

2018 年湖北省咸宁市土地储备专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0003 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP HUBEI BRANCH.



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

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

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

2018 年湖北省咸宁市土地储备专项债券(二期) 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0003 号

我们接受湖北省咸宁市财政局的委托,对 2018 年湖北省咸宁市土地储备专项债券(二期)(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的湖北省咸宁市二十一个项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

(一)湖北省咸宁市二十一个土地储备项目本次计划发行专项债券 116,485.00 万元,期限 5 年,假设按照 2018 年 8 月 24 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2



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

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

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

倍作为本次发行债券的测算利率，即本次5年期债券发行利率为4.12%，每年支付利息，第5年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2018年		116,485.00		116,485.00		
2019年	116,485.00			116,485.00	4,799.18	4,799.18
2020年	116,485.00			116,485.00	4,799.18	4,799.18
2021年	116,485.00			116,485.00	4,799.18	4,799.18
2022年	116,485.00			116,485.00	4,799.18	4,799.18
2023年	116,485.00		116,485.00		4,799.18	121,284.18
合计		116,485.00	116,485.00		23,995.90	140,480.90

（二）湖北省咸宁市二十一个土地储备项目其他融资情况

本次发行土地储备专项债的二十一个项目中咸宁市通山县南林片区土地收储项目前期已取得五年期的土地储备专项债券资金8,936.00万元，自2017年10月16日开始计息，年利率为4.05%，按年付息到期还本，该笔前期债券资金应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	借款利率	应付利息
2018年	8,936.00		8,936.00	4.05%	361.91
2019年	8,936.00		8,936.00	4.05%	361.91
2020年	8,936.00		8,936.00	4.05%	361.91
2021年	8,936.00		8,936.00	4.05%	361.91
2022年	8,936.00	8,936.00		4.05%	361.91
合计		8,936.00			1,809.55

综上所述，湖北省咸宁市二十一个土地储备项目本次拟发行专项债券116,485.00万元，到期应支付利息23,995.90万元，合计应付本息140,480.90万元；其中一个项目前期已取得土地储备专项债券资金8,936.00万元，到期应支付利息1,809.55万元，合计应支付本息10,745.55万元；二十一个土地储备项目前期已发行债券加上本期债券共需支付本金125,421.00万元，到期应支付利息25,805.45万元，合计应支付本息151,226.45万元。

二、预计出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据



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

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

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

本期债券发行涉及二十一个土地储备项目，分别为咸宁市本级大洲湖生态建设示范区和瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）两个项目，咸宁市咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区和湖北华宁防腐技术股份有限公司两个项目，嘉鱼县金色年华项目土地收储、首义学院土地收储、嘉鱼县恋江湖项目土地收储、档案馆及杨家洪幼儿园土地收储项目、方家庄土地收储、三湖大道土地收储六个项目，赤壁市赵李桥林产品科技园地块、赤中大道南侧地块、万亩茶园项目地块、砂子岭安置点地块、五洪山水产地块、砂子岭变电站周边地块、斋公岭社区周边地块、北山路周边地块八个项目，通城县康美健康城土地收储项目，崇阳县天城镇土地收储项目，通山县南林片区土地收储项目。

现分区域分别说明基本假设条件和依据：

1、咸宁市本级土地储备项目基本假设条件及依据

咸宁市本级土地储备涉及两个项目分别为大洲湖生态建设示范区和瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂），该两个项目均位于咸宁市区，经查询咸宁市国土资源局土地交易公开信息，自2016年至今成交的土地交易中分别选取3宗临近两个项目的地块，参考上述6宗地出让价格进行测算。

咸宁市2015-2017年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.00%、7.60%、8.10%，近三年平均增速为7.90%，在咸宁市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.00%。此次预测咸宁市本级两个土地储备项目按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为7.90%。然后分别以当地GDP增速（7.90%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

2、咸安区土地储备项目基本假设条件及依据

咸宁市咸安区土地储备涉及两个项目分别为咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区项目和湖北华宁防腐技术股份有限公司项目，该两个项目均位于咸宁市咸安区，经查询咸安区国土资源局土地交易公开信息，自2016年至今成交的土地交易中选取3宗临近地块，参考上述3宗地出让价格进行测算。

咸安区2015-2017年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.95%、9.00%、8.50%，近三年平均增速为9.15%，在咸安区政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%。此次预测咸安区两个土地储备项目按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价



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

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

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

格及土地收入的增长，即增速为 8.50%。然后分别以当地 GDP 增速（8.50%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

3、嘉鱼县土地储备项目基本假设条件及依据

嘉鱼县土地储备涉及六个项目分别为金色年华项目土地收储、首义学院土地收储、嘉鱼县恋江湖项目土地收储、档案馆及杨家洪幼儿园土地收储项目、方家庄土地收储、三湖大道土地收储项目，该六个项目中金色年华项目位于嘉鱼县官桥镇，其他五个项目均位于嘉鱼县鱼岳镇，经查询嘉鱼县国土资源局土地交易公开信息，自 2016 年至今成交的土地交易中选取 4 宗位于官桥镇的地块，选取 9 宗位于鱼岳镇的地块，参考上述 13 宗土地出让价格进行测算。

嘉鱼县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、8.00%、8.20%，近三年平均增速为 8.23%，在嘉鱼县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.20%。此次预测嘉鱼县六个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.20%。然后分别以当地 GDP 增速（8.20%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

4、赤壁市土地储备项目基本假设条件及依据

赤壁市土地储备涉及八个项目分别为赵李桥林产品科技园地块、赤中大道南侧地块、万亩茶园项目地块、砂子岭安置点地块、五洪山水产地块、砂子岭变电站周边地块、斋公岭社区周边地块、北山路周边地块项目，该八个项目均位于赤壁市区，因该八个项目地块较偏，临近地块较少，经查询赤壁市国土资源局土地交易公开信息，自 2016 年至今成交地块信息为 20 宗地块，取平均值并根据各地块距离市区的远近程度及地块用途确定一定的调整系数，并以该调整后的平均值对该八个项目土地出让收入进行测算。

赤壁市 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、7.20%、8.10%，近三年平均增速为 7.90%，在赤壁市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测赤壁市八个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.90%。然后分别以当地 GDP 增速（7.90%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

5、通城县土地储备项目基本假设条件及依据



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

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

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

通城县土地储备涉及一个项目为康美健康城土地储备项目，该项目位于通城县城区，经查询通城县国土资源局土地交易公开信息，自 2017 年至今成交地块中选取 3 宗临近地块，并参考上述 3 宗地出让价格进行测算。

通城县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.60%、9.00%，近三年平均增速为 8.20%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.00%，此次预测通城县一个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.20%。然后分别以当地 GDP 增速（8.20%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

6、崇阳县土地储备项目基本假设条件及依据

崇阳县土地储备涉及一个项目为崇阳县天城镇土地收储项目，该项目位于崇阳县城区，经查询崇阳县国土资源局土地交易公开信息，自 2013 年至今成交地块中选取 5 宗临近的商服用地和 3 宗临近的工业用地，并参考上述 8 宗地块出让价格进行测算。

崇阳县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.80%、7.90%、8.00%，近三年平均增速为 8.23%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测崇阳县一个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.23%。然后分别以当地 GDP 增速（8.23%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

7、通山县土地储备项目基本假设条件及依据

通山县土地储备涉及一个项目为通山县南林片区土地收储项目，该项目位于通山县城城区，经查询通山县国土资源局土地交易公开信息，自 2017 年至今成交地块中选取 4 宗临近地块，并参考上述 4 宗地出让价格进行测算。

通山县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7.40%、7.20%，近三年平均增速为 7.47%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测通山县一个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.47%。然后分别以当地 GDP 增速（7.47%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

（二）假设所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入



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

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

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

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价(万 元)
1	大洲湖生态建设示范区	5,000.00	商住用地	344,880.00	55,193.60	1,557.60	0.70	1,090.32	6,017.87
2	瑞雅公司(洁丽雅毛巾厂)	15,000.00	商住用地	108,266.67	97,435.18	1,925.62	0.90	1,733.06	16,886.10
3	“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区	29,646.89	商住用地	1,466,666.67	1,173,333.33	884.64	0.50	442.32	51,898.88
4	湖北华宁防腐技术股份有限公司	7,143.32	商住用地	119,200.00	95,365.00	884.64	0.90	796.18	7,592.77
5	金色年华项目土地收储	9,678.35	商住用地	465,333.34	232,666.66	507.48	0.80	405.98	9,445.80
6	首义学院收储地块	25,084.89	教育用地	750,686.67	375,343.34	640.84	0.80	512.67	19,242.73
7	嘉鱼县恋江湖项目土地收储	31,732.47	旅游用地	1,229,780.00	614,890.00	640.84	0.80	512.67	31,523.57
8	档案馆及杨家红幼儿园土地收储项目	1,350.34	教育用地	67,086.66	33,543.34	640.84	0.80	512.67	1,719.67
9	方家庄土地收储	3,146.25	商住用地	126,673.33	63,337.34	640.84	0.80	512.67	3,247.12
10	三湖大道土地收储	3,312.62	商住用地	164,693.34	82,346.66	640.84	0.80	512.67	4,221.67
11	赵李桥林产品科技园地块	3,750.00	工业用地	166,750.83	133,333.34	1,466.60	0.30	439.98	5,866.40
12	赤中大道南侧地块	1,950.00	商住用地	66,666.67	53,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	6,257.49
13	万市茶园项目地块	3,000.00	旅游用地	200,000.00	160,000.00	1,466.60	0.30	439.98	7,039.68
14	砂子岭安置点地块	1,300.00	商住用地	58,000.00	52,000.00	1,466.60	0.80	1,173.28	6,101.06
15	五洪山水产地块	2,540.00	商住用地	46,666.67	43,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	5,084.21
16	砂子岭变电站周边地块	29,200.00	商住用地	533,333.33	466,666.66	1,466.60	0.80	1,173.28	54,753.07
17	斋公岭社区周边地块	9,000.00	商住用地	200,000.00	173,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	20,336.85
18	北山路周边地块	1,000.00	商住用地	333,333.33	300,000.00	1,466.60	0.80	1,173.28	35,198.40
19	康美健康城土地收储项目	16,381.50	商住用地	670,000.00	462,668.98	1,496.44	0.40	598.58	27,694.44
20	崇阳县天城镇土地收储项目	46,000.00	商业性质	496,486.67	397,189.34	1,882.51	0.60	1,129.51	44,862.93
21	崇阳县天城镇土地收储项目		工业用地	1,333,333.33	1,066,666.66	154.50	0.60	92.70	9,888.00
22	通山县南林片区土地收储项目	50,815.00	工业、商业用地	1,350,000.00	1,107,338.88	2,003.96	0.15	300.59	33,285.50

(三) 预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

根据各项目提供的土地出让计划,按照GDP增速的100%、90%、80%比例计算预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况如下:

1、市本级按7.90%、咸安区按8.50%、嘉鱼县按8.20%、赤壁市按7.90%、通城县按8.20%、崇阳县按8.23%、通山县按7.47%增速的100%计算



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

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

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

项目	咸宁市本 级两个项 目	咸宁市咸安 区两个项目	嘉鱼县六 个项目	赤壁市八 个项目	通城县一 个项目	崇阳县一 个项目	通山县一 个项目	合计
各年预计 土地出让 收入	31,673.55	83,053.88	99,019.96	198,157.42	39,514.13	277,486.68	46,060.58	774,966.20
扣除项 一：农业 土地开发 资金	80.12	666.05	525.80	725.56	138.80	548.94	249.16	2,934.43
扣除项 二：四金 合计扣除	5,542.87	14,534.43	17,328.51	34,677.54	6,914.97	48,560.17	8,060.60	135,619.09
可用于资 金平衡的 土地相关 收益	26,050.56	67,853.40	81,165.65	162,754.32	32,460.36	228,377.57	37,750.82	636,412.68
应付本息 合计	24,120.00	9,648.00	31,356.00	19,398.50	9,648.00	22,793.40	34,262.55	151,226.45
本息覆盖 倍数	1.08	7.03	2.59	8.39	3.36	10.02	1.10	4.21

2、市本级按 7.90%、咸安区按 8.50%、嘉鱼县按 8.20%、赤壁市按 7.90%、通城县按 8.20%、崇阳县按 8.23%、通山县按 7.47%增速的 90%计算：

项目	咸宁市本 级两个项 目	咸宁市咸安 区两个项目	嘉鱼县六 个项目	赤壁市八 个项目	通城县一 个项目	崇阳县一 个项目	通山县一 个项目	合计
各年预计 土地出让 收入	30,691.38	80,409.95	95,673.89	191,686.37	38,178.87	269,036.10	44,631.96	750,308.52
扣除项 一：农业 土地开发 资金	80.12	666.05	525.80	725.56	138.80	548.94	249.16	2,934.43
扣除项 二：四金 合计扣除	5,370.99	14,071.74	16,742.93	33,545.11	6,681.30	47,081.33	7,810.59	131,303.99
可用于资 金平衡的 土地相关 收益	25,240.27	65,672.16	78,405.16	157,415.70	31,358.77	221,405.83	36,572.21	616,070.10
应付本息 合计	24,120.00	9,648.00	31,356.00	19,398.50	9,648.00	22,793.40	34,262.55	151,226.45
本息覆盖 倍数	1.05	6.81	2.50	8.11	3.25	9.71	1.07	4.07

