



德勤

**2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券（一期）
——2018 年湖北省专项债券（六期）**

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

致十堰市财政局:

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,即我们对十堰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十堰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



项目经理: 刘育维

二零一八年八月

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.....	6
四、总体评估.....	6
附件一：各片区资金覆盖倍数	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.....	13
附件五：各区县债券还本付息表.....	16
附件六：各区县收益与融资平衡测算表.....	19
附件七：压力测试表.....	25
附件八：期末项目累计现金结存	27

2018 年湖北省十堰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**

十堰市土地储备专项债券项目收储土地涉及十堰市、郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县六大区域。十堰市位于湖北省西北部，与鄂、豫、陕、渝四省市交界。十堰市全境东西长约 200.00 公里，南北宽约 195.50 公里，全境面积 23,680.00 平方公里，全市总人口 346.00 万。2017 年，十堰实现生产总值 1,632.00 亿元，按可比价格计算，同比增长 10%。

为服务十堰市及其郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县的建设和发展需要，集约利用土地，十堰市计划实施本次土地储备项目。湖北省十堰市土地储备（第一期）项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

1. 十堰市本级 2018 年土地储备专项债项目包括火车站北广场片区 220.00 亩、岩洞沟片区 500.00 亩、中岳路片区 120.00 亩、火箭路沿线 550.00 亩、北京路延长线片区 500.00 亩、凯旋大道 20.00 亩。
2. 郧西县 2018 年土地储备专项债项目包括商贸古城项目和郧西河夹扶贫产业园，其中商贸古城项目收储土地面积 14.00 公顷，规划用途为商住用地，位于郧西县城关镇东营村、吴家营村；郧西河夹扶贫产业园收储土地面积 58.30 公顷，规划土地用途为工业用地，位于郧西县河夹镇箭流铺村、杨家湾村、龙窝村。
3. 丹江口市 2018 年土地储备专项债项目占地面积 453.60 亩，具体地块为右岸新城区的 I-2 号地块、II-1 号地块、VI-2 号地块、VI-5 号地块、VI-6 号地块、沿江大道江之舟片区共计 6 宗土地。

4. 竹溪县 2018 年土地储备专项债项目土地面积 83.70 公顷（1,255.47 亩），位于竹溪县东城新区船型寨，东至竹溪北侧兴界路延长线，南至竹溪河，西至竹溪河支流，北至莲花塘。可流转出让用地面积为 83.70 公顷（1,255.47 亩），全部为集体土地。
5. 竹山县 2018 年土地储备专项债项目规划面积 2,825.00 亩，主要建设内容为场地平整，园区道路硬化、园区绿化、给排水配套及其他附属配套设施。
6. 房县 2018 年土地储备专项债项目收储土地面积为 125.36 亩，项目名称为西关印象度假体验区，土地规划用途为住宿餐饮，宗地位于小西关社区、中西关社区、泉水村。

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，结合湖北省十堰市 2018 年土地收储计划，十堰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，十堰市本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.54 倍，郧西县专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.66 倍，丹江口市土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.22 倍，竹溪县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.11 倍，竹山县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.44 倍，房县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.42 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 161,909 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 157,095 万元，建设期利息 4,727，债券发行费用合计为 86 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	54,700	2,060	40	56,800
2	郧西县	12,500	651	11	13,162
3	丹江口市	14,500	569	14	15,082
4	竹溪县	15,693	824	10	16,527
5	竹山县	54,582	623	8	55,213
6	房县	5,120	-	4	5,124
7	合计	157,095	4,727	86	161,909

1.2 资金筹措

本项目总投资 161,909 万元，政府通过发行土地储备专项债券筹集 86,235 万元。其中，十堰市本级及其各区县债券分配额度分别为 40,000 万元、10,801 万元、13,800 万元、10,000 万元、7,566 万元及 4,068 万元，资金筹措情况详见表 2 和附件三。

其余资金由财政统筹安排其他资金 75,674 万元，其中十堰市本级、郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县其他资金分别为 16,800 万元、2,361 万元、1,282 万元、6,527 万元、47,647 万元及 1,056 万元。

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	16,800	40,000	56,800
2	郧西县	2,361	10,801	13,162
3	丹江口市	1,282	13,800	15,082
4	竹溪县	6,527	10,000	16,527
5	竹山县	47,647	7,566	55,213
6	房县	1,056	4,068	5,124
7	合计	75,674	86,235	161,909

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 161,909 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十堰市本级土地储备项目可实现土地出让收益 267,263 万元，累计支付债券本息 48,240 万元；郧西县土地储备项目可实现土地出让收益 21,668 万元，累计支付债券本息 13,026 万元；丹江口市土地储备项目可实现土地出让收益 36,924 万元，累计支付债券本息 16,643 万元；竹溪县土地储备项目可实现土地出让收益 61,612 万元，累计支付债券本息 12,060 万元；竹山县土地储备项目可实现土地出让收益 49,631 万元，累计支付债券本息 9,125 万元；房县土地储备

项目可实现土地出让收益 6,958 万元，累计支付债券本息 4,906 万元。详见附件四和附件五。

十堰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）分别为 5.54、1.66、2.22、5.11、5.44 及 1.42。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	十堰市土地储备项目	56,800	267,263	40,000	8,240	5.54
2	郧西县土地储备项目	13,162	21,668	10,801	2,225	1.66
3	丹江口市土地储备项目	15,083	36,924	13,800	2,843	2.22
4	竹溪县土地储备项目	16,527	61,612	10,000	2,060	5.11
5	竹山县土地储备项目	55,213	49,631	7,566	1,559	5.44
6	房县土地储备项目	5,124	6,958	4,068	838	1.42

2. 资金稳定性

十堰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，本期十堰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；十堰市本级及其各区县均在 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 和附件五：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1 市本级	44,260	184,341	266,027	264,379	262,731	221,083
2 郧西县	6,641	606	2,221	11,458	20,539	9,293
3 丹江口市	6,934	18,022	36,356	35,787	35,219	20,850
4 竹溪县	4,059	717	12,322	30,394	54,627	50,376
5 竹山县	22,188	22,204	26,813	39,994	49,007	41,129
6 房县	-	1,224	3,144	6,455	6,287	2,052

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，本期十堰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、总体评估

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十堰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：各片区资金覆盖倍数

表 1-1 十堰市土地储备项目各片区资金覆盖倍数

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	预计融资成本	资金覆盖倍数
(一)	十堰市土地储备项目	56,800	267,263	40,000	8,240	5.54
1	北京路延长线	13,405	90,195	9,600	1,978	7.79
2	中岳路片区	4,375	10,647	3,200	659	2.76
3	火箭路沿线	15,134	86,334	10,000	2,060	7.16
4	火车站北广场片区	8,213	35,286	6,000	1,236	4.88
5	岩洞沟片区	13,405	40,195	9,600	1,978	3.47
6	凯旋大道	2,268	4,608	1,600	330	2.39
(二)	郧西县土地储备项目	13,162	21,668	10,801	2,225	1.66
1	郧西县扶贫产业园	7,245	7,524	5,801	1,195	1.08
2	商贸古城	5,917	14,144	5,000	1,030	2.35
(三)	丹江口市土地储备项目	15,082	36,924	13,800	2,843	2.22
1	天柱路与武当大道交汇处 I-2	5,267	13,796	4,820	993	2.22
2	天柱路与武当大道交汇处 II-1	639	1,673	584	120	2.37
3	石家庄路与明珠路交汇处 VI-2	1,313	3,434	1,201	247	2.37
4	汉江大道与石家庄路交汇处 VI-5	1,797	4,703	1,645	339	2.37
5	汉江大道与武当大道交汇处 VI-6	2,775	7,264	2,539	523	2.37
6	沿江大道江之舟片区	3,291	6,054	3,011	620	1.67
(四)	竹溪县土地储备项目	16,527	61,612	10,000	2,060	5.11
(五)	竹山县土地储备项目	55,213	49,631	7,566	1,559	5.44
(六)	房县土地储备项目	5,124	6,958	4,068	838	1.42

