



德勤

2018 年湖北省政府第一批土地储备专项债券（宜昌市）

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2018 年 9 月

Deloitte.

德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦13楼
邮政编码: 518010

电话: +86 755 8246 3255
传真: +86 755 8246 3186
www.deloitte.com/cn

致宜昌市财政局:

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,即我们对宜昌市土地储备专项债券项目提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢宜昌市财政局及其他相关实施机构人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见,请随时与项目负责人林珏联系。

顺致

敬意!

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



项目负责人: 林珏

项目经理: 余虹

二零一八年九月

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	3
1.资金充足性	3
1.1 投资估算	4
1.2 资金筹措	5
1.3 项目收益与融资平衡测算	6
2.资金稳定性	7
三、风险分析	8
四、评估结论	8
附件一：各片区的资金覆盖倍数	10
附件二：各区县总投资估算表	13
附件三：各区县总投资估算及资金筹措表	17
附件四：各区县土地出让收入表	21
附件五：各区县债券还本付息表	24
附件六：各区县收益与融资平衡测算表	28
附件七：压力测试表	34
附件八：期末项目累计现金结存	37
免责声明	43

2018 年湖北省宜昌市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

一、项目概述

宜昌市土地储备专项债券项目收储土地涉及宜昌市本级、高新区、夷陵区、宜都市、枝江市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县和猇亭区。宜昌，古称夷陵，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。是中华鲟的主要栖息地。截至 2017 年，宜昌市共辖五县三市五区，总面积 2.1 万平方千米，常住人口 405 万人。2017 年，宜昌市实现地区生产总值 3857 亿元，按可比价格计算，同比增长 2.4%。

为服务宜昌市的建设和发展需要，改善当地人居及城市环境，提高居民生活水平，集约利用土地，宜昌市计划实施本土地储备项目。湖北省宜昌市土地储备（第一期）项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

宜昌市土地储备项目（以下称“本项目”）涉及宜昌市本级、高新区、夷陵区、宜都市、枝江市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县和猇亭区十二地。

1、宜昌市本级土地储备项目包括宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目、伍家岗区共联滨江片区土地收储项目、田田化工片区土地收储项目、宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目、金桥市场土地收储项目、金桥市场土地收储项目、沙河综合整治后土地收储项目六大片区；

2、高新区土地储备项目包括港窑路 8 号、10 号地块收储项目、长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目、宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目、长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目、长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目、长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目、湖北华强科技有限责任公司地块收储项目、宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目、生物产业园土门集镇国有土地收储项目九大片区；

3、宜都市土地储备项目包括三江新城土地收储项目；

4、当阳市土地储备项目包括友谊路两侧开发项目、城市新区地块开发项目、双莲工业园开发项目三大片区；

5、远安县土地储备项目包括远安县鸣凤城区域中村改造项目；

6、兴山县土地储备项目包括深渡河美丽乡村建设收储项目、孙家沟物流园收储项目、平水物流特色小镇收储项目、榛子乡清风岭酒店收储项目、榛子乡紫龙山林旅康养收储项目、榛子乡古家淌游客接待收储项目、郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目七大片区；

7、秭归县土地储备项目包括金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目、金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目、金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目、金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目、金缸城新区商住用地 B1 地块收储项目、金缸城新区商住用地 B2 地块收储项目六大片区；

8、长阳县土地储备项目包括倒影峡旅游综合体土地收储项目、花香水岸康养园土地收储项目、清江化工改造土地收储项目、土家源广场土地收储项目四大片区；

9、五峰县土地储备项目包括五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）；

10、猇亭区土地储备项目包括猇亭区广汽零部件产业园土地收储项目；

11、夷陵区土地储备项目包括陈家堰湾南路片区收储项目、伍龙路片区收储项目、夷陵中学片区收储项目、月儿湾片区收储项目土地储备项目包括四大片区；

12、枝江市土地储备项目包括综艺包装地块收储项目、枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目、原三友化工地块收储项目、湖北奥美地块收储项目四大片区；

为保障土地储备等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等文件精神，结合湖北省宜昌市 2018 年土地收储计划，宜昌市政府决定通过发行地方政府土地储备专项债券实施本项目，以满足土地收储的融资需求。

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，宜昌市各区县土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数详见表 1：

表 1 项目本息资金覆盖倍数表

序号	项目名称	本息资金覆盖倍数
1	市本级土地储备项目	2.57
2	高新区土地储备项目	2.83
3	宜都市土地储备项目	6.59
4	当阳市土地储备项目	1.62
5	远安县土地储备项目	4.38
6	兴山县土地储备项目	2.29
7	秭归县土地储备项目	1.16
8	长阳县土地储备项目	2.88
9	五峰县土地储备项目	1.31
10	猇亭区土地储备项目	2.00
11	夷陵区土地储备项目	4.25
12	枝江市土地储备项目	1.65

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 2018 年 8 月 24 日中国债券信息网公布国债 5 日均值的 1.2 倍测算湖北省第六期专项债券收益率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.12%、三年期发行利率 3.97%进行测算。其中，宜昌市本级、高新区、宜都市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县和猇亭区债券期限为 5 年，夷陵区和枝江市债券期限为 3 年。据此估算本项目总投资为 929,409 万元，由各子项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。项目建设投资合计为 921,023 万元，建设期利息 7,928 万元，债券发行费用合计为 456 万元。详见表 2 和附件二：

表 2 调整后项目总投资估算表

单位：人民币万元

	名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	市本级	108,500	-	69	108,569
2	高新区	200,000	-	200	200,200
3	宜都市	42,000	206	5	42,211
4	当阳市	14,176	-	14	14,190
5	远安县	21,000	1,978	16	22,994
6	兴山县	270,500	1,826	17	272,343
7	秭归县	21,352	-	19	21,371
8	长阳县	17,000	453	8	17,462
9	五峰县	15,000	494	12	15,506
10	猇亭区	15,200	510	6	15,717
11	夷陵区	169,500	2,461	72	172,033
12	枝江市	26,795	-	18	26,813
13	合计	921,023	7,928	456	929,409

1.2 资金筹措

本项目总投资 929,409 万元，其中项目融资 455,911 万元，其他资金 473,418 万元。其中：

宜昌市本级、高新区、宜都市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、猇亭区、夷陵区、枝江市的其他资金分别为 39,969 万元、200 万元、37,211 万元、14 万元、6,994 万元、255,372 万元、2,867 万元、9,062 万元、3,506 万元、9,523 万元、100,033 万元、8,667 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，共计 455,991 万元。宜昌市本级、高新区、宜都市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县、猇亭区、夷陵区、枝江市债券分配额度分别为 68,600 万元、200,000 万元、5,000 万元、14,176 万元、16,000 万元、16,971 万元、18,504 万元、8,400 万元、12,000 万元、6,194 万元、72,000 万元、18,146 万元。资金筹措情况详见表 3 和附件三：

表 3：资金筹措表

单位：人民币万元

	名称	其他资金	专项债券	资金筹措总额
1	市本级	39,969	68,600	108,569
2	高新区	200	200,000	200,200
3	宜都市	37,211	5,000	42,211
4	当阳市	14	14,176	14,190
5	远安县	6,994	16,000	22,994
6	兴山县	255,372	16,971	272,343
7	秭归县	2,867	18,504	21,371
8	长阳县	9,062	8,400	17,462
9	五峰县	3,506	12,000	15,506
10	猇亭区	9,523	6,194	15,717
11	夷陵区	100,033	72,000	172,033
12	枝江市	8,667	18,146	26,813
13	合计	473,418	455,991	929,409

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 929,409 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宜昌市本级土地储备项目可实现土地出让收益 212,888 万元，累计支付债券本息 82,732 万元；高新区土地储备项目可实现土地出让收益 682,572 万元，累计支付债券本息 241,200 万元；宜都市土地储备项目可实现土地出让收益 39,711 万元，累计支付债券本息 6,030 万元；当阳市土地储备项目可实现土地出让收益 27,689 万元，累计支付债券本息 17,096 万元；远安县土地储备项目可实现土地出让收益 84,525 万元，累计支付债券本息 19,296 万元；兴山县土地储备项目可实现土地出让收益 46,956 万元，累计支付债券本息 20,467 万元；秭归县土地储备项目可实现土地出让收益 25,972 万元，累计支付债券本息 22,316 万元；长阳县土地储备项目可实现土地出让收益 29,186 万元，累计支付债券本息 10,130 万元；五峰县土地储备项目可实现土地出让收益 18,940 万元，累计支付债券本息 14,472 万元；猇亭区土地储备项目可实现土地出让收益 14,952 万元，

累计支付债券本息 7,470 万元；夷陵区土地储备项目可实现土地出让收益 342,475 万元，累计支付债券本息 80,575 万元；枝江市土地储备项目可实现土地出让收益 33,451 万元，累计支付债券本息 20,307 万元。详见附件三和附件四。

