

2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）
——2019年湖北省政府专项债券（二、三期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

大信鄂咨字[2019]第 0001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. HUBEI BRANCH



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信鄂咨字[2019]第 0001 号

我们接受武汉市财政局的委托，对 2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）（以下简称“本期债券”）相关棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一、二期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的武汉市 9 个改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入或其他收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）本次债券应付本息情况

湖北省武汉市共计 9 个改造项目本次计划发行专项债券 706,445.00 万元，期限为 5 年、10 年，按照 2019 年 1 月 4 日中债网公布的 5 年期、10 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，5 年期、10 年期债券发行利率分别按 3.54%、3.84% 测算。

1、湖北省武汉市本级 8 个改造项目计划发行专项债券 696,445.00 万元。

(1) 宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目计划发行专项债券 120,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	120,000.00		120,000.00	3.54%	4,248.00
第二年	120,000.00		120,000.00	3.54%	4,248.00
第三年	120,000.00		120,000.00	3.54%	4,248.00
第四年	120,000.00		120,000.00	3.54%	4,248.00
第五年	120,000.00	120,000.00		3.54%	4,248.00
合计		120,000.00			21,240.00

(2) 合作路地块棚户区改造项目计划发行专项债券 25,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	25,000.00		25,000.00	3.54%	885.00
第二年	25,000.00		25,000.00	3.54%	885.00
第三年	25,000.00		25,000.00	3.54%	885.00
第四年	25,000.00		25,000.00	3.54%	885.00
第五年	25,000.00	25,000.00		3.54%	885.00
合计		25,000.00			4,425.00

(3) 银博扩大地块棚户区改造项目计划发行专项债券 9,800.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	9,800.00		9,800.00	3.54%	346.92
第二年	9,800.00		9,800.00	3.54%	346.92
第三年	9,800.00		9,800.00	3.54%	346.92

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第四年	9,800.00		9,800.00	3.54%	346.92
第五年	9,800.00	9,800.00		3.54%	346.92
合计		9,800.00			1,734.60

(4) 汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目计划发行专项债券 50,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率(%)	应付利息
第一年	50,000.00		50,000.00	3.54%	1,770.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.54%	1,770.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.54%	1,770.00
第四年	50,000.00		50,000.00	3.54%	1,770.00
第五年	50,000.00	50,000.00		3.54%	1,770.00
合计		50,000.00			8,850.00

(5) 磨子桥片棚户区改造项目计划发行专项债券 200,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	200,000.00		200,000.00	3.54%	7,080.00
第二年	200,000.00		200,000.00	3.54%	7,080.00
第三年	200,000.00		200,000.00	3.54%	7,080.00
第四年	200,000.00		200,000.00	3.54%	7,080.00
第五年	200,000.00	200,000.00		3.54%	7,080.00
合计		200,000.00			35,400.00

(6) 徐东铁四院片棚户区改造项目计划发行专项债券 50,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.84%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第四年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第五年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第六年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第七年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第八年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第九年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第十年	50,000.00	50,000.00		3.84%	1,920.00
合计		50,000.00			19,200.00

(7) 后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目计划发行专项债券 50,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.84%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第四年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第五年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第六年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第七年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第八年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第九年	50,000.00		50,000.00	3.84%	1,920.00
第十年	50,000.00	50,000.00		3.84%	1,920.00
合计		50,000.00			19,200.00

(8) 谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目计划发行专项债券 191,645.00 万元，假设债券票面利率为 3.84%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第二年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第三年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第四年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第五年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第六年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第七年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第八年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第九年	191,645.00		191,645.00	3.84%	7,359.17
第十年	191,645.00	191,645.00		3.84%	7,359.17
合计		191,645.00			73,591.68

2、湖北省武汉市蔡甸区 1 个改造项目计划发行专项债券 10,000.00 万元。

(1) 新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目计划发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券票面利率为 3.54%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	3.54%	354.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.54%	354.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.54%	354.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.54%	354.00
第五年	10,000.00	10,000.00		3.54%	354.00
合计		10,000.00			1,770.00

(二) 已有债券应付本息情况

1、湖北省武汉市本级 6 个改造项目已发行专项债券 563,000.00 万元。

(1) 宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目已发行专项债券 50,000.00 万元，债券票面利率为 3.98%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第四年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第五年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第六年	50,000.00		50,000.00	3.98%	1,990.00
第七年	50,000.00	50,000.00		3.98%	1,990.00
合计		50,000.00			13,930.00

