

附件 1

2018 年湖北省咸宁市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：咸宁市合计 116,485.00 万元。其中：咸宁市本级（含区）28,000.00 万元、嘉鱼县 26,000.00 万元、赤壁市 16,085.00 万元、通城县 8,000.00 万元、崇阳县 18,900.00 万元、通山县 19,500.00 万元。

一、2018 年咸宁市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

1、咸宁市本级（不含区）基本情况

本次咸宁市本级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 20,000.00 万元，涉及咸宁市本级的两个项目。

2、咸宁市咸安区基本情况

本次咸宁市咸安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 8,000.00 万元，涉及咸宁市咸安区的两个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

（1）咸宁市本级（不含区）区域情况

咸宁市本级隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。

2015-2017 年，咸宁市本级分别实现一般公共预算收入 256,278.00

万元、274,929.00 万元和 270,493.00 万元，政府性基金收入分别为 78,840.00 万元、51,628.00 万元和 127,409.00 万元。

表 1 咸宁市本级（不含区）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）	-	-	-
一般公共预算收入（万元）	256,278.00	274,929.00	270,493.00
政府性基金收入（万元）	78,840.00	51,628.00	127,409.00
其中：国有土地出让收入（万元）	65,646.00	42,725.00	117,068.00
政府性基金支出（万元）	54,599.00	67,483.00	127,862.00
其中：国有土地出让支出（万元）	44,614.00	57,634.00	118,002.00

（1）咸宁市咸安区区域情况

咸宁市咸安区隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017 年，咸宁市咸安区分别实现一般公共预算收入 100,023.00 万元、94,405.00 万元和 102,155.00 万元，政府性基金收入分别为 35,019.00 万元、14,852.00 万元和 28,518.00 万元。

表 1 咸宁市咸安区 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）	2,000,300.00	2,160,000.00	2,388,200.00
一般公共预算收入（万元）	100,023.00	94,405.00	102,155.00
政府性基金收入（万元）	35,019.00	14,852.00	28,518.00
其中：国有土地出让收入（万元）	30,827.00	13,681.00	24,686.00
政府性基金支出（万元）	39,284.00	16,941.00	62,130.00
其中：国有土地出让支出（万元）	26,548.00	12,602.00	37,959.00

2. 项目情况

（1）咸宁市本级（不含区）项目情况

按照财政部要求，此次咸宁市本级（不含区）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咸

宁市本级的两个土地储备项目建设分别为大洲湖生态建设示范区土地储备项目建设及瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）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 咸宁市本级（不含区）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)			
大洲湖生态建设示范区	北至蕲嘉高速、东至游园四路、西至大洲湖湖区、南至大洲湖湖区	34.4880	5,000.00	2020 年-2023 年	咸宁市土地收购储备中心
瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）	北至金泉湾路、东至咸宁甘源水务有限公司、西至淦河、南至淦河	10.8267	15,000.00	2022 年-2023 年	咸宁市土地收购储备中心
合计			20,000.00		

（2）咸宁市咸安区项目情况

按照财政部要求，此次咸宁市咸安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咸宁市咸安区的两个土地储备项目建设分别为“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目建设及湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目建设。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 咸宁市咸安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)			
“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区	东至官埠桥镇与横沟桥镇界线，南至官埠桥镇镇区张公老街西、北至银湖大道	146.6667	29,646.89	2021 年-2023 年	咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心
湖北华宁防腐技术股份有限公司	东临恒信德龙 4S 店，南临龟山路，西边为华宁防腐空地，北面为 107 国道	11.9200	7,143.32	2022 年-2023 年	咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心

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)			
合计			36,790.21		

3. 资金平衡

(1) 咸宁市本级（不含区）项目资金平衡

本项目咸宁市本级（不含区）对应两个土地储备项目，项目概算总投资规模为 20,000.00 万元，其中：

①大洲湖生态建设示范区项目

大洲湖生态建设示范区土地储备项目总投资 5,000.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 0 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 咸宁市本级（不含区）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
大洲湖生态建设示范区	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，大洲湖生态建设示范区土地储备项目对应的土地出让收入为 7,881.08 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 6,472.93 万元。

