



2018年湖北省恩施土家族苗族自治州土地储备 专项债券 募投项目情况

本批债券情况：恩施土家族苗族自治州（以下简称“恩施州”）合计 119,459.00 万元。其中：恩施州本级（含区）12,845.00 万元、恩施市 70,000.00 万元、利川市 17,000.00 万元、建始县 4,514.00 万元、巴东县 15,100.00 万元。

一、2018 年恩施州本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次恩施土家族苗族自治州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 12,845.00 万元，涉及恩施州本级的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

恩施州本级隶属湖北省恩施州。2015-2017 年，恩施州州本级分别实现一般公共预算收入 116,295.00 万元、157,670.00 万元和 163,854.00 万元，政府性基金收入分别为 15,205.00 万元、8,061.00 万元和 18,409.00 万元。

表 1 恩施州本级 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）	116,295.00	157,670.00	163,854.00
政府性基金收入（万元）	15,205.00	8,061.00	18,409.00

其中：国有土地出让收入（万元）	52.00	95.00	786.00
政府性基金支出（万元）	9,282.00	5,188.00	25,531.00
其中：国有土地出让支出（万元）	80.00		21,650.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次恩施州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恩施州本级的 2 个土地储备项目建设分别为九尊上苑南侧片区收储地土地储备项目建设和松树坪安置小区北侧片区收储地土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

表 2 恩施州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）			
九尊上苑南侧片区收储地	东至西湖路，南至规划 20 号路，西至规划 11 号路，北至九尊上苑	25.89	7,845.00	2019 年 /2020 年	恩施土家族苗族自治州土地收购储备中心
松树坪安置小区北侧片区收储地	东至第二实验小学，南至松树坪安置小区，西至保护山体，北至金山大道	27.73	5,000.00	2019 年 /2020 年	恩施土家族苗族自治州土地收购储备中心
合计			12,845.00		

3. 资金平衡

本项目对应 2 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 12,845.00 万元，其中：

(1) 九尊上苑南侧片区收储地项目

九尊上苑南侧片区收储地土地储备项目总投资 7,845.00 万元，项目融资 7,845.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,845.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 8,779.34 万元。

表 3-1-1 恩施州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
九尊上苑 南侧片区 收储地	2018	7,845.00	-	-	7,845.00	-	-
	2019	7,845.00	-	-	7,845.00	311.45	311.45
	2020	7,845.00	-	-	7,845.00	311.45	311.45
	2021	7,845.00	-	7,845.00	-	311.45	8,156.45
	合计			7,845.00		934.34	8,779.34

根据土地价格预测数据，九尊上苑南侧片区收储地项目对应的土地出让收入为 27,546.56 万元，扣除 2,182.49 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 25,364.07 万元。

表 3-1-2 九尊上苑南侧片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	27,546.56
1	可出让的土地面积	公顷	25.89
2	土地均价	万元/公顷	1,063.96
二	土地扣减项目	万元	2,182.49
1	四项基本政策成本	万元	2,182.49
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,364.07

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 2.89 倍。

（2）松树坪安置小区北侧片区收储地项目

松树坪安置小区北侧片区收储地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 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 5,595.50 万元。

表 3-2-1 恩施州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
松树坪安置小区北侧片区收储地	2018	5,000.00	-	-	5,000.00	-	-
	2019	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2020	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2021	5,000.00	-	5,000.00	-	198.50	5,198.50
	合计			5,000.00		595.50	5,595.50

根据土地价格预测数据，松树坪安置小区北侧片区收储地项目对应的土地出让收入为 38,895.63 万元，扣除 3,041.93 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 35,853.70 万元。

表 3-2-2 松树坪安置小区北侧片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	38,895.63
1	可出让的土地面积	公顷	27.73
2	土地均价	万元/公顷	1,402.91
二	土地扣减项目	万元	3,041.93
1	四项基本政策成本	万元	3,041.93
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	35,853.70

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 6.41 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，恩施州本级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 2.89-6.41 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

二、2018 年恩施市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次恩施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 70,000.00 万元，涉及恩施市的 7 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

恩施市隶属湖北省恩施州，位于湖北省恩施州。2015-2017 年，恩施市分别实现一般公共预算收入 879,388.00 万元、691,254.00 万元和 743,639.00 万元，政府性基金收入分别为 205,734.00 万元、211,352.00 万元和 368,287.00 万元。