3、市本级按 7.90%、咸安区按 8.50%、嘉鱼县按 8.20%、赤壁市按 7.90%、通城县按 8.20%、崇阳县按 8.23%、通山县按 7.47%增速的 80%计算：

项目	咸宁市本 级两个项 目	咸宁市咸安 区两个项目	嘉鱼县六 个项目	赤壁市八 个项目	通城县一 个项目	崇阳县一 个项目	通山县一 个项目	合计
各年预计 土地出让 收入	29,733.78	77,833.31	92,417.88	185,506.17	36,879.55	260,791.03	43,238.62	726,400.34
扣除项 一：农业 土地开发 资金	80.12	666.05	525.80	725.56	138.80	548.94	249.16	2,934.43



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

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

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

项目	咸宁市本 级两个项 目	咸宁市咸 安区两个 项目	嘉鱼县六 个项目	赤壁市八 个项目	通城县一 个项目	崇阳县一 个项目	通山县一 个项目	合计
扣除项 二：四金 合计扣除	5,203.41	13,620.83	16,173.13	32,463.59	6,453.92	45,638.44	7,566.76	127,120.08
可用于资 金平衡的 土地相关 收益	24,450.25	63,546.43	75,718.95	152,317.02	30,286.83	214,603.65	35,422.70	596,345.83
应付本息 合计	24,120.00	9,648.00	31,356.00	19,398.50	9,648.00	22,793.40	34,262.55	151,226.45
本息覆盖 倍数	1.01	6.59	2.41	7.85	3.14	9.42	1.03	3.94

附件：项目收益及现金流入评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所



二〇一八年八月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以咸宁市二十一个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的储备期、近几年咸宁市地块成交的情况、2018 年 GDP 的增速、政策性基金等扣除项，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年咸宁市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）拟发行债券基本情况

咸宁市拟于 2018 年发行总额为 116,485.00 万元的土地储备专项债券，用于咸宁市二十一个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省咸宁市土储专项债券
债券发行规模	116,485.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（二）土地储备机构基本情况

1、咸宁市本级土地储备机构情况

单位名称：咸宁市土地收购储备中心

单位住所：咸宁市咸安区温泉双鹤路 18 号

企业性质：事业单位

法定代表人：袁亚非

注册资本：7,000.00 万元

经营期限：2016 年 2 月 15 日至 2021 年 2 月 15 日

主营业务：负责咸宁市城区存量土地和规划区内新征土地的收购储备和开发经营，负责编制城市规划区内各类建设用地的储备与供应计划，严格执行市城区土地“五统一”政策；负责咸宁城市规划区内的土地收储经营及所属土地资产的处置，对各县（市、区）土地储备中心进行业务指导。

2、咸宁市咸安区土地储备机构情况

单位名称：咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心

单位住所：长安大道 98 号

企业性质：事业单位

法定代表人：刘国耀

注册资本：4.00 万元

经营期限：2016 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 31 日

主营业务：为保护和合理利用土地提供土地储备服务。

3、嘉鱼县土地储备机构情况

单位名称：嘉鱼县土地收购储备中心

单位住所：嘉鱼县鱼岳镇鱼岳大道 39 号

企业性质：事业单位

法定代表人：徐国清

注册资本：2,000.00 万元

经营期限：2017 年 11 月 23 日至 2022 年 11 月 23 日

主营业务：加强国有土地资产经营管理，深化国有土地使用制度改革，规范土地市场，防止国有土地收益流失，促进城市经济与社会发展。通过统征、收购、收回方式取得的国有土地使用予以储备，并对储备的土地进行前期开发和经营。

4、赤壁市土地储备机构情况

单位名称：赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）

单位住所：赤壁市瑞通大道 198 号

企业性质：事业单位

法定代表人：陈立新

注册资本：20.00 万元

经营期限：2018 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 15 日

主营业务：负责城建资金融通、计划、预算、土地收储、出让。

5、通城县土地储备机构情况

单位名称：通城县土地储备交易中心

单位住所：通城县隽水镇秀水大道 100 号

企业性质：事业单位

法定代表人：刘伟明

注册资本：185.00 万元

经营期限：2017 年 10 月 23 日至 2022 年 10 月 23 日

主营业务：负责承办国有土地使用权出让、转让以及矿业权的交易手续，采取招标、拍卖、协议以及挂牌等方式公开、公正交易国土资源，负责交易条件检验、交易公正、成交价格确认，收集、汇总、储库、上报土地使用权交易信息，为政府的土地、矿产资源储备供应和利用决策提供依据，并具体承办土地收储、供应业务，将土地、矿产、供应依据、供应信息、结果向全社会公示，接收社会监督。

6、崇阳县土地储备机构情况

单位名称：崇阳县土地收购储备交易中心

单位住所：崇阳县天城镇隽北大道 201 号

企业性质：事业单位

法定代表人：饶赞忠

注册资本：70.00 万元

经营期限：2016 年 3 月 16 日至 2021 年 3 月 16 日

主营业务：土地征收、储备、出让。

7、通山县土地储备机构情况

单位名称：通山县土地储备中心

单位住所：通山县财政局 2 楼

企业性质：事业单位

法定代表人：李军平

注册资本：320.00 万元

经营期限：2018 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 7 日

主营业务：负责城区存量土地和规划区新征土地的收购储备和开发经营。

（三）项目概况

1、土地储备范围、项目内容及规模

咸宁市本次土地储备专项债券涉及二十一个项目，具体情况如下：

（1）市本级大洲湖生态建设示范区土地储备项目

大洲湖生态建设示范区土地储备项目由咸宁市土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：北至蕲嘉高速、东至游园四路、西至大洲湖湖区、南至大洲湖湖区。

该项目地块土地储备面积为 344,880.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 55,193.60 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入咸宁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2019 年，暂计划于 2020-2023 年间出让。

（2）市本级瑞雅公司（瑞雅毛巾厂）土地储备项目

瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）土地储备项目由咸宁市土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：北至金泉湾路、东至咸宁甘源水务有限公司、西至淦河、南至淦河。

该项目地块土地储备面积为 108,266.67 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 97,435.18 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入咸宁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（3）咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目

“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目由咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至官埠桥镇与横沟桥镇界线，南至官埠桥镇镇区张公老街西、北至银湖大道。

该项目地块土地储备面积为 1,466,666.67 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 1,173,333.33 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入咸宁市咸安区 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2020 年，暂计划于 2021-2023 年间出让。

（4）咸安区湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目

湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目由咸宁市咸安区人民政府土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东临恒信德龙 4S 店，南临龟山路，西边为华宁防腐空地，北面为 107 国道。

该项目地块土地储备面积为 119,200.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 95,365.00 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地于 2018 年 7 月 23 日办理抵押手续登记，已纳入咸宁市咸安区 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（5）嘉鱼县金色年华项目土地储备项目

金色年华项目土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至滨湖西路，西至三湖大道，北至牛头山风景区南侧，南至三环线。

该项目地块土地储备面积为 465,333.34 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 232,666.66 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（6）嘉鱼县首义学院土地储备项目

首义学院土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至迎宾大道，西至工业大道（044 省道），北至园区一路，南至园区二路。

该项目地块土地储备面积为 750,686.67 平方米，可出让面积（性质为教育用地）为 375,343.34 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（7）嘉鱼县嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目

嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至滨湖西路和发展大道，西至三湖大道，北至滨湖路，南至三环线。

该项目地块土地储备面积为 1,229,780.00 平方米，可出让面积（性质为旅游用地）为 614,890.00 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（8）嘉鱼县档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目

档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至幸福大道，西至嘉鱼大道，北至方庄路，南至小湖路。

该项目地块土地储备面积为 67,086.66 平方米，可出让面积（性质为教育用地）为 33,543.34 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（9）嘉鱼县方家庄项目土地储备项目

方家庄项目土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至吕家村，西至嘉鱼大道，北至江湾路，南至迎宾大道。

该项目地块土地储备面积为 126,673.33 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 63,337.34 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（10）嘉鱼县三湖大道土地储备项目

三湖大道土地储备项目由嘉鱼县土地收购储备中心负责收储，项目四至范围为：东至三湖大道，西至陆码湖路，北至白湖路，南至南门大道。

该项目地块土地储备面积为 164,693.34 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 82,346.66 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入嘉鱼县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（11）赤壁市赵李桥林产品科技园地块土地储备项目

赵李桥林产品科技园地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：东临安置点、北临京港铁路线、南临 107 国道、西临羊楼司村水田。

该项目地块土地储备面积为 166,750.83 平方米，可出让面积（性质为工业用地）为 133,333.34 平方米，基础公共设施为 33,417.49 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（12）赤壁市赤中大道南侧地块土地储备项目

赤中大道南侧地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：北临赤中大道、南临京广铁路、东临莲花村村庄、西临南环大道。

该项目地块土地储备面积为 66,666.67 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 53,333.34 平方米，基础公共设施为 13,333.33 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（13）赤壁市万亩茶园项目土地储备项目

万亩茶园项目土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：北邻赵崇公路、南邻羊楼洞山林、东临羊楼洞水田、西临羊楼司街。

该项目地块土地储备面积为 200,000.00 平方米，可出让面积（性质为旅游用地）为 160,000.00 平方米，基础公共设施为 40,000.00 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

（14）赤壁市砂子岭安置点地块土地储备项目

砂子岭安置点地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：北临赤中大道、南临京广铁路、东临 12 号路、西临砂子岭社区水田。

该项目地块土地储备面积为 58,000.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 52,000.00 平方米，基础公共设施为 6,000.00 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府

已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(15) 赤壁市五洪山水产地块土地储备项目

五洪山水产地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：南临五洪公路、西临通信学院、北临凤凰山社区水田、东临凤凰山社区居民点。

该项目地块土地储备面积为 46,666.67 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 43,333.34 平方米，基础公共设施为 3,333.33 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(16) 赤壁市砂子岭变电站周边地块土地储备项目

砂子岭变电站周边地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：东临 10 号路、北临建设大道、南临 107 国道、西临 7 号路。

该项目地块土地储备面积为 533,333.33 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 466,666.66 平方米，基础公共设施为 66,666.67 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(17) 赤壁市斋公岭社区周边地块土地储备项目

斋公岭社区周边地块土地储备项目赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：东临滨河花园、西临仙崇公路、北临晨鸣大道、南临 107 国道。

该项目地块土地储备面积为 200,000.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 173,333.34 平方米，基础公共设施为 26,666.66 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(18) 赤壁市北山路周边地块土地储备项目

北山路周边地块土地储备项目由赤壁市城市建设资金管理中心（赤壁市土地储备中心）负责收储，项目四至范围为：北邻北山大道、南临建设大道、西临 9 号路、东临夏龙社区居民点。

该项目地块土地储备面积为 333,333.33 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 300,000.00 平方米，基础公共设施为 33,333.33 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入赤壁市 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(19) 通城县康美健康城土地储备项目

康美健康城土地储备项目由通城县土地储备交易中心负责收储，项目四至范围为：东至罗家水库（学府南路），西至沙堆路，南至和谐路，北至解放东路。

该项目地块土地储备面积为 670,000.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 462,668.98 平方米，基础公共设施为 207,331.02 平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入通城县 2018 年土地储备计划。

该项目储备期限 2018-2021 年，暂计划于 2022-2023 年间出让。

(20) 崇阳县天城镇土地储备项目

崇阳县天城镇土地储备项目由崇阳县土地收购储备交易中心负责收储，项目四至范围为：东至迎宾大道、南至杭瑞高速、西至武深高速连接线、北至人民大道。

该项目包含 12 块子地块，分别为原发改局地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至十字街社区居民房，南至解放路，西至通道，北至前进路。原县委党校地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至环城村居民房屋，南至环城村居民房屋，西至白泉大道，北至新建路。原县消防大队地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至环城村居民房，南至天城印务，西至原武警中队，北至环城村居民房。原武警中队地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至环城村居民房，南至天城印务，西至原交警大队，北至环城村居民房。原县第一看守所地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至环城村居民房，南至环城村居民房，西至环城村居民房，北至原司法局。原武装部地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至桃溪小区，南至前

进路，西至建设银行，北至信达步行街。原武装部弹药库(天城镇城区)，项目四至范围为：东至和平社区居民房，南至和平社区居民房，西至和平社区居民房，北至义桐路。原环保局地块(天城镇城区)，项目四至范围为：东至桃溪大道，南至和平社区居民房，西至和平社区居民房，北至和平社区居民房。2015年第18批次城市建设用地(天城镇城西)，项目四至范围为：东至香山河，南至林地，西至西外环，北至电力大道。2012年第9批次城市建设用地(天城镇城西)，项目四至范围为：东至隽东中路，南至电力大道，西至香山村安置小区，北至廉租房小区。2014年第12批次城市建设用地(天城镇城东)，项目四至范围为：东至隽水河，南至人民大道，西森林公馆，北至山下村农田。天城工业园(开发区)，项目四至范围为：东至迎宾大道，南至发展大道，西崇青公路，北至金城大道。

