



德勤

**2018 年湖北省政府第一批土地储备专项债券（黄石市）**

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

致黄石市财政局:

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,即我们对黄石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黄石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  |
| <b>1.资金充足性</b> .....    | 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  |
| <b>2.资金稳定性</b> .....    | 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：各区县总投资估算表 .....     | 8  |
| 附件三：各区县总投资估算及资金筹措表..... | 10 |
| 附件四：各区县土地出让收入表.....     | 12 |
| 附件五：各区县债券还本付息表.....     | 13 |
| 附件六：各区县收益与融资平衡测算表 ..... | 14 |
| 附件七：压力测试表.....          | 16 |
| 附件八：期末项目累计现金结存.....     | 17 |
| 免责声明.....               | 19 |

## 2018 年湖北省黄石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

黄石市土地储备专项债券项目收储土地涉及黄石市本级、大冶市和阳新县三大区域。黄石市隶属于湖北省，位于湖北省东南部，长江中下游南岸东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区，鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石市版图总面积 4,576 平方千米。截至 2005 年 12 月 31 日，黄石市辖 4 个市辖区（黄石港、西塞山、下陆、铁山）、1 个县（阳新县），代管 1 个县级市（大冶市），全市总人口 255 万人。2017 年，黄石市实现地区生产总值 1479.40 亿元，比 2016 年增长 7.7%。大冶市隶属于湖北省黄石市，地处长江以南，幕阜山脉以北。大冶市总面积 1566 平方公里，总人口 89 万，截至 2017 年末，下辖 9 个镇、3 个街道、1 个乡，常住总人口 68 万人。阳新县位于湖北省中部，地处鄂中平原腹地，北倚大洪山，南临江汉平原，总面积 2783 平方公里，总人口 99 万，辖 16 个镇、1 个开发区、4 个农场。

为服务黄石市、大冶市和阳新县的建设和发展需要，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，黄石市计划实施本土地储备项目。湖北省政府黄石市第一批土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

- 1、黄石市本级土地储备项目包括圣明路以西大棋路以北收储项目、圣明路以西金山大道以北收储项目、圣明路以东大棋路以北收储项目、A26 路以东 B28 路以南收储项目、下陆区团城山湿地公园入口地块（粮库片土地收储项目范围内）

项目、下陆区新下陆有色机修厂片土地收储项目、盛洪卿路环卫家属区地块项目、石灰石矿地块项目、宝钢地块收储项目、下陆区下卫地块收储项目、中铝华中铜业地块收储项目、机械学校地块收储项目、市福利院地块收储项目、泰华化工地块收储项目、鑫华轮毂地块收储项目。

2、大冶市土地储备项目包括原粮食局办公楼项目、熊家洲片区土地平整两大片区项目。

3、阳新县土地储备项目包括白杨下钟商住地块项目、白杨俞组安置地块 A 项目、马龙路以南、胜利路西侧项目、金融中心旁项目、阳新大道北侧项目、经济开发区工业园项目、黄颡口新兴管业工业园项目。

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，结合黄石市 2018 年土地收储计划，黄石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，黄石市本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 3.93 倍，大冶市土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 9.90 倍，阳新县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.13 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为 3.97%，五年期发行利率为 4.12% 进行测算；其中市本级发债期限为 3 年，大冶市和阳新县发债期限为 5 年。据此估算本项目总投资为 224,157 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 214,738 万元，建设期利息 9,271 万元，债券发行费用合计为 148 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 | 市本级 | 161,608 | 8,694 | 100   | 170,402 |
| 2 | 大冶市 | 11,900  | 577   | 8     | 12,485  |
| 3 | 阳新县 | 41,230  | -     | 40    | 41,270  |
| 4 | 合计  | 214,738 | 9,271 | 148   | 224,157 |

### 1.2 资金筹措

本项目总投资为 225,157 万元，项目融资为 147,900 万元，其他资金安排为 76,257 万元，其中，黄石市本级、大冶市、阳新县其他资金分别为 70,402 万元、4,485 万元、1,370 万元。

按照资金募集计划，本项目通过政府发行土地储备专项债券筹集资金共计 147,900 万元。黄石市本级及其各区县债券分配额度分别为 100,000 万元、8,000 万元、39,900 万元，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   | 专项债券    | 资金筹措总额  |
|----|-----|--------|---------|---------|
| 1  | 市本级 | 70,402 | 100,000 | 170,402 |
| 2  | 大冶市 | 4,485  | 8,000   | 12,485  |
| 3  | 阳新县 | 1,370  | 39,900  | 42,270  |
| 4  | 合计  | 76,257 | 147,900 | 225,157 |

