



德勤

2018 年湖北省政府第一批土地储备专项债券（鄂州市）

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

致鄂州市财政局:

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,即我们对鄂州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鄂州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	2
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	4
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：各土地储备专项债券项目的资金覆盖倍数	7
附件二：各期限土地储备专项债券项目总投资估算表	9
附件三：各期限土地储备专项债券项目总投资估算及资金筹措表	11
附件四：各期限土地储备专项债券项目土地出让收入表	12
附件五：各期限债券还本付息表	17
附件六：各期限债券项目收益与融资平衡测算表	19
附件七：压力测试表	21
附件八：期末项目累计现金结存	22
免责声明	23

2018 年湖北省鄂州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**

鄂州市土地储备专项债券项目收储土地仅涉及鄂州市本级。鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，地处东经 114°30′至 115°05′之间，北纬 30°01′至 30°36′，西与武汉接壤，东与黄石毗邻，南与咸宁相接，北与黄冈隔江相望，共同组成鄂东城市链。现辖鄂城、华容、梁子湖三个行政区，土地总面积 159645.61 公顷，其中，农用地面积 97755.84 公顷，占全市土地总面积的 61.23%；建设用地面积 29579.61 公顷，占全市土地总面积的 18.53%；未利用地 32310.16 公顷，占全市土地总面积的 20.24%。鄂州市 2017 年全市常住人口 107.69 万人，其中，城镇 70.44 万人，乡村 37.25 万人，城镇化率达 65.41%。2017 年全年全市完成地区生产总值 905.92 亿元，比上年增长 8.6%。其中，第一产业完成增加值 102.05 亿元，增长 3.9%；第二产业完成增加值 477.43 亿元，增长 8.1%；第三产业完成增加值 326.44 亿元，增长 11.3%。按常住人口计算，全市人均生产总值达到 84452 元，比上年净增 9469 元，增长 12.6%。2017 年全市城镇常住居民人均可支配收入 29399 元，增长 8.94%；农村常住居民人均可支配收入 16168 元，增长 9.15%。经济发展态势良好，发展速度高于湖北省平均水平。

为服务鄂州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，鄂州市计划实施本土地储备项目。2018 年湖北省政府第一批土地储备专项债券（鄂州市）项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

鄂州市土地储备项目（以下称“本项目”）仅涉及鄂州市本级。鄂州市本级土地储备项目规划收储范围内土地总面积约 980.23 公顷，规划用途为住宅、商业，可出让土地总面积占收储总面积比率 82%，其余为道路、绿地等。鄂州市本级土地储备项目包括原体育中心地块土地储备项目、体育中心北侧地块土地储备项目、滨湖东路西侧地块土地储备项目、英山社区地块土地储备项目、汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目、熊八升地块土地储备项目、建委东边地块（含团结激光）土地储备项目、庙岭红莲湖地块土地储备项目、半导体产业园地块土地储备项目、五丈港金融小镇地块土地储备项目、小桥地块土地储备项目、鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目、月河岛地块土地储备项目、双港大桥地块土地储备项目、地铁小镇地块 1 土地储备项目、地铁小镇地块 2 土地储备项目、地铁小镇地块 3 土地储备项目、柏家边地块土地储备项目、梧桐湖原信用社地块土地储备项目、原信用社地块 3 土地储备项目及梁子岛地块土地储备项目二十一大片区。

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，结合湖北省鄂州市 2018 年土地收储计划，鄂州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，鄂州市三年期土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 14.09 倍，鄂州市五年期本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 6.30 倍。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，暂按三年期发行利率 3.97%，五年期发行利率 4.12% 进行测算，据此估算本项目总投资为 1,136,002 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 1,107,237 万元，建设期利息 28,455 万元，债券发行费用合计为 310 万元。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

名称		建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	三年期债券项目	627,230	4,312	137	631,679
2	五年期债券项目	480,007	24,143	173	504,323
3	合计	1,107,237	28,455	310	1,136,002

1.2 资金筹措

本项目总投资 1,136,002 万元，项目通过政府发行土地储备专项债券融资 409,681 万元，其他资金安排 726,321 万元。项目融资安排包含 2017 年发行的政府专项债券资金 99,700 万元，2018 年计划发行政府专项债券资金 309,981 万元。

