

2018 年湖北省鄂州市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：鄂州市合计 309,981.00 万元，均为鄂州市本级（含区）项目。其中，3 年期债券 137,243.00 万元；5 年期债券 172,738.00 万元。

一、2018 年鄂州市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次鄂州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 309,981.00 万元，分为 3 年期和 5 年期两个期限发行，涉及鄂州市的 21 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

湖北省鄂州市，位于中国中部，长江中游南岸，是中国优秀旅游城市，湖北省历史文化名城，武汉城市圈的成员城市之一，鄂东水陆交通枢纽之一。2015-2017 年，鄂州市分别实现一般公共预算收入 252,158.41 万元、290,986.84 万元和 346,612.78 万元，政府性基金收入分别为 177,135.01 万元、47,758.31 万元和 125,165.01 万元。

表 1 鄂州市 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）	4,846,000.00	5,798,600.00	6,863,500.00
一般公共预算收入（万元）	252,158.41	290,986.84	346,612.78
政府性基金收入（万元）	177,135.01	47,758.31	125,165.01
其中：国有土地出让收入（万元）	127,995.97	27,602.35	47,678.31
政府性基金支出（万元）	173,549.01	45,554.44	86,047.13
其中：国有土地出让支出（万元）	131,421.46	17,487.14	65,456.86

2. 项目情况

按照财政部要求，此次鄂州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鄂州市本级的鄂州市土地储备项目建设分别为原体育中心地块土地储备项目建设、体育中心北侧地块土地储备项目建设、滨湖东路西侧地块土地储备项目建设、英山社区地块土地储备项目建设、汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目建设、熊八升地块土地储备项目建设、建委东边地块（含团结激光）土地储备项目建设、庙岭红莲湖地块土地储备项目建设、半导体产业园地块土地储备项目建设、五丈港金融小镇地块土地储备项目建设、小桥地块土地储备项目建设、鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目建设、月河岛地块土地储备项目建设、双港大桥地块土地储备项目建设、地铁小镇地块 1 土地储备项目建设、地铁小镇地块 2 土地储备项目建设、地铁小镇地块 3 土地储备项目建设、柏家边地块土地储备项目建设、梧桐湖原信用社地块土地储备项目建设、原信用社地块 3 土地储备项

目建设及梁子岛地块土地储备项目建设，共 21 个项目。目前，上述土地储备项目均已经通过大成律师事务所合法性审核。

表 2 鄂州市土地储备项目概况

序号	项目名称	项目概况		项目总投资（亿元）	计划出让时间	项目实施方
		四至范围	项目面积（公顷）			
市本级三年期土地储备专项债券项目						
1	原体育中心地块土地储备项目	滨湖东路东侧、大桥连接线西侧	45.93	4.42	2018 年	鄂州市土地储备中心
2	体育中心北侧地块土地储备项目	将军大道以南，三大中心以东，燕沙路以西	56.20	3.63	2018 年	鄂州市土地储备中心
3	滨湖东路西侧地块土地储备项目	滨湖东路西侧，学府路南北两侧，洋澜湖东侧	24.80	5.13	2018 年-2019 年	鄂州市土地储备中心
4	英山社区地块土地储备项目	滨湖东路以东，吴楚大道以北，葛山大道以西，英山路以南	31.50	3.36	2018 年	鄂州市土地储备中心
5	汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目	汇贤路西侧，城际铁路南侧，滨湖西路东侧，马鞍山路北侧	41.87	5.92	2019 年	鄂州市土地储备中心
6	熊八升地块土地储备项目	迎宾大道与吴都大道交汇处西北角	6.53	1.33	2019 年	鄂州市土地储备中心
7	建委东边地块（含团结	汇贤路与吴都大道交汇处东北角	6.67	0.40	2019 年	鄂州市土地储备中心

	激光)土地 储备项目					
8	庙岭红莲湖 地块土地储 备项目	红莲湖以东,红莲 大道以西,安城方 村以南	204.47	27.88	2018年 -2019 年	鄂州市 土地储 备中心
9	半导体产业 园地块土地 储备项目	西临武汉,武黄高 速两侧	133.33	11.09	2019年 -2020 年	鄂州市 土地储 备中心
合计		-	551.30	63.16	-	-