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 224,157 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黄石市本级土地储备项目可实现土地出让收益 440,080 万元，累计支付债券本息 111,910 万元；大冶市土地储备项目可实现土地出让收益 95,495 万元，累计支付债券本息 9,648 万元；阳新县土地储备项目可实现土地出让收益 102,585 万元，累计支付债券本息 48,119 万元。详见附件四和附件五。

黄石市本级及其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）分别为 3.93、9.90 及 2.13。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 | 预计融资成本 | 资金覆盖倍数 |
|----|-------------|---------|-------------|---------|--------|--------|
| 1  | 黄石市本级土地储备项目 | 170,402 | 440,080     | 100,000 | 11,910 | 3.93   |
| 2  | 大冶市土地储备项目   | 12,485  | 95,495      | 8,000   | 1,648  | 9.90   |
| 3  | 阳新县土地储备项目   | 41,270  | 102,585     | 39,900  | 8,219  | 2.13   |

## 2. 资金稳定性

黄石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，本期黄石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；黄石市本级在 2021 年项目本金偿还后仍有期末现金结余；大冶市、阳新县在 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。各区县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    | 2018   | 2019   | 2020    | 2021    | 2022   | 2023   |
|-------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| 1 市本级 | 81,805 | 87,049 | 204,918 | 354,889 | -      | -      |
| 2 大冶市 | 37,355 | 66,075 | 95,412  | 95,083  | 94,753 | 86,424 |
| 3 阳新县 | 67,979 | 90,149 | 99,298  | 97,654  | 96,010 | 59,047 |

## 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七。

总体而言，本期黄石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黄石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 黄石市本级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                             | 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       |
|-----|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| (一) | 黄石市本级土地储备项目                      | <b>170,402</b> | <b>440,080</b> | <b>100,000</b> | <b>11,910</b> | <b>3.93</b>  |
| 1   | 圣明路以西大棋路以北收储项目                   | 16,942         | 37,800         | 15,000         | 1,787         | <b>2.25</b>  |
| 2   | 圣明路以西金山大道以北收储项目                  | 24,842         | 64,972         | 22,000         | 2,620         | <b>2.64</b>  |
| 3   | 圣明路以东大棋路以北收储项目                   | 3,441          | 22,800         | 3,000          | 357           | <b>6.79</b>  |
| 4   | A26 路以东 B28 路以南收储项目              | 11,094         | 24,724         | 10,000         | 1,191         | <b>2.21</b>  |
| 5   | 下陆区团城山湿地公园入口地块<br>(粮库片土地收储项目范围内) | 8,005          | 21,932         | 5,000          | 596           | <b>3.92</b>  |
| 6   | 下陆区新下陆有色机修厂片土地收储                 | 18,285         | 29,700         | 7,000          | 834           | <b>3.79</b>  |
| 7   | 盛洪卿路环卫家属区地块                      | 9,322          | 10,830         | 4,000          | 476           | <b>2.42</b>  |
| 8   | 石灰石矿地块                           | 20,643         | 33,000         | 8,000          | 953           | <b>3.69</b>  |
| 9   | 宝钢地块收储 <sup>1</sup>              | 16,161         | 42,060         | 2,000          | 238           | <b>18.79</b> |
| 10  | 下陆区下卫地块收储                        | 4,811          | 18,388         | 3,000          | 357           | <b>5.48</b>  |
| 11  | 中铝华中铜业地块收储                       | 4,241          | 10,500         | 1,000          | 119           | <b>9.38</b>  |
| 12  | 机械学校地块收储                         | 2,241          | 6,233          | 2,000          | 238           | <b>2.79</b>  |
| 13  | 市福利院地块收储                         | 10,513         | 36,141         | 7,000          | 834           | <b>4.61</b>  |
| 14  | 泰华化工地块收储                         | 7,460          | 49,500         | 6,000          | 715           | <b>8.85</b>  |
| 15  | 鑫华轮毂地块收储                         | 12,402         | 31,500         | 5,000          | 596           | <b>5.63</b>  |
| (二) | 大冶市土地储备项目                        | <b>12,485</b>  | <b>95,495</b>  | <b>8,000</b>   | <b>1,648</b>  | <b>9.90</b>  |
| 1   | 原粮食局办公楼                          | 5,984          | 6,245          | 2,000          | 412           | <b>2.59</b>  |
| 3   | 熊家洲片区土地平整                        | 6,500          | 89,250         | 6,000          | 1,236         | <b>12.33</b> |
| (三) | 阳新县土地储备项目                        | <b>41,270</b>  | <b>102,585</b> | <b>39,900</b>  | <b>8,219</b>  | <b>2.13</b>  |
| 1   | 白杨下钟地块                           | 2,553          | 6,891          | 2,500          | 515           | <b>2.29</b>  |
| 2   | 白杨俞组安置地块 A                       | 1,752          | 3,938          | 1,690          | 348           | <b>1.93</b>  |
| 3   | 马龙路以南、胜利路西侧                      | 3,093          | 11,269         | 3,060          | 630           | <b>3.05</b>  |
| 4   | 金融中心旁                            | 2,492          | 12,919         | 2,450          | 505           | <b>4.37</b>  |
| 5   | 阳新大道北侧                           | 2,833          | 10,419         | 2,800          | 577           | <b>3.09</b>  |
| 6   | 经济开发区工业园项目                       | 24,083         | 51,516         | 23,000         | 4,738         | <b>1.86</b>  |
| 7   | 黄颡口新兴管业工业园项目                     | 4,464          | 5,635          | 4,400          | 906           | <b>1.06</b>  |