鄂州市本次拟发行土地储备专项债券额度共计为 309,981 万元，其中三年期债券 137,243 万元，债券利率为 3.97%；五年期债券 172,738 万元，债券利率为 4.12%。，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

	名称	其他资金安排	专项债券	资金筹措总额
1	三年期债券项目	485,236	146,443	631,679
2	五年期债券项目	241,085	263,238	504,323
3	合计	726,321	409,681	1,136,002

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 1,136,002 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鄂州市本级土地储备项目可实现土地出让收益 3,840,663.75 万元，累计支付债券本息 482,498 万元。鄂州市三年期土地储备专项债项目债券存续期内累计支付债券本息 164,716 万元，本项目债券存续期内鄂州市土地储备项目可实现对应土地出让收益 2,174,494 万元。鄂州市五年期土地储备专项债项目债券存续期内累计支付债券本息 317,782 万元，本项目债券存续期内鄂州市土地储备项目可实现对应土地出让收益 1,666,170 万元。详见附件四和附件五。

鄂州市土地储备项目专项债券三年期和五年期的资金覆盖倍数（等于土地出让净收益除以需偿还的债券还本付息总额）分别为 13.20 及 5.24。详见表 3：

表 3 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	以前年度 债券发行 额	预计融资成 本	资金覆盖倍 数
1	三年期债券项目	631,679	2,174,494	137,243	9,200	18,273	13.20
2	五年期债券项目	504,323	1,666,170	172,738	90,500	54,544	5.24

2. 资金稳定性

鄂州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，本期鄂州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；鄂州市在 2022 年与 2023 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。三年期及五年期债券存续期内资金留存情况详见表 4 和附件六：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1 三年期债券项目	9,200	1,282,341	1,971,988	2,312,654	2,169,577	2,159,991	
2 五年期债券项目	90,500	163,657	865,038	1,618,890	1,990,394	1,888,985	1,709,131

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 $\pm 20\%$ 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六。

总体而言，本期鄂州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资本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鄂州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：各土地储备专项债券项目的资金覆盖倍数

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	以前年度债券发行额	预计融资成本	资金覆盖倍数
(一)	鄂州市三年期土地储备专项债券项目	631,680	2,174,494	137,243	9,200	18,273	13.20
1	原体育中心地块土地储备项目	44,173	259,875	20,229	5,800	3,624	8.76
2	体育中心北侧地块土地储备项目	36,351	214,088	20,578	-	2,451	9.30
3	滨湖东路西侧地块土地储备项目	51,349	99,825	5,943	-	708	15.01
4	英山社区地块土地储备项目 ¹	33,584	16,211	1,106	-	132	13.10
5	汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目	59,230	78,788	10,270	3,400	1,935	5.05
6	熊八升地块土地储备项目	13,292	20,790	4,324	-	515	4.30
7	建委东边地块（含团结激光）土地储备项目	3,988	24,503	1,535	-	183	14.26
8	庙岭红莲湖地块土地储备项目	278,788	882,915	50,559	-	6,022	15.60
9	半导体产业园地块土地储备项目	110,924	577,500	22,700	-	2,704	22.73
(二)	鄂州市五年期土地储备专项债券项目	504,322	1,666,170	172,738	90,500	54,544	5.24
1	五丈港金融小镇地块土地储备项目	98,618	317,625	10,940	29,000	8,329	6.58
2	小桥地块土地储备项目	11,930	52,470	9,596	-	1,977	4.53

¹ 用于英山社区地块土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 10%。

3	鄂州大道银山段地块（含2017年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目	162,094	348,480	52,262	20,000	14,956	4.00
4	月河岛地块土地储备项目	46,072	175,560	6,940	35,000	8,762	3.46
5	双港大桥地块土地储备项目	52,272	234,960	19,367	6,500	5,351	7.53
6	地铁小镇地块1土地储备项目 ²	11,202	81,675	3,746		772	18.08
7	地铁小镇地块2土地储备项目 ³	28,641	163,763	7,741		1,595	17.54
8	地铁小镇地块3土地储备项目 ⁴	12,562	91,163	4,882		1,006	15.49
9	柏家边地块土地储备项目	14,419	64,020	10,055		2,071	5.28
10	梧桐湖原信用社地块土地储备项目	44,358	81,716	31,436		6,476	2.16
11	原信用社地块3土地储备项目	17,398	45,788	12,330		2,540	3.08
12	梁子岛地块土地储备项目	4,756	8,951	3,443		709	2.16