(2) 银博扩大地块棚户区改造项目已发行专项债券 10,000.00 万元，债券票面利率为 3.79%，期限 3 年，每年年末支付利息，第三年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	3.79%	379.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.79%	379.00
第三年	10,000.00	10,000.00		3.79%	379.00
合计		10,000.00			1,137.00

(3) 磨子桥片棚户区改造项目已发行专项债券 200,000.00 万元，债券票面利率为 3.98%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第二年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第三年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第四年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第五年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第六年	200,000.00		200,000.00	3.98%	7,960.00
第七年	200,000.00	200,000.00		3.98%	7,960.00
合计		200,000.00			55,720.00

(4) 徐东铁四院片棚户区改造项目已发行专项债券 53,000.00 万元，其中 33,000.00 万元债券票面利率为 4.01%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第二年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第三年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第四年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第五年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第六年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第七年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第八年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30
第九年	33,000.00		33,000.00	4.01%	1,323.30

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第十年	33,000.00	33,000.00		4.01%	1,323.30
合计		33,000.00			13,233.00

20,000.00 万元债券票面利率为 3.94%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	3.94%	788.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.94%	788.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.94%	788.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.94%	788.00
第五年	20,000.00	20,000.00		3.94%	788.00
合计		20,000.00			3,940.00

(5) 后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目已发行专项债券 100,000.00 万元，债券票面利率为 4.01%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第二年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第三年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第四年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第五年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第六年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第七年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第八年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第九年	100,000.00		100,000.00	4.01%	4,010.00
第十年	100,000.00	100,000.00		4.01%	4,010.00
合计		100,000.00			40,100.00

(6) 谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目已发行专项债券 150,000.00 万元，债券票面利率为 4.01%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第二年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第三年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第四年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第五年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第六年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第七年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第八年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第九年	150,000.00		150,000.00	4.01%	6,015.00
第十年	150,000.00	150,000.00		4.01%	6,015.00
合计		150,000.00			60,150.00

2、湖北省武汉市蔡甸区 1 个改造项目已发行专项债券 18,000.00 万元。

(1) 新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目已发行专项债券 18,000.00 万元，债券票面利率为 3.98%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年末偿还本金，专项债券应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第二年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第三年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第四年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第五年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第六年	18,000.00		18,000.00	3.98%	716.40
第七年	18,000.00	18,000.00		3.98%	716.40
合计		18,000.00			5,014.80

(三) 已有借款应付本息情况

1、湖北省武汉市蔡甸区 1 个改造项目已有借款 50,000.00 万元。

(1) 新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目已发生一笔借款，借款利率为以基准利率为基准上浮一定比例的浮动利率，在对该笔借款利率进行测算时，我们假定借款利率为下表中的借款利率不变，该借款明细如下：

单位：人民币万元

贷款金融机构名称	贷款起始时间	借款期限	贷款本金	年利率	利率性质
招商银行	2017 年 10 月	60 个月	50,000.00	6.50%	浮动利率

该笔银行借款还款付息明细如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	50,000.00	10,000.00	40,000.00	6.50%	3,250.00
第二年	40,000.00	10,000.00	30,000.00	6.50%	2,600.00
第三年	30,000.00	10,000.00	20,000.00	6.50%	1,950.00
第四年	20,000.00	10,000.00	10,000.00	6.50%	1,300.00
第五年	10,000.00	10,000.00		6.50%	650.00
合计		50,000.00			9,750.00

(四) 申请后续债券融资应付本息情况

1、湖北省武汉市本级 8 个改造项目计划申请后续债券融资 3,900,373.31 万元。

(1) 宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目计划申请后续债券融资 124,798.65 万元，假设利率为 4.50%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	124,798.65		124,798.65	4.50%	5,615.94
第二年	124,798.65		124,798.65	4.50%	5,615.94
第三年	124,798.65		124,798.65	4.50%	5,615.94
第四年	124,798.65		124,798.65	4.50%	5,615.94
第五年	124,798.65	124,798.65		4.50%	5,615.94
合计		124,798.65			28,079.70