宜昌市本级及各区县资金覆盖倍数（等于土地出让净收益除以需偿还的债券还本付息总额）详见表 4：

表 4 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	资金覆盖倍数
1	市本级土地储备项目	108,569	212,888	68,600	14,132	2.57
2	高新区土地储备项目	200,200	682,572	200,000	41,200	2.83
3	宜都市土地储备项目	42,211	39,711	5,000	1,030	6.59
4	当阳市土地储备项目	14,190	27,689	14,176	2,920	1.62
5	远安县土地储备项目	22,994	84,525	16,000	3,296	4.38
6	兴山县土地储备项目	272,343	46,956	16,971	3,496	2.29
7	秭归县土地储备项目	21,371	25,972	18,504	3,812	1.16
8	长阳县土地储备项目	17,462	29,186	8,400	1,730	2.88
9	五峰县土地储备项目	15,506	18,940	12,000	2,472	1.31
10	猇亭区土地储备项目	15,717	14,952	6,194	1,276	2.00
11	夷陵区土地储备项目	172,033	342,475	72,000	8,575	4.25
12	枝江市土地储备项目	26,813	33,451	18,146	2,161	1.65

2.资金稳定性

宜昌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，本期宜昌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；其中：宜昌市本级、高新区、宜都市、当阳市、远安县、兴山县、秭归县、长阳县、五峰县和猇亭区均在 2023 年项目本金偿还后仍有期末现金结余；夷陵区和枝江市在

2021 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。各区县债券存续期内资金留存情况详见表 5 和附件六：

表 5 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 市本级	-	110,311	107,485	136,159	201,582	130,156
2 高新区	-	464,332	666,092	657,852	649,612	441,372
3 宜都市	22,293	39,510	39,304	39,098	38,892	33,686
4 当阳市	-	4,845	16,546	25,937	25,353	10,593
5 远安县	5,312	2,652	1,326	-	83,866	67,207
6 兴山县	16,207	12,589	14,869	46,684	45,985	28,315
7 秭归县		113	1,875	3,564	4,434	3,656
8 长阳县	4,152	558	17,349	28,601	28,255	19,509
9 五峰县	2,793	-	18,446	17,952	17,457	4,963
10 猇亭区	6,859	12,632	14,952	14,697	14,442	7,992
11 夷陵区	44,790	187,859	339,220	264,361	-	-
12 枝江市	33,451	32,731	32,010	13,144	-	-

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、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 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，本期宜昌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宜昌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

表 1 宜昌市各片区的资金覆盖倍数

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资本	资金覆盖倍数
(一)	宜昌市土地储备项目	108,569	212,888	68,600	14,132	2.57
1	宜昌世纪嘉华塑业有限公司土地收储项目	6,006	31,500	6,000	1,236	4.35
2	田田化工片区土地收储项目	14,014	31,500	14,000	2,884	1.87
3	金桥市场土地收储项目	34,528	36,750	28,100	5,789	1.08
4	宜昌恒昌标准件有限公司等土地收储项目	19,312	16,888	12,000	2,472	1.17
5	伍家岗区联滨江片区土地收储项目	8,003	30,625	2,500	515	10.16
6	沙河综合整治后土地收储项目	26,706	65,625	6,000	1,236	9.07
(二)	高新区土地储备项目	200,200	682,572	200,000	41,200	2.83
1	港窑路 8 号、10 号地块收储项目	10,010	13,781	10,000	2,060	1.14
2	长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区地块收储项目	59,269	103,635	59,210	12,197	1.45
3	宜昌市开发区厦门路 21 号地块收储项目	9,610	13,781	9,600	1,978	1.19
4	长江大保护枝江市白洋工业园地块收储项目	7,443	13,860	7,435	1,532	1.55
5	长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧地块收储项目	39,269	68,690	39,230	8,081	1.45
6	长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司地块收储项目	9,189	210,000	9,180	1,891	18.97
7	湖北华强科技有限责任公司地块收储项目	28,028	94,500	28,000	5,768	2.80
8	宜昌贝因美食品科技有限公司地块收储项目	13,862	96,075	13,848	2,853	5.75
9	生物产业园土门集镇国有土地收储项目	23,520	68,250	23,497	4,840	2.41
(三)	宜昌市土地储备项目	42,211	39,711	5,000	1,030	6.59
1	三江新城土地收储项目	42,211	39,711	5,000	1,030	6.59
序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资本	资金覆盖倍数
(四)	当阳市土地储备项目	14,190	27,689	14,176	2,920	1.62

1	友谊路两侧开发土地收储项目	4,358	5,429	4,354	897	1.03
2	城市新区土地收储项目	2,408	12,285	2,406	496	4.23
3	双莲工业园开发土地收储项目	7,424	9,975	7,416	1,527	1.12
(五)	远安县土地储备项目	22,994	84,525	16,000	3,296	4.38
1	鸣凤城区城中村改造收储项目	22,994	84,525	16,000	3,296	4.38
(六)	兴山县土地储备项目	272,343	46,956	16,971	3,496	2.29
1	深渡河美丽乡村建设收储项目	8,125	1,217	1,000	206	1.01
2	孙家沟物流园收储项目	12,633	2,559	1,600	330	1.33
3	平水物流特色小镇收储项目	42,249	2,753	2,000	412	1.14
4	榛子乡清风岭酒店收储项目	13,167	3,259	2,000	412	1.35
5	榛子乡紫龙山林旅康养收储项目	90,183	3,475	2,200	453	1.31
6	榛子乡古家淌游客接待收储项目	5,067	1,286	800	165	1.33
7	郑万高铁兴山站配套商业用地收储项目	100,919	32,407	7,371	1,518	3.65
(七)	秭归县土地储备项目	21,371	25,972	18,504	3,812	1.16
1	金缸城新区居住用地 C1 地块收储项目	2,852	3,399	2,431	501	1.16
2	金缸城新区居住用地 C2 地块收储项目	979	1,400	831	171	1.40
3	金缸城新区商服用地 A1 地块收储项目	2,057	2,452	1,747	360	1.16
4	金缸城新区商服用地 A2 地块收储项目	1,368	1,632	1,162	239	1.16
5	金缸城新区商服用地 B1 地块收储项目	2,590	3,089	2,200	453	1.16
6	金缸城新区商服用地 B2 地块收储项目	11,525	14,000	10,133	2,088	1.15
(八)	长阳县土地储备项目	17,462	29,186	8,400	1,730	2.88
1	倒影峡旅游综合体土地收储项目	3,067	4,379	800	165	4.54
2	花香水岸康养园土地收储项目	2,034	2,625	800	165	2.72
3	清江化工改造土地收储项目	8,211	14,963	5,000	1,030	2.48
4	土家源广场土地收储项目	4,150	7,219	1,800	370	3.33
序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	资金覆盖率
(九)	五峰县土地储备项目	15,506	18,940	12,000	2,472	1.31

1	五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）	15,506	18,940	12,000	2,472	1.31
(十)	猇亭区土地储备项目	15,717	14,952	6,194	1,276	2.00
1	猇亭区广汽零部件产业园土地收储项目	15,717	14,952	6,194	1,276	2.00
(十一)	夷陵区土地储备项目	172,033	342,475	72,000	8,575	4.25
1	陈家堰湾南路片区收储项目	12,010	83,912	10,000	1,191	7.50
2	伍龙路片区收储项目	31,988	47,031	12,000	1,429	3.50
3	夷陵中学片区收储项目	70,407	107,188	10,000	1,191	9.58
4	月儿湾片区收储项目	57,628	104,344	40,000	4,764	2.33
(十二)	枝江市土地储备项目	26,813	33,451	18,146	2,161	1.65
1	综艺包装地块收储项目	7,242	7,875	3,746	446	1.88
2	枝江市原枝江酒业制曲车间收储项目	6,050	8,951	4,400	524	1.82
3	原三友化工地块收储项目	5,708	7,000	4,000	476	1.56
4	湖北奥美地块收储项目	7,813	9,625	6,000	715	1.43

附件二：各区县总投资估算表

表 2-1 宜昌市本级土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
1 建设投资	108,500	108,500
1.1 世纪嘉华塑业有限公司	6,000	6,000
1.2 伍家岗区共联滨江片区	14,000	14,000
1.3 田田化工片区	34,500	34,500
1.4 宜昌恒昌标准件有限公司	19,300	19,300
1.5 金桥市场	8,000	8,000
1.6 沙河综合整治后	26,700	26,700
2 建设期利息	-	-
3 发行费	69	69
4 总投资	108,569	108,569

表 2-2 高新区土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
1 建设投资	200,000	200,000
1.1 港窑路 8 号、10 号	10,000	10,000
1.2 长江大保护枝江市白洋工业园沙湾片区	59,210	59,210
1.3 宜昌市开发区厦门路 21 号	9,600	9,600
1.4 长江大保护枝江市白洋工业园	7,435	7,435
1.5 长江大保护枝江市白洋沙湾路松岗二路交叉口东南侧	39,230	39,230
1.6 长江大保护宜昌市银河煤化工有限公司	9,180	9,180
1.7 湖北华强科技有限责任公司	28,000	28,000
1.8 宜昌贝因美食品科技有限公司	13,848	13,848
1.9 生物产业园土门集镇	23,497	23,497
2 建设期利息	-	-
3 发行费	200	200
4 总投资	200,200	200,200

表 2-3 宜都市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	合计
1 建设投资	21,000	21,000	42,000
1.1 三江新城土地收储项目	21,000	21,000	42,000
2 建设期利息	-	206	206
3 发行费	5	-	5
4 总投资	21,005	21,206	42,211