²用于地铁小镇地块1土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的50%。

³用于地铁小镇地块2土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的50%。

⁴用于地铁小镇地块3土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的50%。

附件二：各期限土地储备专项债券项目总投资估算表

表 2-1 鄂州市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	553,453	420,781	116,968	16,035	1,107,237
2	建设期债券利息	2,710	12,827	10,909	2,009	28,455
3	债券发行费用	310	-	-	-	310
4	总投资	556,473	433,608	127,877	18,044	1,136,002
一、市本级三年期土地储备专项债券项目						
1	建设投资	395,474	231,756	-	-	627,230
1.1	原体育中心地块土地储备项目	43,910	-	-	-	43,910
1.2	体育中心北侧地块土地储备项目	36,330	-	-	-	36,330
1.3	滨湖东路西侧地块土地储备项目	12,727	38,381	-	-	51,108
1.4	英山社区地块土地储备项目	33,583	-	-	-	33,583
1.5	汇贤路西侧地块（含2017年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目	48,575	9,952	-	-	58,527
1.6	熊八升地块土地储备项目	4,485	8,631	-	-	13,116
1.7	建委东边地块（含团结激光）土地储备项目	699	3,227	-	-	3,926
1.8	庙岭红莲湖地块土地储备项目	141,796	134,934	-	-	276,730
1.9	半导体产业园地块土地储备项目	73,369	36,631	-	-	110,000
2	建设期债券利息	385	3,927	-	-	4,312
3	债券发行费用	137	-	-	-	137
4	总投资	395,996	235,683	-	-	631,679
二、市本级五年期土地储备专项债券项目						
1	建设投资	157,979	189,025	116,968	16,035	480,007
1.10	五丈港金融小镇地块土地储备项目	11,883	62,177	20,000	-	94,060
1.11	小桥地块土地储备项目	9,596	611	924	-	11,130
1.12	鄂州大道银山段地块（含2017年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目	54,642	59,444	26,067	15,069	155,221
1.13	月河岛地块土地储备项目	-	16,940	25,620	-	42,560

1.14	双港大桥地块土地储备项目	19,367	12,130	18,343	-	49,840
1.15	地铁小镇地块 1 土地储备项目	1,115	7,114	2,661	-	10,890
1.16	地铁小镇地块 2 土地储备项目	2,867	18,287	6,840	-	27,995
1.17	地铁小镇地块 3 土地储备项目	1,245	7,940	2,970	-	12,155
1.18	柏家边地块土地储备项目	10,055	1,403	2,122	-	13,580
1.19	梧桐湖原信用社地块土地储备项目	31,436	2,140	8,160	-	41,736
1.20	原信用社地块 3 土地储备项目	12,330	839	3,201	-	16,370
1.21	梁子岛地块土地储备项目	3,443	-	60	966	4,469
2	建设期债券利息	2,325	8,900	10,909	2,009	24,143
3	债券发行费用	173	-	-	-	173
4	总投资	160,477	197,925	127,877	18,044	504,323

附件三：各期限土地储备专项债券项目总投资估算及资金筹措表

表 3-1 鄂州市三年期土地储备专项债券项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	年度 建设进度	2017	2018	2019	合计
1	总投资	0.00%	62.69%	37.31%	100.00%
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	-	395,996	235,683	631,679
1.2	(2) 土地开发建设费	-	273,355	169,164	442,519
1.3	(3) 其他支出	-	4,449	3,152	7,601
1.4	建设期利息	-	117,670	59,440	177,110
1.5	债券发行费用	-	385	3,927	4,312
2	资金筹措	9,200	431,473	191,006	631,679
2.1	其他资金	-	294,230	191,006	485,236
2.2	专项债券	9,200	137,243	-	146,443