市本级五年期土地储备改造专项债券项目

1	五丈港金融 小镇地块土 地储备项目	鄂东大道以北、大 桥连接线以东、文 塘路以西、沿江大 道以南,四道围合 地块	113.33	9.86	2019年 -2021 年	鄂州市 土地储 备中心
2	小桥地块土 地储备项目	滨湖西路东侧、葛 山大道北侧	10.60	1.19	2020年	鄂州市 土地储 备中心
3	鄂州大道银 山段地块 (含2017 年土地专项 债券泽林银 山地块)土 地储备项目	鄂州大道银山段东 西两侧,铁路以 西,角龙山以北	113.87	16.21	2019年 -2021 年	鄂州市 土地储 备中心
4	月河岛地块 土地储备项 目	长港以西,新港以 东	40.53	4.61	2020年	鄂州市 土地储 备中心
5	双港大桥地 块土地储备 项目	双港大桥两侧	47.47	5.23	2020年	鄂州市 土地储 备中心
6	地铁小镇地 块1土地储 备项目	高新大道以南,创 业大道以东	13.20	1.12	2019年	鄂州市 土地储 备中心

7	地铁小镇地块2土地储备项目	香港路以南，创业大道以东	33.93	2.86	2019 年	鄂州市土地储备中心
8	地铁小镇地块3土地储备项目	澳门路以南，创业大道以东	14.73	1.26	2019 年	鄂州市土地储备中心
9	柏家边地块土地储备项目	文塘路以西，吴楚大道两侧，区检察院东侧	12.93	1.44	2020 年	鄂州市土地储备中心
10	梧桐湖原信用社地块土地储备项目	梧桐湖新区东南部	18.87	4.44	2020 年	鄂州市土地储备中心
11	原信用社地块3土地储备项目	红莲湖新城红莲大道西侧	7.40	1.74	2020 年	鄂州市土地储备中心
12	梁子岛地块土地储备项目	梁子岛建设新街	2.07	0.48	2021 年	鄂州市土地储备中心
合计		-	428.93	50.44	-	-

3. 资金平衡

本项目对应 21 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 1,136,002.94 万元，其中：

（1）原体育中心地块土地储备项目

原体育中心地块土地储备项目总投资 44,173.45 万元，项目融资 26,029.00 万元，其他资金安排 18,144.45 万元。按照资金募集计划，本期债券 20,229.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 22,638.27 万元；2017 年已发行专项债券 5,800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,015.10 万元。

表 3-1-1 鄂州市本级土地储备项目融资还本付息情况表

单位：万元

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
2017		5,800.00		5,800.00	-	-
2018	5,800.00	20,229.00		26,029.00	243.02	243.02
2019	26,029.00			26,029.00	1,046.11	1,046.11
2020	26,029.00			26,029.00	1,046.11	1,046.11
2021	26,029.00		20,229.00	5,800.00	1,046.11	21,275.11
2022	5,800.00		5,800.00	-	243.02	6,043.02
合计		26,029.00	26,029.00		3,624.37	29,653.37

根据土地价格预测数据，原体育中心地块土地储备项目对应的土地出让收入为 315,000.00 万元，扣除 55,125.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 259,875.00 万元。

表 3-1-2 原体育中心地块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	315,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	35.00
2	土地均价	万元/公顷	9,000.00
二	土地扣减项目	万元	55,125.00
1	四项基本政策成本	万元	23,625.00
2	其他政策性成本	万元	31,500.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	259,875.00

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 8.76 倍。

(2) 体育中心北侧地块土地储备项目

体育中心北侧地块土地储备项目总投资 36,350.58 万元，项目融资 20,578.00 万元，其他资金安排 15,772.58 万元。按照资金募集计划，本期债券 20,578.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 23,028.84 万元。

表 3-2-1 鄂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
体育中心 北侧 地块 土地 储备 项目	2017				-	-	-
	2018		20,578.00		20,578.00	-	-
	2019	20,578.00			20,578.00	816.95	816.95
	2020	20,578.00			20,578.00	816.95	816.95
	2021	20,578.00		20,578.00	-	816.95	21,394.95
	2022				-	-	-
	合计		20,578.00	20,578.00		2,450.85	23,028.85

