

附件 1

2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券
募投项目情况

本批债券情况：武汉市合计 1,787,386.00 万元。其中：武汉市本级 1,527,188.00 万元、中心城区 25,154.00 万元、新城区 235,044.00 万元。本期债券分为 5 年期和 3 年期两个期限发行，其中：5 年期债券合计 1,443,786.00 万元、3 年期债券合计 343,600.00 万元。

一、2018 年武汉市本级（含区）土地储备项目情况

（一）基本情况

本次武汉市本级参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 1,527,188.00 万元，分为 3 年期和 5 年期两个期限发行，涉及市本级的 30 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

湖北省武汉市地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会。2015-2017 年，全市分别实现地方一般公共预算收入 12,010,000.00 万元、13,221,000.00 万元和 14,029,000.00 万元，政府性基金收入分别为 7,245,000.00 万元、10,553,000.00 万元和 14,670,000.00 万元。

表 1 武汉市 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)	109,056,000.00	119,126,000.00	134,103,000.00
一般公共预算收入 (万元)	12,010,000.00	13,221,000.00	14,029,000.00
政府性基金收入 (万元)	7,245,000.00	10,553,000.00	14,670,000.00
其中:国有土地出让收入 (万元)	6,601,000.00	9,941,000.00	14,097,000.00
政府性基金支出 (万元)	7,132,000.00	9,717,000.00	15,769,000.00
其中:国有土地出让支出 (万元)	6,430,000.00	9,151,000.00	15,021,000.00

2. 项目情况

按照财政部要求,此次武汉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武汉市本级的 30 个土地储备项目。各土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表 2 武汉市本级土地储备项目概况

序号	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	规划面积 (公顷)			
武汉市本级五年期						
1	解放社区片	该地块位于解放大道沿线,东临营房路,西至海军工程大学,南到解放大道,北达营房后街	3.47	225,919.00	2023 年	武汉市硚口区土地整理储备中心
2	新华西路四期	北至发展大道,南至马场路,西至马场一路,东至唐家墩路	11.12	420,000.00	2023 年	江汉区土地整理储备事务中心
3	江汉区襄樊航材库武汉分库储备项目	北临泛海国际悦海园,南临黄海路,西临云杉路,东临青年路	8.16	221,017.71	2018 年-2022 年	武汉市土地整理储备中心
4	汉阳区“七村一场”综合改造	隶属汉阳区永丰街办事处,东邻琴断口小河,西连什湖侧路,南临新天大道延长线,北接汉阳大道	136.75	601,568.00	2020 年-2023 年	武汉市土地整理储备中心
5	百步亭丹水片土地收储	项目南临百步亭路,北临兴业路,东临解放大道,西临铁路线。	37.33	514,576.98	2018 年-2021 年	武汉市土地整理储备中心

序号	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	规划面积 (公顷)			
6	武汉市江汉区电影厂片	江汉区省电影制片厂片, 青年路沿线, 东临万松园路, 西临航空路, 南邻解放大道, 北临万松园横路	12.12	814,080.64	2019年-2021年	武汉市土地整理储备中心
7	小湖口村土地收储	该地块位于武昌区体育南路地铁2号线小龟山站点旁, 星海路以北, 省彩电中心以东, 省消防总队以南, 星海虹城居住小区以西	2.24	61,609.00	2022年	武汉市武昌土地储备整理中心
8	风光村城中村改造	该地块位于卓刀泉北路, 风光村现址;	140.85	200,000.00	2020年	武汉市武昌土地储备整理中心
9	收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目	该地块北至沌口路, 南至东荆河路, 西至万家湖路, 东至军山大道。	50.67	152,715.00	2018年-2023年	武汉市土地整理储备中心
10	收储汉纸生活区土地项目	北至沌口路, 南至东荆河路, 西至万家湖路, 东至军山大道	4.79	26,732.00	2023年	武汉市土地整理储备中心
11	东湖开发区保税区末期综合收储项目	高新四路以南, 沪渝高速以北, 光谷六路以西, 光谷四路以东, 宗黄村辖区范围内。	63.07	77,383.00	2020年-2022年	武汉市土地整理储备中心
12	东湖开发区生命健康园及周边区域综合收储项目	光谷六路以东, 高新四路以南, 高新五路以北, 庙岭路以西, 在庙岭村辖区范围内。	9.40	4,999.98	2020年-2022年	武汉市土地整理储备中心
13	东湖开发区未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目	该地块位于外环线以东, 高新大道以南, 武黄高速以北, 葛店开发区以西, 在大罗村、园林村、同力村、长山村、豹山村辖区范围内	176.47	192,269.00	2022年-2023年	武汉市土地整理储备中心
14	东湖开发区中心城1-7综合收储项目	光谷二路以东、光谷七路以西、高新三路以北, 在新农村、新建村、群建村辖区范围内	13.73	9,016.00	2021年-2022年	武汉市土地整理储备中心
15	板桥小区土地收储	该地块北邻南环路(保利心语9区), 南临洪山区洪山街计划生育服务中心, 西临南李路, 东临明泽丰华苑小区。	7.41	266,276.61	2023年	武汉市洪山区土地整理储备中心
16	东湖新城土地收储	洪山区和平街北至友谊大道、南至欢乐大道、东邻青王公路、西邻工业路. 规划总面积	480	1,710,000.00	2018年-2022年	武汉市土地整理储备中心

序号	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	规划面积 (公顷)			
		涉及洪山区和平街白马洲村、北洋桥村、四渔场、东方红村、厂前村等四村一场				
17	珞珈山酒店片旧城改造项目	该地块位于洪山区武珞路 723 号(武珞路与珞珈山路交汇处)	0.99	93,765.00	2018 年-2019 年	武汉市土地整理储备中心
18	清潭湖片区 1980 亩土地整理项目	该地块位于南至东湖高新,北至严西湖,东至武鄂高速,西至凤凰山。	132	129,096.00	2018 年-2019 年	青山区土地整理储备事务中心
19	青山环保工业园改造项目	该地块位于青山区冶金大道以南,东临三环线,南临洪山区和平街厂前村,西临青山老工业棚户区改造工程二期工程,北临武钢引水明渠走廊	11.59	158,000.00	2020 年	青山区土地整理储备事务中心
	小计		1302.16	5,879,023.92		

武汉市本级三年期

20	惠济二路仪表厂土地收储	该地块位于江岸区花桥街,南临建设大道,西临惠济二路,北临九万方路,东临统建大江园。	1.01	35,187.03	2020 年	江岸区土地整理储备中心
21	银博扩大片土地收储	该地块位于武汉市江岸区二七路和黑泥湖路交汇处,东临江岸区新小学及黄埔人家居住小区,南临二七路,西临银博地块,北临二七北路	8.70	137,654.24	2019 年	江岸区土地整理储备中心
22	长江金岸青年城	该地块位于江岸区新荣村后湖大道与汉黄路交汇处,东临汉黄路、南临后湖大道、北临井南路、西临十大家	13.44	267,919.50	2021 年	江岸区土地整理储备中心
23	跃进片土地收储	东至游艺路、西邻一医院、南至中山大道、北邻利济东巷	7.33	479,755.61	2019 年	武汉市土地整理储备中心
24	青年路地块	北至青年小路,南至北湖西路,西至青年路,东临西北湖公寓、长航宿舍	0.49	21,500.00	2021 年	江汉区土地整理储备事务中心
25	香港路 242 号片	北临三眼桥一村及江岸区运输三公司,南至香港路,西临西马新村,东临长福沁苑公寓	0.65	26,100.00	2021 年	江汉区土地整理储备事务中心

序号	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	规划面积 (公顷)			
26	兴业路建材市场片	北至规划道路,南至兴业路,西至绿柳路,东临武汉美联地产有限公司、武汉江教建筑维修有限公司	1.79	51,600.00	2021 年	江汉区土地整理储备事务中心
27	贺家墩 C 片 K7、K12 整合	贺家墩 C 片 K7 周边地块北临规划道路,南临井南路,东、西临贺家墩 K7 地块;贺家墩 C 片 K12 周边地块东临省中药材有限公司用地,南、西、北临贺家墩 K12 地块。	0.85	25,980.00	2021 年	江汉区土地整理储备事务中心
28	沙包桥地块	北至江发路,南至江达路,西至发展一路,东至常青路	3.12	30,000.00	2019 年	江汉区土地整理储备事务中心
29	青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	东临建设八路,南临红钢二街、西临建设七路、北临红钢一街	7.95	46,109.49	2019 年	青山区土地整理储备事务中心
30	青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目	该地块南临南干渠游园,东临工业一路,西临工业路	6.23	147,700.00	2019 年	青山区土地整理储备事务中心
	小计		51.56	1,269,505.87		
	总计		1,353.72	7,148,529.79		

3. 资金平衡

本项目对应 30 个土地储备项目,项目概算总投资规模为 7,148,529.79 万元,其中:

(1) 解放社区片项目

解放社区片土地储备项目总投资 225,919.00 万元,项目融资 20,000.00 万元,其他资金安排 205,919.00 万元。按照资金募集计划,本期债券 20,000.00 万元,期限为 5 年,预计债券存续期本息累计 24,120.00 万元。

表 3-1-1 武汉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
解放社区片土地储备项目	2018		20,000.00		20,000.00	-	
	2019	20,000.00			20,000.00	824.00	824.00
	2020	20,000.00			20,000.00	824.00	824.00
	2021	20,000.00			20,000.00	824.00	824.00
	2022	20,000.00			20,000.00	824.00	824.00
	2023	20,000.00		20,000.00	-	824.00	20,824.00
	合计		20,000.00	20,000.00		4,120.00	24,120.00

根据土地价格预测数据，解放社区片项目对应的土地出让收入为 350,005.70 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 326,335.28 万元。

表 3-1-2 解放社区片项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	350,005.70
1	可出让的土地面积	公顷	14.75
2	土地均价	万元/公顷	23,729.20
二	土地扣减项目	万元	23,670.42
1	土地出让业务费	万元	2,481.73
2	国有土地收益基金	万元	8,750.14
3	农业土地开发资金	万元	29.87
4	其他政策性成本	万元	12,408.67
三	用于资金平衡相关收益	万元	326,335.28

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
 2. 可出让的土地面积=可出让的净用地面积*规划容积率。
 2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 13.53 倍。

(2) 新华西路四期项目

新华西路四期土地储备项目总投资 420,000.00 万元，项目融资 390,800.00 万元，其他资金安排 29,200.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 50,800.00 万元，期限为 5 年，另有后续发行计划 340,000.00 万元，预计债券存续期本息累计 264,456.80 万元¹。

表 3-2-1 武汉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
新华西路四期项目	2018		50,800.00		50,800.00	-	
	2019	50,800.00	90,000.00		140,800.00	2,092.96	2,092.96
	2020	140,800.00	90,000.00		230,800.00	5,800.96	5,800.96
	2021	230,800.00	80,000.00		310,800.00	9,040.96	9,040.96
	2022	310,800.00	80,000.00		50,800.00	11,920.96	11,920.96
	2023	390,800.00		220,800.00	170,000.00	14,800.96	235,600.96
	合计		390,800.00	390,800.00		43,656.80	264,456.80

根据土地价格预测数据，新华西路四期项目对应的土地出让收入为 546,000.07 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 517,207.54 万元。

表 3-2-2 新华西路四期项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	546,000.07
1	可出让的土地面积	公顷	11.12
2	土地均价	万元/公顷	49,100.73
二	土地扣减项目	万元	28,792.53
1	土地出让业务费	万元	2,520.00
2	国有土地收益基金	万元	13,650.00
3	农业土地开发资金	万元	22.52
4	其他政策性成本	万元	12,600.01
三	用于资金平衡相关收益	万元	517,207.54

¹ 本期债券存续期内仍有 170,000 万元后续发行债券尚未还清

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.19 倍。

(3) 襄樊航材库武汉分库储备项目

襄樊航材库武汉分库土地储备项目总投资 221,017.71 万元，项目融资 59,000.00 万元，其他资金安排 162,017.71 万元。按照资金募集计划，前期已发行债券 20,000.00 万元，本期债券 39,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 70,974.00 万元。

