

2019年湖北省（武汉市）
土地储备专项债券（一期）
—— 2019年湖北省政府专项债券（四期）
项目收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年2月13日

2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） —— 2019年湖北省政府专项债券（四期） 项目收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告

众环综字（2019）010008号

武汉市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的财务评估咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们对2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（四期）项目收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人李彦斌联系。

附件：

2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（四期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

顺致

敬意！

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

李彦斌 谨上

二零一九年二月十三日



目 录

一、项目概述.....	2
二、评估分析.....	2
1.资金充足性.....	3
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	3
1.3 项目收益与融资平衡测算.....	4
2.资金稳定性.....	5
三、风险分析.....	5
四、评估结论.....	6
附件一：各片区的资金覆盖倍数.....	7
附件二：各片区总投资估算表.....	9
附件三：各片区资金筹措表.....	11
附件四：各片区土地出让收入明细表.....	13
附件五：各片区债券还本付息表.....	25
附件六：各片区收益与融资平衡测算表.....	27
附件七：压力测试表.....	31
附件八：期末项目累计现金结存.....	32
免责声明.....	33

2019年湖北省（武汉市）土地储备专项债券（一期） ——2019年湖北省政府专项债券（四期） 项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

武汉地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。武汉是中国中部旅游中心城市，“一带一路”倡议的重要节点城市，2018年末常住人口预计约为1,100万人。武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、东西湖、汉南、黄陂、新洲13个行政区及武汉经济开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区和武汉新港等5个功能区。

为了保障城市建设发展的合理用地需求，武汉市需要优化城乡建设用地内部结构，不断提高土地利用效率，同时稳步推进农村建设用地整理，支持新农村建设、加大城中村改造力度。而土地储备恰好能在调控土地市场、推动节约集约用地、落实规划、保障民生用地等方面发挥重大作用。

为进一步规范土地储备管理，促进土地资源的高效配置和合理利用，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产收益相对应的制度，结合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）、《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号文）等文件精神，结合武汉市土地储备计划，武汉市政府决定通过申请地方政府土地储备专项债券实施土地储备项目，以满足土地储备的融资需求。

二、评估分析

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为

政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行土地储备专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，土地储备专项债券存续期内还本付息资金充足，武汉市本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.95 倍，新城区土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.19 倍，各片区本息资金覆盖倍数详见附件一。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据 2019 年 1 月 4 日中国债券信息网公布的五年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍测算湖北省武汉市第一期土地储备专项债券收益率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 3.54% 进行测算，据此估算本项目总投资为 1,441,857.93 万元，由各子项目投资、建设期债券利息、债券发行费用及其他融资成本构成。项目投资合计为 1,264,004.13 万元，建设期债券利息合计为 110,870.84 万元，债券发行费用合计为 624.36 万元，其他融资成本合计为 66,358.60 万元。调整后项目总投资估算详见表 1 和附件二：

表 1 调整后项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建设投资	建设期债券利息	债券发行费用	其他融资成本	合计
1	市本级（五年期）	1,034,860.65	67,859.84	381.36	66,358.60	1,169,460.45
2	新城区（五年期）	229,143.48	43,011.00	243	-	272,397.48
3	合计	1,264,004.13	110,870.84	624.36	66,358.60	1,441,857.93

1.2 资金筹措

本项目建设期投资由财政统筹安排其他资金 393,502.93 万元，其中武汉市本级（五年期）土地储备项目和新城区（五年期）土地储备项目的其他财政资金分别为 364,105.45 万

元、29,397.48 万元。部分存量项目于 2016 年 1 月 1 日前通过其他渠道融资¹424,000.00 万元。

总投资的其余资金通过政府发行土地储备专项债券筹集，即 624,355.00 万元。其中非本期债券发行额度²为 113,000.00 万元，本期债券发行额度为 511,355.00 万元。武汉市本级土地储备项目本期分配债券额度 361,355.00 万元，债券期限为 5 年；新城区土地储备项目本期分配额度 150,000.00 万元，债券期限为 5 年。武汉市本级和新城区的资金筹措情况详见表 2 和附件三：

表 2：投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	其他财政资金	其他融资	非本期专项债券	本期专项债券	资金筹措总额
1	市本级（五年期）	364,105.45	424,000.00	20,000.00	361,355.00	1,169,460.45
2	新城区（五年期）	29,397.48	-	93,000.00	150,000.00	272,397.48
3	合计	393,502.93	424,000.00	113,000.00	511,355.00	1,441,857.93