根据土地价格预测数据，体育中心北侧地块土地储备项目对应的土地出让收入为 259,500.00 万元，扣除 45,412.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 214,087.50 万元。

表 3-2-2 体育中心北侧地块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	259,500.00
1	可出让的土地面积	公顷	34.60
2	土地均价	万元/公顷	7,500.00
二	土地扣减项目	万元	45,412.50
1	四项基本政策成本	万元	19,462.50
2	其他政策性成本	万元	25,950.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	214,087.50

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 9.30 倍。

(3) 滨湖东路西侧地块土地储备项目

滨湖东路西侧地块土地储备项目总投资 51,349.48 万元，项目融资 5,943.00 万元，其他资金安排 45,406.48 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,943.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 6,650.82 万元。

表 3-3-1 鄂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
滨湖东 路西侧 地块土 地储备 项目	2017				-	-	-
	2018		5,943.00		5,943.00	-	-
	2019	5,943.00			5,943.00	235.94	235.94
	2020	5,943.00			5,943.00	235.94	235.94
	2021	5,943.00		5,943.00	-	235.94	6,178.94
	2022				-	-	-
	合计		5,943.00	5,943.00		707.82	6,650.82

根据土地价格预测数据，滨湖东路西侧地块土地储备项目对应的土地出让收入为 121,000.07 万元，扣除 21,175.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 99,825.07 万元。

表 3-3-2 滨湖东路西侧地块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	121,000.07

1	可出让的土地面积	公顷	14.67
2	土地均价	万元/公顷	8,248.13
二	土地扣减项目	万元	21,175.00
1	四项基本政策成本	万元	9,075.00
2	其他政策性成本	万元	12,100.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	99,825.07

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 15.01 倍。

(4) 英山社区地块土地储备项目

英山社区地块土地储备项目总投资 33,584.11 万元，项目融资 1,105.50 万元，其他资金安排 32,478.61 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,105.60 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 1,237.17 万元。

表 3-4-1 鄂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
英山社区地块 土储项目	2017				-	-	-
	2018		1,105.60		1,105.60	-	-
	2019	1,105.60			1,105.60	43.89	43.89
	2020	1,105.60			1,105.60	43.89	43.89
	2021	1,105.60		1,105.60	-	43.89	1,149.49
	2022				-	-	-
	合计		1,105.60	1,105.60		131.67	1,237.17

根据土地价格预测数据，英山社区地块土地储备项目对应的土地出让收入为 19,650.00 万元，扣除 3,438.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 16,211.25 万元。

表 3-4-2 英山社区地块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	19,650.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.62
2	土地均价	万元/公顷	7,500.00
二	土地扣减项目	万元	3,438.75
1	四项基本政策成本	万元	1,473.75
2	其他政策性成本	万元	1,965.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	16,211.25

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 13.10 倍。

(5) 汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目

汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目总投资 59,229.69 万元，项目融资 13,669.50 万元，其他资金安排 45,560.19 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,269.50 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 11,492.70 万元；2017 年已发行专项债券 3,400.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,112.30 万元。

表 3-5-1 鄂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
汇贤路西 侧地块 (含 2017 年土地专 项债券赵 家新屋地 块)	2017		3,400.00		3,400.00	-	-
	2018	3,400.00	10,269.60		13,669.60	142.46	142.46
	2019	13,669.60			13,669.60	550.16	550.16
	2020	13,669.60			13,669.60	550.16	550.16
	2021	13,669.60		10,269.60	3,400.00	550.16	10,819.76
	2022	3,400.00		3,400.00	-	142.46	3,542.46
	合计		13,669.60	13,669.60		1,935.40	15,605.00

根据土地价格预测数据，汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目对应的土地出让收入为 95,499.95 万元，扣除 16,712.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 78,787.45 万元。

表 3-5-2 汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）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	95,499.95
1	可出让的土地面积	公顷	12.73
2	土地均价	万元/公顷	7,501.96
二	土地扣减项目	万元	16,712.50
1	四项基本政策成本	万元	7,162.50
2	其他政策性成本	万元	9,550.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	78,787.45

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 5.05 倍。

(6) 熊八升地块土地储备项目

熊八升地块土地储备项目总投资 13,292.39 万元，项目融资 4,324.00 万元，其他资金安排 8,968.39 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,324.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 4,838.98 万元。