表 3-2 鄂州市五年期土地储备专项债券项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	年度 建设进度	2017	2018	2019	2020	2021	合计
1	总投资		31.82%	39.25%	25.36%	3.58%	100.00%
1.1	(1) 征地拆迁补偿费		160,477	197,925	127,877	18,044	504,323
1.2	(2) 土地开发建设费		81,615	106,584	98,016	7,156	293,371
1.3	(3) 其他支出		2,217	3,781	5,795	6,462	18,255
1.4	建设期利息		74,147	78,660	13,157	2,417	168,381
1.5	债券发行费用		2,325	8,900	10,909	2,009	24,143
2	资金筹措	90,500	235,102	115,089	57,678	5,954	504,323
2.1	其他资金		62,364	115,089	57,678	5,954	241,085
2.2	专项债券	90,500	172,738	-	-	-	263,238

附件四：各期限土地储备专项债券项目土地出让收入表

表 4-1 鄂州市三年期土地储备专项债券项目土地出让收入表

单位：人民币万元

	年份	2018	2019	2020	合计
1	原体育中心地块土地储备项目				
1.1	土地出让收入	315,000.00	-	-	315,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	35.00	-	-	35.00
	土地均价（万元/公顷）	9,000.00	-	-	9,000.00
1.2	土地扣减项目	55,125.00	-	-	55,125.00
	政策性成本及基金扣除	55,125.00	-	-	55,125.00
1.3	用于资金平衡相关收益	259,875.00	-	-	259,875.00
2	体育中心北侧地块土地储备项目				
2.1	土地出让收入	259,500.00	-	-	259,500.00
	可出让的土地面积（公顷）	34.60	-	-	34.60
	土地均价（万元/公顷）	7,500.00	-	-	7,500.00
2.2	土地扣减项目	45,412.50	-	-	45,412.50
	政策性成本及基金扣除	45,412.50	-	-	45,412.50
2.3	用于资金平衡相关收益	214,087.50	-	-	214,087.50
3	滨湖东路西侧地块土地储备项目				
3.1	土地出让收入	44,000.00	77,000.00	-	121,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	5.33	9.33	-	14.66
	土地均价（万元/公顷）	8,250.00	8,250.00	-	8,250.00
3.2	土地扣减项目	7,700.00	13,475.00	-	21,175.00
	政策性成本及基金扣除	7,700.00	13,475.00	-	21,175.00
3.3	用于资金平衡相关收益	36,300.00	3,525.00	-	99,825.00
4	英山社区地块土地储备项目 ⁵				
4.1	土地出让收入	19,650.00	-	-	19,650.00
	可出让的土地面积（公顷）	2.62	-	-	2.62
	土地均价（万元/公顷）	7,500.00	-	-	7,500.00
4.2	土地扣减项目	3,438.75	-	-	3,438.75
	政策性成本及基金扣除	3,438.75	-	-	3,438.75
4.3	用于资金平衡相关收益	16,211.25	-	-	16,211.25
5	汇贤路西侧地块（含 2017 年土地专项债券赵家新屋地块）土地储备项目				
5.1	土地出让收入	-	95,500.00	-	95,500.00