表 3-3-1 武汉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
襄樊航材库武汉分库储备项目	2018	20,000.00	39,000.00		59,000.00	788.00	788.00
	2019	59,000.00			59,000.00	2,394.80	2,394.80
	2020	59,000.00			59,000.00	2,394.80	2,394.80
	2021	59,000.00			59,000.00	2,394.80	2,394.80
	2022	59,000.00		20,000.00	39,000.00	2,394.80	22,394.80
	2023	39,000.00		39,000.00	-	1,606.80	40,606.80
	合计		39,000.00	59,000.00		11,974.00	70,974.00

根据土地价格预测数据，襄樊航材库武汉分库项目对应的土地出让收入为 417,344.32 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 383,336.07 万元。

表 3-3-2 襄樊航材库武汉分库四期项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	417,344.32
1	可出让的土地面积	公顷	7.63
2	土地均价	万元/公顷	54,697.82
二	土地扣减项目	万元	34,008.25
1	土地出让业务费	万元	3,926.53
2	国有土地收益基金	万元	10,433.61
3	农业土地开发资金	万元	15.45
4	其他政策性成本	万元	19,632.66
三	用于资金平衡相关收益	万元	383,336.07

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.40 倍。

(4) 汉阳区“七村一厂”综合改造储备项目

汉阳区“七村一厂”综合改造土地储备项目总投资 601,568.00 万元，项目融资 176,000.00 万元，其他资金安排 425,568.00 万元。按照资金募集计划，项目前期已通过其他渠道融资 46,000.00 万元²，本期债券 130,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 202,780.00 万元。

表 3-4-1 武汉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
汉阳区“七村一厂”	2018	46,000.00	130,000.00		176,000.00		
	2019	176,000.00		46,000.00	130,000.00	5,356.00	51,356.00
	2020	130,000.00			130,000.00	5,356.00	5,356.00
	2021	130,000.00			130,000.00	5,356.00	5,356.00

² 其他渠道融资为 2016 年 1 月 1 日前发生且尚未到期的银行融资金额，百步亭丹水片、电影厂片、东湖新城情况相同。

厂”	2022	130,000.00			130,000.00	5,356.00	5,356.00
	2023	130,000.00		130,000.00	-	5,356.00	135,356.00
	合计		130,000.00	176,000.00		26,780.00	202,780.00

根据土地价格预测数据，汉阳区“七村一厂”综合改造项目对应的土地出让收入为 917,392.71 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 856,427.95 万元。

表 3-4-2 汉阳区“七村一厂”综合改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	917,392.71
1	可出让的土地面积	公顷	64.68
2	土地均价	万元/公顷	14,183.56
二	土地扣减项目	万元	60,964.76
1	土地出让业务费	万元	6,316.49
2	国有土地收益基金	万元	22,934.82
3	农业土地开发资金	万元	130.98
4	其他政策性成本	万元	31,582.47
三	用于资金平衡相关收益	万元	856,427.95

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.22 倍。

(5) 江岸区百步亭丹水片储备项目

江岸区百步亭丹水片土地储备项目总投资 514,576.98 万元，项目融资 236,000.00 万元，其他资金安排 278,576.98 万元。按照资金募集计划，项目前期已通过其他渠道融资 156,000.00 万元，本期债券 80,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 256,080.00 万元。

表 3-5-1 武汉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
江岸区百步亭丹水片	2018	156,000.00	80,000.00	4,000.00	232,000.00		4,000.00
	2019	232,000.00		6,500.00	225,500.00	4,016.00	9,796.00
	2020	225,500.00		7,000.00	218,500.00	4,016.00	10,296.00
	2021	218,500.00		7,000.00	211,500.00	4,016.00	10,296.00
	2022	211,500.00		87,000.00	124,500.00	4,016.00	90,296.00
	2023	124,500.00		124,500.00	-	4,016.00	128,516.00
	合计		80,000.00	236,000.00		20,080.00	256,080.00

根据土地价格预测数据，江岸区百步亭丹水片土地储备项目对应的土地出让收入为 940,760.03 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 866,039.79 万元。

表 3-5-2 江岸区百步亭丹水片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	940,760.03
1	可出让的土地面积	公顷	29.27
2	土地均价	万元/公顷	32,140.76
二	土地扣减项目	万元	74,720.24
1	土地出让业务费	万元	8,523.66
2	国有土地收益基金	万元	23,519.00
3	农业土地开发资金	万元	59.27
4	其他政策性成本	万元	42,618.31
三	用于资金平衡相关收益	万元	866,039.79

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 3.38 倍。

(6) 武汉市江汉区电影厂片土地储备项目

武汉市江汉区电影厂片土地储备项目总投资 814,080.64 万元，项目融资 163,000.00 万元，其他资金安排 651,080.64 万元。按照资金募集计划，项目前期已通过其他渠道融资 130,000.00 万元，本期债券 33,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 39,798.00 万元³。

表 3-6-1 武汉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
江汉区电影厂片	2018	130,000.00	33,000.00		163,000.00		
	2019	163,000.00			163,000.00	1,359.60	1,359.60
	2020	163,000.00			163,000.00	1,359.60	1,359.60
	2021	163,000.00			163,000.00	1,359.60	1,359.60
	2022	163,000.00			163,000.00	1,359.60	1,359.60
	2023	163,000.00		33,000.00	130,000.00	1,359.60	34,359.60
	合计		33,000.00	33,000.00		6,798.00	39,798.00

根据土地价格预测数据，武汉市江汉区电影厂片土地储备项目对应的土地出让收入为 1,098,894.43 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 1,037,118.98 万元。

表 3-6-2 武汉市江汉区电影厂片项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,098,894.43
1	可出让的土地面积	公顷	61.94
2	土地均价	万元/公顷	17,741.16
二	土地扣减项目	万元	61,775.45
1	土地出让业务费	万元	5,696.28
2	国有土地收益基金	万元	27,472.36

³ 本期债券存续期内仍有 130,000 万元前期其他融资尚未还清

3	农业土地开发资金	万元	125.43
4	其他政策性成本	万元	28,481.38
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,037,118.98

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 6.11 倍。

(7) 小湖口村三旧改造项目

小湖口村三旧改造土地储备项目总投资 61,609.00 万元，项目融资 50,000.00 万元，其他资金安排 11,609.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 50,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 60,300.00 万元。

表 3-7-1 武汉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
小湖口村三旧改造	2018		50,000.00		50,000.00		
	2019	50,000.00			50,000.00	2,060.00	2,060.00
	2020	50,000.00			50,000.00	2,060.00	2,060.00
	2021	50,000.00			50,000.00	2,060.00	2,060.00
	2022	50,000.00			50,000.00	2,060.00	2,060.00
	2023	50,000.00		50,000.00	-	2,060.00	52,060.00
	合计		50,000.00	50,000.00		10,300.00	60,300.00

根据土地价格预测数据，小湖口村三旧改造项目对应的土地出让收入为 98,280.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 91,417.94 万元。

表 3-7-2 小湖口村三旧改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	98,280.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.24
2	土地均价	万元/公顷	43,875.00
二	土地扣减项目	万元	6,862.06
1	土地出让业务费	万元	733.42
2	国有土地收益基金	万元	2,457.00
3	农业土地开发资金	万元	4.54
4	其他政策性成本	万元	3,667.10
三	用于资金平衡相关收益	万元	91,417.94

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.52 倍。

(8) 风光村城中村改造项目

风光村城中村改造项目总投资 200,000.00 万元，项目融资 200,000.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 200,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 241,200.00 万元。

表 3-8-1 武汉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
风光村城中村改造项目	2018		200,000.00		200,000.00		
	2019	200,000.00			200,000.00	8,240.00	8,240.00
	2020	200,000.00			200,000.00	8,240.00	8,240.00
	2021	200,000.00			200,000.00	8,240.00	8,240.00
	2022	200,000.00			200,000.00	8,240.00	8,240.00
	2023	200,000.00		200,000.00	-	8,240.00	208,240.00
	合计		200,000.00	200,000.00		41,200.00	241,200.00

根据土地价格预测数据，风光村城中村改造项目对应的土地出让收入为 281,998.40 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 265,102.23 万元。

表 3-8-2 风光村城中村改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	281,998.40
1	可出让的土地面积	公顷	3.16
2	土地均价	万元/公顷	89,240.00
二	土地扣减项目	万元	16,896.17
1	土地出让业务费	万元	1,639.97
2	国有土地收益基金	万元	7,049.96
3	农业土地开发资金	万元	6.40
4	其他政策性成本	万元	8,199.84
三	用于资金平衡相关收益	万元	265,102.23

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.10 倍。

(9) 收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目

收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目总投资 152,715.00 万元，项目融资 58,690.00 万元，其他资金安排 94,025.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 58,690.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 70,780.14 万元。

表 3-9-1 武汉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
汉阳纸厂生产区国有土地补偿	2018		58,690.00		58,690.00		
	2019	58,690.00			58,690.00	2,418.03	2,418.03
	2020	58,690.00			58,690.00	2,418.03	2,418.03
	2021	58,690.00			58,690.00	2,418.03	2,418.03
	2022	58,690.00			58,690.00	2,418.03	2,418.03
	2023	58,690.00		58,690.00	-	2,418.03	61,108.03
	合计		58,690.00	58,690.00		12,090.14	70,780.14

根据土地价格预测数据，收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目对应的土地出让收入为 312,373.14 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 285,371.08 万元。

表 3-9-2 收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	312,373.14
1	可出让的土地面积	公顷	16.67
2	土地均价	万元/公顷	18,738.64
二	土地扣减项目	万元	27,002.06
1	土地出让业务费	万元	3,193.16
2	国有土地收益基金	万元	7,809.33
3	农业土地开发资金	万元	33.76
4	其他政策性成本	万元	15,965.81
三	用于资金平衡相关收益	万元	285,371.08

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.03 倍。

(10) 收储汉纸生活区土地项目

收储汉纸生活区土地项目总投资 26,732.00 万元，项目融资 21,310.00 万元，其他资金安排 5,422.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 21,310.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 25,699.86 万元。

表 3-10-1 武汉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
收储汉纸生活区土地项目	2018		21,310.00		21,310.00		
	2019	21,310.00			21,310.00	877.97	877.97
	2020	21,310.00			21,310.00	877.97	877.97
	2021	21,310.00			21,310.00	877.97	877.97
	2022	21,310.00			21,310.00	877.97	877.97
	2023	21,310.00		21,310.00	-	877.97	22,187.97
	合计		21,310.00	21,310.00		4,389.86	25,699.86

根据土地价格预测数据，收储汉纸生活区土地项目对应的土地出让收入为 78,836.08 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 70,605.95 万元。

表 3-10-2 收储汉纸生活区土地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	78,836.08
1	可出让的土地面积	公顷	3.33
2	土地均价	万元/公顷	23,674.50
二	土地扣减项目	万元	8,230.13
1	土地出让业务费	万元	1,042.08
2	国有土地收益基金	万元	1,970.90
3	农业土地开发资金	万元	6.74
4	其他政策性成本	万元	5,210.41
三	用于资金平衡相关收益	万元	70,605.95

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.75 倍。

(11) 保税区末期综合收储项目

保税区末期综合收储项目总投资 77,383.00 万元，项目融资 77,383.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 77,383.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 93,323.90 万元。

表 3-11-1 武汉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
保税区末期综合收储项目	2018		77,383.00		77,383.00		
	2019	77,383.00			77,383.00	3,188.18	3,188.18
	2020	77,383.00			77,383.00	3,188.18	3,188.18
	2021	77,383.00			77,383.00	3,188.18	3,188.18
	2022	77,383.00			77,383.00	3,188.18	3,188.18
	2023	77,383.00		77,383.00	-	3,188.18	80,571.18
	合计		77,383.00	77,383.00		15,940.90	93,323.90

根据土地价格预测数据，保税区末期综合收储项目对应的土地出让收入为 173,886.97 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 157,831.60 万元。

表 3-11-2 保税区末期综合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	173,886.97
1	可出让的土地面积	公顷	63.07

2	土地均价	万元/公顷	2,757.05
二	土地扣减项目	万元	16,055.37
1	土地出让业务费	万元	1,930.08
2	国有土地收益基金	万元	4,347.17
3	农业土地开发资金	万元	127.72
4	其他政策性成本	万元	9,650.40
三	用于资金平衡相关收益	万元	157,831.60