表 2-4 当阳市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
1 建设投资	14,176	14,176
1.1 友谊路两侧开发	4,354	4,354
1.2 城市新区	2,406	2,406
1.3 双莲工业园开发	7,416	7,416
2 建设期利息	-	-
3 发行费	14	14
4 总投资	14,190	14,190

表 2-5 远安县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
1 建设投资	16,000	3,000	1,000	1,000	21,000
1.1 鸣凤城区城中村改造收储项目	16,000	3,000	1,000	1,000	21,000
2 建设期利息	-	659	659	659	1,978
3 发行费	16	-	-	-	16
4 总投资	16,016	3,659	1,659	1,659	22,994

表 2-6 兴山县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
1 建设投资	9,000	83,800	115,700	62,000	270,500
1.1 深渡河美丽乡村建设	1,000	3,000	2,000	2,000	8,000
1.2 孙家沟物流园	1,500	4,300	6,700	-	12,500
1.3 平水物流特色小镇	1,400	10,600	20,000	10,000	42,000
1.4 榛子乡清风岭酒店	1,200	6,800	5,000	-	13,000
1.5 榛子乡紫龙山林旅康养	1,400	48,600	40,000	-	90,000
1.6 榛子乡古家淌游客接待	500	2,500	2,000	-	5,000
1.7 郑万高铁兴山站配套商业用地	2,000	8,000	40,000	50,000	100,000
2 建设期利息	-	699	699	427	1,826
3 发行费	17	-	-	-	17
4 总投资	9,017	84,499	116,399	62,427	272,343

表 2-7 秭归县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018	合计
1	建设投资	21,352	21,352
1.1	金缸城新区居住用地 C1 地块	2,849	2,849
1.2	金缸城新区居住用地 C2 地块	978	978
1.3	金缸城新区商服用地 A1 地块	2,055	2,055
1.4	金缸城新区商服用地 A2 地块	1,367	1,367
1.5	金缸城新区商住用地 B1 地块	2,588	2,588
1.6	金缸城新区商住用地 B2 地块	11,515	11,515
2	建设期利息	-	-
3	发行费	19	19
4	总投资	21,371	21,371

表 2-8 长阳县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018	2019	2020	合计
1	建设投资	8,400	7,100	1,500	17,000
1.1	倒影峡旅游综合体	700	1,300	1,000	3,000
1.2	花香水岸康养园	1,300	700	-	2,000
1.3	清江化工改造	5,000	3,000	-	8,000
1.4	土家源广场	1,400	2,100	500	4,000
2	建设期利息	-	346	107	453
3	发行费	8	-	-	8
4	总投资	8,408	7,446	1,607	17,461

表 2-9 五峰县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018	2019	合计
1	建设投资	12,000	3,000	15,000
1.1	五峰土家族自治县新县城土地收储项目（曹家坪商业中心）	12,000	3,000	15,000
2	建设期利息	-	-	-
3	发行费	12	-	12
4	总投资	12,012	3,000	15,012

表 2-10 猗亭区土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
1 建设投资	7,200	5,900	2,100	15,200
1.1 广汽零部件产业园	7,200	5,900	2,100	15,200
2 建设期利息	-	255	255	510
3 发行费	6	-	-	6
4 总投资	7,206	6,155	2,355	15,716

表 2-11 夷陵区土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	合计
1 建设投资	90,650	78,850	169,500
1.1 陈家堰湾南路片区	12,000	-	12,000
1.2 伍龙路片区	18,150	13,350	31,500
1.3 夷陵中学片区	32,500	37,500	70,000
1.4 月儿湾片区	28,000	28,000	56,000
2 建设期利息	-	2,461	2,461
3 发行费	72	-	72
4 总投资	90,722	81,311	172,033

表 2-12 枝江市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
1 建设投资	26,795	26,795
1.1 综艺包装	7,238	7,238
1.2 枝江市原枝江酒业制曲车间	6,046	6,046
1.3 原三友化工	5,704	5,704
1.4 湖北奥美	7,807	7,807
2 建设期利息	-	-
3 发行费	18	18
4 总投资	26,813	26,813

附件三：各区县总投资估算及资金筹措表

表 3-1 宜昌市本级土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
序号 建设进度	100%	100%
1 总投资	108,569	108,569
1.1 征地拆迁补偿费	75,300	75,300
1.2 土地开发建设费	32,900	32,900
1.3 其他支出	300	300
1.4 建设期利息	-	-
1.5 债券发行费用	69	69
2 资金筹措	108,569	108,569
2.1 其他资金	39,969	39,969
2.2 专项债券	68,600	68,600

表 3-2 高新区土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
序号 建设进度	100%	100%
1 总投资	200,200	200,200
1.1 征地拆迁补偿费	200,000	200,000
1.2 土地开发建设费	-	-
1.3 其他支出	-	-
1.4 建设期利息	-	-
1.5 债券发行费用	200	200
2 资金筹措	200,200	200,200
2.1 其他资金	200	200
2.2 专项债券	200,000	200,000

表 3-3 宜都市土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	合计
序号 建设进度	50%	50%	100%
1 总投资	21,005	21,206	42,211
1.1 征地拆迁补偿费	19,000	19,000	38,000
1.2 土地开发建设费	500	500	1,000
1.3 其他支出	1,500	1,500	3,000
1.4 建设期利息	-	206	206
1.5 债券发行费用	5	-	5
2 资金筹措	23,606	18,606	42,211
2.1 其他资金	18,606	18,606	37,211
2.2 专项债券	5,000	-	5,000

表 3-4 当阳市土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018	合计
序号	建设进度	100%	100%
1	总投资	14,190	14,190
1.1	征地拆迁补偿费	4,354	4,354
1.2	土地开发建设费	2,406	2,406
1.3	其他支出	7,416	7,416
1.4	建设期利息	-	-
1.5	债券发行费用	14	14
2	资金筹措	14,190	14,190
2.1	其他资金	14	14
2.2	专项债券	14,176	14,176

表 3-5 远安县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018	2019	2020	2021	合计
序号	建设进度	69.65%	15.91%	7.22%	7.22%	100%
1	总投资	16,016	3,659	1,659	1,659	22,994
1.1	征地拆迁补偿费	16,000	3,000	1,000	1,000	21,000
1.2	土地开发建设费	-	-	-	-	-
1.3	其他支出	-	-	-	-	-
1.4	建设期利息	-	659	659	659	1,978
1.5	债券发行费用	16	-	-	-	16
2	资金筹措	21,328	999	333	333	22,994
2.1	其他资金	5,328	999	333	333	6,994
2.2	专项债券	16,000	-	-	-	16,000

表 3-6 兴山县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018	2019	2020	2021	合计
序号	建设进度	3.31%	31.03%	42.74%	22.92%	100%
1	总投资	9,017	84,499	116,399	62,427	272,343
1.1	征地拆迁补偿费	6,700	3,000	-	-	9,700
1.2	土地开发建设费	1,300	7,600	10,000	10,000	28,900
1.3	其他支出	1,000	73,200	105,700	52,000	231,900
1.4	建设期利息	-	699	699	427	1,826
1.5	债券发行费用	17	-	-	-	17
2	资金筹措	25,224	79,595	109,386	58,138	272,343
2.1	其他资金	8,253	79,595	109,386	58,138	255,372
2.2	专项债券	16,971	-	-	-	16,971

表 3-7 秭归县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
序号	建设进度	
1	总投资	100.00%
1.1	征地拆迁补偿费	21,371
1.2	土地开发建设费	4,175
1.3	其他支出	15,905
1.4	建设期利息	1,272
1.5	债券发行费用	-
2	资金筹措	19
2.1	其他资金	21,371
2.2	专项债券	2,867
		18,504

表 3-8 长阳县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
序号	建设进度			
1	总投资	49.41%	41.76%	8.82%
1.1	征地拆迁补偿费	8,408	7,446	1,607
1.2	土地开发建设费	8,400	3,900	400
1.3	其他支出	-	3,000	1,000
1.4	建设期利息	-	200	100
1.5	债券发行费用	-	346	107
2	资金筹措	8	-	-
2.1	其他资金	12,560	3,852	1,049
2.2	专项债券	4,160	3,852	1,049
		8,400	-	-

表 3-9 五峰县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
序号	建设进度			
1	总投资	95.70%	4.30%	100.00%
1.1	征地拆迁补偿费	12,012	3,494	15,494
1.2	土地开发建设费	12,000	1,500	13,500
1.3	其他支出	-	500	500
1.4	建设期利息	-	1,000	1,000
1.5	债券发行费用	-	494	494
2	资金筹措	12	-	-
2.1	其他资金	14,805	701	15,506
2.2	专项债券	2,805	701	3,506
		12,000	-	12,000

表 3-10 猗亭区土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
序号 建设进度	47.37%	38.82%	13.82%	100%
1 总投资	7,206	6,155	2,355	15,717
1.1 征地拆迁补偿费	7,200	3,100	2,100	12,400
1.2 土地开发建设费	-	-	-	-
1.3 其他支出	-	2,800	-	2,800
1.4 建设期利息	-	255	255	510
1.5 债券发行费用	6	-	-	6
2 资金筹措	10,705	3,696	1,316	15,717
2.1 其他资金	4,511	3,696	1,316	9,523
2.2 专项债券	6,194	-	-	6,194