该项目地块土地储备面积为1,829,820.00平方米，可出让面积为1,463,856.00平方米，其中商业用地为397,189.34平方米，工业用地为1,066,666.66平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入崇阳县2018年土地储备计划。

该项目储备期限2018-2019年，暂计划于2021-2023年间出让。

(21) 通山县南林片区土地储备项目

通山县南林片区项目土地储备项目由通山县土地储备中心负责收储，项目四至范围为：东至预留地，南至通山大道，西至咸通高速，北至杭瑞高速。

该项目地块土地储备面积为1,350,000.00平方米，可出让面积(性质为商业、工业用地)为1,107,338.88平方米，基础公共设施为242,661.12平方米。目前该地块上报的土地手续市政府已批回，正在办理征收收储手续，该宗地无抵押、无权属纠纷，已纳入通山县2018年土地储备计划。

该项目储备期限2018-2021年，暂计划于2022-2023年间出让。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 市本级大洲湖生态建设示范区土地储备项目

大洲湖生态建设示范区土地储备项目，项目总投资为5,000.00万元，其中：征地拆迁补偿费4,400.00万元，其他费用2,600.00万元。

项目资金筹措方式为土地储备专项债券5,000.00万元。

(2) 市本级瑞雅公司(瑞雅毛巾厂)土地储备项目

瑞雅公司(洁丽雅毛巾厂)土地储备项目，项目计划总投资为15,000.00万元，其中：

征地拆迁补偿费 13,880.00 万元，其他费用 1,120.00 万元。

项目资金筹措方式为土地储备专项债券 15,000.00 万元。

(3) 咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目

“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地储备项目，项目总投资为 29,646.89 万元，其中：其中征地拆迁补偿费 13,707.00 万元，土地开发建设费 11,880.27 万元，其他费用 4,059.62 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 26,646.89 万元（占总投资 89.88%），土地储备专项债券 3,000.00 万元。

(4) 咸安区湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目

湖北华宁防腐技术股份有限公司土地储备项目，项目总投资 7,143.32 万元，其中：征地拆迁补偿费 5,208.36 万元，土地开发建设费 559.96 万元，其他费用 1,375.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 2,143.32 万元（占总投资 30.00%），土地储备专项债券 5,000.00 万元。

(5) 嘉鱼县金色年华项目土地储备项目

金色年华项目土地储备项目，项目总投资 9,678.35 万元，其中：征地拆迁补偿费 4,028.02 万元，土地开发建设费 3,638.91 万元，其他费用 2,011.42 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 4,678.35 万元（占总投资 48.34%），土地储备专项债券 5,000.00 万元。

(6) 嘉鱼县首义学院土地储备项目

首义学院土地储备项目，项目总投资 25,084.89 万元，其中：征地拆迁补偿费 14,569.72 万元，土地开发建设费 5,915.41 万元，其他费用 4,599.76 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 14,084.89 万元（占总投资 56.15%），土地储备专项债券 11,000.00 万元。

(7) 嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目

嘉鱼县恋江湖项目土地储备项目，项目总投资 31,732.47 万元，其中：征地拆迁补偿费 18,194.47 万元，土地开发建设费 9,561.54 万元，其他费用 3,976.46 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 25,932.47 万元（占总投资 81.72%），土地储备专项债券 5,800.00 万元。

(8) 嘉鱼县档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目

档案馆及杨家洪幼儿园土地储备项目，项目总投资 1,350.34 万元，其中：征地拆迁补偿费 506.21 万元，土地开发建设费 521.6 万元，其他费用 322.53 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 750.34 万元（占总投资 55.57%），土地储备专项债券 600.00 万元。

（9）嘉鱼县方家庄项目土地储备项目

方家庄项目土地储备项目，项目总投资 3,146.25 万元，其中：征地拆迁补偿费 1,467.59 万元，土地开发建设费 984.89 万元，其他费用 693.77 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 1,546.25 万元（占总投资 49.15%），土地储备专项债券 1,600.00 万元。

（10）嘉鱼县三湖大道土地储备项目

三湖大道土地储备项目，项目总投资 3,312.62 万元，其中：征地拆迁补偿费 1,223.85 万元，土地开发建设费 1,280.49 万元，其他费用 808.28 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 1,312.62 万元（占总投资 39.62%），土地储备专项债券 2,000.00 万元。

（11）赤壁市赵李桥林产品科技园地块项目土地储备项目

赵李桥林产品科技园地块项目土地储备项目，项目总投资 3,750.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 2,025.00 万元，土地开发建设费 1,725.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 2,600.00 万元（占总投资 69.33%），土地储备专项债券 1,150.00 万元。

（12）赤壁市赤中大道南侧地块土地储备项目

赤中大道南侧地块土地储备项目，项目总投资 1,950.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 1,170.00 万元，土地开发建设费 780.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 1,350.00 万元（占总投资 69.23%），土地储备专项债券 600.00 万元。

（13）赤壁市万亩茶园项目土地储备项目

万亩茶园项目土地储备项目，项目总投资 3,000.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 1,800.00 万元，土地开发建设费 1,200.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 2,050.00 万元（占总投资 68.33%），土地储备专项债券 950.00 万元。

（14）赤壁市砂子岭安置点地块土地储备项目

砂子岭安置点地块土地储备项目，项目总投资 1,300.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 780.00 万元，土地开发建设费 520.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 900.00 万元（占总投资 69.23%），土地储备专项债券 400.00 万元。

（15）赤壁市五洪山水产地块土地储备项目

五洪山水产地块土地储备项目，项目总投资 2,540.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 1,540.00 万元，土地开发建设费 1,000.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 1,740.00 万元（占总投资 68.50%），土地储备专项债券 800.00 万元。

（16）赤壁市砂子岭变电站周边地块土地储备项目

砂子岭变电站周边地块土地储备项目，项目总投资 29,200.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 17,800.00 万元，土地开发建设费 11,400.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 20,200.00 万元（占总投资 69.18%），土地储备专项债券 9,000.00 万元。

（17）赤壁市斋公岭社区周边地块土地储备项目

斋公岭社区周边地块土地储备项目，项目总投资 9,000.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 6,400.00 万元，土地开发建设费 2,600.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 6,200.00 万元（占总投资 68.89%），土地储备专项债券 2,800.00 万元。

（18）赤壁市北山路周边地块土地储备项目

北山路周边地块土地储备项目，项目总投资 1,000.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 620.00 万元，土地开发建设费 380.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 615.00 万元（占总投资 61.50%），土地储备专项债券 385.00 万元。

（19）通城县康美健康城土地储备项目

康美健康城土地储备项目，项目总投资 16,381.50 万元，其中：征地拆迁补偿费 9,000.00 万元，土地开发建设费 5,500.00 万元，其他费用 1,881.50 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 8,381.50 万元（占总投资 51.16%），土地储备专项债券 8,000.00 万元。

（20）崇阳县天城镇土地储备项目

崇阳县天城镇土地储备项目，项目总投资 46,000.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 39,100.00 万元，土地开发建设费 4,600.00 万元，其他费用 2,300.00 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 27,100.00 万元（占总投资 58.91%），土地储备专项债券 18,900.00 万元。

（21）通山县南林片区土地储备项目

通山县南林片区项目土地储备项目，项目总投资 50,815.00 万元，其中：征地拆迁补偿费 12,861.92 万元，土地开发建设费 30,717.95 万元，其他费用 7,235.13 万元。

项目资金筹措方式为收储单位自筹 22,379.00 万元（占总投资 44.04%），上年度债券资金 8,936.00 万元，土地储备专项债券 19,500.00 万元。

3、资金平衡

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

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

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

1、土地出让价格预测

根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，二十一个项目可比地块信息如下：

①咸宁市本级两个项目可比地块信息

a. 咸宁市本级大洲湖生态建设示范区项目 3 块可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	G(2017)44	咸安区	3,485.38	<=2.5	586.00	1,681.31	2017 年	其他商服用地	咸安区永安办事处东门村
2	咸土网挂 G[2017]029 号	咸宁市本级	89,646.79	<=1.6	4,900.00	546.59	2017/11/2	商服用地	桂香大道南侧
3	挂 G[2018]017 号	咸宁市本级	19,632.80	<=2.5	4,800.00	2,444.89	2018/4/4	商住用地	贺胜路西侧

根据上述 3 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,557.60 元/平方米。

b. 咸宁市本级瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目 3 块可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	咸土网挂 G[2018]026 号	咸宁市本级	26,881.52	>=1.5、<=2.5	4,500.00	1,674.01	2018/4/26	商服用地	旗鼓大道与金桂大道交汇处北侧
2	咸土网挂 G[2017]004 号	咸宁市本级	26,340.56	>=1.0、<=2.5	4,400.00	1,670.43	2017/5/25	商服用地	金桂大道与旗鼓大道交汇处北侧
3	P(2012)073 号	咸宁市咸安区	986.67	≤3.5	240.00	2,432.42	2017/7/13	商服用地	北至：黄畈小学、西至越通华府、南至：咸宁南站、东至：鹤平小区

根据上述 3 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,925.62 元/平方米。

②咸宁市咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区和湖北华宁防腐技术股份有限公司两个土地收储项目 3 块可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	网挂 G(2017)01	咸安区	59,137.11	2.0≥容积率≥1.0	5,062.00	855.98	2017/2/9	商服用地	咸安区官埠桥镇甘鲁村
2	网挂 G(2017)02	咸安区	39,529.56	2.0≥容积率≥1.0	3,384.00	856.07	2017/2/9	商服用地	咸安区官埠桥镇甘鲁村
3	G(2017)14	咸安区	90,298.24	1.0≤容积率≤1.7	8,505.00	941.88	2017/6/8	商住用地	咸潘路西侧

根据上述 3 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 884.64 元/平方米。

③嘉鱼县六个项目可比地块信息

a. 嘉鱼县金色年华土地收储项目 4 块可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	嘉(挂)网【2018】13 号	嘉鱼县	1,250.00	容积率≤1.0	58.00	464.00	2018/6/30	商服用地	官桥镇朱砂村
2	嘉(挂)网字[2017]-11-2 号	嘉鱼县	2,666.61	容积率≤0.8	161.50	605.64	2017/12/21	商业用地	官桥镇米埠村
3	嘉(挂)网[2016]-05	嘉鱼县	2,499.86	容积率≤0.8	146.00	584.03	2016/4/8	商服用地	官桥镇石鼓岭村
4	嘉(挂)网[2016]-13	嘉鱼县	21,927.23	容积率≤1.8	825.00	376.24	2016/9/2	住宅用地	官桥镇希望路

根据上述 4 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 507.48 元/平方米。

b. 嘉鱼县首义学院土地收储、嘉鱼县恋江湖项目土地收储、档案馆及杨家洪幼儿园土地收储、方家庄土地收储、三湖大道土地收储五个项目 9 块可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	嘉(挂)网【2018】03-I 号	嘉鱼县	41,731.17	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.0	1,823.00	436.84	2018/2/11	商服用地	鱼岳镇三湖大道西侧
2	嘉(挂)网【2018】03-II 号	嘉鱼县	28,189.09	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.0	1,185.00	420.38	2018/2/11	商服用地	鱼岳镇三湖大道西侧
3	嘉(挂)网【2018】03-III 号	嘉鱼县	38,963.85	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.0	1,579.00	405.25	2018/2/11	商服用地	鱼岳镇三湖大道西侧
4	嘉(挂)网【2018】03-IV 号	嘉鱼县	37,949.55	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.0	1,480.00	389.99	2018/2/11	商服用地	鱼岳镇三湖大道西侧
5	嘉(告)字[2014]03 号	嘉鱼县	18,709.26	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.5	1,320.00	705.53	2018/5/25	住宅用地	鱼岳镇十景铺村嘉鱼大道东侧
6	嘉(告)字 07 号	嘉鱼县	46,688.87	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.5	3,981.00	852.67	2018/8/17	商住用地	嘉鱼县鱼岳镇白湖路
7	嘉(告)字 08 号	嘉鱼县	46,967.07	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.5	4,005.00	852.73	2018/8/17	商住用地	嘉鱼县鱼岳镇白湖路
8	嘉(告)字 09 号	嘉鱼县	50,540.04	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.5	4,331.00	856.94	2018/8/17	商住用地	嘉鱼县鱼岳镇白湖路
9	嘉(告)字 10 号	嘉鱼县	20,502.39	容积率 ≥ 1.0 ≤ 2.5	1,737.00	847.22	2018/8/17	商住用地	嘉鱼县鱼岳镇白湖路

