



德勤

2018 年湖北省（仙桃市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省政府专项债券（七期）

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 8 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

致仙桃市财政局:

所附文件为我们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仙桃市土地储备专项债券项目的财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢仙桃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: 常德亮

二零一八年八月

目 录

一、项目概述	2
二、评估分析	4
1.资金充足性	4
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	5
2.资金稳定性	6
三、风险分析	6
四、评估结论	7
附件一：仙桃市总投资估算表	9
附件二：仙桃市总投资估算及建设期资金筹措表	10
附件三：仙桃市土地出让收入表	11
附件四：仙桃市债券还本付息表	12
附件五：仙桃市收益与融资平衡测算表	13
附件六：压力测试表	14
附件七：期末项目累计现金结存	15
附件八：土地出让收入的说明	16
附件九：相关批复材料	20
免责声明	23

2018 年湖北省仙桃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**

仙桃市东邻武汉，西接潜江，北依汉江，南靠长江，是湖北省江汉平原区域中心城市，紧临中国中部地区最大都市武汉，素有“鄂中宝地、江汉明珠”之称。仙桃市处于湖北“金三角”（襄阳、宜昌、黄石三市构成的三角区）优先发展区的中心和“两江”（长江、汉江）经济开发带的交汇点，定位为武汉城市圈西翼中心城市，交通便利，区位条件优越，是湖北省江汉平原的商贸、政治、交通中心，湖北省政府规划的六大物流枢纽。2017 年，仙桃市国民生产总值 718.7 亿元，比 2016 年增长 7.8%。2017 年 12 月，当选中国工业百强县（市）。2018 年 4 月 17 日，仙桃以 96.10 的全面小康指数排名 2017 中国县级市全面小康指数第 87 位。仙桃原名沔阳，拥有 1500 多年的建制历史，是荆楚文化的发祥地之一，总面积 2538 平方千米，下辖 3 街道 15 镇。2016 年总人口 156.35 万人。

为服务仙桃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，仙桃市计划实施本土地储备项目。根据市城乡总体规划，仙桃市土地储备项目（以下称“本项目”）规划收储范围内土地总面积约 246.6 公顷，可出让土地总面积约 195.6 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 75%。其余为道路、绿地等，基本情况如下：

1. 三支渠东地块，该地块位于沔州大道南侧，三支渠东侧，土地总面积约 12.47 公顷，可出让土地总面积约 10.33 公顷。

2. 梅湖小区北地块，该地块位于沙嘴办事处前通路东、梅湖小区北、新城大道南侧，土地总面积约 8.60 公顷，可出让土地总面积约 6.53 公顷。
3. 弘盛汽车东侧地块，该地块位于沙嘴办事处纬三路南、泓盛汽车东，土地总面积约 7.67 公顷，可出让土地总面积约 6.80 公顷。
4. 沔州大道北地块，该地块位于沙嘴办事处钱沟南路东、沔州大道北、原新客运站与绿湾小区西侧，土地总面积约 48.07 公顷，可出让土地总面积约 39.73 公顷。
5. 沔州南侧地块，该地块位于沙嘴办事处三羊西侧、汪洲河东、沔州大道南侧，土地总面积约 38.60 公顷，可出让土地总面积约 28.73 公顷。
6. 仙彭路西侧地块，该地块位于沙嘴办事处三羊南、监委东、仙彭公路西，土地总面积约 2.53 公顷，可出让土地总面积约 1.73 公顷。
7. 彭路东侧仙地块，该地块位于沙嘴办事处仙彭公路东与沔州大道交汇处、翔球西，土地总面积约 8.67 公顷，可出让土地总面积约 5.47 公顷。
8. 肖阳河西侧地块，该地块位于沙嘴办事处肖阳河西、沔州大道南、翔球东，土地总面积约 6.00 公顷，可出让土地总面积约 4.53 公顷。
9. 肖阳河东侧地块，该地块位于龙华山办事处肖阳河东、和平路西、沔州大道南，土地总面积约 39.87 公顷，可出让土地总面积约 30.93 公顷。
10. 和平路东侧地块，该地块位于龙华山办事处和平路东、普天对面、三支渠西，土地总面积约 28.13 公顷，可出让土地总面积约 21.73 公顷。
11. 新城大道北侧地块，该地块位于龙华山办事处和平路以东、新城大道以北、六合机械西，土地总面积约 22.60 公顷，可出让土地总面积约 18.87 公顷。
12. 桃花岭路南侧地块，该地块位于龙华山办事处和平路以东、桃花岭大道以南，土地总面积约 23.40 公顷，可出让土地总面积约 20.20 公顷。