附件二：各区县总投资估算表

表 2-1 十堰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 年	2019 年	2020 年	合计
1	建设投资	12,500	39,200	3,000	54,700
1.1	北京路延长线	1,000	12,000	-	13,000
1.2	中岳路片区	3,040	1,200	-	4,240
1.3	火箭路沿线	300	11,000	3,000	14,300
1.4	火车站北广场片区	5,960	2,000	-	7,960
1.5	岩洞沟片区	-	13,000	-	13,000
1.6	凯旋大道	2,200	-	-	2,200
2	建设期债券利息	-	1,648	412	2,060
3	债券发行费	40	-	-	40
4	总投资估算	12,540	40,848	3,412	56,800

表 2-2 郧西县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
1	建设投资	6,510	5,590	400	12,500
1.1	郧西县河夹扶贫产业园	2,910	4,090	-	7,000
1.2	郧西县商贸古城	3,600	1,500	400	5,500
2	建设期债券利息	-	445	206	651
3	债券发行费	11	-	-	11
4	总投资估算	6,521	6,035	606	13,162

表 2-3 丹江口市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	合计
1	建设投资	7,566	6,934	14,500
2	建设期债券利息	-	569	569
3	债券发行费用	14	-	14
4	总投资	7,580	7,503	15,083

表 2-4 竹溪县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1 建设投资	7,819	5,222	2,652	15,693
1.1 征地拆迁补偿费	5,004	3,342	1,697	10,044
1.2 土地开发建设费	2,502	1,671	849	5,022
1.3 其他支出	313	209	106	628
2 建设期债券利息	-	412	412	824
3 债券发行费用	10	-	-	10
4 合计	7,829	5,634	3,064	16,527

表 2-5 竹山县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1 建设投资	38,207	10,916	5,458	54,582
1.1 征地拆迁补偿费	4,595	1,313	656	6,564
1.2 土地开发建设费	33,613	9,604	4,802	48,018
2 建设期债券利息	-	312	312	623
3 债券发行费用	8	-	-	8
4 总投资	38,215	11,228	5,770	55,213

表 2-6 房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
1 建设投资	5,120	5,120
1.1 房土储[2018]18 号宗地	5,120	5,120
2 建设期债券利息	-	-
3 债券发行费用	4	4
4 总投资	5,124	5,124

附件三：各区县总投资估算及资金筹措表

表 1-1 十堰市本级土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	22.08%	71.92%	6.01%	100.00%
1	总投资	12,540	40,848	3,412	56,800
1.1	征地拆迁补偿费	9,100	8,000	-	17,100
1.2	土地开发建设费	3,400	31,200	3,000	37,600
1.3	其他支出	-	-	-	-
1.4	建设期债券利息	-	1,648	412	2,060
1.5	债券发行费用	40	-	-	40
2	资金筹措	56,800	-	-	56,800
2.1	其他资金	16,800	-	-	16,800
2.2	专项债券	40,000	-	-	40,000

表 3-2 郧西县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	49.54%	45.85%	4.60%	100.00%
1	总投资	6,521	6,035	606	13,162
1.1	征地拆迁补偿费	5,640	3,200	-	8,840
1.2	土地开发建设费	870	2,390	400	3,660
1.3	其他支出	-	-	-	-
1.4	建设期债券利息	-	445	206	651
1.5	债券发行费用	11	-	-	11
2	资金筹措	13,162	-	-	13,162
2.1	其他资金	2,361	-	-	2,361
2.2	专项债券	10,801	-	-	10,801

表 3-3 丹江口市土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	合计
序号	建设进度	50.26%	49.74%	100.00%
1	总投资	7,580	7,502	15,082
1.1	征地拆迁补偿费	5,681	5,206	10,887
1.2	土地开发建设费	804	738	1,542
1.3	其他支出	1,081	990	2,071
1.4	建设期债券利息	-	568	568
1.5	债券发行费用	14	-	14
2	资金筹措	14,514	568	15,082
2.1	其他资金	714	568	1,282
2.2	专项债券	13,800	-	13,800

表 3-4 竹溪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 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	47.37%	34.09%	18.54%	100.00%
1	总投资	7,829	5,634	3,064	16,527
1.1	征地拆迁补偿费	5,004	3,342	1,697	10,043
1.2	土地开发建设费	2,502	1,671	848	5,022
1.3	其他支出	313	209	106	628
1.4	建设期债券利息	-	412	412	824
1.5	债券发行费用	10	-	-	10
2	资金筹措	11,888	2,291	2,348	16,527
2.1	其他资金	1,888	2,291	2,348	6,527
2.2	专项债券	10,000	-	-	10,000

表 3-5 竹山县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	69.21%	20.34%	10.45%	100.00%
1	总投资	38,215	11,228	5,770	55,213
1.1	征地拆迁补偿费	4,595	1,313	656	6,564
1.2	土地开发建设费	33,612	9,604	4,802	48,018
1.3	建设期债券利息	-	312	312	623
1.4	债券发行费用	8	-	-	8
2	资金筹措	55,213	-	-	55,213
2.1	其他资金	47,647	-	-	47,647
2.2	专项债券	7,566	-	-	7,566

表 3-6 房县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	合计
序号	建设进度	100.00%	100.00%
1	总投资	5,124	5,124
1.1	征地拆迁补偿费	670	670
1.2	土地建设开发费	3,150	3,150
1.3	其他支出	1,300	1,300
1.4	建设期债券利息	-	-
1.5	债券发行费用	4	4
2	资金筹措	5,124	5,124
2.1	其他资金	1,056	1,056
2.2	专项债券	4,068	4,068

附件四：各区县土地出让收入表

表 4-1 十堰市本级土地出让收入表

单位：人民币万元

年度	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	207,600	99,000	306,600
面积（亩）	1,360.00	550.00	1,910.00
减： 国有土地收益基金	10,380	4,950	15,330
农业土地开发基金	721	291	1,012
农田水利建设基金	5,190	2,475	7,665
教育基金	5,190	2,475	7,665
城镇廉租住房保障资金	5,190	2,475	7,665
用于资金平衡相关收益	180,929	86,334	267,263

表 4-2 郧西市土地出让收入表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让收入	2,550	11,626	11,464	25,640
面积（亩）	300.00	405.00	387.00	1,092.00
减： 农田水利建设基金	30	648	646	1,324
教育基金	30	648	646	1,324
城镇廉租住房保障资金	30	648	646	1,324
用于资金平衡相关收益	2,460	9,682	9,526	21,668

表 4-3 丹江口市土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	20,691	21,690	42,381
面积（亩）	236.70	216.90	453.60
减： 国有土地收益基金	1,034	1,085	2,119
农业土地开发基金	83	76	158
农田水利建设基金	517	542	1,059
教育基金	517	542	1,059
城镇廉租住房保障资金	517	542	1,059
用于资金平衡相关收益	18,021	18,903	36,924

表 4-4 竹溪县土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入	13,810	20,715	27,621	6,905	69,053
面积（亩）	251.09	376.64	502.19	125.55	1,255.47
减：国有土地收益基金	414	621	829	207	2,072
农业土地开发基金	38	57	75	19	188
农田水利建设基金	345	518	691	173	1,727
教育基金	345	518	691	173	1,727
城镇廉租住房保障资金	345	518	691	173	1,727
用于资金平衡相关收益	12,323	18,481	24,644	6,160	61,612

表 4-5 竹山县土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让收入	6,000	13,000	12,000	15,600	10,781	57,381
面积（亩）	300.00	650.00	600.00	780.00	539.05	2,869.05
减：上划省新增建设用地有 偿使用费	1	1	1	1	1	5
国有土地收益基金	300	650	600	780	539	2,869
农业土地开发基金	60	130	120	157	107	574
农田水利建设基金	150	325	300	390	269	1,434
教育基金	150	325	300	390	269	1,434
城镇廉租住房保障资金	150	325	300	390	269	1,434
用于资金平衡相关收益	5,189	11,244	10,379	13,492	9,327	49,630.55

