

附件 1

2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：十堰市合计 86,235.00 万元。其中：十堰市本级 40,000.00 万元、丹江口市 13,800.00 万元、郧西县 10,801.00 万元、竹山县 7,566.00 万元、竹溪县 10,000.00 万元、房县 4,068.00 万元。

一、2018 年十堰市本级土地储备项目情况

（一）基本情况

本次十堰市本级国土储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 40,000.00 万元，涉及十堰市本级的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

十堰市系湖北省地级市，位于湖北省西北部，与河南西部、陕西南部、重庆东部等三省市边境交界。十堰市是 2017 中国特色魅力城市 200 强和鄂西生态文化旅游圈中心城市。2015-2017 年，十堰市本级分别实现一般公共预算收入 351,407.00 万元、399,702.00 万元和 401,652.00 万元，政府性基金收入分别为 270,373.00 万元、260,514.00 万元和 199,541.00 万元。

表 1 十堰市本级 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)			
一般公共预算收入 (万元)	351,407.00	399,702.00	401,652.00
政府性基金收入 (万元)	270,373.00	260,514.00	199,541.00
其中:国有土地出让收入 (万元)	230,064.00	237,886.00	179,838.00
政府性基金支出 (万元)	272,231.00	344,401.00	309,095.00
其中:国有土地出让支出 (万元)	220,799.00	244,106.00	273,578.00

2.项目情况

按照财政部要求,此次十堰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十堰市本级的 2018 年度土地储备项目建设分别为北京路延长线片区、中岳路片区、火箭路沿线、火车站北广场片区、岩洞沟片区、凯旋大道 6 宗土地储备项目建设。目前,上述土地储备项目均已经通过北京大成(武汉)律师事务所合法性审核。

表 2 十堰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)			
北京路延长 线片区	东临发展大道、南临 山体、西临规划道 路、北至北京路延长 线	33.33	13,405.12	2019 年	十堰市国土 储备中心
中岳路片区	东临道路、南至山 体、西至凯鑫公司用 地、北临中岳路	8.00	4,375.04	2019 年	十堰市国土 储备中心
火箭路沿线	东临山体、南临机场 大道、西至山体、北 至发展大道	36.67	15,134.00	2020 年	十堰市国土 储备中心

火车站北广场片区	东临凤凰路、南临林荫大道、西临北京南路、北至北京南路	14.67	8,213.20	2019 年	十堰市国土储备中心
岩洞沟片区	东临山体、南临发展大道、西至石桥路、北至山体	33.33	13,405.12	2019 年	十堰市国土储备中心
凯旋大道	东临凯旋大道、南临车城西路、西至道路、北至山体	1.33	2,267.52	2019 年	十堰市国土储备中心
合计			56,800.00		

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 56,800.00 万元，其中：

(1) 北京路延长线片区项目

北京路延长线片区土地储备项目总投资 13,405.12 万元，项目融资 9,600.00 万元，其他资金安排 3,805.12 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 3-1-1 十堰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
北京路延长线项目	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		1977.60	11,577.60

根据土地价格预测数据，北京路延长线片区项目对应的土地出让收入为 100,000.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 90,194.56 万元。

表 3-1-2 北京路延长线片区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	100,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	33.33
2	土地均价	万元/公顷	3000.30
二	土地扣减项目	万元	9,805.44
1	四项基本政策成本	万元	9,805.44
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	90,194.56

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 7.79 倍。

(2) 中岳路片区项目

中岳路片区项目总投资 4,375.04 万元，项目融资 3,200.00 万元，其他资金安排 1,175.04 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,859.20 万元。

表 3-2-1 十堰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
中岳路片 区项目	2018		3,200.00		3,200.00		
	2019	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2020	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2021	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2022	3,200.00			3,200.00	131.84	131.84
	2023	3,200.00		3,200.00		131.84	3,331.84
	合计		3,200.00	3,200.00		659.20	3,859.20

根据土地价格预测数据，中岳路片区项目对应的土地出让收入为 13,000.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 10,646.69 万元。

表 3-2-2 中岳路片区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.00
2	土地均价	万元/公顷	1,625.00
二	土地扣减项目	万元	2,353.31
1	四项基本政策成本	万元	2,353.31
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,646.69