⁵ 用于英山社区地块土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 10%。

	可出让的土地面积（公顷）	-	12.73	-	12.73
	土地均价（万元/公顷）	-	7,500.00	-	7,500.00
5.2	土地扣减项目	-	16,712.50	-	16,712.50
	政策性成本及基金扣除	-	16,712.50	-	16,712.50
5.3	用于资金平衡相关收益	-	78,787.50	-	78,787.50
6	熊八升地块土地储备项目				
6.1	土地出让收入	-	25,200.00	-	25,200.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	3.73	-	3.73
	土地均价（万元/公顷）	-	6,750.00	-	6,750.00
6.2	土地扣减项目	-	4,410.00	-	4,410.00
	政策性成本及基金扣除	-	4,410.00	-	4,410.00
6.3	用于资金平衡相关收益	-	20,790.00	-	20,790.00
7	建委东边地块（含团结激光）土地储备项目				
7.1	土地出让收入	-	29,700.00	-	29,700.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	3.60	-	3.60
	土地均价（万元/公顷）	-	8,250.00	-	8,250.00
7.2	土地扣减项目	-	5,197.50	-	5,197.50
	政策性成本及基金扣除	-	5,197.50	-	5,197.50
7.3	用于资金平衡相关收益	-	24,502.50	-	24,502.50
8	庙岭红莲湖地块土地储备项目				
8.1	土地出让收入	685,200.00	385,000.00	-	1,070,200.00
	可出让的土地面积（公顷）	76.13	128.33	-	204.47
	土地均价（万元/公顷）	9,000.00	3,000.00	-	5,234.02
8.2	土地扣减项目	202,125.00	67,375.00	-	187,285.00
	政策性成本及基金扣除	202,125.00	67,375.00	-	187,285.00
8.3	用于资金平衡相关收益	565,290.00	-	-	-
9	半导体产业园地块土地储备项目				
9.1	土地出让收入	-	280,000.00	420,000.00	700,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	53.33	80.00	133.33
	土地均价（万元/公顷）	-	5,250.00	5,250.00	5,250.00
9.2	土地扣减项目	-	49,000.00	73,500.00	122,500.00
	政策性成本及基金扣除	-	49,000.00	73,500.00	122,500.00
9.3	用于资金平衡相关收益	-	231,000.00	346,500.00	577,500.00

表 4-2 鄂州市五年期土地储备专项债券项目土地出让收入表

单位：人民币万元

	年份	2019	2020	2021	合计
1	五丈港金融小镇地块土地储备项目				
1.1	土地出让收入	77,000.00	115,500.00	192,500.00	385,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	9.33	14.00	23.33	46.67
	土地均价（万元/公顷）	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
1.2	土地扣减项目	13,475.00	20,212.50	33,687.50	67,375.00
	政策性成本及基金扣除	13,475.00	20,212.50	33,687.50	67,375.00
1.3	用于资金平衡相关收益	63,525.00	95,287.50	158,812.50	317,625.00
2	小桥地块土地储备项目				
2.1	土地出让收入	-	63,600.00	-	63,600.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	10.60	-	10.60
	土地均价（万元/公顷）	-	6,000.00	-	6,000.00
2.2	土地扣减项目	-	11,130.00	-	11,130.00
	政策性成本及基金扣除	-	11,130.00	-	11,130.00
2.3	用于资金平衡相关收益	-	52,470.00	-	52,470.00
3	鄂州大道银山段地块（含 2017 年土地专项债券泽林银山地块）土地储备项目				
3.1	土地出让收入	60,000.00	90,000.00	272,400.00	422,400.00
	可出让的土地面积（公顷）	13.33	20.00	60.53	93.87
	土地均价（万元/公顷）	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
3.2	土地扣减项目	10,500.00	15,750.00	47,670.00	73,920.00
	政策性成本及基金扣除	10,500.00	15,750.00	47,670.00	73,920.00
3.3	用于资金平衡相关收益	49,500.00	74,250.00	224,730.00	348,480.00
4	月河岛地块土地储备项目				
4.1	土地出让收入	-	212,800.00	-	212,800.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	40.53	-	40.53
	土地均价（万元/公顷）	-	5,250.00	-	5,250.00
4.2	土地扣减项目	-	37,240.00	-	37,240.00
	政策性成本及基金扣除	-	37,240.00	-	37,240.00
4.3	用于资金平衡相关收益	-	175,560.00	-	175,560.00
5	双港大桥地块土地储备项目				
5.1	土地出让收入	-	284,800.00	-	284,800.00