(2) 合作路地块棚户区改造项目计划申请后续债券融资 9,800.00 万元，假设利率为 4.50%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	9,800.00		9,800.00	4.50%	441.00
第二年	9,800.00		9,800.00	4.50%	441.00
第三年	9,800.00		9,800.00	4.50%	441.00
第四年	9,800.00		9,800.00	4.50%	441.00
第五年	9,800.00	9,800.00		4.50%	441.00
合计		9,800.00			2,205.00

(3) 银博扩大地块棚户区改造项目计划申请后续债券融资 92,200.00 万元，假设利率为 4.50%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，其他融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	92,200.00		92,200.00	4.50%	4,149.00
第二年	92,200.00		92,200.00	4.50%	4,149.00
第三年	92,200.00		92,200.00	4.50%	4,149.00
第四年	92,200.00		92,200.00	4.50%	4,149.00
第五年	92,200.00	92,200.00		4.50%	4,149.00
合计		92,200.00			20,745.00

(4) 汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目计划申请后续债券融资 592,000.00 万元，假设利率为 4.50%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率(%)	应付利息
第一年	592,000.00		592,000.00	4.50%	26,640.00
第二年	592,000.00		592,000.00	4.50%	26,640.00
第三年	592,000.00		592,000.00	4.50%	26,640.00
第四年	592,000.00		592,000.00	4.50%	26,640.00
第五年	592,000.00	592,000.00		4.50%	26,640.00
合计		592,000.00			133,200.00

(5) 磨子桥片棚户区改造项目计划申请后续债券融资 585,462.62 万元，假设利率为 4.50%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	585,462.62		585,462.62	4.50%	26,345.82
第二年	585,462.62		585,462.62	4.50%	26,345.82
第三年	585,462.62		585,462.62	4.50%	26,345.82
第四年	585,462.62		585,462.62	4.50%	26,345.82
第五年	585,462.62	585,462.62		4.50%	26,345.82
合计		585,462.62			131,729.09

(6) 徐东铁四院片棚户区改造项目计划申请后续债券融资 1,517,000.00 万元，假设利率为 4.50%，期限 7 年，每年年末支付利息，第七年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第二年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第三年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第四年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第五年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第六年	1,517,000.00		1,517,000.00	4.50%	68,265.00
第七年	1,517,000.00	1,517,000.00		4.50%	68,265.00
合计		1,517,000.00			477,855.00

(7) 后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目计划申请后续债券融资 92,118.34 万元，假设利率为 4.50%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第二年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第三年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第四年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第五年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第六年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第七年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第八年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第九年	92,118.34		92,118.34	4.50%	4,145.33
第十年	92,118.34	92,118.34		4.50%	4,145.33
合计		92,118.34			41,453.25

(8) 谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目计划申请后续债券融资 886,993.70 万元，假设利率为 4.50%，期限 10 年，每半年支付利息，第十年末偿还本金，申请后续债券融资应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第二年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第三年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第四年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第五年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第六年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第七年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第八年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第九年	886,993.70		886,993.70	4.50%	39,914.72
第十年	886,993.70	886,993.70		4.50%	39,914.72
合计		886,993.70			399,147.17

二、预计出让产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期土地出让收入。

武汉市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.80%、8.80%，近三年平均增速为 8.20%，预计 2018 年 GDP 增速为 7.80%，低于近三年平均增速。结合近期党中央和国务院对房地产市场发展制定的各项方针政策，考虑将项目地价增速适当降低，目标增速假设为 6.00%。然后分别以目标增速（6.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划年度取得土地出让收入。

(二) 假设所有地块在当前时点全部出让所取得的收入

序号	项目名称	项目投资 (万元)	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目	332,311.86	60,000.00	260,000.00	14,092.02	366,392.52
2	合作路地块棚户区改造项目	43,074.55	9,200.00	21,700.00	9,305.37	20,192.65
						33,024.00
	小计	43,074.55				53,216.65
3	银博扩大地块棚户区改造项目	140,751.17	80,900.00	210,500.00	8,956.17	188,527.38
4	汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目	705,666.83	82,333.00	491,528.01	16,764.05	824,000.01

