

附件 1

2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：荆州市合计 202,673.00 万元。其中：荆州市本级（含区）105,640.00 万元、江陵县 17,536.00 万元、松滋市 10,000.00 万元、公安县 30,610.00 万元、监利县 24,000.00 万元、洪湖市 14,887.00 万元。

一、2018 年荆州市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

1、荆州市本级（不含区）项目基本情况

本次荆州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 100,000.00 万元，涉及荆州市本级（不含区）的九个项目。

2、荆州区项目基本情况

本次荆州市国土资源局荆州分局土地储备整治中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 5,640.00 万元，涉及荆州区的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

（1）荆州市本级（不含区）项目区域情况

荆州市本级隶属湖北省荆州市，位于湖北中南部。2015-2017年，市本级分别实现一般公共预算收入 228,910.00 万元、270,985.00 万元和 267,607.00 万元，政府性基金收入分别为 447,951.00 万元、553,772.00 万元和 533,448.00 万元。

表 1 荆州市本级（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）	228,910.00	270,985.00	267,607.00
政府性基金收入（万元）	447,951.00	553,772.00	533,448.00
其中：国有土地出让收入（万元）	401,096.00	504,714.00	479,453.00
政府性基金支出（万元）	365,356.00	752,166.00	624,360.00
其中：国有土地出让支出（万元）	322,949.00	693,637.00	505,094.00

（2）荆州区区域情况

荆州区隶属于湖北省荆州市，位于湖北省中南部、荆州市市区西端。2015-2017 年，荆州区分别实现一般公共预算收入 136,319.00 万元、149,504.00 万元和 155,550.00 万元，政府性基金收入分别为 28,232.00 万元、35,728.00 万元和 6,817.00 万元。

表 1 荆州区 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）	2,270,000.00	2,436,500.00	2,702,800.00
一般公共预算收入（万元）	136,319.00	149,504.00	155,550.00
政府性基金收入（万元）	28,232.00	35,728.00	6,817.00
其中：国有土地出让收入（万元）	26,168.00	33,798.00	5,998.00
政府性基金支出（万元）	30,347.00	68,405.00	23,342.00
其中：国有土地出让支出（万元）	23,197.00	33,940.00	3,927.00

2. 项目情况

(1) 荆州市本级（不含区）项目情况

按照财政部要求，此次荆州市本级（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荆州市本级的九个土地储备项目建设，分别为城北快速路南北两侧 1 公里项目建设、纪南文旅区关沮片区土地收储项目建设、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目建设、红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目建设、联合街办幸福村 6 组项目建设、园林东路片区旧城改造项目建设、荆州花园东侧宗地项目建设、联投国际城单元 X020305 号地块项目建设及联投国际城 X020304-2 号地块项目建设。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 荆州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)			
城北快速路南北两侧 1 公里项目	东至鼓湖路、南至荆沙大道、西至引江济汉渠、北至沪蓉高铁	38.00	30,000.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
纪南文旅区关沮片区土地收储项目	地块 A 东至天谷大道、南至沪渝高速、西至太湖港、北至凤凰大道；地块 B 东至二广高速、南至沪蓉高铁、西至太湖港、北至沪渝高速	122.30	43,430.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	东至海子湖大道、南至复兴大道、西至楚都大道、北至沪蓉高铁	40.65	28,000.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	胜利路以北，红光路以东、荆开通道以西、荆襄南路以南	12.64	29,610.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
联合街办幸福村 6 组项目	江津路以北、钢材大市场以东，红光路以西、幸福路以南	5.07	9,600.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
园林东路片区旧城改造项目	东起中山街办社区医院，西至园林路，南起园林东路，北至市图书馆北侧通道	4.45	20,000.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心
荆州花园东侧宗地项目	东至名胜旅游宗地，南至东升村，西至荆州花园，北至荆沙大道	10.00	6,800.00	2019-2023	荆州市土地收购储备中心

