

2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0002 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

WUYIGECERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP HUBEI BRANCH.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower 1
ZhichunRoad,Haidian
DisBeijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

大信鄂咨字[2018]第 0002 号

我们接受荆州市财政局的委托，对 2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湖北省荆州市市本级九个项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）本次发债情况

为进一步加强土地管理、促进土地集约利用、加快推进湖北省荆州市土地收储工作、配套解决收储资金，荆州市二十个土地储备项目本次拟于 2018 年发行专项债券 202,673.00 万元，期限均为 5 年，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 倍测算本批债券的收益率水平为 5 年期 4.12%，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，各区域专项债券应还本付息情况如下：

1、荆州市市本级拟于 2018 年发行总额为 100,000.00 万元的土地储备专项债券，用于城北快速路南北两侧 1 公里 30,000.00 万元、纪南文旅区关沮片区土地收储项目 23,000.00 万元、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目 17,000.00 万元、红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目 5,000.00 万元、联合街办幸福村 6 组项目 5,000.00 万元、园林东路片区旧城改造项目 10,000.00 万元、荆州花园东侧宗地项目 5,000.00 万元、联投国际城单元 X020305 号地块项目 3,000.00 万元和联投国际城 X020304-2 号地块项目 2,000.00 万元等九个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	100,000.00		100,000.00	4.12%	4,120.00
第二年	100,000.00		100,000.00	4.12%	4,120.00
第三年	100,000.00		100,000.00	4.12%	4,120.00
第四年	100,000.00		100,000.00	4.12%	4,120.00
第五年	100,000.00	100,000.00		4.12%	4,120.00
合计		100,000.00			20,600.00

2、荆州区拟于 2018 年发行总额为 5,640.00 万元的土地储备专项债券，用于总部经济宗地项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	5,640.00		5,640.00	4.12%	232.37
第二年	5,640.00		5,640.00	4.12%	232.37
第三年	5,640.00		5,640.00	4.12%	232.37
第四年	5,640.00		5,640.00	4.12%	232.37
第五年	5,640.00	5,640.00		4.12%	232.37
合计		5,640.00			1,161.85

3、江陵县拟于 2018 年发行总额为 17,536.00 万元的土地储备专项债券，用于华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块 1,129.00 万元、湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块 1,063.00 万元、湖北博城公路工程有限公司收储地块 600.00 万元和老城区改造项目 14,744.00 万元四个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	17,536.00		17,536.00	4.12%	722.48
第二年	17,536.00		17,536.00	4.12%	722.48
第三年	17,536.00		17,536.00	4.12%	722.48
第四年	17,536.00		17,536.00	4.12%	722.48
第五年	17,536.00	17,536.00		4.12%	722.48
合计		17,536.00			3,612.40

4、松滋市拟于 2018 年发行总额为 10,000 万元的土地储备专项债券，用于松滋市西流城北商务区土地收储营运 10,000.00 万元的一个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.12%	412.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.12%	412.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.12%	412.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.12%	412.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.12%	412.00
合计		10,000.00			2,060.00

5、公安县拟于 2018 年发行总额为 30,610.00 万元的土地储备专项债券，用于车胤片区项目 23,860.00 万元和湖北车桥厂项目 6,750.00 万元的两个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	30,610.00		30,610.00	4.12%	1,261.13
第二年	30,610.00		30,610.00	4.12%	1,261.13
第三年	30,610.00		30,610.00	4.12%	1,261.13
第四年	30,610.00		30,610.00	4.12%	1,261.13
第五年	30,610.00	30,610.00		4.12%	1,261.13
合计		30,610.00			6,305.65

6、监利县拟于 2018 年发行总额为 24,000 万元的土地储备专项债券，用于红城姜吴村收储地块项目一期发行 8,000 万元和红城何赵村收储地块项目一期发行 16,000 万元的两个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	24,000.00		24,000.00	4.12%	988.80
第二年	24,000.00		24,000.00	4.12%	988.80
第三年	24,000.00		24,000.00	4.12%	988.80

第四年	24,000.00		24,000.00	4.12%	988.80
第五年	24,000.00	24,000.00		4.12%	988.80
合计		24,000.00			4,944.00

7、洪湖市拟于 2018 年发行总额为 14,887.00 万元的土地储备专项债券，用于洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储 14,887.00 万元的一个土地储备项目，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	14,887.00		14,887.00	4.12%	613.34
第二年	14,887.00		14,887.00	4.12%	613.34
第三年	14,887.00		14,887.00	4.12%	613.34
第四年	14,887.00		14,887.00	4.12%	613.34
第五年	14,887.00	14,887.00		4.12%	613.34
合计		14,887.00			3,066.70

(二)土地储备机构基本情况

1、城北快速路南北两侧 1 公里项目、纪南文旅区关沮片区土地收储项目、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目、红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目、联合街办幸福村 6 组项目、园林东路片区旧城改造项目、荆州花园东侧宗地项目、联投国际城单元 X020305 号地块项目、联投国际城 X020304-2 号地块项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：荆州市土地收购储备中心

单位住所：荆州市沙市区北湖路 8 号

单位性质：事业单位

法定代表人：蔡涛

开办资金：120,835.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：城区国有土地的收购、储备、经营

2、荆州区项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：荆州市国土资源局荆州分局土地储备整治中心

单位住所：荆州区水榭香堤 12 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨卫

注册资本：95.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：负责辖区内土地储备及土地整治工作

3、江陵县项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：江陵县土地收购储备中心

单位住所：江陵县郝穴镇江陵大道 68 号

单位性质：事业单位

法定代表人：刘和禹

注册资本：2.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：负责县内土地收购储备工作

5、松滋市项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：松滋市土地收购储备中心

单位住所：松滋市新江口镇白云路 318 号

单位性质：事业单位

法定代表人：刘云富

注册资本：10.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：土地收购、储备，储备土地前期开发、保护与管理

6、公安县项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：公安县土地收购储备中心

单位住所：公安县孱陵大道 41 号

单位性质：事业单位

法定代表人：蒋华军

注册资本：19.40 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：为城市国有土地资本营运提供服务，协议收购国有土地，征用储备集体土地，预约收购储备可利用的国有土地，对收购土地进行开发整理

7、监利县项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：监利县土地收购储备中心

单位住所：监利县容城镇天府大道

单位性质：事业单位

法定代表人：张克波

注册资本：1.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：为土地收购储备提供相关服务，土地收购储备。

8、洪湖市项目所属土地储备机构基本情况：

单位名称：洪湖市土地储备中心

单位住所：洪湖市玉沙路 62 号

单位性质：事业单位

法定代表人：舒洪文

注册资本：5,000.00 万元

经营期限：无固定期限

主营业务：负责全市土地收购储备工作

二、预计出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1、荆州市市本级本次专项债券涉及九块土地储备项目，分别是城北快速路南北两侧 1 公里项目、纪南文旅区关沮片区土地收储项目、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目、红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目、联合街办幸福村 6 组项目、园林东路片区旧城改造项目、荆州花园东侧宗地项目、联投国际城单元 X020305 号地块项目和联投国际城 X020304-2 号地块项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期附近地块交易信息样本较少，不具有可比性，故根据本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途（主要为商住用地），选取近三年土地出让信息 17 宗，取其平均值，在此基础上乘以调整系数以此为参考，预计本次九块土地储备项目的土地出让收入。

荆州市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、7.30%、7.50%，近三年平均增速为 7.77%，在荆州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.80%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.77%。然后分别以当地 GDP 增速（7.77%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

2、荆州区本次专项债券涉及一块土地储备项目，即总部经济宗地项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期附近地块交易信息样本较少，不具有可比性，故根据本次专项债券涉及一块土地储备项目的规划用途（主要为商住用地），选取近三年土地出让信息 19 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.6 以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

荆州区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.20%、7.80%、7.50%，近三年平均增速为 7.50%，在荆州区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.50%。然后分别以当地 GDP 增速（7.50%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

3、江陵县本次专项债券涉及四块土地储备项目，分别是华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块、湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块、湖北博城公路工程有限公司收储地块和老城区改造项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期附近地块交易信息样本较少，不具有可比性，故根据本次专项债券涉及四块土地储备项目的规划用途（主要为商住用地），选取近三年土地出让信息 10 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.8 以此为参考，预计本次四块土地储备项目的土地出让收入。