<sup>1</sup> 宝钢地块收储项目用于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 70%。

## 附件二：各区县总投资估算表

表 2-1 黄石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    | 2019   | 2020   | 2021  | 合计      |
|------|----------------------------------|---------|--------|--------|-------|---------|
| 1    | 建设投资                             | 103,850 | 38,658 | 17,600 | 1,500 | 161,608 |
| 1.1  | 圣明路以西大棋路以北收储项目                   | 8,800   | 2,840  | 3,200  | 300   | 15,140  |
| 1.2  | 圣明路以西金山大道以北收储项目                  | 10,500  | 5,300  | 5,200  | 1,200 | 22,200  |
| 1.3  | 圣明路以东大棋路以北收储项目                   | 1,500   | 1,500  | 200    | -     | 3,200   |
| 1.4  | A26 路以东 B28 路以南收储项目              | 8,500   | 1,490  | 300    | -     | 10,290  |
| 1.5  | 下陆区团城山湿地公园入口地块<br>(粮库片土地收储项目范围内) | 8,000   | -      | -      | -     | 8,000   |
| 1.6  | 下陆区新下陆有色机修厂片土地收储                 | 8,000   | 10,000 | -      | -     | 18,000  |
| 1.7  | 盛洪卿路环卫家属区地块                      | 6,550   | 1,350  | 1,100  | -     | 9,000   |
| 1.8  | 石灰石矿地块                           | 13,500  | 3,000  | 3,500  | -     | 20,000  |
| 1.9  | 宝钢地块收储                           | 10,000  | 4,500  | 1,500  | -     | 16,000  |
| 1.10 | 下陆区下卫地块收储                        | 3,000   | 1,250  | 320    | -     | 4,570   |
| 1.11 | 中铝华中铜业地块收储                       | 3,500   | 700    | -      | -     | 4,200   |
| 1.12 | 机械学校地块收储                         | 2,000   | 50     | 30     | -     | 2,080   |
| 1.13 | 市福利院地块收储                         | 7,000   | 2,500  | 450    | -     | 9,950   |
| 1.14 | 泰华化工地块收储                         | 5,000   | 1,678  | 300    | -     | 6,978   |
| 1.15 | 鑫华轮毂地块收储                         | 8,000   | 2,500  | 1,500  | -     | 12,000  |
| 2    | 建设期债券利息                          | -       | 3,772  | 3,454  | 1,469 | 8,694   |
| 3    | 债券发行费                            | 100     | -      | -      | -     | 100     |
| 4    | 总投资估算                            | 103,950 | 42,430 | 21,054 | 2,969 | 170,402 |

表 2-2 大冶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  | 合计     |
|-----|-----------|-------|-------|-------|--------|
| 1   | 建设投资      | 6,000 | 3,900 | 2,000 | 11,900 |
| 1.1 | 原粮食局办公楼   | 4,000 | 1,900 | -     | 5,900  |
| 1.2 | 熊家洲片区土地平整 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 6,000  |
| 2   | 建设期债券利息   | -     | 330   | 247   | 577    |
| 3   | 债券发行费用    | 8     | -     | -     | 8      |
| 4   | 总投资估算     | 6,008 | 4,230 | 2,247 | 12,485 |

