

附件 1

2018 年湖北省黄石市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：黄石市合计 147,900.00 万元。其中：黄石市本级(含区)100,000.00 万元、大冶市 8,000.00 万元、阳新县 39,900.00 万元。其中：黄石市 3 年期债券合计 100,000.00 万元、5 年期债券合计 47,900.00 万元。

一、2018 年黄石市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次黄石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 100,000.00 万元，涉及黄石市本级的 15 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

黄石市隶属湖北省黄石市，位于鄂东南部。2015-2017 年，黄石市分别实现一般公共预算收入 500,916.00 万元、499,737.00 万元和 523,577.00 万元，政府性基金收入分别为 237,818.00 万元、237,853.00 万元和 496,540.00 万元。

表 1 黄石市本级 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）	5,801,200.00	6,167,200.00	7,107,400.00
一般公共预算收入（万元）	500,916.00	499,737.00	523,577.00
政府性基金收入（万元）	237,818.00	237,853.00	496,540.00
其中：国有土地出让收入（万元）	194,038.00	198,303.00	466,710.00
政府性基金支出（万元）	250,918.00	263,286.00	392,441.00
其中：国有土地出让支出（万元）	193,222.00	218,505.00	348,966.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次黄石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黄石市的土地储备项目建设，分别为圣明路以西大棋路以北收储项目土地储备项目建设、圣明路以西金山大道以北收储项目土地储备项目建设、圣明路以东大棋路以北收储项目土地储备项目建设、A26 路以东 B28 路以南收储项目土地储备项目建设、下陆区团城山湿地公园入口地块（粮库片土地收储项目范围内）土地储备项目建设、下陆区新下陆有色机修厂片土地收储土地储备项目建设、盛洪卿路环卫家属区地块土地储备项目建设、石灰石矿地块土地储备项目建设、宝钢地块收储土地储备项目建设、下陆区下卫地块收储土地储备项目建设、中铝华中铜业地块收储土地储备项目建设、机械学校地块收储土地储备项目建设、市福利院地块收储土地储备项目建设、泰华化工地块收储土地储备项目建设、及鑫华轮毂地块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大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 黄石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）			
圣明路以西大棋路以北收储项目	东至圣明路；南至大棋路；西至王坛村；北至四棵大道	16.8	16,941.50	2021 年	黄石土地储备中心
圣明路以西金山大道以北收储项目	东至圣明路；南至金山大道；西至奥山星城；北至大广高速连接线	28.88	24,842.20	2021 年	黄石土地储备中心
圣明路以东大棋路以北收储项目	东至大路村；南至大棋路；西至圣明路；北至四棵大道	10.13	3,441.20	2020 年	黄石土地储备中心
A26 路以东 B28	东至百花路；南至大棋	10.99	11,094.00	2020 年	黄石土地储

路以南收储项目	路；西至 A26 路；北至 B28 路				备中心
下陆区团城山湿地公园入口地块（粮库片土地收储项目范围内）	东至湿地公园主入口、西至青鱼路、南至湿地公园、北至广州路	5.57	8,005.00	2018 年	黄石土地储备中心
下陆区新下陆有色机修厂片土地收储	东至规划石明甲路、西至铜花小区、南至规划铜花二路东延、北至鑫天小区	12.00	18,284.90	2019 年	黄石土地储备中心
盛洪卿路环卫家属区地块	仿古街以东、盛洪卿路以北、兴盛巷以西、兴盛巷以南	2.53	9,321.60	2020 年	黄石土地储备中心
石灰石矿地块	106 国道铁山段以南、秀山路以西、鄂州市水泥采石场以东、陆严雁鸿以北	13.33	20,643.20	2020 年	黄石土地储备中心
宝钢地块收储	东为大畈路；北为黄石青岛啤酒厂；西为磁湖路；南为广州路	15.26	16,160.80	2021 年	黄石土地储备中心
下陆区下卫地块收储	东为磁湖路；北为肖家铺路；西为怡园路；南为下陆大道	4.67	4,811.20	2018 年	黄石土地储备中心
中铝华中铜业地块收储	东为铜花社区；北为胜利社区；西为黄石市建筑技术职业学校；南为舒家湾	4.67	4,240.70	2020 年	黄石土地储备中心
机械学校地块收储	东为下陆区杨家山路；北为下陆区普济寺；西为下陆区桐花北路；南为下陆区神牛路	2.77	2,240.80	2020 年	黄石土地储备中心
市福利院地块收储	1. 下陆区：市福利院、市精神病院；2. 西塞山区：市救助站	12.85	10,512.80	2021 年	黄石土地储备中心
泰华化工地块收储	东为沙子口；北为物流大道；西为 112 省道；南为商务大道	22.00	7,460.40	2020-2021 年	黄石土地储备中心
鑫华轮毂地块收储	东为黄石汽车交易市场；北为湖北义城公寓；西为鄂东医疗集团仓库；南为湖北三环离合器公司	8.00	12,402.00	2021 年	黄石土地储备中心
合计			170,402.30		