根据上述 9 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 640.84 /平方米。

④赵李桥林产品科技园地块、赤中大道南侧地块、万亩茶园项目地块、砂子岭安置点地块、五洪山水产地块、砂子岭变电站周边地块、斋公岭社区周边地块、北山路周边地块八个土地储备项目 20 块可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	P (2016) 11	赤壁市	61,085.43	<1.5	7,300.00	1,195.05	2016/12/23	商住用地	蒲圻大道与赤壁大道交叉口东南侧
2	P (2016) 14	赤壁市	65,813.60	<1.6	5,010.00	761.24	2016/12/29	商住用地	陆水湖办事处青泉社区
3	P (2016) 15	赤壁市	53,474.13	<1.6	4,060.00	759.25	2016/12/29	商住用地	陆水湖办事处青泉社区
4	P (2016) 16	赤壁市	44,924.96	<1.6	3,410.00	759.04	2016/12/29	商住用地	陆水湖办事处青泉社区
5	P (2017) 01	赤壁市	2,528.30	<1.04	130.00	514.18	2017/2/16	商住用地	赤马港办事处赤马港社区龙翔山一路北侧地块
6	P (2017) 02	赤壁市	2,829.80	<0.88	170.00	600.75	2017/2/16	商住用地	赤马港办事处赤马港社区龙翔山一路北侧
7	P (2017) 03	赤壁市	18,292.80	<3.25	2,600.00	1,421.32	2017/2/16	商住用地	龙翔路西侧
8	P (2017) 04	赤壁市	10,543.38	0.5-1.0	1,170.00	1,109.70	2017/2/10	商住用地	赤马港办事处夏龙铺社区南港大道与蒲圻大道交叉口西南侧
9	P (2017) 09	赤壁市	8,691.27	<4.7	1,710.24	1,967.77	2017/6/22	商住用地	营里社区南侧

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
10	P(2017)12	赤壁市	14,859.18	<5.0	3348.00	2,253.15	2017/9/8	商住 用地	河北大道向西延伸段西南 侧
11	P(2017)13	赤壁市	6,634.06	<2.5	815.00	1,228.51	2017/9/7	商住 用地	赤马港办事处营里社区
12	P(2017)16	赤壁市	413.37	<3.0	48.770	1,179.81	2017/9/21	商住 用地	营里社区黄龙大道以西、 武广高铁以南
13	P(2017)19	赤壁市	68,547.15	<2.8	15,280.00	2,229.12	2017/10/20	商住 用地	赤马港办事处砂子岭社区 东风路与平安路交叉口东 南侧
14	P(2017)24	赤壁市	8,333.36	<3.0	1,655.00	1,986.00	2018/1/10	商住 用地	赤马港办事处砂子岭社区 蒲圻大道与东风路交叉口 西南侧
15	P(2018)01	赤壁市	1,357.90	<0.5	135.00	994.18	2018/1/26	商住 用地	蒲圻办事处龙潭村七组
16	P(2018)02	赤壁市	18,667.00	<2.5	2,280.00	1,221.41	2018/2/8	商住 用地	蒲圻办事处陆水社区白石 港东侧
17	P(2018)05	赤壁市	38,188.58	<3.0	14,200.00	3,718.39	2018/5/17	商住 用地	赤壁市赤马港办事处砂子 岭社区蒲圻大道与东风路 交叉口东北侧
18	P(2018)06	赤壁市	50,501.31	<2.8	11,100.00	2,197.96	2018/5/30	商住 用地	赤马港办事处夏龙铺社区 南港大道与兴业路交叉口 东北侧
19	P(2018)08	赤壁市	69,317.80	<2.8	14,000.00	2,019.68	2018/5/30	商住 用地	赤马港办事处夏龙铺社区 南港大道与兴业路交叉口 西北侧
20	P(2018)10	赤壁市	6,795.46	<2.1	826.00	1,215.52	2018/5/17	商住 用地	赤壁市赤马港办事处周画 路轧钢厂南侧

根据上述 20 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,466.60 元/平方米。

⑤通城县康美健康城土地收储项目 3 块可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	通城县 G 【2017】026 号地块	通城县	70,000.00	>1≤2.0	10,400.00	1,485.71	2018/6/7	商住 用地	东至白沙 12 组，南至 白沙路，西至沙堆路， 北至和谐大道
2	通城县 P[2018]001	通城县	41245	>1≤2.5	7800	1,891.14	2018/7/12	商住 用地	白沙社区
3	通城县 P[2017]027-1	通城县	69,215.00	≤2.8	7,700.00	1,112.48	2018/1/5	商住 用地	古龙社区

根据上述 3 块土地出让信息，可以得出该项目商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,496.44 元/平方米。

⑥崇阳县天城镇土地收储项目 8 块可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	P[2014]010	崇阳 县	61,293.64	>1.0 ≤4.2	12,400.00	2,023.05	2014/8/20	商住 用地	东至迎宾大道，南至电力 大道，西至崇阳大市场， 北至龙背村居民房
2	P[2013]007	崇阳 县	1,073.34	≤4.0	419.00	3,903.71	2013/2/3	商住 用地	东至龙阳高中，南至居民 房，西至人寿保险公司， 北至新建路。
3	G[2013]008	崇阳 县	76,667.05	≤3.0	11,500.00	1,499.99	2013/4/6	商住 用地	东至龙背村水田，南至龙 背村水田，西至崇阳阳光 花城，北至人民大道。
4	G[2014]007	崇阳 县	41,140.21	>1.0 ≤2.5	3,703.00	900.09	2014/6/18	商住 用地	东至加泰地产，南至竹 栗村山，西至竹栗村山， 北至电力大道。

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平方米)	出让日期	规划 用途	四至
5	P[2017]008	崇阳县	70,000.35	≤2.0	7,600.00	1,085.71	2018/1/22	商住 用地	东至势中大道,南至阳光 置业,西至香山大道,北 至雍景一二期。

根据上述 5 块土地出让信息,可以得出该项目商业用地在 2018 年预计出让单价为 1,882.51 元/平方米。

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	G[2014]025	崇阳县	39,620.20	≥1.0	607.00	153.20	2015/1/23	工业用地	天城镇工业园区
2	G[2014]029	崇阳县	40,140.20	≥1.0	615.00	153.21	2015/1/23	工业用地	天城镇工业园区
3	G[2017]004	崇阳县	61,113.64	≥1.0	960.00	157.08	2017/11/29	工业用地	天城镇工业园区

根据上述 3 块土地出让信息,可以得出该项目工业用地在 2018 年预计出让单价为 154.50 元/平方米。

⑦通山县南林片区土地储备项目 4 块可比地块信息

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平方米)	出让日期	规划 用途	四至
1	P(2017)02 3 号地块	通山县	11,072.50	1.8-2.5	666.00	601.49	2018/1/5	商住 用地	通山县经济开发区迎宾大 道延伸线与核电路交叉口 东北角(大路乡石壁下村)
2	P(2017)02 4 号地块	通山县	923.80	4.5-5.2	120.00	1,298.98	2018/1/22	商住 用地	通山县交柏路以北
3	P(2018)00 1 号地块	通山县	1,129.78	6.0-6.5	673.00	5,956.91	2018/3/12	商住 用地	通山县老一中隧道路以南 (原粮食直属库米厂宿舍)
4	P(2018)00 5 号地块	通山县	33,195.65	0.7-1.0	526.00	158.45	2018/7/11	工业 用地	东至发展大道、南至民生大 道、西至规划预留地、北至 规划预留地

根据上述 4 块土地出让信息,可以得出该项目商业用地在 2018 年预计出让单价为 2,003.96 元/平方米。

2、假设所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入

①咸宁市本级土地储备涉及两个项目分别为大洲湖生态建设示范区和瑞雅公司(洁丽雅毛巾厂),该两个项目均位于咸宁市区,经查询咸宁市国土资源局土地交易公开信息,自 2016 年至今成交的土地交易中分别选取 3 宗临近两个项目的地块,取其平均值,因地块差异,出于谨慎性考虑,在平均值的基础上乘以一定的调整系数,然后以此为参考,预计本次土地储备项目的土地出让收入。其中大洲湖生态建设示范区项目在平均值的基础上乘以 0.7,瑞雅公司(洁丽雅毛巾厂)项目在平均值的基础上乘以 0.9。

假设该两个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入:

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用 途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方 米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价(万 元)
1	大洲湖生态建 设示范区	5,000.00	商住用 地	344,880.00	55,193.60	1,557.60	0.70	1,090.32	6,017.87
2	瑞雅公司(洁 丽雅毛巾厂)	15,000.00	商住用 地	108,266.67	97,435.18	1,925.62	0.90	1,733.06	16,886.10

②咸宁市咸安区土地储备涉及两个项目分别为咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区和湖北华宁防腐技术股份有限公司两个项目，该两个项目位于咸宁市咸安区，经查询咸安区国土资源局土地交易公开信息，自 2016 年至今成交的土地交易中选取 3 宗临近地块，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以一定的调整系数，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。其中“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区项目在平均值的基础上乘以 0.5，湖北华宁防腐技术股份有限公司项目在平均值的基础上乘以 0.9。

假设该两个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价 (万元)
1	“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区	29,646.89	商住用地	1,466,666.67	1,173,333.33	884.64	0.50	442.32	51,898.88
2	湖北华宁防腐技术股份有限公司	7,143.32	商住用地	119,200.00	95,365.00	884.64	0.90	796.18	7,592.77

③嘉鱼县土地储备涉及六个项目分别为金色年华项目土地收储、首义学院土地收储、嘉鱼县恋江湖项目土地收储、档案馆及杨家洪幼儿园土地收储项目、方家庄土地收储、三湖大道土地收储等项目，该六个项目中金色年华项目位于嘉鱼县官桥镇，其他五个项目均位于嘉鱼县鱼岳镇，经查询嘉鱼县国土资源局土地交易公开信息，自 2016 年至今成交的土地交易中选取 4 宗位于官桥镇地块，选取 9 宗位于鱼岳镇的地块，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以一定的调整系数，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。其中金色年华土地收储项目在平均值的基础上乘以 0.8，首义学院收储地块项目在平均值的基础上乘以 0.8，恋江湖土地收储项目在平均值的基础上乘以 0.8，档案馆及杨家红幼儿园土地收储项目在平均值的基础上乘以 0.8，方家庄土地收储项目在平均值的基础上乘以 0.8，三湖大道土地收储项目在平均值的基础上乘以 0.8。

假设该六个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价(万 元)
1	金色年华项目土地收储	9,678.35	商住用地	465,333.34	232,666.66	507.48	0.80	405.98	9,445.80
2	首义学院收储地块	25,084.89	教育用地	750,686.67	375,343.34	640.84	0.80	512.67	19,242.73
3	嘉鱼县恋江湖项目土地收储	31,732.47	旅游用地	1,229,780.00	614,890.00	640.84	0.80	512.67	31,523.57
4	档案馆及杨家红幼儿园土地收储项目	1,350.34	教育用地	67,086.66	33,543.34	640.84	0.80	512.67	1,719.67
5	方家庄土地收储	3,146.25	商住用地	126,673.33	63,337.34	640.84	0.80	512.67	3,247.12

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价(万 元)
6	三湖大道土地收储	3,312.62	商住用地	164,693.34	82,346.66	640.84	0.80	512.67	4,221.67

④赤壁市土地储备涉及八个项目分别为赵李桥林产品科技园地块、赤中大道南侧地块、万亩茶园项目地块、砂子岭安置点地块、五洪山水产地块、砂子岭变电站周边地块、斋公岭社区周边地块、北山路周边地块等项目，该八个项目都位于赤壁市区，因该八个项目地块较偏，临近地块较少，经查询赤壁市国土资源局土地交易公开信息，自2016年至今成交地块中选取20宗地块，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以一定的调整系数，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。其中赵李桥林产品科技园地块项目在平均值的基础上乘以0.3，赤中大道南侧地块项目在平均值的基础上乘以0.8，万亩茶园项目地块项目在平均值的基础上乘以0.3，砂子岭安置点地块项目在平均值的基础上乘以0.8，五洪山水产地块项目在平均值的基础上乘以0.8，砂子岭变电站周边地块项目在平均值的基础上乘以0.8，斋公岭社区周边地块项目在平均值的基础上乘以0.8，北山路周边地块项目在平均值的基础上乘以0.8。

假设该八个项目所有地块在2018年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价 (万元)
1	赵李桥林产品科技园地块	3,750.00	工业用地	166,750.83	133,333.34	1,466.60	0.30	439.98	5,866.40
2	赤中大道南侧地块	1,950.00	商住用地	66,666.67	53,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	6,257.49
3	万亩茶园项目地块	3,000.00	商业用地	200,000.00	160,000.00	1,466.60	0.30	439.98	7,039.68
4	砂子岭安置点地块	1,300.00	商住用地	58,000.00	52,000.00	1,466.60	0.80	1,173.28	6,101.06
5	五洪山水产地块	2,540.00	商住用地	46,666.67	43,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	5,084.21
6	砂子岭变电站周边地块	29,200.00	商住用地	533,333.33	466,666.66	1,466.60	0.80	1,173.28	54,753.07
7	斋公岭社区周边地块	9,000.00	商住用地	200,000.00	173,333.34	1,466.60	0.80	1,173.28	20,336.85
8	北山路周边地块	1,000.00	商住用地	333,333.33	300,000.00	1,466.60	0.80	1,173.28	35,198.40