表 2-3 阳新县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

| 年度       |                | 2018 年        | 合计            |
|----------|----------------|---------------|---------------|
| <b>1</b> | <b>建设投资</b>    | <b>41,230</b> | <b>41,230</b> |
| 1.1      | 白杨下钟地块         | 2,550         | 2,550         |
| 1.2      | 白杨俞组安置地块 A     | 1,750         | 1,750         |
| 1.3      | 马龙路以南、胜利路西侧    | 3,090         | 3,090         |
| 1.4      | 金融中心旁          | 2,490         | 2,490         |
| 1.5      | 阳新大道北侧         | 2,830         | 2,830         |
| 1.6      | 经济开发区工业园项目     | 24,060        | 24,060        |
| 1.7      | 黄颡口新兴管业工业园项目   | 4,460         | 4,460         |
| <b>2</b> | <b>建设期债券利息</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>3</b> | <b>债券发行费</b>   | <b>40</b>     | <b>40</b>     |
| <b>4</b> | <b>总投资估算</b>   | <b>41,270</b> | <b>41,270</b> |

### 附件三：各区县总投资估算及资金筹措表

表 3-1 黄石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    | 2019   | 2020   | 2021  | 合计      |
|-----|---------|---------|--------|--------|-------|---------|
| 序号  | 建设进度    | 61.00%  | 24.90% | 12.36% | 1.74% | 100%    |
| 1   | 总投资     | 103,950 | 42,430 | 21,054 | 2,969 | 170,402 |
| 1.1 | 征地拆迁补偿费 | 100,400 | 28,308 | -      | -     | 128,708 |
| 1.2 | 土地开发建设费 | -       | 5,700  | 14,000 | 1,200 | 20,900  |
| 1.3 | 其他支出    | 3,450   | 4,650  | 3,600  | 300   | 12,000  |
| 1.4 | 建设期债券利息 | -       | 3,772  | 3,454  | 1,469 | 8,694   |
| 1.5 | 债券发行费用  | 100     | -      | -      | -     | 100     |
| 2   | 资金筹措    | 145,435 | 18,172 | 6,603  | 192   | 170,402 |
| 2.1 | 其他资金    | 45,435  | 18,172 | 6,603  | 192   | 70,402  |
| 2.2 | 专项债券    | 100,000 | -      | -      | -     | 100,000 |

表 3-2 大冶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   | 2020   | 合计      |
|-----|---------|--------|--------|--------|---------|
| 序号  | 建设进度    | 48.12% | 33.88% | 18.00% | 100.00% |
| 1   | 总投资     | 6,008  | 4,230  | 2,247  | 12,485  |
| 1.1 | 征地拆迁补偿费 | 4,000  | 1,900  | -      | 5,900   |
| 1.2 | 土地开发建设费 | 2,000  | 2,000  | 2,000  | 6,000   |
| 1.3 | 其他支出    | -      | -      | -      | -       |
| 1.4 | 建设期利息   | -      | 330    | 247    | 577     |
| 1.5 | 债券发行费用  | 8      | -      | -      | 8       |
| 2   | 资金筹措    | 10,868 | 1,450  | 167    | 12,485  |
| 2.1 | 其他资金    | 2,868  | 1,450  | 167    | 4,485   |
| 2.2 | 专项债券    | 8,000  | -      | -      | 8,000   |

表 3-3 阳新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    | 100.00% | 100.00% |
| 1   | 总投资     | 41,270  | 41,270  |
| 1.1 | 征地拆迁补偿费 | 39,500  | 39,500  |
| 1.2 | 土地开发建设费 | 1,730   | 1,730   |
| 1.3 | 其他支出    | -       | -       |
| 1.4 | 建设期债券利息 | -       | -       |
| 1.5 | 债券发行费用  | 40      | 40      |
| 2   | 资金筹措    | 41,270  | 41,270  |
| 2.1 | 其他资金    | 1,370   | 1,370   |
| 2.2 | 专项债券    | 39,900  | 39,900  |