3. 资金平衡

本项目对应 15 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 170,402.30 万元，其中：

(1) 圣明路以西大棋路以北收储项目

圣明路以西大棋路以北收储项目土地储备项目总投资 16,941.50 万元，项目融资 15,000.00 万元，其他资金安排 1,941.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 15,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 16,786.50 万元。

表 3-1-1 黄石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
圣明路以 西大棋路 以北收储 项目	2018		15,000.00		15,000.00	-	-
	2019	15,000.00			15,000.00	595.50	595.50
	2020	15,000.00			15,000.00	595.50	595.50
	2021	15,000.00		15,000.00	-	595.50	15,595.50
	合计		15,000.00	15,000.00		1,786.50	16,786.50

根据土地价格预测数据，圣明路以西大棋路以北收储项目对应的土地出让收入为 50,400.00 万元，扣除 12,600.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 37,800.00 万元。

表 3-1-2 圣明路以西大棋路以北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	50,400.00
1	可出让的土地面积	公顷	16.80
2	土地均价	万元/公顷	3,000.00
二	土地扣减项目	万元	12,600.00
1	四项基本政策成本	万元	12,600.00
2	其他政策性成本	万元	-

三	用于资金平衡相关收益	万元	37,800.00
---	------------	----	-----------

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 2.25 倍。

（2）圣明路以西金山大道以北收储项目

圣明路以西金山大道以北收储项目土地储备项目总投资 24,842.20 万元，项目融资 22,000.00 万元，其他资金安排 2,842.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 22,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 24,620.20 万元。

表 3-2-1 黄石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
圣明路以 西金山大 道以北收 储项目	2018		22,000.00		22,000.00	-	-
	2019	22,000.00			22,000.00	873.40	873.40
	2020	22,000.00			22,000.00	873.40	873.40
	2021	22,000.00		22,000.00	-	873.40	22,873.40
	合计		22,000.00	22,000.00		2,620.20	24,620.20

根据土地价格预测数据，圣明路以西金山大道以北收储项目对应的土地出让收入为 86,628.90 万元，扣除 21,657.22 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 64,971.68 万元。

表 3-2-2 圣明路以西金山大道以北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	86,628.90
1	可出让的土地面积	公顷	28.88
2	土地均价	万元/公顷	2999.62
二	土地扣减项目	万元	21,657.22
1	四项基本政策成本	万元	21,657.22
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	64,971.68

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 2.64 倍。

(3) 圣明路以东大棋路以北收储项目

圣明路以东大棋路以北收储项目土地储备项目总投资 3,441.20 万元，项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 441.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 3,357.30 万元。

表 3-3-1 黄石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
圣明路以东大棋路以北收储项目	2018		3,000.00		3,000.00	-	-
	2019	3,000.00			3,000.00	119.10	119.10
	2020	3,000.00			3,000.00	119.10	119.10
	2021	3,000.00		3,000.00	-	119.10	3,119.10
	合计		3,000.00	3,000.00		357.30	3,357.30

根据土地价格预测数据，圣明路以东大棋路以北收储项目对应的土地出让收入为 30,399.90 万元，扣除 7,599.97 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 22,799.93 万元。

表 3-3-2 圣明路以东大棋路以北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	30,399.90
1	可出让的土地面积	公顷	10.13
2	土地均价	万元/公顷	3,000.98
二	土地扣减项目	万元	7,599.97
1	四项基本政策成本	万元	7,599.97
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	22,799.93