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，结合湖北省仙桃市 2018 年土地收储计划，仙桃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，仙桃市土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 12.82 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，暂按五年期发行利率 4.12%进行测算，据此估算本项目总投资为 43,772 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。项目总投资为建设投资为 42,000 万元，建设期债券利息 1,730 万元，发行费用为 42 万元。详见表 1：

表 1 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	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	仙桃市土地储备项目	42,000	1,730	42	43,772
2	合计	42,000	1,730	42	43,772

1.2 资金筹措

仙桃市土地储备项目建设期投资由财政统筹安排其他资金 1,772 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 42,000 万元。资金筹措情况详见表 2：

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	其他资金	专项债券	资金筹措总额
1	仙桃市土地储备项目	1,772	42,000	43,772
2	合计	1,772	42,000	43,772

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 43,772 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。债券存续期内仙桃市土地储备项目可实现土地出让净收益 627,417 万元，累计支付债券本息 50,652 万元：包括计入建设期债券利息 1,730 万元，计入运营期债券利息 6,922 万元以及债券本金 42,000 万元。

仙桃市土地储备项目本息资金覆盖倍数等于土地出让收入除以需以土地出让收入偿还的债券还本付息总额。仙桃市资金覆盖倍数为 12.82。详见表 3：

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)	本期计划 发行额 (万元)	预计融资成本 (万元)		资金覆 盖倍数
					建设期	运营期	
1	仙桃市土地 储备项目	43,772	627,417	42,000	1,730	6,922	12.82

2. 资金稳定性

仙桃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，本期仙桃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；本项目在 2023 年本金偿还后仍有期末结余。本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见表 4：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	仙桃市土地 储备项目	-	-	127,236	352,913	622,226	578,496

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六。

总体而言，本期仙桃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仙桃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：各地块覆盖倍数

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	需用收益偿还的融资成本	资金覆盖倍数
1	三支渠东	1,996	33,054	1,915	2,231	14.82
2	梅湖北	1,363	20,928	1,308	1,524	13.74
3	弘盛汽车东	1,238	21,731	1,188	1,384	15.70
4	沔州大道北	14,156	128,967	13,583	15,821	8.15
5	沔州南	6,104	92,073	5,857	6,822	13.50
6	仙彭路西	421	5,569	404	471	11.84
7	仙彭路东	1,565	17,633	1,502	1,750	10.08
8	肖阳河西	857	14,495	822	957	15.14
9	肖阳河东	5,711	98,875	5,480	6,383	15.49
10	和平路东	4,028	69,473	3,865	4,502	15.43
11	新城大道北	3,269	60,244	3,137	3,654	16.49
12	桃花岭路南	3,063	64,375	2,939	3,423	18.80
13	仙桃市合计	43,772	627,417	42,000	48,922	12.82

附件二：仙桃市总投资估算表

表 2-1 仙桃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	42,000	-	42,000
1.1	三支渠东	1,915	-	1,915
1.2	梅湖北	1,308	-	1,308
1.3	弘盛汽车东	1,188	-	1,188
1.4	沔州大道北	13,583	-	13,583
1.5	沔州南	5,857	-	5,857
1.6	仙彭路西	404	-	404
1.7	仙彭路东	1,502	-	1,502
1.8	肖阳河西	822	-	822
1.9	肖阳河东	5,480	-	5,480
1.10	和平路东	3,865	-	3,865
1.11	新城大道北	3,137	-	3,137
1.12	桃花岭路南	2,939	-	2,939
2	建设期债券利息	-	1,730	1,730
3	债券发行费	42	-	42
4	总投资估算	42,042	1,730	43,772

附件三：仙桃市总投资估算及建设期资金筹措表

表 3-1 仙桃市总投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018	2019	合计
序号	建设进度	96.05%	3.95%	100.00%
1	总投资	42,042	1,730	43,772
1.1	建设投资	42,000	-	42,000
	征地拆迁补偿费	35,288	-	35,288
	开发建设费	-	-	-
	其他支出	6,712	-	6,712
1.2	建设期债券利息	-	1,730	1,730
1.3	债券发行费用	42	-	42
2	资金筹措	42,042	1,730	43,772
2.1	其他资金	42	1,730	1,772
2.2	专项债券	42,000	-	42,000