表 3-6-1 鄂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
熊八升 地块土 储项目	2017				-	-	-
	2018		4,324.00		4,324.00	-	-
	2019	4,324.00			4,324.00	171.66	171.66
	2020	4,324.00			4,324.00	171.66	171.66
	2021	4,324.00		4,324.00	-	171.66	4,495.66
	2022				-	-	-
	合计		4,324.00	4,324.00		514.98	4,838.98

根据土地价格预测数据，熊八升地块土地储备项目对应的土地出让收入为 25,199.99 万元，扣除 4,410.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 20,789.99 万元。

表 3-6-2 熊八升地块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	25,199.99
1	可出让的土地面积	公顷	3.73
2	土地均价	万元/公顷	6,756.03
二	土地扣减项目	万元	4,410.00
1	四项基本政策成本	万元	1,890.00
2	其他政策性成本	万元	2,520.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	20,789.99

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 4.30 倍。

(7) 建委东边地块（含团结激光）土地储备项目

建委东边地块（含团结激光）土地储备项目总投资 3,988.47 万元，项目融资 1,535.00 万元，其他资金安排 2,453.47 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,535.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 1,717.82 万元。

表 3-7-1 鄂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
建委东 边地块 （含团 结激 光）	2017				-	-	-
	2018		1,535.00		1,535.00	-	-
	2019	1,535.00			1,535.00	60.94	60.94
	2020	1,535.00			1,535.00	60.94	60.94
	2021	1,535.00		1,535.00	-	60.94	1,595.94
	2022				-	-	-
	合计		1,535.00	1,535.00		182.82	1,717.82

根据土地价格预测数据，建委东边地块（含团结激光）土地储备项目对应的土地出让收入为 29,700.00 万元，扣除 5,197.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 24,502.50 万元。

表 3-7-2 建委东边地块（含团结激光）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	29,700.00

1	可出让的土地面积	公顷	3.60
2	土地均价	万元/公顷	8,250.00
二	土地扣减项目	万元	5,197.50
1	四项基本政策成本	万元	2,227.50
2	其他政策性成本	万元	2,970.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	24,502.50

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 14.26 倍。

(8) 庙岭红莲湖地块土地储备项目

庙岭红莲湖地块土地储备项目总投资 278,788.35 万元，项目融资 50,559.00 万元，其他资金安排 228,229.35 万元。按照资金募集计划，本期债券 50,559.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 56,580.57 万元。

表 3-8-1 鄂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
庙岭 红莲 湖地 块收 储项 目	2017				-	-	-
	2018		50,559.00		50,559.00	-	-
	2019	50,559.00			50,559.00	2,007.19	2,007.19
	2020	50,559.00			50,559.00	2,007.19	2,007.19
	2021	50,559.00		50,559.00	-	2,007.19	52,566.19
	2022				-	-	-
	合计		50,559.00	50,559.00		6,021.57	56,580.57

根据土地价格预测数据，庙岭红莲湖地块土地储备项目对应的土地出让收入为 1,070,200.07 万元，扣除 187,285.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 882,915.07 万元。

表 3-8-2 庙岭红莲湖地块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	1,070,200.07
1	可出让的土地面积	公顷	204.47
2	土地均价	万元/公顷	5,234.02
二	土地扣减项目	万元	187,285.00
1	四项基本政策成本	万元	80,265.00
2	其他政策性成本	万元	107,020.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	882,915.07

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 15.60 倍。

（9）半导体产业园地块土地储备项目

半导体产业园地块土地储备项目总投资 110,923.89 万元，项目融资 22,700.00 万元，其他资金安排 88,223.89 万元。按照资金募集计划，本期债券 22,700.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 25,403.57 万元。

表 3-9-1 鄂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
半导体产业园地块土地储备项目	2017				-	-	-
	2018		22,700.00		22,700.00	-	-
	2019	22,700.00			22,700.00	901.19	901.19
	2020	22,700.00			22,700.00	901.19	901.19
	2021	22,700.00		22,700.00	-	901.19	23,601.19
	2022				-	-	-
	合计		22,700.00	22,700.00		2,703.57	25,403.57

根据土地价格预测数据，半导体产业园地块土地储备项目对应的土地出让收入为 699,999.83 万元，扣除 122,500.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 577,499.83 万元。