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 1,441,857.93 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，本项目债券存续期内武汉市本级（五年期）土地储备项目可实现土地出让收益 1,743,711.84 万元，累计支付债券及其他融资本息 893,730.29 万元；新城区（五年期）土地储备项目可实现土地出让收益 625,995.89 万元，累计支付债券本息 286,011.00 万元。项目出让收益与债券还本付息情况详见附件四和五，项目收益与融资平衡情况详见附件六。

武汉市本级（五年期）和新城区（五年期）的资金覆盖倍数（等于土地用于资金平衡相关收益除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）分别为 1.95、2.19。详见表 3：

¹ 其他渠道融资均为各项目 2016 年 1 月 1 日前发生且尚未到期的银行融资金额。

² 非本期债券发行额度包括前期已发行债券额度及后期计划发行额度。

表 3 项目收益与融资平衡测算表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益 (万元)	债券计划 发行额 (万元)	预计融资 成本 (万 元)	其他融资还 本付息 (万元)	资金 覆盖 倍数
1	市本级 (五年 期)	1,169,460.45	1,743,711.84	381,355.00	67,859.84	444,515.45	1.95
2	新城区 (五年 期)	272,397.48	625,995.89	243,000.00	43,011.00	-	2.19

2. 资金稳定性

武汉市土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，本期武汉市土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，武汉市本级（五年期）及新城区（五年期）在 2024 年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠。各片区债券存续期内资金留存情况详见表 4 和附件八：

表 4 期末项目累计现金结余

单位：人民币万元

序号	名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	市本级（五年期）	177,636.21	602,782.78	799,937.08	1,155,198.21	1,312,503.80	938,356.84
2	新城区（五年期）	392,915.55	458,033.62	532,580.43	549,753.09	639,766.49	481,164.29

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件七。

总体而言，本期武汉市土地储备专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产

市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式满足武汉市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：各片区的资金覆盖倍数

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡的项目 收益(万元)	本期计划发行额 (万元)	非本期计划发行 额(万元)	预计融资成本 (万元)	其他融资还本付 息(万元)	资金覆 盖倍数
(一)	武汉市本级(五年 期)土地储备项目	1,169,460.45	1,743,711.84	361,355.00	20,000.00	67,859.84	444,515.45	1.95
1	武汉市汉阳区煤气公 司储备项目	12,941.43	22,105.91	10,000.00		1,770.00		1.88
2	楚宝片	683,806.44	790,868.71	70,000.00		12,390.00	444,515.45	1.50
3	公交扩大片	85,529.63	116,096.68	60,000.00		10,620.00		1.64
4	铁塔厂储备项目	134,191.11	241,627.09	60,000.00	20,000.00	14,520.00		2.55
5	生命健康园及周边区 域综合收储项目二期	189,086.39	476,419.38	105,355.00		18,647.84		3.84
6	神龙公司土地收储项 目	33,945.10	56,340.88	33,000.00		5,841.00		1.45
7	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地	29,960.35	40,253.19	23,000.00		4,071.00		1.49
(二)	新城区土地储备项目	272,397.48	625,995.89	150,000.00	93,000.00	43,011.00		2.19

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡的项目 收益(万元)	本期计划发行额 (万元)	非本期计划发行 额(万元)	预计融资成本 (万元)	其他融资还本付 息(万元)	资金覆 盖倍数
1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地	35,092.48	42,512.40	27,000.00		4,779.00		1.34
2	蔡甸区 2018-12、27、 28、29 批次及 2017- 47 批次	40,435.00	190,599.59	40,000.00		7,080.00		4.04
3	蔡甸区 2019-3 批次	13,770.00	64,810.80	13,000.00		2,301.00		4.23
4	黄陂区临空储备地块	47,126.00	132,090.17	40,000.00		7,080.00		2.80
5	黄陂区五里片区综合 开发一期	135,974.00	195,982.93	30,000.00	93,000.00	21,771.00		1.35

附件二：各片区总投资估算表

附表 2-1 武汉市本级（五年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	建设投资	571,157.00	334,427.98	85,072.06	30,900.82	12,255.56	1,047.23		1,034,860.65
1.1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目		11,161.43						11,161.43
1.2	楚宝片	523,100.00	75,267.55	6,620.29					604,987.84
1.3	公交扩大片	5,057.00	62,671.96	7,120.67					74,849.63
1.4	铁塔厂储备项目	43,000.00	66,793.34	5,848.33	3,949.44				119,591.11
1.5	生命健康园及周边区域综合收储项目二期		104,706.74	50,930.63	14,695.82				170,333.19
1.6	神龙公司土地收储项目		6,792.23	6,792.23	6,792.22	6,792.22	902.20		28,071.10
1.7	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地		7,034.73	7,759.91	5,463.34	5,463.34	145.03		25,866.35
2	建设期债券利息		780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	13,571.97	12,791.96	67,859.84
3	债券发行费用	20.00	361.36						381.36
4	其他融资成本	26,843.15	20,234.75	19,280.70					66,358.60
5	总投资估算	598,020.15	355,804.09	117,924.73	44,472.79	25,827.53	14,619.20	12,791.96	1,169,460.45