表 1 恩施市 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）	1,713,900.00	1,878,600.00	2,112,200.00
一般公共预算收入（万元）	879,388.00	691,254.00	743,639.00

政府性基金收入（万元）	205,734.00	211,352.00	368,287.00
其中：国有土地出让收入（万元）	160,705.00	162,030.00	192,632.00
政府性基金支出（万元）	184,074.00	165,188.00	346,686.00
其中：国有土地出让支出（万元）	160,019.00	162,029.00	258,490.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次恩施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恩施市的 7 个土地储备项目建设分别为龙凤大道片区收储地土地储备项目建设、七里坪片区收储地土地储备项目建设、旗峰片区收储地土地储备项目建设、方家坝片区收储地土地储备项目建设、施州富苑后收储地土地储备项目建设、银北高速连接线北侧收储地土地储备项目建设及高旗大道东侧收储地土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

表 2 恩施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)			
龙凤大道片区收储地	东至政府收储地边，南至保护山体、西至带水河边，北至龙凤大道	40.00	10,000.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心
七里坪片区收储地	东至恩鹤公路，南至恩鹤公路、西至七里大道，北至高速公路连接线	50.00	12,000.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心
旗峰片区收储地	东至清江河边，南至金凤大道、西至旗峰大道，北至旗峰大道	40.00	12,000.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心
方家坝片区收储地	东至高旗大道，南至保护山体、西至	23.33	7,000.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心

	209 绕城线，北至旗望公路				
施州富苑后收储地	东至施州富苑边，南至规划 28 号路；西至清水走廊，北至规划 27 号路	5.33	8,000.00	2019 年	恩施市土地收购储备中心
银北高速连接线北侧收储地	东至 209 绕城线、南至银北高速连接线、西至保护山体、北至保护山体	39.58	17,340.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心
高旗大道东侧收储地	东至高旗大道，南至规划 5 号路，西至规划 11 号路，北至规划 19 号路	29.42	7,660.00	2019 年/2020 年	恩施市土地收购储备中心
合计			74,000.00		

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 74,000.00 万元，其中：

(1) 龙凤大道片区收储地项目

龙凤大道片区收储地土地储备项目总投资 10,000.00 万元，项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 4,000.00 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 3-1-1 恩施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
龙凤大道 片区收储 地	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		714.60	6,714.60

根据土地价格预测数据，龙凤大道片区收储地项目对应的土地出让收入为 90,152.74 万元，扣除 6,941.46 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 83,211.28 万元。

表 3-1-2 龙凤大道片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	90,152.74
1	可出让的土地面积	公顷	40.00
2	土地均价	万元/公顷	2,253.82
二	土地扣减项目	万元	6,941.46
1	四项基本政策成本	万元	6,941.46
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	83,211.28

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 12.39 倍。

（2）七里坪片区收储地项目

七里坪片区收储地土地储备项目总投资 12,000.00 万元，项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 0.00 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 恩施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
------	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

七里坪片区收储地	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		1,429.20	13,429.20

根据土地价格预测数据，七里坪片区收储地项目对应的土地出让收入为 104,248.48 万元，扣除 8,043.63 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 96,204.85 万元。

表 3-2-2 七里坪片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	104,248.48
1	可出让的土地面积	公顷	50.00
2	土地均价	万元/公顷	2,084.97
二	土地扣减项目	万元	8,043.63
1	四项基本政策成本	万元	8,043.63
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	96,204.85

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 7.16 倍。

(3) 旗峰片区收储地项目

旗峰片区收储地土地储备项目总投资 12,000.00 万元，项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 0.00 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 3-3-1 恩施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
旗峰片区 收储地	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		1,429.20	13,429.20

根据土地价格预测数据，旗峰片区收储地项目对应的土地出让收入为 54,353.90 万元，扣除 4,256.55 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 50,097.35 万元。

表 3-3-2 旗峰片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	54,353.90
1	可出让的土地面积	公顷	40.00
2	土地均价	万元/公顷	1,358.85
二	土地扣减项目	万元	4,256.55
1	四项基本政策成本	万元	4,256.55
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	50,097.35