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 6.79 倍。

（4）A26 路以东 B28 路以南收储项目

A26 路以东 B28 路以南收储项目土地储备项目总投资 11,094.00 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 1,094.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 11,191.00 万元。

表 3-4-1 黄石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
A26 路以 东 B28 路 以南收储 项目	2018		10,000.00		10,000.00	-	-
	2019	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00
	2020	10,000.00			10,000.00	397.00	397.00
	2021	10,000.00		10,000.00	-	397.00	10,397.00
	合计		10,000.00	10,000.00		1,191.00	11,191.00

根据土地价格预测数据，A26 路以东 B28 路以南收储项目对应的土地出让收入为 32,965.20 万元，扣除 8,241.30 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 24,723.90 万元。

表 3-4-2 A26 路以东 B28 路以南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	32,965.20
1	可出让的土地面积	公顷	10.99
2	土地均价	万元/公顷	2999.56
二	土地扣减项目	万元	8,241.30
1	四项基本政策成本	万元	8,241.30
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	24,723.90

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 2.21 倍。

(5) 下陆区团城山湿地公园入口地块项目

下陆区团城山湿地公园入口地块土地储备项目总投资 8,005.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 3,005.00 万元。按

照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 5,595.50 万元。

表 3-5-1 黄石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
下陆区团城山湿地公园入口地块项目	2018		5,000.00		5,000.00	-	-
	2019	5,000.00			5,000.00	198.50	198.50
	2020	5,000.00			5,000.00	198.50	198.50
	2021	5,000.00		5,000.00	-	198.50	5,198.50
	合计		5,000.00	5,000.00		595.50	5,595.50

根据土地价格预测数据，下陆区团城山湿地公园入口地块项目对应的土地出让收入为 29,242.50 万元，扣除 7,310.62 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 21,931.88 万元。

表 3-5-2 下陆区团城山湿地公园入口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	29,242.50
1	可出让的土地面积	公顷	5.57
2	土地均价	万元/公顷	5,250.00
二	土地扣减项目	万元	7,310.62
1	四项基本政策成本	万元	7,310.62
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	21,931.88

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 3.92 倍。

(6) 下陆区新下陆有色机修厂片土地收储项目

下陆区新下陆有色机修厂片土地收储土地储备项目总投资 18,284.90 万元,项目融资 7,000.00 万元,其他资金安排 11,284.90 万元。按照资金募集计划,本期债券 7,000.00 万元,期限为三年,预计债券存续期本息累计 7,833.70 万元。

表 3-6-1 黄石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
下陆区新 下陆有色 机修厂片 土地收储 项目	2018		7,000.00		7,000.00	-	-
	2019	7,000.00			7,000.00	277.90	277.90
	2020	7,000.00			7,000.00	277.90	277.90
	2021	7,000.00		7,000.00	-	277.90	7,277.90
	合计		7,000.00	7,000.00		833.70	7,833.70

根据土地价格预测数据,下陆区新下陆有色机修厂片土地收储项目对应的土地出让收入为 39,600.00 万元,扣除 9,900.00 万元后,可用于资金平衡的项目收益为 29,700.00 万元。

表 3-6-2 下陆区新下陆有色机修厂片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	39,600.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.00
2	土地均价	万元/公顷	3,300.00
二	土地扣减项目	万元	9,900.00
1	四项基本政策成本	万元	9,900.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	29,700.00

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 3.79 倍。

（7）盛洪卿路环卫家属区地块项目

盛洪卿路环卫家属区地块土地储备项目总投资 9,321.60 万元，项目融资 4,000.00 万元，其他资金安排 5,321.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 4,476.40 万元。

表 3-7-1 黄石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
盛洪卿路 环卫家属 区地块项 目	2018		4,000.00		4,000.00	-	-
	2019	4,000.00			4,000.00	158.80	158.80
	2020	4,000.00			4,000.00	158.80	158.80
	2021	4,000.00		4,000.00	-	158.80	4,158.80
	合计		4,000.00	4,000.00		476.40	4,476.40

根据土地价格预测数据，盛洪卿路环卫家属区地块项目对应的土地出让收入为 14,439.81 万元，扣除 3,609.95 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 10,829.86 万元。