附表 2-2 新城区（五年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	建设投资	115,955.95	51,205.94	55,476.09	6,356.07	149.43				229,143.48
1.1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地	8,338.95	9,085.94	6,356.09	6,356.07	149.43				30,286.48
1.2	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次	33,315.00								33,315.00
1.3	蔡甸区 2019-3 批次	11,456.00								11,456.00
1.4	黄陂区临空储备地块	35,006.00	5,000.00							40,006.00
1.5	黄陂区五里片区综合开发一期	27,840.00	37,120.00	49,120.00						114,080.00
2	建设期债券利息	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	8,602.20	3,292.20	1,876.20	43,011.00
3	债券发行费用	150.00	40.00	53.00						243.00
4	总投资估算	116,105.95	56,555.94	62,255.09	14,958.27	8,751.63	8,602.20	3,292.20	1,876.20	272,397.48

附件三：各片区资金筹措表

附表 3-1 武汉市本级（五年期）土地储备项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
序号	建设进度	51.14%	30.43%	10.08%	3.80%	2.21%	1.25%	1.09%	100.00%
1	总投资	598,020.15	355,804.09	117,924.73	44,472.79	25,827.53	14,619.20	12,791.96	1,169,460.45
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	551,274.89	262,141.48	42,506.49	19,082.40	11,166.62	-	-	886,171.88
1.2	(2) 土地开发建设费	-	16,787.39	32,278.45	10,032.26	828.78	1,040.32	-	60,967.20
1.3	(3) 其他支出	19,882.11	55,499.11	10,287.12	1,786.16	260.16	6.91	-	87,721.57
1.4	建设期债券利息	-	780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	13,571.97	12,791.96	67,859.84
1.5	债券发行费用	20.00	361.36						381.36
1.6	其他融资成本	26,843.15	20,234.75	19,280.70					66,358.60
2	资金筹措	637,492.78	531,967.67	-					1,169,460.45
2.1	其他财政资金	193,492.78	170,612.67	-					364,105.45
2.2	贷款资金	424,000.00	-	-					424,000.00
2.2	专项债券	20,000.00	361,355.00	-					381,355.00

附表 3-2 新城区（五年期）建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
序号	建设进度	42.62%	20.76%	22.86%	5.49%	3.21%	3.16%	1.21%	0.69%	100.00%
1	总投资	116,105.95	56,555.94	62,255.09	14,958.27	8,751.63	8,602.20	3,292.20	1,876.20	272,397.48
1.1	（1）征地拆迁补偿费	68,809.58	34,799.58	40,949.72	5,199.70					149,758.58
1.2	（2）土地开发建设费	22,202.28	12,773.70	9,983.70	853.70	142.29	-	-	-	45,955.67
1.3	（3）其他支出	24,944.09	3,632.66	4,542.67	302.67	7.14	-	-	-	33,429.23
1.4	建设期债券利息	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	8,602.20	3,292.20	1,876.20	43,011.00
1.5	债券发行费用	150.00	40.00	53.00	-	-	-	-	-	243.00
2	资金筹措	159,297.48	47,126.00	53,000.00	-	12,974.00	-	-	-	272,397.48
2.1	其他财政资金	9,297.48	7,126.00	-	-	12,974.00	-	-	-	29,397.48
2.2	专项债券	150,000.00	40,000.00	53,000.00	-	-	-	-	-	243,000.00

附件四：各片区土地出让收入明细表

附表 4-1 武汉市本级（五年期）土地出让收入明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	武汉市汉阳区煤气公司储备项目							
1.1	土地出让收入	-	27,313.35					27,313.35
	可出让的土地面积（公顷）	-	1.25					1.25
	土地均价（万元/公顷）		21,850.68					21,850.68
1.2	土地扣减项目	-	5,207.44					5,207.44
	土地出让业务费	-	287.44					287.44
	农业土地开发费	-	16.89					16.89
	国有土地收益基金	-	682.83					682.83
	廉租住房资金	-	1,406.76					1,406.76
	农田水利建设基金	-	1,406.76					1,406.76
	教育基金	-	1,406.76					1,406.76
1.3	用于资金平衡相关收益	-	22,105.91					22,105.91
2	楚宝片							
2.1	土地出让收入	-	871,746.58					871,746.58