表 3-1-2 大洲湖生态建设示范区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,881.08
1	可出让的土地面积	公顷	5.5194
2	土地均价	万元/公顷	1,427.8878
二	土地扣减项目	万元	1,408.15
1	四项基本政策成本	万元	620.05
2	其他政策性成本	万元	788.10
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,472.93

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 1.07 倍。

②瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目

瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）土地储备项目总投资 15,000.00 万元，项目融资 15,000.00 万元，其他资金安排 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 15,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 18,090.00 万元。

表 3-2-1 咸宁市本级（不含区）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
瑞雅公司 (洁丽雅 毛巾厂)	2018		15,000.00		15,000.00	-	-
	2019	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2020	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2021	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2022	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00

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
	2023	15,000.00		15,000.00	-	618.00	15,618.00
	合计		15,000.00	15,000.00		3,090.00	18,090.00

根据土地价格预测数据，瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）土地储备项目对应的土地出让收入为 23,792.47 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 19,577.63 万元。

表 3-2-2 瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	23,792.47
1	可出让的土地面积	公顷	9.7435
2	土地均价	万元/公顷	2,441.8810
二	土地扣减项目	万元	4,214.84
1	四项基本政策成本	万元	1,835.59
2	其他政策性成本	万元	2,379.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	19,577.63

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）咸宁市咸安区项目资金平衡

本项目对应两个土地储备项目，项目概算总投资规模为 36,790.21 万元，其中：

① “梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区项目

“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目总投资 29,646.89 万元，项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排

26,646.89 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,618.00 万元。

表 3-1-1 咸宁市咸安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
“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区	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		3,000.00	3,000.00		618.00	3,618.00

根据土地价格预测数据，“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目对应的土地出让收入为 72,084.17 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 58,853.45 万元。

表 3-1-2 “梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	72,084.17
1	可出让的土地面积	公顷	117.3333
2	土地均价	万元/公顷	614.3539
二	土地扣减项目	万元	13,230.72
1	四项基本政策成本	万元	6,022.31
2	其他政策性成本	万元	7,208.41
三	用于资金平衡相关收益	万元	58,853.45

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 16.27 倍。

②湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目

湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目总投资 7,143.32 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 2,143.32 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 咸宁市咸安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
湖北华宁 防腐技术 股份有限 公司	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，湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目对应的土地出让收入为 10,969.71 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 8,999.95 万元。

表 3-2-2 湖北华宁防腐技术股份有限公司项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,969.71
1	可出让的土地面积	公顷	9.5365
2	土地均价	万元/公顷	1,150.2869
二	土地扣减项目	万元	1,969.76

序号	项目	单位	合计
1	四项基本政策成本	万元	872.78
2	其他政策性成本	万元	1,096.98
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,999.95

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 1.49 倍。

二、2018 年嘉鱼县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次嘉鱼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 26,000.00 万元，涉及嘉鱼县的六个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

嘉鱼县隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017 年，嘉鱼县分别实现一般公共预算收入 93,476.00 万元、98,054.00 万元和 106,691.00 万元，政府性基金收入分别为 76,312.00 万元、35,104.00 万元和 51,997.00 万元。

表 1 嘉鱼县 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）	2,010,600.00	2,135,100.00	2,315,800.00
一般公共预算收入（万元）	93,476.00	98,054.00	106,691.00
政府性基金收入（万元）	76,312.00	35,104.00	51,997.00
其中：国有土地出让收入（万元）	70,310.00	32,344.00	47,687.00
政府性基金支出（万元）	89,086.00	22,007.00	31,660.00
其中：国有土地出让支出（万元）	70,241.00	26,300.00	30,164.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次嘉鱼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嘉鱼县的六个土地储备项目建设分别为金色年华项目土地储备项目建设、首义学院土地储备项目建设、嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目建设、档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目建设、方家庄土地储备项目建设及三湖大道土地储备项目建设。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 嘉鱼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)			
金色年华项目 土地收储	东至滨湖西路，西至三湖大道，北至牛头山风景区南侧，南至三环线	46.5333	9,678.35	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
首义学院土地 收储	东至迎宾大道，西至工业大道（044 省道），北至园区一路，南至园区二路	75.0687	25,084.89	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
恋江湖项目土 地收储	东至滨湖西路和发展大道，西至三湖大道，北至滨湖路，南至三环线	122.9780	31,732.47	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
档案馆及杨家 洪幼儿园土地 收储项目	东至幸福大道，西至嘉鱼大道，北至方庄路，南至小湖路	6.7087	1,350.34	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
方家庄	东至吕家村，西至嘉鱼大道，北至江湾路，南至迎宾大道	12.6673	3,146.25	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
三湖大道	东至三湖大道，西至陆码湖路，北至白湖路，南至南门大道	16.4693	3,312.62	2022-2023 年	嘉鱼县土地收购储备中心
合计			74,304.92		