江陵县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.20%、8.90%、7.80%，近三年平均增速为 8.97%，在江陵县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.97%。然后分别以当地 GDP 增速（8.97%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

4、松滋市本次专项债券用于西流城北商务区土地收储营运项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期

附近地块交易信息样本较多，根据本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途（主要为商服用地），选取近三年土地出让信息 5 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.6 以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

松滋市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.40%、10.40%、7.70%，近三年平均增速为 9.50%，在松滋市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速 9.00%。然后分别以当地 GDP 增速（9.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

5、公安县本次专项债券涉及两块土地储备项目，分别是车胤片区项目和湖北车桥厂项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期附近地块交易信息样本较少，不具有可比性，故根据本次专项债券涉及两块土地储备项目的规划用途（主要为商住用地），选取近三年土地出让信息 7 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.8 以此为参考，预计本次四块土地储备项目的土地出让收入。

公安县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.50%、7.30%、7.20%，近三年平均增速为 8.00%，在公安县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.00%。然后分别以当地 GDP 增速（8.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

6、监利县本次专项债券涉及两个土地储备项目，分别是红城姜吴村收储地块和何赵村收储地块项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，根据本次专项债券涉及两个土地储备项目的规划用途（主要为商住用地），选取近三年土地出让信息 24 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.5 以此为参考，预计本次两个土地储备项目的土地出让收入。

监利县 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.00%、11.00%、8.50%，近三年平均增速为 9.83%，在监利县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入

的增长，即增速为 8.50%。然后分别以当地 GDP 增速（8.50%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

7、洪湖市本次专项债券募集资金用于湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，但经查询，前期附近地块交易信息样本较少，不具有可比性，故根据本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途（主要为商住/商服用地），选取近三年土地出让信息 8 宗，取其平均值，在此基础上乘以 0.7 以此为参考，预计本次四块土地储备项目的土地出让收入。

洪湖市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、6.90%、7.40%，近三年平均增速为 7.43%，在洪湖市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.43%。然后分别以 GDP 增速（7.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。

（二）假定 2018 年出让产生的净现金流入

1、荆州市本级（不含区）

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平米)	出让面积 (平米)	单价 (元/平米)	调整系数	调整后 单价(元 /平米)	总价(万 元)
1	城北快速路南北两侧 1 公里项目	30,000.00	商住	380,000.00	380,000.00	5,743.82	0.40	2,297.53	87,306.14
2	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	43,430.00	商住	1,222,994.00	1,222,994.00	8,288.67	0.50	4,144.34	506,850.30
3	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	28,000.00	商住	406,530.00	406,530.00	8,288.67	0.50	4,144.34	168,479.85
4	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	29,610.00	商住	126,400.00	126,400.00	3,941.88	0.80	3,153.50	39,860.24
5	联合街办幸福村 6 组项目	9,600.00	商住	50,666.00	50,666.00	3,941.88	0.70	2,759.32	13,980.37
6	园林东路片区旧城改造项目	20,000.00	商住	44,466.89	44,466.89	8,486.34	0.80	6,789.07	30,188.88
7	荆州花园东侧宗地项目	6,800.00	商住	100,000.00	100,000.00	3,756.53	0.80	3,005.22	30,052.20
8	联投国际城单元 X020305 号地块项目	12,622.00	商住	101,539.00	101,539.00	1,398.22	0.90	1,258.40	12,777.67
9	联投国际城 X020304-2 号地块项目	8,347.00	商住	56,700.00	56,700.00	1,398.22	0.90	1,258.40	7,135.13

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后 单价(元/平方米)	总价(万元)
合计		188,409.00		2,489,295.89	2,489,295.89				896,630.78

2、荆州区

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	总部经济宗地项目	9,250.00	商务	56,000.00	46,700.00	4,852.06	0.60	2,911.24	13,595.49
合计		9,250.00	商务	56,000.00	46,700.00	4,852.06	0.60	2,911.24	13,595.49

3、江陵县

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块	1,129.00	商住	18,800.00	18,800.00	1,366.52	0.80	1,093.22	2,055.25
2	湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块	1,063.00	商住	17,700.00	17,700.00	1,366.52	0.80	1,093.22	1,935.00
3	湖北博城公路工程有限公司收储地块	600.00	商业	33,600.00	33,600.00	1,366.52	0.80	1,093.22	3,673.32
4	老城区改造项目	58,153.00	商住	486,900.00	409,000.00	1,366.52	0.80	1,093.22	44,712.70
合计		60,945.00		557,000.00	479,100.00				52,376.27

4、松滋市

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	20,057.85	商服	316,100.00	316,100.00	1,677.48	0.60	1,006.49	31,815.15
合计		20,057.85		316,100.00	316,100.00				31,815.15

5、公安县

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	湖北车桥厂项目	6,750.00	商住	65,447.00	32,800.00	2,372.83	1.00	2,372.83	7,782.88
2	车胤片区项目	23,860.00	商住	322,000.00	230,000.00	2,372.83	0.80	1,898.26	43,659.98
合计		30,610.00		387,447.00	262,800.00				51,442.86

6、监利县

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	红城姜吴村收储地块一	12,000.00	商住	143,300.00	143,300.00	3,240.18	0.50	1,620.09	23,215.89
2	何赵村收储地块二	19,100.00	商住	480,000.00	480,000.00	3,240.18	0.50	1,620.09	77,764.32
合计		31,100.00		623,300.00	623,300.00				100,980.21

7、洪湖市

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划 用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	26,000.00	商住	333,333.33	333,333.33	2,584.12	0.70	1,808.88	60,296.00
合计		26,000.00		333,333.33	333,333.33				60,296.00

(三) 预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

根据各项目提供的土地出让计划，按照 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况如下：

1、荆州市本级按 7.77%、荆州区按 7.50%、江陵县按 8.97%、松滋市按 9.00%、公安县按 8.00%、监利县按 9.00%、洪湖市按 7.43%增速的 100%计算

单位：人民币万元

行政区划	项目名称	各年预计 土地出让 收入	扣除项一：四 项政策成本	扣除项二：其他 政策性成本	可用于资金平衡 的土地相关收益	应付本息合 计	本息 覆盖 倍数
市本级	城北快速路南北两侧 1 公里项目	109,892.31	8,578.23	5,494.61	95,819.47	36,180.00	2.65
市本级	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	637,972.86	48,930.31	31,898.65	557,143.90	27,738.00	20.09
市本级	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	212,065.72	16,264.73	10,603.29	185,197.70	20,502.00	9.03
市本级	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	50,172.12	3,874.76	2,508.61	43,788.75	6,030.00	7.26
市本级	联合街办幸福村 6 组项目	17,597.10	1,364.63	879.86	15,352.61	6,030.00	2.55
市本级	园林东路片区旧城改造项目	37,998.78	2,928.61	1,899.95	33,170.22	12,060.00	2.75
市本级	荆州花园东侧宗地项目	37,826.72	2,925.52	1,891.34	33,009.86	6,030.00	5.47
市本级	联投国际城单元 X020305 号地块项目	16,083.25	1,296.09	804.17	13,982.99	3,618.00	3.86
市本级	联投国际城 X020304-2 号地块项目	8,981.00	723.77	449.06	7,808.17	2,412.00	3.24
荆州区	荆州区总部经济宗地项目	16,978.11	1,314.69	848.90	14,814.52	6,801.85	2.18
江陵县	华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	2,679.07	212.48	133.96	2,332.63	1,361.55	1.71
江陵县	湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	2,522.32	200.09	126.12	2,196.11	1,282.00	1.71
江陵县	湖北博城公路工程有限公司收储地块项目	4,788.15	379.77	239.41	4,168.97	723.60	5.76
江陵县	老城区改造项目	58,284.27	4,622.87	2,914.20	50,747.20	17,781.25	2.85
松滋市	松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	41,508.18	3,279.06	2,075.43	36,153.69	12,060.00	3.00
公安县	车胤片区项目	55,325.31	4,235.65	2,766.27	48,323.39	28,775.15	1.68
公安县	湖北车桥厂项目	9,862.36	751.97	493.13	8,617.26	8,140.50	1.06
监利县	红城姜吴村收储地块一项目	29,851.14	2,292.59	1,492.55	26,066.00	9,648.00	2.70
监利县	红城何赵村收储地块二项目	99,989.82	7,679.23	4,999.49	87,311.10	19,296.00	4.52
洪湖市	洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	75,143.86	5,810.79	3,757.19	65,575.88	17,953.70	3.65