表 4-6 房县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018 年	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	1,504	2,256	3,762	7,522
面积（亩）	25.07	37.61	62.68	125.36
减：农田水利建设基金	38	56	94	188
教育基金	38	56	94	188
城镇廉租住房保障资金	38	56	94	188
用于资金平衡相关收益	1,391	2,087	3,480	6,958

附件五：各区县债券还本付息表

表 5-1 十堰市本级债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	
本期专项债券发行	40,000	-	-	-	-	-	40,000
利息支出	-	1,648	1,648	1,648	1,648	1,648	8,240
本期还款	-	1,648	1,648	1,648	1,648	41,648	48,240
其中：还本	-	-	-	-	-	40,000	40,000
付息	-	1,648	1,648	1,648	1,648	1,648	8,240
期末专项债券余额	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	-

表 5-2 郧西县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	10,801	10,801	10,801	10,801	10,801	
本期专项债券发行	10,801	-	-	-	-	-	10,801
利息支出	-	445	445	445	445	445	2,225
本期还款	-	445	445	445	445	11,246	13,026
其中：还本	-	-	-	-	-	10,801	10,801
付息	-	445	445	445	445	445	2,225
期末专项债券余额	10,801	10,801	10,801	10,801	10,801	-	-

表 5-3 丹江口市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	13,800	13,800	13,800	13,800	13,800	
本期专项债券发行	13,800	-	-	-	-	-	13,800
利息支出	-	569	569	569	569	569	2,843
本期还款	-	569	569	569	569	14,369	16,643
其中：还本	-	-	-	-	-	13,800	13,800
付息	-	569	569	569	569	569	2,843
期末专项债券余额	13,800	13,800	13,800	13,800	13,800	-	

表 5-4 竹溪县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
本期专项债券发行	10,000	-	-	-	-	-	10,000
利息支出	-	412	412	412	412	412	2,060
本期还款	-	412	412	412	412	10,412	12,060
其中：还本	-	-	-	-	-	10,000	10,000
付息	-	412	412	412	412	412	2,060
期末专项债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-	

表 5-5 竹山县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%	-	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	7,566	7,566	7,566	7,566	7,566	-
本期专项债券发行	7,566	-	-	-	-	-	7,566
利息支出	-	312	312	312	312	312	1,559
本期还款	-	312	312	312	312	7,878	9,125
其中：还本	-	-	-	-	-	7,566	7,566
付息	-	312	312	312	312	312	1,559
期末专项债券余额	7,566	7,566	7,566	7,566	7,566	-	-

表 5-6 房县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%	-	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	4,068	4,068	4,068	4,068	4,068	-
本期专项债券发行	4,068	-	-	-	-	-	4,068
利息支出	-	168	168	168	168	168	838
本期还款	-	168	168	168	168	4,236	4,906
其中：还本	-	-	-	-	-	4,068	4,068
付息	-	168	168	168	168	168	838
期末专项债券余额	4,068	4,068	4,068	4,068	4,068	-	-

附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 6-1 十堰市本级收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	16,800	-	-	-	-	-	16,800
债券资金流入	40,000	-	-	-	-	-	40,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	180,929	86,334	-	-	-	267,263
现金流入总额	56,800	180,929	86,334	-	-	-	324,063
现金流出							
建设期资金流出	12,500	39,200	3,000	-	-	-	54,700
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	40	-	-	-	-	-	40
债券还本付息	-	1,648	1,648	1,648	1,648	41,648	48,240
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	12,540	40,848	4,648	1,648	1,648	41,648	102,980
现金净流量							
当年项目现金净流入	44,260	140,081	81,686	-1,648	-1,648	-41,648	
期末项目累计现金结存额	44,260	184,341	266,027	264,379	262,731	221,083	
本息资金覆盖倍数	5.54						

表 6-2 郾西县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	2,361	-	-	-	-	-	2,361
债券资金流入	10,801	-	-	-	-	-	10,801
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	2,460	9,682	9,526	-	21,668
现金流入总额	13,162	-	2,460	9,682	9,526	-	34,830
现金流出							
建设期资金流出	6,510	5,590	400	-	-	-	12,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	11	-	-	-	-	-	11
债券还本付息	-	445	445	445	445	11,246	13,026
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	6,521	6,035	845	445	445	11,246	25,537
现金净流量							
当年项目现金净流入	6,641	-6,035	1,615	9,237	9,081	-11,246	-
期末项目累计现金结存额	6,641	606	2,221	11,458	20,539	9,293	-
本息资金覆盖倍数	1.66						

表 6-3 丹江口市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	714	569	-	-	-	-	1,282
债券资金流入	13,800	-	-	-	-	-	13,800
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	18,022	18,903	-	-	-	36,924
现金流入总额	14,514	18,590	18,903	-	-	-	52,007
现金流出							
建设期资金流出	7,566	6,934	-	-	-	-	14,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	14	-	-	-	-	-	14
债券还本付息	-	569	569	569	569	14,369	16,643
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,580	7,520	569	569	569	14,369	31,175
现金净流量							
当年项目现金净流入	6,934	8,419	15,547	-569	-569	-14,369	-
期末项目累计现金结存额	6,934	18,022	36,356	35,787	35,219	20,850	-
本息资金覆盖倍数	2.22						

表 6-4 竹溪县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	1,889	2,291	2,348	-	-	-	6,527
债券资金流入	10,000	-	-	-	-	-	10,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	-	-	12,322	18,484	24,645	6,161	61,613
现金流入总额	11,889	2,291	14,670	18,484	24,645	6,161	78,140
现金流出							
建设期资金流出	7,819	5,235	2,665	-	-	-	15,719
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	10	-	-	-	-	-	10
债券还本付息	-	412	412	412	412	10,412	12,060
现金流出总额	7,829	5,647	3,077	412	412	10,412	27,789
现金净流量							
当年项目现金净流入	4,059	-3,343	11,606	18,072	24,233	-4,251	-
期末项目累计现金结存额	4,059	717	12,322	30,394	54,627	50,376	-
本息资金覆盖倍数	5.11						

表 6-5 竹山县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	47,647	-	-	-	-	-	47,647
债券资金流入	7,566	-	-	-	-	-	7,566
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	6,000	13,000	12,000	15,600	10,781		57,381
现金流入总额	61,213	13,000	12,000	15,600	10,781		112,594
现金流出							
建设期资金流出	38,207	10,916	5,458		-	-	54,582
运营期经营成本	810	1,756	1,621	2,107	1,456	-	7,750
债券发行费用	8	-	-	-	-	-	8
债券还本付息	-	312	312	312	312	7,878	9,125
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	39,025	12,984	7,391	2,419	1,768	7,878	71,465
现金净流量							
当年项目现金净流入	22,188	16	4,609	13,181	9,013	-7,878	
期末项目累计现金结存额	22,188	22,204	26,813	39,994	49,007	41,129	
本息资金覆盖倍数	5.44						

表 6-6 房县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	1,056	-	-	-	-	-	1,056
债券资金流入	4,068	-	-	-	-	-	4,068
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	1,392	2,087	3,479	-	-	6,958
现金流入总额	5,124	1,392	2,087	3,479	-	-	12,082
现金流出							
建设期资金流出	5,120	-	-	-	-	-	5,120
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	4	-	-	-	-	-	4
债券还本付息	-	168	168	168	168	4,236	4,906
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	5,124	168	168	168	168	4,236	10,030
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	1,224	1,920	3,311	-168	-4,236	-
期末项目累计现金结存额	-	1,224	3,144	6,455	6,287	2,052	-
本息资金覆盖倍数	1.42						