#### 附件四：各区县土地出让收入表

表 4-1 黄石市本级<sup>2</sup>土地出让收入表

单位：人民币万元

| 年度            | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年         | 2021 年         | 合计             |
|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 土地出让收入        | <b>53,760</b> | <b>39,600</b> | <b>177,115</b> | <b>316,297</b> | <b>586,772</b> |
| 可出让土地面积（公顷）   | 10.24         | 12.00         | 53.00          | 93.00          | 168.00         |
| 土地出让均价（万元/公顷） | 5,250.00      | 3,300.00      | 3,341.79       | 3,401.04       |                |
| 政策性成本及基金扣除    | <b>13,440</b> | <b>9,900</b>  | <b>44,279</b>  | <b>79,074</b>  | <b>146,692</b> |
| 用于资金平衡相关收益    | <b>40,320</b> | <b>29,700</b> | <b>132,836</b> | <b>237,223</b> | <b>440,080</b> |

表 4-2 黄石市大冶市土地出让收入表

单位：人民币万元

| 年度            | 2018          | 2019          | 2020          | 合计             |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 土地出让收入        | <b>37,137</b> | <b>36,000</b> | <b>36,000</b> | <b>109,137</b> |
| 可出让土地面积（公顷）   | 21.30         | 20.00         | 20.00         | 61.30          |
| 土地出让均价（万元/公顷） | 1,743.52      | 1,800.00      | 1,800.00      |                |
| 政策性成本及基金扣减    | <b>4,642</b>  | <b>4,500</b>  | <b>4,500</b>  | <b>13,642</b>  |
| 用于资金平衡相关收益    | <b>32,495</b> | <b>31,500</b> | <b>31,500</b> | <b>95,495</b>  |

表 4-3 黄石市阳新县土地出让收入表

单位：人民币万元

| 年度            | 2018          | 2019          | 2020          | 合计             |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 土地出让收入        | <b>77,690</b> | <b>27,216</b> | <b>12,335</b> | <b>117,240</b> |
| 可出让土地面积面积（公顷） | 447.54        | 10.20         | 4.70          | 462.44         |
| 土地出让均价（万元/公顷） | 173.59        | 2668.24       | 2624.47       |                |
| 政策性成本及基金扣除    | <b>9,711</b>  | <b>3,402</b>  | <b>1,542</b>  | <b>14,655</b>  |
| 用于资金平衡相关收益    | <b>67,979</b> | <b>23,814</b> | <b>10,793</b> | <b>102,585</b> |

<sup>2</sup> 宝钢地块收储项目用于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 70%。

## 附件五：各区县债券还本付息表

表 5-1 黄石市本级债券还本付息表

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 | -       | 100,000 | 100,000 | 100,000 | -       |
| 本期专项债券发行 | 100,000 | -       | -       | -       | 100,000 |
| 利息支出     | -       | 3,970   | 3,970   | 3,970   | 11,910  |
| 本期还款     | -       | 3,970   | 3,970   | 103,970 | 111,910 |
| 其中：还本    | -       | -       | -       | 100,000 | -       |
| 付息       | -       | 3,970   | 3,970   | 3,970   | 11,910  |
| 期末专项债券余额 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | -       | -       |

表 5-2 大冶市债券还本付息表

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 | -     | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | -     |
| 本期专项债券发行 | 8,000 | -     | -     | -     | -     | -     | 8,000 |
| 利息支出     | -     | 330   | 330   | 330   | 330   | 330   | 1,648 |
| 本期还款     | -     | 330   | 330   | 330   | 330   | 8,330 | 9,648 |
| 其中：还本    | -     | -     | -     | -     | -     | 8,000 | 8,000 |
| 付息       | -     | 330   | 330   | 330   | 330   | 330   | 1,648 |
| 期末专项债券余额 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | -     | -     |

表 5-3 阳新县债券还本付息表

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 | -      | 39,900 | 39,900 | 39,900 | 39,900 | 39,900 | -      |
| 本期专项债券发行 | 39,900 | -      | -      | -      | -      | -      | 39,900 |
| 利息支出     | -      | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 8,219  |
| 本期还款     | -      | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 41,544 | 48,119 |
| 其中：还本    | -      | -      | -      | -      | -      | 39,900 | 39,900 |
| 付息       | -      | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 1,644  | 8,219  |
| 期末专项债券余额 | 39,900 | 39,900 | 39,900 | 39,900 | 39,900 | -      | -      |

