公顷	825.00
二	土地扣减项目	万元	1,031.25
1	四项基本政策成本	万元	618.75
2	其他政策成本	万元	412.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,218.75

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 3.33 倍。

八、2018 年宜昌市五峰县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次五峰土家族自治县土地收购储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 12,000.00 万元，涉及五峰县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

五峰县隶属湖北省宜昌市，位于湖北省西南部。2015-2017 年，五峰县分别实现一般公共预算收入 36,400.00 万元、32,356.00 万元和 32,607.00 万元，政府性基金收入分别为 10,038.00 万元、42,073.00 万元和 48,160.00 万元。

表 1 五峰县 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）	602,250.00	631,300.00	669,000.00
一般公共预算收入（万元）	36,400.00	32,356.00	32,607.00
政府性基金收入（万元）	10,038.00	42,073.00	48,160.00
其中：国有土地出让收入（万元）	9,262.00	39,397.00	45,116.00
政府性基金支出（万元）	10,038.00	50,214.00	77,819.00
其中：国有土地出让支出（万元）	9,262.00	39,397.00	58,421.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次五峰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五峰县的五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 五峰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）			
五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）	渔洋关镇曹家坪社区，北起天宇宿舍，南至中央大桥桥头，西至长乐大道，东临渔洋河。	8.49	15,506.40	2020	五峰土家族自治县土地收购储备中心
合计		8.49	15,506.40		

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 15,506.40 万元

五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）总投资 15,506.40 万元，项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 3,506.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 14,472.00 万元。

表 3-1 五峰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
五峰土家 族自治县 新县城土 地收储项 目（曹家 坪商业中 心）	2018		12,000.00		12,000.00	-	-
	2019	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2020	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2021	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2022	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2023	12,000.00		12,000.00	-	494.40	12,494.40
	合计		12,000.00	12,000.00		2,472.00	14,472.00

根据土地价格预测数据，五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）对应的土地出让收入为 21,646.10 万元，扣除 2,705.76 万元，可用于资金平衡的项目收益为 18,940.34 万元。

表 3-2 五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	21,646.10
1	可出让的土地面积	公顷	8.49
2	土地均价	万元/公顷	2,549.60
二	土地扣减项目	万元	2,705.76
1	四项基本政策成本	万元	1,623.46
2	其他政策成本	万元	1,082.30
三	用于资金平衡相关收益	万元	18,940.34

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 1.31 倍。

九、2018 年宜昌市猇亭区土地储备项目情况

（一）基本情况

本次宜昌市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 6,194.00 万元，涉及猇亭区的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

猇亭区隶属湖北省宜昌市，位于宜昌市东南部。2015-2017 年，猇亭区分别实现一般公共预算收入 68,500.00 万元、76,106.00 万元和 76,187.00 万元，政府性基金收入分别为 39,059.00 万元、6,885.00 万元和 57,727.00 万元。

表 1 猇亭区 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）	2,045,432.00	2,045,432.00	2,285,000.00
一般公共预算收入（万元）	68,500.00	76,106.00	76,187.00
政府性基金收入（万元）	39,059.00	6,885.00	57,727.00
其中：国有土地出让收入（万元）	38,217.00	6,745.00	57,368.00
政府性基金支出（万元）	39,618.00	8,007.00	59,895.00
其中：国有土地出让支出（万元）	37,914.00	6,923.00	54,249.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次猇亭区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猇亭区的广汽零部件产业园土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 猇亭区土地储备项目概况

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）			
广汽零部	北至民主	59.33	15,716.58	2020 年	宜昌市土地

件产业园 土地储备 项目	路，东至站 前路，西至 先锋一路， 南至先锋 路，南邻葛 洲坝商用汽 车				储备中心
合计		59.33	15,716.58		

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 15,716.58 万元。

獭亭区广汽零部件产业园土地储备项目总投资 15,716.58 万元，项目融资 6,194.00 万元，其他资金安排 9,522.58 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,194.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,469.95 万元。

表 3-1 獭亭区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
獭亭区广汽零 部件产业园土 地储备项目	2018		6,194.00		6,194.00	-	-
	2019	6,194.00			6,194.00	255.19	255.19
	2020	6,194.00			6,194.00	255.19	255.19
	2021	6,194.00			6,194.00	255.19	255.19
	2022	6,194.00			6,194.00	255.19	255.19
	2023	6,194.00		6,194.00	-	255.19	6,449.19
	合计		6,194.00	6,194.00		1,275.95	7,469.95