序号	项目名称	项目投资 (万元)	土地面积 (平米)	建筑面积 (平米)	单价 (元/平米)	总价 (万元)
5	磨子桥片棚户区改造项目	1,103,552.62	140,000.00	700,000.00	19,800.00	1,386,000.00
	五年期小计	2,325,357.03				2,818,136.56
6	徐东铁四院片棚户区改造项目	2,247,560.74	410,853.16	1,634,200.00	13,044.73	2,131,770.26
7	后湖街堤边片(长江新城)棚户区改造项目	362,922.80	375,200.00	989,600.00	7,666.55	758,681.64
8	谏家矶一期片(长江新城)棚户区改造项目	1,788,394.67	733,352.98	3,255,544.32	6,902.23	2,247,052.35
	十年期小计	4,398,878.21				5,137,504.25
	武汉市本级小计	6,724,235.24				7,958,421.07
9	新天还建社区(一区、二区)棚户区改造项目	93,579.47				106,000.00
	武汉市蔡甸区小计	93,579.47				106,000.00

注：武汉市本级合作路地块棚户区改造项目除土地出让收入外还有其他收益 33,024.00 万元。武汉市蔡甸区新天还建社区(一区、二区)棚户区改造项目为其他收益 106,000.00 万元。

后湖街堤边片(长江新城)棚户区改造项目、谏家矶一期片(长江新城)棚户区改造项目由于进一步摸底调查后基础数据发生了变化，故项目投资金额与去年披露的不一致。

(三) 预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

湖北省武汉市本级 8 个改造项目：

1、按 6.00 增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目	武汉市本级五年期项目	武汉市本级十年期项目
各年预计土地出让收入	3,516,140.44	7,507,341.17
扣除项	467,566.60	1,165,085.16
可用于资金平衡的土地相关收益	3,048,573.84	6,342,256.01
各年预计其他收益	33,024.00	
可用于资金平衡的相关收益合计	3,081,597.84	6,342,256.01
应付本息合计	2,527,456.66	4,238,627.14
本息覆盖倍数	1.22	1.50

2、按 6.00 增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目	武汉市本级五年期项目	武汉市本级十年期项目
各年预计土地出让收入	3,437,203.11	7,226,122.93
扣除项	440,986.55	1,069,752.18
可用于资金平衡的土地相关收益	2,996,216.56	6,156,370.75

项目	武汉市本级五年期项目	武汉市本级十年期项目
各年预计其他收益	33,024.00	
可用于资金平衡的相关收益合计	3,029,240.56	6,156,370.75
应付本息合计	2,527,456.66	4,238,627.14
本息覆盖倍数	1.20	1.45

3、按 6.00 增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目	武汉市本级五年期项目	武汉市本级十年期项目
各年预计土地出让收入	3,359,602.40	6,955,769.80
扣除项	414,856.58	978,102.47
可用于资金平衡的土地相关收益	2,944,745.82	5,977,667.33
各年预计其他收益	33,024.00	
可用于资金平衡的相关收益合计	2,977,769.83	5,977,667.33
应付本息合计	2,527,456.66	4,238,627.14
本息覆盖倍数	1.18	1.41

湖北省武汉市蔡甸区 1 个改造项目：

单位：人民币万元

项目	武汉市蔡甸区五年期项目
各年预计其他收益	106,000.00
可用于资金平衡的相关收益	106,000.00
应付本息合计	94,534.80
本息覆盖倍数	1.12

附件：项目收益及现金流入评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所



二〇一九年二月十三日



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以武汉市9个改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入或其他收益为基础,结合项目的建设期、近几年武汉市地块成交的情况、2018年GDP的增速、政策性基金等扣除项,对预测期间经济环境等的理想估计假设为前提,编制2019年武汉市棚户区改造项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 拟发行债券基本情况

1、湖北省武汉市本级8个改造项目计划发行专项债券696,445.00万元。

(1)湖北省武汉市本级拟于2019年发行总额为404,800.00万元的5年期棚改专项债券,其中120,000.00万元用于宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目、25,000.00万元用于合作路地块棚户区改造项目、9,800.00万元用于银博扩大地块棚户区改造项目、50,000.00万元用于汉正天街63、64、67号地块棚户区改造项目、200,000.00万元用于磨子桥片棚户区改造项目。

债券基本情况表

债券名称	2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）
债券发行规模	404,800.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（2）湖北省武汉市本级拟于 2019 年发行总额为 291,645.00 万元的 10 年期棚改专项债券，其中 50,000.00 万元用于徐东铁四院片棚户区改造项目、50,000.00 万元用于后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目、191,645.00 万元用于谌家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目。

债券基本情况表

债券名称	2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（二期）
债券发行规模	291,645.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