	可出让的土地面积（公顷）	-	47.47	-	47.47
	土地均价（万元/公顷）	-	6,000.00	-	6,000.00
5.2	土地扣减项目	-	49,840.00	-	49,840.00
	政策性成本及基金扣除	-	49,840.00	-	49,840.00
5.3	用于资金平衡相关收益	-	234,960.00	-	234,960.00
6	地铁小镇地块 1 土地储备项目				
6.1	土地出让收入 ⁶	99,000.00	-	-	99,000.00
	可出让的土地面积（公顷）	6.60	-	-	6.60
	土地均价（万元/公顷）	15,000.00	-	-	15,000.00
6.2	土地扣减项目	17,325.00	-	-	17,325.00
	政策性成本及基金扣除	17,325.00	-	-	17,325.00
6.3	用于资金平衡相关收益	81,675.00	-	-	81,675.00
7	地铁小镇地块 2 土地储备项目 ⁷				
7.1	土地出让收入	198,500.00	-	-	198,500.00
	可出让的土地面积（公顷）	13.24	-	-	13.24
	土地均价（万元/公顷）	14,992.45	-	-	14,992.45
7.2	土地扣减项目	34,737.50	-	-	34,737.50
	政策性成本及基金扣除	34,737.50	-	-	34,737.50
7.3	用于资金平衡相关收益	163,762.50	-	-	163,762.50
8	地铁小镇地块 3 土地储备项目 ⁸				
8.1	土地出让收入	110,500.00	-	-	110,500.00
	可出让的土地面积（公顷）	7.37	-	-	7.37
	土地均价（万元/公顷）	15,003.39	-	-	15,003.39
8.2	土地扣减项目	19,337.50	-	-	19,337.50
	政策性成本及基金扣除	19,337.50	-	-	19,337.50
8.3	用于资金平衡相关收益	91,162.50	-	-	91,162.50
9	柏家边地块土地储备项目				
9.1	土地出让收入	-	77,600.00	-	77,600.00
	可出让的土地面积（公顷）	-	12.93	-	12.93

⁶ 用于地铁小镇地块 1 土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 50%。

⁷ 用于地铁小镇地块 2 土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 50%。

⁸ 用于地铁小镇地块 3 土地储备项目本期债券还本付息的对应土地可出让面积为该区块总可出让面积的 50%。

	土地均价 (万元/公顷)	-	6,000.00	-	
9.2	土地扣减项目	-	13,580.00	-	13,580.00
	政策性成本及基金扣除	-	13,580.00	-	13,580.00
9.3	用于资金平衡相关收益	-	64,020.00	-	64,020.00
10	梧桐湖原信用社地块土地储备项目				
10.1	土地出让收入	-	99,050.00	-	99,050.00
	可出让的土地面积 (公顷)	-	18.87	-	18.87
	土地均价 (万元/公顷)	-	5,250.00	-	5,250.00
10.2	土地扣减项目	-	17,333.75	-	17,333.75
	政策性成本及基金扣除	-	17,333.75	-	17,333.75
10.3	用于资金平衡相关收益	-	81,716.25	-	81,716.25
11	原信用社地块 3 土地储备项目				
11.1	土地出让收入	-	55,500.00	-	55,500.00
	可出让的土地面积 (公顷)	-	7.40	-	7.40
	土地均价 (万元/公顷)	-	7,500.00	-	7,500.00
11.2	土地扣减项目	-	9,712.50	-	9,712.50
	政策性成本及基金扣除	-	9,712.50	-	9,712.50
11.3	用于资金平衡相关收益	-	45,787.50	-	45,787.50
12	梁子岛地块土地储备项目				
12.1	土地出让收入	-	-	10,850.00	10,850.00
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	2.07	2.07
	土地均价 (万元/公顷)	-	-	5,250.00	5,250.00
12.2	土地扣减项目	-	-	1,898.75	1,898.75
	政策性成本及基金扣除	-	-	1,898.75	1,898.75
12.3	用于资金平衡相关收益	-	-	8,951.25	8,951.25

附件五：各期限债券还本付息表

表 5-1 鄂州市三年期债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	合计
债券测算利率	4.19% ^{注1}	3.97% ^{注2}					
期初专项债券余额	-	9,200	146,443	146,443	146,443	9,200	
本期专项债券发行	9,200	137,243					146,443
利息支出	-	385	5,834	5,834	5,834	386	18,273
以前年度债券还款	-	385	385	385	385	9,587	11,127
其中：还本	-	-	-	-	-	9,200	9,200
付息	-	385	385	385	385	387	1,927
本期债券还款	-	-	5,448	5,448	142,693	-	153,589
其中：还本	-	-	-	-	137,243	-	137,243
付息	-	-	5,448	5,448	5,450	-	16,346
期末专项债券余额	9,200	146,443	146,443	146,443	9,200	-	