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	可出让的土地面积（公顷）	-	7.51					7.51
	土地均价（万元/公顷）		116,078.11					116,078.11
2.2	土地扣减项目	-	80,877.87					80,877.87
	土地出让业务费	-	3,758.80					3,758.80
	农业土地开发费	-	101.44					101.44
	国有土地收益基金	-	21,793.66					21,793.66
	廉租住房资金	-	18,407.99					18,407.99
	农田水利建设基金	-	18,407.99					18,407.99
	教育基金	-	18,407.99					18,407.99
2.3	用于资金平衡相关收益	-	790,868.71					790,868.71
3	公交扩大片							
3.1	土地出让收入	-	135,064.28					135,064.28
	可出让的土地面积（公顷）	-	3.93					3.93
	土地均价（万元/公顷）		34,367.50					34,367.50
3.2	土地扣减项目	-	18,967.60					18,967.60
	土地出让业务费	-	990.69					990.69

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	农业土地开发费		53.03					53.03
	国有土地收益基金		3,376.61					3,376.61
	廉租住房资金		4,849.09					4,849.09
	农田水利建设基金		4,849.09					4,849.09
	教育基金		4,849.09					4,849.09
3.3	用于资金平衡相关收益		116,096.68					116,096.68
4	铁塔厂储备项目							
4.1	土地出让收入			302,012.29				302,012.29
	可出让的土地面积（公顷）			14.71				14.71
	土地均价（万元/公顷）			20,531.09				20,531.09
4.2	土地扣减项目			60,385.20				60,385.20
	土地出让业务费			3,356.42				3,356.42
	农业土地开发费			198.64				198.64
	国有土地收益基金			7,550.31				7,550.31
	廉租住房资金			16,426.61				16,426.61
	农田水利建设基金			16,426.61				16,426.61

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	教育基金			16,426.61				16,426.61
4.3	用于资金平衡相关收益			241,627.09				241,627.09
5	生命健康园及周边区域综合收储项目二期							
5.1	土地出让收入				505,477.05	126,369.26		631,846.31
	可出让的土地面积（公顷）				183.26	45.81		229.07
	土地均价（万元/公顷）				2,758.25	2,758.55		2,758.31
5.2	土地扣减项目				124,388.39	31,038.54		155,426.93
	土地出让业务费				7,084.15	1,771.04		8,855.19
	农业土地开发费				2,474.01	618.44		3,092.45
	国有土地收益基金				11,435.35	2,800.25		14,235.60
	廉租住房资金				34,464.96	8,616.27		43,081.23
	农田水利建设基金				34,464.96	8,616.27		43,081.23
	教育基金				34,464.96	8,616.27		43,081.23
5.3	用于资金平衡相关收益				381,088.66	95,330.72		476,419.38
6	神龙公司土地收储项目							
6.1	土地出让收入				-	69,153.63		69,153.63

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	可出让的土地面积（公顷）					3.01		3.01
	土地均价（万元/公顷）					22,974.63		22,974.63
6.2	土地扣减项目					12,812.75		12,812.75
	土地出让业务费					704.17		704.17
	农业土地开发费					40.60		40.60
	国有土地收益基金					1,728.84		1,728.84
	廉租住房资金					3,446.38		3,446.38
	农田水利建设基金					3,446.38		3,446.38
	教育基金					3,446.38		3,446.38
6.3	用于资金平衡相关收益					56,340.88		56,340.88
7	新洲区 2015 年度第 102 批次建设用地							
7.1	土地出让收入					46,791.88		46,791.88
	可出让的土地面积（公顷）					8.87		8.87
	土地均价（万元/公顷）					5,275.30		5,275.30
7.2	土地扣减项目					6,538.69		6,538.69
	土地出让业务费					336.63		336.63

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	农业土地开发费	-	-	-	-	119.70	-	119.70
	国有土地收益基金	-	-	-	-	1,169.80	-	1,169.80
	廉租住房资金	-	-	-	-	1,637.52	-	1,637.52
	农田水利建设基金	-	-	-	-	1,637.52	-	1,637.52
	教育基金	-	-	-	-	1,637.52	-	1,637.52
7.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	40,253.19	-	40,253.19