表 3-11 夷陵区土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	合计
序号 建设进度	52.74%	47.26%	100%
1 总投资	90,722	81,311	172,033
1.1 征地拆迁补偿费	60,000	59,000	119,000
1.2 土地开发建设费	18,500	12,350	30,850
1.3 其他支出	12,150	7,500	19,650
1.4 建设期利息	-	2,461	2,461
1.5 债券发行费用	72	-	72
2 资金筹措	122,387	49,646	172,033
2.1 其他资金	50,387	49,646	100,033
2.2 专项债券	72,000	-	72,000

表 3-12 枝江市土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	2018	合计
序号 建设进度	100%	100%
1 总投资	26,813	26,813
1.1 征地拆迁补偿费	20,200	20,200
1.2 土地开发建设费	1,045	1,045
1.3 其他支出	5,550	5,550
1.4 建设期利息	-	-
1.5 债券发行费用	18	18
2 资金筹措	26,813	26,813
2.1 其他资金	8,667	8,667
2.2 专项债券	18,146	18,146

附件四：各区县土地出让收入表

表 4-1 宜昌市本级土地出让收入表

单位：人民币万元

	2019	2020	2021	2022	合计
土地出让收入	129,300	-	36,000	78,000	243,300
可出让的土地面积（公顷）	28.75	-	4.20	22.62	55.57
土地均价（万元/公顷）	4,497.39	-	8,571.43	3,448.28	4,378.26
政策性成本及基金扣除	16,163	-	4,500	9,750	30,413
用于资金平衡相关收益	113,138	-	31,500	68,250	212,888

表 4-2 高新区土地出让收入表

单位：人民币万元

	2019	2020	合计
土地出让收入	540,083	240,000	780,083
可出让的土地面积（公顷）	134.33	40.00	174.33
土地均价（万元/公顷）	4,020.57	6,000.00	4,474.75
政策性成本及基金扣除	67,511	30,000	97,511
用于资金平衡相关收益	472,572	210,000	682,572

表 4-3 宜都市土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018	2019	合计
土地出让收入	22,500	22,884	45,384
可出让的土地面积（公顷）	10.00	10.17	20.17
土地均价（万元/公顷）	2,250.00	2,250.15	2,250.07
政策性成本及基金扣除	2,813	2,861	5,673
用于资金平衡相关收益	19,688	20,024	39,711

表 4-4 当阳市土地出让收入表

单位：人民币万元

	2019	2020	2021	合计
土地出让收入	6,204	14,040	11,400	31,644
可出让的土地面积（公顷）	33.09	20.00	76.00	129.09
土地均价（万元/公顷）	187.49	702.00	150.00	245.13
政策性成本及基金扣除	776	1,755	1,425	3,955
用于资金平衡相关收益	5,429	12,285	9,975	27,689

表 4-5 远安县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2022	合计
土地出让收入	96,600	96,600
可出让的土地面积（公顷）	64.4	64.4
土地均价（万元/公顷）	1,500.00	1,500.00
政策性成本及基金扣除	12,075	12,075
用于资金平衡相关收益	84,525	84,525

表 4-6 兴山县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2019	2020	2021	合计
土地出让收入	1,470	10,621	41,573	53,664
可出让的土地面积（公顷）	2.45	18.57	52.28	73.30
土地均价（万元/公顷）	600.00	571.94	795.20	732.11
政策性成本及基金扣除	184	1,328	5,197	6,708
用于资金平衡相关收益	1,286	9,293	36,376	46,956

表 4-7 秭归县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	1,000	2,885	2,802	1,865	21,130	29,682
可出让的土地面积（公顷）	0.89	2.56	2.49	1.66	18.28	25.89
土地均价（万元/公顷）	1,123.60	1,126.95	1,125.30	1,123.49	1,155.91	1,146.47
政策性成本及基金扣除	125	361	350	233	2,641	3,710
用于资金平衡相关收益	875	2,524	2,452	1,632	18,489	25,972

表 4-8 长阳县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2020	2021	合计
土地出让收入	20,100	13,255	33,355
可出让的土地面积（公顷）	17.00	23.00	40.00
土地均价（万元/公顷）	1,182.35	576.30	833.88
政策性成本及基金扣除	2,512	1,657	4,169
用于资金平衡相关收益	17,588	11,598	29,186

表 4-9 五峰县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2020	合计
土地出让收入	21,646	21,646
可出让的土地面积（公顷）	8.49	8.49
土地均价（万元/公顷）	2,549.59	2,549.59
政策性成本及基金扣除	2,706	2,706
用于资金平衡相关收益	18,940	18,940

表 4-10 猗亭区土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018	2019	2020	合计
土地出让收入	3,840	9,408	3,840	17,088
可出让的土地面积（公顷）	13.33	32.67	13.33	59.33
土地均价（万元/公顷）	288.07	287.97	288.07	288.02
政策性成本及基金扣除	480	1,176	480	2,136
用于资金平衡相关收益	3,360	8,232	3,360	14,952

表 4-11 夷陵区土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018	2019	2020	合计
土地出让收入	15,000	200,150	176,250	391,400
可出让的土地面积（公顷）	3.33	62.80	49.00	115.13
土地均价（万元/公顷）	4,504.50	3,187.10	3,596.94	3,399.64
政策性成本及基金扣除	1,875	25,019	22,031	48,925
用于资金平衡相关收益	13,125	175,131	154,219	342,475

表 4-12 枝江市土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018	合计
土地出让收入	38,230	38,230
可出让的土地面积（公顷）	26.33	26.33
土地均价（万元/公顷）	1,451.96	1,451.96
政策性成本及基金扣除	4,779	4,779
用于资金平衡相关收益	33,451	33,451

附件五：各区县债券还本付息表

表 5-1 宜昌市本级债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	68,600	68,600	68,600	68,600	68,600	-
本期专项债券发行	68,600	-	-	-	-	-	68,600
利息支出	-	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	14,132
本期还款	-	2,826	2,826.32	2,826	2,826	71,426	82,732
其中：还本	-	-	-	-	-	68,600	68,600
付息	-	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	14,132
期末专项债券余额	68,600	68,600	68,600	68,600	68,600	-	-

表 5-2 高新区债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	-
本期专项债券发行	200,000	-	-	-	-	-	200,000
利息支出	-	8,240	8,240	8,240	8,240	8,240	41,200
本期还款	-	8,240	8,240	8,240	8,240	208,240	241,200
其中：还本	-	-	-	-	-	200,000	200,000
付息	-	8,240	8,240	8,240	8,240	8,240	41,200
期末专项债券余额	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	-	-

表 5-3 宜都市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-
本期专项债券发行	5,000	-	-	-	-	-	5,000
利息支出	-	206	206	206	206	206	1,030
本期还款	-	206	206	206	206	5,206	6,030
其中：还本	-	-	-	-	-	5,000	5,000
付息	-	206	206	206	206	206	1,030
期末专项债券余额	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	-

表 5-4 当阳市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	14,176	14,176	14,176	14,176	14,176	-
本期专项债券发行	14,176	-	-	-	-	-	14,176
利息支出	-	584	584	584	584	584	2,920
本期还款	-	584	584	584	584	14,760	17,096
其中：还本	-	-	-	-	-	14,176	14,176
付息	-	584	584	584	584	584	2,920
期末专项债券余额	14,176	14,176	14,176	14,176	14,176	-	-

表 5-5 远安县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	
本期专项债券发行	16,000	-	-	-	-	-	16,000
利息支出	-	659	659	659	659	659	3,296
本期还款	-	659	659	659	659	16,659	19,296
其中：还本	-	-	-	-	-	16,000	16,000
付息	-	659	659	659	659	659	3,296
期末专项债券余额	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	-	

表 5-6 兴山县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	16,971	16,971	16,971	16,971	16,971	
本期专项债券发行	16,971	-	-	-	-	-	16,971
利息支出	-	699	699	699	699	699	3,496
本期还款	-	699	699	699	699	17,670	20,467
其中：还本	-	-	-	-	-	16,971	16,971
付息	-	699	699	699	699	699	3,496
期末专项债券余额	16,971	16,971	16,971	16,971	16,971	-	

表 5-7 秭归县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	18,504	18,504	18,504	18,504	18,504	-
本期专项债券发行	18,504	-	-	-	-	-	18,504
利息支出	-	762	762	762	762	762	3,812
本期还款	-	762	762	762	762	19,266	22,316
其中：还本	-	-	-	-	-	18,504	18,504
付息	-	762	762	762	762	762	3,812
期末专项债券余额	18,504	18,504	18,504	18,504	18,504	-	-

表 5-8 长阳县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	-
本期专项债券发行	8,400	-	-	-	-	-	8,400
利息支出	-	346	346	346	346	346	1,730
本期还款	-	346	346	346	346	8,746	10,130
其中：还本	-	-	-	-	-	8,400	8,400
付息	-	346	346	346	346	346	1,730
期末专项债券余额	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	-	-

表 5-9 五峰县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	3.97%						
期初专项债券余额	-	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	-
本期专项债券发行	12,000	-	-	-	-	-	12,000
利息支出	-	494	494	494	494	494	2,472
本期还款	-	494	494	494	494	12,494	14,472
其中：还本	-	-	-	-	-	12,000	12,000
付息	-	494	494	494	494	494	2,472
期末专项债券余额	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	-	-