根据土地价格预测数据，獭亭区广汽零部件产业园土地储备项目对应的土地出让收入为 17,088.00 万元，扣除 2,136.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 14,952.00 万元。

**表 3-2 猇亭区广汽零部件产业园土地储备项目
收益测算表**

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	17,088.00
1	可出让的土地面积	公顷	59.33
2	土地均价	万元/公顷	288.02
二	土地扣减项目	万元	2,136.00
1	四项基本政策成本	万元	1,281.60
2	其他政策成本	万元	854.40
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,952.00

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 2.00 倍。

十、2018 年宜昌市夷陵区土地储备项目情况

（一）基本情况

本次宜昌市夷陵区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 72,000.00 万元，涉及夷陵区的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

夷陵区隶属湖北省宜昌市，位于宜昌长江西陵峡畔，长江中上游的分界处。2015-2017 年，夷陵区分别实现一般公共预算收入 423,601.00 万元、340,116.00 万元和 260,168.00 万元，政府性基金收入分别为 124,310.00 万元、110,756.00 万元和 163,130.00 万元。

表 1 夷陵区 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）	4,869,300.00	5,413,800.00	5,578,600.00
一般公共预算收入（万元）	423,601.00	340,116.00	260,168.00
政府性基金收入（万元）	124,310.00	110,756.00	163,130.00
其中：国有土地出让收入（万元）	120,168.00	101,699.00	138,787.00
政府性基金支出（万元）	166,304.00	144,055.00	291,992.00
其中：国有土地出让支出（万元）	131,589.00	101,699.00	237,322.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次夷陵区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夷陵区的 4 个土地储备项目建设，分别为陈家堰湾南路片区、月儿湾片区收储项目、夷陵中学片区及伍龙路片区土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 夷陵区土地储备项目概况

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）			
陈家堰湾南路片区收储项目	东至锦江大道，西至晨光路，南至东湖大道，北至锦江大道	26.13	12,010.00	2018-2019 年	宜昌市夷陵区土地储备中心
伍龙路片区收储项目	东至伍龙路，西至杨树河，北至蔡家河小鸦路	16.33	31,988.40	2020 年	宜昌市夷陵区土地储备中心
夷陵中学片区收储项目	东至李家台村，南至伍家区，北至梅花村，西至峡洲大道	32.67	70,407.00	2020 年	宜昌市夷陵区土地储备中心

月儿湾片区收储项目	东至港窑路，西规划保留山脊，南至东方大道，北至高压走廊	40.00	57,628.00	2019 年	宜昌市夷陵区土地储备中心
合计		115.13	172,033.40		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 172,033.40 万元，其中：

(1) 陈家堰湾南路片区收储项目

陈家堰湾南路片区收储项目总投资 12,010.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 2,010.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 11,191.00 万元。

表 3-1-1 夷陵区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
陈家堰湾南路片区收储项目	2018		10,000.00		10,000.00	-	-
	2019	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00
	2020	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00
	2021	10,000.00		10,000.00	-	397.00	10,397.00
	合计		10,000.00	10,000.00		1,191.00	11,191.00

根据土地价格预测数据，陈家堰湾南路片区收储项目对应的土地出让收入为 95,900.00 万元，扣除 11,987.50 万元，可用于资金平衡的项目收益为 83,912.50 万元。

表 3-1-2 陈家堰湾南路片区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	95,900.00
1	可出让的土地面积	公顷	26.13
2	土地均价	万元/公顷	3,670.11
二	土地扣减项目	万元	11,987.50
1	四项基本政策成本	万元	7,192.50
2	其他政策成本	万元	4,795.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	83,912.50

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 7.50 倍。

（2）伍龙路片区收储项目

伍龙路片区收储项目总投资 31,988.40 万元，项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 19,988.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 13,429.20 万元。

表 3-2-1 夷陵区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
伍龙路片区 收储项目	2018		12,000.00		12,000.00	-	-
	2019	12,000.00			12,000.00	476.40	476.40
	2020	12,000.00			12,000.00	476.40	476.40
	2021	12,000.00		12,000.00	-	476.40	12,476.40
	合计		12,000.00	12,000.00		1,429.20	13,429.20