2、荆州市本级按 7.77%、荆州区按 7.50%、江陵县按 8.97%、松滋市按 9.00%、公安县按 8.00%、监利县按 9.00%、洪湖市按 7.43%增速的 90%计算

单位：人民币万元

行政区划	项目名称	各年预计土地出让收入	扣除项一：四项政策成本	扣除项二：其他政策性成本	可用于资金平衡的土地相关收益	应付本息合计	本息覆盖倍数
市本级	城北快速路南北两侧 1 公里项目	107,421.97	8,392.95	5,371.10	93,657.92	36,180.00	2.59
市本级	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	623,631.52	47,854.71	31,181.58	544,595.23	27,738.00	19.63
市本级	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	207,298.58	15,907.19	10,364.93	181,026.46	20,502.00	8.83
市本级	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	49,044.27	3,790.17	2,452.22	42,801.88	6,030.00	7.10
市本级	联合街办幸福村 6 组项目	17,201.52	1,334.96	860.08	15,006.48	6,030.00	2.49
市本级	园林东路片区旧城改造项目	37,144.57	2,825.19	1,857.23	32,462.15	12,060.00	2.69
市本级	荆园东园侧宗地项目	36,976.39	2,861.73	1,848.82	32,265.84	6,030.00	5.35
市本级	联投国际城单元 X020305 号地块项目	15,721.71	1,179.13	786.08	13,756.50	3,618.00	3.80
市本级	联投国际城 X020304-2 号地块项目	8,779.10	708.63	438.95	7,631.52	2,412.00	3.16
荆州区	荆州区总部经济宗地项目	16,609.25	1,287.02	830.46	14,491.77	6,801.85	2.13
江陵县	华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	2,609.94	207.3	130.5	2,272.14	1,361.55	1.67
江陵县	湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	2,457.23	195.19	122.87	2,139.17	1,282.00	1.67
江陵县	湖北博城公路工程有限公司收储地块项目	4,664.59	370.49	233.23	4,060.87	723.6	5.61
江陵县	老城区改造项目	56,780.18	4,510.07	2,839.00	49,431.11	17,781.25	2.78
松滋市	松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	40,433.58	3,198.47	2,021.68	35,213.43	12,060.00	2.92
公安县	车胤片区项目	54,046.18	4,139.72	2,702.31	47,204.15	28,775.15	1.64
公安县	湖北车桥厂项目	9,634.34	734.87	481.71	8,417.76	8,140.50	1.03
监利县	红城姜吴村收储地块一项目	29,119.55	2,237.72	1,455.99	25,425.84	9,648.00	2.64
监利县	红城何赵村收储地块二项目	97,539.30	7,495.45	4,876.96	85,166.89	19,296.00	4.41
洪湖市	洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	73,526.00	5,689.45	3,676.31	64,160.24	17,953.70	3.57

3、荆州市本级按 7.77%、荆州区按 7.50%、江陵县按 8.97%、松滋市按 9.00%、公安县按 8.00%、监利县按 9.00%、洪湖市按 7.43%增速的 80%计算

单位：人民币万元

行政区划	项目名称	各年预计土地出让收入	扣除项一：四项政策成本	扣除项二：其他政策性成本	可用于资金平衡的土地相关收益	应付本息合计	本息覆盖倍数
市本级	城北快速路南北两侧 1 公里项目	105,000.85	8,211.37	5,250.04	91,539.44	36,180.00	2.53
市本级	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	609,575.73	46,800.54	30,478.78	532,296.41	27,738.00	19.19
市本级	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	202,626.35	15,556.77	10,131.32	176,938.26	20,502.00	8.63
市本级	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	47,938.88	3,707.28	2,396.95	41,834.65	6,030.00	6.94
市本级	联合街办幸福村 6 组项目	16,813.84	1,305.89	840.69	14,667.26	6,030.00	2.43
市本级	园林东路片区旧城改造项目	36,307.38	2,762.41	1,815.37	31,729.60	12,060.00	2.63
市本级	荆园东园侧宗地项目	36,143.00	2,799.23	1,807.14	31,536.63	6,030.00	5.23
市本级	联投国际城单元 X020305 号地块项目	15,367.38	1,242.40	768.37	13,356.61	3,618.00	3.69
市本级	联投国际城 X020304-2 号地块项目	8,581.24	693.79	429.07	7,458.38	2,412.00	3.09
荆州区	荆州区总部经济宗地项目	16,247.47	1,259.90	812.37	14,175.20	6,801.85	2.08

行政区划	项目名称	各年预计土地出让收入	扣除项一：四项政策成本	扣除项二：其他政策性成本	可用于资金平衡的土地相关收益	应付本息合计	本息覆盖倍数
江陵县	华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目	2,542.39	202.23	127.12	2,213.04	1,361.55	1.63
江陵县	湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目	2,393.65	190.43	119.68	2,083.54	1,282.00	1.63
江陵县	湖北博城公路工程有限公司收储地块项目	4,543.84	361.44	227.19	3,955.21	723.60	5.47
江陵县	老城区改造项目	55,310.45	4,399.84	2,765.52	48,145.09	17,781.25	2.71
松滋市	松滋市西流城北商务区土地收储营运项目	39,383.61	3,119.73	1,969.18	34,294.70	12,060.00	2.84
公安县	车胤片区项目	52,793.25	4,045.74	2,639.66	46,107.85	28,775.15	1.60
公安县	湖北车桥厂项目	9,410.98	718.12	470.55	8,222.31	8,140.50	1.01
监利县	红城姜吴村收储地块一项目	28,403.83	2,184.04	1,420.19	24,799.60	9,648.00	2.57
监利县	红城何赵村收储地块二项目	95,141.95	7,315.64	4,757.09	83,069.22	19,296.00	4.30
洪湖市	洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	71,939.01	5,570.43	3,596.96	62,771.62	17,953.70	3.50

附件：项目收益及现金流入评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所



二〇一八年八月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以荆州市市本级土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年荆州市市本级地块成交的情况、2018 年 GDP 的增速，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年荆州市市本级土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）拟发行债券基本情况

1、荆州市本级拟于 2018 年发行总额为 100,000.00 万元的土地储备专项债券，用于荆州市本级九个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	100,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

2、荆州区拟于 2018 年发行总额为 5,640.00 万元的土地储备专项债券，用于荆州区一个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	5,640.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

3、江陵县拟于 2018 年发行总额为 17,536 万元的土地储备专项债券，用于江陵县四个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	17,536 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

4、松滋市拟于 2018 年发行总额为 10,000.00 万元的土地储备专项债券，用于松滋市一个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	10,000 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

5、公安县拟于 2018 年发行总额为 30,610.00 万元的土地储备专项债券，用于公安县两个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	30,610.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

6、监利县拟于 2018 年发行总额为 24,000.00 万元的土地储备专项债券，用于监利县两个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	24,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

7、洪湖市拟于 2018 年发行总额为 14,887.00 万元的土地储备专项债券，用于洪湖市一个土地储备项目。

债券基本情况表

债券名称	2018 年湖北省荆州市土地储备专项债券（二期）
债券发行规模	14,887.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围、项目内容及规模

（1）市本级本次专项债券涉及九个土地储备地块，具体情况如下：

①城北快速路南北两侧 1 公里项目

城北快速路南北两侧 1 公里项目四至为东至致湖路、南至荆沙大道、西至引江济汉渠、北至沪蓉高铁。该项目收储面积共 380,000.00 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 380,000.00 平方米。

②纪南文旅区关沮片区土地收储项目

纪南文旅区关沮片区土地收储项目分为 2 个地块，地块 A 东至天谷大道、南至沪渝高速、西至太湖港、北至凤凰大道，土地面积 685,102.00 平方米，用地性质为娱乐康体用地；地块 B 东至二广高速、南至沪蓉高铁、西至太湖港、北至沪渝高速，土地面积 537,892.00 平方米，用地性质为商住用地。该地块土地储备面积合计为 1,222,994.00 平方米，可出让面积合计为 1,222,994.00 平方米。

③纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目

纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目东至海子湖大道、南至复兴大道、西至楚都大道、北至沪蓉高铁。该项目地块土地面积 406,530.00 平方米，用地性质为居住用地，项目实施后可出让土地 406,530.00 平方米。

④红光路与胜利路交汇处商品房宗地

红光路与胜利路交汇处商品房宗地位于胜利路以北，红光路以东、荆开通道以西、荆襄南路以南。该项目地块土地面积 126,400.00 平方米，用地性质为商住用地，项目实施后预期可出让土地面积 126,400.00 平方米。

⑤联合街办幸福村 6 组项目

联合街办幸福村 6 组项目位于江津路以北、钢材大市场以东，红光路以西、幸福路以南。该项目地块土地面积 50,666.00 平方米，用地性质为商住用地，宗地上的拆迁及地面附属物已全部完成，正在进行土地整治工作。项目实施后预期可出让土地面积 50,666.00 平方米。

⑥荆州花园东侧宗地地块项目

荆州花园东侧宗地地块东至名胜旅游宗地，南至东升村，西至荆州花园，北至荆沙大道。该项目地块土地面积 100,000.00 平方米，项目实施后预期出让土地面积 100,000.00 平方米。

⑦园林东路片区旧城改造项目

园林东路片区旧城改造项目地块位于园林东路北侧，东起中山街办社区医院，西至园林路，南起园林东路，北至市图书馆北侧通道。该项目实施后预期出让土地面积 44,466.89 平方米。

⑧荆州市联投国际城单元 X020305 号地块项目

荆州市联投国际城单元 X020305 号地块坐落于太湖农场西门生产大队范围内，东至雅居路，北至荆秘路，西至王台路（原滨水南路），南至合肥路（原景苑路）。该项目于 2018 年开始储备，列入荆州市 2018 年度土地储备计划，正在开展土地收储前期准备工作。该项目储备土地面积 101,539.00 平方米，土地规划性质为住宅用地，项目实施后预期出让土地面积 101,539.00 平方米。

⑨联投国际城 X020304-2 号地块项目

荆州市联投国际城 X020304-2 号地块坐落于太湖农场西门生产大队范围内，东至王台路（原滨水南路），北至玉沙小路，西至玉沙小路，南至西门生产大队。该项目于 2018 年开始储备，列入荆州市 2018 年度土地储备计划，正在开展土地收储前期准备工作。该项目储备土

地面积 56,700.00 平方米,土地规划性质为住宅用地,项目实施后预期出让土地面积 56,700.00 平方米。

(2) 荆州区本次专项债券涉及一个土地储备地块,具体情况如下:

总部经济宗地项目坐落于荆州区郢城镇荆安村,四至范围:东至荆州大道,南至发展大道,西至荆安小路,北至家居路。该地块土地储备面积为 56,000.00 平方米,可出让面积(性质为商务用地)为 46,700.00 平方米。

(3) 江陵县本次专项债券涉及四个土地储备地块,具体情况如下:

①华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块

华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块坐落于农贸大市场北面,郝穴中小学东侧,西至育才路、南至银花路、东至仙鹤大道、北至惠民路。该地块土地储备面积为 18,800.00 平方米,可出让面积(性质为商住用地)为 18,800.00 平方米。

②湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块

湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块坐落于华亿健康医疗和县交警大队之间,东抵荆洪路,南至鼎鑫汽修厂,西与人才公寓相邻,北抵县交警到公安局通道。该地块土地储备面积为 17,700.00 平方米,可出让面积(性质为商住用地)为 17,700.00 平方米。

③湖北博城公路工程有限公司收储地块

湖北博城公路工程有限公司收储地块县政务中心和县公交公司之间,东与县政务中心相邻,南抵荆监一级公路,西与县公交公司比邻,北至内荆河。该地块土地储备面积为 33,600.00 平方米,可出让面积(性质为商业用地)为 33,600.00 平方米。

④老城区改造项目

老城区改造项目坐落于荆监一级公路与荆江大堤之间,东抵楚江大道,南至南环路,西抵荆江大堤,北至龙渊路、荆监一级公路。该地块土地储备面积为 486,900.00 平方米,可出让面积(性质为商住用地)为 409,000.00 平方米。

(4) 松滋市本次专项债券涉及一个土地储备地块,具体情况如下:

西流城北商务区土地收储营运项目,该项目位于荆州市松滋市新江口镇西流村,东抵拖柴土路,南抵金松大道,西抵涪水旅游快速通道,北抵泰发路。该地块土地储备面积为 316,100.00 平方米,可出让面积(性质为商住用地)为 316,100.00 平方米。

(5) 公安县本次专项债券涉及两个土地储备地块,具体情况如下:

①车胤片区项目

车胤片区地块坐落于县孱陵大道旁，东抵斗湖堤镇蔬菜场、斗湖堤镇大圣村；南抵孱陵大道；西抵斗湖堤镇大圣村；北抵斗湖堤镇蔬菜场水沟。该项目已于列入公安县 2018 年重点收储项目，已列入 2018 年度征收土地计划（部分地块经鄂土资函〔2011〕1059 号文件批复、鄂土资函〔2010〕2336 号文件批复），正在办理征收收储手续。

该项目储备土地面积 322,000.00 平方米，土地规划性质为商住用地、公共绿地、城南春天还建房，其中未来可出让商业用地使用权约 230,000.00 平方米。

②湖北车桥厂项目

湖北车桥厂地块分为两个地块，地块 1 坐落于县供电公司旁，东抵斗湖堤国土二所、公安县供电公司；南抵湖北车桥有限公司；西抵安全区围堤；北抵居民路。地块 2 坐落于青年路，东抵公安县人民武装部、公安县人事局；南抵公安县经济发展促进中心、湖北捕盈投资股份有限公司；西抵公安县电力局；北抵公安县自来水公司。该项目于 2018 年开始储备，已列入 2018 年度征收土地计划，正在办理征收收储手续。

该项目储备土地面积 65,447.00 平方米，土地规划性质为商住用地、社会停车场、公共绿地，其中未来可出让商业用地使用权约 32,800.00 平方米。

（6）监利县本次专项债券涉及两个土地储备地块，具体情况如下：

①红城姜吴村收储地块

红城姜吴村收储地块坐落于监利县章华小学旁，章华路南 华容路东。该地块土地储备面积为 143,300 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 143,300 平方米。

②何赵村收储地块

何赵村收储地块坐落于监利县境内，工业园路西，连接线南。该地块土地储备面积为 480,000 平方米，可出让面积（性质为商住用地）为 480,000 平方米。

（7）洪湖市本次专项债券涉及一个土地储备地块，具体情况如下：

该项目以芙蓉大道为中心向两侧延伸，北邻滨湖办事处付湾渔场、南抵市文泉西路、西抵规划中的市文体大道、东邻滨湖办事处龙湾、荣峰村渔池。该地块土地储备面积 333,333.33 平方米，可出让面积（性质为商业用地）为 333,333.33 平方米。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）荆州市市本级本次专项债券涉及的九个土地储备地块，项目总投资为 334,761.85 万元，其中：

①城北快速路南北两侧 1 公里项目计划总投资 30,000.00 万元。本期土地储备专项债券 30,000.00 万元。

②纪南文旅区关沮片区土地收储项目计划总投资 43,430.00 万元。本期土地储备专项债券 23,000.00 万元，其他资金安排 20,430.00 万元。

③ 纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目计划总投资 28,000.00 万元。本期土地储备专项债券 17,000.00 万元，其他资金安排 11,000.00 万元。

④ 红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目计划总投资 29,610.00 万元。本期土地储备专项债券 5,000.00 万元，其他资金安排 24,610.00 万元。

⑤ 联合街办幸福村 6 组项目计划总投资 9,600.00 万元。本期土地储备专项债券 5,000.00 万元，其他资金安排 4,600.00 万元。

⑥ 荆州花园东侧宗地项目计划总投资 6,800.00 万元。本期土地储备专项债券 5,000.00 万元，其他资金安排 1,800.00 万元。

⑦ 园林东路片区旧城改造项目计划总投资 20,000.00 万元。本期土地储备专项债券 10,000.00 万元，其他资金安排 10,000.00 万元。

⑧ 联投国际城单元 X020305 号地块项目计划总投资 12,622.00 万元。本期土地储备专项债券 3,000.00 万元，其他资金安排 9,622.00 万元。