附件四：仙桃市土地出让收入表

表 4-1 仙桃市土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	年度土地出让收入	-	178,800	319,499	381,898	-	880,197
2	政策性成本及基金扣除	-	49,833	92,092	110,854	-	252,779
2.1	农开金出让面积 ×45 元/m ² ×15%	-	268	479	573	-	1,320
2.2	住房保障基金(10%)	-	16,522	30,537	36,761	-	83,820
2.3	水利建设基金(10%)	-	16,522	30,537	36,761	-	83,820
2.4	教育基金(10%)	-	16,522	30,537	36,761	-	83,820
3	可用于支付的土地出让收益	-	128,967	227,407	271,044	-	627,417

附件五：仙桃市债券还本付息表

表 5-1 仙桃市债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	建设期		运营期				合计
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	-
本息专项债券发行	42,000	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	8,652
其中：建设期债券利息	-	1,730	-	-	-	-	1,730
运营期债券利息	-	-	1,730	1,730	1,730	1,730	6,922
本期还款	-	1,730	1,730	1,730	1,730	43,730	50,652
其中：还本	-	-	-	-	-	42,000	42,000
付息	-	1,730	1,730	1,730	1,730	1,730	8,652
期末专项债券余额	42,000	42,000	42,000	42,000	42,000	-	-

附件六：仙桃市收益与融资平衡测算表

表 6-1 仙桃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
现金流模拟测算							
现金流入							
其他资金流入	42	1,730	-	-	-	-	1,772
债券资金流入	42,000	-	-	-	-	-	42,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	
运营期现金流入	-	-	128,967	227,407	271,044	-	627,417
现金流入总额	42,042	1,730	128,967	227,407	271,044		671,190
现金流出							
建设期资金流出	42,000	1,730	-	-	-	-	43,730
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	
债券发行费用	42						42
债券还本付息			1,730	1,730	1,730	43,730	48,922
其他融资还本付息							
现金流出总额	42,042	1,730	1,730	1,730	1,730	43,730	92,694
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	127,236	225,677	269,313	-43,730	
期末项目累计现金结存额	-	-	127,236	352,913	622,226	578,496	
债券本息资金覆盖率							12.82

附件七：压力测试表

表 7-1 仙桃市本级项目收益压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试（单因素敏感性分析）	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
销售收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	501,934	533,305	564,676	596,047	627,417
债券本息资金覆盖率	10.26	10.90	11.54	12.18	12.82