表 5-10 琥亭区债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	6,194	6,194	6,194	6,194	6,194	-
本期专项债券发行	6,194	-	-	-	-	-	6,194
利息支出	-	255	255	255	255	255.19	1,276
本期还款	-	255	255	255.19	255	6,449	7,470
其中：还本	-	-	-	-	-	6,194	6,194
付息	-	255	255	255	255	255	1,276
期末专项债券余额	6,194	6,194	6,194	6,194	6,194	-	-

表 5-11 夷陵区债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
债券利率	3.97%				
期初专项债券余额	-	72,000	72,000	72,000	-
本期专项债券发行	72,000	-	-	-	72,000
利息支出	-	2,858	2,858	2,858	8,575
本期还款	-	2,858	2,858	74,858	80,575
其中：还本	-	-	-	72,000	72,000
付息	-	2,858	2,858	2,858	8,575
期末专项债券余额	72,000	72,000	72,000	-	-

表 5-12 枝江市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
债券利率	3.97%				
期初专项债券余额	-	18,146	18,146	18,146	-
本期专项债券发行	18,146	-	-	-	18,146
利息支出	-	720	720	720	2,161
本期还款	-	720	720	18,866	20,307
其中：还本	-	-	-	18,146	18,146
付息	-	720	720	720	2,161
期末专项债券余额	18,146	18,146	18,146	-	-

附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 6-1 宜昌市本级收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	39,969	-	-	-	-	-	39,969
债券资金流入	68,600	-	-	-	-	-	68,600
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	113,138	-	31,500	68,250	-	212,888
现金流入总额	108,569	113,138	-	31,500	68,250	-	321,456
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	108,500	-	-	-	-	-	108,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	69	-	-	-	-	-	69
债券还本付息	-	2,8269	2,8269	2,8269	2,826	71,426	82,732
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	108,569	2,826	2,826	2,826	2,826	71,426	191,300
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	110,311	-2,826	28,674	65,424	-71,426	-
期末项目累计现金结存额	-	110,311	107,485	136,159	201,582	130,156	-
本息覆盖倍数							2.57

表 6-2 高新区收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	200	-	-	-	-	-	200
债券资金流入	200,000	-	-	-	-	-	200,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	472,572	210,000	-	-	-	682,572
现金流入总额	200,200	472,572	210,000	-	-	-	882,772
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	200,000	-	-	-	-	-	200,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	200	-	-	-	-	-	200
债券还本付息	-	8,240	8,240	8,240	8,240	208,240	241,200
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	200,200	8,240	8,240	8,240	8,240	208,240	441,400
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	464,332	201,760	-8,240	-8,240	-208,240	-
期末项目累计现金结存额	-	464,332	666,092	657,852	649,612	441,372	-
本息覆盖倍数							2.83

表 6-3 宜都市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	18,606	18,606	-	-	-	-	37,211
债券资金流入	5,000	-	-	-	-	-	5,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	19,688	20,0234	-	-	-	-	39,711
现金流入总额	43,293	38,629	-	-	-	-	81,922
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	21,000	21,000	-	-	-	-	42,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	206	-	-	-	-	206
债券还本付息	-	206	206	206	206	5,206	6,030
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	21,000	21,412	206	206	206	5,206	48,236
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	22,293	17,217	-206	-206	-206	-5,206	-
期末项目累计现金结存额	22,293	39,510	39,304	39,098	38,892	33,686	-
本息覆盖倍数							6.59

表 6-4 当阳市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	14	-	-	-	-	-	14
债券资金流入	14,176	-	-	-	-	-	14,176
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	5,429	12,285	9,975	-	-	27,689
现金流入总额	14,190	5,429	12,285	9,975	-	-	41,879
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	14,176	-	-	-	-	-	14,176
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	14	-	-	-	-	-	14
债券还本付息	-	584	584	584	584	14,760	17,096
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,190	584	584	584	584	14,760	31,286
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	4,845	11,701	9,391	-584	-14,760	-
期末项目累计现金结存额	-	4,845	16,546	25,937	25,353	10,593	-
本息覆盖倍数							1.62

表 6-5 远安县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	5,328	999	333	333	-	-	6,994
债券资金流入	16,000	-	-	-	-	-	16,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	-	-	84,525	-	84,525
现金流入总额	21,328	999	333	333	84,525	-	107,519
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	16,000	3,000	1,000	1,000	-	-	21,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	16	-	-	-	-	-	16
债券还本付息	-	659	659	659	659	16,659	19,296
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	16,016	3,659	1,659	1,659	659	16,659	40,312
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	5,312	-2,660	-1,326	-1,326	83,866	-16,659	-
期末项目累计现金结存额	5,312	2,652	1,326	-	83,866	67,207	-
本息覆盖倍数							4.38

表 6-6 兴山县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	8,253	79,595	109,386	58,138	-	-	255,372
债券资金流入	16,971	-	-	-	-	-	16,971
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	1,286	9,293	36,376	-	-	46,956
现金流入总额	25,224	80,881	118,679	94,514	-	-	319,299
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	9,000	83,800	115,700	62,000	-	-	270,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	17	-	-	-	-	-	17
债券还本付息	-	699	699	699	699	17,670	20,467
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	9,017	84,499	116,399	62,699	699	17,670	290,984
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	16,207	-3,618	2,280	31,815	-699	-17,670	-
期末项目累计现金结存额	16,207	12,589	14,869	46,684	45,985	28,315	-
本息覆盖倍数							2.29

表 6-7 秭归县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	2,867	-	-	-	-	-	2,867
债券资金流入	18,504	-	-	-	-	-	18,504
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	875	2,524	2,452	1,632	18,489	25,972
现金流入总额	21,371	875	2,524	2,452	1,632	18,489	47,342
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	21,352	-	-	-	-	-	21,352
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	19	-	-	-	-	-	19
债券还本付息	-	762	762	762	762	19,266	22,316
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	21,371	762	762	762	762	19,266	43,686
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-	113	1,762	1,689	870	-778	-
期末项目累计现金结存额	-	113	1,875	3,564	4,434	3,656	-
本息覆盖倍数							1.16

表 6-8 长阳县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	4,160	3,852	1,049	-	-	-	9,062
债券资金流入	8,400	-	-	-	-	-	8,400
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	17,588	11,598	-	-	29,186
现金流入总额	12,560	3,852	18,637	11,598	-	-	46,647
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	8,400	7,100	1,500	-	-	-	17,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	8	-	-	-	-	-	8
债券还本付息	-	346	346	346	346	8,746	10,130
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	8,408	7,446	1,846	346	346	8,746	27,139
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	4,152	-3,594	16,791	11,252	-346	-8,746	-
期末项目累计现金结存额	4,152	558	17,349	28,601	28,255	19,508	-
本息覆盖倍数							2.88

表 6-9 五峰县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	2,805	701	-	-	-	-	3,506
债券资金流入	12,000	-	-	-	-	-	12,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	18,940	-	-	-	18,940
现金流入总额	14,805	701	18,940	-	-	-	34,447
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	12,000	3,000	-	-	-	-	15,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	12	-	-	-	-	-	12
债券还本付息	-	494	494	494	494	12,494	14,472
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	12,012	3,494	494	494	494	12,494	29,484
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	2,793	-2,793	18,446	-494	-494	-12,494	-
期末项目累计现金结存额	2,793	-	18,446	17,952	17,457	4,963	-
本息覆盖倍数							1.31

表 6-10 猗亭区收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	4,511	3,696	1,316	-	-	-	9,523
债券资金流入	6,194	-	-	-	-	-	6,194
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	3,360	8,232	3,360	-	-	-	14,952
现金流入总额	14,065	11,928	4,676	-	-	-	30,669
现金流出	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	7,200	5,900	2,100	-	-	-	15,200
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	6	-	-	-	-	-	6
债券还本付息	-	255	255.19	255	255	6,450	7,470
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,206	6,155	2,355	255	255	6,450	22,676
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	6,859	5,773	2,320	-255	-255	-6,450	-
期末项目累计现金结存额	6,859	12,632	14,952	14,697	14,442	7,992	-
本息覆盖倍数							2.00

表 6-11 夷陵区收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
现金流入					
其他资金流入	50,387	49,646	-	-	100,033
债券资金流入	72,000	-	-	-	72,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	13,125	175,131	154,219	-	342,475
现金流入总额	135,512	224,777	154,219	-	514,508
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	90,650	78,850	-	-	169,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-
债券发行费用	72	-	-	-	72
债券还本付息	-	2,858	2,858	74,858	80,575
其他融资还本付息	-	-	-	-	-
现金流出总额	90,722	81,708	2,858	74,858	250,147
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	44,790	143,069	151,360	-74,858	-
期末项目累计现金结存额	44,790	187,859	339,219	264,361	-
本息覆盖倍数					4.25

表 6-12 枝江市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
现金流入					
其他资金流入	8,667	-	-	-	8,667
债券资金流入	18,146	-	-	-	18,146
其他融资资金流入	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	33,451	-	-	-	33,451
现金流入总额	60,264	-	-	-	60,264
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	26,795	-	-	-	26,795
运营期经营成本	-	-	-	-	-
债券发行费用	18	-	-	-	18
债券还本付息	-	720	720	18,866	20,307
其他融资还本付息	-	-	-	-	-
现金流出总额	26,813	720	720	18,866	47,120
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	33,451	-720	-720	-18,866	-
期末项目累计现金结存额	33,451	32,731	32,010	13,144	-
本息覆盖倍数					1.65