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)			
联投国际城单元X020305号地块项目	东至雅居路，北至荆秘路，西至王台路（原滨水南路），南至合肥路（原景苑路）	10.15	12,622.00	2019-2023	湖北省联合土地储备中心
联投国际城X020304-2号地块项目	东至王台路（原滨水南路），北至玉沙小路，西至玉沙小路，南至西门生产大队	5.67	8,347.00	2019-2023	湖北省联合土地储备中心
合 计			188,409.00		

（2）荆州区项目情况

按照财政部要求，此次荆州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荆州区的一个土地储备项目建设为总部经济宗地项目建设。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 荆州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)			
总部经济宗地项目	东至荆州大道，南至发展大道，西至荆安小路，北至家居路	5.60	9,250.00	2019-2023	荆州市国土资源局荆州分局土地储备整治中心
合 计			9,250.00		

3. 资金平衡

（1）荆州市本级（不含区）项目资金平衡

本项目对应九个土地储备项目，项目概算总投资规模为188,409.00万元，其中：

①城北快速路南北两侧1公里项目

城北快速路南北两侧1公里土地储备项目总投资30,000.00万元，项目融资30,000.00万元，其他资金安排0万元。按照资

金募集计划，本期债券 30,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 36,180.00 万元。

表 3-1-1 荆州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
城北快速路南北两侧 1 公里项目	2018		30,000.00		30,000.00	-	-
	2019	30,000.00			30,000.00	1,236.00	1,236.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,236.00	1,236.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,236.00	1,236.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,236.00	1,236.00
	2023	30,000.00		30,000.00	-	1,236.00	31,236.00
	合计		30,000.00	30,000.00		6,180.00	36,180.00

根据土地价格预测数据，城北快速路南北两侧 1 公里项目对应的土地出让收入为 109,892.31 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 95,819.47 万元。

表 3-1-2 城北快速路南北两侧 1 公里项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	109,892.31
1	可出让的土地面积	公顷	38.00
2	土地均价	万元/公顷	2,891.9029
二	土地扣减项目	万元	14,072.84
1	四项基本政策成本	万元	8,578.23
2	其他政策性成本	万元	5,494.61
三	用于资金平衡相关收益	万元	95,819.47

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 2.65 倍。

②纪南文旅区关沮片区土地收储项目

纪南文旅区关沮片土地储备项目总投资 43,430.00 万元，项目融资 23,000.00 万元，其他资金安排 20,430.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 23,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 27,738.00 万元。

表 3-2-1 荆州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
纪南文旅区关沮片区土地收储项目	2018		23,000.00		23,000.00	-	-
	2019	23,000.00			23,000.00	947.60	947.60
	2020	23,000.00			23,000.00	947.60	947.60
	2021	23,000.00			23,000.00	947.60	947.60
	2022	23,000.00			23,000.00	947.60	947.60
	2023	23,000.00		23,000.00	-	947.60	23,947.60
	合计		23,000.00	23,000.00		4,738.00	27,738.00

根据土地价格预测数据，纪南文旅区关沮片区土地收储项目对应的土地出让收入为 637,972.86 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 557,143.90 万元。

表 3-2-2 纪南文旅区关沮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	637,972.86
1	可出让的土地面积	公顷	122.30
2	土地均价	万元/公顷	5,216.4584
二	土地扣减项目	万元	80,828.96

序号	项目	单位	合计
1	四项基本政策成本	万元	48,930.31
2	其他政策性成本	万元	31,898.65
三	用于资金平衡相关收益	万元	557,143.90

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 20.09 倍。

③纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目

纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目总投资 28,000.00 万元，项目融资 17,000.00 万元，其他资金安排 11,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 17,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 20,502.00 万元。

表 3-3-1 荆州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
纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	2018		17,000.00		17,000.00	-	-
	2019	17,000.00			17,000.00	700.40	700.40
	2020	17,000.00			17,000.00	700.40	700.40
	2021	17,000.00			17,000.00	700.40	700.40
	2022	17,000.00			17,000.00	700.40	700.40
	2023	17,000.00		17,000.00	-	700.40	17,700.40
	合计		17,000.00	17,000.00		3,502.00	20,502.00