附表 4-2 武汉市本级（五年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	市本级（五年期）							
1.1	土地出让收入	-	1,034,124.21	302,012.29	505,477.05	242,314.77	-	2,083,928.32
	可出让的土地面积（公顷）	-	12.69	14.71	183.26	57.69	-	268.35
	土地均价（万元/公顷）	-	81,491.27	20,531.09	2,758.25	4,200.29	-	7,765.71
1.2	土地扣减项目	-	105,052.91	60,385.20	124,388.39	50,389.98	-	340,216.48
	土地出让业务费	-	5,036.93	3,356.42	7,084.15	2,811.84	-	18,289.34
	农业土地开发费	-	171.36	198.64	2,474.01	778.74	-	3,622.75
	国有土地收益基金	-	25,853.10	7,550.31	11,435.35	5,698.89	-	50,537.65
	廉租住房资金	-	24,663.84	16,426.61	34,464.96	13,700.17	-	89,255.58
	农田水利建设基金	-	24,663.84	16,426.61	34,464.96	13,700.17	-	89,255.58
	教育基金	-	24,663.84	16,426.61	34,464.96	13,700.17	-	89,255.58
1.3	用于资金平衡相关收益	-	929,071.30	241,627.09	381,088.66	191,924.79	-	1,743,711.84

附表 4-3 新城区（五年期）土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	新洲区 2013 年第 44 批次建设用地							
1.1	土地出让收入	-	-	-	-	47,775.61	-	47,775.61
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	9.13	-	9.13
	土地均价（万元/公顷）					5,232.82		5,232.82
1.2	土地扣减项目	-	-	-	-	5,263.21	-	5,263.21
	土地出让业务费	-	-	-	-	253.66	-	253.66
	农业土地开发费	-	-	-	-	123.30	-	123.30
	国有土地收益基金	-	-	-	-	1,194.39	-	1,194.39
	廉租住房资金	-	-	-	-	1,230.62	-	1,230.62
	农田水利建设基金	-	-	-	-	1,230.62	-	1,230.62
	教育基金	-	-	-	-	1,230.62	-	1,230.62
1.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	42,512.40	-	42,512.40
2	蔡甸区 2018-12、27、28、29 批次及 2017-47 批次							
2.1	土地出让收入	270,000.00	-	-	-	-	-	270,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	60.00	-	-	-	-	-	60.00

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	土地均价（万元/公顷）	4,500.00						4,500.00
2.2	土地扣减项目	79,400.41	-	-	-	-	-	79,400.41
	土地出让业务费	4,591.30	-	-	-	-	-	4,591.30
	农业土地开发费	810.00	-	-	-	-	-	810.00
	国有土地收益基金	6,750.00	-	-	-	-	-	6,750.00
	廉租住房资金	22,416.37	-	-	-	-	-	22,416.37
	农田水利建设基金	22,416.37	-	-	-	-	-	22,416.37
	教育基金	22,416.37	-	-	-	-	-	22,416.37
2.3	用于资金平衡相关收益	190,599.59	-	-	-	-	-	190,599.59
3	蔡甸区 2019-3 批次							
3.1	土地出让收入	91,800.00						91,800.00
	可出让的土地面积（公顷）	20.40						20.40
	土地均价（万元/公顷）	4,500.00						4,500.00
3.2	土地扣减项目	26,989.20						26,989.20
	土地出让业务费	1,560.60						1,560.60
	农业土地开发费	275.40						275.40

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	国有土地收益基金	2,295.00						2,295.00
	廉租住房资金	7,619.40						7,619.40
	农田水利建设基金	7,619.40						7,619.40
	教育基金	7,619.40						7,619.40
3.3	用于资金平衡相关收益	64,810.80						64,810.80
4	黄陂区临空储备地块							
4.1	土地出让收入	112,800.00	64,934.00	-	-	-	-	177,734.00
	可出让的土地面积（公顷）	12.53	7.53	-	-	-	-	20.06
	土地均价（万元/公顷）	9,002.39	8,623.37					8,860.12
4.2	土地扣减项目	29,114.66	16,529.17	-	-	-	-	45,643.83
	土地出让业务费	1,667.28	944.88	-	-	-	-	2,612.16
	农业土地开发费	169.16	101.66	-	-	-	-	270.82
	国有土地收益基金	2,820.00	1,623.35	-	-	-	-	4,443.35
	廉租住房资金	8,152.74	4,619.76	-	-	-	-	12,772.50
	农田水利建设基金	8,152.74	4,619.76	-	-	-	-	12,772.50
	教育基金	8,152.74	4,619.76	-	-	-	-	12,772.50