附件七：压力测试表

表 7-1 宜昌市本级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）	170,310	180,954	191,599	202,243	212,888
债券本息覆盖倍数	2.06	2.19	2.32	2.44	2.57

表 7-2 高新区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）	546,058	580,186	614,315	648,444	682,572
债券本息覆盖倍数	2.26	2.41	2.55	2.69	2.83

表 7-3 宜都市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）	31,769	33,754	35,740	37,725	39,711
债券本息覆盖倍数	5.27	5.60	5.93	6.26	6.59

表 7-4 当阳市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）	22,151	23,536	24,920	26,304	27,689
债券本息覆盖倍数	1.30	1.38	1.46	1.54	1.62

表 7-5 远安县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）	67,620	71,846	76,073	80,299	84,525
债券本息覆盖倍数	3.50	3.72	3.94	4.16	4.38

表 7-6 兴山县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）	37,565	39,913	42,260	44,608	46,956
债券本息覆盖倍数	1.84	1.95	2.06	2.18	2.29

表 7-7 秭归县项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-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）	22,076	23,375	24,673	25,972
债券本息覆盖倍数	1.00	1.05	1.11	1.16

表 7-8 长阳县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）	23,349	24,808	26,267	27,726	29,186
债券本息覆盖倍数	2.30	2.45	2.59	2.74	2.88

表 7-9 五峰县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）	15,152	16,099	17,046	17,993	18,940
债券本息覆盖倍数	1.05	1.11	1.18	1.24	1.31

表 7-10 猇亭区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）	11,962	12,709	13,457	14,204	14,952
债券本息覆盖倍数	1.60	1.70	1.80	1.90	2.00

表 7-11 夷陵区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）	273,980	291,104	308,228	325,351	342,475
债券本息覆盖倍数	3.40	3.61	3.83	4.04	4.25

表 7-12 枝江市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）	26,761	28,434	30,106	31,779	33,451
债券本息覆盖倍数	1.32	1.40	1.48	1.56	1.65