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.69 倍。

(12) 生命健康园及周边区域综合收储项目

生命健康园及周边区域综合收储项目总投资 4,999.98 万元，项目融资 1,331.00 万元，其他资金安排 3,668.98 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,331.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,605.19 万元。

表 3-12-1 武汉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
生命健康园及周边区域综合收储	2018		1,331.00		1,331.00		
	2019	1,331.00			1,331.00	54.84	54.84
	2020	1,331.00			1,331.00	54.84	54.84
	2021	1,331.00			1,331.00	54.84	54.84
	2022	1,331.00			1,331.00	54.84	54.84
	2023	1,331.00		1,331.00	-	54.84	1,385.84
	合计		1,331.00	1,331.00		274.19	1,605.19

根据土地价格预测数据，生命健康园及周边区域综合收储项目对应的土地出让收入为 129,776.40 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 111,539.78 万元。

表 3-12-2 生命健康园及周边区域综合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	129,776.40
1	可出让的土地面积	公顷	9.40
2	土地均价	万元/公顷	13,806.00
二	土地扣减项目	万元	18,236.62
1	土地出让业务费	万元	2,495.53
2	国有土地收益基金	万元	3,244.41
3	农业土地开发资金	万元	19.04
4	其他政策性成本	万元	12,477.64
三	用于资金平衡相关收益	万元	111,539.78

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 69.49 倍。

(13) 未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目

未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目总投资 192,269.00 万元，项目融资 192,269.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 192,269.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 231,876.41 万元。

表 3-13-1 武汉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
未来科技城国际社区及周边区域	2018		192,269.00		192,269.00		
	2019	192,269.00			192,269.00	7,921.48	7,921.48
	2020	192,269.00			192,269.00	7,921.48	7,921.48
	2021	192,269.00			192,269.00	7,921.48	7,921.48
	2022	192,269.00			192,269.00	7,921.48	7,921.48
	2023	192,269.00		192,269.00	-	7,921.48	200,190.48
	合计		192,269.00	192,269.00		39,607.41	231,876.41

根据土地价格预测数据，未来科技城国际社区及周边区域综合收储项目对应的土地出让收入为 373,215.08 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 341,813.84 万元。

表 3-13-2 未来科技城国际社区及周边区域综合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	373,215.08
1	可出让的土地面积	公顷	176.46
2	土地均价	万元/公顷	2,115.01
二	土地扣减项目	万元	31,401.24
1	土地出让业务费	万元	3,618.92
2	国有土地收益基金	万元	9,330.38
3	农业土地开发资金	万元	357.33
4	其他政策性成本	万元	18,094.61
三	用于资金平衡相关收益	万元	341,813.84

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.47 倍。

(14) 中心城 1-7 综合收储项目

中心城 1-7 综合收储项目总投资 9,016.00 万元，项目融资 9,016.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 9,016.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 10,873.30 万元。

表 3-14-1 武汉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
中心城 1-7 综合收储项目	2018		9,016.00		9,016.00		
	2019	9,016.00			9,016.00	371.46	371.46
	2020	9,016.00			9,016.00	371.46	371.46
	2021	9,016.00			9,016.00	371.46	371.46
	2022	9,016.00			9,016.00	371.46	371.46
	2023	9,016.00		9,016.00	-	371.46	9,387.46
	合计		9,016.00	9,016.00		1,857.30	10,873.30

根据土地价格预测数据，中心城 1-7 综合收储项目对应的土地出让收入为 358,423.40 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 307,506.10 万元。

表 3-14-2 中心城 1-7 综合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	358,423.40
1	可出让的土地面积	公顷	13.74
2	土地均价	万元/公顷	26,086.13
二	土地扣减项目	万元	50,917.30
1	土地出让业务费	万元	6,988.15
2	国有土地收益基金	万元	8,960.58
3	农业土地开发资金	万元	27.82
4	其他政策性成本	万元	34,940.74

三	用于资金平衡相关收益	万元	307,506.10
---	------------	----	------------

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 28.28 倍。

(15) 板桥小区项目

板桥小区土地收储项目总投资 266,276.61 万元，项目融资 55,474.00 万元，其他资金安排 210,802.61 万元。按照资金募集计划，本期债券 55,474.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 66,901.64 万元。

表 3-15-1 武汉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
板桥小区	2018		55,474.00		55,474.00		
	2019	55,474.00			55,474.00	2,285.53	2,285.53
	2020	55,474.00			55,474.00	2,285.53	2,285.53
	2021	55,474.00			55,474.00	2,285.53	2,285.53
	2022	55,474.00			55,474.00	2,285.53	2,285.53
	2023	55,474.00		55,474.00	-	2,285.53	57,759.53
	合计		55,474.00	55,474.00		11,427.64	66,901.64

根据土地价格预测数据，板桥小区项目对应的土地出让收入为 340,113.89 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 322,735.56 万元。

表 3-15-2 板桥小区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	340,113.89
1	可出让的土地面积	公顷	7.41
2	土地均价	万元/公顷	45,899.31
二	土地扣减项目	万元	17,378.33
1	土地出让业务费	万元	1,476.75
2	国有土地收益基金	万元	8,502.85
3	农业土地开发资金	万元	15.01
4	其他政策性成本	万元	7,383.73
三	用于资金平衡相关收益	万元	322,735.56

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.82 倍。

(16) 东湖新城项目

东湖新城土地收储项目总投资 1,710,000.00 万元，项目融资 111,000.00 万元，其他资金安排 1,599,000.00 万元。按照资金募集计划，项目前期已通过其他渠道融资 66,000.00 万元，本期债券 45,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 57,906.60 万元⁴。

表 3-16-1 武汉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
东湖新城	2018	66,000.00	45,000.00		111,000.00	3,636.60	3,636.60
	2019	111,000.00			111,000.00	1,854.00	1,854.00
	2020	111,000.00			111,000.00	1,854.00	1,854.00

⁴ 本期债券存续期内仍有 66,000 万元前期其他融资尚未还清

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2021	111,000.00			111,000.00	1,854.00	1,854.00
	2022	111,000.00			111,000.00	1,854.00	1,854.00
	2023	111,000.00		45,000.00	66,000.00	1,854.00	46,854.00
	合计		45,000.00	45,000.00		12,906.60	57,906.60

根据土地价格预测数据，东湖新城项目对应的土地出让收入为 2,668,848.10 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 2,486,921.00 万元。

表 3-16-2 东湖新城项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,668,848.10
1	可出让的土地面积	公顷	71.17
2	土地均价	万元/公顷	37,499.62
二	土地扣减项目	万元	181,927.09
1	土地出让业务费	万元	19,176.96
2	国有土地收益基金	万元	66,721.20
3	农业土地开发资金	万元	144.12
4	其他政策性成本	万元	95,884.81
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,486,921.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 20.07 倍。

(17) 珞珈山酒店片旧城改造项目

珞珈山酒店片旧城改造项目总投资 93,765.00 万元，项目融资 59,469.00 万元，其他资金安排 34,296.00 万元。按照资金募

集计划，本期债券 59,469.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 71,719.61 万元。

表 3-17-1 武汉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
珞珈山酒店片旧城改造项目	2018		59,469.00		59,469.00		
	2019	59,469.00			59,469.00	2,450.12	2,450.12
	2020	59,469.00			59,469.00	2,450.12	2,450.12
	2021	59,469.00			59,469.00	2,450.12	2,450.12
	2022	59,469.00			59,469.00	2,450.12	2,450.12
	2023	59,469.00		59,469.00	-	2,450.12	61,919.12
	合计		59,469.00	59,469.00		12,250.61	71,719.61

根据土地价格预测数据，珞珈山酒店片旧城改造项目对应的土地出让收入为 127,151.84 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 119,964.62 万元。

表 3-17-2 珞珈山酒店片旧城改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	127,151.84
1	可出让的土地面积	公顷	0.99
2	土地均价	万元/公顷	128,436.20
二	土地扣减项目	万元	7,187.22
1	土地出让业务费	万元	667.74
2	国有土地收益基金	万元	3,178.80
3	农业土地开发资金	万元	2.00
4	其他政策性成本	万元	3,338.68
三	用于资金平衡相关收益	万元	119,964.62

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.67 倍。

(18) 清潭湖地块 1980 亩土地储备项目

清潭湖地块 1980 亩土地储备项目总投资 129,096.00 万元，项目融资 46,000.00 万元，其他资金安排 83,096.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 46,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 55,476.00 万元。

表 3-18-1 武汉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
清潭湖地块 1980 亩土地储备	2018		46,000.00		46,000.00		
	2019	46,000.00			46,000.00	1,895.20	1,895.20
	2020	46,000.00			46,000.00	1,895.20	1,895.20
	2021	46,000.00			46,000.00	1,895.20	1,895.20
	2022	46,000.00			46,000.00	1,895.20	1,895.20
	2023	46,000.00		46,000.00	-	1,895.20	47,895.20
	合计		46,000.00	46,000.00		9,476.00	55,476.00

根据土地价格预测数据，清潭湖地块 1980 亩土地储备项目对应的土地出让收入为 282,337.30 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 256,657.98 万元。

表 3-18-2 清潭湖地块 1980 亩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	282,337.30
1	可出让的土地面积	公顷	114.53
2	土地均价	万元/公顷	2,465.18
二	土地扣减项目	万元	25,679.31
1	土地出让业务费	万元	3,064.83

2	国有土地收益基金	万元	7,058.43
3	农业土地开发资金	万元	231.92
4	其他政策性成本	万元	15,324.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	256,657.98

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.63 倍。

(19) 青山环保工业园改造项目

青山环保工业园改造项目总投资 158,000.00 万元，项目融资 40,000.00 万元，其他资金安排 118,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 40,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 48,240.00 万元。

表 3-19-1 武汉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
青山环保工业园改造项目	2018		40,000.00		40,000.00		
	2019	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2020	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2021	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2022	40,000.00			40,000.00	1,648.00	1,648.00
	2023	40,000.00		40,000.00	-	1,648.00	41,648.00
	合计		40,000.00	40,000.00		8,240.00	48,240.00

根据土地价格预测数据，青山环保工业园改造项目对应的土地出让收入为 226,100.04 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 212,252.06 万元。

表 3-19-2 青山环保工业园改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	226,100.04
1	可出让的土地面积	公顷	11.59
2	土地均价	万元/公顷	19,508.20
二	土地扣减项目	万元	13,847.98
1	土地出让业务费	万元	1,362.00
2	国有土地收益基金	万元	5,652.50
3	农业土地开发资金	万元	23.47
4	其他政策性成本	万元	6,810.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	212,252.06

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.40 倍。

(20) 惠济二路仪表厂项目

惠济二路仪表厂土地储备项目总投资 35,187.03 万元，项目融资 19,246.00 万元，其他资金安排 15,941.03 万元。按照资金募集计划，本期债券 19,246.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 21,538.20 万元。

表 3-20-1 武汉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
惠济 二路 仪表 厂项 目	2018		19,246.00		19,246.00	-	-
	2019	19,246.00			19,246.00	764.07	764.07
	2020	19,246.00			19,246.00	764.07	764.07
	2021	19,246.00		19,246.00	-	764.07	20,010.07
	合计		19,246.00	19,246.00		2,292.20	21,538.20

根据土地价格预测数据，惠济二路仪表厂项目对应的土地出让收入为 52,121.85 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 48,779.46 万元。

表 3-20-2 惠济二路仪表厂项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	52,121.85
1	可出让的土地面积	公顷	3.54
2	土地均价	万元/公顷	14,723.69
二	土地扣减项目	万元	3,342.39
1	土地出让业务费	万元	338.70
2	国有土地收益基金	万元	1,303.05
3	农业土地开发资金	万元	7.17
4	其他政策性成本	万元	1,693.48
三	用于资金平衡相关收益	万元	48,779.46

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 2.26 倍。

(21) 银博扩大项目

银博扩大土地储备项目总投资 137,654.24 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 127,654.24 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 11,191.00 万元。

表 3-21-1 武汉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
银博 扩大 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，银博扩大项目对应的土地出让收入为 213,568.91 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 199,077.30 万元。