表 3-9-2 半导体产业园地块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	699,999.83
1	可出让的土地面积	公顷	133.33
2	土地均价	万元/公顷	5,250.13
二	土地扣减项目	万元	122,500.00
1	四项基本政策成本	万元	52,500.00
2	其他政策性成本	万元	70,000.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	577,499.83

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 22.73 倍。

(10) 五丈港金融小镇地块土地储备项目

五丈港金融小镇地块土地储备项目总投资 98,578.31 万元，项目融资 39,940.00 万元，其他资金安排 58,638.31 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,940.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 13,193.65 万元；2017 年已发行专项债券 29,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 35,075.50 万元。

表 3-10-1 鄂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
五丈港金融小镇地块土地储备项目	2017		29,000.00		29,000.00	-	-
	2018	29,000.00	10,940.00		39,940.00	1,215.10	1,215.10
	2019	39,940.00			39,940.00	1,665.83	1,665.83
	2020	39,940.00			39,940.00	1,665.83	1,665.83
	2021	39,940.00			39,940.00	1,665.83	1,665.83
	2022	39,940.00		29,000.00	10,940.00	1,665.83	30,665.83
	2023	10,940.00		10,940.00	-	450.73	11,390.73
	合计		39,940.00	39,940.00		8,329.15	48,269.15

根据土地价格预测数据，五丈港金融小镇地块土地储备项目对应的土地出让收入为 384,999.96 万元，扣除 67,375.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 317,624.96 万元。

表 3-10-2 五丈港金融小镇地块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	384,999.96
1	可出让的土地面积	公顷	46.67
2	土地均价	万元/公顷	8,249.41
二	土地扣减项目	万元	67,375.00
1	四项基本政策成本	万元	28,875.00
2	其他政策性成本	万元	38,500.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	317,624.96

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 6.58 倍。

(11) 小桥地块土地储备项目

小桥地块土地储备项目总投资 11,930.31 万元，项目融资 9,596.00 万元，其他资金安排 2,334.31 万元。按照资金募集计

划，本期债券 9,596.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 11,572.80 万元。

表 3-11-1 鄂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
小桥 地块 土地 储备 项目	2017				-	-	-
	2018		9,596.00		9,596.00	-	-
	2019	9,596.00			9,596.00	395.36	395.36
	2020	9,596.00			9,596.00	395.36	395.36
	2021	9,596.00			9,596.00	395.36	395.36
	2022	9,596.00			9,596.00	395.36	395.36
	2023	9,596.00		9,596.00	-	395.36	9,991.36
	合计		9,596.00	9,596.00		1,976.80	11,572.80

根据土地价格预测数据，小桥地块土地储备项目对应的土地出让收入为 63,600.00 万元，扣除 11,130.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 52,470.00 万元。

表 3-11-2 小桥地块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	63,600.00
1	可出让的土地面积	公顷	10.60
2	土地均价	万元/公顷	6,000.00
二	土地扣减项目	万元	11,130.00
1	四项基本政策成本	万元	4,770.00
2	其他政策性成本	万元	6,360.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	52,470.00

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 4.53 倍。

(12) 鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目

鄂州大道银山段地块(含 2017 年土地专项债券泽林银山地块)土地储备项目总投资 162,093.85 万元,项目融资 72,262.00 万元,其他资金安排 89,831.85 万元。按照资金募集计划,本期债券 52,262.00 万元,期限为 5 年,预计债券存续期本息累计 63,027.95 万元;2017 年已发行专项债券 20,000.00 万元,期限为 5 年,预计债券存续期本息累计 24,190.00 万元。

表 3-12-1 鄂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
鄂州大道 银山段地 块（含 2017 年 土地专项 债券泽林 银山地 块）土地 储备项目	2017		20,000.00		20,000.00	-	-
	2018	20,000.00	52,262.00		72,262.00	838.00	838.00
	2019	72,262.00			72,262.00	2,991.19	2,991.19
	2020	72,262.00			72,262.00	2,991.19	2,991.19
	2021	72,262.00			72,262.00	2,991.19	2,991.19
	2022	72,262.00		20,000.00	52,262.00	2,991.19	22,991.19
	2023	52,262.00		52,262.00	-	2,153.19	54,415.19
	合计		72,262.00	72,262.00		14,955.95	87,217.95