根据土地价格预测数据，纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目对应的土地出让收入为 212,065.72 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 185,197.70 万元。

表 3-3-2 纪南文旅区岳山村粮库单元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	212,065.72
1	可出让的土地面积	公顷	40.65
2	土地均价	万元/公顷	5,216.8688
二	土地扣减项目	万元	26,868.02
1	四项基本政策成本	万元	16,264.73
2	其他政策性成本	万元	10,603.29
三	用于资金平衡相关收益	万元	185,197.70

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 9.03 倍。

④红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目

红光路与胜利路交汇处商品房宗地土地储备项目总投资 29,610.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 24,610.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-4-1 荆州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
红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	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，红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目对应的土地出让收入为 50,172.12 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 43,788.75 万元。

表 3-4-2 红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	50,172.12
1	可出让的土地面积	公顷	12.64
2	土地均价	万元/公顷	3,969.3133
二	土地扣减项目	万元	6,383.37
1	四项基本政策成本	万元	3,874.76
2	其他政策性成本	万元	2,508.61
三	用于资金平衡相关收益	万元	43,788.75

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 7.26 倍。

⑤联合街办幸福村 6 组项目

联合街办幸福村 6 组土地储备项目总投资 9,600.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 4,600.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-5-1 荆州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
联合街办幸福 村 6 组项目	2018		5,000.00		5,000.00	-	-
	2019	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00

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
	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，联合街办幸福村 6 组项目对应的土地出让收入为 17,597.10 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 15,352.61 万元。

表 3-5-2 联合街办幸福村 6 组项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	17,597.10
1	可出让的土地面积	公顷	5.07
2	土地均价	万元/公顷	3,470.8284
二	土地扣减项目	万元	2,244.49
1	四项基本政策成本	万元	1,364.63
2	其他政策性成本	万元	879.86
三	用于资金平衡相关收益	万元	15,352.61

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 2.55 倍。

⑥园林东路片区旧城改造项目

园林东路片区旧城改造土地储备项目总投资 20,000.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 10,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 12,060.00 万元。

表 3-6-1 荆州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
园林东路片区旧城改造项目	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，园林东路片区旧城改造项目对应的土地出让收入为 37,998.78 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 33,170.22 万元。

表 3-6-2 园林东路片区旧城改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	37,998.78
1	可出让的土地面积	公顷	4.45
2	土地均价	万元/公顷	8,539.0517
二	土地扣减项目	万元	4,828.56
1	四项基本政策成本	万元	2,928.61
2	其他政策性成本	万元	1,899.95
三	用于资金平衡相关收益	万元	33,170.22

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 2.75 倍。

⑦荆州花园东侧宗地项目

荆州花园东侧宗地土地储备项目总投资 6,800.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 1,800.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-7-1 荆州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
荆州花园 东侧宗地 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，荆州花园东侧宗地项目对应的土地出让收入为 37,826.72 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 33,009.86 万元。

表 3-7-2 荆州花园东侧宗地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	37,826.72
1	可出让的土地面积	公顷	10.00
2	土地均价	万元/公顷	3,782.6720
二	土地扣减项目	万元	4,816.86
1	四项基本政策成本	万元	2,925.52
2	其他政策性成本	万元	1,891.34
三	用于资金平衡相关收益	万元	33,009.86

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 5.47 倍。

⑧联投国际城单元 X020305 号地块项目

联投国际城单元 X020305 号地块土地储备项目总投资 12,622.00 万元，项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 9,622.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,618.00 万元。

表 3-8-1 荆州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
联投国际城 单元 X020305 号 地块项目	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，联投国际城单元 X020305 号地块项目对应的土地出让收入为 16,083.25 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 13,982.99 万元。

表 3-8-2 联投国际城单元 X020305 号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	16,083.25
1	可出让的土地面积	公顷	10.13
2	土地均价	万元/公顷	1,587.6851
二	土地扣减项目	万元	2,100.26