表 3-21-2 银博扩大项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	213,568.91
1	可出让的土地面积	公顷	21.05
2	土地均价	万元/公顷	10,145.79
二	土地扣减项目	万元	14,491.61
1	土地出让业务费	万元	1,518.29
2	国有土地收益基金	万元	5,339.22
3	农业土地开发资金	万元	42.63
4	其他政策性成本	万元	7,591.47
三	用于资金平衡相关收益	万元	199,077.30

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 17.79 倍。

(22) 长江金岸青年城项目

长江金岸青年城土地储备项目总投资 267,919.50 万元，项目融资 35,000.00 万元，其他资金安排 232,919.50 万元。按照资金募集

计划，本期债券 35,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 39,168.50 万元。

表 3-22-1 武汉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
长江 金岸 青年 城项 目	2018		35,000.00		35,000.00	-	-
	2019	35,000.00			35,000.00	1,389.50	1,389.50
	2020	35,000.00			35,000.00	1,389.50	1,389.50
	2021	35,000.00		35,000.00	-	1,389.50	36,389.50
	合计		35,000.00	35,000.00		4,168.50	39,168.50

根据土地价格预测数据，长江金岸青年城项目对应的土地出让收入为 376,323.11 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 353,792.29 万元。

表 3-22-2 长江金岸青年城项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	376,323.11
1	可出让的土地面积	公顷	56.45
2	土地均价	万元/公顷	6,666.49
二	土地扣减项目	万元	22,530.82
1	土地出让业务费	万元	2,168.07
2	国有土地收益基金	万元	9,408.08
3	农业土地开发资金	万元	114.31
4	其他政策性成本	万元	10,840.36
三	用于资金平衡相关收益	万元	353,792.29

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
 2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
 3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 9.03 倍。

(23) 跃进片项目

跃进片土地储备项目总投资 479,755.61 万元，项目融资 100,000.00 万元，其他资金安排 379,755.61 万元。按照资金募集计划，本期债券 100,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 111,910.00 万元。

表 3-23-1 武汉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
跃进片项目	2018		100,000.00		100,000.00	-	-
	2019	100,000.00			100,000.00	3,970.00	3,970.00
	2020	100,000.00			100,000.00	3,970.00	3,970.00
	2021	100,000.00		100,000.00	-	3,970.00	103,970.00
	合计		100,000.00	100,000.00		11,910.00	111,910.00

根据土地价格预测数据，跃进片项目对应的土地出让收入为 673,627.44 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 633,511.26 万元。

表 3-23-2 跃进片项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	673,627.44
1	可出让的土地面积	公顷	5.37
2	土地均价	万元/公顷	125,442.73
二	土地扣减项目	万元	40,116.18
1	土地出让业务费	万元	3,877.44
2	国有土地收益基金	万元	16,840.69
3	农业土地开发资金	万元	10.87
4	其他政策性成本	万元	19,387.18
三	用于资金平衡相关收益	万元	633,511.26

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.66 倍。

(24) 青年路地块项目

青年路地块土地储备项目总投资 21,500.00 万元，项目融资 21,500.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 21,500.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 24,060.65 万元。

表 3-24-1 武汉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
青年路地块项目	2018		21,500.00		21,500.00	-	-
	2019	21,500.00			21,500.00	853.55	853.55
	2020	21,500.00			21,500.00	853.55	853.55
	2021	21,500.00		21,500.00	-	853.55	22,353.55
	合计		21,500.00	21,500.00		2,560.65	24,060.65

根据土地价格预测数据，青年路地块项目对应的土地出让收入为 27,950.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 26,476.26 万元。

表 3-24-2 青年路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	27,950.00
1	可出让的土地面积	公顷	0.49
2	土地均价	万元/公顷	57,040.82
二	土地扣减项目	万元	1,473.74

1	土地出让业务费	万元	129.00
2	国有土地收益基金	万元	698.75
3	农业土地开发资金	万元	0.99
4	其他政策性成本	万元	645.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	26,476.26

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.10 倍。

(25) 香港路 242 号片项目

香港路 242 号片土地储备项目总投资 26,100.00 万元，项目融资 26,100.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 26,100.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 29,208.51 万元。

表 3-25-1 武汉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
香港路 242 号片项目	2018		26,100.00		26,100.00	-	-
	2019	26,100.00			26,100.00	1,036.17	1,036.17
	2020	26,100.00			26,100.00	1,036.17	1,036.17
	2021	26,100.00		26,100.00	-	1,036.17	27,136.17
	合计		26,100.00	26,100.00		3,108.51	29,208.51

根据土地价格预测数据，香港路 242 号片项目对应的土地出让收入为 33,930.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 32,140.83 万元。

表 3-25-2 香港路 242 号片项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	33,930.00
1	可出让的土地面积	公顷	0.65
2	土地均价	万元/公顷	52,200.00
二	土地扣减项目	万元	1,789.17
1	土地出让业务费	万元	156.60
2	国有土地收益基金	万元	848.25
3	农业土地开发资金	万元	1.32
4	其他政策性成本	万元	783.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,140.83

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.10 倍。

(26) 兴业路建材市场片项目

兴业路建材市场片土地储备项目总投资 51,600.00 万元，项目融资 46,600.00 万元，其他资金安排 5,000.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 46,600.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 52,150.06 万元。

表 3-26-1 武汉市本级土地储备项目融资还本付息情况表

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	单位：万元	
						当年偿还利息	当年还本付息合计
兴业路建材市场片项目	2018		46,600.00		46,600.00	-	-
	2019	46,600.00			46,600.00	1,850.02	1,850.02
	2020	46,600.00			46,600.00	1,850.02	1,850.02
	2021	46,600.00		46,600.00	-	1,850.02	48,450.02
	合计		46,600.00	46,600.00		5,550.06	52,150.06

根据土地价格预测数据，兴业路建材市场片项目对应的土地出让收入为 67,079.89 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 63,541.68 万元。

表 3-26-2 兴业路建材市场片项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	67,079.89
1	可出让的土地面积	公顷	1.79
2	土地均价	万元/公顷	37,474.80
二	土地扣减项目	万元	3,538.21
1	土地出让业务费	万元	309.60
2	国有土地收益基金	万元	1,677.00
3	农业土地开发资金	万元	3.62
4	其他政策性成本	万元	1,547.99
三	用于资金平衡相关收益	万元	63,541.68

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.22 倍。

(27) 贺家墩 C 片 K7、K12 整合项目

贺家墩 C 片 K7、K12 整合土地储备项目总投资 25,980.00 万元，项目融资 15,000.00 万元，其他资金安排 10,980.00 万元。按照资金募集计划，前期已发行债券 10,000.00 万元，本期债券 5,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 17,565.50 万元。

表 3-27-1 武汉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
贺家墩 C 片 K7、K12	2018	10,000.00	5,000.00		15,000.00	394.00	394.00
	2019	15,000.00			15,000.00	592.50	592.50
	2020	15,000.00			15,000.00	592.50	592.50
	2021	15,000.00		5,000.00	10,000.00	592.50	5,592.50
	2022	10,000.00		10,000.00	-	394.00	10,394.00
	合计		5,000.00	15,000.00		2,565.50	17,565.50

根据土地价格预测数据，贺家墩 C 片 K7、K12 整合项目对应的土地出让收入为 33,773.97 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 31,992.63 万元。

表 3-27-2 贺家墩 C 片 K7、K12 整合项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	33,773.97
1	可出让的土地面积	公顷	0.85
2	土地均价	万元/公顷	39,734.08
二	土地扣减项目	万元	1,781.34
1	土地出让业务费	万元	155.88
2	国有土地收益基金	万元	844.35
3	农业土地开发资金	万元	1.72
4	其他政策性成本	万元	779.40
三	用于资金平衡相关收益	万元	31,992.63

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.82 倍。

(28) 沙包桥地块项目

沙包桥地块土地储备项目总投资 30,000.00 万元，项目融资 30,000.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，前期已发行债券 10,000.00 万元，本期债券 20,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 34,352.00 万元。

表 3-28-1 武汉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
沙包桥地块项目	2018	10,000.00	20,000.00		30,000.00	394.00	394.00
	2019	30,000.00			30,000.00	1,188.00	1,188.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,188.00	1,188.00
	2021	30,000.00		20,000.00	10,000.00	1,188.00	21,188.00
	2022	10,000.00		10,000.00	-	394.00	10,394.00
	合计		20,000.00	30,000.00		4,352.00	34,352.00

根据土地价格预测数据，沙包桥地块项目对应的土地出让收入为 44,999.98 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 42,068.66 万元。

表 3-28-2 沙包桥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	44,999.98
1	可出让的土地面积	公顷	3.12
2	土地均价	万元/公顷	14,423.07
二	土地扣减项目	万元	2,931.31
1	土地出让业务费	万元	300.00
2	国有土地收益基金	万元	1,125.00
3	农业土地开发资金	万元	6.32
4	其他政策性成本	万元	1,500.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	42,068.66

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.22 倍。

(29) 青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目

青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目总投资 46,109.49 万元，项目融资 10,000.00 万元，其他资金安排 36,109.49 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 11,191.00 万元。

表 3-29-1 武汉市本级土地储备项目融资还本付息情况表

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	单位：万元	
						当年偿还利息	当年还本付息合计
青山区红钢城 8 街坊	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，青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目对应的土地出让收入为 76,642.34 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 71,056.46 万元。

表 3-29-2 青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	76,642.34
1	可出让的土地面积	公顷	2.90
2	土地均价	万元/公顷	26,428.39
二	土地扣减项目	万元	5,585.88
1	土地出让业务费	万元	610.66
2	国有土地收益基金	万元	1,916.06

3	农业土地开发资金	万元	5.88
4	其他政策性成本	万元	3,053.28
三	用于资金平衡相关收益	万元	71,056.46

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 6.35 倍。

(30) 青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目

青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目总投资 147,700.00 万元，项目融资 25,000.00 万元，其他资金安排 122,700.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 25,000.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 27,977.50 万元。

表 3-30-1 武汉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
青山区红钢城 35 街坊	2018		25,000.00		25,000.00		-
	2019	25,000.00			25,000.00	992.50	992.50
	2020	25,000.00			25,000.00	992.50	992.50
	2021	25,000.00		25,000.00	-	992.50	25,992.50
	合计		25,000.00	25,000.00		2,977.50	27,977.50

根据土地价格预测数据，青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目对应的土地出让收入为 321,339.98 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 292,456.15 万元。

表 3-30-2 青山区红钢城 35 街坊旧城改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	321,339.98
1	可出让的土地面积	公顷	6.22
2	土地均价	万元/公顷	51,662.38
二	土地扣减项目	万元	28,883.83
1	土地出让业务费	万元	3,472.80
2	国有土地收益基金	万元	8,033.50
3	农业土地开发资金	万元	13.54
4	其他政策性成本	万元	17,364.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	292,456.15

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 10.45 倍。

二、2018 年武汉市中心城区土地储备项目情况

（一）基本情况

本次武汉市中心城区参与发行的政府土地储备专项债券发行总额为 25,154.00 万元，涉及江岸区制泵厂区块和青山区红钢城 8 街坊旧城改造区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

江岸位于长江北岸、武汉市的东北部，区域总面积 70.25 平方公里，户籍人口 71.11 万，常住人口 100 万。江岸是一个底蕴深厚、多元文化交融的城区。江岸沿江一带曾是华中地区对外开放的高地，自 1861 年汉口开埠以来，先后有英、俄、法、美、德、日等 20 国设立领事馆和领务，是全国除上海、天津之外，外国使领馆分布较

密集的区域。2015-2017 年，江岸区分别实现地方一般公共预算收入 643,400.00 万元、1,095,600.00 万元和 1,111,500.00 万元，政府性基金收入分别为 13,300.00 万元、32,300.00 万元和 164,600.00 万元。

表 1-1 武汉市江岸区 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)	8,649,400.00	9,609,800.00	10,736,000.00
一般公共预算收入 (万元)	643,400.00	1,095,600.00	1,111,500.00
政府性基金收入 (万元)	13,300.00	32,300.00	164,600.00
其中：国有土地出让收入 (万元)	400.00	30,000.00	161,500.00
政府性基金支出 (万元)	3,300.00	12,600.00	30,800.00
其中：国有土地出让支出 (万元)	1,400.00	10,300.00	27,700.00