⑤通城县土地储备涉及一个项目为康美健康城土地储备项目，该项目位于通城县城区，经查询通城县国土资源局土地交易公开信息，自2017年至今成交地块中选取3宗临近地块，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以调整系数0.4，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设该项目所有地块在2018年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价 (万元)
1	康美健康城土地收储项目	16,381.50	商住用地	670,000.00	462,668.98	1,496.44	0.40	598.58	27,694.44

⑥崇阳县土地储备涉及一个项目为崇阳县天城镇土地收储项目，该项目位于崇阳县城城区，经查询崇阳县国土资源局土地交易公开信息，自2013年至今成交地块中选取5宗临近的商住用地和3宗临近的工业用地，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以调整系数0.6，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设该项目所有地块在2018年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价 (万元)
1	崇阳县天城镇土地收储项目	46,000.00	商业用地	496,486.67	397,189.34	1,882.51	0.60	1,129.51	44,862.93
2	崇阳县天城镇土地收储项目		工业用地	1,333,333.33	1,066,666.66	154.50	0.60	92.70	9,888.00

⑦通山县土地储备涉及一个项目为通山县南林片区土地收储项目，该项目位于通山县城城区，经查询通山县国土资源局土地交易公开信息，自2017年至今成交地块中选取4宗临近地块，取其平均值，因地块差异，出于谨慎性考虑，在平均值的基础上乘以调整系数0.15，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设该项目所有地块在2018年全部出让所取得的收入：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单 价(元/平 方米)	总价 (万元)
1	通山县南林工业园土地收储项目	50,815.00	工业、商业用地	1,350,000.00	1,107,338.88	2,003.96	0.15	300.59	33,285.50

3、需扣除的提留项目

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

(1) 农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发[2008]35号），按照土地出让平均纯收益的15%计算。根据《土地出让平均纯收益标准》，咸宁市咸安区和赤壁市的征收等别均为十一等，对应的土地出让平均纯收益为35元/平米，按照15%计算，其中咸宁市本级、咸宁市咸安区和赤壁市的计提标准为3,500.00元/亩，崇阳县、嘉鱼县的计提标准为2,500.00元/亩，通城县的计提标准为2,000.00元/亩，通山县的计提标准为1,500.00元/亩。

(2) 国有土地收益金：依据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发[2007]31号），从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金，建立国有土地收益资金。咸宁市按照土地出让收入的10%计提国有土地收益金。

(3) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27号），三项资金分别按照土地出让总收入的2.5%计提。

4、项目土地出让收益预测

① 咸宁市本级两个土地储备项目

咸宁市2015-2017年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.00%、7.60%、8.10%，近三年平均增速为7.90%，在咸宁市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.00%。此次预测咸宁市本级大洲湖、瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目两个土地储备项目按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为7.90%。然后分别以当地GDP增速（7.90%）的100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设咸宁市本级大洲湖生态建设示范区项目和瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目两个土地储备项目均自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至2023年全部出让完毕。两个项目土地出让收益预测情况如下：

a. 咸宁市本级大洲湖生态建设示范区项目

预测表一：按7.90%增速的100%计算土地出让收益：

		单位：人民币万元						
项目		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
收入	基准数据	6,017.87						
	按7.90%增速		6,493.28	7,006.25	7,559.74	8,156.96	8,801.36	
	各年计划出让面积（m ² ）			13,798.40	13,798.40	13,798.40	13,798.40	55,193.60
	各年预计土地出让收入			1,751.56	1,889.94	2,039.24	2,200.34	7,881.08
扣除项	农业土地开发资金			7.24	7.24	7.24	7.24	28.96
	四金合计计算扣除			306.52	330.74	356.87	385.06	1,379.19
可用于资金平衡的土地相关收益				1,437.80	1,551.96	1,675.13	1,808.04	6,472.93
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.07						

预测表二：按7.90%增速的90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,017.87						
	按 7.90%增速的 90%		6,445.74	6,904.03	7,394.91	7,920.69	8,483.85	
	各年计划出让面积 (m ²)			13,798.40	13,798.40	13,798.40	13,798.40	55,193.60
	各年预计土地出让收入			1,726.01	1,848.73	1,980.17	2,120.96	7,675.87
扣除项	农业土地开发资金			7.24	7.24	7.24	7.24	28.96
	四金合计计算扣除			302.05	323.53	346.53	371.17	1,343.28
可用于资金平衡的土地相关收益				1,416.72	1,517.96	1,626.40	1,742.55	6,303.63
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.05						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,017.87						
	按 7.90%增速的 80%		6,398.20	6,802.57	7,232.49	7,689.58	8,175.56	
	各年计划出让面积 (m ²)			13,798.40	13,798.40	13,798.40	13,798.40	55,193.60
	各年预计土地出让收入			1,700.64	1,808.12	1,922.40	2,043.89	7,475.05
扣除项	农业土地开发资金			7.24	7.24	7.24	7.24	28.96
	四金合计计算扣除			297.61	316.42	336.42	357.68	1,308.13
可用于资金平衡的土地相关收益				1,395.79	1,484.46	1,578.74	1,678.97	6,137.96
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.02						

b. 咸宁市本级瑞雅公司（洁丽雅毛巾厂）项目

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	16,886.10						
	按 7.90%增速		18,220.10	19,659.49	21,212.59	22,888.38	24,696.57	
	各年计划出让面积 (m ²)					48,717.59	48,717.59	97,435.18
	各年预计土地出让收入					11,444.19	12,348.28	23,792.47
扣除项	农业土地开发资金					25.58	25.58	51.16
	四金合计计算扣除					2,002.73	2,160.95	4,163.68

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益						9,415.88	10,161.75	19,577.63
债券 还本 付息 情况	各年应付利息合计	3,090.00						
	各年应付本金	15,000.00						
	应付利息及本金合计	18,090.00						
本息覆盖倍数		1.08						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	16,886.10						
	按 7.90%增速的 90%		18,086.70	19,372.67	20,750.06	22,225.39	23,805.62	
	各年计划出让面积（㎡）					48,717.59	48,717.59	97,435.18
	各年预计土地出让收入					11,112.70	11,902.81	23,015.51
扣除项	农业土地开发资金					25.58	25.58	51.16
	四金合计计算扣除					1,944.72	2,082.99	4,027.71
可用于资金平衡的土地相关收益						9,142.40	9,794.24	18,936.64
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,090.00						
	各年应付本金	15,000.00						
	应付利息及本金合计	18,090.00						
本息覆盖倍数		1.05						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	16,886.10						
	按 7.90%增速的 80%		17,953.30	19,087.95	20,294.31	21,576.91	22,940.57	
	各年计划出让面积（㎡）					48,717.59	48,717.59	97,435.18
	各年预计土地出让收入					10,788.45	11,470.28	22,258.73
扣除项	农业土地开发资金					25.58	25.58	51.16
	四金合计计算扣除					1,887.98	2,007.30	3,895.28
可用于资金平衡的土地相关收益						8,874.89	9,437.40	18,312.29
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,090.00						
	各年应付本金	15,000.00						
	应付利息及本金合计	18,090.00						
本息覆盖倍数		1.01						

② 咸宁市咸安区两个土地储备项目

咸安区 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.95%、9.00%、8.50%，近三年平均增速为 9.15%，在咸安区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.50%。然后分别以当地 GDP 增速（8.50%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设咸宁市咸安区“梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区和湖北华宁防腐技术股份有限公司两个土地收储项目均自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。两个项目土地出让收益预测情况如下：

a. “梓山湖·原乡假日”休闲度假综合区土地收储项目

预测表一：按 8.50%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	51,898.88						
	按 8.50%增速		56,310.28	61,096.66	66,289.88	71,924.51	78,038.10	
	各年计划出让面积（m ² ）				391,111.11	391,111.11	391,111.11	1,173,333.33
	各年预计土地出让收入				22,096.63	23,974.84	26,012.70	72,084.17
扣除项	农业土地开发资金				205.33	205.33	205.33	615.99
	四金合计计算扣除				3,866.91	4,195.60	4,552.22	12,614.73
可用于资金平衡的土地相关收益					18,024.39	19,573.91	21,255.15	58,853.45
债券还本付息情况	各年应付利息合计	618.00						
	各年应付本金	3,000.00						
	应付利息及本金合计	3,618.00						
本息覆盖倍数		16.27						

预测表二：按 8.50%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	51,898.88						
	按 8.50%增速的 90%		55,869.14	60,143.13	64,744.08	69,697.01	75,028.83	
	各年计划出让面积（m ² ）				391,111.11	391,111.11	391,111.11	1,173,333.33
	各年预计土地出让收入				21,581.36	23,232.34	25,009.61	69,823.31
扣除项	农业土地开发资金				205.33	205.33	205.33	615.99
	四金合计计算扣除				3,776.74	4,065.66	4,376.68	12,219.08
可用于资金平衡的土地相关收益					17,599.29	18,961.35	20,427.60	56,988.24

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券还本付息情况	各年应付利息合计	618.00						
	各年应付本金	3,000.00						
	应付利息及本金合计	3,618.00						
本息覆盖倍数		15.75						

预测表三：按 8.50%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	51,898.88						
	按 8.50%增速的 80%		55,428.00	59,197.11	63,222.51	67,521.64	72,113.11	
	各年计划出让面积（m ² ）				391,111.11	391,111.11	391,111.11	1,173,333.33
	各年预计土地出让收入				21,074.17	22,507.21	24,037.70	67,619.08
扣除项	农业土地开发资金				205.33	205.33	205.33	615.99
	四金合计计算扣除				3,687.98	3,938.76	4,206.60	11,833.34
可用于资金平衡的土地相关收益					17,180.86	18,363.12	19,625.77	55,169.75
债券还本付息情况	各年应付利息合计	618.00						
	各年应付本金	3,000.00						
	应付利息及本金合计	3,618.00						
本息覆盖倍数		15.25						

b. 湖北华宁防腐技术股份有限公司土地收储项目

预测表一：按 8.50%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,592.77						
	按 8.50%增速		8,238.16	8,938.40	9,698.16	10,522.51	11,416.92	
	各年计划出让面积（m ² ）					47,682.50	47,682.50	95,365.00
	各年预计土地出让收入					5,261.25	5,708.46	10,969.71
扣除项	农业土地开发资金					25.03	25.03	50.06
	四金合计计算扣除					920.72	998.98	1,919.70
可用于资金平衡的土地相关收益						4,315.50	4,684.45	8,999.95
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.49						

预测表二：按 8.50%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,592.77						
	按 8.50% 增速的 90%		8,173.62	8,798.90	9,472.01	10,196.62	10,976.67	
	各年计划出让面积 (m ²)					47,682.50	47,682.50	95,365.00
	各年预计土地出让收入					5,098.31	5,488.33	10,586.64
扣除项	农业土地开发资金					25.03	25.03	50.06
	四金合计计算扣除					892.20	960.46	1,852.66
可用于资金平衡的土地相关收益						4,181.08	4,502.84	8,683.92
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.44						

预测表三：按 8.50% 增速的 80% 计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,592.77						
	按 8.50% 增速的 80%		8,109.08	8,660.50	9,249.41	9,878.37	10,550.10	
	各年计划出让面积 (m ²)					47,682.50	47,682.50	95,365.00
	各年预计土地出让收入					4,939.18	5,275.05	10,214.23
扣除项	农业土地开发资金					25.03	25.03	50.06
	四金合计计算扣除					864.36	923.13	1,787.49
可用于资金平衡的土地相关收益						4,049.79	4,326.89	8,376.68
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.39						

③ 嘉鱼县六个土地储备项目

嘉鱼县 2015-2017 年生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、8.00%、8.20%，近三年平均增速为 8.23%，在嘉鱼县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.20%。此次预测嘉鱼县六个土地储备项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.20%。然后分别以当地 GDP 增速 (8.20%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设嘉鱼县金色年华项目土地收储、首义学院土地收储、嘉鱼县恋江湖项目土地收储、档案馆及杨家洪幼儿园土地收储项目、方家庄土地收储、三湖大道土地收储六个土地储备项

目均自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。该六个项目土地出让收益预测情况如下：

a. 金色年华项目土地收储

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	9,445.80						
	按 8.20%增速		10,220.36	11,058.42	11,965.22	12,946.36	14,007.97	
	各年计划出让面积（m ² ）					116,333.33	116,333.33	232,666.66
	各年预计土地出让收入					6,473.18	7,003.98	13,477.16
扣除项	农业土地开发资金					43.62	43.62	87.24
	四金合计计算扣除					1,132.81	1,225.70	2,358.51
可用于资金平衡的土地相关收益						5,296.75	5,734.66	11,031.41
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.83						