3. 资金平衡

本项目嘉鱼县对应六个土地储备项目，项目概算总投资规模为 74,304.92 万元，其中：

(1) 金色年华项目

金色年华项目土地储备项目总投资 9,678.35 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 4,678.35 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 嘉鱼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
金色年华 项目土地 收储	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，金色年华项目对应的土地出让收入为 13,477.16 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 11,031.41 万元。

表 3-1-2 金色年华项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,477.16
1	可出让的土地面积	公顷	23.2667
2	土地均价	万元/公顷	579.2468
二	土地扣减项目	万元	2,445.75
1	四项基本政策成本	万元	1,098.03
2	其他政策性成本	万元	1,347.72
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,031.41

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 1.83 倍。

(2) 首义学院项目

首义学院土地储备项目总投资 25,084.89 万元，项目融资 11,000.00 万元，其他资金安排 14,084.89 万元。按照资金募集计划，本期债券 11,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 13,266.00 万元。

表 3-2-1 嘉鱼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
首义学院 土地收储	2018		11,000.00		11,000.00	-	-
	2019	11,000.00			11,000.00	453.20	453.20
	2020	11,000.00			11,000.00	453.20	453.20
	2021	11,000.00			11,000.00	453.20	453.20
	2022	11,000.00			11,000.00	453.20	453.20
	2023	11,000.00		11,000.00	-	453.20	11,453.20
	合计		11,000.00	11,000.00		2,266.00	13,266.00

根据土地价格预测数据，首义学院土地储备项目对应的土地出让收入为 27,455.32 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 22,509.88 万元。

表 3-2-2 首义学院项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	27,455.32

序号	项目	单位	合计
1	可出让的土地面积	公顷	37.5343
2	土地均价	万元/公顷	731.4729
二	土地扣减项目	万元	4,945.44
1	四项基本政策成本	万元	2,199.91
2	其他政策性成本	万元	2,745.53
三	用于资金平衡相关收益	万元	22,509.88

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 1.70 倍。

(3) 嘉鱼县恋江湖项目

嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目总投资 31,732.47 万元，项目融资 5,800.00 万元，其他资金安排 25,932.47 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,994.80 万元。

表 3-3-1 嘉鱼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
恋江湖项目土地收储	2018		5,800.00		5,800.00	-	-
	2019	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2020	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2021	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2022	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2023	5,800.00		5,800.00	-	238.96	6,038.96
	合计		5,800.00	5,800.00		1,194.80	6,994.80

根据土地价格预测数据，嘉鱼县恋江湖项目对应的土地出让收入为 44,977.49 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 36,875.85 万元。

表 3-3-2 嘉鱼县恋江湖项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	44,977.49
1	可出让的土地面积	公顷	61.4890
2	土地均价	万元/公顷	731.4721
二	土地扣减项目	万元	8,101.64
1	四项基本政策成本	万元	3,603.89
2	其他政策性成本	万元	4,497.75
三	用于资金平衡相关收益	万元	36,875.85

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 5.27 倍。

(4) 档案馆及杨家洪幼儿园项目

档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目总投资 1,350.34 万元，项目融资 600.00 万元，其他资金安排 750.34 万元。按照资金募集计划，本期债券 600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 723.60 万元。