青山区东与洪山区接壤，西南与武昌区毗邻，南倚东湖风景区，西北濒万里长江，与天兴洲隔江相望。2015-2017 年，青山区分别实现地方一般公共预算收入 219,400.00 万元、334,700.00 万元和 391,700.00 万元，政府性基金收入分别为 11,100.00 万元、47,900.00 万元和 210,100.00 万元。

表 1-2 武汉市青山区 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)	4,718,800.00	4,710,900.00	5,218,800.00
一般公共预算收入 (万元)	219,400.00	334,700.00	391,700.00
政府性基金收入 (万元)	11,100.00	47,900.00	210,100.00
其中：国有土地出让收入 (万元)	-	-	158,900.00
政府性基金支出 (万元)	10,300.00	31,400.00	181,200.00
其中：国有土地出让支出 (万元)	10,000.00	30,400.00	173,600.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次中心城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江岸区、青山区的 2 个土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表 2 武汉市中心城区土地储备项目概况

序号	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	规划面 积(公 顷)			
1	制泵厂地块	该地块北临建设大道，西临中国农村商业银行、市牛奶公司用地，南临赵家条干休所，东临永清路。	0.41	9,001.97	2021 年	江岸区土地储备供应中心
2	武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	该地块位于青山滨江商务区核心区东片，东临建设八路，南临红钢二街、西临建设七路、北临红钢一街；	7.95	80,231.00	2019 年	青山区土地储备供应中心
合计			8.36	89,232.97		

2. 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 89,232.97 万元，其中：

(1) 制泵厂地块项目

制泵厂地块土地储备项目总投资 9,001.97 万元，项目融资 7,754.00 万元，其他资金安排 1,247.97 万元。按照资金募集计划，

本期债券 7,754.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 8,677.49 万元。

表 3-1-1 武汉市中心城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
制泵厂 地块项 目	2018		7,754.00		7,754.00	-	-
	2019	7,754.00			7,754.00	307.83	307.83
	2020	7,754.00			7,754.00	307.83	307.83
	2021	7,754.00		7,754.00	-	307.83	8,061.83
	合计		7,754.00	7,754.00		923.49	8,677.49

根据土地价格预测数据，制泵厂地块项目对应的土地出让收入为 13,084.23 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 12,264.33 万元。

表 3-1-2 制泵厂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	13,084.23
1	可出让的土地面积	公顷	1.44
2	土地均价	万元/公顷	9,086.27
二	土地扣减项目	万元	819.90
1	土地出让业务费	万元	81.65
2	国有土地收益基金	万元	327.11
3	农业土地开发资金	万元	2.91
4	其他政策性成本	万元	408.23
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,264.33

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
 2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.41 倍。

(2) 武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目

武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目总投资 80,231.00 万元，项目融资 17,400.00 万元，其他资金安排 62,831.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 17,400.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 19,472.34 万元。

表 3-2-1 武汉市中心城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
武汉市 青山区 红钢城 8 街坊 旧城改 造项目	2018		17,400.00		17,400.00	-	-
	2019	17,400.00			17,400.00	690.78	690.78
	2020	17,400.00			17,400.00	690.78	690.78
	2021	17,400.00		17,400.00	-	690.78	18,090.78
	合计		17,400.00	17,400.00		2,072.34	19,472.34

根据土地价格预测数据，武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目对应的土地出让收入为 133,396.20 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 123,671.25 万元。

表 3-2-2 武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	133,396.20
1	可出让的土地面积	公顷	5.05
2	土地均价	万元/公顷	26,415.09
二	土地扣减项目	万元	9,724.96
1	土地出让业务费	万元	1,063.30
2	国有土地收益基金	万元	3,334.91
3	农业土地开发资金	万元	10.23
4	其他政策性成本	万元	5,316.52
三	用于资金平衡相关收益	万元	123,671.25

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 6.35 倍。

三、2018 年武汉市新城区土地储备项目情况

（一）东西湖区土地储备项目情况

1. 基本情况

本次武汉市东西湖区土地整理储备中心参与发行的政府土地储备专项债券发行总额为 28,046.00 万元，涉及东西湖区的 6 个项目。

2. 募投项目情况

（1）区域情况

武汉市东西湖区地处武汉市西北部。2015-2017 年，全区分别实现一般公共预算收入 7,200,000.00 万元、940,000.00 万元和 1,000,000.00 万元，政府性基金收入分别为 330,000.00 万元、370,000.00 万元和 980,000.00 万元。

表 1 武汉市东西湖区 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）	6,290,000.00	6,560,000.00	7,300,000.00
一般公共预算收入（万元）	7,200,000.00	940,000.00	1,000,000.00
政府性基金收入（万元）	330,000.00	370,000.00	980,000.00
其中：国有土地出让收入（万元）	290,000.00	340,000.00	950,000.00
政府性基金支出（万元）	290,000.00	480,000.00	740,000.00
其中：国有土地出让支出（万元）	280,000.00	460,000.00	730,000.00

(2) 项目情况

按照财政部要求，此次武汉市东西湖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东西湖区的6个土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表2 武汉市东西湖区土地储备项目概况

序号	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	规划面积 (公顷)			
东西湖区五年期						
1	2016 年第 46 批次	新沟镇街联盟路以东、油沙路以南	4.20	1,204.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
2	2016 年度第 74 批次	临空港大道以西、田园路以北	14.80	5,394.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
3	2016 年度第 76 批次	临空港大道以西、塔西路以南	18.13	5,438.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
4	2016 年度第 77 批次	东吴大道以东、食品北路以北	17.67	5,294.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
5	2016 年度第 79 批次	临空港大道以西、田园路以北	15.20	5,562.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
6	2017 年第 5 批次	东西湖区吴新干线东、三店北路北	17.20	5,154.00	2022 年	武汉市东西湖区土地整理储备中心
合计			87.20	28,046.00		

(3) 资金平衡

本项目对应6个土地储备项目，项目概算总投资规模为28,046.00万元，其中：

①2016年第46批次项目

2016 年第 46 批次项目总投资 1,204.00 万元，项目融资 1,204.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 1,204.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,452.00 万元。

表 3-1-1 武汉市东西湖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
2016 年 第 46 批 次项目	2018		1,204.00		1,204.00	-	-
	2019	1,204.00			1,204.00	49.60	49.60
	2020	1,204.00			1,204.00	49.60	49.60
	2021	1,204.00			1,204.00	49.60	49.60
	2022	1,204.00			1,204.00	49.60	49.60
	2023	1,204.00		1,204.00	-	49.60	1,253.60
	合计		1,204.00	1,204.00		248.00	1,452.00

根据土地价格预测数据，2016 年第 46 批次项目对应的土地出让收入为 2,386.08 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 2,176.07 万元。

表 3-1-2 2016 年第 46 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,386.08
1	可出让的土地面积	公顷	4.20
2	土地均价	万元/公顷	568.11
二	土地扣减项目	万元	210.01
1	土地出让业务费	万元	23.64
2	国有土地收益基金	万元	59.65
3	农业土地开发资金	万元	8.51
4	其他政策性成本	万元	118.21
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,176.07

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.50 倍。

②2016 年度第 74 批次项目

2016 年度第 74 批次项目总投资 5,394.00 万元，项目融资 5,394.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 5,394.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,505.15 万元。

表 3-2-1 武汉市东西湖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
2016 年 度第 74 批次项 目	2018		5,394.00		5,394.00	-	-
	2019	5,394.00			5,394.00	222.23	222.23
	2020	5,394.00			5,394.00	222.23	222.23
	2021	5,394.00			5,394.00	222.23	222.23
	2022	5,394.00			5,394.00	222.23	222.23
	2023	5,394.00		5,394.00	-	222.23	5,616.23
	合计		5,394.00	5,394.00		1,111.15	6,505.15

根据土地价格预测数据，2016 年度第 74 批次项目对应的土地出让收入为 11,004.38 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 10,038.61 万元。

表 3-2-2 2016 年度第 74 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	11,004.38
1	可出让的土地面积	公顷	8.60
2	土地均价	万元/公顷	1,279.58
二	土地扣减项目	万元	965.77

1	土地出让业务费	万元	112.21
2	国有土地收益基金	万元	275.11
3	农业土地开发资金	万元	17.42
4	其他政策性成本	万元	561.04
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,038.61

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.54 倍。

③2016 年度第 76 批次项目

2016 年度第 76 批次项目总投资 5,438.00 万元，项目融资 5,438.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 5,438.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,558.25 万元。

表 3-3-1 武汉市东西湖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
2016 年 度第 76 批次	2018		5,438.00		5,438.00	-	-
	2019	5,438.00			5,438.00	224.05	224.05
	2020	5,438.00			5,438.00	224.05	224.05
	2021	5,438.00			5,438.00	224.05	224.05
	2022	5,438.00			5,438.00	224.05	224.05
	2023	5,438.00		5,438.00	-	224.05	5,662.05
	合计		5,438.00	5,438.00		1,120.25	6,558.25

根据土地价格预测数据，2016 年度第 76 批次项目对应的土地出让收入为 36,738.27 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 32,031.11 万元。

表 3-3-2 2016 年度第 76 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	36,738.27
1	可出让的土地面积	公顷	16.13
2	土地均价	万元/公顷	2,277.64
二	土地扣减项目	万元	4,707.16
1	土地出让业务费	万元	626.01
2	国有土地收益基金	万元	918.46
3	农业土地开发资金	万元	32.67
4	其他政策性成本	万元	3,130.03
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,031.11

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.88 倍。

④2016 年度第 77 批次项目

2016 年度第 77 批次项目总投资 5,294.00 万元，项目融资 5,294.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 5,294.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,384.55 万元。

表 3-4-1 武汉市东西湖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
2016 年 度第 77 批次	2018		5,294.00		5,294.00	-	-
	2019	5,294.00			5,294.00	218.11	218.11
	2020	5,294.00			5,294.00	218.11	218.11
	2021	5,294.00			5,294.00	218.11	218.11
	2022	5,294.00			5,294.00	218.11	218.11

	2023	5,294.00		5,294.00	-	218.11	5,512.11
	合计		5,294.00	5,294.00		1,090.55	6,384.55

根据土地价格预测数据，2016 年度第 77 批次项目对应的土地出让收入为 31,050.49 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 27,151.33 万元。

表 3-4-2 2016 年度第 77 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	31,050.49
1	可出让的土地面积	公顷	15.86
2	土地均价	万元/公顷	1,957.79
二	土地扣减项目	万元	3,899.16
1	土地出让业务费	万元	515.13
2	国有土地收益基金	万元	776.26
3	农业土地开发资金	万元	32.12
4	其他政策性成本	万元	2,575.65
三	用于资金平衡相关收益	万元	27,151.33

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.25 倍。

⑤2016 年度第 79 批次项目

2016 年度第 79 批次项目总投资 5,562.00 万元，项目融资 5,562.00 万元，无其他资金安排。按照资金募集计划，本期债券 5,562.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,707.75 万元。

表 3-5-1 武汉市东西湖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
2016 年 度第 79 批次	2018	-	5,562.00	-	5,562.00	-	-
	2019	5,562.00	-	-	5,562.00	229.15	229.15
	2020	5,562.00	-	-	5,562.00	229.15	229.15
	2021	5,562.00	-	-	5,562.00	229.15	229.15
	2022	5,562.00	-	-	5,562.00	229.15	229.15
	2023	5,562.00	-	5,562.00	-	229.15	5,791.15
	合计		5,562.00	5,562.00		1,145.75	6,707.75

根据土地价格预测数据，2016 年度第 79 批次项目对应的土地出让收入为 24,485.74 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 21,576.56 万元。

表 3-5-2 2016 年度第 79 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	24,485.74
1	可出让的土地面积	公顷	12.93
2	土地均价	万元/公顷	1,893.72
二	土地扣减项目	万元	2,909.18
1	土地出让业务费	万元	378.47
2	国有土地收益基金	万元	612.14
3	农业土地开发资金	万元	26.18
4	其他政策性成本	万元	1,892.37
三	用于资金平衡相关收益	万元	21,576.56

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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。

⑥2017 年第 5 批次项目

2017年第5批次项目总投资5,154.00万元,项目融资5,154.00万元,无其他资金安排。按照资金募集计划,本期债券5,154.00万元,期限为5年,预计债券存续期本息累计6,215.70万元。