注 1：鄂州市于 2017 年发行的五年期政府专项债券利率为 4.19%。

注 2：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，2018 年鄂州市拟发行的三年期土地储备专项债券暂按利率 3.97%进行测算。

5-2 鄂州市五年期债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券测算利率	4.19% ^{注1}	4.12% ^{注2}						
期初专项债券余额		90,500	263,238	263,238	263,238	263,238	172,738	
本期专项债券发行	90,500	172,738						263,238.00
利息支出		3,792	10,909	10,908.76	10,908.76	10,908.76	7,116.81	54,543.78
以前年度债券还款	-	3,792	3,792	3,791.95	3,791.95	94,291.95	-	109,459.75
其中：还本	-	-	-	-	-	90,500.00	-	
付息	-	3,792	3,792	3,792	3,792	3,792	-	18,960
本期债券还款		-	7,117	7,117	7,117	7,117	179,854	208,322
其中：还本		-	-	-	-	-	172,738.00	
付息		-	7,117	7,117	7,117	7,117	7,116	35,584
期末专项债券余额	90,500	263,238	263,238	263,238	263,238	172,738	-	

注 1：鄂州市于 2017 年发行的五年期政府专项债券利率为 4.19%。

注 2：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，2018 年鄂州市拟发行的五年期土地储备专项债券暂按利率 4.12%进行测算。

附件六：各期限债券项目收益与融资平衡测算表

表 6-1 鄂州市三年期土地储备专项债项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
现金流入							
其他资金流入	-	294,230	191,007	-	-	-	485,237
债券资金流入	-	137,243	-	-	-	-	137,243
其他融资资金流入	9,200	-	-	-	-	-	9,200
出让收入现金流入	-	1,237,665	736,230	346,500	-	-	2,955,645
现金流入总额	9,200	1,669,138	927,237	346,500	-	-	3,587,325
现金流出							
建设期资金流出	-	395,474	231,756	-	-	-	627,230
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	137	-	-	-	-	137
债券还本付息	-	-	5,448	5,448	142,693	-	153,589
其他融资还本付息	-	385	385	385	385	9,587	11,127
现金流出总额	-	395,996	237,589	5,833	143,078	9,587	792,083
现金净流量							
当年项目现金净流入	9,200	1,273,142	689,648	340,667	(143,078)	(9,587)	
期末项目累计现金结存额	9,200	1,282,342	1,971,990	2,947,907	2,169,579	2,159,992	

表 6-2 鄂州市五年期土地储备专项债项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
其他资金流入	-	62,363	115,089	57,678	5,954	-	-	241,084
债券资金流入	-	172,738	-	-	-	-	-	172,738
其他融资资金流入	90,500	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	786,225	824,051	392,494	-	-	2,002,770
现金流入总额	90,500	235,101	901,314	881,729	398,448	-	-	2,507,092
现金流出								
建设期资金流出	-	157,979	189,025	116,968	16,035	-	-	480,007
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	-	173	-	-	-	-	-	173
债券还本付息	-	-	7,117	7,117	7,117	7,117	179,854	208,322
其他融资还本付息	-	3,792	3,792	3,792	3,792	94,292	-	109,460
现金流出总额	-	161,944	199,934	127,877	26,944	101,409	179,854	797,962
现金净流量								
当年项目现金净流入	90,500	73,157	701,380	753,852	371,504	(101,409)	(179,854)	
期末项目累计现金结存额	90,500	163,657	865,037	1,618,889	1,990,395	1,888,986	1,709,132	

附件七：压力测试表

表 7-1 鄂州市三年期土地储备专项债项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	1,739,595	1,848,320	1,957,044	2,065,769	2,174,494
债券本息覆盖倍数	10.56	11.22	11.88	12.54	13.20

表 7-2 鄂州市五年期土地储备专项债项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
土地出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	1,332,936	1,416,245	1,499,553	1,582,862	1,666,170
债券本息覆盖倍数	4.19	4.46	4.72	4.98	5.24