表 3-7-2 盛洪卿路环卫家属区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	14,439.81
1	可出让的土地面积	公顷	2.53
2	土地均价	万元/公顷	5,707.44
二	土地扣减项目	万元	3,609.95
1	四项基本政策成本	万元	3,609.95
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,829.86

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 2.42 倍。

(8) 石灰石矿地块项目

石灰石矿地块土地储备项目总投资 20,643.20 万元，项目融资 8,000.00 万元，其他资金安排 12,643.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 8,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 8,952.80 万元。

表 3-8-1 黄石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
石灰石矿 地块项目	2018		8,000.00		8,000.00	-	-
	2019	8,000.00			8,000.00	317.60	317.60
	2020	8,000.00			8,000.00	317.60	317.60
	2021	8,000.00		8,000.00	-	317.60	8,317.60
	合计		8,000.00	8,000.00		952.80	8,952.80

根据土地价格预测数据，石灰石矿地块项目对应的土地出让收入为 43,999.89 万元，扣除 10,999.97 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 32,999.92 万元。

表 3-8-2 石灰石矿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	43,999.89
1	可出让的土地面积	公顷	13.33
2	土地均价	万元/公顷	3,300.82
二	土地扣减项目	万元	10,999.97
1	四项基本政策成本	万元	10,999.97
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,999.92

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 3.69 倍。

(9) 宝钢地块收储项目

宝钢地块收储土地储备项目总投资 16,160.80 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 14,160.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 2,238.20 万元。

表 3-9-1 黄石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
宝钢地块 收储项目	2018		2,000.00		2,000.00	-	-
	2019	2,000.00			2,000.00	79.40	79.40
	2020	2,000.00			2,000.00	79.40	79.40
	2021	2,000.00		2,000.00	-	79.40	2,079.40
	合计		2,000.00	2,000.00		238.20	2,238.20

根据土地价格预测数据，宝钢地块收储项目对应的土地出让收入为 56,080.50 万元，扣除 14,020.12 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 42,060.38 万元。

表 3-9-2 宝钢地块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	56,080.50
1	可出让的土地面积	公顷	10.68
2	土地均价	万元/公顷	5,250.98
二	土地扣减项目	万元	14,020.12
1	四项基本政策成本	万元	14,020.12
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	42,060.38

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 18.79 倍。

（10）下陆区下卫地块收储项目

下陆区下卫地块收储土地储备项目总投资 4,811.20 万元，项目融资 3,000.00 万元，其他资金安排 1,811.20 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 3,357.30 万元。

表 3-10-1 黄石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
下陆区下 卫地块收 储项目	2018		3,000.00		3,000.00	-	-
	2019	3,000.00			3,000.00	119.10	119.10
	2020	3,000.00			3,000.00	119.10	119.10
	2021	3,000.00		3,000.00	-	119.10	3,119.10
	合计		3,000.00	3,000.00		357.30	3,357.30

根据土地价格预测数据，下陆区下卫地块收储项目对应的土地出让收入为 24,517.50 万元，扣除 6,129.37 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 18,388.13 万元。

表 3-10-2 下陆区下卫地块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	24,517.50
1	可出让的土地面积	公顷	4.67
2	土地均价	万元/公顷	5,250.00
二	土地扣减项目	万元	6,129.37
1	四项基本政策成本	万元	6,129.37
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	18,388.13

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 5.48 倍。

(11) 中铝华中铜业地块收储项目

中铝华中铜业地块收储土地储备项目总投资 4,240.70 万元，项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 3,240.70 万元。按照资金募

集计划，本期债券 1,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 1,119.10 万元。

表 3-11-1 黄石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
中铝华中 铜业地块 收储项目	2018		1,000.00		1,000.00	-	-
	2019	1,000.00			1,000.00	39.70	39.70
	2020	1,000.00			1,000.00	39.70	39.70
	2021	1,000.00		1,000.00	-	39.70	1,039.70
	合计		1,000.00	1,000.00		119.10	1,119.10

根据土地价格预测数据，中铝华中铜业地块收储项目对应的土地出让收入为 14,000.10 万元，扣除 3,500.02 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 10,500.08 万元。