表 3-6-1 武汉市东西湖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
2017 年 第 5 批次	2018		5,154.00		5,154.00	-	-
	2019	5,154.00			5,154.00	212.34	212.34
	2020	5,154.00			5,154.00	212.34	212.34
	2021	5,154.00			5,154.00	212.34	212.34
	2022	5,154.00			5,154.00	212.34	212.34
	2023	5,154.00		5,154.00		212.34	5,366.34
	合计		5,154.00	5,154.00		1,061.70	6,215.70

根据土地价格预测数据,2017年第5批次项目对应的土地出让收入为126,608.05万元,扣除政策性成本及基金后,可用于资金平衡的项目收益为108,845.01万元。

表 3-6-2 2017 年第 5 批次项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	126,608.05
1	可出让的土地面积	公顷	11.53
2	土地均价	万元/公顷	10,980.75
二	土地扣减项目	万元	17,763.04
1	土地出让业务费	万元	2,429.08
2	国有土地收益基金	万元	3,165.20
3	农业土地开发资金	万元	23.35
4	其他政策性成本	万元	12,145.40
三	用于资金平衡相关收益	万元	108,845.01

注: 1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 17.51 倍。

（二）蔡甸区土地储备项目情况

1.基本情况

本次武汉市蔡甸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 75200 万元，涉及蔡甸区 15 个项目

2.募投项目情况

（1）区域情况

蔡甸区位于武汉市西南部，处于长江、汉江交汇的三角地带，江汉平原末端，京港澳高速、沪蓉高速和 318 国道交汇于此，形成全国唯一的“金十字”经济地理中心，是楚文化的发祥地之一。2015-2017 年，蔡甸区分别实现一般公共预算收入 306,200.00 万元、343,800.00 万元和 366,000.00 万元，政府性基金收入分别为 60,700.00 万元、215,700.00 万元和 400,800.00 万元。

表 1 武汉市蔡甸区 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）	3,712,600.00	3,578,400.00	3,976,500.00
一般公共预算收入（万元）	306,200.00	343,800.00	366,000.00
政府性基金收入（万元）	60,700.00	215,700.00	400,800.00
其中：国有土地出让收入（万元）	53,000.00	192,000.00	384,000.00
政府性基金支出（万元）	61,900.00	204,000.00	387,400.00
其中：国有土地出让支出（万元）	51,200.00	182,500.00	371,900.00

（2）项目情况

按照财政部要求，此次武汉市蔡甸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蔡甸区的15个土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表2 武汉市蔡甸区土地储备项目概况

序号	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	规划面积 (公顷)			
蔡甸区五年期						
1	参山街双丰片区 (2017-59 批次)	该地块位于参山街双丰村；东邻水田；西邻规划路；南邻 318 国道；北邻规划路。	14.43	9,741.15	2018 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
2	蔡甸街汉乐片区 (2018-15 批次)	该地块位于蔡甸区汉乐村；东邻村庄；西邻文兴路；南邻村庄；北邻 2018-8 批次建设用地。	1.50	1,018.80	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
3	蔡甸街汉乐片区 (2018-9 批次)	该地块位于蔡甸区汉乐村；东邻文兴路；西邻汉阳一中；南邻开发地块；北邻树潘大街。	8.60	5,811.75	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
4	蔡甸街汉乐片区 (2018-8 批次)	该地块位于蔡甸区汉乐村；东邻规划路；西邻规划路；南邻村庄；北邻树潘大街。	7.00	4,734.90	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
5	玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)	玉贤街车岭村	1.00	672.75	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
6	索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	索河街嵩阳村、石港村	11.70	7,907.40	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
7	蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)	蔡甸街汉乐村、独山村、红光村	8.20	5,546.25	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
8	参山街丘林片区 (2017-34 批次)	参山街丘林村、大集街鹤林村	24.49	16,533.90	2018 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
9	蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	蔡甸街成功村	9.96	6,723.00	2018 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
10	蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)	该地块位于蔡甸街成功村；东邻规划路；西邻公园路；南邻成功大	6.30	4,252.50	2018 年	武汉市蔡甸区土地储备中心

序号	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	规划面积(公顷)			
		道；北邻德信公司。				
11	蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	蔡甸街成功村	3.80	2,565.00	2018 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
12	张湾街柏林庄片区 (2016-33)	蔡甸街成功村	5.00	3,377.03	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
13	蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)	该地块位于蔡甸街成功村；东邻规划路；西邻西环线；南邻蔡甸大街；北邻树潘大街。	11.39	7,689.00	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
14	蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)	该地块位于蔡甸街成功村；该项目东邻公园路；西邻规划路；南邻树潘大街；北邻运泽公园。	6.37	4,299.00	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
15	蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)	该地块位于蔡甸街成功村；东邻公园路；西邻规划路；南邻蔡甸大街；北邻树潘大街。	11.75	7,929.00	2019 年	武汉市蔡甸区土地储备中心
合计			131.49	88801.43		

(2) 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 88801.43 万元，其中：

① 廖山街双丰片区（2017-59 批次）项目

廖山街双丰片区（2017-59 批次）项目总投资 9,741.15 万元，项目融资 3,637.00 万元，其他资金安排 6,104.15 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,637.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,386.22 万元。

表 3-1-1 武汉市蔡甸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
爹山街双 丰片区 (2017-59 批次)	2018		3,637.00		3,637.00	-	-
	2019	3,637.00			3,637.00	149.84	149.84
	2020	3,637.00			3,637.00	149.84	149.84
	2021	3,637.00			3,637.00	149.84	149.84
	2022	3,637.00			3,637.00	149.84	149.84
	2023	3,637.00		3,637.00	-	149.84	3,786.84
	合计		3,637.00	3,637.00		749.22	4,386.22

根据土地价格预测数据，爹山街双丰片区（2017-59 批次）项目对应的土地出让收入为 4,978.35 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,824.67 万元。

表 3-1-2 爹山街双丰片区（2017-59 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,978.35
1	可出让的土地面积	公顷	14.43
2	土地均价	万元/公顷	345.00
二	土地扣减项目	万元	153.68
1	土地出让业务费	万元	-
2	国有土地收益基金	万元	124.46
3	农业土地开发资金	万元	29.22
4	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,824.67

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.10 倍。

②蔡甸街汉乐片区（2018-15 批次）项目

蔡甸街汉乐片区（2018-15 批次）项目总投资 1,018.80 万元，项目融资 1,000.00 万元，其他资金安排 18.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,206.00 万元。

表 3-2-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街汉 乐片区 (2018-15 批次)	2018		1,000.00		1,000.00	-	-
	2019	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2020	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2021	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2022	1,000.00			1,000.00	41.20	41.20
	2023	1,000.00		1,000.00		41.20	1,041.20
	合计		1,000.00	1,000.00		206.00	1,206.00

根据土地价格预测数据，蔡甸街汉乐片区（2018-15 批次）项目对应的土地出让收入为 7,425.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 6,467.59 万元。

表 2-8-2 蔡甸街汉乐片区（2018-15 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,425.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.50
2	土地均价	万元/公顷	4,950.00
二	土地扣减项目	万元	957.41
1	土地出让业务费	万元	128.12
2	国有土地收益基金	万元	185.63
3	农业土地开发资金	万元	3.04
4	其他政策性成本	万元	640.62
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,467.59

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.36 倍。

③蔡甸街汉乐片区（2018-9 批次）项目

蔡甸街汉乐片区（2018-9 批次）项目总投资 5,811.75 万元，项目融资 5,800.00 万元，其他资金安排 11.75 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,800.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,994.80 万元。

表 3-3-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街汉 乐片区 (2018-9 批次)	2018		5,800.00		5,800.00	-	-
	2019	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2020	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2021	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2022	5,800.00			5,800.00	238.96	238.96
	2023	5,800.00		5,800.00		238.96	6,038.96
	合计		5,800.00	5,800.00		1,194.80	6,994.80

根据土地价格预测数据，蔡甸街汉乐片区（2018-9 批次）项目对应的土地出让收入为 42,570.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 37,077.35 万元。

表 3-3-2 蔡甸街汉乐片区（2018-9 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	42,570.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.60
2	土地均价	万元/公顷	4,950.00
二	土地扣减项目	万元	5,492.66
1	土地出让业务费	万元	735.17

2	国有土地收益基金	万元	1,064.25
3	农业土地开发资金	万元	17.42
4	其他政策性成本	万元	3,675.83
三	用于资金平衡相关收益	万元	37,077.35

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.30 倍。

④蔡甸街汉乐片区（2018-8 批次）项目

蔡甸街汉乐片区（2018-8 批次）项目总投资 4,734.90 万元，项目融资 4,700.00 万元，其他资金安排 34.90 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,700.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,668.20 万元。

表 3-4-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街汉 乐片区 (2018-8 批次)	2018		4,700.00		4,700.00	-	-
	2019	4,700.00			4,700.00	193.64	193.64
	2020	4,700.00			4,700.00	193.64	193.64
	2021	4,700.00			4,700.00	193.64	193.64
	2022	4,700.00			4,700.00	193.64	193.64
	2023	4,700.00		4,700.00		193.64	4,893.64
	合计		4,700.00	4,700.00		968.20	5,668.20

根据土地价格预测数据，蔡甸街汉乐片区（2018-8 批次）项目对应的土地出让收入为 34,650.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 30,179.76 万元。

表 3-4-2 蔡甸街汉乐片区（2018-8 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	34,650.00
1	可出让的土地面积	公顷	7.00
2	土地均价	万元/公顷	4,950.00
二	土地扣减项目	万元	4,470.24
1	土地出让业务费	万元	598.30
2	国有土地收益基金	万元	866.25
3	农业土地开发资金	万元	14.18
4	其他政策性成本	万元	2,991.51
三	用于资金平衡相关收益	万元	30,179.76

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.32 倍。

⑤玉贤街车岭片区（2018-4 批次）项目

玉贤街车岭片区（2018-4 批次）项目总投资 672.75 万元，项目融资 600.00 万元，其他资金安排 72.75 万元。按照资金募集计划，本期债券 600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 723.60 万元。

表 3-5-1 武汉市蔡甸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
玉贤街车 岭片区 (2018-4 批次)	2018		600.00		600.00	-	-
	2019	600.00			600.00	24.72	24.72
	2020	600.00			600.00	24.72	24.72
	2021	600.00			600.00	24.72	24.72
	2022	600.00			600.00	24.72	24.72
	2023	600.00		600.00		24.72	624.72
	合计		600.00	600.00		123.60	723.60

根据土地价格预测数据，玉贤街车岭片区（2018-4 批次）项目对应的土地出让收入为 4,770.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,157.06 万元。

表 3-5-2 玉贤街车岭片区（2018-4 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,770.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.00
2	土地均价	万元/公顷	4,770.00
二	土地扣减项目	万元	612.95
1	土地出让业务费	万元	81.95
2	国有土地收益基金	万元	119.25
3	农业土地开发资金	万元	2.03
4	其他政策性成本	万元	409.73
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,157.06

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.74 倍。

⑥索河街嵩阳片区（2018-3 批次）项目

索河街嵩阳片区（2018-3 批次）项目总投资 7,907.40 万元，项目融资 7,900.00 万元，其他资金安排 7.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,900.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,527.40 万元。

表 3-6-1 武汉市蔡甸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
------	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	2018		7,900.00		7,900.00	-	-
	2019	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2020	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2021	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2022	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2023	7,900.00		7,900.00		325.48	8,225.48
	合计		7,900.00	7,900.00		1,627.40	9,527.40

根据土地价格预测数据，索河街嵩阳片区（2018-3 批次）项目对应的土地出让收入为 55,809.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 48,641.89 万元。

表 3-6-2 索河街嵩阳片区（2018-3 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	55,809.00
1	可出让的土地面积	公顷	11.70
2	土地均价	万元/公顷	4,770.00
二	土地扣减项目	万元	7,167.11
1	土地出让业务费	万元	958.03
2	国有土地收益基金	万元	1,395.23
3	农业土地开发资金	万元	23.69
4	其他政策性成本	万元	4,790.16
三	用于资金平衡相关收益	万元	48,641.89