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
4.3	用于资金平衡相关收益	83,685.34	48,404.83	-	-	-	-	132,090.17
5	黄陂区五里片区综合开发一期							
5.1	土地出让收入	11,868.75	29,633.63	98,884.30	38,891.82	53,082.81	-	232,361.31
	可出让的土地面积（公顷）	2.11	4.97	13.98	4.87	6.21	-	32.14
	土地均价（万元/公顷）	5,625.00	5,962.50	7,073.27	7,986.00	8,547.96	-	7,229.66
5.2	土地扣减项目	1,240.46	3,490.45	15,082.40	6,760.89	9,804.18	-	36,378.38
	土地出让业务费	58.84	172.14	794.79	365.77	536.21	-	1,927.75
	农业土地开发费	28.49	67.10	188.73	65.75	83.84	-	433.91
	国有土地收益基金	296.72	740.84	2,472.11	972.30	1,327.07	-	5,809.04
	廉租住房资金	285.47	836.79	3,875.59	1,785.69	2,619.02	-	9,402.56
	农田水利建设基金	285.47	836.79	3,875.59	1,785.69	2,619.02	-	9,402.56
	教育基金	285.47	836.79	3,875.59	1,785.69	2,619.02	-	9,402.56
5.3	用于资金平衡相关收益	10,628.29	26,143.18	83,801.90	32,130.93	43,278.63	-	195,982.93

附表 4-4 新城区（五年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	新城区							
1.1	土地出让收入	486,468.75	94,567.63	98,884.30	38,891.82	100,858.42	-	819,670.92
	可出让的土地面积（公顷）	95.04	12.50	13.98	4.87	15.34	-	141.73
	土地均价（万元/公顷）	5,118.57	7,565.41	7,073.27	7,986.00	6,574.86	-	5,783.33
1.2	土地扣减项目	136,744.73	20,019.62	15,082.40	6,760.89	15,067.39	-	193,675.03
	土地出让业务费	7,878.02	1,117.02	794.79	365.77	789.87	-	10,945.47
	农业土地开发费	1,283.05	168.76	188.73	65.75	207.14	-	1,913.43
	国有土地收益基金	12,161.72	2,364.19	2,472.11	972.30	2,521.46	-	20,491.78
	廉租住房资金	38,473.98	5,456.55	3,875.59	1,785.69	3,849.64	-	53,441.45
	农田水利建设基金	38,473.98	5,456.55	3,875.59	1,785.69	3,849.64	-	53,441.45
	教育基金	38,473.98	5,456.55	3,875.59	1,785.69	3,849.64	-	53,441.45
1.3	用于资金平衡相关收益	349,724.02	74,548.01	83,801.90	32,130.93	85,791.03	-	625,995.89

附件五：各片区债券还本付息表

附表 5-1 武汉市本级（五年期）债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
债券利率	3.54%						
期初专项债券余额	20,000.00	381,355.00	381,355.00	381,355.00	381,355.00	361,355.00	20,000.00
本期专项债券发行	361,355.00	-	-	-	-	-	361,355.00
利息支出	780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	13,571.97	12,791.96	67,859.84
本期还款	780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	33,571.97	374,146.96	449,214.84
其中：还本	-	-	-	-	20,000.00	361,355.00	381,355.00
付息	780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	13,571.97	12,791.96	67,859.84
期末专项债券余额	381,355.00	381,355.00	381,355.00	381,355.00	361,355.00	-	-

附表 5-2 新城区（五年期）债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
债券利率	3.54%								
期初专项债券余额	-	150,000.00	190,000.00	243,000.00	243,000.00	243,000.00	93,000.00	53,000.00	-
本期专项债券发行	150,000.00	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00
后续专项债券发行	-	40,000.00	53,000.00	-	-	-	-	-	93,000.00
利息支出	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	8,602.20	3,292.20	1,876.20	43,011.00
本期还款	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	158,602.20	43,292.20	54,876.20	286,011.00
其中：还本	-	-	-	-	-	150,000.00	40,000.00	53,000.00	243,000.00
付息	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	8,602.20	3,292.20	1,876.20	43,011.00
期末专项债券余额	150,000.00	190,000.00	243,000.00	243,000.00	243,000.00	93,000.00	53,000.00	-	-