表 3-11-2 中铝华中铜业地块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	14,000.10
1	可出让的土地面积	公顷	4.67
2	土地均价	万元/公顷	2,997.88
二	土地扣减项目	万元	3,500.02
1	四项基本政策成本	万元	3,500.02
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,500.08

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 9.38 倍。

(12) 机械学校地块收储项目

机械学校地块收储土地储备项目总投资 2,240.80 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 240.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 2,238.20 万元。

表 3-12-1 黄石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
机械学校 地块收储 项目	2018		2,000.00		2,000.00	-	-
	2019	2,000.00			2,000.00	79.40	79.40
	2020	2,000.00			2,000.00	79.40	79.40
	2021	2,000.00		2,000.00	-	79.40	2,079.40
	合计		2,000.00	2,000.00		238.20	2,238.20

根据土地价格预测数据，机械学校地块收储项目对应的土地出让收入为 8,310.00 万元，扣除 2,077.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,232.50 万元。

表 3-12-2 机械学校地块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	8,310.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.77
2	土地均价	万元/公顷	3,000.00
二	土地扣减项目	万元	2,077.50
1	四项基本政策成本	万元	2,077.50
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,232.50

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 2.78 倍。

（13）市福利院地块收储项目

市福利院地块收储土地储备项目总投资 10,512.80 万元，项目融资 7,000.00 万元，其他资金安排 3,512.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 7,833.70 万元。

表 3-13-1 黄石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
市福利院 地块收储 项目	2018		7,000.00		7,000.00	-	-
	2019	7,000.00			7,000.00	277.90	277.90
	2020	7,000.00			7,000.00	277.90	277.90
	2021	7,000.00		7,000.00	-	277.90	7,277.90
	合计		7,000.00	7,000.00		833.70	7,833.70

根据土地价格预测数据，市福利院地块收储项目对应的土地出让收入为 48,187.50 万元，扣除 12,046.87 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 36,140.63 万元。

表 3-13-2 市福利院地块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	48,187.50
1	可出让的土地面积	公顷	12.85
2	土地均价	万元/公顷	3,750.00
二	土地扣减项目	万元	12,046.87
1	四项基本政策成本	万元	12,046.87
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	36,140.63

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 4.61 倍。

（14）泰华化工地块收储项目

泰华化工地块收储土地储备项目总投资 7,460.40 万元，项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 1,460.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 6,714.60 万元。

表 3-14-1 黄石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
泰华化工 地块收储 项目	2018		6,000.00		6,000.00	-	-
	2019	6,000.00			6,000.00	238.20	238.20
	2020	6,000.00			6,000.00	238.20	238.20
	2021	6,000.00		6,000.00	-	238.20	6,238.20
	合计		6,000.00	6,000.00		714.60	6,714.60

根据土地价格预测数据，泰华化工地块收储项目对应的土地出让收入为 66,000.00 万元，扣除 16,500.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 49,500.00 万元。

表 3-14-2 泰华化工地块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	66,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	22.00
2	土地均价	万元/公顷	3,000.00
二	土地扣减项目	万元	16,500.00

1	四项基本政策成本	万元	16,500.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	49,500.00

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 7.37 倍。

（15）鑫华轮毂地块收储项目

鑫华轮毂地块收储土地储备项目总投资 12,402.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 7,402.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为三年，预计债券存续期本息累计 5,595.50 万元。

表 3-15-1 黄石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
鑫华轮毂 地块收储 项目	2018		5,000.00		5,000.00	-	-
	2019	5,000.00			5,000.00	198.50	198.50
	2020	5,000.00			5,000.00	198.50	198.50
	2021	5,000.00		5,000.00	-	198.50	5,198.50
	合计		5,000.00	5,000.00		595.50	5,595.50

根据土地价格预测数据，鑫华轮毂地块收储项目对应的土地出让收入为 42,000.00 万元，扣除 10,500.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 31,500.00 万元。

表 3-15-2 鑫华轮毂地块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	42,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.00
2	土地均价	万元/公顷	5,250.00
二	土地扣减项目	万元	10,500.00
1	四项基本政策成本	万元	10,500.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	31,500.00

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 5.63 倍。

二、2018 年大冶市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次大冶市土储中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 8,000.00 万元，涉及大冶市的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