2、湖北省武汉市蔡甸区 1 个改造项目计划发行专项债券 10,000.00 万元。

湖北省武汉市蔡甸区拟于 2019 年发行总额为 10,000.00 万元的 5 年期棚改专项债券，用于新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目。

债券基本情况表

债券名称	2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）
债券发行规模	10,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（二）投资估算与资金筹措方式

1、湖北省武汉市本级本次棚户区改造专项债券涉及 8 个项目，投资估算与资金筹措方式如下（单位：万元）：

序号	项目名称	项目总投资额	本次申请债券金额	已发债券	其他融资	自有资金
1	宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目	332,311.86	120,000.00	50,000.00	124,798.65	37,513.21
2	合作路地块棚户区改造项目	43,074.55	25,000.00		9,800.00	8,274.55
3	银博扩大地块棚户区改造项目	140,751.17	9,800.00	10,000.00	92,200.00	28,751.17

序号	项目名称	项目总投资额	本次申请债券金额	已发债券	其他融资	自有资金
4	汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目	705,666.83	50,000.00		592,000.00	63,666.83
5	磨子桥片棚户区改造项目	1,103,552.62	200,000.00	200,000.00	585,462.62	118,090.00
6	徐东铁四院片棚户区改造项目	2,247,560.74	50,000.00	53,000.00	1,517,000.00	627,560.74
7	后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目	362,922.80	50,000.00	100,000.00	92,118.34	120,804.46
8	谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目	1,788,394.67	191,645.00	150,000.00	886,993.70	559,755.97

2、湖北省武汉市蔡甸区本次棚户区改造专项债券涉及 1 个项目，投资估算与资金筹措方式如下（单位：万元）：

序号	项目名称	项目总投资额	本次申请债券金额	已发债券	其他融资	自有资金
1	新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目	93,579.47	10,000.00	18,000.00	50,000.00	15,579.47

3、资金平衡

根据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发〔2007〕31 号文件）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27 号）、《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35 号）等相关文件的规定，以上地块出让收益剔除上述扣除项目后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

在测算过程中，首先对出让地块在现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测地块出让日的出让收入，根据现行政策，扣除政策性提留后，即为预测的项目收益，详细过程如下：

1、假设全部地块在当前条件下出让所取得的收入

（1）湖北省武汉市本级本次棚户区改造专项债券涉及 8 个项目

①宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目

地块名称	土地面积（平方米）	容积率	总建筑面积（平方米）	楼面地价（元/平方米）	当前时点土地总价（万元）
项目包 1	60,000.00	4.33	260,000.00	14,092.02	366,392.52

②合作路地块棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	9,200.00	2.36	21,700.00	9,305.37	20,192.65

合作路地块棚户区改造项目除土地出让收入外还有其他收益 33,024.00 万元。

③银博扩大地块棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	80,900.00	2.60	210,500.00	8,956.17	188,527.38

④汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	82,333.00	5.97	491,528.01	16,764.05	824,000.01

⑤磨子桥片棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	140,000.00	5.00	700,000.00	19,800.00	1,386,000.00

⑥徐东铁四院片棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	64,817.72	4.72	306,000.00	12,000.00	367,200.00
项目包 2	30,452.70	6.19	188,600.00	13,000.00	245,180.00
项目包 3	43,526.99	5.75	250,100.00	13,000.00	325,130.00
项目包 4	45,898.74	3.51	161,000.00	12,000.00	193,200.00
项目包 5	6,442.89	3.00	19,300.00	11,000.00	21,230.00
项目包 6	11,727.67	2.29	26,800.00	15,000.00	40,200.00
项目包 7	48,048.17	3.82	183,700.00	13,800.00	253,506.00
项目包 8	31,456.71	4.50	141,600.00	13,000.00	184,080.00
项目包 9	9,153.57	2.80	25,600.00	11,000.00	28,160.00
项目包 10	31,721.60	4.50	142,700.00	15,000.00	214,050.00
项目包 11	34,330.63	4.50	188,800.00	13,000.00	245,440.00
项目包 12	11,176.86			1,583.46	1,769.81
项目包 13	28,445.30			3,095.39	8,804.93
项目包 14	13,653.61			2,797.44	3,819.52
合计	410,853.16	3.98	1,634,200.00	13,044.73	2,131,770.26

⑦后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	340,800.00	2.50	852,000.00	7,961.76	678,341.95
项目包 2	34,400.00	4.00	137,600.00	5,838.64	80,339.69