附件七：压力测试表

表 7-1 十堰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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.83	5.02	5.21	5.40	5.58	5.77	5.96	6.15	6.33
债券本息覆盖倍数	3.83	4.23	4.65	5.09	5.54	6.01	6.51	7.02	7.55
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	5.77	5.72	5.68	5.63	5.58	5.54	5.49	5.45	5.41
债券本息覆盖倍数	5.74	5.69	5.64	5.59	5.54	5.49	5.45	5.40	5.36

表 7-2 郧西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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.11	1.25	1.40	1.55	1.71	1.88	2.06	2.25	2.45
债券本息覆盖倍数	1.06	1.20	1.35	1.50	1.66	1.83	2.01	2.20	2.40
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.76	1.75	1.74	1.73	1.71	1.70	1.69	1.68	1.67
债券本息覆盖倍数	1.72	1.71	1.69	1.68	1.66	1.65	1.64	1.62	1.61

表 7-3 丹江口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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.74	1.87	2.00	2.13	2.25	2.38	2.51	2.63	2.76
债券本息覆盖倍数	1.37	1.56	1.77	1.99	2.22	2.46	2.72	2.99	3.27
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	2.33	2.31	2.29	2.27	2.25	2.24	2.22	2.20	2.18
债券本息覆盖倍数	2.30	2.28	2.26	2.24	2.22	2.20	2.18	2.16	2.15

表 7-4 竹溪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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.39	4.66	4.94	5.21	5.48	5.76	6.03	6.31	6.58
债券本息覆盖倍数	4.09	4.34	4.60	4.85	5.11	5.36	5.62	5.88	6.13
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	5.59	5.56	5.54	5.51	5.48	5.46	5.43	5.41	5.38
债券本息覆盖倍数	5.22	5.19	5.16	5.14	5.11	5.08	5.06	5.03	5.01

表 7-5 竹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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.36	4.64	4.93	5.22	5.51	5.80	6.08	6.37	6.66
债券本息覆盖倍数	4.29	4.58	4.86	5.15	5.44	5.73	6.01	6.30	6.59
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	5.69	5.64	5.60	5.55	5.51	5.46	5.42	5.38	5.34
债券本息覆盖倍数	5.63	5.58	5.53	5.49	5.44	5.39	5.35	5.30	5.26

表 7-6 房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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.19	1.25	1.30	1.36	1.42	1.47	1.53	1.59	1.65
债券本息覆盖倍数	1.19	1.25	1.30	1.36	1.42	1.47	1.53	1.59	1.65
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.47	1.46	1.44	1.43	1.42	1.41	1.39	1.38	1.37
债券本息覆盖倍数	1.47	1.46	1.44	1.43	1.42	1.41	1.39	1.38	1.37

附件八：期末项目累计现金结存

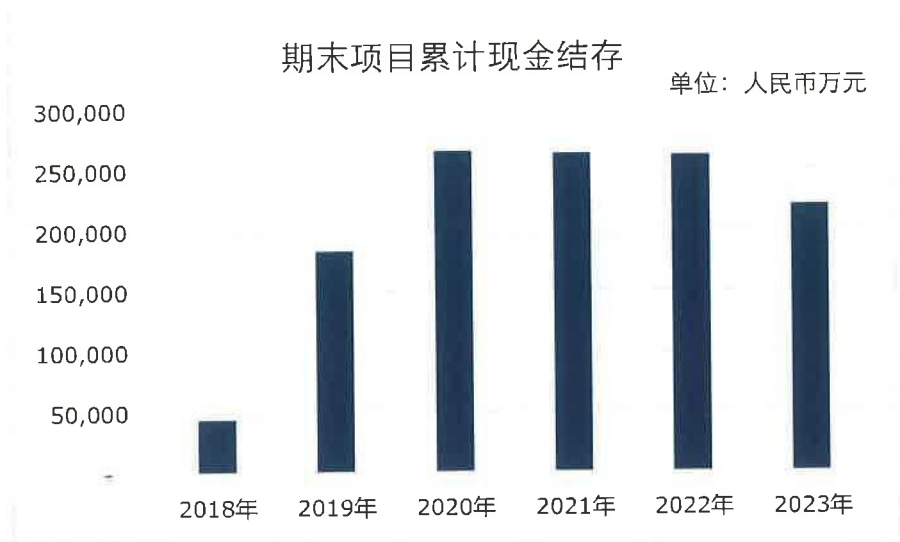


图 1：十堰市本级债券存续期内的资金留存情况



图 2：郧西县债券存续期内的资金留存情况



图 3：丹江口市债券存续期内的资金留存情况



图 4：竹溪县债券存续期内的资金留存情况

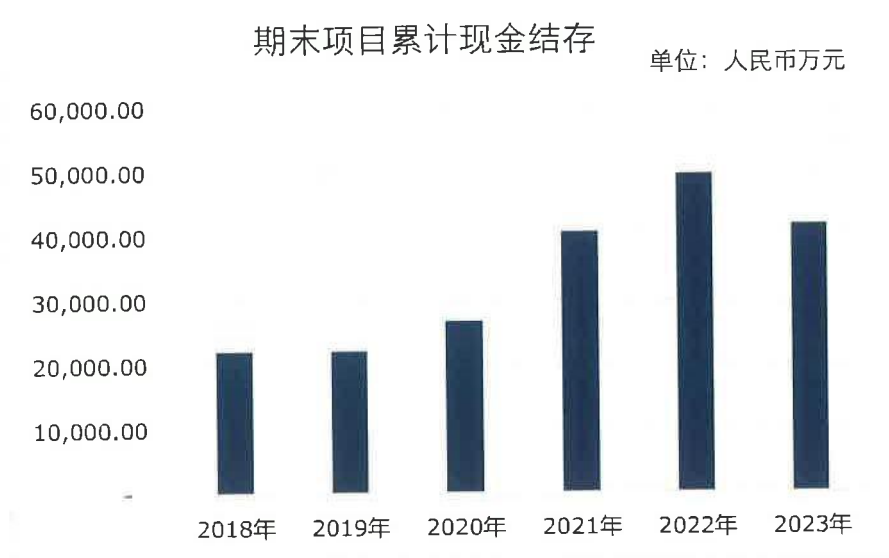


图 5：竹山县债券存续期内的资金留存情况

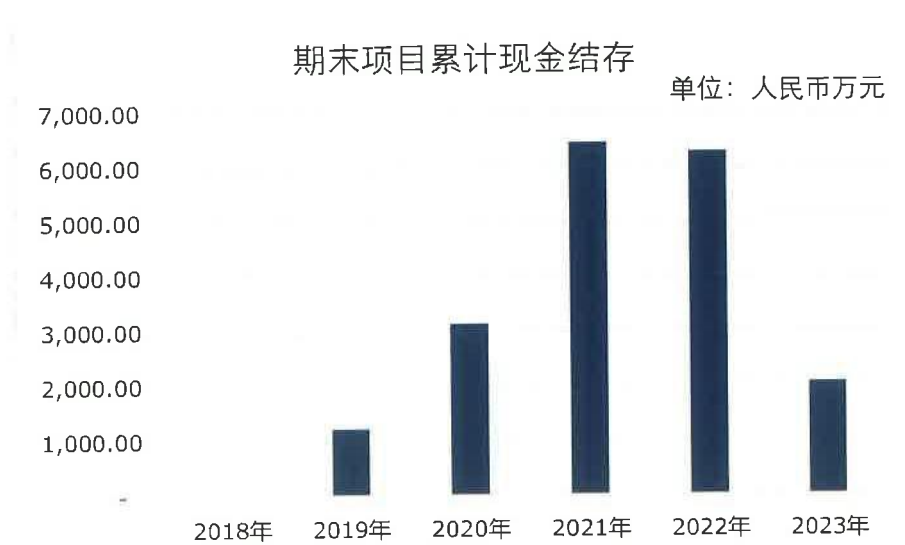


图 6：房县债券存续期内的资金留存情况



德勤

**2018 年湖北省十堰市土地储备专项债券（一期）
——2018 年湖北省专项债券（六期）**

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

致十堰市财政局:

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,即我们对十堰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十堰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



项目经理: 刘育维

二零一八年八月

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.....	6
四、总体评估.....	6
附件一：各片区资金覆盖倍数	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	13
附件五：各区县债券还本付息表	16
附件六：各区县收益与融资平衡测算表.....	19
附件七：压力测试表.....	25
附件八：期末项目累计现金结存	27

2018 年湖北省十堰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**

十堰市土地储备专项债券项目收储土地涉及十堰市、郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县六大区域。十堰市位于湖北省西北部，与鄂、豫、陕、渝四省市交界。十堰市全境东西长约 200.00 公里，南北宽约 195.50 公里，全境面积 23,680.00 平方公里，全市总人口 346.00 万。2017 年，十堰实现生产总值 1,632.00 亿元，按可比价格计算，同比增长 10%。

为服务十堰市及其郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县的建设和发展需要，集约利用土地，十堰市计划实施本次土地储备项目。湖北省十堰市土地储备（第一期）项目（以下简称“本项目”）基本情况如下：

1. 十堰市本级 2018 年土地储备专项债项目包括火车站北广场片区 220.00 亩、岩洞沟片区 500.00 亩、中岳路片区 120.00 亩、火箭路沿线 550.00 亩、北京路延长线片区 500.00 亩、凯旋大道 20.00 亩。
2. 郧西县 2018 年土地储备专项债项目包括商贸古城项目和郧西河夹扶贫产业园，其中商贸古城项目收储土地面积 14.00 公顷，规划用途为商住用地，位于郧西县城关镇东营村、吴家营村；郧西河夹扶贫产业园收储土地面积 58.30 公顷，规划土地用途为工业用地，位于郧西县河夹镇箭流铺村、杨家湾村、龙窝村。
3. 丹江口市 2018 年土地储备专项债项目占地面积 453.60 亩，具体地块为右岸新城区的 I-2 号地块、II-1 号地块、VI-2 号地块、VI-5 号地块、VI-6 号地块、沿江大道江之舟片区共计 6 宗土地。

4. 竹溪县 2018 年土地储备专项债项目土地面积 83.70 公顷（1,255.47 亩），位于竹溪县东城新区船型寨，东至竹溪北侧兴界路延长线，南至竹溪河，西至竹溪河支流，北至莲花塘。可流转出让用地面积为 83.70 公顷（1,255.47 亩），全部为集体土地。
5. 竹山县 2018 年土地储备专项债项目规划面积 2,825.00 亩，主要建设内容为场地平整，园区道路硬化、园区绿化、给排水配套及其他附属配套设施。
6. 房县 2018 年土地储备专项债项目收储土地面积为 125.36 亩，项目名称为西关印像度假体验区，土地规划用途为住宿餐饮，宗地位于小西关社区、中西关社区、泉水村。

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，结合湖北省十堰市 2018 年土地收储计划，十堰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，十堰市本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.54 倍，郧西县专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.66 倍，丹江口市土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.22 倍，竹溪县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.11 倍，竹山县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.44 倍，房县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.42 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 161,909 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 157,095 万元，建设期利息 4,727，债券发行费用合计为 86 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	54,700	2,060	40	56,800
2	郧西县	12,500	651	11	13,162
3	丹江口市	14,500	569	14	15,082
4	竹溪县	15,693	824	10	16,527
5	竹山县	54,582	623	8	55,213
6	房县	5,120	-	4	5,124
7	合计	157,095	4,727	86	161,909

1.2 资金筹措

本项目总投资 161,909 万元，政府通过发行土地储备专项债券筹集 86,235 万元。其中，十堰市本级及其各区县债券分配额度分别为 40,000 万元、10,801 万元、13,800 万元、10,000 万元、7,566 万元及 4,068 万元，资金筹措情况详见表 2 和附件三。

其余资金由财政统筹安排其他资金 75,674 万元，其中十堰市本级、郧西县、丹江口市、竹溪县、竹山县、房县其他资金分别为 16,800 万元、2,361 万元、1,282 万元、6,527 万元、47,647 万元及 1,056 万元。

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	16,800	40,000	56,800
2	郧西县	2,361	10,801	13,162
3	丹江口市	1,282	13,800	15,082
4	竹溪县	6,527	10,000	16,527
5	竹山县	47,647	7,566	55,213
6	房县	1,056	4,068	5,124
7	合计	75,674	86,235	161,909

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 161,909 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十堰市本级土地储备项目可实现土地出让收益 267,263 万元，累计支付债券本息 48,240 万元；郧西县土地储备项目可实现土地出让收益 21,668 万元，累计支付债券本息 13,026 万元；丹江口市土地储备项目可实现土地出让收益 36,924 万元，累计支付债券本息 16,643 万元；竹溪县土地储备项目可实现土地出让收益 61,612 万元，累计支付债券本息 12,060 万元；竹山县土地储备项目可实现土地出让收益 49,631 万元，累计支付债券本息 9,125 万元；房县土地储备

项目可实现土地出让收益 6,958 万元，累计支付债券本息 4,906 万元。详见附件四和附件五。

十堰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）分别为 5.54、1.66、2.22、5.11、5.44 及 1.42。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	十堰市土地储备项目	56,800	267,263	40,000	8,240	5.54
2	郧西县土地储备项目	13,162	21,668	10,801	2,225	1.66
3	丹江口市土地储备项目	15,083	36,924	13,800	2,843	2.22
4	竹溪县土地储备项目	16,527	61,612	10,000	2,060	5.11
5	竹山县土地储备项目	55,213	49,631	7,566	1,559	5.44
6	房县土地储备项目	5,124	6,958	4,068	838	1.42

2. 资金稳定性

十堰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，本期十堰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；十堰市本级及其各区县均在 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 和附件五：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1 市本级	44,260	184,341	266,027	264,379	262,731	221,083
2 郧西县	6,641	606	2,221	11,458	20,539	9,293
3 丹江口市	6,934	18,022	36,356	35,787	35,219	20,850
4 竹溪县	4,059	717	12,322	30,394	54,627	50,376
5 竹山县	22,188	22,204	26,813	39,994	49,007	41,129
6 房县	-	1,224	3,144	6,455	6,287	2,052

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，本期十堰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、总体评估

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十堰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：各片区资金覆盖倍数

表 1-1 十堰市土地储备项目各片区资金覆盖倍数

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	预计融资成本	资金覆盖倍数
(一)	十堰市土地储备项目	56,800	267,263	40,000	8,240	5.54
1	北京路延长线	13,405	90,195	9,600	1,978	7.79
2	中岳路片区	4,375	10,647	3,200	659	2.76
3	火箭路沿线	15,134	86,334	10,000	2,060	7.16
4	火车站北广场片区	8,213	35,286	6,000	1,236	4.88
5	岩洞沟片区	13,405	40,195	9,600	1,978	3.47
6	凯旋大道	2,268	4,608	1,600	330	2.39
(二)	郧西县土地储备项目	13,162	21,668	10,801	2,225	1.66
1	郧西县扶贫产业园	7,245	7,524	5,801	1,195	1.08
2	商贸古城	5,917	14,144	5,000	1,030	2.35
(三)	丹江口市土地储备项目	15,082	36,924	13,800	2,843	2.22
1	天柱路与武当大道交汇处 I-2	5,267	13,796	4,820	993	2.22
2	天柱路与武当大道交汇处 II-1	639	1,673	584	120	2.37
3	石家庄路与明珠路交汇处 VI-2	1,313	3,434	1,201	247	2.37
4	汉江大道与石家庄路交汇处 VI-5	1,797	4,703	1,645	339	2.37
5	汉江大道与武当大道交汇处 VI-6	2,775	7,264	2,539	523	2.37
6	沿江大道江之舟片区	3,291	6,054	3,011	620	1.67
(四)	竹溪县土地储备项目	16,527	61,612	10,000	2,060	5.11
(五)	竹山县土地储备项目	55,213	49,631	7,566	1,559	5.44
(六)	房县土地储备项目	5,124	6,958	4,068	838	1.42