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.11 倍。

⑦蔡甸街汉乐片区（2017-43 批次）项目

蔡甸街汉乐片区（2017-43 批次）项目总投资 5,546.25 万元，项目融资 5,500.00 万元，其他资金安排 46.25 万元。按照资金募集

计划，本期债券 5,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,633.00 万元。

表 3-7-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街汉 乐片区 (2017-43 批次)	2018		5,500.00		5,500.00	-	-
	2019	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2020	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2021	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2022	5,500.00			5,500.00	226.60	226.60
	2023	5,500.00		5,500.00		226.60	5,726.60
	合计		5,500.00	5,500.00		1,133.00	6,633.00

根据土地价格预测数据，蔡甸街汉乐片区（2017-43 批次）项目对应的土地出让收入为 40,590.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 35,353.40 万元。

表 3-7-2 蔡甸街汉乐片区（2017-43 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	40,590.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.20
2	土地均价	万元/公顷	4,950.00
二	土地扣减项目	万元	5,236.61
1	土地出让业务费	万元	700.88
2	国有土地收益基金	万元	1,014.75
3	农业土地开发资金	万元	16.61
4	其他政策性成本	万元	3,504.38
三	用于资金平衡相关收益	万元	35,353.40

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.33 倍。

⑧ 蓼山街丘林片区（2017-34 批次）项目

蓼山街丘林片区（2017-34 批次）项目总投资 16,533.90 万元，项目融资 6,172.00 万元，其他资金安排 10,361.90 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,172.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,443.43 万元。

表 3-8-1 武汉市蔡甸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
蓼山街丘 林片区 (2017-34 批次)	2018		6,172.00		6,172.00	-	-
	2019	6,172.00			6,172.00	254.29	254.29
	2020	6,172.00			6,172.00	254.29	254.29
	2021	6,172.00			6,172.00	254.29	254.29
	2022	6,172.00			6,172.00	254.29	254.29
	2023	6,172.00		6,172.00		254.29	6,426.29
	合计		6,172.00	6,172.00		1,271.43	7,443.43

根据土地价格预测数据，蓼山街丘林片区（2017-34 批次）项目对应的土地出让收入为 8,449.05 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 8,188.23 万元。

表 3-8-2 蓼山街丘林片区（2017-34 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	8,449.05
1	可出让的土地面积	公顷	24.49
2	土地均价	万元/公顷	345.00
二	土地扣减项目	万元	260.82
1	土地出让业务费	万元	-
2	国有土地收益基金	万元	211.23

3	农业土地开发资金	万元	49.59
4	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,188.23

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 1.10 倍。

⑨蔡甸街成功片区（2017-23 批次）项目

蔡甸街成功片区（2017-23 批次）项目总投资 6,723.00 万元，项目融资 6,700.00 万元，其他资金安排 23.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,700.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,080.20 万元。

表 3-9-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	2018		6,700.00		6,700.00	-	-
	2019	6,700.00			6,700.00	276.04	276.04
	2020	6,700.00			6,700.00	276.04	276.04
	2021	6,700.00			6,700.00	276.04	276.04
	2022	6,700.00			6,700.00	276.04	276.04
	2023	6,700.00		6,700.00		276.04	6,976.04
	合计		6,700.00	6,700.00		1,380.20	8,080.20

根据土地价格预测数据，蔡甸街成功片区（2017-23 批次）项目对应的土地出让收入为 44,820.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 39,107.69 万元。

表 3-9-2 蔡甸街成功片区（2017-23 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	44,820.00
1	可出让的土地面积	公顷	9.96
2	土地均价	万元/公顷	4,500.00
二	土地扣减项目	万元	5,712.31
1	土地出让业务费	万元	761.94
2	国有土地收益基金	万元	1,120.50
3	农业土地开发资金	万元	20.17
4	其他政策性成本	万元	3,809.70
三	用于资金平衡相关收益	万元	39,107.69

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.84 倍。

⑩蔡甸街成功片区（2017-22 批次）项目

蔡甸街成功片区（2017-22 批次）项目总投资 4,252.50 万元，项目融资 4,200.00 万元，其他资金安排 52.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,065.20 万元。

表 3-10-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街成 功片区 (2017-22 批次)	2018		4,200.00		4,200.00	-	-
	2019	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2020	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2021	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2022	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2023	4,200.00		4,200.00		173.04	4,373.04
	合计		4,200.00	4,200.00		865.20	5,065.20

根据土地价格预测数据，蔡甸街成功片区（2017-22 批次）项目对应的土地出让收入为 28,350.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 24,736.79 万元。

表 3-10-2 蔡甸街成功片区（2017-22 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,350.00
1	可出让的土地面积	公顷	6.30
2	土地均价	万元/公顷	4,500.00
二	土地扣减项目	万元	3,613.21
1	土地出让业务费	万元	481.95
2	国有土地收益基金	万元	708.75
3	农业土地开发资金	万元	12.76
4	其他政策性成本	万元	2,409.75
三	用于资金平衡相关收益	万元	24,736.79

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.88 倍。

⑪蔡甸街成功片区（2017-21 批次）项目

蔡甸街成功片区（2017-21 批次）项目总投资 2,565.00 万元，项目融资 2,500.00 万元，其他资金安排 65.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,015.00 万元。

表 3-11-1 武汉市蔡甸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

蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	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，蔡甸街成功片区（2017-21 批次）项目对应的土地出让收入为 17,100.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 14,920.61 万元。

表 3-11-2 蔡甸街成功片区（2017-21 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	17,100.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.80
2	土地均价	万元/公顷	4,500.00
二	土地扣减项目	万元	2,179.40
1	土地出让业务费	万元	290.70
2	国有土地收益基金	万元	427.50
3	农业土地开发资金	万元	7.70
4	其他政策性成本	万元	1,453.50
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,920.61

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.95 倍。

⑫张湾街柏林庄片区(2016-33)项目

张湾街柏林庄片区(2016-33)项目总投资 3,377.03 万元，项目融资 3,300.00 万元，其他资金安排 77.03 万元。按照资金募集计划，

本期债券 3,300.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,979.80 万元。

表 3-12-1 武汉市蔡甸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
张湾街柏林庄片区 (2016-33)	2018		3,300.00		3,300.00	-	-
	2019	3,300.00			3,300.00	135.96	135.96
	2020	3,300.00			3,300.00	135.96	135.96
	2021	3,300.00			3,300.00	135.96	135.96
	2022	3,300.00			3,300.00	135.96	135.96
	2023	3,300.00		3,300.00		135.96	3,435.96
	合计		3,300.00	3,300.00		679.80	3,979.80

根据土地价格预测数据，张湾街柏林庄片区(2016-33)项目对应的土地出让收入为 24,750.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 21,556.37 万元。

表 3-12-2 张湾街柏林庄片区(2016-33)项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	24,750.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.00
2	土地均价	万元/公顷	4,950.00
二	土地扣减项目	万元	3,193.63
1	土地出让业务费	万元	427.46
2	国有土地收益基金	万元	618.75
3	农业土地开发资金	万元	10.13
4	其他政策性成本	万元	2,137.30
三	用于资金平衡相关收益	万元	21,556.37

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.42 倍。

⑬蔡甸街新庙片区（2017-2 批次）项目

蔡甸街新庙片区（2017-2 批次）项目总投资 7,689.00 万元，项目融资 7,600.00 万元，其他资金安排 89.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,165.60 万元。

表 3-13-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街新 庙片区 (2017-2 批次)	2018		7,600.00		7,600.00	-	-
	2019	7,600.00			7,600.00	313.12	313.12
	2020	7,600.00			7,600.00	313.12	313.12
	2021	7,600.00			7,600.00	313.12	313.12
	2022	7,600.00			7,600.00	313.12	313.12
	2023	7,600.00		7,600.00		313.12	7,913.12
	合计		7,600.00	7,600.00		1,565.60	9,165.60

根据土地价格预测数据，蔡甸街新庙片区（2017-2 批次）项目对应的土地出让收入为 54,330.30 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 47,352.02 万元。

表 3-13-2 蔡甸街新庙片区（2017-2 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	54,330.30
1	可出让的土地面积	公顷	11.39
2	土地均价	万元/公顷	4,770.00
二	土地扣减项目	万元	6,978.28

1	土地出让业务费	万元	932.83
2	国有土地收益基金	万元	1,358.26
3	农业土地开发资金	万元	23.06
4	其他政策性成本	万元	4,664.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	47,352.02

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.17 倍。

⑭蔡甸街新庙片区（2017-3 批次）项目

蔡甸街新庙片区（2017-3 批次）项目总投资 4,299.00 万元，项目融资 4,200.00 万元，其他资金安排 99.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,200.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,065.20 万元。

表 3-14-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街新 庙片区 (2017-3 批次)	2018		4,200.00		4,200.00	-	-
	2019	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2020	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2021	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2022	4,200.00			4,200.00	173.04	173.04
	2023	4,200.00		4,200.00		173.04	4,373.04
	合计		4,200.00	4,200.00		865.20	5,065.20

根据土地价格预测数据，蔡甸街新庙片区（2017-3 批次）项目对应的土地出让收入为 30,384.90 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 26,482.07 万元。

表 3-14-2 蔡甸街新庙片区（2017-3 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	30,384.90
1	可出让的土地面积	公顷	6.37
2	土地均价	万元/公顷	4,770.00
二	土地扣减项目	万元	3,902.83
1	土地出让业务费	万元	521.72
2	国有土地收益基金	万元	759.62
3	农业土地开发资金	万元	12.90
4	其他政策性成本	万元	2,608.59
三	用于资金平衡相关收益	万元	26,482.07

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.23 倍。

⑮蔡甸街新庙片区（2017-4 批次）项目

蔡甸街新庙片区（2017-4 批次）项目总投资 7,929.00 万元，项目融资 7,900.00 万元，其他资金安排 29.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,900.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,527.40 万元。

表 3-15-1 武汉市蔡甸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
蔡甸街新 庙片区 (2017-4 批次)	2018		7,900.00		7,900.00	-	-
	2019	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2020	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2021	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48
	2022	7,900.00			7,900.00	325.48	325.48

	2023	7,900.00		7,900.00		325.48	8,225.48
	合计		7,900.00	7,900.00		1,627.40	9,527.40

根据土地价格预测数据，蔡甸街新庙片区（2017-4 批次）项目对应的土地出让收入为 56,047.50 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 48,848.30 万元。

表 3-15-2 蔡甸街新庙片区（2017-4 批次）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	56,047.50
1	可出让的土地面积	公顷	11.75
2	土地均价	万元/公顷	4,770.00
二	土地扣减项目	万元	7,199.20
1	土地出让业务费	万元	962.37
2	国有土地收益基金	万元	1,401.19
3	农业土地开发资金	万元	23.79
4	其他政策性成本	万元	4,811.85
三	用于资金平衡相关收益	万元	48,848.30

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。
2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.13 倍。

（三）新洲区土地储备项目情况

1.基本情况

本次武汉市新洲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 18,587.00 万元，涉及新洲区的 1 个项目。

2.募投项目情况

（1）区域情况

新洲区是武汉市的远城区之一，位于武汉市东北部、大别山余脉南端、长江中游北岸，被誉为“武汉东部水陆门户”。2015-2017年，全市分别实现一般公共预算收入 328,200.00 万元、367,800.00 万元和 377,700.00 万元，政府性基金收入分别为 289,200.00 万元、169,000.00 万元和 418,200.00 万元。

表 1 武汉市新洲区 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）	5,609,400.00	6,075,200.00	6,763,000.00
一般公共预算收入（万元）	328,200.00	367,800.00	377,700.00
政府性基金收入（万元）	289,200.00	169,000.00	418,200.00
其中：国有土地出让收入（万元）	277,700.00	155,900.00	396,700.00
政府性基金支出（万元）	305,300.00	169,000.00	418,200.00
其中：国有土地出让支出（万元）	277,700.00	155,900.00	396,700.00

(2) 项目情况

按照财政部要求，此次武汉市新洲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武汉市新洲区本级的 1 个土地储备项目建设。目前，下列土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表 2 武汉市新洲区土地储备项目概况