⑨ 联投国际城 X020304-2 号地块项目计划总投资 8,347.00 万元。本期土地储备专项债券 2,000.00 万元，其他资金安排 6,347.00 万元。

(2) 荆州市荆州区本次专项债券涉及的一个土地储备地块，总部经济宗地项目总投资为 9,250.00 万元。本期土地储备专项债券 5,640.00 万元，其他资金安排 3,610.00 万元。

(3) 江陵县本次专项债券涉及的四个土地储备地块，项目总投资为 60,945.00 万元，其中：

①华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块投资 1,129.00 万元。项目资金筹措方式为全部使用本期土地储备专项债券 1,129.00 万元。

②湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块投资 1,063.00 万元。项目资金筹措方式为全部使用本期土地储备专项债券 1,063.00 万元。

③湖北博城公路工程有限公司收储地块投资 600.00 万元。项目资金筹措方式为全部使用本期土地储备专项债券 600.00 万元。

④老城区改造项目投资 58,153.00 万元。本期土地储备专项债券 14,744.00 万元，其他资金安排 43,409.00 万元。

(4) 松滋市本次专项债券涉及的一个土地储备地块，西流城北商务区土地收储营运项目总投资为 20,057.85 万元。本期土地储备专项债券 10,000.00 万元，其他资金安排 10,057.85 万元。

(5) 公安县本次专项债券涉及的两个土地储备地块，项目总投资为 30,610.00 万元，其中：

①湖北车桥厂片区项目计划总投资 6,750.00 万元。该项目资金筹措方式为本期土地储备专项债券资金 6,750.00 万元。

②车胤片区项目计划总投资 23,860.00 万元。车胤片区该项目资金筹措方式为本期土地储备专项债券资金 23,860.00 万元。

(6) 监利县本次专项债券涉及的两个土地储备地块，项目总投资为 31,100.00 万元，其中：

①红城姜吴村收储地块一项目计划总投资 12,000.00 万元。本期土地储备专项债券 8,000.00 万元，其他资金安排 4,000.00 万元。

②红城何赵村收储地块二项目计划总投资 19,100.00 万元。本期土地储备专项债券 16,000.00 万元，其他资金安排 3,100.00 万元。

(7) 洪湖市本次专项债券涉及的一个土地储备地块，洪湖市 2018 年度湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目总投资为 26,000.00 万元。本期土地储备专项债券 14,887.00 万元，其他资金安排 11,113.00 万元。

3、资金平衡

根据相关文件的规定，以上地块出让收益形成的基金性收入将按照《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》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

在测算过程中，首先对出让地块在现有市场条件下的出让价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测债券到期日的出让收入，根据现行政策预测项目收益，详细过程如下：

1、土地出让价格预测

(1) 根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，荆州市本级九个项目可比地块信息如下：

①城北快速路南北两侧 1 公里项目。所在地块可查询到的相邻地块信息较少，均为商服用地，选取周边地区的类比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	沙北新区 C-7 宗地	荆州市	81,827.08	不大于 3.5	47,000.00	5,743.82	2016/6/12	住宅/商服	沙市区园林北路西侧

②纪南文旅区关沮片区土地收储项目、纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目。二项目均为商服用地，选取了 2017 年-2018 年在荆州市国土资源局上查询到荆州市区共 7 块地块的信息，以其平均值作为此三块地的可比地价，该 7 块商住用地可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划	四至
								用途	
1	P(2017)002	荆州市	20,972.00	不大于 3.5	28,500.00	13,589.55	2017/05/19	住宅、商服	楚源大道北侧、楚都大道西侧
2	P(2018)007	荆州市	41,121.00	不大于 3.0	48,000.00	11,672.87	2017/6/22	住宅、商服	太湖港北路北侧
3	P(2017)002	荆州市	52,694.00	不大于 2.5	27,022.00	5,128.10	2018/3/21	住宅、商服	岳山村高铁以北
4	P(2017)003	荆州市	44,704.00	不大于 2.5	28,656.00	6,410.16	2018/3/21	住宅、商服	岳山村高铁以北
5	P(2017)004	荆州市	56,162.00	不大于 2.5	36,000.00	6,410.03	2018/3/21	住宅、商服	岳山村高铁以北
6	P(2018)005	荆州市	56,138.00	不大于 2.5	41,570.00	7,404.97	2018/3/30	住宅、商服	岳山村高铁以北
7	P(2018)006	荆州市	93,720.00	不大于 2.5	69,400.00	7,405.04	2018/3/30	住宅、商服	岳山村高铁以北

根据上述 7 块土地出让信息，可以得出三个项目所在区域商服用地在 2018 年预计出让单价为 8,288.67 元/平方米。

③红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目、联合街办幸福村 6 组项目。二个项目所在地块可查询到的相邻地块信息很少，均为商住用地，查询了 2017 年-2018 年在荆州市荆州市区相类似地块的信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	单价 (元/平方米)	出让日期	规划用途	四至
1	P(2013)005	荆州市	24,227.00	不大于 3.5	9,550.00	3,941.88	2013/6/27	批发零售、城镇住宅	荆州市江津东路与三湾路交汇处

④ 园林东路片区旧城改造项目。项目所在地块查询的信息很少，为商住用地，通过查询最近三年类似地块成交信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	P(2017)015	荆州市	61,274.96	不大于 3.0	52,000.00	8,486.34	2018/1/17	城镇住 宅、商 服	沙北片区园林 北路西侧

⑤ 荆州花园东侧宗地项目。项目所在地块查询的信息很少，为商住用地，通过查询最近三年类似地块成交信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	荆北新区 WD002-11/13/14 宗地	荆州市	119,285.60	A区不 大于7.5, B区不大 于3.8, C 区不大于 1.8	44,810.00	3,756.53	2015/12/29	商务金 融、批 发零 售、城 镇住宅	楚源大道以 北、聚贤路以 东

⑥ 联投国际城单元 X020305 号地块项目、联投国际城 X020304-2 号地块项目。三个项目所在地块可查询到的相邻地块信息较少，三项目均为商服用地，选取了 2017 年-2018 年在荆州市国土资源局上查询到荆州市区共 6 块地块的信息，以其平均值作为此三块地的可比地价，该 6 块商住用地可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日 期	规划	四至
								用途	
1	P(2017)001	荆州市高 新区	13,337.90	≤3.5	1,710.00	1,282.06	2017/6/23	商服 用地	东至农高家园一期 南至荆秘路西至太 湖大道北至农高家 园幼儿园
2	G(2017)004	荆州市高 新区	17,397.30	≤1.3	1,840.00	1,057.64	2017/7/21	商服 用地	东至西门生产大队 南至荆秘路 西至太湖大道北至 西门生产大队
3	P(2017)007	荆州市高 新区	104,205.00	≤3.5	16,500.00	1,583.42	2017/9/22	商服、 城镇 住宅	东至太湖大道南至 农高大道西至王台 路北至长沙路
4	P(2017)013	荆州市高 新区	69,962.02	≤3.5	12,000.00	1,715.22	2017/12/1	商业 用地	东至乐居路南至农 高大道西至太湖大 道北至长沙路
5	P(2017)012	荆州高新 区	117,130.66	≤3.0	19,500.00	1,664.81	2017/12/1	商服、 城镇 住宅	东至高沙路南至长 沙路西至乐居路北 至合肥路
6	P(2018)014	荆州高新 区	58,463.00	≤0.6	6,350.00	1,086.16	2018/8/8	商服 用地	东至高科路南至桃 花溪路西至黄台路 北至桃园路

根据上述 6 块土地出让信息，可以得出商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,398.22 元/平方米。