附件二：各区县总投资估算表

表 2-1 十堰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 年	2019 年	2020 年	合计
1	建设投资	12,500	39,200	3,000	54,700
1.1	北京路延长线	1,000	12,000	-	13,000
1.2	中岳路片区	3,040	1,200	-	4,240
1.3	火箭路沿线	300	11,000	3,000	14,300
1.4	火车站北广场片区	5,960	2,000	-	7,960
1.5	岩洞沟片区	-	13,000	-	13,000
1.6	凯旋大道	2,200	-	-	2,200
2	建设期债券利息	-	1,648	412	2,060
3	债券发行费	40	-	-	40
4	总投资估算	12,540	40,848	3,412	56,800

表 2-2 郧西县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
1	建设投资	6,510	5,590	400	12,500
1.1	郧西县河夹扶贫产业园	2,910	4,090	-	7,000
1.2	郧西县商贸古城	3,600	1,500	400	5,500
2	建设期债券利息	-	445	206	651
3	债券发行费	11	-	-	11
4	总投资估算	6,521	6,035	606	13,162

表 2-3 丹江口市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	合计
1	建设投资	7,566	6,934	14,500
2	建设期债券利息	-	569	569
3	债券发行费用	14	-	14
4	总投资	7,580	7,503	15,083

表 2-4 竹溪县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1 建设投资	7,819	5,222	2,652	15,693
1.1 征地拆迁补偿费	5,004	3,342	1,697	10,044
1.2 土地开发建设费	2,502	1,671	849	5,022
1.3 其他支出	313	209	106	628
2 建设期债券利息	-	412	412	824
3 债券发行费用	10	-	-	10
4 合计	7,829	5,634	3,064	16,527

表 2-5 竹山县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1 建设投资	38,207	10,916	5,458	54,582
1.1 征地拆迁补偿费	4,595	1,313	656	6,564
1.2 土地开发建设费	33,613	9,604	4,802	48,018
2 建设期债券利息	-	312	312	623
3 债券发行费用	8	-	-	8
4 总投资	38,215	11,228	5,770	55,213

表 2-6 房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
1 建设投资	5,120	5,120
1.1 房土储[2018]18 号宗地	5,120	5,120
2 建设期债券利息	-	-
3 债券发行费用	4	4
4 总投资	5,124	5,124

附件三：各区县总投资估算及资金筹措表

表 1-1 十堰市本级土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	22.08%	71.92%	6.01%	100.00%
1	总投资	12,540	40,848	3,412	56,800
1.1	征地拆迁补偿费	9,100	8,000	-	17,100
1.2	土地开发建设费	3,400	31,200	3,000	37,600
1.3	其他支出	-	-	-	-
1.4	建设期债券利息	-	1,648	412	2,060
1.5	债券发行费用	40	-	-	40
2	资金筹措	56,800	-	-	56,800
2.1	其他资金	16,800	-	-	16,800
2.2	专项债券	40,000	-	-	40,000

表 3-2 郧西县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	49.54%	45.85%	4.60%	100.00%
1	总投资	6,521	6,035	606	13,162
1.1	征地拆迁补偿费	5,640	3,200	-	8,840
1.2	土地开发建设费	870	2,390	400	3,660
1.3	其他支出	-	-	-	-
1.4	建设期债券利息	-	445	206	651
1.5	债券发行费用	11	-	-	11
2	资金筹措	13,162	-	-	13,162
2.1	其他资金	2,361	-	-	2,361
2.2	专项债券	10,801	-	-	10,801

表 3-3 丹江口市土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	合计
序号	建设进度	50.26%	49.74%	100.00%
1	总投资	7,580	7,502	15,082
1.1	征地拆迁补偿费	5,681	5,206	10,887
1.2	土地开发建设费	804	738	1,542
1.3	其他支出	1,081	990	2,071
1.4	建设期债券利息	-	568	568
1.5	债券发行费用	14	-	14
2	资金筹措	14,514	568	15,082
2.1	其他资金	714	568	1,282
2.2	专项债券	13,800	-	13,800

表 3-4 竹溪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 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	47.37%	34.09%	18.54%	100.00%
1	总投资	7,829	5,634	3,064	16,527
1.1	征地拆迁补偿费	5,004	3,342	1,697	10,043
1.2	土地开发建设费	2,502	1,671	848	5,022
1.3	其他支出	313	209	106	628
1.4	建设期债券利息	-	412	412	824
1.5	债券发行费用	10	-	-	10
2	资金筹措	11,888	2,291	2,348	16,527
2.1	其他资金	1,888	2,291	2,348	6,527
2.2	专项债券	10,000	-	-	10,000

表 3-5 竹山县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	69.21%	20.34%	10.45%	100.00%
1	总投资	38,215	11,228	5,770	55,213
1.1	征地拆迁补偿费	4,595	1,313	656	6,564
1.2	土地开发建设费	33,612	9,604	4,802	48,018
1.3	建设期债券利息	-	312	312	623
1.4	债券发行费用	8	-	-	8
2	资金筹措	55,213	-	-	55,213
2.1	其他资金	47,647	-	-	47,647
2.2	专项债券	7,566	-	-	7,566

表 3-6 房县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	合计
序号	建设进度	100.00%	100.00%
1	总投资	5,124	5,124
1.1	征地拆迁补偿费	670	670
1.2	土地建设开发费	3,150	3,150
1.3	其他支出	1,300	1,300
1.4	建设期债券利息	-	-
1.5	债券发行费用	4	4
2	资金筹措	5,124	5,124
2.1	其他资金	1,056	1,056
2.2	专项债券	4,068	4,068

附件四：各区县土地出让收入表

表 4-1 十堰市本级土地出让收入表

单位：人民币万元

年度	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	207,600	99,000	306,600
面积（亩）	1,360.00	550.00	1,910.00
减： 国有土地收益基金	10,380	4,950	15,330
农业土地开发基金	721	291	1,012
农田水利建设基金	5,190	2,475	7,665
教育基金	5,190	2,475	7,665
城镇廉租住房保障资金	5,190	2,475	7,665
用于资金平衡相关收益	180,929	86,334	267,263

表 4-2 郧西市土地出让收入表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让收入	2,550	11,626	11,464	25,640
面积（亩）	300.00	405.00	387.00	1,092.00
减： 农田水利建设基金	30	648	646	1,324
教育基金	30	648	646	1,324
城镇廉租住房保障资金	30	648	646	1,324
用于资金平衡相关收益	2,460	9,682	9,526	21,668

表 4-3 丹江口市土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	20,691	21,690	42,381
面积（亩）	236.70	216.90	453.60
减： 国有土地收益基金	1,034	1,085	2,119
农业土地开发基金	83	76	158
农田水利建设基金	517	542	1,059
教育基金	517	542	1,059
城镇廉租住房保障资金	517	542	1,059
用于资金平衡相关收益	18,021	18,903	36,924

表 4-4 竹溪县土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入	13,810	20,715	27,621	6,905	69,053
面积（亩）	251.09	376.64	502.19	125.55	1,255.47
减：国有土地收益基金	414	621	829	207	2,072
农业土地开发基金	38	57	75	19	188
农田水利建设基金	345	518	691	173	1,727
教育基金	345	518	691	173	1,727
城镇廉租住房保障资金	345	518	691	173	1,727
用于资金平衡相关收益	12,323	18,481	24,644	6,160	61,612

表 4-5 竹山县土地出让收入表

单位：人民币万元

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让收入	6,000	13,000	12,000	15,600	10,781	57,381
面积（亩）	300.00	650.00	600.00	780.00	539.05	2,869.05
减：上划省新增建设用地有 偿使用费	1	1	1	1	1	5
国有土地收益基金	300	650	600	780	539	2,869
农业土地开发基金	60	130	120	157	107	574
农田水利建设基金	150	325	300	390	269	1,434
教育基金	150	325	300	390	269	1,434
城镇廉租住房保障资金	150	325	300	390	269	1,434
用于资金平衡相关收益	5,189	11,244	10,379	13,492	9,327	49,630.55