表 3-4-1 嘉鱼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
档案馆及 杨家洪幼	2018		600.00		600.00	-	-
	2019	600.00			600.00	24.72	24.72

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
儿园土地 收储项目	2020	600.00			600.00	24.72	24.72
	2021	600.00			600.00	24.72	24.72
	2022	600.00			600.00	24.72	24.72
	2023	600.00		600.00	-	24.72	624.72
	合计		600.00	600.00		123.60	723.60

根据土地价格预测数据，档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目对应的土地出让收入为 2,453.61 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 2,011.64 万元。

表 3-4-2 档案馆及杨家洪幼儿园项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,453.61
1	可出让的土地面积	公顷	3.3543
2	土地均价	万元/公顷	731.4820
二	土地扣减项目	万元	441.97
1	四项基本政策成本	万元	196.61
2	其他政策性成本	万元	245.36
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,011.64

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 2.78 倍。

(5) 方家庄项目

方家庄项目土地储备项目总投资 3,146.25 万元，项目融资 1,600.00 万元，其他资金安排 1,546.25 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 3-5-1 嘉鱼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
方家庄	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，方家庄项目对应的土地出让收入为 4,632.95 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 3,798.42 万元。

表 3-5-2 方家庄项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,632.95
1	可出让的土地面积	公顷	6.3337
2	土地均价	万元/公顷	731.4761
二	土地扣减项目	万元	834.53
1	四项基本政策成本	万元	371.23
2	其他政策性成本	万元	463.30
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,798.42

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。

(6) 三湖大道项目

三湖大道土地储备项目总投资 3,312.62 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 1,312.62 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 3-6-1 嘉鱼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
三湖大道	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，三湖大道土地储备项目对应的土地出让收入为 6,023.43 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 4,938.45 万元。

表 3-6-2 三湖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	6,023.43
1	可出让的土地面积	公顷	8.2347
2	土地均价	万元/公顷	731.4693
二	土地扣减项目	万元	1,084.98
1	四项基本政策成本	万元	482.64
2	其他政策性成本	万元	602.34

序号	项目	单位	合计
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,938.45

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。

三、2018 年赤壁市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次赤壁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 16,085.00 万元，涉及赤壁市的八个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

赤壁市隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017 年，赤壁市分别实现一般公共预算收入 170,158.00 万元、171,138.00 万元和 184,917.00 万元，政府性基金收入分别为 76,801.00 万元、37,287.00 万元和 37,381.00 万元。

表 1 赤壁市 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）	3,413,600.00	3,602,200.00	3,912,800.00
一般公共预算收入（万元）	170,158.00	171,138.00	184,917.00
政府性基金收入（万元）	76,801.00	37,287.00	37,381.00
其中：国有土地出让收入（万元）	70,853.00	34,468.00	32,542.00
政府性基金支出（万元）	103,069.00	47,820.00	59,076.00
其中：国有土地出让支出（万元）	70,852.00	32,361.00	41,787.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次赤壁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赤壁市的八个土地储备项目建设分别为赵李桥林产品科技园地块土地储备项目建设、赤中大道南侧地块土地储备项目建设、万亩茶园项目地块土地储备项目建设、砂子岭安置点地块土地储备项目建设、五洪山水产地块土地储备项目建设、砂子岭变电站周边地块土地储备项目建设、斋公岭社区周边地块土地储备项目建设及北山路周边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 赤壁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)			
赵李桥林产品科技园地块	东临安置点、北临京港铁路线、南临 107 国道、西临羊楼司村水田	16.6751	3,750.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
赤中大道南侧地块	北临赤中大道、南临京广铁路、东临莲花村村庄、西临南环大道	6.6667	1,950.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
万亩茶园项目地块	北邻赵崇公路、南邻羊楼洞山林、东临羊楼洞水田、西临羊楼司街。	20.0000	3,000.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
砂子岭安置点地块	北临赤中大道、南临京广铁路、东临 12 号路、西临砂子岭社区水田	5.8000	1,300.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
五洪山水产地块	南临五洪公路、西临通信学院、北临凤凰山社区水田、东临凤凰山社区居民点	4.6667	2,540.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
砂子岭变电站周边地块	东临 10 号路、北临建设大道、南临 107 国道、西临 7 号路	53.3333	29,200.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
斋公岭社区周边地块	东临滨河花园、西临仙崇公路、北临晨鸣大道、南临 107 国道	20.0000	9,000.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
北山路周边地块	北邻北山大道、南临建设大道、西临 9 号路、东临夏龙社区居民点	33.3333	1,000.00	2022-2023 年	赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）
合计			51,740.00		