附件八：期末项目累计现金结存

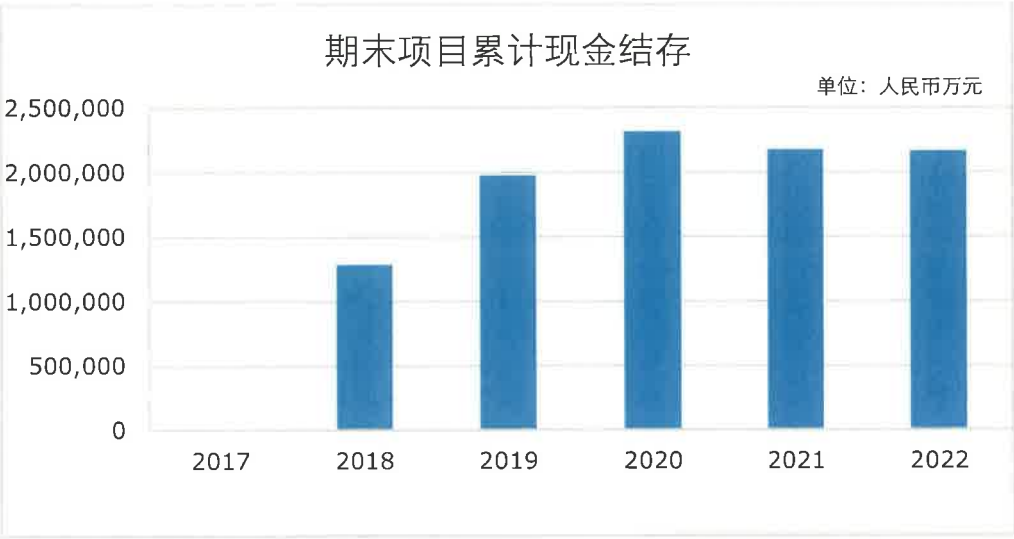


图 1：鄂州市三年期债券存续期内的资金留存情况

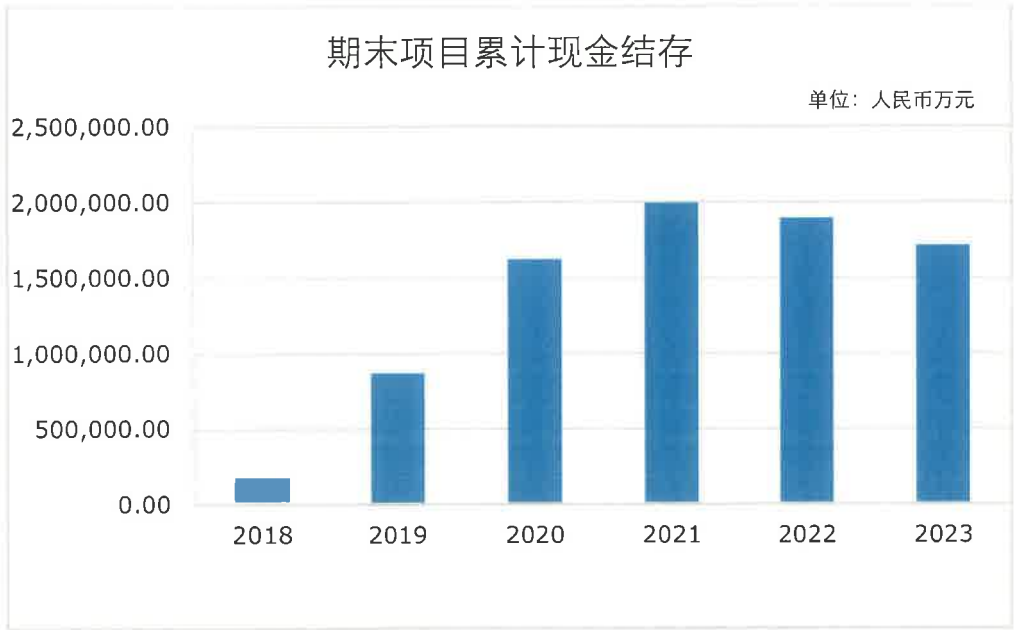


图 2：鄂州市五年期债券存续期内的资金留存情况

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。