

附件 1

2018 年湖北省襄阳市土地储备专项债券
募投项目情况

本批债券情况：襄阳市合计 88,578.00 万元。其中：襄阳市本级 62,600.00 万元、襄州区 20,978.00 万元、南漳县 5,000.00 万元。

一、2018 年襄阳市本级土地储备项目情况

(一) 基本情况

本次襄阳市本级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 62,600.00 万元，涉及市本级的 8 个项目。

(二) 募投项目情况

1. 区域情况

襄阳市系湖北省地级市，位于湖北省西北部，入围首批国家智慧城市，是湖北省域副中心城市和鄂西生态文化旅游圈中心城市。2015-2017 年，襄阳市本级分别实现一般公共预算收入 1,186,635.00 万元、1,239,736.00 万元和 1,257,515.00 万元，政府性基金收入分别 673,782.00 万元、456,414.00 万元和 947,745.00 万元。

表 1 襄阳市本级 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
市本级地区生产总值（万元）	11,444,400.00	12,412,900.00	14,076,000.00
一般公共预算收入（万元）	1,186,635.00	1,239,736.00	1,257,515.00
政府性基金收入（万元）	673,782.00	456,414.00	947,745.00
其中：国有土地出让收入（万元）	612,482.00	415,502.00	857,800.00
政府性基金支出（万元）	722,524.00	877,436.00	1,080,203.00
其中：国有土地出让支出（万元）	678,644.00	817,539.00	989,636.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次襄阳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襄阳市本级的土地储备项目建设，分别为尹集片区2土地储备项目建设、襄城区营盘村片区土地储备项目建设、尹集305省道以南片区土地储备项目建设、襄南大道片区土地储备项目建设、麒麟大道片区土地储备项目建设、紫薇园地块土地储备项目建设、尹集片区土地储备项目建设及襄城郊外土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北思扬律师事务所合法性审核。

表2 襄阳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)			
尹集片区2	东至207国道、南至305省道、西至白云村、北至白云村	28.39	23,642.19	2019-2022年	襄阳市土地储备供应中心
襄城区营盘村片区	东至营盘村、南至环山路、西至驤龙国际、北至环城路	6.55	13,989.60	2018-2022年	襄阳市土地储备供应中心
尹集305省道以南片区	东至襄阳南高速入口处、南至襄阳南高速收费站、西至二广高速、北至305省道	0.35	365.13	2018-2022年	襄阳市土地储备供应中心
襄南大道片区	东至207国道、南至马家庄、西至马家庄、北至道路	14.98	15,715.92	2018-2022年	襄阳市土地储备供应中心
麒麟大道片区	东至碧桂园御玺、南至君临山、西至汉丹路、北至碧桂园御玺	5.16	3,080.28	2019-2022年	襄阳市土地储备供应中心
紫薇园地块	东至山体、南至山体、西至紫薇园、北至山体	8.73	9,163.19	2018-2022年	襄阳市土地储备供应中心
尹集片区	东至宋家凸、南至紫薇	5.61	5,882.63	2019-2022	襄阳市土地

	大道、西至襄阳白云人家酒店、北至宋家凸			年	储备供应中心
襄城郊外	东至汉唐大道、南至金家楼、西至铁路线、北至江华路	1.09	1,140.15	2018-2022年	襄阳市土地储备供应中心
合计			72,979.09		

3.资金平衡

本项目对应 8 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 72,979.09 万元，其中：

(1) 尹集片区 2 项目

尹集片区 2 土地储备项目总投资 23,642.19 万元，其中项目融资 20,279.80 万元，其他资金安排 3,362.39 万元。按照资金募集计划，本期债券 20,279.80 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 24,457.45 万元。

表 3-1-1 襄阳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
尹集片区 2 项目	2018		20,279.80		20,279.80	-	-
	2019	20,279.80			20,279.80	835.53	835.53
	2020	20,279.80			20,279.80	835.53	835.53
	2021	20,279.80			20,279.80	835.53	835.53
	2022	20,279.80			20,279.80	835.53	835.53
	2023	20,279.80		20,279.80	-	835.53	21,115.33
	合计		20,279.80	20,279.80		4,177.65	24,457.45

根据土地价格预测数据，尹集片区 2 项目对应的土地出让收入为 71,932.03 万元，扣除 5,394.90 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 66,537.13 万元。

表 3-1-2 尹集片区 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	71,932.03
1	可出让的土地面积	公顷	28.39
2	土地均价	万元/公顷	2,533.71
二	土地扣减项目	万元	5,394.90
1	四项基本政策成本	万元	3,596.60
2	其他政策性成本	万元	1,798.30
三	用于资金平衡相关收益	万元	66,537.13