3. 资金平衡

本项目赤壁市对应八个土地储备项目，项目概算总投资规模为 51,740.00 万元，其中：

(1) 赵李桥林产品科技园地块项目

赵李桥林产品科技园地块项目土地储备项目总投资 3,750.00 万元，项目融资 1,150.00 万元，其他资金安排 2,600.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,150.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,386.90 万元。

表 3-1-1 赤壁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
赵李桥林产 品科技园地 块项目土地 储备项目	2018		1,150.00		1,150.00	-	-
	2019	1,150.00			1,150.00	47.38	47.38
	2020	1,150.00			1,150.00	47.38	47.38
	2021	1,150.00			1,150.00	47.38	47.38
	2022	1,150.00			1,150.00	47.38	47.38
	2023	1,150.00		1,150.00	-	47.38	1,197.38
	合计		1,150.00	1,150.00		236.90	1,386.90

根据土地价格预测数据，赵李桥林产品科技园地块项目对应的土地出让收入为 8,265.75 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 6,749.24 万元。

表 3-1-2 赵李桥林产品科技园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	8,265.75
1	可出让的土地面积	公顷	13.3333
2	土地均价	万元/公顷	619.9312

序号	项目	单位	合计
二	土地扣减项目	万元	1,516.51
1	四项基本政策成本	万元	689.93
2	其他政策性成本	万元	826.58
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,749.24

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 4.87 倍。

(2) 赤中大道南侧地块项目

赤中大道南侧地块土地储备项目总投资 1,950.00 万元，项目融资 600.00 万元，其他资金安排 1,350.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 723.60 万元。

表 3-2-1 赤壁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
赤中大道南 侧地块土地 储备项目	2018		600.00		600.00	-	-
	2019	600.00			600.00	24.72	24.72
	2020	600.00			600.00	24.72	24.72
	2021	600.00			600.00	24.72	24.72
	2022	600.00			600.00	24.72	24.72
	2023	600.00		600.00	-	24.72	624.72
	合计		600.00	600.00		123.60	723.60

根据土地价格预测数据，赤中大道南侧地块土地储备项目对应的土地出让收入为 8,816.79 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 7,245.86 万元。

表 3-2-2 赤中大道南侧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	8,816.79
1	可出让的土地面积	公顷	5.3333
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1479
二	土地扣减项目	万元	1,570.93
1	四项基本政策成本	万元	689.25
2	其他政策性成本	万元	881.68
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,245.86

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 10.01 倍。

(3) 万亩茶园项目地块项目

万亩茶园项目土地储备项目总投资 3,000.00 万元，项目融资 950.00 万元，其他资金安排 2,050.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 950.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,145.70 万元。

表 3-3-1 赤壁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
万亩茶园项目土地储备项目	2018		950.00		950.00	-	-
	2019	950.00			950.00	39.14	39.14
	2020	950.00			950.00	39.14	39.14

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
	2021	950.00			950.00	39.14	39.14
	2022	950.00			950.00	39.14	39.14
	2023	950.00		950.00	-	39.14	989.14
	合计		950.00	950.00		195.70	1,145.70

根据土地价格预测数据，万亩茶园项目对应的土地出让收入为 9,918.87 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 8,099.07 万元。

表 3-3-2 万亩茶园项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,918.87
1	可出让的土地面积	公顷	16.0000
2	土地均价	万元/公顷	619.9300
二	土地扣减项目	万元	1,819.80
1	四项基本政策成本	万元	827.91
2	其他政策性成本	万元	991.89
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,099.07

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 7.07 倍。

(4) 砂子岭安置点地块项目

砂子岭安置点地块土地储备项目总投资 1,300.00 万元，项目融资 400.00 万元，其他资金安排 900.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 400.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 482.40 万元。