大冶市隶属湖北省黄石市，位于鄂东南部。2015-2017 年，大冶市分别实现一般公共预算收入 378,619.00 万元、416,586.00 万元和 437,339.00 万元，政府性基金收入分别为 77,765.00 万元、101,647.00 万元和 147,853.00 万元。

表 1 大冶市 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）	5,099,800.00	5,405,000.00	5,705,000.00
一般公共预算收入（万元）	378,619.00	416,586.00	437,339.00
政府性基金收入（万元）	77,765.00	101,647.00	147,853.00

其中：国有土地出让收入（万元）	71,033.00	90,837.00	135,894.00
政府性基金支出（万元）	88,895.00	119,234.00	193,947.00
其中：国有土地出让支出（万元）	84,850.00	113,144.00	190,759.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次大冶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大冶市的土地储备项目建设，分别为原粮食局办公楼土地储备项目建设及熊家洲片区土地平整土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 大冶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）			
原粮食局办公楼	大冶大道以西，原客运站以南	1.30	5,984.40	2018 年	大冶市土地储备中心
熊家洲片区土地平整	熊家洲片区 106 国道东西两侧	60.00	6,500.40	2018-2020 年	大冶市土地储备中心
合计			12,484.80		

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 12,484.80 万元，其中：

（1）原粮食局办公楼项目

原粮食局办公楼土地储备项目总投资 5,984.40 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 3,984.40 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 3-16-1 大冶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
原粮食局 办公楼	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，原粮食局办公楼项目对应的土地出让收入为 7,137.00 万元，扣除 892.12 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,244.88 万元。

表 3-16-2 原粮食局办公楼项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,137.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.30
2	土地均价	万元/公顷	5,490.00
二	土地扣减项目	万元	892.12
1	四项基本政策成本	万元	892.12
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,244.88

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 2.59 倍。

(2) 熊家洲片区土地平整项目

熊家洲片区土地平整土地储备项目总投资 6,500.40 万元，项目融资 6,000.00 万元，其他资金安排 500.40 万元。按照资金募集计

划，本期债券 6,000.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 7,236.00 万元。

表 3-17-1 大冶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
熊家洲片 区土地平 整	2018		6,000.00		6,000.00	-	-
	2019	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2020	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2021	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2022	6,000.00			6,000.00	247.20	247.20
	2023	6,000.00		6,000.00	-	247.20	6,247.20
	合计		6,000.00	6,000.00		1,236.00	7,236.00

根据土地价格预测数据，熊家洲片区土地平整项目对应的土地出让收入为 102,000.00 万元，扣除 12,750.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 89,250.00 万元。

表 3-17-2 熊家洲片区土地平整项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	102,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	60.00
2	土地均价	万元/公顷	1,700.00
二	土地扣减项目	万元	12,750.00
1	四项基本政策成本	万元	12,750.00
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	89,250.00

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 12.33 倍。

三、2018 年阳新县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次阳新县国土资源局参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 39,900.00 万元，涉及阳新县的 7 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

阳新县隶属湖北省黄石市，位于湖北省东南部，长江南岸/幕阜山东端。2015-2017 年，阳新县分别实现一般公共预算收入 125,800.00 万元、138,410.00 万元和 150,004.00 万元，政府性基金收入分别为 204,870.00 万元、170,624.00 万元和 175,551.00 万元。

表 1 阳新县 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）	1,893,400.00	1,980,200.00	2,215,400.00
一般公共预算收入（万元）	125,800.00	138,410.00	150,004.00
政府性基金收入（万元）	204,870.00	170,624.00	175,551.00
其中：国有土地出让收入（万元）	204,060.00	168,411.00	173,946.00
政府性基金支出（万元）	250,463.00	150,020.00	226,608.00
其中：国有土地出让支出（万元）	197,827.00	127,020.00	216,898.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次阳新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阳新县的土地储备项目建设，分别为白杨下钟地块土地储备项目建设、白杨村俞组商住地块 A 土地储备项目建设、马龙路以南、胜利路西侧土地储备项目建设、金融中心旁土地储备项目建设、阳新大道北侧土地储备项目建设、经济开发区工业园土地储备项目建设、黄颡口新兴管业工业园