## 附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 6-1 黄石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           | 合计             |
|-------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 现金流入        |                |               |                |                |                |
| 其他资金流入      | 45,435         | 18,172        | 6,603          | 192            | 70,402         |
| 债券资金流入      | 100,000        | -             | -              | -              | 100,000        |
| 其他融资资金流入    | -              | -             | -              | -              | -              |
| 运营期现金流入     | 40,320         | 29,700        | 132,836        | 255,249        | 458,105        |
| 现金流入总额      | <b>185,755</b> | <b>47,872</b> | <b>139,439</b> | <b>255,441</b> | <b>628,507</b> |
| 现金流出        |                |               |                |                |                |
| 建设期资金流出     | 103,850        | 38,658        | 17,600         | 1,500          | 161,608        |
| 运营期现金流出     | -              | -             | -              | -              | -              |
| 债券发行费用      | 100            | -             | -              | -              | 100            |
| 债券还本付息      | -              | 3,970         | 3,970          | 103,970        | 111,910        |
| 其他融资还本付息    | -              | -             | -              | -              | -              |
| 现金流出总额      | <b>103,950</b> | <b>42,628</b> | <b>21,570</b>  | <b>105,470</b> | <b>273,618</b> |
| 现金净流量       |                |               |                |                |                |
| 当年项目现金净流入   | <b>81,805</b>  | <b>5,244</b>  | <b>117,869</b> | <b>149,971</b> | -              |
| 期末项目累计现金结存额 | <b>81,805</b>  | <b>87,049</b> | <b>204,918</b> | <b>354,889</b> | -              |

表 6-2 大冶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      | 2,868         | 1,450         | 167           | -             | -             | -             | 4,485          |
| 债券资金流入      | 8,000         | -             | -             | -             | -             | -             | 8,000          |
| 其他融资资金流入    | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -              |
| 出让收入现金流入    | 32,495        | 31,500        | 31,500        | -             | -             | -             | 95,495         |
| 现金流入总额      | <b>43,363</b> | <b>32,950</b> | <b>31,667</b> | -             | -             | -             | <b>107,980</b> |
| 现金流出        |               |               |               |               |               |               |                |
| 建设期资金流出     | 6,000         | 3,900         | 2,000         | -             | -             | -             | 11,900         |
| 运营期经营成本     | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -              |
| 债券发行费用      | 8             | -             | -             | -             | -             | -             | 8              |
| 债券还本付息      | -             | 330           | 330           | 330           | 330           | 8,330         | 9,648          |
| 其他融资还本付息    | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -              |
| 现金流出总额      | <b>6,008</b>  | <b>4,230</b>  | <b>2,330</b>  | <b>330</b>    | <b>330</b>    | <b>8,330</b>  | <b>21,556</b>  |
| 现金净流量       |               |               |               |               |               |               |                |
| 当年项目现金净流入   | <b>37,355</b> | <b>28,720</b> | <b>29,337</b> | <b>-330</b>   | <b>-330</b>   | <b>-8,330</b> | -              |
| 期末项目累计现金结存额 | <b>37,355</b> | <b>66,075</b> | <b>95,412</b> | <b>95,083</b> | <b>94,753</b> | <b>86,424</b> | -              |

表 6-3 阳新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      | 1,370          |               |               |               |               |                | 1,370          |
| 债券资金流入      | 39,900         |               |               |               |               |                | 39,900         |
| 其他融资资金流入    |                |               |               |               |               |                |                |
| 运营期现金流入     | 67,979         | 23,814        | 10,793        |               |               |                | 102,585        |
| 现金流入总额      | <b>109,248</b> | <b>23,814</b> | <b>10,793</b> |               |               |                | <b>143,855</b> |
| 现金流出        |                |               |               |               |               |                |                |
| 建设期资金流出     | 41,230         |               |               |               |               |                | 41,230         |
| 运营期现金流出     |                |               |               |               |               |                |                |
| 债券发行费用      | 40             |               |               |               |               |                | 40             |
| 债券还本付息      |                | 1,644         | 1,644         | 1,644         | 1,644         | 41,544         | 48,119         |
| 其他融资还本付息    |                |               |               |               |               |                |                |
| 现金流出总额      | <b>41,270</b>  | <b>1,644</b>  | <b>1,644</b>  | <b>1,644</b>  | <b>1,644</b>  | <b>41,544</b>  | <b>89,389</b>  |
| 现金净流量       |                |               |               |               |               |                |                |
| 当年项目现金净流入   | <b>67,979</b>  | <b>22,170</b> | <b>9,149</b>  | <b>-1,644</b> | <b>-1,644</b> | <b>-41,544</b> |                |
| 期末项目累计现金结存额 | <b>67,979</b>  | <b>90,149</b> | <b>99,298</b> | <b>97,654</b> | <b>96,010</b> | <b>54,466</b>  |                |