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 2.76 倍。

(3) 火箭路沿线项目

火箭路沿线项目总投资 15,134.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 5,134.00 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 3-3-1 十堰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
火箭路沿线项目	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,火箭路沿线项目对应的土地出让收入为 99,000.00 万元,扣除计提基金后,可用于资金平衡的项目收益为 86,333.50 万元。

表 3-3-2 火箭路沿线项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	99,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	36.67
2	土地均价	万元/公顷	2,699.75
二	土地扣减项目	万元	12,666.50
1	四项基本政策成本	万元	12,666.50
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	86,333.50

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 7.16 倍。

(4) 火车站北广场片区项目

火车站北广场片区项目总投资 8,213.20 万元，项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 2,213.20 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 3-4-1 十堰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
火车站 北广场 片区项 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，火车站北广场片区项目对应的土地出让收入为 39,600.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 35,285.61 万元。

表 3-4-2 火车站北广场片区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
----	----	----	----

一	土地出让收入	万元	39,600.00
1	可出让的土地面积	公顷	14.67
2	土地均价	万元/公顷	2,699.39
二	土地扣减项目	万元	4,314.39
1	四项基本政策成本	万元	4,314.39
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	35,285.61

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 4.88 倍。

(5) 岩洞沟片区项目

岩洞沟片区总投资 13,405.12 万元，项目融资 9,600.00 万元，其他资金安排 3,805.12 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 3-5-1 十堰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
岩洞沟 片区	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		1977.60	11,577.60

根据土地价格预测数据，岩洞沟片区对应的土地出让收入为 50,000.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 40,194.56 万元。

表 3-5-2 岩洞沟片区收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	50,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	33.33
2	土地均价	万元/公顷	1,500.15
二	土地扣减项目	万元	9,805.44
1	四项基本政策成本	万元	9,805.44
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	40,194.56

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 3.47 倍。

(6) 凯旋大道项目

凯旋大道项目总投资 2,267.52 万元，项目融资 1,600.00 万元，其他资金安排 667.52 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 3-6-1 十堰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
------	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

凯旋大道项目	2018		1,600.00		1,600.00		
	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，凯旋大道项目对应的土地出让收入为 5,000.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,607.78 万元。

表 3-6-2 凯旋大道项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.33
2	土地均价	万元/公顷	3,759.40
二	土地扣减项目	万元	392.22
1	四项基本政策成本	万元	392.22
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,607.78

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 2.39 倍。

二、2018 年丹江口市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次丹江口市土地收购储备供应中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 13,800.00 万元，涉及丹江口市的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1.区域情况

丹江口市隶属湖北省十堰市，位于十堰东部。2015-2017 年，丹江口市分别实现一般公共预算收入 132,058.00 万元、129,504.00 万元和 141,240.00 万元，政府性基金收入分别为 55,911.00 万元、18,278.00 万元和 29,736.00 万元。

表 1 丹江口市 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）	1,820,400.00	1,987,000.00	2,251,000.00
一般公共预算收入（万元）	132,058.00	129,504.00	141,240.00
政府性基金收入（万元）	55,911.00	18,278.00	29,736.00
其中：国有土地出让收入（万元）	52,494.00	16,807.00	28,695.00
政府性基金支出（万元）	107,366.00	46,376.00	138,354.00
其中：国有土地出让支出（万元）	55,293.00	30,255.00	104,130.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次丹江口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丹江口市的 2018 年度土地储备项目建设分别为 I-2、II-1、VI-2、VI-5、VI-6 号地块及沿江大道江之舟片区 6 宗土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过北京大成(武汉)律师事务所合法性审核。

表 2 丹江口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）			
I-2	天柱路与武当大道交汇处	10.55	5,267.38	2020	丹江口市土地收购储备供应中心

II-1	天柱路与武当大道交汇处	1.28	638.66	2020	丹江口市土地收购储备供应中心
VI-2	石家庄路与明珠路交汇处	2.63	1,312.69	2020	丹江口市土地收购储备供应中心
VI-5	汉江大道与石家庄路交汇处	3.60	1,797.40	2019	丹江口市土地收购储备供应中心
VI-6	汉江大道与武当大道交汇处	5.56	2,775.15	2019	丹江口市土地收购储备供应中心
沿江大道江之舟片区	沿江大道西侧	6.62	3,291.07	2019	丹江口市土地收购储备供应中心
合计			15,082.36		