附件八：期末项目累计现金结存

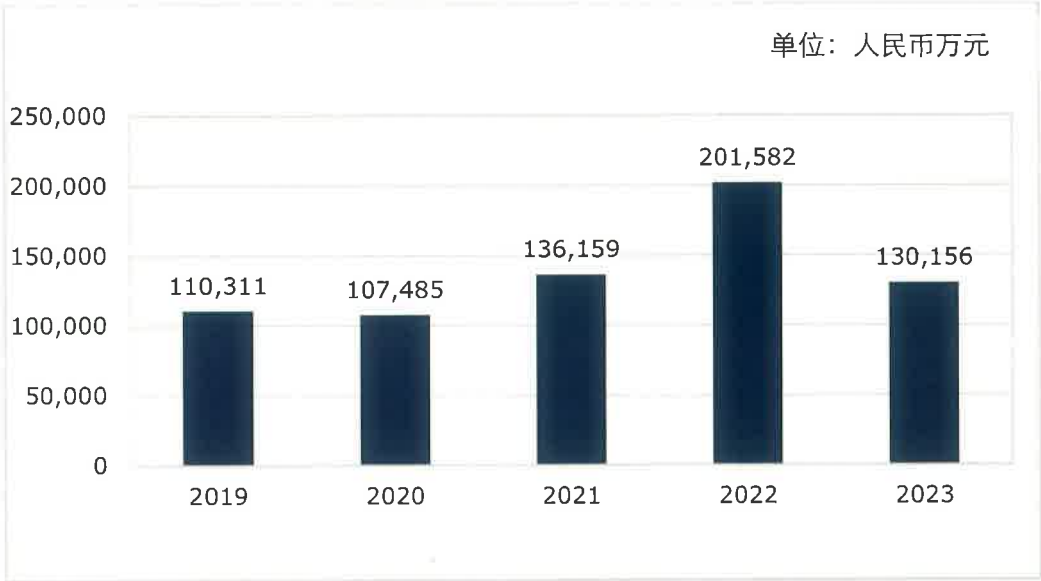


图 1：宜昌市本级债券存续期内的资金留存情况

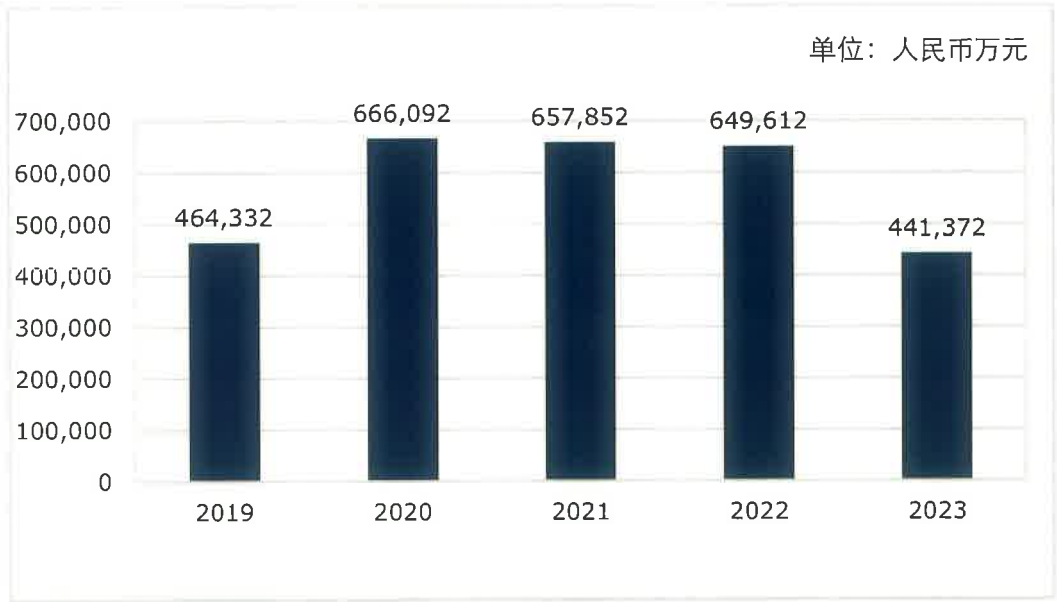


图 2：高新区债券存续期内的资金留存情况

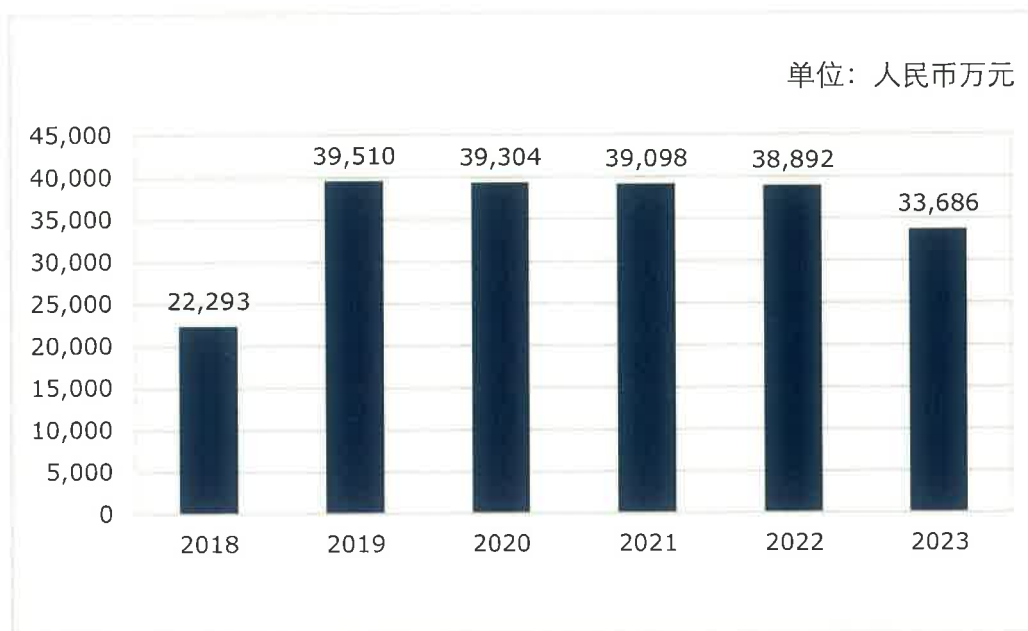


图 3：宜都市债券存续期内的资金留存情况

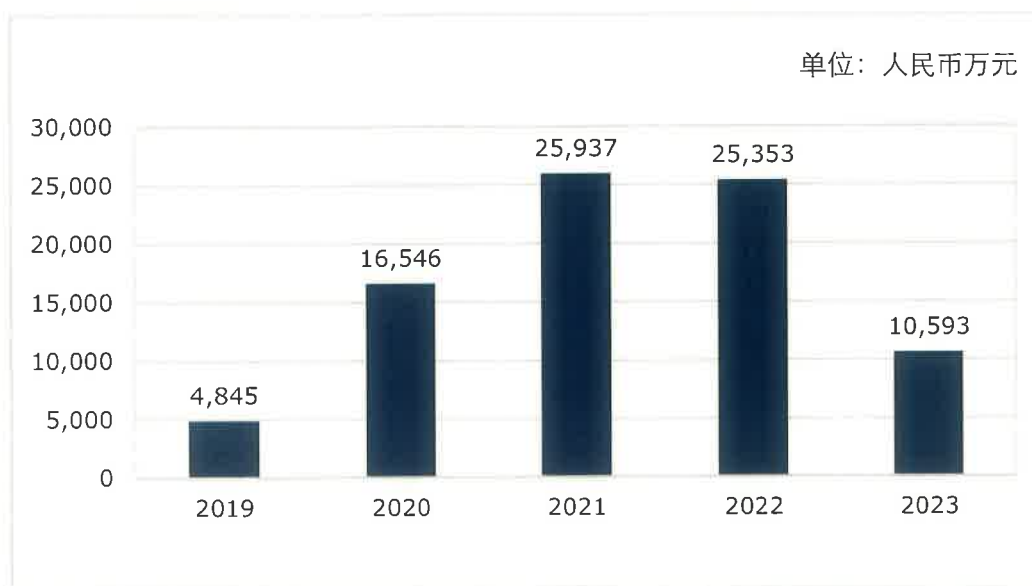


图 4：当阳市债券存续期内的资金留存情况

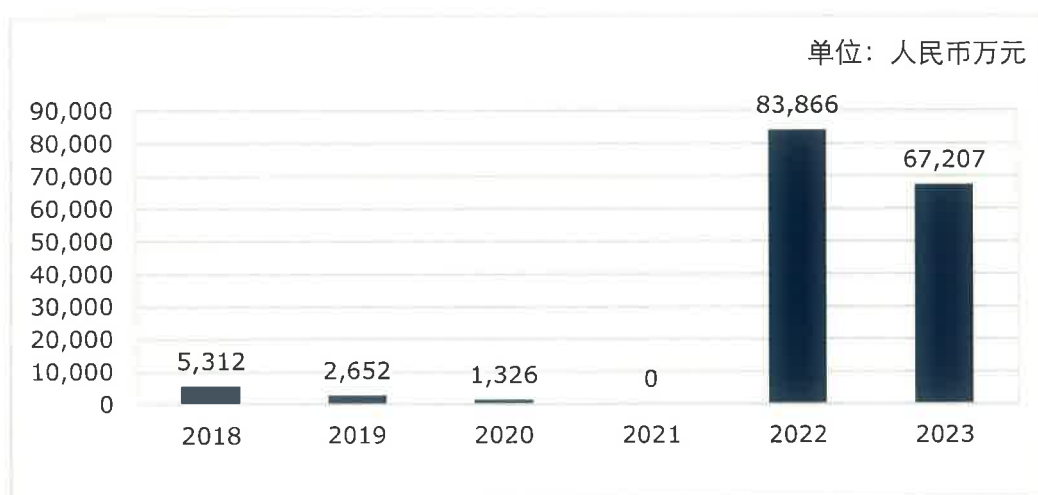


图 5：远安县债券存续期内的资金留存情况

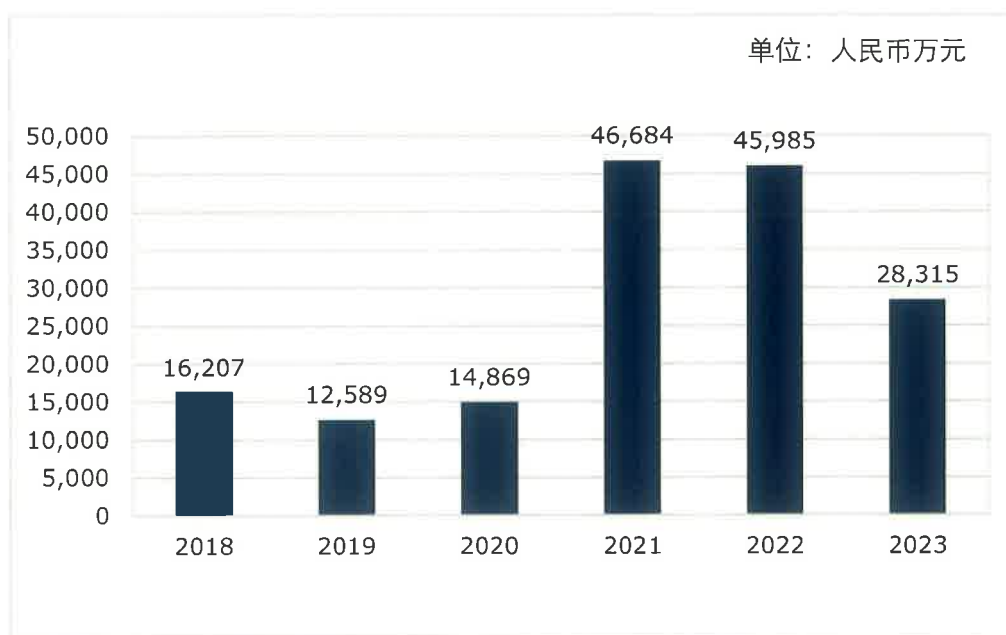


图 6：兴山县债券存续期内的资金留存情况

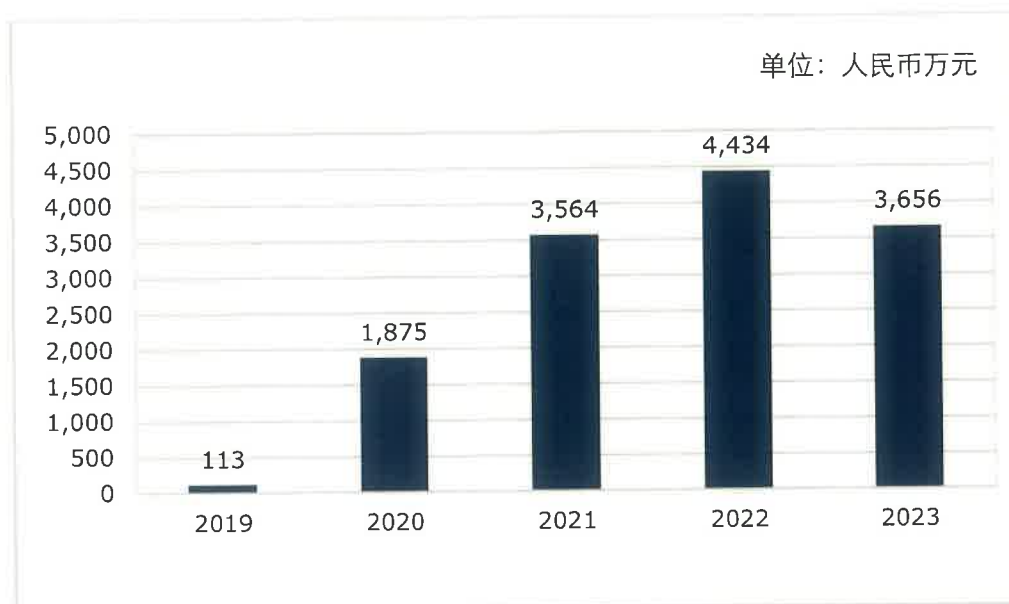


图 7：秭归县债券存续期内的资金留存情况

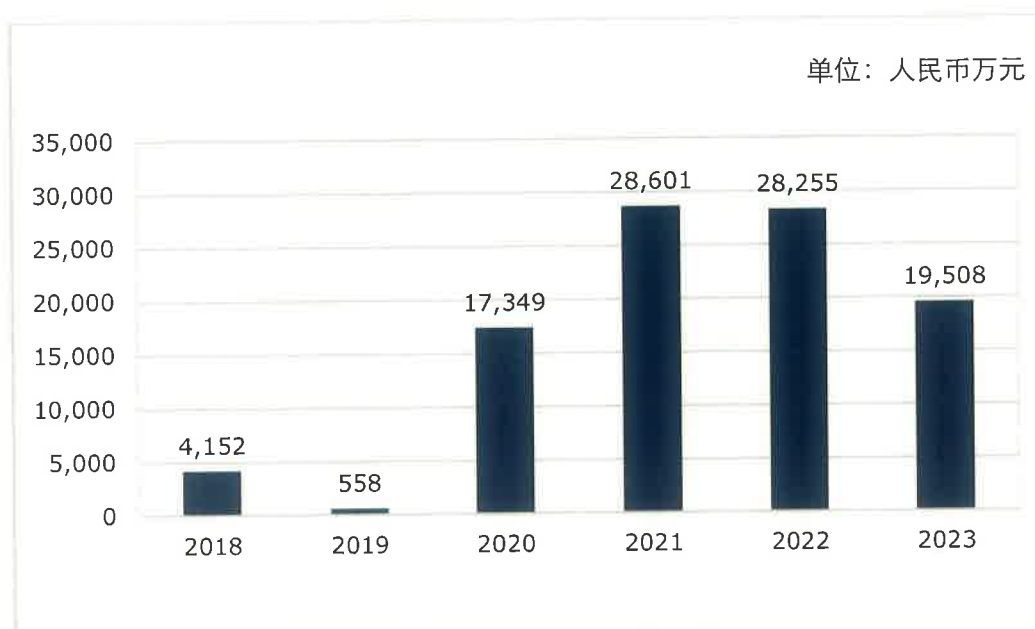


图 8：长阳县债券存续期内的资金留存情况