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
合计	375,200.00	2.64	989,600.00	7,666.55	758,681.64

⑧ 谌家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目

地块名称	土地面积 (平方米)	容积率	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	当前时点土地总价 (万元)
项目包 1	161,844.11	4.38	708,068.00	7,041.53	498,588.21
项目包 2	171,800.00	4.38	751,625.00	7,041.53	529,259.00
项目包 3	48,808.87	4.38	213,538.82	7,041.53	150,364.00
项目包 4	21,200.00	5.00	106,000.00	5,838.64	61,889.58
项目包 5	224,800.00	4.38	983,500.00	7,041.53	692,534.48
项目包 6	38,800.00	5.00	194,000.00	5,838.64	113,269.62
项目包 7	50,700.00	4.38	221,812.50	7,041.53	156,189.94
项目包 8	6,800.00	5.00	34,000.00	5,838.64	19,851.38
项目包 9	8,600.00	5.00	43,000.00	5,838.64	25,106.15
合计	733,352.98	4.44	3,255,544.32	6,902.23	2,247,052.35

(2) 湖北省武汉市蔡甸区本次棚户区改造专项债券涉及 1 个项目

新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目为政府购买形成的固定收益 106,000.00 万元。

2、预测全部地块在地块出让日出让所取得的收入

(1) 湖北省武汉市本级本次棚户区改造专项债券涉及 8 个项目

① 宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价 (万元)	出让时间	供地时点土地总价 (万元)		
			速增 6% 的 100%	速增 6% 的 90%	速增 6% 的 80%
项目包 1	366,392.52	2022 年	462,562.11	452,177.60	441,968.92

② 合作路地块棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价 (万元)	出让时间	供地时点土地总价 (万元)		
			速增 6% 的 100%	速增 6% 的 90%	速增 6% 的 80%
项目包 1	20,192.65	2022 年	25,492.76	24,920.45	24,357.83

合作路地块棚户区改造项目除土地出让收入外还有其他收益 33,024.00 万元。

③ 银博扩大地块棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价 (万元)	出让时间	供地时点土地总价 (万元)		
			速增 6% 的 100%	速增 6% 的 90%	速增 6% 的 80%
项目包 1	188,527.38	2022 年	238,011.47	232,668.12	227,415.24

④ 汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增6%的100%	速增6%的90%	速增6%的80%
项目包1	824,000.01	2022年	1,040,281.03	1,016,926.73	993,967.88

⑤磨子桥片棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增6%的100%	速增6%的90%	速增6%的80%
项目包1	1,386,000.00	2022年	1,749,793.07	1,710,510.22	1,671,892.54

⑥徐东铁四院片棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增6%的100%	速增6%的90%	速增6%的80%
项目包1	367,200.00	2020年	412,585.92	407,928.36	403,297.23
项目包2	245,180.00	2023年	328,106.15	318,924.66	309,949.87
项目包3	325,130.00	2023年	435,097.28	422,921.83	411,020.48
项目包4	193,200.00	2020年	217,079.52	214,628.97	212,192.33
项目包5	21,230.00	2025年	31,922.07	30,678.51	29,476.71
项目包6	40,200.00	2025年	60,445.94	58,091.20	55,815.53
项目包7	253,506.00	2021年	301,929.70	296,831.56	291,791.13
项目包8	184,080.00	2026年	293,395.55	280,369.97	267,853.22
项目包9	28,160.00	2025年	42,342.23	40,692.74	39,098.64
项目包10	214,050.00	2026年	341,163.18	326,016.90	311,462.31
项目包11	245,440.00	2023年	391,194.07	373,826.62	357,137.62
项目包12	1,769.81		1,769.81	1,769.81	1,769.81
项目包13	8,804.93		8,804.93	8,804.93	8,804.93
项目包14	3,819.52		3,819.52	3,819.52	3,819.52
合计	2,131,770.26		2,869,655.87	2,785,305.57	2,703,489.31

⑦后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增6%的100%	速增6%的90%	速增6%的80%
项目包1	678,341.95	2022年	856,391.09	837,165.11	818,264.68
项目包2	80,339.69	2028年	143,876.14	135,936.55	128,393.48
合计	758,681.64		1,000,267.23	973,101.66	946,658.16