表 3-4-1 赤壁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
砂子岭安置 点地块土地 储备项目	2018		400.00		400.00	-	-
	2019	400.00			400.00	16.48	16.48
	2020	400.00			400.00	16.48	16.48
	2021	400.00			400.00	16.48	16.48
	2022	400.00			400.00	16.48	16.48
	2023	400.00		400.00	-	16.48	416.48
	合计		400.00	400.00		82.40	482.40

根据土地价格预测数据，砂子岭安置点地块土地储备项目对应的土地出让收入为 8,596.38 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 7,064.71 万元。

表 3-4-2 砂子岭安置点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	8,596.38
1	可出让的土地面积	公顷	5.2000
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1499
二	土地扣减项目	万元	1,531.67
1	四项基本政策成本	万元	672.03
2	其他政策性成本	万元	859.64
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,064.71

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 14.64 倍。

(5) 五洪山水产地块项目

五洪山水产地块土地储备项目总投资 2,540.00 万元，项目融资 800.00 万元，其他资金安排 1,740.00 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 3-5-1 赤壁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
五洪山水产 地块土地储 备项目	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，五洪山水产地块项目对应的土地出让收入为 7,163.64 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 5,887.24 万元。

表 3-5-2 五洪山水产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	7,163.64
1	可出让的土地面积	公顷	4.3333
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1474
二	土地扣减项目	万元	1,276.40
1	四项基本政策成本	万元	560.04
2	其他政策性成本	万元	716.36

序号	项目	单位	合计
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,887.24

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 6.10 倍。

(6) 砂子岭变电站周边地块项目

砂子岭变电站周边地块土地储备项目总投资 29,200.00 万元，项目融资 9,000.00 万元，其他资金安排 20,200.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 9,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 10,854.00 万元。

表 3-6-1 赤壁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
砂子岭变电站周边地块土地储备项目	2018		9,000.00		9,000.00	-	-
	2019	9,000.00			9,000.00	370.80	370.80
	2020	9,000.00			9,000.00	370.80	370.80
	2021	9,000.00			9,000.00	370.80	370.80
	2022	9,000.00			9,000.00	370.80	370.80
	2023	9,000.00		9,000.00	-	370.80	9,370.80
	合计		9,000.00	9,000.00		1,854.00	10,854.00

根据土地价格预测数据，砂子岭变电站周边地块土地储备项目对应的土地出让收入为 77,146.95 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 63,401.23 万元。

表 3-6-2 砂子岭变电站周边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	77,146.95
1	可出让的土地面积	公顷	46.6667
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1478
二	土地扣减项目	万元	13,745.72
1	四项基本政策成本	万元	6,031.03
2	其他政策性成本	万元	7,714.69
三	用于资金平衡相关收益	万元	63,401.23

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 5.84 倍。

(7) 斋公岭社区周边地块项目

斋公岭社区周边地块土地储备项目总投资 9,000.00 万元，项目融资 2,800.00 万元，其他资金安排 6,200.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,376.80 万元。

表 3-7-1 赤壁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
斋公岭社区 周边地块土 地储备项目	2018		2,800.00		2,800.00	-	-
	2019	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2020	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2021	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2022	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2023	2,800.00		2,800.00	-	115.36	2,915.36
	合计		2,800.00	2,800.00		576.80	3,376.80

根据土地价格预测数据，斋公岭社区周边地块土地储备项目对应的土地出让收入为 28,654.57 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 23,549.02 万元。

表 3-7-2 斋公岭社区周边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	28,654.57
1	可出让的土地面积	公顷	17.3333
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1484
二	土地扣减项目	万元	5,105.55
1	四项基本政策成本	万元	2,240.09
2	其他政策性成本	万元	2,865.46
三	用于资金平衡相关收益	万元	23,549.02

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 6.97 倍。

(8) 北山路周边地块项目

北山路周边地块土地储备项目总投资 1,000.00 万元，项目融资 385.00 万元，其他资金安排 615.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 385.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 464.30 万元。