## 附件七：压力测试表

表 7-1 黄石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）    | 352,064 | 374,068 | 396,072 | 418,076 | 440,080 |
| 债券本息覆盖倍数      | 3.15    | 3.34    | 3.54    | 3.74    | 3.93    |

表 7-2 大冶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）    | 76,396 | 81,171 | 85,945 | 90,720 | 95,495 |
| 债券本息覆盖倍数      | 7.92   | 8.41   | 8.91   | 9.40   | 9.90   |

表 7-3 阳新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）    | 82,068 | 87,198 | 92,327 | 97,456 | 102,585 |
| 债券本息覆盖倍数      | 1.71   | 1.81   | 1.92   | 2.03   | 2.13    |

#### 附件八：期末项目累计现金结存



图 1：黄石市本级债券存续期内的资金留存情况

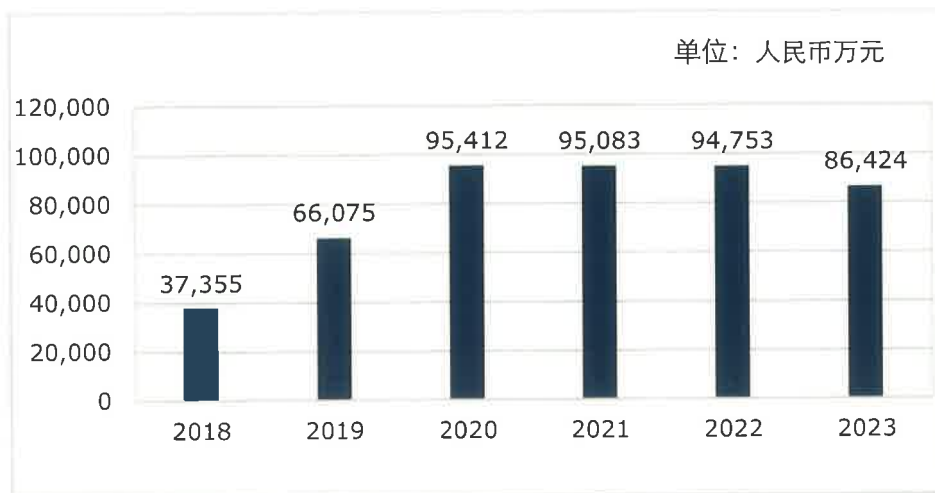


图 2：大冶市债券存续期内的资金留存情况

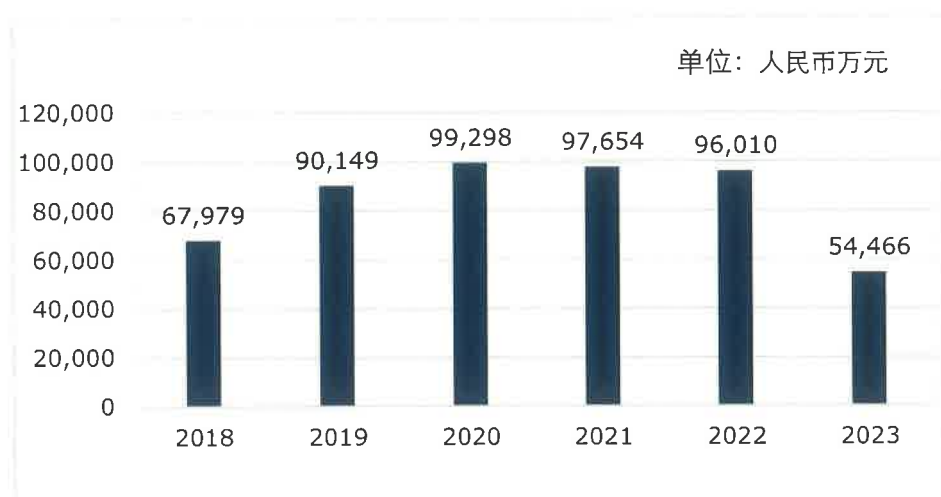


图 3：阳新县债券存续期内的资金留存情况

## 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。