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 3.73 倍。

(4) 方家坝片区收储地项目

方家坝片区收储地土地储备项目总投资 7,000.00 万元，项目融资 7,000.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 7,787.50 万元。

表 3-4-1 恩施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
方家坝片 区收储地	2018	7,000.00	-	-	7,000.00	-	-
	2019	7,000.00	-	-	7,000.00	277.90	277.90
	2020	7,000.00	-	-	7,000.00	277.90	277.90
	2021	7,000.00	-	7,000.00	-	277.90	7,277.90
	合计			7,000.00		833.70	7,833.70

根据土地价格预测数据，方家坝片区收储地项目对应的土地出让收入为 31,655.95 万元，扣除 2,479.19 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 29,176.76 万元。

表 3-4-2 方家坝片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	31,655.95
1	可出让的土地面积	公顷	23.33
2	土地均价	万元/公顷	1,356.88
二	土地扣减项目	万元	2,479.19
1	四项基本政策成本	万元	2,479.19
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	29,176.76

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

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

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.72 倍。

(5) 施州富苑后收储地项目

施州富苑后收储地土地储备项目总投资 8,000.00 万元，项目融资 8,000.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 8,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 8,952.80 万元。

表 3-5-1 恩施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
施州富苑 后收储地	2018	8,000.00	-	-	8,000.00	-	-
	2019	8,000.00	-	-	8,000.00	317.60	317.60
	2020	8,000.00	-	-	8,000.00	317.60	317.60
	2021	8,000.00	-	8,000.00	-	317.60	8,317.60
	合计			8,000.00		952.80	8,952.80

根据土地价格预测数据，施州富苑后收储地项目对应的土地出让收入为 13,600.89 万元，扣除 1,044.05 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,556.84 万元。

表 3-5-2 施州富苑后收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,600.89
1	可出让的土地面积	公顷	5.33
2	土地均价	万元/公顷	2,551.76
二	土地扣减项目	万元	1,044.05
1	四项基本政策成本	万元	1,044.05
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,556.84

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 1.40 倍。

(6) 银北高速连接线北侧收储地项目

银北高速连接线北侧收储地土地储备项目总投资 17,340.00 万元，项目融资 17,340.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 17,340.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 19,405.19 万元。

表 3-6-1 恩施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
银北高速 连接线北 侧收储地	2018	17,340.00	-	-	17,340.00	-	-
	2019	17,340.00	-	-	17,340.00	688.40	688.40
	2020	17,340.00	-	-	17,340.00	688.40	688.40
	2021	17,340.00	-	17,340.00	-	688.40	18,028.40
	合计			17,340.00		2,065.19	19,405.19

根据土地价格预测数据，银北高速连接线北侧收储地项目对应的土地出让收入为 42,276.91 万元，扣除 3,348.89 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 38,928.02 万元。

表 3-6-2 银北高速连接线北侧收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	42,276.91
1	可出让的土地面积	公顷	39.58
2	土地均价	万元/公顷	1,068.19
二	土地扣减项目	万元	3,348.89
1	四项基本政策成本	万元	3,348.89
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	38,928.02

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 2.01 倍。

（7）高旗大道东侧收储地项目

高旗大道东侧收储地土地储备项目总投资 7,660.00 万元，项目融资 7,660.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，

本期债券 7,660.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 8,521.75 万元。

表 3-7-1 恩施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
高旗大道 东侧收储 地	2018	7,660.00	-	-	7,660.00	-	-
	2019	7,660.00	-	-	7,660.00	304.10	304.10
	2020	7,660.00	-	-	7,660.00	304.10	304.10
	2021	7,660.00	-	7,660.00	-	304.10	7,964.10
	合计			7,660.00		912.31	8,572.31

根据土地价格预测数据，高旗大道东侧收储地项目对应的土地出让收入为 13,196.95 万元，扣除 1,122.17 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,074.78 万元。

表 3-7-2 高旗大道东侧收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,196.95
1	可出让的土地面积	公顷	29.42
2	土地均价	万元/公顷	448.51
二	土地扣减项目	万元	1,122.17
1	四项基本政策成本	万元	1,122.17
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,074.78

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 1.41 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，恩施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 1.40-12.39 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