序号	项目	单位	合计
1	四项基本政策成本	万元	1,296.09
2	其他政策性成本	万元	804.17
三	用于资金平衡相关收益	万元	13,982.99

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 3.86 倍。

⑨联投国际城 X020304-2 号地块项目

联投国际城 X020304-2 号地块土地储备项目总投资 8,347.00 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 6,347.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 2,412.00 万元。

表 3-9-1 荆州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
联投国际城 X020304-2 号地块项目	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，联投国际城 X020304-2 号地块项目对应的土地出让收入为 8,981.00 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 7,808.17 万元。

表 3-9-2 联投国际城 X020304-2 号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	8,981.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.67
2	土地均价	万元/公顷	1,583.9506
二	土地扣减项目	万元	1,172.83
1	四项基本政策成本	万元	723.77
2	其他政策性成本	万元	449.06
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,808.17

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 3.24 倍。

(2) 荆州区项目资金平衡

本项目对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 9,250.00 万元。

总部经济宗地土地储备项目总投资 9,250.00 万元，项目融资 5,640.00 万元，其他资金安排 3,610.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,640.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 6,801.85 万元。

表 3-1-1 荆州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
总部经济宗地项目	2018		5,640.00		5,640.00	-	-
	2019	5,640.00			5,640.00	232.37	232.37
	2020	5,640.00			5,640.00	232.37	232.37

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	5,640.00			5,640.00	232.37	232.37
	2022	5,640.00			5,640.00	232.37	232.37
		5,640.00		5,640.00	-	232.37	5,872.37
	合计		5,640.00	5,640.00		1,161.85	6,801.85

根据土地价格预测数据，总部经济宗地项目对应的土地出让收入为 16,978.11 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 14,814.52 万元。

表 3-1-2 总部经济宗地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	16,978.11
1	可出让的土地面积	公顷	4.67
2	土地均价	万元/公顷	3,635.5696
二	土地扣减项目	万元	2,163.59
1	四项基本政策成本	万元	1,314.69
2	其他政策性成本	万元	848.90
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,814.52

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 2.18 倍。

二、2018 年江陵县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次江陵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 17,536.00 万元，涉及江陵县的四个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

江陵县隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部。2015-2017年，江陵县分别实现一般公共预算收入29,060.00万元、35,818.00万元和40,978.00万元，政府性基金收入分别为14,023.00万元、82,183.00万元和9,839.00万元。

表1 江陵县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）	683,200.00	747,100.00	820,100.00
一般公共预算收入（万元）	29,060.00	35,818.00	40,978.00
政府性基金收入（万元）	14,023.00	82,183.00	9,839.00
其中：国有土地出让收入（万元）	12,744.00	76,949.00	8,769.00
政府性基金支出（万元）	28,983.00	91,580.00	43,147.00
其中：国有土地出让支出（万元）	12,744.00	76,949.00	28,285.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次江陵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江陵县的四个土地储备项目建设分别为华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块土地储备项目建设、湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块土地储备项目建设、湖北博城公路工程有限公司收储地块土地储备项目建设及老城区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北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表2 江陵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）			
华乐洁毛巾有限公	东至仙鹤大道，南至银花路，西	1.88	1,129.00	2019-2023	江陵县土地收

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)			
司老厂区收储地块项目	抵楚才路，北抵惠民路				购储备中心
湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	东抵荆洪路，南至鼎鑫汽修厂，西与人才公寓相邻，北抵县交警到公安局通道	1.77	1,063.00	2019-2023	江陵县土地收购储备中心
湖北博城公路工程有限公司收储地块项目	东与县政务中心相邻，南抵荆监一级公路，西与县公交公司毗邻，北至内荆河	3.36	600.00	2019-2023	江陵县土地收购储备中心
老城区改造项目	东抵楚江大道，南至南环路，西抵荆江大堤，北至龙渊路、荆监一级公路	48.69	58,153.00	2019-2023	江陵县土地收购储备中心
合 计			60,945.00		