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 2.72 倍。

(2) 襄城区营盘村片区项目

襄城区营盘村片区土地储备项目总投资 13,989.60 万元，其中项目融资 12,000.00 万元，其他资金安排 1,989.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 14,472.00 万元。

表 3-2-1 襄阳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
襄城区营 盘村片区 项目	2018		12,000.00		12,000.00	-	-
	2019	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2020	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2021	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2022	12,000.00			12,000.00	494.40	494.40
	2023	12,000.00		12,000.00	-	494.40	12,494.40
	合计		12,000.00	12,000.00		2,472.00	14,472.00

根据土地价格预测数据，襄城区营盘村片区项目对应的土地出让收入为 29,478.00 万元，扣除 2,210.85 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 27,267.15 万元。

表 3-2-2 襄城区营盘村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	29,478.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.55
2	土地均价	万元/公顷	4,500.46
二	土地扣减项目	万元	2,210.85
1	四项基本政策成本	万元	1,473.90
2	其他政策性成本	万元	736.95
三	用于资金平衡相关收益	万元	27,267.15

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 1.88 倍。

(3) 尹集 305 省道以南片区项目

尹集 305 省道以南片区土地储备项目总投资 365.13 万元，其中项目融资 313.20 万元，其他资金安排 51.93 万元。按照资金募集计划，本期债券 313.20 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 377.70 万元。

表 3-3-1 襄阳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
尹集 305 省道以南 片区项目	2018		313.20		313.20	-	-
	2019	313.20			313.20	12.90	12.90
	2020	313.20			313.20	12.90	12.90

	2021	313.20			313.20	12.90	12.90
	2022	313.20			313.20	12.90	12.90
	2023	313.20		313.20	-	12.90	326.10
	合计		313.20	313.20		64.50	377.70

根据土地价格预测数据，尹集 305 省道以南片区项目对应的土地出让收入为 783.00 万元，扣除 58.72 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 724.28 万元。

表 3-3-2 尹集 305 省道以南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	783.00
1	可出让的土地面积	公顷	0.35
2	土地均价	万元/公顷	2,237.14
二	土地扣减项目	万元	58.72
1	四项基本政策成本	万元	39.15
2	其他政策性成本	万元	19.57
三	用于资金平衡相关收益	万元	724.28

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 1.92 倍。

（4）襄南大道片区项目

襄南大道片区土地储备项目总投资 15,715.92 万元，其中项目融资 13,480.80 万元，其他资金安排 2,235.12 万元。按照资金募集计划，本期债券 13,480.80 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 16,257.85 万元。

表 3-4-1 襄阳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
襄南大道 片区项目	2018		13,480.80		13,480.80	-	-
	2019	13,480.80			13,480.80	555.41	555.41
	2020	13,480.80			13,480.80	555.41	555.41
	2021	13,480.80			13,480.80	555.41	555.41
	2022	13,480.80			13,480.80	555.41	555.41
	2023	13,480.80		13,480.80	-	555.41	14,036.21
	合计		13,480.80	13,480.80		2,777.05	16,257.85

根据土地价格预测数据，襄南大道片区项目对应的土地出让收入为 56,170.06 万元，扣除 4,212.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 51,957.31 万元。

表 3-4-2 襄南大道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	56,170.06
1	可出让的土地面积	公顷	14.98
2	土地均价	万元/公顷	3,749.67
二	土地扣减项目	万元	4,212.75
1	四项基本政策成本	万元	2,808.50
2	其他政策性成本	万元	1,404.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	51,957.31

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 3.20 倍。

(5) 麒麟大道片区项目

麒麟大道片区土地储备项目总投资 3,080.28 万元，其中项目融资 2,642.20 万元，其他资金安排 438.08 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,642.20 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,186.50 万元。

表 3-5-1 襄阳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
麒麟大道 片区项目	2018		2,642.20		2,642.20	-	-
	2019	2,642.20			2,642.20	108.86	108.86
	2020	2,642.20			2,642.20	108.86	108.86
	2021	2,642.20			2,642.20	108.86	108.86
	2022	2,642.20			2,642.20	108.86	108.86
	2023	2,642.20		2,642.20	-	108.86	2,751.06
	合计		2,642.20	2,642.20		544.30	3,186.50

根据土地价格预测数据，麒麟大道片区项目对应的土地出让收入为 17,485.62 万元，扣除 1,311.42 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 16,174.20 万元。

表 3-5-2 麒麟大道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	17,485.62
1	可出让的土地面积	公顷	5.16
2	土地均价	万元/公顷	3,388.69
二	土地扣减项目	万元	1,311.42
1	四项基本政策成本	万元	874.28
2	其他政策性成本	万元	437.14
三	用于资金平衡相关收益	万元	16,174.20