三、2018 年利川市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次利川市国土资源局土地储备分局参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 17,000.00 万元，涉及利川市的 3 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

利川市隶属湖北省恩施州。2015-2017 年，利川市分别实现一般公共预算收入 630,000.00 万元、620,000.00 万元和 690,000.00 万元，政府性基金收入分别为 70,000.00 万元、80,000.00 万元和 200,000.00 万元。

表 1 利川市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	988,587.00	1,072,735.00	1,178,804.00
一般公共预算收入（万元）	630,000.00	620,000.00	690,000.00
政府性基金收入（万元）	70,000.00	80,000.00	200,000.00
其中：国有土地出让收入（万元）	32,048.00	42,219.00	130,536.00
政府性基金支出（万元）	50,000.00	50,000.00	130,000.00
其中：国有土地出让支出（万	25,000.00	17,000.00	60,000.00

元)			
----	--	--	--

2. 项目情况

按照财政部要求，此次利川市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于利川市的 3 个土地储备项目建设分别为榨木村土地储备项目建设、林家村土地储备项目建设及教场村土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

表 2 利川市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积（公顷）			
榨木村土地储备	东至龙船大道西，南至南环大道北，西至组级公路，北至村民房屋集中区。	10.00	7,000.00	2019 年	利川市国土资源局土地储备分局
林家村土地储备	东至西城路附近，南至南环大道北，西至组级公路，北至村民房屋集中区。	20.00	6,000.00	2021 年	利川市国土资源局土地储备分局
教场村土地储备	东至六合南路西，南至滨江北路北，西至清源体育馆东，北至清源路南。	20.00	10,000.00	2018 年	利川市国土资源局土地储备分局
合计			23,000.00		

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 23,000.00 万元，其中：

(1) 榨木村土地储备项目

榨木村土地储备项目总投资 7,000.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 2,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 5,595.50 万元。

表 3-1-1 利川市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
榨木村土地储备	2018	5,000.00	-	-	5,000.00	-	-
	2019	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2020	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2021	5,000.00	-	5,000.00	-	198.50	5,198.50
	合计			5,000.00		595.50	5,595.50

根据土地价格预测数据，榨木村土地储备项目对应的土地出让收入为 8,178.51 万元，扣除 638.38 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 7,540.13 万元。

表 3-1-2 榨木村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	8,178.51
1	可出让的土地面积	公顷	6.67
2	土地均价	万元/公顷	1,226.77
二	土地扣减项目	万元	638.38
1	四项基本政策成本	万元	638.38
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,540.13

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。

(2) 林家村土地储备项目

林家村土地储备项目总投资 6,000.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 1,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 5,595.50 万元。

表 3-2-1 利川市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
林家村土地储备	2018	5,000.00	-	-	5,000.00	-	-
	2019	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2020	5,000.00	-	-	5,000.00	198.50	198.50
	2021	5,000.00	-	5,000.00	-	198.50	5,198.50
	合计			5,000.00		595.50	5,595.50

根据土地价格预测数据，林家村土地储备项目对应的土地出让收入为 22,362.89 万元，扣除 1,752.21 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 20,610.68 万元。

表 3-2-2 林家村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	22,362.89
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,118.14
二	土地扣减项目	万元	1,752.21
1	四项基本政策成本	万元	1,752.21
2	其他政策性成本	万元	-

三	用于资金平衡相关收益	万元	20,610.68
---	------------	----	-----------

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 3.68 倍。

(3) 教场村土地储备项目

教场村土地储备项目总投资 10,000.00 万元，项目融资 7,000.00 万元，其他资金安排 3,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 7,833.70 万元。

表 3-3-1 利川市土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
教场村土地储备	2018	7,000.00	-	-	7,000.00	-	-
	2019	7,000.00	-	-	7,000.00	277.90	277.90
	2020	7,000.00	-	-	7,000.00	277.90	277.90
	2021	7,000.00	-	7,000.00	-	277.90	7,277.90
	合计			7,000.00		833.70	7,833.70

根据土地价格预测数据，教场村土地储备项目对应的土地出让收入为 18,110.20 万元，扣除 1,408.28 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 16,701.92 万元。

表 3-3-2 教场村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	18,110.20
1	可出让的土地面积	公顷	13.33
2	土地均价	万元/公顷	1,358.26
二	土地扣减项目	万元	1,408.28