3. 资金平衡

本项目对应四个土地储备项目，项目概算总投资规模为60,945.00万元，其中：

(1) 华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目

华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块土地储备项目总投资1,129.00万元，项目融资1,129.00万元，其他资金安排0万元。按照资金募集计划，本期债券1,129.00万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计1,361.55万元。

表 3-1-1 江陵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
华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	2018		1,129.00		1,129.00	-	-
	2019	1,129.00			1,129.00	46.51	46.51
	2020	1,129.00			1,129.00	46.51	46.51
	2021	1,129.00			1,129.00	46.51	46.51
	2022	1,129.00			1,129.00	46.51	46.51
	2023	1,129.00		1,129.00	-	46.51	1,175.51
	合计		1,129.00	1,129.00		232.55	1,361.55

根据土地价格预测数据，华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目对应的土地出让收入为 2,679.07 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 2,332.63 万元。

表 3-1-2 华乐洁毛巾有限公司老厂区收储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	2,679.07
1	可出让的土地面积	公顷	1.88
2	土地均价	万元/公顷	1,425.0372
二	土地扣减项目	万元	346.44
1	四项基本政策成本	万元	212.48
2	其他政策性成本	万元	133.96
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,332.63

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 1.71 倍。

(2) 湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目

湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块土地储备项目总投资 1,063.00 万元，项目融资 1,063.00 万元，其他资金安排 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,063.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 1,282.00 万元。

表 3-2-1 江陵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
湖北宝马弹簧	2018		1,063.00		1,063.00	-	-
	2019	1,063.00			1,063.00	43.80	43.80

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
有限公司老厂区收储地块项目	2020	1,063.00			1,063.00	43.80	43.80
	2021	1,063.00			1,063.00	43.80	43.80
	2022	1,063.00			1,063.00	43.80	43.80
	2023	1,063.00		1,063.00	-	43.80	1,106.80
	合计		1,063.00	1,063.00		219.00	1,282.00

根据土地价格预测数据，湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目对应的土地出让收入为 2,522.32 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 2,196.11 万元。

表 3-2-2 湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储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	2,522.32
1	可出让的土地面积	公顷	1.77
2	土地均价	万元/公顷	1,425.0395
二	土地扣减项目	万元	326.21
1	四项基本政策成本	万元	200.09
2	其他政策性成本	万元	126.12
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,196.11

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 1.71 倍。

(3) 湖北博城公路工程有限公司收储地块项目

湖北博城公路工程有限公司收储地块土地储备项目总投资 600.00 万元，项目融资 600.00 万元，其他资金安排 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 600.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 723.60 万元。

表 3-3-1 江陵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
湖北博城公路 工程有限公 司收储地 块项目	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，湖北博城公路工程有限公司收储地块项目对应的土地出让收入为 4,788.15 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 4,168.97 万元。

表 3-3-2 湖北博城公路工程有限公司收储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	4,788.15
1	可出让的土地面积	公顷	3.36
2	土地均价	万元/公顷	1,425.0446
二	土地扣减项目	万元	619.18
1	四项基本政策成本	万元	379.77
2	其他政策性成本	万元	239.41
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,168.97

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 5.76 倍。

(4) 老城区改造项目

老城区改造土地储备项目总投资 58,153.00 万元，项目融资 14,744.00 万元，其他资金安排 43,409.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 14,744.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 17,781.25 万元。

表 3-4-1 江陵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
老城区改造项目	2018		14,744.00		14,744.00	-	-
	2019	14,744.00			14,744.00	607.45	607.45
	2020	14,744.00			14,744.00	607.45	607.45
	2021	14,744.00			14,744.00	607.45	607.45
	2022	14,744.00			14,744.00	607.45	607.45
	2023	14,744.00		14,744.00	-	607.45	15,351.45
	合计		14,744.00	14,744.00		3,037.25	17,781.25

根据土地价格预测数据，老城区改造项目对应的土地出让收入为 58,284.27 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 50,747.20 万元。

表 3-4-2 老城区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	58,284.27
1	可出让的土地面积	公顷	40.90
2	土地均价	万元/公顷	1,425.0433
二	土地扣减项目	万元	7,537.07
1	四项基本政策成本	万元	4,622.87
2	其他政策性成本	万元	2,914.20
三	用于资金平衡相关收益	万元	50,747.20