表 3-8-1 赤壁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
北山路周边 地块土地储	2018		385.00		385.00	-	-
	2019	385.00			385.00	15.86	15.86

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
备项目	2020	385.00			385.00	15.86	15.86
	2021	385.00			385.00	15.86	15.86
	2022	385.00			385.00	15.86	15.86
	2023	385.00		385.00	-	15.86	400.86
	合计		385.00	385.00		79.30	464.30

根据土地价格预测数据，北山路周边地块土地储备项目对应的土地出让收入为 49,594.46 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 40,757.93 万元。

表 3-8-2 北山路周边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	49,594.46
1	可出让的土地面积	公顷	30.0000
2	土地均价	万元/公顷	1,653.1488
二	土地扣减项目	万元	8,836.53
1	四项基本政策成本	万元	3,877.08
2	其他政策性成本	万元	4,959.45
三	用于资金平衡相关收益	万元	40,757.93

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 87.78 倍。

四、2018 年通城县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次通城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 8,000.00 万元，涉及通城县的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

通城县隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017年，嘉鱼县分别实现一般公共预算收入 60,409.00 万元、67,054.00 万元和 73,784.00 万元，政府性基金收入分别为 3,988.00 万元、13,355.00 万元和 26,574.00 万元。

表 1 通城县 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）	1,089,300.00	1,149,500.00	1,256,100.00
一般公共预算收入（万元）	60,409.00	67,054.00	73,784.00
政府性基金收入（万元）	3,988.00	13,355.00	26,574.00
其中：国有土地出让收入（万元）	3,185.00	10,529.00	16,046.00
政府性基金支出（万元）	34,484.00	16,439.00	51,403.00
其中：国有土地出让支出（万元）	3,184.00	10,529.00	14,815.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次通城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通城县的康美健康城土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 通城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）			
康美健康城	东至罗家水库（学府南路），西至沙堆路，南至和谐路，北至解放东路	67.0000	16,381.50	2020-2023 年	通城县土地储备交易中心
合计			16,381.50		

3. 资金平衡

本项目通城县对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 16,381.50 万元，其中：

康美健康城土地储备项目总投资 16,381.50 万元，项目融资 8,000.00 万元，其他资金安排 8,381.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,648.00 万元。

表 3-1-1 通城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
康美健康城 土地储备项目	2018		8,000.00		8,000.00	-	-
	2019	8,000.00			8,000.00	329.60	329.60
	2020	8,000.00			8,000.00	329.60	329.60
	2021	8,000.00			8,000.00	329.60	329.60
	2022	8,000.00			8,000.00	329.60	329.60
	2023	8,000.00		8,000.00	-	329.60	8,329.60
	合计		8,000.00	8,000.00		1,648.00	9,648.00

根据土地价格预测数据，康美健康城项目对应的土地出让收入为 39,514.13 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 32,460.36 万元。

表 3-1-2 康美健康城项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	39,514.13
1	可出让的土地面积	公顷	46.2669
2	土地均价	万元/公顷	854.0475
二	土地扣减项目	万元	7,053.77

序号	项目	单位	合计
1	四项基本政策成本	万元	3,102.36
2	其他政策性成本	万元	3,951.41
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,460.36

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 3.36 倍。

五、2018 年崇阳县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次崇阳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 18,900.00 万元，涉及崇阳县的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

崇阳县隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017 年，嘉鱼县分别实现一般公共预算收入 61,857.00 万元、68,140.00 万元和 74,903.00 万元，政府性基金收入分别为 20,026.00 万元、19,690.00 万元和 13,112.00 万元。

表 1 崇阳县 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）	1,022,300.00	1,085,600.00	1,175,500.00
一般公共预算收入（万元）	61,857.00	68,140.00	74,903.00
政府性基金收入（万元）	20,026.00	19,690.00	13,112.00
其中：国有土地出让收入（万元）	18,134.00	17,923.00	11,254.00
政府性基金支出（万元）	44,765.00	31,417.00	39,336.00
其中：国有土地出让支出（万元）	18,133.00	17,878.00	10,133.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次崇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崇阳县天城镇土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表 2 崇阳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)			
天城镇土地储备项目	东至迎宾大道、南至杭瑞高速、西至武深高速连接线、北至人民大道	182.9820	46,000.00	2021-2023 年	崇阳县土地收购储备交易中心
合计			46,000.00		