1	四项基本政策成本	万元	1,408.28
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	16,701.92

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 2.13 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，利川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 1.35-3.68 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

四、2018 年建始县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次建始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 4,514.00 万元，涉及建始县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

建始县隶属湖北省恩施州，位于湖北南边陲、武陵山腹地，东连巴东县，西接恩施市，南邻鹤峰县，北与重庆市奉节、巫山两县接壤。2015-2017 年，建始县分别实现一般公共预算收入 412,278.00

万元、421,538.00 万元和 424,404.00 万元，政府性基金收入分别为 36,200.00 万元、65,595.00 万元和 79,794.00 万元。

表 1 建始县 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）	777,800.00	857,900.00	923,800.00
一般公共预算收入（万元）	412,278.00	421,538.00	424,404.00
政府性基金收入（万元）	36,200.00	65,595.00	79,794.00
其中：国有土地出让收入（万元）	19,883.00	19,827.00	44,525.00
政府性基金支出（万元）	36,200.00	65,595.00	79,794.00
其中：国有土地出让支出（万元）	20,303.00	25,730.00	40,298.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次建始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建始县易地扶贫搬迁配套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瑞通天元律师事务所合法性审核。

表 2 建始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）			
建始县易地扶贫搬迁配套产业园	东至广龙村、南至 209 国道，西至业州镇柏腊树社区、北至规划北苑大道	50.00	9,000.00	2019 年	建始县土地收购储备中心
合计			9,000.00		

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 9,000.00 万元，其中：

(1) 建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目

建始县易地扶贫搬迁配套产业园土地储备项目总投资 9,000.00 万元，项目融资 4,514.00 万元，其他资金安排 4,486.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,514.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 5,051.62 万元。

表 3-1-1 建始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
建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目	2018	4,514.00	-	-	4,514.00	-	-
	2019	4,514.00	-	-	4,514.00	179.21	179.21
	2020	4,514.00	-	-	4,514.00	179.21	179.21
	2021	4,514.00	-	4,514.00	-	179.21	4,693.21
	合计			4,514.00		537.62	5,051.62

根据土地价格预测数据，建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目对应的土地出让收入为 12,382.69 万元，扣除 1,048.71 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,333.98 万元。

表 3-1-2 建始县易地扶贫搬迁配套产业园项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,382.69
1	可出让的土地面积	公顷	40.00
2	土地均价	万元/公顷	309.57
二	土地扣减项目	万元	1,048.71
1	四项基本政策成本	万元	1,048.71
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,333.98

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 2.24 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，建始县以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.24。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。

五、2018 年巴东县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次巴东县国有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 15,100.00 万元，涉及巴东县的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

巴东县县隶属湖北省恩施州。2015-2017 年，巴东县分别实现一般公共预算收入 393,645.00 万元、466,145.00 万元和 398,236.00 万元，政府性基金收入分别为 80,261.00 万元、89,949.00 万元和 108,555.00 万元。

表 1 巴东县 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）	888,845.00	962,097.00	1,055,734.00
一般公共预算收入（万元）	393,645.00	466,145.00	398,236.00
政府性基金收入（万元）	80,261.00	89,949.00	108,555.00
其中：国有土地出让收入（万元）	22,795.00	13,503.00	22,148.00

政府性基金支出（万元）	80,261.00	89,949.00	108,555.00
其中：国有土地出让支出（万元）	22,795.00	13,503.00	17,088.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次巴东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巴东县的 4 个土地储备项目建设分别为巴东神农小区收储地土地储备项目建设、巴东野三关片区收储地土地储备项目建设、巴东清江水布垭收储地土地储备项目建设及溪丘湾生态经济园收储地土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北瑞通天元律师事务所合法性审核。

表 2 巴东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）			
巴东神农 小区收储 地	东至 209 国道，南至 公路边，西 至便民大 厅，北至国 道交叉口	6.38	5,000.00	2023 年	巴东县国有 土地收购储 备中心
巴东野三 关片区收 储地	东至观木 岩，南至巴 野公路边 可视范围， 西至椿木 淌隧道，北 至南至巴 野公路边 可视范围	12.97	7,600.00	2023 年	巴东县国有 土地收购储 备中心
巴东清江 水布垭收 储地	东至巴东 沟，南至顾 家坪村居 民点，西至 桥沟边，北 至二号路	5.35	1,500.00	2023 年	巴东县国有 土地收购储 备中心
溪丘湾生 态经济园 收储地	东至学院 路，南至老 区路，西至 春光水库，	5.81	1,000.00	2023 年	巴东县国有 土地收购储 备中心