- 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 2.85 倍。

三、2018 年松滋市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次松滋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 10,000.00 万元，涉及松滋市的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

松滋市隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部。2015-2017 年，松滋市分别实现一般公共预算收入 128,298.00 万元、165,600.00 万元和 182,200.00 万元，政府性基金收入分别为 242,100.00 万元、71,639.00 万元和 72,892.00 万元。

表 1 松滋市 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）	2,187,200.00	2,438,300.00	2,721,100.00
一般公共预算收入（万元）	128,298.00	165,600.00	182,200.00
政府性基金收入（万元）	242,100.00	71,639.00	72,892.00
其中：国有土地出让收入（万元）	238,260.00	66,965.00	59,970.00
政府性基金支出（万元）	261,243.00	103,652.00	118,695.00
其中：国有土地出让支出（万元）	238,150.00	66,075.00	65,245.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次松滋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松滋市的一个土地

储备项目建设为松滋市西流城北商务区土地收储营运土地储备项目建设。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 松滋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)			
松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	新江口镇西流村，东抵：拖柴土路；南抵：金松大道；西抵：流水旅游快速通道；北抵：泰发路。	31.61	20,057.85	2019-2023	松滋市土地收购储备中心
合 计			20,057.85		

3. 资金平衡

本项目对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 20,057.85 万元。

松滋市西流城北商务区土地收储营运土地储备项目总投资 20,057.85 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 10,057.85 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 12,060.00 万元。

表 3-1-1 松滋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
松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	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，松滋市西流城北商务区土地收储营运项目对应的土地出让收入为 41,508.18 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 36,153.69 万元。

表 3-1-2 松滋市西流城北商务区土地收储营运项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	41,508.18
1	可出让的土地面积	公顷	31.61
2	土地均价	万元/公顷	1,313.1345
二	土地扣减项目	万元	5,354.49
1	四项基本政策成本	万元	3,279.06
2	其他政策性成本	万元	2,075.43
三	用于资金平衡相关收益	万元	36,153.69

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 3.00 倍。

四、2018 年公安县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次公安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 30,610.00 万元，涉及公安县的两个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

公安县隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部。2015-2017 年，公安县分别实现一般公共预算收入 100,826.00 万元、

112,398.00 万元和 123,442.00 万元，政府性基金收入分别为 126,139.00 万元、70,779.00 万元和 29,494.00 万元。

表 1 公安县 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）	2,100,000.00	2,269,700.00	2,489,100.00
一般公共预算收入（万元）	100,826.00	112,398.00	123,442.00
政府性基金收入（万元）	126,139.00	70,779.00	29,494.00
其中：国有土地出让收入（万元）	126,129.00	68,400.00	28,025.00
政府性基金支出（万元）	141,801.00	65,736.00	65,653.00
其中：国有土地出让支出（万元）	126,129.00	54,320.00	23,853.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次公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公安县的两个土地储备项目建设分别为车胤片区土地储备项目建设及湖北车桥厂土地储备项目建设。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 公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）			
车胤片区项目	东抵斗湖堤镇蔬菜场、斗湖堤镇大圣村；南抵孱陵大道；西抵斗湖堤镇大圣村；北抵斗湖堤镇蔬菜场水沟	32.20	23,860.00	2019-2023	公安县土地收购储备中心
湖北车桥厂项目	地块一：东抵斗湖堤国土二所、公安县供电公司；南抵湖北车桥有限公司；西抵安全区围堤；北抵居民路。 地块二：东抵公安县人民武装部、公安县人事局；南抵公安县经济发展促进中心、湖北捕盈投资股份有限公司；西抵公安县电力局；北抵公安县自来水公司。	6.54	6,750.00	2019-2023	公安县土地收购储备中心
合计			30,610.00		

3. 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 30,610.00 万元，其中：

(1) 车胤片区项目

车胤片区土地储备项目总投资 23,860.00 万元，项目融资 23,860.00 万元，其他资金安排 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 23,860.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 28,775.15 万元。