根据土地价格预测数据，鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目对应的土地出让收入为 422,399.98 万元，扣除 73,920.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 348,479.98 万元。

表 3-12-2 鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）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	422,399.98
1	可出让的土地面积	公顷	93.87
2	土地均价	万元/公顷	4,499.84
二	土地扣减项目	万元	73,920.00
1	四项基本政策成本	万元	31,680.00
2	其他政策性成本	万元	42,240.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	348,479.98

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 4.00 倍。

（13）月河岛地块土地储备项目

月河岛地块土地储备项目总投资 46,071.80 万元，项目融资 41,940.00 万元，其他资金安排 4,131.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,940.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,369.65 万元；2017 年已发行专项债券 35,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 42,332.50 万元。

表 3-13-1 鄂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
月河 岛地 块土 地储	2017		35,000.00		35,000.00	-	-
	2018	35,000.00	6,940.00		41,940.00	1,466.50	1,466.50
	2019	41,940.00			41,940.00	1,752.43	1,752.43
	2020	41,940.00			41,940.00	1,752.43	1,752.43
	2021	41,940.00			41,940.00	1,752.43	1,752.43

备项目	2022	41,940.00		35,000.00	6,940.00	1,752.43	36,752.43
	2023	6,940.00		6,940.00	-	285.93	7,225.93
	合计		41,940.00	41,940.00		8,762.15	50,702.15

根据土地价格预测数据，月河岛地块土地储备项目对应的土地出让收入为 212,799.93 万元，扣除 37,240.00 元后，可用于资金平衡的项目收益为 175,559.93 万元。

表 3-13-2 月河岛地块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	212,799.93
1	可出让的土地面积	公顷	40.53
2	土地均价	万元/公顷	5,250.43
二	土地扣减项目	万元	37,240.00
1	四项基本政策成本	万元	15,960.00
2	其他政策性成本	万元	21,280.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	175,559.93

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 3.46 倍。

（14）双港大桥地块土地储备项目

双港大桥地块土地储备项目总投资 52,272.26 万元，项目融资 25,867.00 万元，其他资金安排 26,405.26 万元。按照资金募集计划，本期债券 19,367.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 23,356.60 万元；2017 年已发行专项债券 6,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,861.75 万元。

表 3-14-1 鄂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
双港 大桥 地块 土地 储备 项目	2017		6,500.00		6,500.00	-	-
	2018	6,500.00	19,367.00		25,867.00	272.35	272.35
	2019	25,867.00			25,867.00	1,070.27	1,070.27
	2020	25,867.00			25,867.00	1,070.27	1,070.27
	2021	25,867.00			25,867.00	1,070.27	1,070.27
	2022	25,867.00		6,500.00	19,367.00	1,070.27	7,570.27
	2023	19,367.00		19,367.00	-	797.92	20,164.92
	合计		25,867.00	25,867.00		5,351.35	31,218.35

根据土地价格预测数据，双港大桥地块土地储备项目对应的土地出让收入为 284,800.06 万元，扣除 49,840.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 234,960.06 万元。

表 3-14-2 双港大桥地块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	284,800.06
1	可出让的土地面积	公顷	47.47
2	土地均价	万元/公顷	5,999.58
二	土地扣减项目	万元	49,840.00
1	四项基本政策成本	万元	21,360.00
2	其他政策性成本	万元	28,480.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	234,960.06

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 7.53 倍。

(15) 地铁小镇地块 1 土地储备项目

地铁小镇地块 1 土地储备项目总投资 11,202.42 万元，项目融资 3,746.00 万元，其他资金安排 7,456.42 万元。按照资金募

集计划，本期债券 3,746.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,517.70 万元。

表 3-15-1 鄂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
地铁小镇地块 1 土储项目	2017				-	-	-
	2018		3,746.00		3,746.00	-	-
	2019	3,746.00			3,746.00	154.34	154.34
	2020	3,746.00			3,746.00	154.34	154.34
	2021	3,746.00			3,746.00	154.34	154.34
	2022	3,746.00			3,746.00	154.34	154.34
	2023	3,746.00		3,746.00	-	154.34	3,900.34
	合计		3,746.00	3,746.00		771.70	4,517.70