	北至河堤				
合计			15,100.00		

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 15,100.00 万元，其中：

(1) 巴东神农小区收储地项目

巴东神农小区收储地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 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-1-1 巴东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
巴东神农 小区收储 地	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		1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，巴东神农小区收储地项目对应的土地出让收入为 8,821.44 万元，扣除 680.76 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 8,140.68 万元。

表 3-1-2 巴东神农小区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	8,821.44
1	可出让的土地面积	公顷	6.38
2	土地均价	万元/公顷	1,382.92

二	土地扣减项目	万元	680.76
1	四项基本政策成本	万元	680.76
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,140.68

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。

（2）巴东野三关片区收储地项目

巴东野三关片区收储地土地储备项目总投资 7,600.00 万元，项目融资 7,600.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,165.60 万元。

表 3-2-1 巴东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
巴东野三 关片区收 储地	2018	7,600.00	-	-	7,600.00	-	-
	2019	7,600.00	-	-	7,600.00	313.12	313.12
	2020	7,600.00	-	-	7,600.00	313.12	313.12
	2021	7,600.00	-	-	7,600.00	313.12	313.12
	2022	7,600.00	-	-	7,600.00	313.12	313.12
	2023	7,600.00	-	7,600.00	-	313.12	7,913.12
	合计			7,600.00		1,565.60	9,165.60

根据土地价格预测数据，巴东野三关片区收储地项目对应的土地出让收入为 15,241.54 万元，扣除 1,182.03 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 14,059.51 万元。

表 3-2-2 巴东野三关片区收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
----	----	----	----

一	土地出让收入	万元	15,241.54
1	可出让的土地面积	公顷	12.97
2	土地均价	万元/公顷	1,175.00
二	土地扣减项目	万元	1,182.03
1	四项基本政策成本	万元	1,182.03
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,059.51

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

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

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.53 倍。

(3) 巴东清江水布垭收储地项目

巴东清江水布垭收储地土地储备项目总投资 1,500.00 万元，项目融资 1,500.00 万元，其他资金安排 0.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,809.00 万元。

表 3-3-1 巴东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
巴东清江水布垭收储地	2018	1,500.00	-	-	1,500.00	-	-
	2019	1,500.00	-	-	1,500.00	61.80	61.80
	2020	1,500.00	-	-	1,500.00	61.80	61.80
	2021	1,500.00	-	-	1,500.00	61.80	61.80
	2022	1,500.00	-	-	1,500.00	61.80	61.80
	2023	1,500.00	-	1,500.00	-	61.80	1,561.80
	合计			1,500.00		309.00	1,809.00

根据土地价格预测数据，巴东清江水布垭收储地项目对应的土地出让收入为 2,453.69 万元，扣除 200.07 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 2,253.62 万元。

表 3-3-2 巴东清江水布垭收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,453.69
1	可出让的土地面积	公顷	5.35
2	土地均价	万元/公顷	458.63
二	土地扣减项目	万元	200.07
1	四项基本政策成本	万元	200.07
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,253.62

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 1.25 倍。

（4）溪丘湾生态经济园收储地项目

溪丘湾生态经济园收储地土地储备项目总投资 1,000.00 万元，项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 0.00 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 3-4-1 巴东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
溪丘湾生态经济园 收储地	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		206.00	1,206.00

根据土地价格预测数据，溪丘湾生态经济园收储地项目对应的土地出让收入为 1,978.77 万元，扣除 165.83 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 1,812.94 万元。

表 3-4-2 溪丘湾生态经济园收储地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,978.77
1	可出让的土地面积	公顷	5.81
2	土地均价	万元/公顷	340.82
二	土地扣减项目	万元	165.83
1	四项基本政策成本	万元	165.83
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,812.94

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 1.50 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，巴东县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 1.25-1.53 之间。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。