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 15,082.36 万元，其中：

(1) 天柱路与武当大道交汇处 I -2 项目

天柱路与武当大道交汇处 I -2 项目总投资 5,267.38 万元，项目融资 4,819.53 万元，其他资金安排 447.85 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,819.53 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,812.35 万元。

表 3-1-1 丹江口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
天柱路与武当大道交汇处 I -2	2018		4,819.53		4,819.53		
	2019	4,819.53			4,819.53	198.56	198.56
	2020	4,819.53			4,819.53	198.56	198.56
	2021	4,819.53			4,819.53	198.56	198.56
	2022	4,819.53			4,819.53	198.56	198.56
	2023	4,819.53		4,819.53		198.56	5,018.10
	合计		4,819.53	4,819.53		992.82	5,812.35

根据土地价格预测数据，天柱路与武当大道交汇处 I-2 项目对应的土地出让收入为 15,830.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 13,795.84 万元。

表 3-1-2 天柱路与武当大道交汇处 I-2 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,830.00
1	可出让的土地面积	公顷	10.55
2	土地均价	万元/公顷	1500.48
二	土地扣减项目	万元	2,034.16
1	四项基本政策成本	万元	2,034.16
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	13,795.84

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 2.37 倍。

(2) 天柱路与武当大道交汇处 II-1 项目

天柱路与武当大道交汇处 II-1 项目总投资 638.66 万元，项目融资 584.36 万元，其他资金安排 54.30 万元。按照资金募集计划，本期债券 584.36 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 704.76 万元。

表 3-2-1 丹江口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
天柱路与 武当大道 交汇处 II-1	2018		584.36		584.36		
	2019	584.36			584.36	24.08	24.08
	2020	584.36			584.36	24.08	24.08
	2021	584.36			584.36	24.08	24.08
	2022	584.36			584.36	24.08	24.08
	2023	584.36		584.36		24.08	608.44
	合计		584.36	584.36		120.40	704.76

根据土地价格预测数据，天柱路与武当大道交汇处 II-1 项目对应的土地出让收入为 1,920.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 1,673.28 万元。

表 3-2-2 天柱路与武当大道交汇处 II-1 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,920.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.28
2	土地均价	万元/公顷	1500.00
二	土地扣减项目	万元	246.72
1	四项基本政策成本	万元	246.72
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,673.28

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 2.37 倍。

(3) 石家庄路与明珠路交汇处 VI-2 项目

石家庄路与明珠路交汇处 VI-2 项目总投资 1,312.69 万元，项目融资 1,201.08 万元，其他资金安排 111.61 万元。按照资金募集

计划，本期债券 1,201.08 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,448.50 万元。

表 3-3-1 丹江口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
石家庄路与明珠路 交汇处 VI-2	2018		1,201.08		1,201.08		
	2019	1,201.08			1,201.08	49.48	49.48
	2020	1,201.08			1,201.08	49.48	49.48
	2021	1,201.08			1,201.08	49.48	49.48
	2022	1,201.08			1,201.08	49.48	49.48
	2023	1,201.08		1,201.08		49.48	1,250.56
	合计		1,201.08	1,201.08		247.42	1,448.50

根据土地价格预测数据，石家庄路与明珠路交汇处 VI-2 项目对应的土地出让收入为 3,940.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 3,433.71 万元。

表 3-3-2 石家庄路与明珠路交汇处 VI-2 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,940.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.63
2	土地均价	万元/公顷	1,498.10
二	土地扣减项目	万元	506.29
1	四项基本政策成本	万元	506.29
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,433.71

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 2.37 倍。

(4) 汉江大道与石家庄路交汇处VI-5项目

汉江大道与石家庄路交汇处VI-5 项目总投资 1,797.40 万元，项目融资 1,644.58 万元，其他资金安排 152.82 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,644.58 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,983.36 万元。

表 3-4-1 丹江口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
汉江大道 与石家庄 路交汇处 VI-5	2018		1,644.58		1,644.58		
	2019	1,644.58			1,644.58	67.76	67.76
	2020	1,644.58			1,644.58	67.76	67.76
	2021	1,644.58			1,644.58	67.76	67.76
	2022	1,644.58			1,644.58	67.76	67.76
	2023	1,644.58		1,644.58		67.76	1,712.34
	合计		1,644.58	1,644.58		338.78	1,983.36