根据土地价格预测数据，伍龙路片区收储项目对应的土地出让收入为 53,750.00 万元，扣除 6,718.75 万元，可用于资金平衡的项目收益为 47,031.25 万元。

表 3-2-2 伍龙路片区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	53,750.00
1	可出让的土地面积	公顷	16.33
2	土地均价	万元/公顷	3,291.49
二	土地扣减项目	万元	6,718.75
1	四项基本政策成本	万元	4,031.25
2	其他政策成本	万元	2,687.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	47,031.25

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 3.50 倍。

(3) 夷陵中学片区收储项目

夷陵中学片区收储项目总投资 70,407.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 60,407.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 11,191.00 万元。

表 3-3-1 夷陵区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
夷陵中学 片区收储	2018		10,000.00		10,000.00	-	-
	2019	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00

项目	2020	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00
	2021	10,000.00		10,000.00	-	397.00	10,397.00
	合计		10,000.00	10,000.00		1,191.00	11,191.00

根据土地价格预测数据，夷陵中学片区收储项目对应的土地出让收入为 122,500.00 万元，扣除 15,312.50 万元，可用于资金平衡的项目收益为 107,187.50 万元。

表 3-3-2 夷陵中学片区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	122,500.00
1	可出让的土地面积	公顷	32.67
2	土地均价	万元/公顷	3,749.62
二	土地扣减项目	万元	15,312.50
1	四项基本政策成本	万元	9,187.50
2	其他政策成本	万元	6,125.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	107,187.50

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 9.58 倍。

（4） 月儿湾片区收储项目

月儿湾片区收储项目总投资 57,628.00 万元，项目融资 40,000.00 万元，其他资金安排 17,628.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 40,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累 44,764.00 万元。

表 3-4-1 夷陵区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
月儿湾片区 收储项目	2018		40,000.00		40,000.00	-	-
	2019	40,000.00			40,000.00	1,588.00	1,588.00
	2020	40,000.00			40,000.00	1,588.00	1,588.00
	2021	40,000.00		40,000.00	-	1,588.00	41,588.00
	合计		40,000.00	40,000.00		4,764.00	44,764.00

根据土地价格预测数据，月儿湾片区收储项目对应的土地出让收入为 119,250.00 万元，扣除 14,906.25 万元，可用于资金平衡的项目收益为 104,343.75 万元。

表 3-4-2 月儿湾片区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	119,250.00
1	可出让的土地面积	公顷	40.00
2	土地均价	万元/公顷	2,981.25
二	土地扣减项目	万元	14,906.25
1	四项基本政策成本	万元	8,943.75
2	其他政策成本	万元	5,962.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	104,343.75

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 2.33 倍。

十一、2018 年宜昌市枝江市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次枝江市土地收购储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 18,146.00 万元，涉及枝江市的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

枝江市隶属湖北省宜昌市，位于长江中游北岸、江汉平原西缘。2015-2017 年，枝江市分别实现一般公共预算收入 316,827.00 万元、285,917.00 万元和 178,068.00 万元，政府性基金收入分别为 246,029.00 万元、55,475.00 万元和 57,292.00 万元。

表 1 枝江市 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）	4,296,985.00	4,724,317.00	4,916,000.00
一般公共预算收入（万元）	316,827.00	285,917.00	178,068.00
政府性基金收入（万元）	246,029.00	55,475.00	57,292.00
其中：国有土地出让收入（万元）	244,316.00	51,386.00	53,735.00
政府性基金支出（万元）	266,491.00	64,697.00	80,814.00
其中：国有土地出让支出（万元）	244,283.00	51,386.00	65,256.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次枝江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枝江市的综艺包装地块收储项目建设、原酒业制曲车间地块收储项目建设、原三友化工地块收储项目建设、湖北奥美地块收储项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

表 2 枝江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）			
综艺包装地块收储项目	江汉大道以东、七星大道以南、奥美以西、锦华园以北	6.00	7,241.75	2018 年	枝江市土地收购储备中心
枝江市原枝江酒业	迎宾大道以南、团结路以北、谦泰吉	6.20	6,050.40	2018 年	枝江市土地收购储备中心