根据土地价格预测数据，地铁小镇地块 1 土地储备项目对应的土地出让收入为 99,000.00 万元，扣除 17,325.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 81,675.00 万元。

表 3-15-2 地铁小镇地块 1 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	99,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.60
2	土地均价	万元/公顷	15,000.00
二	土地扣减项目	万元	17,325.00
1	四项基本政策成本	万元	7,425.00
2	其他政策性成本	万元	9,900.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	81,675.00

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 18.08 倍。

(16) 地铁小镇地块 2 土地储备项目

地铁小镇地块 2 土地储备项目总投资 28,640.59 万元，项目融资 7,741.00 万元，其他资金安排 20,899.59 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,741.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,335.65 万元。

表 3-16-1 鄂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
地铁 小镇 地块 2 土 储项 目	2017				-	-	-
	2018		7,741.00		7,741.00	-	-
	2019	7,741.00			7,741.00	318.93	318.93
	2020	7,741.00			7,741.00	318.93	318.93
	2021	7,741.00			7,741.00	318.93	318.93
	2022	7,741.00			7,741.00	318.93	318.93
	2023	7,741.00		7,741.00	-	318.93	8,059.93
	合计		7,741.00	7,741.00		1,594.65	9,335.65

根据土地价格预测数据，地铁小镇地块 2 土地储备项目对应的土地出让收入为 198,500.04 万元，扣除 34,737.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 163,762.54 万元。

表 3-16-2 地铁小镇地块 2 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	198,500.04
1	可出让的土地面积	公顷	13.24
2	土地均价	万元/公顷	14,992.45
二	土地扣减项目	万元	34,737.50
1	四项基本政策成本	万元	14,887.50

2	其他政策性成本	万元	19,850.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	163,762.54

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 17.54 倍。

(17) 地铁小镇地块 3 土地储备项目

地铁小镇地块 3 土地储备项目总投资 12,562.16 万元，项目融资 4,882.00 万元，其他资金安排 7,680.16 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,882.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,887.70 万元。

表 3-17-1 鄂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
地铁 小镇 地块 3 土 储项 目	2017				-	-	-
	2018		4,882.00		4,882.00	-	-
	2019	4,882.00			4,882.00	201.14	201.14
	2020	4,882.00			4,882.00	201.14	201.14
	2021	4,882.00			4,882.00	201.14	201.14
	2022	4,882.00			4,882.00	201.14	201.14
	2023	4,882.00		4,882.00	-	201.14	5,083.14
	合计		4,882.00	4,882.00		1,005.00	5,887.70

根据土地价格预测数据，地铁小镇地块 3 土地储备项目对应的土地出让收入为 110,499.97 万元，扣除 19,337.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 91,162.47 万元。

表 3-17-2 地铁小镇地块 3 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	110,499.97
1	可出让的土地面积	公顷	7.365.00
2	土地均价	万元/公顷	15,003.39
二	土地扣减项目	万元	19,337.50
1	四项基本政策成本	万元	8,287.50
2	其他政策性成本	万元	11,050.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	91,162.47

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 15.48 倍。

（18）柏家边地块土地储备项目

柏家边地块土地储备项目总投资 14,418.59 万元，项目融资 10,055.00 万元，其他资金安排 4,363.59 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,055.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 12,126.35 万元。

表 3-18-1 鄂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
柏家边地块收储项目	2017				-	-	-
	2018		10,055.00		10,055.00	-	-
	2019	10,055.00			10,055.00	414.27	414.27
	2020	10,055.00			10,055.00	414.27	414.27
	2021	10,055.00			10,055.00	414.27	414.27
	2022	10,055.00			10,055.00	414.27	414.27
	2023	10,055.00		10,055.00	-	414.27	10,469.27
	合计		10,055.00	10,055.00		2,071.35	12,126.35

根据土地价格预测数据，柏家边地块土地储备项目对应的土地出让收入为 77,600.04 万元，扣除 13,580.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 64,020.04 万元。

表 3-18-2 柏家边地块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	77,600.04
1	可出让的土地面积	公顷	12.93
2	土地均价	万元/公顷	6,001.55
二	土地扣减项目	万元	13,580.00
1	四项基本政策成本	万元	5,820.00
2	其他政策性成本	万元	7,760.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	64,020.04