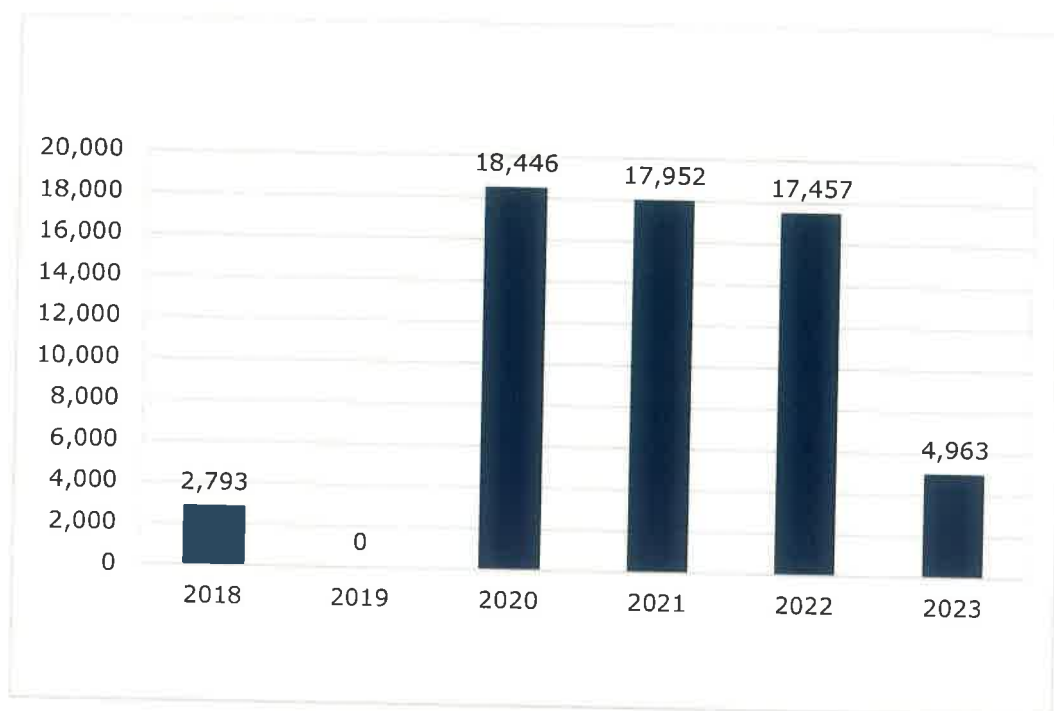


图 9：五峰县债券存续期内的资金留存情况

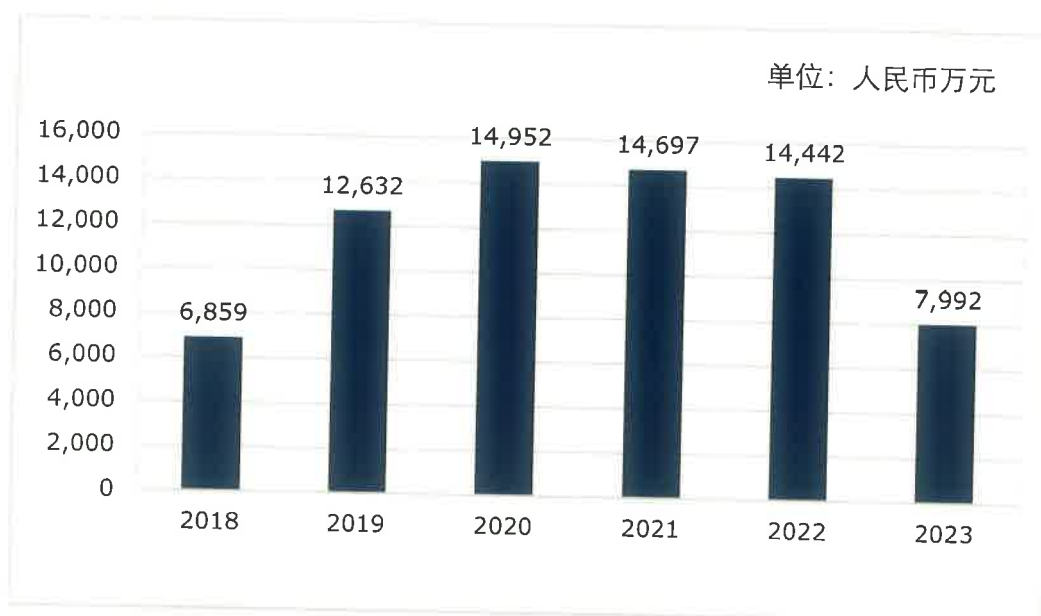


图 10：猗亭区债券存续期内的资金留存情况

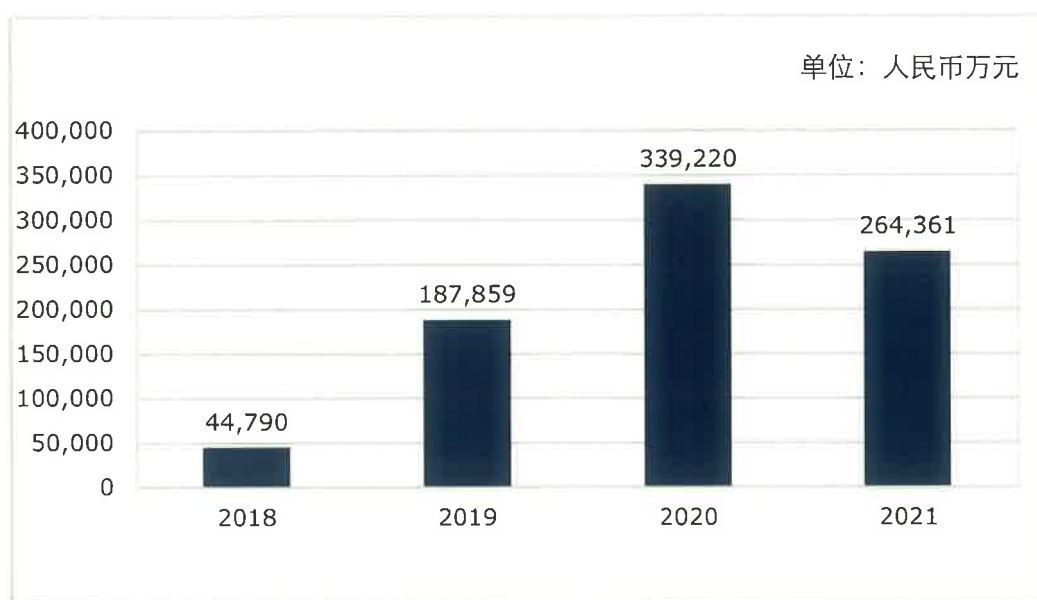


图 11：夷陵区债券存续期内的资金留存情况

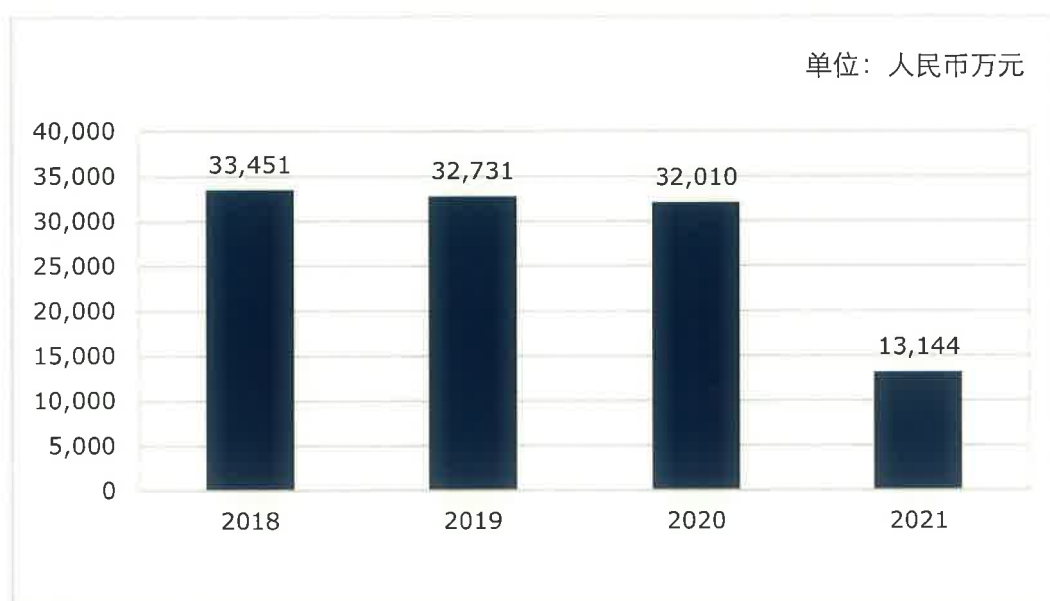


图 12：枝江市债券存续期内的资金留存情况

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，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（“德勤”或“我们”）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“德勤”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，贵方同意将保护德勤，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。