(2) 根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，荆州市荆州区土地储备项目所在地块相近，均为商住用地，共选取了 19 块相同的可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日 期	规划	四至
								用途	
1	P(2018)007	荆州市荆州区	41,121.30	不大于 3.0	48,000.00	11,672.78	2018/6/22	城镇住宅用地,商服用地	荆北片区太湖港北路北侧
2	G(2018)005	荆州市荆州区	104,904.65	不大于 4.5	32,220.00	3,071.36	2018/4/20	城镇住宅用地,商服用地	纪南文旅区董场村
3	G(2018)004	荆州市荆州区	131,367.75	不大于 4.5	40,360.00	3,072.29	2018/4/20	城镇住宅用地,商服用地	纪南文旅区董场村
4	G(2018)003	荆州市荆州区	108,607.25	不大于 4.5	33,370.00	3,072.54	2018/4/20	城镇住宅用地,商服用地	纪南文旅区董场村
5	G(2018)002	荆州市荆州区	120,588.65	不大于 4.5	37,050.00	3,072.43	2018/4/20	城镇住宅用地,商服用地	纪南文旅区董场村
6	P(2018)006	荆州市荆州区	93,720.40	不大于 2.5	69,400.00	7,405.00	2018/3/30	城镇住宅用地,商服用地	岳湖路以东、岳海路以南
7	P(2018)005	荆州市荆州区	56,138.00	不大于 2.5	41,570.00	7,404.97	2018/3/30	城镇住宅用地,商服用地	岳湖路以西、岳海路以南
8	P(2018)004	荆州市荆州区	56,161.80	不大于 2.5	36,000.00	6,410.05	2018/3/21	城镇住宅用地,商服用地	岳湖路以东、岳海路以北
9	P(2018)003	荆州市荆州区	44,704.10	不大于 2.5	28,656.00	6,410.15	2018/3/21	城镇住宅用地,商服用地	高岳路以东、岳海路以北
10	P(2018)002	荆州市荆州区	52,694.50	不大于 2.0	27,022.00	5,128.05	2018/3/21	城镇住宅用地,商服用地,批发零售用地	岳山路以南、海子湖大道以西
11	P(2017)013	荆州市荆州区	69,920.01	不大于 3.5	12,000.00	1,716.25	2017/12/1	商服用地	太湖港港管理区西门生产大队
12	P(2017)012	荆州市荆州区	117,130.66	不大于 3.0	19,500.00	1,664.81	2017/12/1	城镇住宅用地,商服用地	太湖港港管理区西门生产大队
13	G(2017)002	荆州市荆州区	34,224.09	不大于 3.0	17,500.00	5,113.36	2017/11/3	城镇住宅用地,商服用地	湖北荆旅置业有限公司
14	P(2017)007	荆州市荆州区	104,205.00	不大于 3.0	16,500.00	1,583.42	2017/9/22	城镇住宅用地,商服用地	太湖港管理区西门生产大队
15	G(2017)004	荆州市荆州区	17,397.30	不大于 1.3	1,840.00	1,057.64	2017/7/21	商服用地	太湖农场西门生产大队荆秘路(北侧)
16	P(2017)004	荆州市荆州区	35,193.23	不大于 2.5	10,600.00	3,011.94	2017/6/16	城镇住宅用地,商服用地	荆州区城南西环路东侧

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日 期	规划	四至
								用途	
17	G(2017)008	荆州市荆州 区	90,289.48	A区, 不大 于 3.5 B区, 不大 于 2.5	35,900.00	3,976.10	2017/5/24	城镇住宅用 地, 商服用 地	荆州区荆北 村庄王大道 西侧
18	G(2017)007	荆州市荆州 区	119,285.00	A区, 不大 于 7.5; B区, 不大于 3.8; C区, 不大 于 1.8	44,810.00	3,756.55	2017/5/24	城镇住宅用 地, 批 发 零 售用地	荆州区荆北 村庄王大道 西侧
19	P(2017)002	荆州市荆州 区	20,972.00	1.8-3.5	28,500.00	13,589.55	2017/5/19	城镇住宅用 地, 商服用 地	楚源大道北 侧

根据上述 19 块土地出让信息, 可以得出商住用地在 2018 年预计出让单价为 4,852.06 元/平方米。

(3) 根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价, 荆州市江陵县土地储备项目所在地块相近, 均为商住用地, 共选取了 10 块相同的可比地块信息:

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划用途
1	2015036	江陵县城区龙渊路南 侧	69,336.80	≥2.5 且 ≤3	9,410.00	1,357.14	2016.1.13	商住
2	2015035	江陵县城区龙渊路南 侧	61,142.75	≥2 且 ≤2.5	8,420.00	1,377.11	2016.1.15	商住
3	2016006	江陵县城区龙渊路南 侧	45,959.28	≥2 且 ≤2.5	6,210.00	1,351.20	2016.5.20	商住
4	2016007	江陵县城区龙渊路南 侧	59,781.51	≥2 且 ≤2.5	8,085.00	1,352.42	2016.5.20	商住
5	2016008	江陵县城区龙渊路南 侧	53,106.56	≥2 且 ≤2.5	7,180.00	1,352.00	2016.5.20	商住
6	2016009	江陵县城区龙渊路南 侧	29,449.83	≥2.5 且 ≤3	4,110.00	1,395.59	2016.5.20	商住
7	2016010	江陵县熊河镇明星村	60,771.25	≥2.5 且 ≤3	8,320.00	1,369.07	2016.5.20	商住
8	2016011	江陵县荆河路南侧	19,204.69	≥2 且 ≤2.5	2,710.00	1,411.11	2016.5.20	商住
9	2017023	江陵县荆江路西侧	18,666.79	≥3 且 ≤3.5	2,520.00	1,349.99	2018.1.19	住宅
10	2018016 (2017026)	江陵县荆江路西侧	42,086.79	≥3 且 ≤3.5	5,680.00	1,349.59	2018.5.23	住宅

根据上述 10 块土地出让信息, 可以得出商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,366.52 元/平方米。

(4) 荆州市松滋市土地储备项目所在地块相近的商服用地, 共选取了 5 块相同的可比地块信息:

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划用途
1	201634	松滋市新江口镇新张北路北侧	11,870.00	1<FAR≤1.8	1,565.00	1,318.45	2016.8.2	商服
2	201635	松滋市新江口镇杨家冲村贺炳炎大道西侧	33,893.00	1<FAR≤2.2	5,460.00	1,610.95	2016.8.2	商服
3	201702	松滋市新江口镇贺炳炎大道西侧	9,734.00	1<FAR≤2.5	1,790.00	1,838.92	2017.3.7	商服
4	201707	松滋市金松大道北侧	5,047.00	1<FAR≤1.6	500.00	990.69	2017.6.1	商服
5	201718	松滋贺炳炎大道东侧	70,000.00	1<FAR≤2.6	18,398.80	2,628.40	2017.11.8	商服

根据上述 5 块土地出让信息，可以得出商住用地在 2018 年预计出让单价为 1,677.48 元/平方米。

(5) 根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，荆州市公安县土地储备项目所在地块相近，均为商住用地，共选取了 4 块相同的可比地块信息：

序号	地块编号	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总 地价(万 元)	单价(元/ 平米)	出让日期	规划 用途	四至
1	P(2014)39号	公安县梅园大道	95,128.70	2.8	17,510.00	1,840.66	2016.8.5	商住	东抵规划 8 号路，南抵梅园大道，西抵规划 7 号路，北抵规划 3 号路。
2	P(2016)11号	公安县闸口镇建设路	2,369.06	3.5	520.00	2,194.96	2016.8.19	商住	东抵双江房地产，南抵闸口镇居民区，西抵新建街，北抵刘建国住宅、红日康幼儿园。
3	P(2016)34号	公安县城南新区房陵大道以西	2,351.00	4.5	956.00	4,066.35	2016.11.17	商住	东抵房陵大道、公安县城市建设综合开发有限公司，南抵恒盛世家、公安县城市建设综合开发有限公司，西抵储备土地，北抵三号路。
4	P(2017)05号	公安县原种场	102,349.37	2.2	14,220.00	1,389.36	2017.7.26	商住	东抵规划 8 号路，南抵公安县城建投资有限公司，西抵规划 7 号路，北抵梅园大道。