表 3-1-1 公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
车胤片区 项目	2018		23,860.00		23,860.00	-	-
	2019	23,860.00			23,860.00	983.03	983.03
	2020	23,860.00			23,860.00	983.03	983.03
	2021	23,860.00			23,860.00	983.03	983.03
	2022	23,860.00			23,860.00	983.03	983.03
	2023	23,860.00		23,860.00	-	983.03	24,843.03
	合计		23,860.00	23,860.00		4,915.15	28,775.15

根据土地价格预测数据，车胤片区项目对应的土地出让收入为 55,325.31 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 48,323.39 万元。

表 3-1-2 车胤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	55,325.31
1	可出让的土地面积	公顷	23.00
2	土地均价	万元/公顷	2,405.4483
二	土地扣减项目	万元	7,001.92

序号	项目	单位	合计
1	四项基本政策成本	万元	4,235.65
2	其他政策性成本	万元	2,766.27
三	用于资金平衡相关收益	万元	48,323.39

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 1.68 倍。

（2）湖北车桥厂项目

湖北车桥厂土地储备项目总投资 6,750.00 万元，项目融资 6,750.00 万元，其他资金安排 0 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,750.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 8,140.50 万元。

表 3-2-1 公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
湖北车桥厂 项目	2018		6,750.00		6,750.00	-	-
	2019	6,750.00			6,750.00	278.10	278.10
	2020	6,750.00			6,750.00	278.10	278.10
	2021	6,750.00			6,750.00	278.10	278.10
	2022	6,750.00			6,750.00	278.10	278.10
	2023	6,750.00		6,750.00	-	278.10	7,028.10
	合计		6,750.00	6,750.00		1,390.50	8,140.50

根据土地价格预测数据，湖北车桥厂项目对应的土地出让收入为 9,862.36 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 8,617.26 万元。

表 3-2-2 湖北车桥厂项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,862.36
1	可出让的土地面积	公顷	3.28
2	土地均价	万元/公顷	3,006.8171
二	土地扣减项目	万元	1,245.10
1	四项基本政策成本	万元	751.97
2	其他政策性成本	万元	493.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,617.26

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 1.06 倍。

五、2018 年监利县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次监利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 24,000.00 万元，涉及监利县的两个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

监利县隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部。2015-2017 年，监利县分别实现一般公共预算收入 67,967.00 万元、77,734.00 万元和 84,532.00 万元，政府性基金收入分别为 24,275.00 万元、48,905.00 万元和 81,183.00 万元。

表 1 监利县 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）	2,293,300.00	2,460,000.00	2,709,200.00
一般公共预算收入（万元）	67,967.00	77,734.00	84,532.00
政府性基金收入（万元）	24,275.00	48,905.00	81,183.00

项目	2015 年	2016 年	2017 年
其中：国有土地出让收入（万元）	21,084.00	43,290.00	74,871.00
政府性基金支出（万元）	47,611.00	62,403.00	137,618.00
其中：国有土地出让支出（万元）	20,993.00	42,715.00	74,138.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次监利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监利县的两个土地储备项目建设分别为红城姜吴村收储地块一土地储备项目建设及红城何赵村收储地块二土地储备项目建设。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 监利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)			
红城姜吴村收储地块一项目	华荣路以东，章华大道以南，工业园路以西，林长河以北	14.33	12,000.00	2019-2023	监利县土地收购储备中心
红城何赵村收储地块二项目	监利大道以南，工业园路以东，平桥路以西，红城大道以北	48.00	19,100.00	2019-2023	监利县土地收购储备中心
合计			31,100.00		

3. 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 31,100.00 万元，其中：

(1) 红城姜吴村收储地块一项目

红城姜吴村收储地块一土地储备项目总投资 12,000.00 万元，项目融资 8,000.00 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 8,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 9,648.00 万元。

表 3-1-1 监利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
红城姜吴村收储地块一项目	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，红城姜吴村收储地块一项目对应的土地出让收入为 29,851.14 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 26,066.00 万元。