制曲车间收储项目	路以东、丹阳小学以西				
原三友化工地块收储项目	南岗路以西、友谊大道以北、石碑山咱以南、拽车村农田以东	6.40	5,708.00	2018 年	枝江市土地收购储备中心
湖北奥美地块收储项目	七星大道以南、综艺包装以东、关堰居民点以北、香帅酒业以西	7.73	7,813.00	2018 年	枝江市土地收购储备中心
合计		26.33	26,813.15		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 26,813.15 万元，其中：

(1) 综艺包装地块收储项目

综艺包装地块收储项目总投资 7,241.75 万元，项目融资 3,746.00 万元，其他资金安排 3,495.75 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,746.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 4,192.16 万元。

表 3-1-1 枝江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
综艺包装地 块收储项目	2018		3,746.00		3,746.00	-	-
	2019	3,746.00			3,746.00	148.72	148.72
	2020	3,746.00			3,746.00	148.72	148.72
	2021	3,746.00		3,746.00	-	148.72	3,894.72
	合计		3,746.00	3,746.00		446.16	4,192.16

根据土地价格预测数据，综艺包装地块收储项目对应的土地出让收入为 9,000.00 万元，扣除 1,125.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 7,875.00 万元。

表 3-1-2 综艺包装地块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	9,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.00
2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	1,125.00
1	四项基本政策成本	万元	675.00
2	其他政策成本	万元	450.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,875.00

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 1.88 倍。

（2）枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目

枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目总投资 6,050.40 万元，项目融资 4,400.00 万元，其他资金安排 1,650.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,400.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 4,924.04 万元。

表 3-2-1 枝江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
枝江市原枝江酒 业制曲车间收储	2018		4,400.00		4,400.00	-	-
	2019	4,400.00			4,400.00	174.68	174.68

项目	2020	4,400.00			4,400.00	174.68	174.68
	2021	4,400.00		4,400.00	-	174.68	4,574.68
	合计		4,400.00	4,400.00		524.04	4,924.04

根据土地价格预测数据，枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目对应的土地出让收入为 10,230.00 万元，扣除 1,278.75 万元，可用于资金平衡的项目收益为 8,951.25 万元。

表 3-2-2 枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,230.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.20
2	土地均价	万元/公顷	1,650.00
二	土地扣减项目	万元	1,278.75
1	四项基本政策成本	万元	767.25
2	其他政策成本	万元	511.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,951.25

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 1.82 倍。

（3）原三友化工地块收储项目

原三友化工地块收储项目总投资 5,708.00 万元，项目融资 4,000.00 万元，其他资金安排 1,708.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 4,476.40 万元。

表 3-3-1 枝江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
原三友化工 地块收储项目	2018		4,000.00		4,000.00	-	-
	2019	4,000.00			4,000.00	158.80	158.80
	2020	4,000.00			4,000.00	158.80	158.80
	2021	4,000.00		4,000.00	-	158.80	4,158.80
	合计		4,000.00	4,000.00		476.40	4,476.40

根据土地价格预测数据，原三友化工地块收储项目对应的土地出让收入为 8,000.00 万元，扣除 1,000.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 7,000.00 万元。

表 3-3-2 原三友化工地块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	8,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.40
2	土地均价	万元/公顷	1,250.00
二	土地扣减项目	万元	1,000.00
1	四项基本政策成本	万元	600.00
2	其他政策成本	万元	400.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,000.00

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 1.56 倍。

(4) 湖北奥美地块收储项目

湖北奥美地块收储项目总投资 7,813.00 万元，项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 1,813.00 万元。按照资金募集计划，

本期债券 6,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 6,714.60 万元。

表 3-4-1 枝江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
湖北奥美地块收储项目	2018		6,000.00		6,000.00	-	-
	2019	6,000.00			6,000.00	238.20	238.20
	2020	6,000.00			6,000.00	238.20	238.20
	2021	6,000.00		6,000.00	-	238.20	6,238.20
	合计		6,000.00	6,000.00		714.60	6,714.60

根据土地价格预测数据，湖北奥美地块收储项目对应的土地出让收入为 11,000.00 万元，扣除 1,375.00 万元，可用于资金平衡的项目收益为 9,625.00 万元。

表 3-4-2 湖北奥美地块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	11,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	7.73
2	土地均价	万元/公顷	1,423.03
二	土地扣减项目	万元	1,375.00
1	四项基本政策成本	万元	825.00
2	其他政策成本	万元	550.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,625.00

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 1.43 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 24 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，宜昌市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在 1.16-6.59 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师事务所（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。