根据上述 4 块土地出让信息，可以得出商住用地在 2018 年预计出让单价为 2,372.83 元/平方米。

(6) 根据可比地块信息估算 2018 年预计出让单价，荆州市监利县土地储备项目所在地块相近，均为商住用地，共选取了 4 块周边可比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	单价(元/平 米)	出让日期	规划 用途
1	鄂政土(2014-19) [2014]2504号	监利县红城乡杨铺 村、何赵村	52,761.67	3.50	14,246.00	2,700.07	2016.7.12	商住
2	鄂政土(2016-20) [2017]1159号	监利县容城镇玉沙 大道与华容路交汇 处	40,000.00	3.00	12,975.00	3,243.75	2018.2.7	商住
3	鄂政土(2016-20) [2017]1159号	监利县容城镇玉沙 大道与华容路交汇 处	66,666.55	3.00	16,899.97	2,535.00	2018.2.7	商住
4	监国用(2013)第 0110032号	监利县容城镇华容 路东侧	32,575.50	2.80	14,600.00	4,481.90	2018.7.11	商住

根据上述4块土地出让信息，可以得出商住用地在2018年预计出让单价为3,240.18元/平方米。

(7) 根据可比地块信息估算2018年预计出让单价，荆州市洪湖市土地储备项目所在地块相近，均为商住用地，共选取了8块相类似的对比地块信息：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	单价(元/平 米)	出让日 期	规划 用途
1	p2018-27	新堤渔场	25,206.88	1 < FAR ≤ 3	7,600.00	3,015.05	2018.6.15	商住
2	p2018-30	新堤渔场	26,756.20	1 < FAR ≤ 3	8,100.00	3,027.34	2018.6.15	商住
3	p2018-31	新堤渔场	28,521.82	1 < FAR ≤ 3	8,700.00	3,050.30	2018.6.15	商住
4	p2018-32	新堤渔场	26,339.89	1 < FAR ≤ 3	8,000.00	3,037.22	2018.6.15	商住
5	p2018-36	新堤办事处新城大道以西	34,278.47	1 < FAR ≤ 1.2	6,300.00	1,837.89	2018.6.27	商服
6	p2018-37	新堤办事处新闸路以南	27,649.87	1 < FAR ≤ 1.2	5,100.00	1,844.49	2018.6.27	商服
7	p2018-40	新堤办事处金湾大道以东	27,166.36	1 < FAR ≤ 1.2	8,200.00	3,018.44	2018.6.27	商服
8	p2018-41	新堤办事处新城大道以南	27,683.64	1 < FAR ≤ 1.2	5,100.00	1,842.24	2018.6.27	商服

根据上述8块土地出让信息，可以得出商住用地在2018年预计出让单价为2,584.12元/平方米。

2、假设所有地块在2018年全部出让所取得的收入

(1) 荆州市市本级土地储备项目，地块位置：荆州市市本级境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商住/商服用地，选取荆州市市本级近三年土地出让信息17宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以调整系数，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设九个项目所有地块在2018年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平 米)	调整 系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	城北快速路南北 两侧1公里项目	30,000.00	商业/商 住	380,000.00	380,000.00	5,743.82	0.40	2,297.53	87,306.14

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
2	纪南文旅区关沮片区土地收储项目	43,430.00	商住	1,222,994.00	1,222,994.00	8,288.67	0.50	4,144.34	506,850.30
3	纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目	28,000.00	商住	406,530.00	406,530.00	8,288.67	0.50	4,144.34	168,479.85
4	红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目	29,610.00	商住	126,400.00	126,400.00	3,941.88	0.80	3,153.50	39,860.24
5	联合街办幸福村6组项目	9,600.00	商住	50,666.00	50,666.00	3,941.88	0.70	2,759.32	13,980.37
6	园林东路片区旧城改造项目	20,000.00	商住	44,466.89	44,466.89	8,486.34	0.80	6,789.07	30,188.88
7	荆州花园东侧宗地项目	6,800.00	商住	100,000.00	100,000.00	3,756.53	0.80	3,005.22	30,052.20
8	联投国际城单元X020305号地块项目	12,622.00	商住	101,539.00	101,539.00	1,398.22	0.90	1,258.40	12,777.67
9	联投国际城X020304-2号地块项目	8,347.00	商住	56,700.00	56,700.00	1,398.22	0.90	1,258.40	7,135.13

(2) 荆州区土地储备项目，地块位置：荆州市荆州区境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商住用地，选取荆州市荆州区近三年土地出让信息 19 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.60，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设两个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整 系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	总部经济宗地项目	9,250.00	商务	56,000.00	46,700.00	4,852.06	0.60	2,911.24	13,595.49
合计		9,250.00		56,000.00	46,700.00				13,595.49

(3) 江陵县土地储备项目，地块位置：荆州市江陵县境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商住用地，选取荆州市江陵县近三年土地出让信息 10 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.8，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设四个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划 用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系 数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万 元)
1	华乐洁毛巾有限公司 老厂区收储地块	1,129.00	商住	18,800.00	18,800.00	1,366.52	0.80	1,093.22	2,055.25
2	湖北宝马弹簧有限公司 老厂区收储地块	1,063.00	商住	17,700.00	17,700.00	1,366.52	0.80	1,093.22	1,935.00
3	湖北博城公路工程有 限公司收储地块	600.00	商业	33,600.00	33,600.00	1,366.52	0.80	1,093.22	3,673.22
4	老城区改造项目	58,153.00	商住	486,900.00	409,000.00	1,366.52	0.80	1,093.22	44,712.70
合计		60,945.00		557,000.00	479,100.00				52,376.17

(4) 松滋市土地储备项目，地块位置：荆州市松滋市境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商服用地，选取荆州市松滋市近三年土地出让信息 5 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.60，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划 用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系 数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	松滋市西流城北商 务区土地收储营运 项目	20,057.85	商服	316,100.00	316,100.00	1,677.48	0.60	1,006.49	31,815.15
合计		20,057.85		316,100.00	316,100.00				31,815.15

(5) 公安县土地储备项目，地块位置：荆州市公安县境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商住用地，选取荆州市公安县近三年土地出让信息 7 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.8，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设两个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资 (万元)	规划用途	征收面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	调整系数	调整后单价 (元/平方米)	总价(万元)
1	湖北车桥厂项目	6,750.00	商住	65,447.00	32,800.00	2,372.83	1.00	2,372.83	7,782.88
2	车胤片区项目	23,860.00	商住	322,000.00	230,000.00	2,372.83	0.80	1,898.26	43,659.98
合计		30,610.00		387,447.00	262,800.00				51,442.86

(6) 监利县土地储备项目，地块位置：荆州市监利县境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土

地储备项目的规划用途为商住用地，选取荆州市监利县近三年土地出让信息 4 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.50，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设两个项目所有地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积(平方米)	出让面积(平方米)	单价(元/平方米)	调整系数	调整后单价(元/平方米)	总价(万元)
1	红城姜吴村收储地块一	12,000.00	商住	143,300.00	143,300.00	3,240.18	0.50	1,620.09	23,215.89
2	何赵村收储地块二	19,100.00	商住	480,000.00	480,000.00	3,240.18	0.50	1,620.09	77,764.32
合计		31,100.00		623,300.00	623,300.00				100,980.21

(7) 荆州市洪湖市土地储备项目，地块位置：荆州市洪湖市境内。考虑从土地交易公开信息中选取附近地块交易信息，从而得出本次专项债券地块预期出让收入，因本次专项债券涉及土地储备项目的规划用途为商住用地，选取荆州市洪湖市 2018 年土地出让信息 8 宗，取其平均值，另考虑地块位置差异，在平均值的基础上乘以 0.70，然后以此为参考，预计本次土地储备项目的土地出让收入。

假设项目地块在 2018 年全部出让所取得的收入如下表：

序号	项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积(平方米)	出让面积(平方米)	单价(元/平方米)	调整系数	调整后单价(元/平方米)	总价(万元)
1	湿地生态旅游城 4000 亩土地收储项目	26,000.00	商住	333,333.33	333,333.33	2,584.12	0.70	1,808.88	60,296.00
合计		26,000.00		333,333.33	333,333.33				60,296.00

3、需扣除的提留项目

根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

(1) 国有土地收益金：依据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发[2007]31 号），从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金，建立国有土地收益资金。荆州市按照土地出让收入的 5% 计提国有土地收益金。

(2) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发[2012]27 号），三项资金分别按照土地出让总收入的 2.5% 计提，合计计提 7.5%。