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 5.28 倍。

(19) 梧桐湖原信用社地块土地储备项目

梧桐湖原信用社地块土地储备项目总投资 44,358.09 万元，项目融资 31,436.00 万元，其他资金安排 12,922.09 万元。按照资金募集计划，本期债券 31,436.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 37,911.80 万元。

表 3-19-1 鄂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
梧桐湖原信用社地块收储项目	2017				-	-	-
	2018		31,436.00		31,436.00	-	-
	2019	31,436.00			31,436.00	1,295.16	1,295.16
	2020	31,436.00			31,436.00	1,295.16	1,295.16
	2021	31,436.00			31,436.00	1,295.16	1,295.16
	2022	31,436.00			31,436.00	1,295.16	1,295.16
	2023	31,436.00		31,436.00	-	1,295.16	32,731.16
	合计		31,436.00	31,436.00		6,475.80	37,911.80

根据土地价格预测数据，梧桐湖原信用社地块土地储备项目对应的土地出让收入为 99049.95 万元，扣除 17,333.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 81,716.20 万元。

表 3-19-2 梧桐湖原信用社地块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	99049.95
1	可出让的土地面积	公顷	18.87
2	土地均价	万元/公顷	5,249.07
二	土地扣减项目	万元	17,333.75
1	四项基本政策成本	万元	7,428.75
2	其他政策性成本	万元	9,905.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	81,716.20

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 2.16 倍。

(20) 原信用社地块 3 土地储备项目

原信用社地块 3 土地储备项目总投资 17,398.40 万元，项目融资 12,330.00 万元，其他资金安排 5,068.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,330.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 14,870.00 万元。

表 3-20-1 鄂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
原信用 社地 块 3 土 储项 目	2017	-	-	-	-	-	-
	2018	-	12,330.00	-	12,330.00	-	-
	2019	12,330.00	-	-	12,330.00	508.00	508.00
	2020	12,330.00	-	-	12,330.00	508.00	508.00
	2021	12,330.00	-	-	12,330.00	508.00	508.00
	2022	12,330.00	-	-	12,330.00	508.00	508.00
	2023	12,330.00	-	12,330.00	-	508.00	12,838.00
	合计	-	12,330.00	12,330.00	-	2,540.00	14,870.00

根据土地价格预测数据，原信用社地块 3 土地储备项目对应的土地出让收入为 55,500.00 万元，扣除 9,712.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 45,787.50 万元。

表 3-20-2 原信用社地块 3 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	55,500.00

1	可出让的土地面积	公顷	7.40
2	土地均价	万元/公顷	7,500.00
二	土地扣减项目	万元	9,712.50
1	四项基本政策成本	万元	4,162.50
2	其他政策性成本	万元	5,550.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	45,787.50

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 3.08 倍。

(21) 梁子岛地块土地储备项目

梁子岛地块土地储备项目总投资 4,756.39 万元，项目融资 3,443.00 万元，其他资金安排 1,313.39 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,443.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,152.25 万元。

表 3-21-1 鄂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
梁子 岛地 块土 地储 备项 目	2017	-	-	-	-	-	-
	2018	-	3,443.00	-	3,443.00	-	-
	2019	3,443.00	-	-	3,443.00	141.85	141.85
	2020	3,443.00	-	-	3,443.00	141.85	141.85
	2021	3,443.00	-	-	3,443.00	141.85	141.85
	2022	3,443.00	-	-	3,443.00	141.85	141.85
	2023	3,443.00	-	3,443.00	-	141.85	3,584.85
	合计	-	3,443.00	3,443.00	-	709.25	4,152.25

根据土地价格预测数据，梁子岛地块土地储备项目对应的土地出让收入为 10,850.01 万元，扣除 1,898.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 8,951.26 万元。

表 3-21-2 梁子岛地块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	10,850.01
1	可出让的土地面积	公顷	2.07
2	土地均价	万元/公顷	5,241.55
二	土地扣减项目	万元	1,898.75
1	四项基本政策成本	万元	813.75
2	其他政策性成本	万元	1,085.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,951.26

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 2.16 倍。

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 年期测算利率为 3.97%，5 年期债券测算利率为 4.12%。

综上所述，鄂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 2.16-22.73 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成本，债券偿还安全度较高。