附件八：期末项目累计现金结存

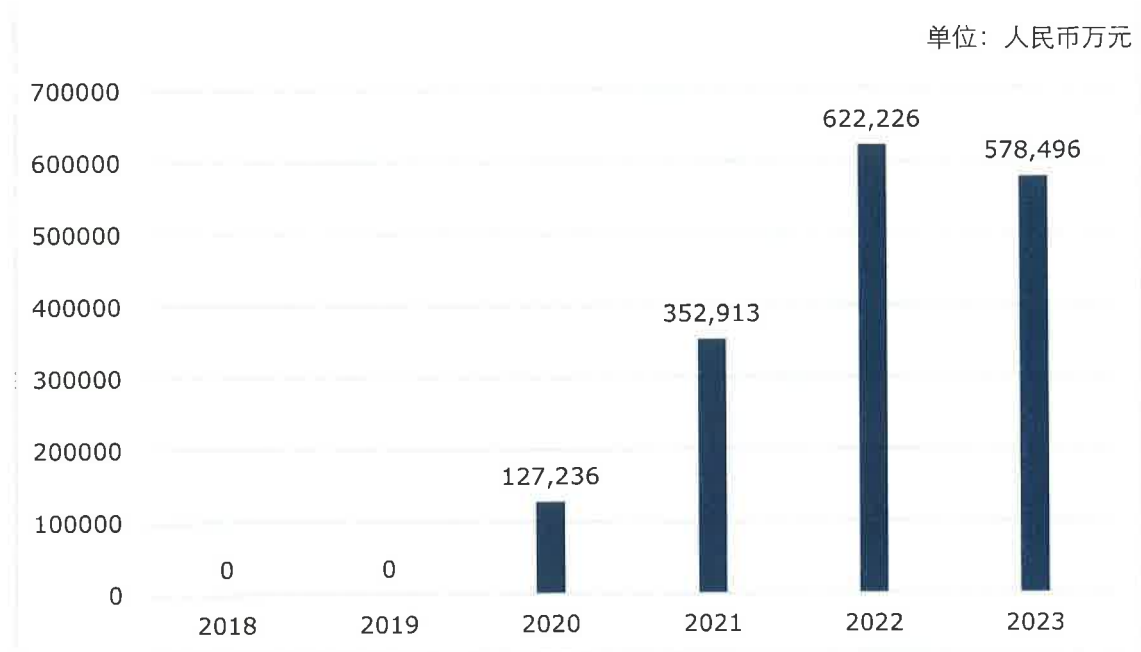


图 1：仙桃市债券存续期内的资金留存情况

附件九：土地出让收入的说明

表 9-1 收入估算明细表

单位：人民币万元

序号	名称	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	三支渠东土地储备项目						
1.1	年度土地出让收入	-	-	-	46,499	-	46,499
1.2	政策性成本及基金扣除	-	-	-	13,445	-	13,445
1.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	-	70	-	70
1.2.2	住房保障基金	-	-	-	4,458	-	4,458
1.2.3	水利建设基金	-	-	-	4,458	-	4,458
1.2.4	教育基金	-	-	-	4,458	-	4,458
1.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	-	33,054	-	33,054
2	梅湖北土地储备项目						
2.1	年度土地出让收入	-	-	29,400	-	-	29,400
2.2	政策性成本及基金扣除	-	-	8,472	-	-	8,472
2.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	44	-	-	44
2.2.2	住房保障基金	-	-	2,809	-	-	2,809
2.2.3	水利建设基金	-	-	2,809	-	-	2,809
2.2.4	教育基金	-	-	2,809	-	-	2,809
2.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	20,928	-	-	20,928
3	弘盛汽车东土地储备项目						
3.1	年度土地出让收入	-	-	30,600	-	-	30,600
3.2	政策性成本及基金扣除	-	-	8,870	-	-	8,870
3.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	46	-	-	46
3.2.2	住房保障基金	-	-	2,941	-	-	2,941
3.2.3	水利建设基金	-	-	2,941	-	-	2,941
3.2.4	教育基金	-	-	2,941	-	-	2,941

序号	名称	2019	2020	2021	2022	2023	合计
3.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	21,731	-	-	21,731
4	沔州大道北土地储备项目						
4.1	年度土地出让收入	-	178,800	-	-	-	178,800
4.2	政策性成本及基金扣除	-	49,833	-	-	-	49,833
4.2.1	农开金出让面积 $\times 45$ 元 $\text{m}^2 \times 15\%$	-	268	-	-	-	268
4.2.2	住房保障基金	-	16,522	-	-	-	16,522
4.2.3	水利建设基金	-	16,522	-	-	-	16,522
4.2.4	教育基金	-	16,522	-	-	-	16,522
4.3	可用于支付的土地出让收益	-	128,967	-	-	-	128,967
5	沔州南土地储备项目						
5.1	年度土地出让收入	-	-	129,300	-	-	129,300
5.2	政策性成本及基金扣除	-	-	37,227	-	-	37,227
5.2.1	农开金出让面积 $\times 45$ 元 $\text{m}^2 \times 15\%$	-	-	194	-	-	194
5.2.2	住房保障基金	-	-	12,344	-	-	12,344
5.2.3	水利建设基金	-	-	12,344	-	-	12,344
5.2.4	教育基金	-	-	12,344	-	-	12,344
5.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	92,073	-	-	92,073
6	仙彭路西土地储备项目						
6.1	年度土地出让收入	-	-	7,800	-	-	7,800
6.2	政策性成本及基金扣除	-	-	2,230	-	-	2,230
6.2.1	农开金出让面积 $\times 45$ 元 $\text{m}^2 \times 15\%$	-	-	12	-	-	12
6.2.2	住房保障基金	-	-	740	-	-	740
6.2.3	水利建设基金	-	-	740	-	-	740
6.2.4	教育基金	-	-	740	-	-	740
6.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	5,569	-	-	5,569
7	仙彭路东土地储备项目						
7.1	年度土地出让收入	-	-	24,599	-	-	24,599
7.2	政策性成本及基金扣除	-	-	6,966	-	-	6,966