土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 2 阳新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）			
白杨下钟地块	东：明月湾公 园，南：居民区， 西：规划地块， 北：居民区	3.50	2,552.50	2018 年	阳新县土地 储备中心
白杨俞组安置 地块 A	东：城东一品在 建小区，南：钟 家湾路，西：俞 家湾路，北：清 正路	2.00	1,751.69	2018 年	阳新县土地 储备中心
马龙路以南、胜 利路西侧	东：胜利路，南： 规划道路，西： 石家庄南路， 北：马龙路	5.30	3,093.06	2019 年	阳新县土地 储备中心
金融中心旁	东：规划道路， 南：综合大道， 西：新湖路，北： 规划道路	5.70	2,492.45	2019-20 20 年	阳新县土地 储备中心
阳新大道北侧	东：规划道路， 南：阳新大道， 西：规划道路， 北：铁铺路	4.90	2,832.80	2019 年	阳新县土地 储备中心
经济开发区工 业园项目	东：鸿骏路，南： 武九铁路，西： 塘垅路，北：兴 富大道	392.50	24,083.00	2018 年	阳新县经济 开发区管委 会
黄颡口新兴管 业工业园项目	东：海口湖渔 场，南：海口湖， 西：柏林村，北： 金三公路	49.54	4,464.40	2018 年	阳新县国土 局项目办
合计			41,269.90		

3. 资金平衡

本项目对应 7 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 41,269.90 万元，其中：

(1) 白杨下钟地块项目

白杨下钟地块土地储备项目总投资 2,552.50 万元，项目融资 2,500.00 万元，其他资金安排 52.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,500.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,015.00 万元。

表 3-18-1 阳新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
白杨下钟 地块	2018		2,500.00		2,500.00	-	-
	2019	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2020	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2021	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2022	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2023	2,500.00		2,500.00	-	103.00	2,603.00
	合计		2,500.00	2,500.00		515.00	3,015.00

根据土地价格预测数据，白杨下钟地块项目对应的土地出让收入为 7,875.00 万元，扣除 984.37 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 6,890.63 万元。

表 3-18-2 白杨下钟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	7,875.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.50
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	984.37
1	四项基本政策成本	万元	984.37
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,890.63

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 2.29 倍。

(2) 白杨俞组安置地块 A 项目

白杨俞组安置地块 A 土地储备项目总投资 1,751.69 万元，项目融资 1,690.00 万元，其他资金安排 61.69 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,690.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 2,038.14 万元。

表 3-19-1 阳新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
白杨俞组 安置地块 A	2018		1,690.00		1,690.00	-	-
	2019	1,690.00			1,690.00	69.63	69.63
	2020	1,690.00			1,690.00	69.63	69.63
	2021	1,690.00			1,690.00	69.63	69.63
	2022	1,690.00			1,690.00	69.63	69.63
	2023	1,690.00		1,690.00	-	69.63	1,759.63
	合计		1,690.00	1,690.00		348.15	2,038.15

根据土地价格预测数据，白杨俞组安置地块 A 项目对应的土地出让收入为 4,500.00 万元，扣除 562.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 3,937.50 万元。

表 3-19-2 白杨俞组安置地块 A 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,500.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.00
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	562.50
1	四项基本政策成本	万元	562.50
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,937.50

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 1.93 倍。

(3) 马龙路以南、胜利路西侧项目

马龙路以南、胜利路西侧土地储备项目总投资 3,093.06 万元，项目融资 3,060.00 万元，其他资金安排 33.06 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,060.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,690.36 万元。

表 3-20-1 阳新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
马龙路以 南、胜利 路西侧	2018		3,060.00		3,060.00	-	-
	2019	3,060.00			3,060.00	126.07	126.07
	2020	3,060.00			3,060.00	126.07	126.07
	2021	3,060.00			3,060.00	126.07	126.07
	2022	3,060.00			3,060.00	126.07	126.07
	2023	3,060.00		3,060.00	-	126.07	3,186.07
	合计		3,060.00	3,060.00		630.35	3,690.35

根据土地价格预测数据，马龙路以南、胜利路西侧项目对应的土地出让收入为 12,879.00 万元，扣除 1,609.87 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,269.13 万元。

表 3-20-2 马龙路以南、胜利路西侧项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,879.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.30
2	土地均价	万元/公顷	2,430.00
二	土地扣减项目	万元	1,609.87
1	四项基本政策成本	万元	1,609.87
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,269.13