附件六：各片区收益与融资平衡测算表

附表 6-1 武汉市本级（五年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	期初	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入								
其他财政资金流入	193,492.78	170,612.67	-	-	-	-	-	364,105.45
债券资金流入	20,000.00	361,355.00	-	-	-	-	-	381,355.00
其他融资资金流入	424,000.00	-	-	-	-	-	-	424,000.00
出让收入现金流入	-	-	929,071.30	241,627.09	381,088.66	191,924.79	-	1,743,711.84
现金流入总额	637,492.78	531,967.67	929,071.30	241,627.09	381,088.66	191,924.79		2,913,172.29
现金流出								
建设期资金流出	571,157.00	334,427.98	85,072.06	30,900.82	12,255.56	1,047.23	-	1,034,860.65
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	20.00	361.36	-	-	-	-	-	381.36
债券还本付息	-	780.00	13,571.97	13,571.97	13,571.97	33,571.97	374,146.96	449,214.84
其他融资还本付息	45,843.15	39,234.75	405,280.70	-	-	-	-	490,358.60
现金流出总额	617,020.15	374,804.09	503,924.73	44,472.79	25,827.53	34,619.20	374,146.96	1,974,815.45

年度	期初	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金净流量								
当年项目现金净流入	20,472.63	157,163.58	425,146.57	197,154.30	355,261.13	157,305.59	-374,146.96	
期末项目累计现金结存额	20,472.63	177,636.21	602,782.78	799,937.08	1,155,198.21	1,312,503.80	938,356.84	
本息覆盖倍数	1.95							

表 6-2 新城区（五年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
其他财政资金流入	9,297.48	7,126.00	-	-	12,974.00	-	-	-	29,397.48
债券资金流入	150,000.00	40,000.00	53,000.00	-	-	-	-	-	243,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	349,724.02	74,548.01	83,801.90	32,130.93	85,791.03	-	-	-	625,995.89
现金流入总额	509,021.50	121,674.01	136,801.90	32,130.93	98,765.03	-	-	-	898,393.37
现金流出									
建设期资金流出	115,955.95	51,205.94	55,476.09	6,356.07	149.43	-	-	-	229,143.48
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	150.00	40.00	53.00	-	-	-	-	-	243.00
债券还本付息	-	5,310.00	6,726.00	8,602.20	8,602.20	158,602.20	43,292.20	54,876.20	286,011.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	116,105.95	56,555.94	62,255.09	14,958.27	8,751.63	158,602.20	43,292.20	54,876.20	515,397.48
现金净流量									
当年项目现金净流入	392,915.55	65,118.07	74,546.81	17,172.66	90,013.40	-158,602.20	-43,292.20	-54,876.20	-

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
期末项目累计现金结存额	392,915.55	458,033.62	532,580.43	549,753.09	639,766.49	481,164.29	437,872.09	382,995.89	-
本息覆盖倍数	2.19								

附件七：压力测试表

附表 7-1 武汉市本级（五年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	1,394,969.47	1,482,155.06	1,569,340.66	1,656,526.25	1,743,711.84
债券本息资金覆盖倍数	1.56	1.66	1.76	1.85	1.95

附表 7-2 新城区（五年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	500,796.71	532,096.51	563,396.30	594,696.10	625,995.89
债券本息资金覆盖倍数	1.75	1.86	1.97	2.08	2.19