序号	名称	2019	2020	2021	2022	2023	合计
7.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	37	-	-	37
7.2.2	住房保障基金	-	-	2,310	-	-	2,310
7.2.3	水利建设基金	-	-	2,310	-	-	2,310
7.2.4	教育基金	-	-	2,310	-	-	2,310
7.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	17,633	-	-	17,633
8	肖阳河西土地储备项目						
8.1	年度土地出让收入	-	-	-	20,399	-	20,399
8.2	政策性成本及基金扣除	-	-	-	5,904	-	5,904
8.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	-	31	-	31
8.2.2	住房保障基金	-	-	-	1,958	-	1,958
8.2.3	水利建设基金	-	-	-	1,958	-	1,958
8.2.4	教育基金	-	-	-	1,958	-	1,958
8.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	-	14,495	-	14,495
9	肖阳河东土地储备项目						
9.1	年度土地出让收入	-	-	-	139,200	-	139,200
9.2	政策性成本及基金扣除	-	-	-	40,325	-	40,325
9.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	-	209	-	209
9.2.2	住房保障基金	-	-	-	13,372	-	13,372
9.2.3	水利建设基金	-	-	-	13,372	-	13,372
9.2.4	教育基金	-	-	-	13,372	-	13,372
9.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	-	98,875	-	98,875
10	和平路东土地储备项目						
10.1	年度土地出让收入	-	-	97,800	-	-	97,800
10.2	政策性成本及基金扣除	-	-	28,327	-	-	28,327
10.2.1	农开金出让面积×45元/m ² ×15%	-	-	147	-	-	147
10.2.2	住房保障基金	-	-	9,394	-	-	9,394
10.2.3	水利建设基金	-	-	9,394	-	-	9,394
10.2.4	教育基金	-	-	9,394	-	-	9,394

序号	名称	2019	2020	2021	2022	2023	合计
10.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	69,473	-	-	69,473
11	新城大道北土地储备项目						
11.1	年度土地出让收入	-	-	-	84,900	-	84,900
11.2	政策性成本及基金扣除	-	-	-	24,656	-	24,656
11.2.1	农开金出让面积 $\times 45$ 元 $\text{m}^2 \times 15\%$	-	-	-	127	-	127
11.2.2	住房保障基金	-	-	-	8,176	-	8,176
11.2.3	水利建设基金	-	-	-	8,176	-	8,176
11.2.4	教育基金	-	-	-	8,176	-	8,176
11.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	-	60,244	-	60,244
12	桃花岭路南土地储备项目						
12.1	年度土地出让收入	-	-	-	90,900	-	90,900
12.2	政策性成本及基金扣除	-	-	-	26,525	-	26,525
12.2.1	农开金出让面积 $\times 45$ 元 $\text{m}^2 \times 15\%$	-	-	-	136	-	136
12.2.2	住房保障基金	-	-	-	8,796	-	8,796
12.2.3	水利建设基金	-	-	-	8,796	-	8,796
12.2.4	教育基金	-	-	-	8,796	-	8,796
12.3	可用于支付的土地出让收益	-	-	-	64,375	-	64,375

附件十：相关批复材料

仙桃市人民政府办公室

市人民政府办公室关于同意 仙桃市 2018 年城区经营性土地储备计划的 批 复

市土地储备中心：

你单位《关于 2018 年城区经营性土地收储的请示》（仙土储〔2018〕9 号）收悉。经市人民政府研究，原则同意你单位拟定的 2018 年土地储备计划。请你单位会同有关地方和部门，抓紧组织实施，确保按计划完成 2018 年城区经营性土地收储工作。

仙桃市人民政府办公室

2018 年 8 月 21 日

仙桃市人民政府办公室

市人民政府办公室关于同意 申报仙桃市 2018 年土地储备专项债券的批复

市土地储备中心：

你单位《关于 2018 年仙桃市土地储备专项债券申报的请示》
（仙土储〔2018〕10 号）收悉。经市人民政府研究，原则同意
向上申报仙桃市 2018 年土地储备专项债券 4.2 亿元。请你单位
会同市财政局，做好专项债券申报前期准备工作。


仙桃市人民政府办公室
2018 年 8 月 21 日

仙桃市土地储备项目

序号	项目	规划用途	土地面积 (公顷)	预计单价 (万元/公顷)	合计	计算期				
						2019	2020	2021	2022	2023
1	三友路	居住用地	10.33	4500	46485	-	-	-	46485	-
2	杨湖北	商住用地	6.53	4500	29400	-	-	29400	-	-
3	联发汽车城	商住用地	6.8	4500	30600	-	-	30600	-	-
4	河州大道北	商住用地	39.753	4500	178869	-	178869	-	-	-
5	河州街	商住用地	28.73	4500	129285	-	-	129285	-	-
6	仙桃路西	商住用地	1.75	4500	7875	-	-	7875	-	-
7	仙桃路东	商住用地	5.47	4500	24615	-	-	24615	-	-
8	向阳路西	商住用地	4.53	4500	20385	-	-	-	20385	-
9	向阳路东	商住用地	30.93	4500	139215	-	-	-	139215	-
10	和平路东	商住用地	21.73	4500	97785	-	-	97785	-	-
11	新城大道	商住用地	18.87	4500	84915	-	-	-	84915	-
12	桃花岭路南	商住用地	20.20	4500	90900	-	-	-	90900	-
13	合计				880197	-	178869	319499	381898	-

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）深圳分所（“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。