根据土地价格预测数据，汉江大道与石家庄路交汇处VI-5 项目对应的土地出让收入为 5,400.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,703.38 万元。

表 3-4-2 汉江大道与石家庄路交汇处VI-5 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,400.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.60

2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	696.62
1	四项基本政策成本	万元	696.62
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,703.38

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 2.37 倍。

(5) 汉江大道与武当大道交汇处VI-6项目

汉江大道与武当大道交汇处VI-6 项目总投资 2,775.15 万元，项目融资 2,539.20 万元，其他资金安排 235.95 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,539.20 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,062.28 万元。

表 3-5-1 丹江口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
汉江大道 与武当大 道交汇处 VI-6	2018		2,539.20		2,539.20		
	2019	2,539.20			2,539.20	104.62	104.62
	2020	2,539.20			2,539.20	104.62	104.62
	2021	2,539.20			2,539.20	104.62	104.62
	2022	2,539.20			2,539.20	104.62	104.62
	2023	2,539.20		2,539.20		104.62	2,643.82
	合计		2,539.20	2,539.20		523.10	3,062.30

根据土地价格预测数据，汉江大道与武当大道交汇处VI-6项目对应的土地出让收入为 8,340.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 7,264.10 万元。

表 3-5-2 汉江大道与武当大道交汇处VI-6 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	8,340.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.56
2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	1,075.90
1	四项基本政策成本	万元	1,075.90
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,264.10

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 2.37 倍。

(6) 沿江大道江之舟片区项目

沿江大道江之舟片区项目总投资 3,291.07 万元，项目融资 3,011.26 万元，其他资金安排 279.82 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,011.26 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,631.56 万元。

表 3-6-1 丹江口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
沿江大道 江之舟片 区	2018		3,011.26		3,011.26		
	2019	3,011.26			3,011.26	124.06	124.06
	2020	3,011.26			3,011.26	124.06	124.06
	2021	3,011.26			3,011.26	124.06	124.06
	2022	3,011.26			3,011.26	124.06	124.06
	2023	3,011.26		3,011.26		124.06	3,135.32
	合计		3,011.26	3,011.26		620.30	3,631.56

根据土地价格预测数据，沿江大道江之舟片区项目对应的土地出让收入为 6,951.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 6,054.29 万元。

表 3-6-2 沿江大道江之舟片区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,951.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.62
2	土地均价	万元/公顷	1,050.00
二	土地扣减项目	万元	896.71
1	四项基本政策成本	万元	896.71
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,054.29

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 1.67 倍。

三、2018 年郧西县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次郧西县土地收购储备供应中心，参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 10,801.00 万元，涉及郧西县的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1.区域情况

郧西县隶属湖北省十堰市，位于湖北省西北角。2015-2017 年，郧西县分别实现一般公共预算收入 34,300.00 万元、37,176.00 万元和 41,626.00 万元，政府性基金收入分别为 26418.00 万元、19804.00 万元和 65022.00 万元。

表 1 郧西县 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）	614,000.00	659,000.00	726,000.00
一般公共预算收入（万元）	34,300.00	37,176.00	41,626.00
政府性基金收入（万元）	26,418.00	19,804.00	65,022.00
其中：国有土地出让收入（万元）	1,478.83	4,330.53	34,821.48
政府性基金支出（万元）	26,418.00	19,804.00	65,022.00
其中：国有土地出让支出（万元）	18,500.00	15,522.00	43,830.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次郧西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郧西县商贸古城土地储备项目建设和郧西县河夹扶贫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北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 郧西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)			
郧西县河夹扶贫产业园土地收储项目	东至箭流铺村保障房村集体土地,南至箭流铺村杨家湾村集体耕地,西至杨家湾村集体耕地及林地,北至扶贫产业园一期土地。	58.83	7,244.80	2020—2022	郧西县土地收购储备供应中心
郧西县商贸古城土地储备项目	东至城关镇东营村农路、南至村集体土地、西至规划道路、北至吴家营村集体土地	14.00	5,917.00	2021—2022	郧西县土地收购储备供应中心
合计			13,161.80		

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 13,161.80 万元,其中:

(1) 郧西县河夹扶贫产业园土地收储项目

郧西县河夹扶贫产业园土地收储项目总投资 7,244.80 万元,项目融资 5,801.00 万元,其他资金安排 1,443.80 万元。按照资金募集计划,本期债券 5,801.00 万元,期限为 5 年,预计债券存续期本息累计 6,996.00 万元。

表 3-1-1 郧西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
鄢西县河 夹扶贫产 业园土地 收储项目	2018		5,801.00		5,801.00		
	2019	5,801.00			5,801.00	239.00	239.00
	2020	5,801.00			5,801.00	239.00	239.00
	2021	5,801.00			5,801.00	239.00	239.00
	2022	5,801.00			5,801.00	239.00	239.00
	2023	5,801.00		5,801.00		239.00	6,040.00
	合计		5,801.00	5,801.00		1195.00	6,996.00

根据土地价格预测数据，鄢西县河夹扶贫产业园土地收储项目对应的土地出让收入为 7,788.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 7,524.00 万元。

表 3-1-2 鄢西县河夹扶贫产业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	7,788.00
1	可出让的土地面积	公顷	58.80
2	土地均价	万元/公顷	132.45
二	土地扣减项目	万元	264.00
1	四项基本政策成本	万元	264.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,524.00

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。

(2) 鄢西县商贸古城土地储备项目

郧西县商贸古城土地储备项目总投资 5,917.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 917.00 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 3-2-1 郧西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
郧西县商 贸古城土 地储备项 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		5,000.00	5,000.00		1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，郧西县商贸古城土地储备项目对应的土地出让收入为 17,850.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 14,144.00 万元。

表 3-2-2 郧西县商贸古城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	17,850.00
1	可出让的土地面积	公顷	14.00
2	土地均价	万元/公顷	1,275.00
二	土地扣减项目	万元	3,706.00
1	四项基本政策成本	万元	3,706.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,144.00

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 2.35 倍。

四、2018 年竹山县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次竹山县国土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 7,566.00 万元，涉及竹山县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

竹山县隶属湖北省十堰市，位于湖北省西北部。2015-2017 年，竹山县分别实现一般公共预算收入 355,100.00 万元、354,100.00 万元和 351,000.00 万元，政府性基金收入分别为 41,500.00 万元、8,800.00 万元和 37,800.00 万元。

表 1 竹山县 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）	810,000.00	870,000.00	945,000.00
一般公共预算收入（万元）	355,100.00	354,100.00	351,000.00
政府性基金收入（万元）	41,500.00	8,800.00	37,800.00
其中：国有土地出让收入（万元）	7,400.00	700.00	14,300.00
政府性基金支出（万元）	41,500.00	8,800.00	37,800.00
其中：国有土地出让支出（万元）	7,400.00	700.00	14,300.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次竹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竹山县的集体建设用地土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过北京大成(武汉)律师事务所合法性审核。

表 2 竹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)			
集体建设 用地项目	竹山县潘口 乡鱼岭村 一、二组	191.27	55,213.00	2018-2022	竹山县国 土收购储 备中心
合计			55,213.00		

3. 资金平衡

竹山县土地储备项目总投资 55,213.00 万元，项目融资 7,566.00 万元，其他资金安排 47,647.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,566.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,124.60 万元。

表 3-1-1 竹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
竹山县 集体建 设用地 土地储 备项目	2018		7,566.00		7,566.00		
	2019	7,566.00			7,566.00	311.72	311.72
	2020	7,566.00			7,566.00	311.72	311.72
	2021	7,566.00			7,566.00	311.72	311.72
	2022	7,566.00			7,566.00	311.72	311.72
	2023	7,566.00		7,566.00		311.72	7877.72
	合计		7,566.00	7,566.00		1,558.60	9,124.60

根据土地价格预测数据，竹山县集体建设用地土地储备项目对应的土地出让收入为 57,381.00 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 49,630.55 万元。

表 3-1-2 竹山县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	57,381.00
1	可出让的土地面积	公顷	191.27
2	土地均价	万元/公顷	300.00
二	土地扣减项目	万元	7,750.45
1	四项基本政策成本	万元	7,746.44
2	其他政策性成本	万元	4.02
三	用于资金平衡相关收益	万元	49,630.55