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 5.08 倍。

(6) 紫薇园地块项目

紫薇园地块土地储备项目总投资 9,163.19 万元，其中项目融资 7,860.00 万元，其他资金安排 1,303.19 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,860.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,479.15 万元。

表 3-6-1 襄阳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
紫薇园地 块项目	2018		7,860.00		7,860.00	-	-
	2019	7,860.00			7,860.00	323.83	323.83
	2020	7,860.00			7,860.00	323.83	323.83
	2021	7,860.00			7,860.00	323.83	323.83
	2022	7,860.00			7,860.00	323.83	323.83
	2023	7,860.00		7,860.00	-	323.83	8,183.83
	合计		7,860.00	7,860.00		1,619.15	9,479.15

根据土地价格预测数据，紫薇园地块项目对应的土地出让收入为 19,650.04 万元，扣除 1,473.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 18,176.29 万元。

表 3-6-2 紫薇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	19,650.04
1	可出让的土地面积	公顷	8.73
2	土地均价	万元/公顷	2,250.86
二	土地扣减项目	万元	1,473.75
1	四项基本政策成本	万元	982.50

2	其他政策性成本	万元	491.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	18,176.29

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 1.92 倍。

（7）尹集片区项目

尹集片区土地储备项目总投资 5,882.63 万元，其中项目融资 5,046.00 万元，其他资金安排 836.63 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,046.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,085.50 万元。

表 3-7-1 襄阳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
尹集片区 项目	2018		5,046.00		5,046.00	-	-
	2019	5,046.00			5,046.00	207.90	207.90
	2020	5,046.00			5,046.00	207.90	207.90
	2021	5,046.00			5,046.00	207.90	207.90
	2022	5,046.00			5,046.00	207.90	207.90
	2023	5,046.00		5,046.00	-	207.90	5,253.90
	合计		5,046.00	5,046.00		1,039.50	6,085.50

根据土地价格预测数据，尹集片区项目对应的土地出让收入为 11,410.01 万元，扣除 855.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 10,554.26 万元。

表 3-7-2 尹集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	11,410.01
1	可出让的土地面积	公顷	5.61
2	土地均价	万元/公顷	2,033.87
二	土地扣减项目	万元	855.75
1	四项基本政策成本	万元	570.50
2	其他政策性成本	万元	285.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,554.26

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 1.73 倍。

（8）襄城郊外项目

襄城郊外土地储备项目总投资 1,140.15 万元，其中项目融资 978.00 万元，其他资金安排 162.15 万元。按照资金募集计划，本期债券 978.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,179.45 万元。

表 3-8-1 襄阳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
襄城郊外 项目	2018		978.00		978.00	-	-
	2019	978.00			978.00	40.29	40.29
	2020	978.00			978.00	40.29	40.29
	2021	978.00			978.00	40.29	40.29
	2022	978.00			978.00	40.29	40.29
	2023	978.00		978.00	-	40.29	1,018.29
	合计		978.00	978.00		201.45	1,179.45

根据土地价格预测数据，襄城郊外项目对应的土地出让收入为 4,890.00 万元，扣除 366.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 4,523.25 万元。

表 3-8-2 襄城郊外项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,890.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.09
2	土地均价	万元/公顷	4,486.24
二	土地扣减项目	万元	366.75
1	四项基本政策成本	万元	244.50
2	其他政策性成本	万元	122.25
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,523.25

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 3.83 倍。

二、2018 年襄州区土地储备项目情况

（一）基本情况

本次襄州区土地储备供应中心参与发行的政府土地储备专项债券发行总额为 20,978.00 万元，涉及襄州区的 2 个区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

襄州区隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部，汉水中游。2015-2017 年，襄州区分别实现一般公共预算收入 311,200.00 万

元、297,700.00 万元和 293,500.00 万元，政府性基金收入分别为 191,500.00 万元、218,700.00 万元和 188,800.00 万元。

表 1 襄州区 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）	5,450,000.00	6,000,000.00	6,500,000.00
一般公共预算收入（万元）	311,200.00	297,700.00	293,500.00
政府性基金收入（万元）	191,500.00	218,700.00	188,800.00
其中：国有土地出让收入（万元）	152,300.00	199,700.00	149,900.00
政府性基金支出（万元）	187,900.00	215,000.00	188,800.00
其中：国有土地出让支出（万元）	152,300.00	195,100.00	149,900.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次襄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襄州区的土地储备项目建设分别为双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储土地储备项目建设及双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北思扬律师事务所合法性审核。