表 3-1-2 红城姜吴村收储地块一项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	29,851.14
1	可出让的土地面积	公顷	14.33
2	土地均价	万元/公顷	2,083.1221
二	土地扣减项目	万元	3,785.14
1	四项基本政策成本	万元	2,292.59
2	其他政策性成本	万元	1,492.55
三	用于资金平衡相关收益	万元	26,066.00

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 2.70 倍。

(2) 红城何赵村收储地块二项目

红城何赵村收储地块二土地储备项目总投资 19,100.00 万元，项目融资 16,000.00 万元，其他资金安排 3,100.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 16,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 19,296.00 万元。

表 3-2-1 监利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
红城何赵村收储地块二项目	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，红城何赵村收储地块二项目对应的土地出让收入为 99,989.82 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 87,311.10 万元。

表 3-2-2 红城何赵村收储地块二项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	99,989.82
1	可出让的土地面积	公顷	48.00
2	土地均价	万元/公顷	2,083.1213
二	土地扣减项目	万元	12,678.72
1	四项基本政策成本	万元	7,679.23
2	其他政策性成本	万元	4,999.49
三	用于资金平衡相关收益	万元	87,311.10

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 4.52 倍。

六、2018 年洪湖市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次洪湖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 14,887.00 万元，涉及洪湖市的一个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

洪湖市隶属湖北省荆州市，位于湖北省中南部。2015-2017 年，洪湖市分别实现一般公共预算收入 78,006.00 万元、83,917.00 万元和 89,928.00 万元，政府性基金收入分别为 13,180.00 万元、21,875.00 万元和 51,789.00 万元。

表 1 洪湖市 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）	1,964,400.00	2,131,000.00	2,369,300.00
一般公共预算收入（万元）	78,006.00	83,917.00	89,928.00
政府性基金收入（万元）	13,180.00	21,875.00	51,789.00
其中：国有土地出让收入（万元）	9,250.00	19,073.00	46,894.00
政府性基金支出（万元）	33,556.00	29,583.00	68,276.00
其中：国有土地出让支出（万元）	9,250.00	19,074.00	48,856.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次洪湖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洪湖市的一个土地储备项目建设为洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地储

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 洪湖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)			
洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	北邻滨湖办事处付湾渔场、南抵市文泉西路、西抵规划中的市文体大道、东邻滨湖办事处龙湾、荣峰村渔池	33.33	26,000.00	2019-2023	洪湖市土地储备中心
合 计			26,000.00		

3. 资金平衡

本项目对应一个土地储备项目，项目概算总投资规模为 26,000.00 万元。

洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地储备项目总投资 26,000.00 万元，项目融资 14,887.00 万元，其他资金安排 11,113.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 14,887.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 17,953.70 万元。

表 3-1-1 洪湖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
洪湖市 2018 年度 湿地生态 旅游城 4000 亩土 地收储项 目	2018		14,887.00		14,887.00	-	-
	2019	14,887.00			14,887.00	613.34	613.34
	2020	14,887.00			14,887.00	613.34	613.34
	2021	14,887.00			14,887.00	613.34	613.34
	2022	14,887.00			14,887.00	613.34	613.34
	2023	14,887.00		14,887.00	-	613.34	15,500.34
	合计		14,887.00	14,887.00		3,066.70	17,953.70

根据土地价格预测数据，洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目对应的土地出让收入为 75,143.86 万元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 65,575.88 万元。

表 3-1-2 洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	75,143.86
1	可出让的土地面积	公顷	33.33
2	土地均价	万元/公顷	2,254.5413
二	土地扣减项目	万元	9,567.98
1	四项基本政策成本	万元	5,810.79
2	其他政策性成本	万元	3,757.19
三	用于资金平衡相关收益	万元	65,575.88

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 3.65 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 日中国债券信息网公布国债 5 日均值的 1.2 倍，测算本批债券的收益率水平为 5 年期 4.12%。

综上所述，荆州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 1.06-20.09 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。