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	9,445.80						
	按 8.20%增速的 90%		10,142.90	10,891.45	11,695.23	12,558.34	13,485.15	
	各年计划出让面积（m ² ）					116,333.33	116,333.33	232,666.66
	各年预计土地出让收入					6,279.17	6,742.57	13,021.74
扣除项	农业土地开发资金					43.62	43.62	87.24
	四金合计计算扣除					1,098.85	1,179.95	2,278.80
可用于资金平衡的土地相关收益						5,136.70	5,519.00	10,655.70
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.77						

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	9,445.80						
	按 8.20%增速的 80%		10,065.44	10,725.74	11,429.35	12,179.11	12,978.06	

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年计划出让面积 (m ²)					116,333.33	116,333.33	232,666.66
	各年预计土地出让收入					6,089.56	6,489.03	12,578.59
扣除项	农业土地开发资金					43.62	43.62	87.24
	四金合计计算扣除					1,065.67	1,135.58	2,201.25
可用于资金平衡的土地相关收益						4,980.27	5,309.83	10,290.10
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,030.00						
	各年应付本金	5,000.00						
	应付利息及本金合计	6,030.00						
本息覆盖倍数		1.71						

b. 首义学院土地收储

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	19,242.73						
	按 8.20%增速		20,820.63	22,527.93	24,375.22	26,373.98	28,536.65	
	各年计划出让面积 (m ²)					187,671.67	187,671.67	375,343.34
	各年预计土地出让收入					13,186.99	14,268.33	27,455.32
扣除项	农业土地开发资金					70.38	70.38	140.76
	四金合计计算扣除					2,307.72	2,496.96	4,804.68
可用于资金平衡的土地相关收益						10,808.89	11,700.99	22,509.88
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,266.00						
	各年应付本金	11,000.00						
	应付利息及本金合计	13,266.00						
本息覆盖倍数		1.70						

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	19,242.73						
	按 8.20%增速的 90%		20,662.84	22,187.76	23,825.22	25,583.52	27,471.58	
	各年计划出让面积 (m ²)					187,671.67	187,671.67	375,343.34
	各年预计土地出让收入					12,791.76	13,735.79	26,527.55
扣除项	农业土地开发资金					70.38	70.38	140.76
	四金合计计算扣除					2,238.56	2,403.76	4,642.32
可用于资金平衡的土地相关收益						10,482.82	11,261.65	21,744.47
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,266.00						
	各年应付本金	11,000.00						
	应付利息及本金合计	13,266.00						

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
本息覆盖倍数	1.64						

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	19,242.73					
	按 8.20%增速的 80%		20,505.05	21,850.18	23,283.56	24,810.96	26,438.56
	各年计划出让面积（m ² ）				187,671.67	187,671.67	375,343.34
	各年预计土地出让收入				12,405.48	13,219.28	25,624.76
扣除项	农业土地开发资金				70.38	70.38	140.76
	四金合计计算扣除				2,170.96	2,313.37	4,484.33
可用于资金平衡的土地相关收益					10,164.14	10,835.53	20,999.67
债券还本付息情况	各年应付利息合计	2,266.00					
	各年应付本金	11,000.00					
	应付利息及本金合计	13,266.00					
本息覆盖倍数		1.58					

c. 嘉鱼县恋江湖项目土地收储

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,523.57					
	按 8.20%增速		34,108.50	36,905.40	39,931.64	43,206.04	46,748.93
	各年计划出让面积（m ² ）				307,445.00	307,445.00	614,890.00
	各年预计土地出让收入				21,603.02	23,374.47	44,977.49
扣除项	农业土地开发资金				115.29	115.29	230.58
	四金合计计算扣除				3,780.53	4,090.53	7,871.06
可用于资金平衡的土地相关收益					17,707.20	19,168.65	36,875.85
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,194.80					
	各年应付本金	5,800.00					
	应付利息及本金合计	6,994.80					
本息覆盖倍数		5.27					

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,523.57					
	按 8.20%增速的 90%		33,850.01	36,348.14	39,030.63	41,911.09	45,004.13

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年计划出让面积 (m ²)					307,445.00	307,445.00	614,890.00
	各年预计土地出让收入					20,955.55	22,502.07	43,457.62
扣除项	农业土地开发资金					115.29	115.29	230.58
	四金合计计算扣除					3,667.22	3,937.86	7,605.08
可用于资金平衡的土地相关收益						17,173.04	18,448.92	35,621.96
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,194.80						
	各年应付本金	5,800.00						
	应付利息及本金合计	6,994.80						
本息覆盖倍数		5.09						

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,523.57						
	按 8.20%增速的 80%		33,591.52	35,795.12	38,143.28	40,645.48	43,311.82	
	各年计划出让面积 (m ²)					307,445.00	307,445.00	614,890.00
	各年预计土地出让收入					20,322.74	21,655.91	41,978.65
扣除项	农业土地开发资金					115.29	115.29	230.58
	四金合计计算扣除					3,556.48	3,789.78	7,346.26
可用于资金平衡的土地相关收益						16,650.97	17,750.84	34,401.81
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,194.80						
	各年应付本金	5,800.00						
	应付利息及本金合计	6,994.80						
本息覆盖倍数		4.92						

d. 档案馆及杨家洪幼儿园土地收储项目

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,719.67						
	按 8.20%增速		1,860.68	2,013.26	2,178.35	2,356.97	2,550.24	
	各年计划出让面积 (m ²)					16,771.67	16,771.67	33,543.34
	各年预计土地出让收入					1,178.49	1,275.12	2,453.61
扣除项	农业土地开发资金					6.29	6.29	12.58
	四金合计计算扣除					206.24	223.15	429.39
可用于资金平衡的土地相关收益						965.96	1,045.68	2,011.64
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60						
	各年应付本金	600.00						
	应付利息及本金合计	723.60						

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
本息覆盖倍数	2.78						

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,719.67					
	按 8.20%增速的 90%		1,846.58	1,982.86	2,129.19	2,286.33	2,455.06
	各年计划出让面积（m ² ）				16,771.67	16,771.67	33,543.34
	各年预计土地出让收入				1,143.16	1,227.53	2,370.69
扣除项	农业土地开发资金				6.29	6.29	12.58
	四金合计计算扣除				200.05	214.82	414.87
可用于资金平衡的土地相关收益					936.82	1,006.42	1,943.24
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60					
	各年应付本金	600.00					
	应付利息及本金合计	723.60					
本息覆盖倍数		2.69					

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,719.67					
	按 8.20%增速的 80%		1,832.48	1,952.69	2,080.79	2,217.29	2,362.74
	各年计划出让面积（m ² ）				16,771.67	16,771.67	33,543.34
	各年预计土地出让收入				1,108.64	1,181.37	2,290.01
扣除项	农业土地开发资金				6.29	6.29	12.58
	四金合计计算扣除				194.01	206.74	400.75
可用于资金平衡的土地相关收益					908.34	968.34	1,876.68
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60					
	各年应付本金	600.00					
	应付利息及本金合计	723.60					
本息覆盖倍数		2.59					

e. 方家庄土地收储

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,247.12					
	按 8.20%增速		3,513.38	3,801.48	4,113.20	4,450.49	4,815.43

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年计划出让面积 (m ²)					31,668.67	31,668.67	63,337.34
	各年预计土地出让收入					2,225.24	2,407.71	4,632.95
扣除项	农业土地开发资金					11.88	11.88	23.76
	四金合计计算扣除					389.42	421.35	810.77
可用于资金平衡的土地相关收益						1,823.94	1,974.48	3,798.42
债券还本付息情况	各年应付利息合计	329.60						
	各年应付本金	1,600.00						
	应付利息及本金合计	1,929.60						
本息覆盖倍数		1.97						

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,247.12						
	按 8.20%增速的 90%		3,486.76	3,744.08	4,020.39	4,317.10	4,635.70	
	各年计划出让面积 (m ²)					31,668.67	31,668.67	63,337.34
	各年预计土地出让收入					2,158.55	2,317.85	4,476.40
扣除项	农业土地开发资金					11.88	11.88	23.76
	四金合计计算扣除					377.75	405.62	783.37
可用于资金平衡的土地相关收益						1,768.92	1,900.35	3,669.27
债券还本付息情况	各年应付利息合计	329.60						
	各年应付本金	1,600.00						
	应付利息及本金合计	1,929.60						
本息覆盖倍数		1.90						

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,247.12						
	按 8.20%增速的 80%		3,460.13	3,687.12	3,928.99	4,186.73	4,461.38	
	各年计划出让面积 (m ²)					31,668.67	31,668.67	63,337.34
	各年预计土地出让收入					2,093.37	2,230.69	4,324.06
扣除项	农业土地开发资金					11.88	11.88	23.76
	四金合计计算扣除					366.34	390.37	756.71
可用于资金平衡的土地相关收益						1,715.15	1,828.44	3,543.59
债券还本付息情况	各年应付利息合计	329.60						
	各年应付本金	1,600.00						
	应付利息及本金合计	1,929.60						

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
本息覆盖倍数	1.84						

f. 三湖大道土地收储

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	4,221.67					
	按 8.20%增速		4,567.85	4,942.41	5,347.69	5,786.20	6,260.67
	各年计划出让面积（m ² ）				41,173.33	41,173.33	82,346.66
	各年预计土地出让收入				2,893.10	3,130.33	6,023.43
扣除项	农业土地开发资金				15.44	15.44	30.88
	四金合计计算扣除				506.29	547.81	1,054.10
可用于资金平衡的土地相关收益					2,371.37	2,567.08	4,938.45
债券还本付息情况	各年应付利息合计	412.00					
	各年应付本金	2,000.00					
	应付利息及本金合计	2,412.00					
本息覆盖倍数		2.05					

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	4,221.67					
	按 8.20%增速的 90%		4,533.23	4,867.78	5,227.02	5,612.78	6,027.00
	各年计划出让面积（m ² ）				41,173.33	41,173.33	82,346.66
	各年预计土地出让收入				2,806.39	3,013.50	5,819.89
扣除项	农业土地开发资金				15.44	15.44	30.88
	四金合计计算扣除				491.12	527.36	1,018.48
可用于资金平衡的土地相关收益					2,299.83	2,470.70	4,770.53
债券还本付息情况	各年应付利息合计	412.00					
	各年应付本金	2,000.00					
	应付利息及本金合计	2,412.00					
本息覆盖倍数		1.98					

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	4,221.67					
	按 8.20%增速的 80%		4,498.61	4,793.72	5,108.19	5,443.29	5,800.37

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年计划出让面积 (m ²)					41,173.33	41,173.33	82,346.66
	各年预计土地出让收入					2,721.64	2,900.18	5,621.82
扣除项	农业土地开发资金					15.44	15.44	30.88
	四金合计计算扣除					476.29	507.53	983.82
可用于资金平衡的土地相关收益						2,229.91	2,377.21	4,607.12
债券还本付息情况	各年应付利息合计	412.00						
	各年应付本金	2,000.00						
	应付利息及本金合计	2,412.00						
本息覆盖倍数		1.91						

④ 赤壁市八个土地储备项目

赤壁市 2015-2017 年生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、7.20%、8.10%，近三年平均增速为 7.90%，在赤壁市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.90%。然后分别以当地 GDP 增速 (7.90%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设赤壁市赵李桥林产品科技园地块、赤中大道南侧地块、万亩茶园项目地块、砂子岭安置点地块、五洪山水产地块、砂子岭变电站周边地块、斋公岭社区周边地块、北山路周边地块八个土地储备项目均自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。该八个项目土地出让收益预测情况如下：

a. 赵李桥林产品科技园地块

预测表一：按 7.90% 增速的 100% 计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,866.40						
	按 7.90% 增速		6,329.85	6,829.90	7,369.47	7,951.65	8,579.83	
	各年计划出让面积 (m ²)					66,666.67	66,666.67	133,333.34
	各年预计土地出让收入					3,975.83	4,289.92	8,265.75
扣除项	农业土地开发资金					35.00	35.00	70.00
	四金合计计算扣除					695.77	750.74	1,446.51
可用于资金平衡的土地相关收益						3,245.06	3,504.18	6,749.24
债券还本付息情况	各年应付利息合计	236.90						
	各年应付本金	1,150.00						
	应付利息及本金合计	1,386.90						
本息覆盖倍数		4.87						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,866.40						
	按 7.90%增速的 90%		6,283.50	6,730.26	7,208.78	7,721.32	8,270.31	
	各年计划出让面积 (m ²)					66,666.67	66,666.67	133,333.34
	各年预计土地出让收入					3,860.66	4,135.15	7,995.81
扣除项	农业土地开发资金					35.00	35.00	70.00
	四金合计计算扣除					675.62	723.65	1,399.27
可用于资金平衡的土地相关收益						3,150.04	3,376.50	6,526.54
债券还本付息情况	各年应付利息合计	236.90						
	各年应付本金	1,150.00						
	应付利息及本金合计	1,386.90						
本息覆盖倍数		4.71						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,866.40						
	按 7.90%增速的 80%		6,237.16	6,631.34	7,050.45	7,496.03	7,969.78	
	各年计划出让面积 (m ²)					66,666.67	66,666.67	133,333.34
	各年预计土地出让收入					3,748.02	3,984.89	7,732.91
扣除项	农业土地开发资金					35.00	35.00	70.00
	四金合计计算扣除					655.90	697.36	1,353.26
可用于资金平衡的土地相关收益						3,057.11	3,252.54	6,309.65
债券还本付息情况	各年应付利息合计	236.90						
	各年应付本金	1,150.00						
	应付利息及本金合计	1,386.90						
本息覆盖倍数		4.55						

b. 赤中大道南侧地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,257.49						
	按 7.90%增速		6,751.83	7,285.23	7,860.76	8,481.76	9,151.82	
	各年计划出让面积 (m ²)					26,666.67	26,666.67	53,333.34
	各年预计土地出让收入					4,240.88	4,575.91	8,816.79