表 2 襄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）			
双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储	东临已转未供地、南临规划路、西临唐白河、北临高压线	6.80	10,152.69	2019-2022 年	襄阳市襄州区土地储备供应中心
双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储	东临已转未供地、南临高压线、西临唐白河、北临 316 国道	13.42	17,137.97	2019-2022 年	襄阳市襄州区土地储备供应中心
合计			27,290.66		

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 27,290.66 万元，其中：

(1) 双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储项目

双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储项目总投资 10,152.69 万元，项目融资 7,805.08 万元，其他资金安排 2,347.61 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,805.08 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,412.93 万元。

表 3-1-1 襄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
双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储项目	2018		7,805.08		7,805.08	-	-
	2019	7,805.08			7,805.08	321.57	321.57
	2020	7,805.08			7,805.08	321.57	321.57
	2021	7,805.08			7,805.08	321.57	321.57
	2022	7,805.08			7,805.08	321.57	321.57
	2023	7,805.08		7,805.08	-	321.57	8,126.65
	合计		7,805.08	7,805.08		1,607.85	9,412.93

根据土地价格预测数据，双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储项目对应的土地出让收入为 12,486.00 万元，扣除 936.45 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,549.55 万元。

表 3-1-2 双沟镇赵寨村第 0001 块土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,486.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.80
2	土地均价	万元/公顷	1,836.18
二	土地扣减项目	万元	936.45
1	四项基本政策成本	万元	624.30
2	其他政策性成本	万元	312.15
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,549.55

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 1.23 倍。

（2）双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储项目

双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储项目总投资 17,137.97 万元，项目融资 13,172.92 万元，其他资金安排 3,965.05 万元。按照资金募集计划，本期债券 13,172.92 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 15,886.52 万元。

表 3-2-1 襄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
双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储项目	2018		13,172.92		13,172.92	-	-
	2019	13,172.92			13,172.92	542.72	542.72
	2020	13,172.92			13,172.92	542.72	542.72
	2021	13,172.92			13,172.92	542.72	542.72
	2022	13,172.92			13,172.92	542.72	542.72
	2023	13,172.92		13,172.92		542.72	13,715.64
	合计		13,172.92	13,172.92		2,713.60	15,886.52

根据土地价格预测数据，双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储项目对应的土地出让收入为 21,076.68 万元，扣除 1,580.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 19,495.93 万元。

表 3-2-2 双沟镇赵寨村第 0002 块土地收储项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	21,076.68
1	可出让的土地面积	公顷	13.40
2	土地均价	万元/公顷	1,572.89
二	土地扣减项目	万元	1,580.75
1	四项基本政策成本	万元	1,053.83
2	其他政策性成本	万元	526.92
三	用于资金平衡相关收益	万元	19,495.93

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 1.23 倍。

三、2018 年南漳县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次南漳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 5,000.00 万元，涉及南漳县的 1 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

南漳县隶属湖北省襄阳市，位于湖北省西北部。2015-2017 年，南漳县分别实现一般公共预算收入 141,200.00 万元、

136,400.00 万元和 133,200.00 万元，政府性基金收入分别为 26,500.00 万元、20,700.00 万元和 23,900.00 万元。

表 1 南漳县 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）	2,120,200.00	2,310,200.00	2,555,700.00
一般公共预算收入（万元）	141,200.00	136,400.00	133,200.00
政府性基金收入（万元）	26,500.00	20,700.00	23,900.00
其中：国有土地出让收入（万元）	23,500.00	19,500.00	21,500.00
政府性基金支出（万元）	41,800.00	35,900.00	52,400.00
其中：国有土地出让支出（万元）	23,600.00	25,200.00	20,500.00

2.项目情况

按照财政部要求，此次南漳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南漳县的城北新区综合体项目（星级酒店片区）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思扬律师事务所合法性审核。

表 2 南漳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）			
城北新区综合体项目（星级酒店片区）	东至金漳大道，南至皇室名著，西至规划徐庶北路，北至建设大道	20.00	7,623.00	2019-2022 年	南漳县土地储备中心
合计			7,623.00		

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 7,623.00 万元，为城北新区综合体项目（星级酒店片区）项目。

城北新区综合体项目（星级酒店片区）土地储备项目总投资 7,623.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 2,623.00 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 南漳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
城北新区 综合体项 目（星级 酒店片 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，城北新区综合体项目（星级酒店片区）项目对应的土地出让收入为 21,000.00 万元，扣除 1,575.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 19,425.00 万元。

表 3-2 城北新区综合体项目（星级酒店片区）项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	21,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,050.00
二	土地扣减项目	万元	1,575.00
1	四项基本政策成本	万元	1,050.00
2	其他政策性成本	万元	525.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	19,425.00

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 3.22 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，襄阳市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 1.73-5.08 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师事务所（特殊普通合伙）深圳分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。