3. 资金平衡

本项目崇阳县对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 46,000.00 万元，其中：

崇阳县天城镇土地收储项目总投资 46,000.00 万元，项目融资 18,900.00 万元，其他资金安排 27,100.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 18,900.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 22,793.40 万元。

表 3-1-1 崇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
崇阳县天城镇土地收储项目	2018		18,900.00		18,900.00	-	-
	2019	18,900.00			18,900.00	778.68	778.68
	2020	18,900.00			18,900.00	778.68	778.68
	2021	18,900.00			18,900.00	778.68	778.68
	2022	18,900.00			18,900.00	778.68	778.68
	2023	18,900.00		18,900.00	-	778.68	19,678.68

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
	合计		18,900.00	18,900.00		3,893.40	22,793.40

根据土地价格预测数据，崇阳县天城镇土地收储项目对应的土地出让收入为 277,486.68 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 228,377.57 万元。

表 3-1-2 崇阳县天城镇项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	277,486.68
1	可出让的土地面积	公顷	146.3856
2	土地均价	万元/公顷	1,895.5873
二	土地扣减项目	万元	49,109.11
1	四项基本政策成本	万元	21,360.44
2	其他政策性成本	万元	27,748.67
三	用于资金平衡相关收益	万元	228,377.57

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 10.02 倍。

六、2018 年通山县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次通山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 19,500.00 万元，涉及通山县的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

通山县隶属湖北省咸宁市，位于湖北省东南部。2015-2017年，嘉鱼县分别实现一般公共预算收入59,029.00万元、59,678.00万元和64,018.00万元，政府性基金收入分别为17,468.00万元、17,701.00万元和13,839.00万元。

表1 通山县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)	952,300.00	1,014,000.00	1,089,500.00
一般公共预算收入(万元)	59,029.00	59,678.00	64,018.00
政府性基金收入(万元)	17,468.00	17,701.00	13,839.00
其中：国有土地出让收入(万元)	15,878.00	16,427.00	12,418.00
政府性基金支出(万元)	64,413.00	45,048.00	47,367.00
其中：国有土地出让支出(万元)	12,880.00	19,425.00	21,354.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次通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通山县南林片区土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目已经通过湖北山河律师事务所合法性审核。

表2 通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)			
通山县南林片区项目	东至预留地，南至通山大道，西至咸通高速，北至杭瑞高速	135.0000	50,815.00	2022-2023年	通山县土地储备中心
合计			50,815.00		

3. 资金平衡

本项目通山县对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为50,815.00万元，其中：

(1) 通山县南林片区土地收储项目

通山县南林片区土地储备项目总投资 50,815.00 万元，项目融资 28,436.00 万元，其他资金安排 22,379.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 19,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 23,517.00 万元。

表 3-1-1 通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
通山县南林片区项目	2018	8,936.00	19,500.00		28,436.00	361.91	361.91
	2019	28,436.00			28,436.00	1,165.31	1,165.31
	2020	28,436.00			28,436.00	1,165.31	1,165.31
	2021	28,436.00			28,436.00	1,165.31	1,165.31
	2022	28,436.00		8,936.00	19,500.00	1,165.31	10,101.31
	2023	19,500.00		19,500.00	-	803.40	20,303.40
	合计		19,500.00	28,436.00		5,826.55	34,262.55

根据土地价格预测数据，通山县南林片区项目对应的土地出让收入为 46,060.58 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 37,750.82 万元。

表 3-1-2 通山县南林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	46,060.58
1	可出让的土地面积	公顷	110.7339
2	土地均价	万元/公顷	415.9574
二	土地扣减项目	万元	8,309.76
1	四项基本政策成本	万元	3,703.70
2	其他政策性成本	万元	4,606.06
三	用于资金平衡相关收益	万元	37,750.82

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 1.10 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 5 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍，即 5 年期按 4.12% 测算。

综上所述，咸宁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 1.07-87.78 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。