⑧谡家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增6%的100%	速增6%的90%	速增6%的80%
项目包1	498,588.21	2022年	629,456.12	615,324.84	601,432.83
项目包2	529,259.00	2028年	947,822.26	895,518.08	845,826.09

地块名称	当前时点土地总价（万元）	出让时间	供地时点土地总价（万元）		
			速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
项目包 3	150,364.00	2024 年	213,294.21	206,151.99	199,210.20
项目包 4	61,889.58	2025 年	93,059.05	89,433.83	85,930.34
项目包 5	692,534.48	2028 年	1,240,223.77	1,171,783.85	1,106,761.96
项目包 6	113,269.62	2026 年	180,534.56	172,519.55	164,817.64
项目包 7	156,189.94	2027 年	263,879.61	250,737.07	238,179.62
项目包 8	19,851.38	2028 年	35,550.79	33,588.97	31,725.13
项目包 9	25,106.15	2023 年	33,597.69	32,657.52	31,738.51
合计	2,247,052.35		3,637,418.07	3,467,715.70	3,305,622.33

(2) 湖北省武汉市蔡甸区本次棚户区改造专项债券涉及 1 个项目

新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目为政府购买形成的固定收益 106,000.00 万元。

3、需扣除的提留项目

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

(1) 国有土地收益基金、业务费用：依据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办[2017]56 号）等政策文件，土地出让后需计提的专项资金如下：国有土地收益基金按土地出让总价的 2.5% 计取；业务费用按出让收益 2% 计取。

(2) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27 号），按照土地出让收益的 10.00% 计算。

(3) 农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发[2008]35 号），按照土地出让平均纯收益的 15% 计算。武汉市实际按照土地出让面积 13.5 元/平方米计算。

4、项目土地出让收益预测

(1) 湖北省武汉市本级本次棚户区改造专项债券涉及 8 个项目

①宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	462,562.11	452,177.60	441,968.92
扣除项	52,481.65	48,961.30	45,500.56
1、计提业务费用（按收益 2%）	2,602.61	2,394.91	2,190.74
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	11,564.05	11,304.44	11,049.22
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	81.00	81.00	81.00
4、计提教育资金（按收益 10%）	12,744.66	11,726.98	10,726.53
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	12,744.66	11,726.98	10,726.53
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	12,744.66	11,726.98	10,726.53
净收益	410,080.46	403,216.30	396,468.36
应付利息合计	63,249.70	63,249.70	63,249.70
应付本金合计	294,798.65	294,798.65	294,798.65
本息合计	358,048.35	358,048.35	358,048.35
利息保障倍数	1.15	1.13	1.11

②合作路地块棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	25,492.76	24,920.45	24,357.83
扣除项	649.74	635.43	621.37
1、计提业务费用（按收益 2%）			
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	637.32	623.01	608.95
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	12.42	12.42	12.42
4、计提教育资金（按收益 10%）			
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）			
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）			
净收益	24,843.02	24,285.02	23,736.46
其他收益	33,024.00	33,024.00	33,024.00
收益合计	57,867.02	57,309.02	56,760.46
应付利息合计	6,630.00	6,630.00	6,630.00
应付本金合计	34,800.00	34,800.00	34,800.00
本息合计	41,430.00	41,430.00	41,430.00
利息保障倍数	1.40	1.38	1.37

③银博扩大地块棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	238,011.47	232,668.12	227,415.24
扣除项	36,563.39	34,752.00	32,971.27
1、计提业务费用（按收益 2%）	1,945.01	1,838.14	1,733.09
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	5,950.29	5,816.70	5,685.38

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	109.22	109.22	109.22
4、计提教育资金（按收益 10%）	9,519.63	8,995.98	8,481.20
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	9,519.63	8,995.98	8,481.20
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	9,519.63	8,995.98	8,481.20
净收益	201,448.08	197,916.12	194,443.97
应付利息合计	23,616.60	23,616.60	23,616.60
应付本金合计	112,000.00	112,000.00	112,000.00
本息合计	135,616.60	135,616.60	135,616.60
利息保障倍数	1.49	1.46	1.43