表 4-6 房县土地出让收入表

单位：人民币万元

	2018 年	2019 年	2020 年	合计
土地出让收入	1,504	2,256	3,762	7,522
面积（亩）	25.07	37.61	62.68	125.36
减：农田水利建设基金	38	56	94	188
教育基金	38	56	94	188
城镇廉租住房保障资金	38	56	94	188
用于资金平衡相关收益	1,391	2,087	3,480	6,958

附件五：各区县债券还本付息表

表 5-1 十堰市本级债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	
本期专项债券发行	40,000	-	-	-	-	-	40,000
利息支出	-	1,648	1,648	1,648	1,648	1,648	8,240
本期还款	-	1,648	1,648	1,648	1,648	41,648	48,240
其中：还本	-	-	-	-	-	40,000	40,000
付息	-	1,648	1,648	1,648	1,648	1,648	8,240
期末专项债券余额	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	

表 5-2 郧西县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	10,801	10,801	10,801	10,801	10,801	
本期专项债券发行	10,801	-	-	-	-	-	10,801
利息支出	-	445	445	445	445	445	2,225
本期还款	-	445	445	445	445	11,246	13,026
其中：还本	-	-	-	-	-	10,801	10,801
付息	-	445	445	445	445	445	2,225
期末专项债券余额	10,801	10,801	10,801	10,801	10,801	-	

表 5-3 丹江口市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	13,800	13,800	13,800	13,800	13,800	
本期专项债券发行	13,800	-	-	-	-	-	13,800
利息支出	-	569	569	569	569	569	2,843
本期还款	-	569	569	569	569	14,369	16,643
其中：还本	-	-	-	-	-	13,800	13,800
付息	-	569	569	569	569	569	2,843
期末专项债券余额	13,800	13,800	13,800	13,800	13,800	-	

表 5-4 竹溪县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
本期专项债券发行	10,000	-	-	-	-	-	10,000
利息支出	-	412	412	412	412	412	2,060
本期还款	-	412	412	412	412	10,412	12,060
其中：还本	-	-	-	-	-	10,000	10,000
付息	-	412	412	412	412	412	2,060
期末专项债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-	

表 5-5 竹山县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%	-	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	7,566	7,566	7,566	7,566	7,566	-
本期专项债券发行	7,566	-	-	-	-	-	7,566
利息支出	-	312	312	312	312	312	1,559
本期还款	-	312	312	312	312	7,878	9,125
其中：还本	-	-	-	-	-	7,566	7,566
付息	-	312	312	312	312	312	1,559
期末专项债券余额	7,566	7,566	7,566	7,566	7,566	-	-

表 5-6 房县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%	-	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	4,068	4,068	4,068	4,068	4,068	-
本期专项债券发行	4,068	-	-	-	-	-	4,068
利息支出	-	168	168	168	168	168	838
本期还款	-	168	168	168	168	4,236	4,906
其中：还本	-	-	-	-	-	4,068	4,068
付息	-	168	168	168	168	168	838
期末专项债券余额	4,068	4,068	4,068	4,068	4,068	-	-

附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 6-1 十堰市本级收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	16,800	-	-	-	-	-	16,800
债券资金流入	40,000	-	-	-	-	-	40,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	180,929	86,334	-	-	-	267,263
现金流入总额	56,800	180,929	86,334	-	-	-	324,063
现金流出							
建设期资金流出	12,500	39,200	3,000	-	-	-	54,700
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	40	-	-	-	-	-	40
债券还本付息	-	1,648	1,648	1,648	1,648	41,648	48,240
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	12,540	40,848	4,648	1,648	1,648	41,648	102,980
现金净流量							
当年项目现金净流入	44,260	140,081	81,686	-1,648	-1,648	-41,648	
期末项目累计现金结存额	44,260	184,341	266,027	264,379	262,731	221,083	
本息资金覆盖倍数	5.54						

表 6-2 郾西县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	2,361	-	-	-	-	-	2,361
债券资金流入	10,801	-	-	-	-	-	10,801
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	2,460	9,682	9,526	-	21,668
现金流入总额	13,162	-	2,460	9,682	9,526	-	34,830
现金流出							
建设期资金流出	6,510	5,590	400	-	-	-	12,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	11	-	-	-	-	-	11
债券还本付息	-	445	445	445	445	11,246	13,026
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	6,521	6,035	845	445	445	11,246	25,537
现金净流量							
当年项目现金净流入	6,641	-6,035	1,615	9,237	9,081	-11,246	-
期末项目累计现金结存额	6,641	606	2,221	11,458	20,539	9,293	-
本息资金覆盖倍数	1.66						

表 6-3 丹江口市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	714	569	-	-	-	-	1,282
债券资金流入	13,800	-	-	-	-	-	13,800
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	18,022	18,903	-	-	-	36,924
现金流入总额	14,514	18,590	18,903	-	-	-	52,007
现金流出							
建设期资金流出	7,566	6,934	-	-	-	-	14,500
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	14	-	-	-	-	-	14
债券还本付息	-	569	569	569	569	14,369	16,643
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,580	7,520	569	569	569	14,369	31,175
现金净流量							
当年项目现金净流入	6,934	8,419	15,547	-569	-569	-14,369	-
期末项目累计现金结存额	6,934	18,022	36,356	35,787	35,219	20,850	-
本息资金覆盖倍数	2.22						

表 6-4 竹溪县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	1,889	2,291	2,348	-	-	-	6,527
债券资金流入	10,000	-	-	-	-	-	10,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	-	-	12,322	18,484	24,645	6,161	61,613
现金流入总额	11,889	2,291	14,670	18,484	24,645	6,161	78,140
现金流出							
建设期资金流出	7,819	5,235	2,665	-	-	-	15,719
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	10	-	-	-	-	-	10
债券还本付息	-	412	412	412	412	10,412	12,060
现金流出总额	7,829	5,647	3,077	412	412	10,412	27,789
现金净流量							
当年项目现金净流入	4,059	-3,343	11,606	18,072	24,233	-4,251	-
期末项目累计现金结存额	4,059	717	12,322	30,394	54,627	50,376	-
本息资金覆盖倍数	5.11						

表 6-5 竹山县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	47,647	-	-	-	-	-	47,647
债券资金流入	7,566	-	-	-	-	-	7,566
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	6,000	13,000	12,000	15,600	10,781		57,381
现金流入总额	61,213	13,000	12,000	15,600	10,781		112,594
现金流出							
建设期资金流出	38,207	10,916	5,458		-	-	54,582
运营期经营成本	810	1,756	1,621	2,107	1,456	-	7,750
债券发行费用	8	-	-	-	-	-	8
债券还本付息	-	312	312	312	312	7,878	9,125
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	39,025	12,984	7,391	2,419	1,768	7,878	71,465
现金净流量							
当年项目现金净流入	22,188	16	4,609	13,181	9,013	-7,878	
期末项目累计现金结存额	22,188	22,204	26,813	39,994	49,007	41,129	
本息资金覆盖倍数	5.44						

表 6-6 房县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	1,056	-	-	-	-	-	1,056
债券资金流入	4,068	-	-	-	-	-	4,068
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	1,392	2,087	3,479	-	-	6,958
现金流入总额	5,124	1,392	2,087	3,479	-	-	12,082
现金流出							
建设期资金流出	5,120	-	-	-	-	-	5,120
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	4	-	-	-	-	-	4
债券还本付息	-	168	168	168	168	4,236	4,906
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	5,124	168	168	168	168	4,236	10,030
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	1,224	1,920	3,311	-168	-4,236	-
期末项目累计现金结存额	-	1,224	3,144	6,455	6,287	2,052	-
本息资金覆盖倍数	1.42						