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
扣除项	农业土地开发资金					14.00	14.00	28.00
	四金合计计算扣除					742.15	800.78	1,542.93
可用于资金平衡的土地相关收益						3,484.73	3,761.13	7,245.86
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60						
	各年应付本金	600.00						
	应付利息及本金合计	723.60						
本息覆盖倍数		10.01						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,257.49						
	按 7.90%增速的 90%		6,702.40	7,178.94	7,689.36	8,236.07	8,821.66	
	各年计划出让面积（m ² ）					26,666.67	26,666.67	53,333.34
	各年预计土地出让收入					4,118.04	4,410.83	8,528.87
扣除项	农业土地开发资金					14.00	14.00	28.00
	四金合计计算扣除					720.66	771.90	1,492.56
可用于资金平衡的土地相关收益						3,383.38	3,624.93	7,008.31
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60						
	各年应付本金	600.00						
	应付利息及本金合计	723.60						
本息覆盖倍数		9.69						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,257.49						
	按 7.90%增速的 80%		6,751.83	7,178.55	7,632.23	8,114.59	8,627.43	
	各年计划出让面积（m ² ）					26,666.67	26,666.67	53,333.34
	各年预计土地出让收入					4,057.29	4,313.72	8,371.01
扣除项	农业土地开发资金					14.00	14.00	28.00
	四金合计计算扣除					710.03	754.90	1,464.93
可用于资金平衡的土地相关收益						3,333.26	3,544.82	6,878.08
债券还本付息情况	各年应付利息合计	123.60						
	各年应付本金	600.00						
	应付利息及本金合计	723.60						
本息覆盖倍数		9.51						

c. 万亩茶园项目地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,039.68						
	按 7.90%增速		7,595.81	8,195.88	8,843.36	9,541.98	10,295.80	
	各年计划出让面积（m ² ）					80,000.00	80,000.00	160,000.00
	各年预计土地出让收入					4,770.98	5,147.89	9,918.87
扣除项	农业土地开发资金					42.00	42.00	84.00
	四金合计计算扣除					834.92	900.88	1,735.80
可用于资金平衡的土地相关收益						3,894.06	4,205.01	8,099.07
债券还本付息情况	各年应付利息合计	195.70						
	各年应付本金	950.00						
	应付利息及本金合计	1,145.70						
本息覆盖倍数		7.07						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,039.68						
	按 7.90%增速的 90%		7,540.20	8,076.31	8,650.54	9,265.59	9,924.37	
	各年计划出让面积（m ² ）					80,000.00	80,000.00	160,000.00
	各年预计土地出让收入					4,632.79	4,962.19	9,594.98
扣除项	农业土地开发资金					42.00	42.00	84.00
	四金合计计算扣除					810.74	868.38	1,679.12
可用于资金平衡的土地相关收益						3,780.06	4,051.80	7,831.86
债券还本付息情况	各年应付利息合计	195.70						
	各年应付本金	950.00						
	应付利息及本金合计	1,145.70						
本息覆盖倍数		6.84						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,039.68						
	按 7.90%增速的 80%		7,484.59	7,957.61	8,460.53	8,995.24	9,563.74	
	各年计划出让面积（m ² ）					80,000.00	80,000.00	160,000.00
	各年预计土地出让收入					4,497.62	4,781.87	9,279.49
扣除项	农业土地开发资金					42.00	42.00	84.00
	四金合计计算扣除					787.08	836.83	1,623.91

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益					3,668.54	3,903.04	7,571.58
债券还本付息情况	各年应付利息合计	195.70					
	各年应付本金	950.00					
	应付利息及本金合计	1,145.70					
本息覆盖倍数	6.61						

d. 砂子岭安置点地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,101.06					
	按 7.90%增速		6,583.04	7,103.10	7,664.25	8,269.73	8,923.03
	各年计划出让面积（m ² ）				26,000.00	26,000.00	52,000.00
	各年预计土地出让收入				4,134.86	4,461.52	8,596.38
扣除项	农业土地开发资金				13.65	13.65	27.30
	四金合计计算扣除				723.60	780.77	1,504.37
可用于资金平衡的土地相关收益					3,397.61	3,667.10	7,064.71
债券还本付息情况	各年应付利息合计	82.40					
	各年应付本金	400.00					
	应付利息及本金合计	482.40					
本息覆盖倍数	14.64						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,101.06					
	按 7.90%增速的 90%		6,534.85	6,999.47	7,497.14	8,030.18	8,601.13
	各年计划出让面积（m ² ）				26,000.00	26,000.00	52,000.00
	各年预计土地出让收入				4,015.09	4,300.56	8,315.65
扣除项	农业土地开发资金				13.65	13.65	27.30
	四金合计计算扣除				702.64	752.60	1,455.24
可用于资金平衡的土地相关收益					3,298.80	3,534.32	6,833.12
债券还本付息情况	各年应付利息合计	82.40					
	各年应付本金	400.00					
	应付利息及本金合计	482.40					
本息覆盖倍数	14.16						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	6,101.06						
	按 7.90%增速的 80%		6,486.65	6,896.60	7,332.47	7,795.88	8,288.58	
	各年计划出让面积 (m ²)					26,000.00	26,000.00	52,000.00
	各年预计土地出让收入					3,897.94	4,144.29	8,042.23
扣除项	农业土地开发资金					13.65	13.65	27.30
	四金合计计算扣除					682.14	725.25	1,407.39
可用于资金平衡的土地相关收益						3,202.15	3,405.39	6,607.54
债券还本付息情况	各年应付利息合计	82.40						
	各年应付本金	400.00						
	应付利息及本金合计	482.40						
本息覆盖倍数		13.70						

e. 五洪山水产地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,084.21						
	按 7.90%增速		5,485.86	5,919.25	6,386.87	6,891.43	7,435.85	
	各年计划出让面积 (m ²)					21,666.67	21,666.67	43,333.34
	各年预计土地出让收入					3,445.71	3,717.93	7,163.64
扣除项	农业土地开发资金					11.38	11.38	22.76
	四金合计计算扣除					603.00	650.64	1,253.64
可用于资金平衡的土地相关收益						2,831.33	3,055.91	5,887.24
债券还本付息情况	各年应付利息合计	164.80						
	各年应付本金	800.00						
	应付利息及本金合计	964.80						
本息覆盖倍数		6.10						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,084.21						
	按 7.90%增速的 90%		5,445.70	5,832.89	6,247.60	6,691.81	7,167.60	
	各年计划出让面积 (m ²)					21,666.67	21,666.67	43,333.34
	各年预计土地出让收入					3,345.90	3,583.80	6,929.70
扣除项	农业土地开发资金					11.38	11.38	22.76
	四金合计计算扣除					585.53	627.16	1,212.69

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益						2,748.99	2,945.26	5,694.25
债券 还本 付息 情况	各年应付利息合计	164.80						
	各年应付本金	800.00						
	应付利息及本金合计	964.80						
本息覆盖倍数		5.90						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	5,084.21						
	按 7.90%增速的 80%		5,405.53	5,747.16	6,110.38	6,496.56	6,907.14	
	各年计划出让面积（m²）					21,666.67	21,666.67	43,333.34
	各年预计土地出让收入					3,248.28	3,453.57	6,701.85
扣除项	农业土地开发资金					11.38	11.38	22.76
	四金合计计算扣除					568.45	604.37	1,172.82
可用于资金平衡的土地相关收益						2,668.45	2,837.82	5,506.27
债券还本付息情况	各年应付利息合计	164.80						
	各年应付本金	800.00						
	应付利息及本金合计	964.80						
本息覆盖倍数		5.71						

f. 砂子岭变电站周边地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,753.07						
	按 7.90%增速		59,078.56	63,745.77	68,781.68	74,215.44	80,078.46	
	各年计划出让面积（m²）					233,333.33	233,333.33	466,666.66
	各年预计土地出让收入					37,107.72	40,039.23	77,146.95
扣除项	农业土地开发资金					122.50	122.50	245.00
	四金合计计算扣除					6,493.85	7,006.87	13,500.72
可用于资金平衡的土地相关收益						30,491.37	32,909.86	63,401.23
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,854.00						
	各年应付本金	9,000.00						
	应付利息及本金合计	10,854.00						
本息覆盖倍数		5.84						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,753.07						
	按 7.90%增速的 90%		58,646.01	62,815.74	67,281.94	72,065.69	77,189.56	
	各年计划出让面积 (m ²)					233,333.33	233,333.33	466,666.66
	各年预计土地出让收入					36,032.85	38,594.78	74,627.63
扣除项	农业土地开发资金					122.50	122.50	245.00
	四金合计计算扣除					6,305.75	6,754.09	13,059.84
可用于资金平衡的土地相关收益						29,604.60	31,718.19	61,322.79
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,854.00						
	各年应付本金	9,000.00						
	应付利息及本金合计	10,854.00						
本息覆盖倍数		5.65						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,753.07						
	按 7.90%增速的 80%		58,213.46	61,892.55	65,804.16	69,962.99	74,384.65	
	各年计划出让面积 (m ²)					233,333.33	233,333.33	466,666.66
	各年预计土地出让收入					34,981.49	37,192.32	72,173.81
扣除项	农业土地开发资金					122.50	122.50	245.00
	四金合计计算扣除					6,121.76	6,508.66	12,630.42
可用于资金平衡的土地相关收益						28,737.23	30,561.16	59,298.39
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,854.00						
	各年应付本金	9,000.00						
	应付利息及本金合计	10,854.00						
本息覆盖倍数		5.46						

g. 斋公岭社区周边地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	20,336.85						
	按 7.90%增速		21,943.46	23,676.99	25,547.48	27,565.73	29,743.42	
	各年计划出让面积 (m ²)					86,666.67	86,666.67	173,333.34
	各年预计土地出让收入					13,782.86	14,871.71	28,654.57
扣除项	农业土地开发资金					45.50	45.50	91.00
	四金合计计算扣除					2,412.00	2,602.55	5,014.55

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益					11,325.36	12,223.66	23,549.02
债券还本付息情况							
各年应付利息合计	576.80						
各年应付本金	2,800.00						
应付利息及本金合计	3,376.80						
本息覆盖倍数	6.97						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入							
基准数据	20,336.85						
按 7.90%增速的 90%		21,782.80	23,331.56	24,990.43	26,767.25	28,670.40	
各年计划出让面积（m ² ）					86,666.67	86,666.67	173,333.34
各年预计土地出让收入					13,383.63	14,335.20	27,718.83
扣除项							
农业土地开发资金					45.50	45.50	91.00
四金合计计算扣除					2,342.13	2,508.66	4,850.79
可用于资金平衡的土地相关收益					10,995.99	11,781.04	22,777.03
债券还本付息情况							
各年应付利息合计	576.80						
各年应付本金	2,800.00						
应付利息及本金合计	3,376.80						
本息覆盖倍数	6.75						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入							
基准数据	20,336.85						
按 7.90%增速的 80%		21,622.14	22,988.66	24,441.54	25,986.25	27,628.58	
各年计划出让面积（m ² ）					86,666.67	86,666.67	173,333.34
各年预计土地出让收入					12,993.13	13,814.29	26,807.42
扣除项							
农业土地开发资金					45.50	45.50	91.00
四金合计计算扣除					2,273.80	2,417.50	4,691.30
可用于资金平衡的土地相关收益					10,673.83	11,351.29	22,025.12
债券还本付息情况							
各年应付利息合计	576.80						
各年应付本金	2,800.00						
应付利息及本金合计	3,376.80						
本息覆盖倍数	6.52						

h. 北山路周边地块

预测表一：按 7.90%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	35,198.40						
	按 7.90%增速		37,979.07	40,979.42	44,216.79	47,709.92	51,479.01	
	各年计划出让面积 (m ²)					150,000.00	150,000.00	300,000.00
	各年预计土地出让收入					23,854.96	25,739.50	49,594.46
扣除项	农业土地开发资金					78.75	78.75	157.50
	四金合计计算扣除					4,174.62	4,504.41	8,679.03
可用于资金平衡的土地相关收益						19,601.59	21,156.34	40,757.93
债券还本付息情况	各年应付利息合计	79.30						
	各年应付本金	385.00						
	应付利息及本金合计	464.30						
本息覆盖倍数		87.78						