序号	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	规划面积 (公顷)			
新洲区五年期						
1	阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目	该地块位于阳逻街袁榨村机场路以东，柴泊大道以南，倒水河以西，规划路以北。	23.69	86,580.75	2018 年-2019 年	武汉市新洲区土地储备中心
合计			23.69	86,580.75		

序号	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	规划面积(公顷)			

(3) 资金平衡

本项目对应阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目，该项目概算总投资规模为 86580.75 万元，项目融资 18,587.00 万元，其他资金安排 67,993.75 万元。按照资金募集计划，本期债券 18,587.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 22,415.90 万元。

表 3-1-1 武汉市新洲区土地储备项目融资还本付息情况表

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	单位：万元	
						当年偿还利息	当年还本付息合计
阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目	2018		18,587.00		18,587.00	-	-
	2019	18,587.00			18,587.00	765.78	765.78
	2020	18,587.00			18,587.00	765.78	765.78
	2021	18,587.00			18,587.00	765.78	765.78
	2022	18,587.00			18,587.00	765.78	765.78
	2023	18,587.00		18,587.00		765.78	19,352.78
	合计		18,587.00	18,587.00		3,828.90	22,415.90

根据土地价格预测数据，阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目对应的土地出让收入为 123,175.20 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 115,636.39 万元。

表 3-1-2 阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	123,175.20
1	可出让的土地面积	公顷	33.63
2	土地均价	万元/公顷	3,662.66
二	土地扣减项目	万元	7,538.81
1	土地出让业务费	万元	731.89
2	国有土地收益基金	万元	3,079.38
3	农业土地开发资金	万元	68.10
4	其他政策性成本	万元	3,659.45
三	用于资金平衡相关收益	万元	115,636.39

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 5.16 倍。

（四）黄陂区土地储备项目情况

1. 基本情况

本次武汉市黄陂区土地储备中心参与发行的政府土地储备专项债发行总额为 116,702 万元，涉及 6 个项目，5 年期发行。

2. 募投项目情况

（1）区域情况

黄陂区地处武汉市以北，区域面积 2261 平方公里，约占全市的 1/4；人口 113 万，约占全市的 1/8，是武汉面积最大、人口最多的新城区。2015-2017 年，黄陂区分别实现一般公共预算收入 483,000.00 万元、552,000.00 万元和 583,000.00 万元，政府性基金收入分别为 405,000.00 万元、746,000.00 万元和 916,000.00 万元。

表 1 武汉市黄陂区 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)	5,702,000.00	6,349,000.00	7,025,000.00
一般公共预算收入 (万元)	483,000.00	552,000.00	583,000.00
政府性基金收入 (万元)	405,000.00	746,000.00	916,000.00
其中:国有土地出让收入 (万元)	378,000.00	706,000.00	874,000.00
政府性基金支出 (万元)	424,000.00	763,000.00	744,000.00
其中:国有土地出让支出 (万元)	378,000.00	719,000.00	700,000.00

(2) 项目情况

按照财政部要求,此次武汉市黄陂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黄陂区的 6 个土地储备项目建设。目前,上述土地储备项目均已经通过湖北赞达律师事务所合法性审核。

表 2 武汉市黄陂区土地储备项目概况

序号	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	规划面积（公顷）			
新城区五年期						
1	汉口北片区 储备项目	谡口街	38.43	17,696.41	2018 年-2019 年	武汉市黄陂区土地储备中心
2	航空企业总部 储备地块	盘龙城经济开发区航空企业总部	37.58	36,253.19	2018 年	武汉市黄陂区土地储备中心
3	刘店片区储备项目	盘龙经济开发区刘店村	40.04	39,332.21	2019 年	武汉市黄陂区土地储备中心
4	北部旅游项目	长轩岭街、李家集街、木兰乡	36.79	8,859.93	2018 年	武汉市黄陂区土地储备中心
5	临空储备地块	天河街、横店街红寨村	29.91	9,840.44	2019 年	武汉市黄陂区土地储备中心
6	前川储备项目	东至黄陂春天小区、南至道路、西至板桥逸景小区、北至道路；东至前川街沿堤路，南至锦绣秀道，西至冰晶江城，北临 318 国道。	13.46	15,530.42	2019 年	武汉市黄陂区土地储备中心

序号	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	规划面积 (公顷)			
合计				196.21	127, 512. 60	

(3) 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 127,512.60 万元，其中：

① 汉口北片区储备项目

汉口北片区储备项目总投资 17,696.41 万元，项目融资 16,196.00 万元，其他资金安排 1,500.41 万元。按照资金募集计划，本期债券 16,196.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 19,532.40 万元。

表 3-1-1 武汉市黄陂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
汉口 北片 区储 备项 目	2018		16,196.00		16,196.00	-	-
	2019	16,196.00			16,196.00	667.28	667.28
	2020	16,196.00			16,196.00	667.28	667.28
	2021	16,196.00			16,196.00	667.28	667.28
	2022	16,196.00			16,196.00	667.28	667.28
	2023	16,196.00		16,196.00		667.28	16,863.28
	合计		16,196.00	16,196.00		3,336.40	19,532.40

根据土地价格预测数据，汉口北片区储备项目对应的土地出让收入为 218,615.20 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 188,961.74 万元。

表 3-1-2 汉口北片区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	218,615.20
1	可出让的土地面积	公顷	38.43
2	土地均价	万元/公顷	5,688.66
二	土地扣减项目	万元	29,653.46
1	土地出让业务费	万元	4,018.38
2	国有土地收益基金	万元	5,465.38
3	农业土地开发资金	万元	77.82
4	其他政策性成本	万元	20,091.88
三	用于资金平衡相关收益	万元	188,961.74

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 9.67 倍。

②航空企业总部储备地块项目

航空企业总部储备地块项目总投资 36,253.19 万元，项目融资 33,180.00 万元，其他资金安排 3,073.19 万元。按照资金募集计划，本期债券 33,180.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 40,015.10 万元。

表 3-2-1 武汉市黄陂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
航空 企业 总部 储备 地块	2018		33,180.00		33,180.00	-	-
	2019	33,180.00			33,180.00	1,367.02	1,367.02
	2020	33,180.00			33,180.00	1,367.02	1,367.02
	2021	33,180.00			33,180.00	1,367.02	1,367.02
	2022	33,180.00			33,180.00	1,367.02	1,367.02
	2023	33,180.00		33,180.00		1,367.02	34,547.02
	合计		33,180.00	33,180.00		6,835.10	40,015.10

根据土地价格预测数据，航空企业总部储备地块项目对应的土地出让收入为 209,113.84 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 183,066.62 万元。

表 3-2-2 航空企业总部储备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	209,113.84
1	可出让的土地面积	公顷	37.58
2	土地均价	万元/公顷	5,564.50
二	土地扣减项目	万元	26,047.22
1	土地出让业务费	万元	3,457.21
2	国有土地收益基金	万元	5,227.85
3	农业土地开发资金	万元	76.10
4	其他政策性成本	万元	17,286.07
三	用于资金平衡相关收益	万元	183,066.62

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 4.57 倍。

③刘店片区储备项目

刘店片区储备项目总投资 39,332.21 万元，项目融资 35,998.00 万元，其他资金安排 3,334.21 万元。按照资金募集计划，本期债券 35,998.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 43,413.60 万元。

表 3-3-1 武汉市黄陂区土地储备项目融资还本付息情况表

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	单位：万元	
						当年偿还 利息	当年还本 付息合计
刘店	2018		35,998.00		35,998.00	-	-

片区 储备 项目	2019	35,998.00			35,998.00	1,483.12	1,483.12
	2020	35,998.00			35,998.00	1,483.12	1,483.12
	2021	35,998.00			35,998.00	1,483.12	1,483.12
	2022	35,998.00			35,998.00	1,483.12	1,483.12
	2023	35,998.00		35,998.00		1,483.12	37,481.12
	合计		35,998.00	35,998.00		7,415.60	43,413.60

根据土地价格预测数据，刘店片区储备项目对应的土地出让收入为 168,427.65 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 148,644.42 万元。

表 3-3-2 刘店片区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	168,427.65
1	可出让的土地面积	公顷	40.04
2	土地均价	万元/公顷	4,206.48
二	土地扣减项目	万元	19,783.22
1	土地出让业务费	万元	2,581.91
2	国有土地收益基金	万元	4,210.69
3	农业土地开发资金	万元	81.08
4	其他政策性成本	万元	12,909.54
三	用于资金平衡相关收益	万元	148,644.42

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 3.42 倍。

④北部旅游项目

北部旅游项目总投资 8,859.93 万元，项目融资 8,108.00 万元，其他资金安排 751.93 万元。按照资金募集计划，本期债券 8,108.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 9,778.25 万元。

表 3-4-1 武汉市黄陂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
北部 旅游 项目	2018		8,108.00		8,108.00	-	-
	2019	8,108.00			8,108.00	334.05	334.05
	2020	8,108.00			8,108.00	334.05	334.05
	2021	8,108.00			8,108.00	334.05	334.05
	2022	8,108.00			8,108.00	334.05	334.05
	2023	8,108.00		8,108.00		334.05	8,442.05
	合计		8,108.00	8,108.00		1,670.25	9,778.25

根据土地价格预测数据，北部旅游项目对应的土地出让收入为 28,622.62 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 25,461.03 万元。

表 3-4-2 北部旅游项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,622.62
1	可出让的土地面积	公顷	36.79
2	土地均价	万元/公顷	778.00
二	土地扣减项目	万元	3,161.59
1	土地出让业务费	万元	395.25
2	国有土地收益基金	万元	715.57
3	农业土地开发资金	万元	74.50
4	其他政策性成本	万元	1,976.27
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,461.03

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 2.60 倍。

⑤临空储备地块项目

临空储备地块项目总投资 9,840.44 万元，项目融资 9,006.00 万元，其他资金安排 834.44 万元。按照资金募集计划，本期债券 9,006.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 10,861.25 万元。

表 3-5-1 武汉市黄陂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
临空 储备 地块	2018		9,006.00		9,006.00	-	-
	2019	9,006.00			9,006.00	371.05	371.05
	2020	9,006.00			9,006.00	371.05	371.05
	2021	9,006.00			9,006.00	371.05	371.05
	2022	9,006.00			9,006.00	371.05	371.05
	2023	9,006.00		9,006.00		371.05	9,377.05
	合计		9,006.00	9,006.00		1,855.25	10,861.25

根据土地价格预测数据，临空储备地块项目对应的土地出让收入为 125,362.24 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 108,305.00 万元。

表 3-5-2 临空储备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	125,362.24
1	可出让的土地面积	公顷	29.91
2	土地均价	万元/公顷	4,191.32
二	土地扣减项目	万元	17,057.24
1	土地出让业务费	万元	2,310.44
2	国有土地收益基金	万元	3,134.06
3	农业土地开发资金	万元	60.57
4	其他政策性成本	万元	11,552.18
三	用于资金平衡相关收益	万元	108,305.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 9.97 倍。

⑥前川储备项目

前川储备项目总投资 15,530.42 万元，项目融资 14,214.00 万元，其他资金安排 1,316.42 万元。按照资金募集计划，本期债券 14,214.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 17,142.10 万元。

表 3-6-1 武汉市黄陂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
前川 储备 项目	2018		14,214.00		14,214.00	-	-
	2019	14,214.00			14,214.00	585.62	585.62
	2020	14,214.00			14,214.00	585.62	585.62
	2021	14,214.00			14,214.00	585.62	585.62
	2022	14,214.00			14,214.00	585.62	585.62
	2023	14,214.00		14,214.00		585.62	14,799.62
	合计		14,214.00	14,214.00		2,928.10	17,142.10

根据土地价格预测数据，前川储备项目对应的土地出让收入为 70,160.30 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 61,823.45 万元。

表 3-6-2 前川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	70,160.30
1	可出让的土地面积	公顷	13.46
2	土地均价	万元/公顷	5,212.50
二	土地扣减项目	万元	8,336.85
1	土地出让业务费	万元	1,092.60
2	国有土地收益基金	万元	1,754.01
3	农业土地开发资金	万元	27.26
4	其他政策性成本	万元	5,462.99
三	用于资金平衡相关收益	万元	61,823.45

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价。

2. 其他政策性成本包括农田水利建设资金、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 3.61 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，武汉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为 1.10-69.49。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。