附件七：压力测试表

表 7-1 十堰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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.83	5.02	5.21	5.40	5.58	5.77	5.96	6.15	6.33
债券本息覆盖倍数	3.83	4.23	4.65	5.09	5.54	6.01	6.51	7.02	7.55
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	5.77	5.72	5.68	5.63	5.58	5.54	5.49	5.45	5.41
债券本息覆盖倍数	5.74	5.69	5.64	5.59	5.54	5.49	5.45	5.40	5.36

表 7-2 郧西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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.11	1.25	1.40	1.55	1.71	1.88	2.06	2.25	2.45
债券本息覆盖倍数	1.06	1.20	1.35	1.50	1.66	1.83	2.01	2.20	2.40
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.76	1.75	1.74	1.73	1.71	1.70	1.69	1.68	1.67
债券本息覆盖倍数	1.72	1.71	1.69	1.68	1.66	1.65	1.64	1.62	1.61

表 7-3 丹江口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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.74	1.87	2.00	2.13	2.25	2.38	2.51	2.63	2.76
债券本息覆盖倍数	1.37	1.56	1.77	1.99	2.22	2.46	2.72	2.99	3.27
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	2.33	2.31	2.29	2.27	2.25	2.24	2.22	2.20	2.18
债券本息覆盖倍数	2.30	2.28	2.26	2.24	2.22	2.20	2.18	2.16	2.15

表 7-4 竹溪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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.39	4.66	4.94	5.21	5.48	5.76	6.03	6.31	6.58
债券本息覆盖倍数	4.09	4.34	4.60	4.85	5.11	5.36	5.62	5.88	6.13
利率变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	5.59	5.56	5.54	5.51	5.48	5.46	5.43	5.41	5.38
债券本息覆盖倍数	5.22	5.19	5.16	5.14	5.11	5.08	5.06	5.03	5.01

表 7-5 竹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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	4.36	4.64	4.93	5.22	5.51	5.80	6.08	6.37	6.66
债券本息覆盖倍数	4.29	4.58	4.86	5.15	5.44	5.73	6.01	6.30	6.59
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	5.69	5.64	5.60	5.55	5.51	5.46	5.42	5.38	5.34
债券本息覆盖倍数	5.63	5.58	5.53	5.49	5.44	5.39	5.35	5.30	5.26

表 7-6 房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%	5%	10%	15%	20%
销售收入变动情况敏感性分析									
债券本息资金覆盖率	1.19	1.25	1.30	1.36	1.42	1.47	1.53	1.59	1.65
债券本息覆盖倍数	1.19	1.25	1.30	1.36	1.42	1.47	1.53	1.59	1.65
利率变动情况敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.47	1.46	1.44	1.43	1.42	1.41	1.39	1.38	1.37
债券本息覆盖倍数	1.47	1.46	1.44	1.43	1.42	1.41	1.39	1.38	1.37

附件八：期末项目累计现金结存

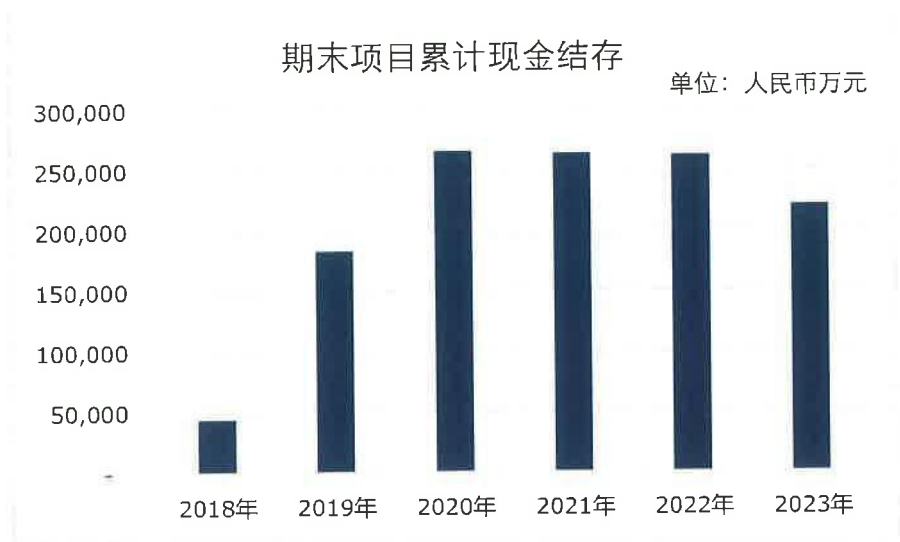


图 1：十堰市本级债券存续期内的资金留存情况



图 2：郧西县债券存续期内的资金留存情况



图 3：丹江口市债券存续期内的资金留存情况

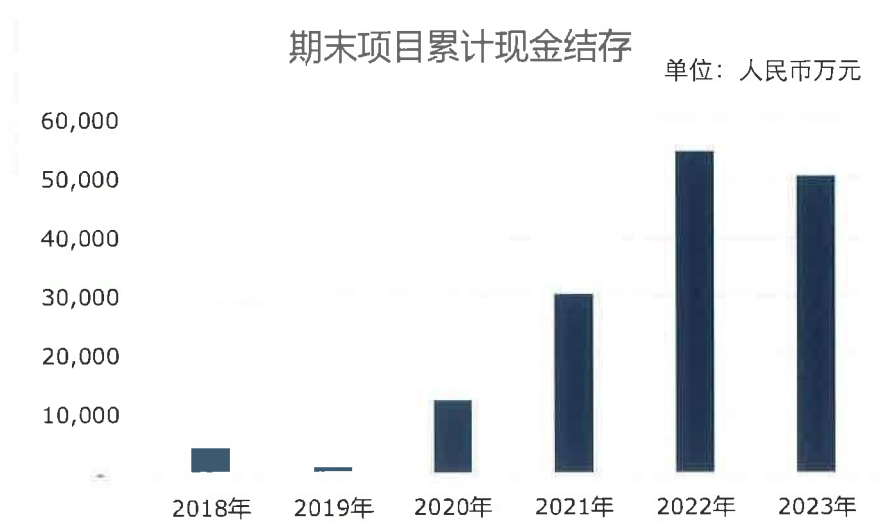


图 4：竹溪县债券存续期内的资金留存情况

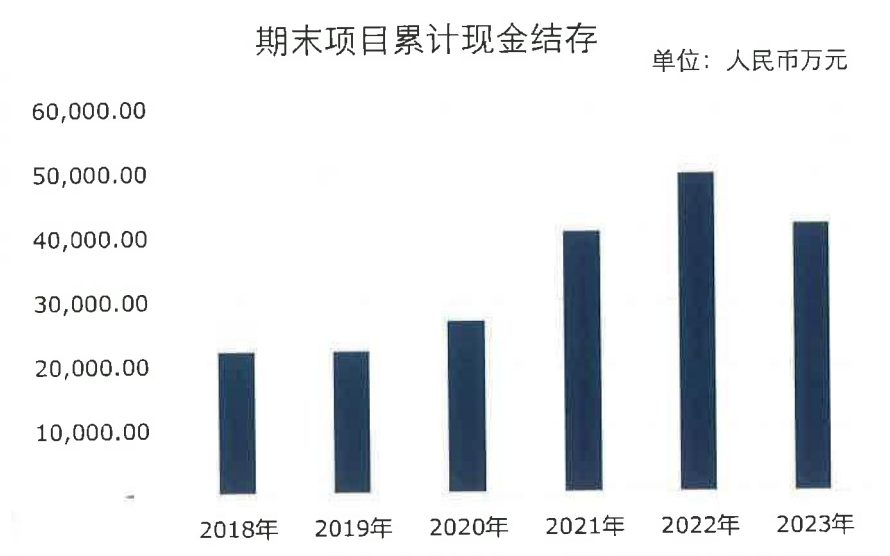


图 5：竹山县债券存续期内的资金留存情况



图 6：房县债券存续期内的资金留存情况