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 3.05 倍。

(4) 金融中心旁项目

金融中心旁土地储备项目总投资 2,492.45 万元，项目融资 2,450.00 万元，其他资金安排 42.45 万元。按照资金募集计划，本

期债券 2,450.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 2,954.70 万元。

表 3-21-1 阳新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
金融中心 旁	2018		2,450.00		2,450.00	-	-
	2019	2,450.00			2,450.00	100.94	100.94
	2020	2,450.00			2,450.00	100.94	100.94
	2021	2,450.00			2,450.00	100.94	100.94
	2022	2,450.00			2,450.00	100.94	100.94
	2023	2,450.00		2,450.00	-	100.94	2,550.94
	合计		2,450.00	2,450.00		504.70	2,954.70

根据土地价格预测数据，金融中心旁项目对应的土地出让收入为 14,764.68 万元，扣除 1,845.58 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,919.10 万元。

表 3-21-2 金融中心旁项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	14,764.68
1	可出让的土地面积	公顷	5.70
2	土地均价	万元/公顷	2,590.29
二	土地扣减项目	万元	1,845.58
1	四项基本政策成本	万元	1,845.58
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,919.10

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 4.37 倍。

(5) 阳新大道北侧项目

阳新大道北侧土地储备项目总投资 2,832.80 万元，项目融资 2,800.00 万元，其他资金安排 32.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,800.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 3,376.80 万元。

表 3-22-1 阳新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
阳新大道 北侧	2018		2,800.00		2,800.00	-	-
	2019	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2020	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2021	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2022	2,800.00			2,800.00	115.36	115.36
	2023	2,800.00		2,800.00	-	115.36	2,915.36
	合计		2,800.00	2,800.00		576.80	3,376.80

根据土地价格预测数据，阳新大道北侧项目对应的土地出让收入为 11,907.00 万元，扣除 1,488.37 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 10,418.63 万元。

表 3-22-2 阳新大道北侧项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	11,907.00
1	可出让的土地面积	公顷	4.90
2	土地均价	万元/公顷	2,430.00
二	土地扣减项目	万元	1,488.37
1	四项基本政策成本	万元	1,488.37
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,418.63

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 3.09 倍。

（6）经济开发区工业园项目

经济开发区工业园项目土地储备项目总投资 24,083.00 万元，项目融资 23,000.00 万元，其他资金安排 1,083.00 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 3-23-1 阳新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
经济开发区工业园项目	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，经济开发区工业园项目对应的土地出让收入为 58,875.00 万元，扣除 7,359.37 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 51,515.63 万元。

表 3-23-2 经济开发区工业园项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	58,875.00
1	可出让的土地面积	公顷	392.50
2	土地均价	万元/公顷	150.00
二	土地扣减项目	万元	7,359.37
1	四项基本政策成本	万元	7,359.37
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	51,515.63

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 1.86 倍。

(7) 黄颡口新兴管业工业园项目

黄颡口新兴管业工业园项目土地储备项目总投资 4,464.40 万元，项目融资 4,400.00 万元，其他资金安排 64.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,400.00 万元，期限为五年，预计债券存续期本息累计 5,306.40 万元。

表 3-24-1 黄颡口新兴管业工业园项目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
黄颡口新兴管业工业园项目	2018		4,400.00		4,400.00	-	-
	2019	4,400.00			4,400.00	181.28	181.28
	2020	4,400.00			4,400.00	181.28	181.28
	2021	4,400.00			4,400.00	181.28	181.28
	2022	4,400.00			4,400.00	181.28	181.28
	2023	4,400.00		4,400.00	-	181.28	4,581.28
	合计		4,400.00	4,400.00		906.40	5,306.40

根据土地价格预测数据，黄颡口新兴管业工业园项目对应的土地出让收入为 6,439.80 万元，扣除 804.98 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 5,634.82 万元。

表 3-24-2 黄颡口新兴管业工业园项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,439.80
1	可出让的土地面积	公顷	49.54
2	土地均价	万元/公顷	129.99
二	土地扣减项目	万元	804.98
1	四项基本政策成本	万元	804.98
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,634.82

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。

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，黄石市用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数在 1.06-18.79 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。