④汉正天街 63、64、67 号地块棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	1,040,281.03	1,016,926.73	993,967.88
扣除项	131,137.99	123,220.88	115,437.83
1、计提业务费用（按收益 2%）	6,691.28	6,224.20	5,765.02
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	26,007.03	25,423.17	24,849.20
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	111.15	111.15	111.15
4、计提教育资金（按收益 10%）	32,776.18	30,487.46	28,237.49
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	32,776.18	30,487.46	28,237.49
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	32,776.18	30,487.46	28,237.49
净收益	909,143.04	893,705.85	878,530.05
应付利息合计	142,050.00	142,050.00	142,050.00
应付本金合计	642,000.00	642,000.00	642,000.00
本息合计	784,050.00	784,050.00	784,050.00
利息保障倍数	1.16	1.14	1.12

⑤磨子桥片棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	1,749,793.07	1,710,510.22	1,671,892.54
扣除项	246,733.83	233,416.94	220,325.55
1、计提业务费用（按收益 2%）	12,920.81	12,135.15	11,362.80
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	43,744.83	42,762.76	41,797.31
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	189.00	189.00	189.00
4、计提教育资金（按收益 10%）	63,293.06	59,443.34	55,658.81
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	63,293.06	59,443.34	55,658.81
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	63,293.06	59,443.34	55,658.81
净收益	1,503,059.24	1,477,093.28	1,451,566.99
应付利息合计	222,849.09	222,849.09	222,849.09

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
应付本金合计	985,462.62	985,462.62	985,462.62
本息合计	1,208,311.71	1,208,311.71	1,208,311.71
利息保障倍数	1.24	1.22	1.20

⑥徐东铁四院片棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	2,869,655.87	2,785,305.57	2,703,489.31
扣除项	267,451.82	238,857.07	211,121.36
1、计提业务费用（按收益 2%）	12,440.90	10,753.90	9,117.57
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	71,741.40	69,632.64	67,587.23
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	554.65	554.65	554.65
4、计提教育资金（按收益 10%）	60,904.96	52,638.63	44,620.63
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	60,904.96	52,638.63	44,620.63
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	60,904.96	52,638.63	44,620.63
净收益	2,602,204.04	2,546,448.50	2,492,367.95
应付利息合计	514,228.00	514,228.00	514,228.00
应付本金合计	1,620,000.00	1,620,000.00	1,620,000.00
本息合计	2,134,228.00	2,134,228.00	2,134,228.00
利息保障倍数	1.22	1.19	1.17

⑦后湖街堤边片（长江新城）棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	1,000,267.23	973,101.66	946,658.16
扣除项	225,471.70	216,262.57	207,298.22
1、计提业务费用（按收益 2%）	12,745.89	12,202.58	11,673.71
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	25,006.68	24,327.54	23,666.45
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	506.52	506.52	506.52
4、计提教育资金（按收益 10%）	62,404.20	59,741.98	57,150.51
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	62,404.20	59,741.98	57,150.51
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	62,404.20	59,741.98	57,150.51
净收益	774,795.53	756,839.09	739,359.94
应付利息合计	100,753.25	100,753.25	100,753.25
应付本金合计	242,118.34	242,118.34	242,118.34
本息合计	342,871.59	342,871.59	342,871.59
利息保障倍数	2.26	2.21	2.16

⑧谏家矶一期片（长江新城）棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	速增 6%的 100%	速增 6%的 90%	速增 6%的 80%
收入	3,637,418.07	3,467,715.70	3,305,622.33
扣除项	672,161.64	614,632.54	559,682.88
1、计提业务费用（按收益 2%）	36,976.64	33,582.59	30,340.72
2、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	90,935.45	86,692.89	82,640.56
3、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	990.03	990.03	990.03
4、计提教育资金（按收益 10%）	181,086.51	164,455.68	148,570.53
5、计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	181,086.51	164,455.68	148,570.53
6、计提农田水利建设资金（按收益 10%）	181,086.51	164,455.68	148,570.53
净收益	2,965,256.43	2,853,083.17	2,745,939.44
应付利息合计	532,888.85	532,888.85	532,888.85
应付本金合计	1,228,638.70	1,228,638.70	1,228,638.70
本息合计	1,761,527.55	1,761,527.55	1,761,527.55
利息保障倍数	1.68	1.62	1.56

(2) 湖北省武汉市蔡甸区本次棚户区改造专项债券涉及 1 个项目

新天还建社区（一区、二区）棚户区改造项目

单位：人民币万元

项目	固定收益
其他收益	106,000.00
应付利息合计	16,534.80
应付本金合计	78,000.00
本息合计	94,534.80
利息保障倍数	1.12

经上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖北省武汉市棚改项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入或其他收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。