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 5.44 倍。

五、2018 年竹溪县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次竹溪县土地储备供应中心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，涉及竹溪县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

竹溪县隶属湖北省十堰市，位于鄂、渝、陕三省交界的秦巴山区。2015-2017 年，竹溪县分别实现一般公共预算收入 43,500.00

万元、43,567.00 万元和 47,617.00 万元，政府性基金收入分别为 11,684.00 万元、27,420.00 万元和 27,765.00 万元。

表 1 竹溪县 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）	666,000.00	728,000.00	783,800.00
一般公共预算收入（万元）	43,500.00	43,567.00	47,617.00
政府性基金收入（万元）	11,684.00	27,420.00	27,765.00
其中：国有土地出让收入（万元）	10,532.00	26,336.00	26,362.00
政府性基金支出（万元）	28,134.00	42,553.00	76,602.00
其中：国有土地出让支出（万元）	10,532.00	26,336.00	26,362.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次竹溪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竹溪县的东城新区土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 竹溪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	实施方项目
	四至范围	项目面积 （公顷）			
东城新区项目	东至竹溪河北侧兴界路延长线，南至竹溪河，西至竹溪河支流，北至莲花塘	83.70	16,527.38	2020-2023	竹溪县土地储备供应中心
合计			16,527.38		

3.资金平衡

竹溪县土地储备项目总投资 16,527.38 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 6,527.38 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 3-1-1 竹溪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
东城新区土地储备项目	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		10,000.00	10,000.00		2,060.00	12,060.00

根据土地价格预测数据，竹溪县土地储备项目对应的土地出让收入为 69,050.85 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 61,612.19 万元。

表 3-1-2 竹溪县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	69,050.85
1	可出让的土地面积	公顷	83.70
2	土地均价	万元/公顷	824.98
二	土地扣减项目	万元	7,438.66
1	四项基本政策成本	万元	7,438.66
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	61,612.19

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 5.11 倍。

六、2018 年房县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次房县土地收购储备中心参与发行的政府专项债券发行总额为 4,068.00 万元，涉及房县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

房县隶属湖北省十堰市，位于湖北省西北部、十堰市南部。2015-2017 年，房县分别实现一般公共预算收入 46,406.00 万元、51,000.00 万元和 57,800.00 万元，政府性基金收入分别为 23,973.00 万元、17,900.00 万元和 40,300.00 万元。

表 1 房县 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）	710,000.00	780,000.00	840,000.00
一般公共预算收入（万元）	46,406.00	51,000.00	57,800.00
政府性基金收入（万元）	23,973.00	17,900.00	40,300.00
其中：国有土地出让收入（万元）	23,500.00	17,300.00	39,700.00
政府性基金支出（万元）	23,973.00	17,900.00	40,300.00
其中：国有土地出让支出（万元）	23,500.00	17,300.00	397,002.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次房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房县的西关印象度假

体验区土地储备项目建设，上述土地储备项目均已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 房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）			
西关印象度假体验区项目	东至房县天明小学，西至居然之家墙外，南至西关社区老居民点，北至泉水社区乡村路	8.36	5,124.07	2019	房县土地收购储备中心
合计			5,124.07		

3.资金平衡

房县土地储备项目总投资 5,124.07 万元，项目融资 4,068.00 万元，其他资金安排 1,056.07 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,068.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,906.00 万元。

表 3-1-1 房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
房县西关印象度假体验区土地储备项目	2018		4,068.00		4,068.00		
	2019	4,068.00			4,068.00	167.60	167.60
	2020	4,068.00			4,068.00	167.60	167.60
	2021	4,068.00			4,068.00	167.60	167.60
	2022	4,068.00			4,068.00	167.60	167.60
	2023	4,068.00		4,068.00		167.60	4,235.60
	合计		4,068.00	4,068.00		838.00	4,906.00

根据土地价格预测数据，房县土地储备项目对应的土地出让收入为 7,521.60 万元，扣除计提基金后，可用于资金平衡的项目收益为 6,957.60 万元。

表 3-1-2 房县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	7,521.60
1	可出让的土地面积	公顷	8.36
2	土地均价	万元/公顷	899.71
二	土地扣减项目	万元	564.00
1	四项基本政策成本	万元	564.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,957.60

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 1.42 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，十堰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在 1.08-7.79 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评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。