预测表二：按 7.90%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	35,198.40						
	按 7.90%增速的 90%		37,701.01	40,381.55	43,252.68	46,327.94	49,621.86	
	各年计划出让面积 (m ²)					150,000.00	150,000.00	300,000.00
	各年预计土地出让收入					23,163.97	24,810.93	47,974.90
扣除项	农业开发资金					78.75	78.75	157.50
	四金合计计算扣除					4,053.69	4,341.91	8,395.60
可用于资金平衡的土地相关收益						19,031.53	20,390.27	39,421.80
债券还本付息情况	各年应付利息合计	79.30						
	各年应付本金	385.00						
	应付利息及本金合计	464.30						
本息覆盖倍数		84.91						

预测表三：按 7.90%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	35,198.40						
	按 7.90%增速的 80%		37,422.94	39,788.07	42,302.67	44,976.20	47,818.70	
	各年计划出让面积 (m ²)					150,000.00	150,000.00	300,000.00
	各年预计土地出让收入					22,488.10	23,909.35	46,397.45
扣除项	农业开发资金					78.75	78.75	157.50
	四金合计计算扣除					3,935.42	4,184.14	8,119.56

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益					18,473.93	19,646.46	38,120.39
债券还	各年应付利息合计 79.30						
本付息	各年应付本金 385.00						
情况	应付利息及本金合计 464.30						
本息覆盖倍数	82.10						

⑤ 通城县一个土地储备项目

通城县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.60%、9.00%，近三年平均增速为 8.20%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.00%，此次预测这三个项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.20%。然后分别以当地 GDP 增速（8.20%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设通城县通城康美健康城土地收储项目自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。该项目土地出让收益预测情况如下：

预测表一：按 8.20%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	27,694.44					
	按 8.20%增速		29,965.38	32,422.55	35,081.19	37,957.85	41,070.40
	各年计划出让面积（m ² ）				231,334.49	231,334.49	462,668.98
	各年预计土地出让收入				18,978.93	20,535.20	39,514.13
扣除项	农业土地开发资金				69.40	69.40	138.80
	四金合计计算扣除				3,321.31	3,593.66	6,914.97
可用于资金平衡的土地相关收益					15,588.22	16,872.14	32,460.36
债券还	各年应付利息合计 1,648.00						
本付息	各年应付本金 8,000.00						
情况	应付利息及本金合计 9,648.00						
本息覆盖倍数	3.36						

预测表二：按 8.20%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	27,694.44					
	按 8.20%增速的 90%		29,738.29	31,932.98	34,289.63	36,820.20	39,537.53
	各年计划出让面积（m ² ）				231,334.49	231,334.49	462,668.98

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年预计土地出让收入					18,410.10	19,768.77	38,178.87
扣除项	农业开发资金					69.40	69.40	138.80
	四金合计计算扣除					3,221.77	3,459.53	6,681.30
可用于资金平衡的土地相关收益						15,118.93	16,239.84	31,358.77
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,648.00						
	各年应付本金	8,000.00						
	应付利息及本金合计	9,648.00						
本息覆盖倍数		3.25						

预测表三：按 8.20%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	27,694.44						
	按 8.20%增速的 90%		29,511.20	31,447.13	33,510.06	35,708.32	38,050.79	
	各年计划出让面积（m ² ）					231,334.49	231,334.49	462,668.98
	各年预计土地出让收入					17,854.16	19,025.39	36,879.55
扣除项	农业开发资金					69.40	69.40	138.80
	四金合计计算扣除					3,124.48	3,329.44	6,453.92
可用于资金平衡的土地相关收益						14,660.28	15,626.55	30,286.83
债券还本付息情况	各年应付利息合计	1,648.00						
	各年应付本金	8,000.00						
	应付利息及本金合计	9,648.00						
本息覆盖倍数		3.14						

⑥ 崇阳县一个土地储备项目

崇阳县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.80%、7.90%、8.00%，近三年平均增速为 8.23%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测这三个项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.23%。然后分别以当地 GDP 增速（8.23%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设崇阳县天城镇土地收储项目自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。该项目土地出让收益预测情况如下：

预测表一：按 8.23%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,750.93						
	按 8.23%增速		59,258.76	64,137.73	69,418.40	75,133.85	81,319.87	
	各年计划出让面积 (m ²)				487,952.00	487,952.00	487,952.00	1,463,856.00
	各年预计土地出让收入				85,281.36	92,302.86	99,902.46	277,486.68
扣除项	农业土地开发资金				182.98	182.98	182.98	548.94
	四金合计计算扣除				14,924.24	16,153.00	17,482.93	48,560.17
可用于资金平衡的土地相关收益					70,174.14	75,966.88	82,236.55	228,377.57
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,893.40						
	各年应付本金	18,900.00						
	应付利息及本金合计	22,793.40						
本息覆盖倍数		10.02						

预测表二：按 8.23%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,750.93						
	按 8.23%增速的 90%		58,807.97	63,165.64	67,846.22	72,873.62	78,273.56	
	各年计划出让面积 (m ²)				487,952.00	487,952.00	487,952.00	1,463,856.00
	各年预计土地出让收入				83,349.92	89,526.15	96,160.03	269,036.10
扣除项	农业开发资金				182.98	182.98	182.98	548.94
	四金合计计算扣除				14,586.24	15,667.08	16,828.01	47,081.33
可用于资金平衡的土地相关收益					68,580.70	73,676.09	79,149.04	221,405.83
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,893.40						
	各年应付本金	18,900.00						
	应付利息及本金合计	22,793.40						
本息覆盖倍数		9.71						

预测表三：按 8.23%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	54,750.93						
	按 8.23%增速的 80%		58,357.19	62,200.98	66,297.96	70,664.78	75,319.24	
	各年计划出让面积 (m ²)				487,952.00	487,952.00	487,952.00	1,463,856.00
	各年预计土地出让收入				81,447.86	86,812.56	92,530.61	260,791.03
扣除项	农业开发资金				182.98	182.98	182.98	548.94
	四金合计计算扣除				14,253.38	15,192.20	16,192.86	45,638.44
可用于资金平衡的土地相关收益					67,011.50	71,437.38	76,154.77	214,603.65

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券还本付息情况	各年应付利息合计	3,893.40					
	各年应付本金	18,900.00					
	应付利息及本金合计	22,793.40					
本息覆盖倍数		9.42					

⑦ 通山县一个土地储备项目

通山县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7.40%、7.20%，近三年平均增速为 7.47%，在通城县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测这三个项目按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.47%。然后分别以当地 GDP 增速（7.47%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设通山县南林片区土地收储项目自储备期结束后第一个年度开始按计划陆续挂牌交易，至 2023 年全部出让完毕。该项目土地出让收益预测情况如下：

预测表一：按 7.47%增速的 100%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	33,285.50					
	按 7.47%增速		35,771.93	38,444.09	41,315.86	44,402.16	47,719.00
	各年计划出让面积（m ² ）				553,669.44	553,669.44	1,107,338.88
	各年预计土地出让收入				22,201.08	23,859.50	46,060.58
扣除项	农业土地开发资金				124.58	124.58	249.16
	四金合计计算扣除				3,885.19	4,175.41	8,060.60
可用于资金平衡的土地相关收益					18,191.31	19,559.51	37,750.82
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,826.55					
	各年应付本金	28,436.00					
	应付利息及本金合计	34,262.55					
本息覆盖倍数		1.10					

预测表二：按 7.47%增速的 90%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	33,285.50					
	按 7.47%增速的 90%		35,523.28	37,911.51	40,460.31	43,180.45	46,083.47
	各年计划出让面积（m ² ）				553,669.44	553,669.44	1,107,338.88
	各年预计土地出让收入				21,590.23	23,041.74	44,631.96

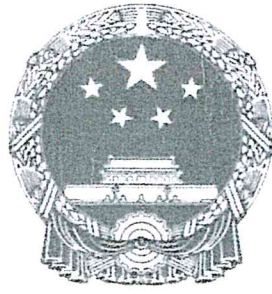
项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
扣除项	农业开发资金					124.58	124.58	249.16
	四金合计计算扣除					3,778.29	4,032.30	7,810.59
可用于资金平衡的土地相关收益						17,687.36	18,884.85	36,572.21
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,826.55						
	各年应付本金	28,436.00						
	应付利息及本金合计	34,262.55						
本息覆盖倍数		1.07						

预测表三：按 7.47%增速的 80%计算土地出让收益：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	33,285.50						
	按 7.47%增速的 80%		35,274.64	37,382.65	39,616.64	41,984.13	44,493.10	
	各年计划出让面积 (m ²)					553,669.44	553,669.44	1,107,338.88
	各年预计土地出让收入					20,992.07	22,246.55	43,238.62
扣除项	农业开发资金					124.58	124.58	249.16
	四金合计计算扣除					3,673.61	3,893.15	7,566.76
可用于资金平衡的土地相关收益						17,193.87	18,228.83	35,422.70
债券还本付息情况	各年应付利息合计	5,826.55						
	各年应付本金	28,436.00						
	应付利息及本金合计	34,262.55						
本息覆盖倍数		1.03						

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的咸宁市四个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9142010605915379XE

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 武昌区中北路31号办公大楼（2009-093）16层

负责人 索保国

成立日期 2012年11月28日

营业期限 2012年11月28日至****

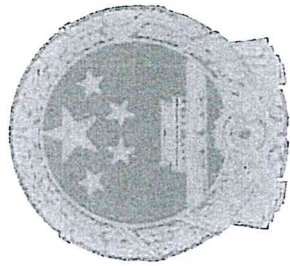
经营范围 ；审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（经营期限与有效许可证核定的期限一致）****



登记机关



证书序号: 5003408



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)
湖北分所

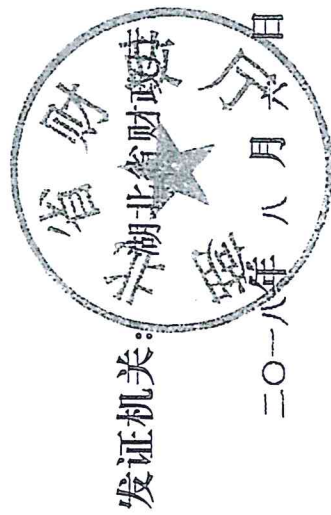
负责人: 索保国

经营场所: 武汉市武昌区中北路31号办公
大楼(2009-093)16层

分所执业证书编号: 110101414201

批准执业文号: 鄂财会发(2009)31号

批准执业日期: 2009年11月9日



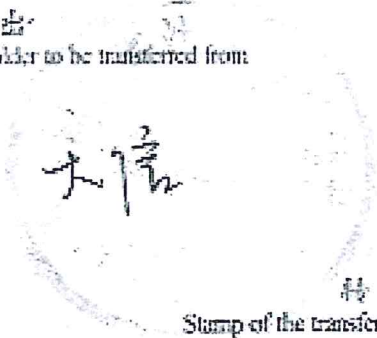
发证机关:

二〇〇九年八月六日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

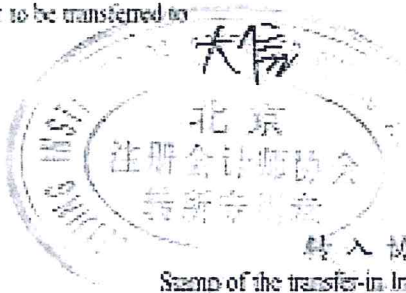
转出
got the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009 年 11 月 15 日

转入
once the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009 年 11 月 20 日

徐敏

姓 Full name

女

性 Sex

1973-02-23

出生日期 Date of birth

大信会计师事务所有限公司

工作单位 Working unit

420102730223312

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

徐敏 (420003204773)

2013年已通过

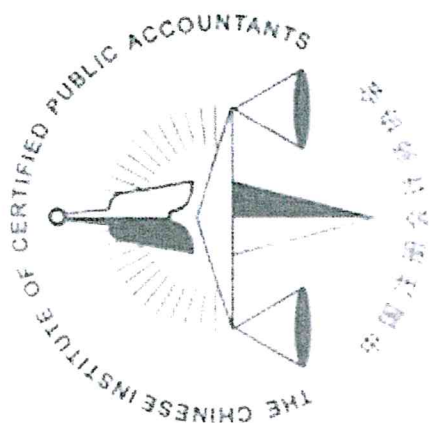


证书编号: 420003204773
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 9 月 19 日
Date of Issuance





姓名 石丽莎

Full name 石

Sex 女

Service

出生日期 1984-10-30

Date of birth

工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 130183198410300369

Identity card No



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
(This certificate is valid for another year after this renewal.)

石丽莎(110101410336)

2018年已通过



110101410336

中国注册会计师协会

北京市注册会计师协会

北京市注册会计师协会

北京市注册会计师协会

北京市注册会计师协会