

附件 1

2018 年湖北省神农架林区土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：神农架林区合计 11,000.00 万元。其中：神农架林区本级（含区）11,000.00 万元。

一、2018 年神农架林区本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次神农架林区土地矿产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 11,000.00 万元，涉及神农架林区的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

神农架林区隶属湖北省，位于湖北省西部边陲，东与湖北省襄阳市保康县接壤，西与重庆市巫山县毗邻，南依兴山、巴东而濒长江三峡，北倚十堰市房县、竹山县。2015-2017 年，神农架林区分别实现一般公共预算收入 38,578.00 万元、42,457.00 万元和 46,293.00 万元，政府性基金收入分别为 17,977.00 万元、27,394.00 万元和 50,235.00 万元。

表 1 神农架林区 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）	209,513.00	230,604.00	255,108.00
一般公共预算收入（万元）	38,578.00	42,457.00	46,293.00

项目	2015 年	2016 年	2017 年
政府性基金收入（万元）	17,977.00	27,394.00	50,235.00
其中：国有土地出让收入（万元）	8,487.00	13,900.00	7,000.00
政府性基金支出（万元）	15,575.00	22,248.00	46,539.00
其中：国有土地出让支出（万元）	8,450.00	17,684.00	28,676.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次神农架林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神农架林区的宋洛乡集镇周边建设土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北百思特律师事务所合法性审核。

表 2 神农架林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)			
宋洛乡集镇周边建设项目	东松柏至宋洛集镇入口、南至山边、西至加油站、北至集镇建成区	29.5877	16,000.00	2019-2023 年	神农架林区土地矿产储备交易中心
合计			16,000.00		

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 16,000.00 万元，其中：

(1) 宋洛乡集镇周边建设项目

宋洛乡集镇周边建设土地储备项目总投资 16,000.00 万元，项目融资 11,000.00 万元，其他资金安排 5,000.00 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 3-1-1 神农架林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
宋洛乡集镇周边建设项目	2018		11,000.00		11,000.00	113.30	113.30
	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	-	339.90	11,339.90
	合计		11,000.00	11,000.00		2,266.00	13,266.00

根据土地价格预测数据，宋洛乡集镇周边建设项目对应的土地出让收入为 21,738.83 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 20,044.16 万元。

表 3-1-2 宋洛乡集镇周边建设项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	21,738.83
1	可出让的土地面积	公顷	28.55
2	土地均价	万元/公顷	761.43
二	土地扣减项目	万元	1,694.67
1	四项基本政策成本	万元	1,694.67
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	20,044.16

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

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

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.51 倍。

综上所述，神农架林区以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.51 倍。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。