附件八：期末项目累计现金结存

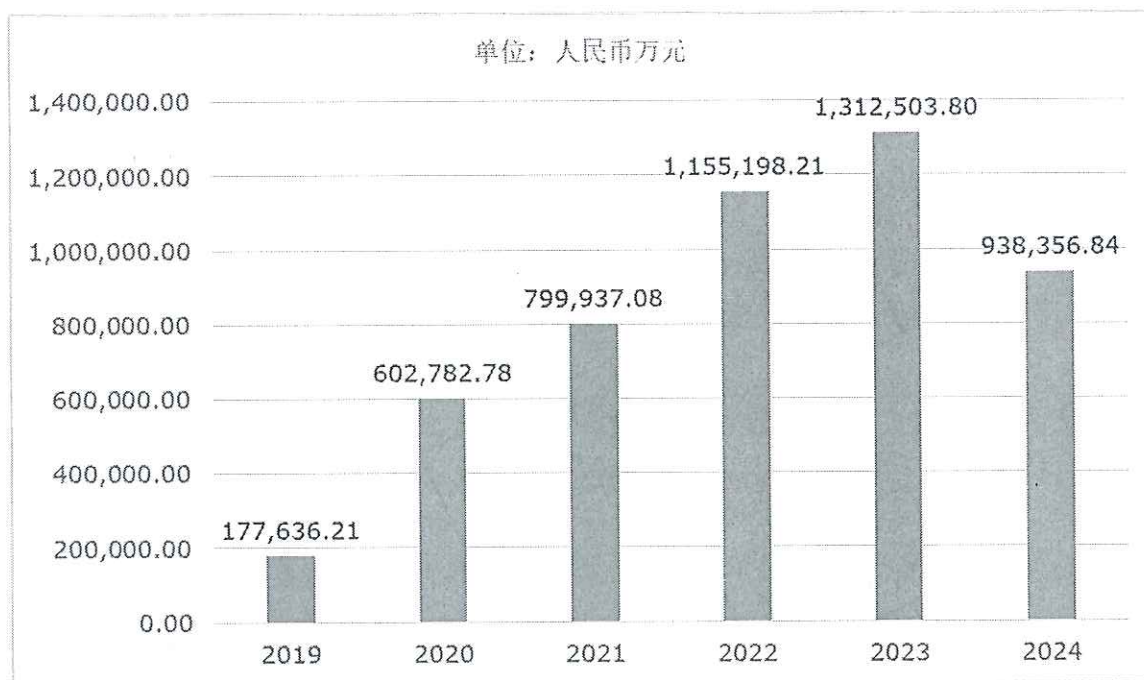


图 1：武汉市本级五年期债券存续期内的资金留存情况

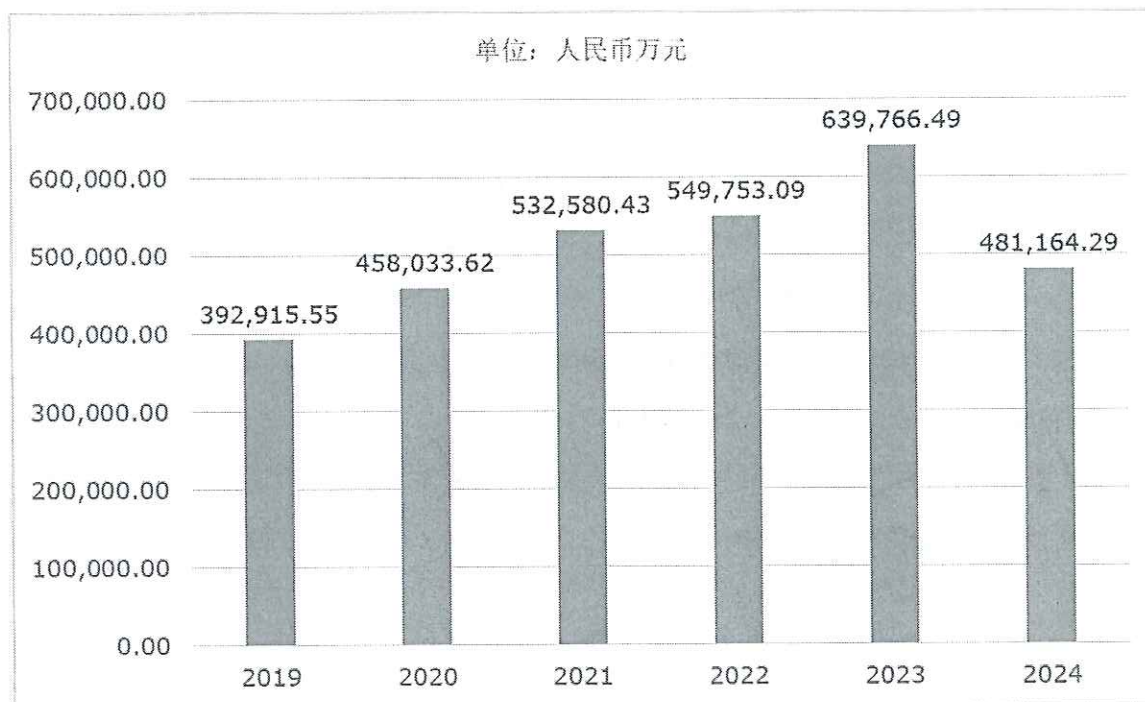


图 2：新城区五年期债券存续期内的资金留存情况

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖中审众环的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中审众环，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

5-1(副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层
执行事务合伙人 石文先;
成立日期 2013年11月06日
合伙期限 长期
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; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经审批的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2019年01月15日



重要提示: 企业应于每年1月1日-6月30日公示上一年的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://hb.gsxt.gov.cn/>。



会计师事务所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师: 张立文
办公场所: 湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号
2-9 层
组织形式: 特殊普通合伙
会计师事务所编号: 42010005
注册资本(出资额):
批准设立文号: 鄂财会发[2013]25 号
批准设立日期: 2013 年 10 月 28 日



说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一五年八月二十日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

证书号：53

发证时间：二〇一九年十一月二十七日

证书有效期至：二〇一九年十一月二十七日



0000031165