(3) 农业土地开发资金：依据《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收

管理办法》的通知》（鄂财综发[2008]35号）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）。依据文件规定计算荆州市市本级、荆州市荆州区按每亩5900元、江陵县按每亩4100元、洪湖市和松滋市按每亩3500元、公安县和监利县按每亩2500元计算扣除各项目农业土地开发资金。

4、项目土地出让收益预测

（1）荆州市市本级 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、7.30%、7.50%，近三年平均增速为 7.77%，在荆州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.80%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.77%。然后分别以 GDP 增速（7.77%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。各个项目土地出让收益预测表如下：

A. 城北快速路南北两侧 1 公里项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

		单位：人民币万元						
项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	87,306.14						
	按 7.77%增速的 100%计算		94,089.83	101,400.61	109,279.44	117,770.45	126,921.21	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		18,817.97	20,280.12	21,855.89	23,554.09	25,384.24	109,892.31
扣除项	四项政策成本		1,478.61	1,588.27	1,706.45	1,833.82	1,971.08	8,578.23
	其他政策成本		940.90	1,014.01	1,092.79	1,177.70	1,269.21	5,494.61
可用于资金平衡的土地相关收益			16,398.46	17,677.84	19,056.65	20,542.57	22,143.95	95,819.47
债券还本付息情况	各年应付利息	6,180.00						
	各年应付本金	30,000.00						
	应付利息及本金合计	36,180.00						
本息覆盖倍数		2.65						

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	87,306.14						
	按 7.77% 增速的 90% 计算		93,411.46	99,943.72	106,932.78	114,410.59	122,411.32	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		18,682.29	19,988.74	21,386.56	22,882.12	24,482.26	107,421.97
扣除项	四项政策成本		1,468.43	1,566.42	1,671.25	1,783.42	1,903.43	8,392.95
	其他政策成本		934.11	999.44	1,069.33	1,144.11	1,224.11	5,371.10
可用于资金平衡的土地相关收益			16,279.75	17,422.88	18,645.98	19,954.59	21,354.72	93,657.92
债券还本付息情况	各年应付利息							6,180.00
	各年应付本金							30,000.00
	应付利息及本金合计							36,180.00
本息覆盖倍数								2.59

预测表三：按 7.77% 增速的 80% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	87,306.14						
	按 7.77% 增速的 80% 计算		92,733.09	98,497.38	104,619.98	111,123.16	118,030.58	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		18,546.62	19,699.48	20,924.00	22,224.63	23,606.12	105,000.85
扣除项	四项政策成本		1,458.26	1,544.72	1,636.56	1,734.11	1,837.72	8,211.37
	其他政策成本		927.33	984.97	1,046.20	1,111.23	1,180.31	5,250.04
可用于资金平衡的土地相关收益			16,161.03	17,169.79	18,241.24	19,379.29	20,588.09	91,539.44
债券还本付息情况	各年应付利息							6,180.00
	各年应付本金							30,000.00
	应付利息及本金合计							36,180.00
本息覆盖倍数								2.53

B. 纪南文旅区关沮片区土地收储项目

预测表一：按 7.77% 增速的 100% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	506,850.30						
	按 7.77% 增速的 100% 计算		546,232.57	588,674.84	634,414.88	683,708.92	736,833.10	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		109,246.51	117,734.97	126,882.98	136,741.78	147,366.62	637,972.86

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
扣除项	四项政策成本		8,409.96	9,046.59	9,732.69	10,472.10	11,268.97	48,930.31
	其他政策成本		5,462.33	5,886.75	6,344.15	6,837.09	7,368.33	31,898.65
可用于资金平衡的土地相关收益			95,374.22	102,801.63	110,806.14	119,432.59	128,729.32	557,143.90
债券还本付息情况	各年应付利息							4,738.00
	各年应付本金							23,000.00
	应付利息及本金合计							27,738.00
本息覆盖倍数								20.09

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	506,850.30						
	按 7.77%增速的 90% 计算		542,294.34	580,216.98	620,791.55	664,203.50	710,651.25	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		108,458.87	116,043.39	124,158.31	132,840.70	142,130.25	623,631.52
扣除项	四项政策成本		8,350.89	8,919.72	9,528.34	10,179.52	10,876.24	47,854.71
	其他政策成本		5,422.94	5,802.17	6,207.92	6,642.04	7,106.51	31,181.58
可用于资金平衡的土地相关收益			94,685.04	101,321.50	108,422.05	116,019.14	124,147.50	544,595.23
债券还本付息情况	各年应付利息							4,738.00
	各年应付本金							23,000.00
	应付利息及本金合计							27,738.00
本息覆盖倍数								19.63

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	506,850.30						
	按 7.77%增速的 80% 计算		538,356.11	571,820.33	607,364.68	645,118.47	685,219.03	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		107,671.22	114,364.07	121,472.94	129,023.69	137,043.81	609,575.73
扣除项	四项政策成本		8,291.81	8,793.78	9,326.94	9,893.25	10,494.76	46,800.54
	其他政策成本		5,383.56	5,718.20	6,073.65	6,451.18	6,852.19	30,478.78
可用于资金平衡的土地相关收益			93,995.85	99,852.09	106,072.35	112,679.26	119,696.86	532,296.41
债券还本付息情况	各年应付利息							4,738.00
	各年应付本金							23,000.00
	应付利息及本金合计							27,738.00
本息覆盖倍数								19.19

C. 纪南文旅区岳山村粮库单元土地收储项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	168,479.85						
	按 7.77%增速的 100% 计算		181,570.73	195,678.78	210,883.02	227,268.63	244,927.40	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		36,314.15	39,135.76	42,176.60	45,453.73	48,985.48	212,065.72
扣除项	四项政策成本		2,795.52	3,007.14	3,235.21	3,480.99	3,745.87	16,264.73
	其他政策成本		1,815.71	1,956.79	2,108.83	2,272.69	2,449.27	10,603.29
可用于资金平衡的土地相关收益			31,702.92	34,171.83	36,832.56	39,700.05	42,790.34	185,197.70
债券还本付息情况	各年应付利息							3,502.00
	各年应付本金							17,000.00
	应付利息及本金合计							20,502.00
本息覆盖倍数								9.03

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	168,479.85						
	按 7.77%增速的 90% 计算		180,261.65	192,867.35	206,354.56	220,784.93	236,224.42	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		36,052.33	38,573.47	41,270.91	44,156.99	47,244.88	207,298.58
扣除项	四项政策成本		2,775.88	2,964.97	3,167.28	3,383.73	3,615.33	15,907.19
	其他政策成本		1,802.62	1,928.67	2,063.55	2,207.85	2,362.24	10,364.93
可用于资金平衡的土地相关收益			31,473.83	33,679.83	36,040.08	38,565.41	41,267.31	181,026.46
债券还本付息情况	各年应付利息							3,502.00
	各年应付本金							17,000.00
	应付利息及本金合计							20,502.00
本息覆盖倍数								8.83

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	168,479.85						
	按 7.77%增速的 80% 计算		178,952.56	190,076.25	201,891.39	214,440.96	227,770.61	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年预计土地出让收入		35,790.51	38,015.25	40,378.28	42,888.19	45,554.12	202,626.35
扣除项	四项政策成本		2,756.25	2,923.10	3,100.33	3,288.57	3,488.52	15,556.77
	其他政策成本		1,789.53	1,900.76	2,018.91	2,144.41	2,277.71	10,131.32
可用于资金平衡的土地相关收益			31,244.73	33,191.39	35,259.04	37,455.21	39,787.89	176,938.26
债券还本付息情况	各年应付利息							3,502.00
	各年应付本金							17,000.00
	应付利息及本金合计							20,502.00
本息覆盖倍数								8.63

D. 红光路与胜利路交汇处商品房宗地项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	39,860.24						
	按 7.77%增速的 100% 计算		42,957.38	46,295.17	49,892.30	53,768.93	57,946.78	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		8,591.48	9,259.03	9,978.46	10,753.79	11,589.36	50,172.12
扣除项	四项政策成本		666.73	716.80	770.75	828.90	891.58	3,874.76
	其他政策成本		429.57	462.95	498.92	537.69	579.48	2,508.61
可用于资金平衡的土地相关收益			7,495.18	8,079.28	8,708.78	9,387.20	10,118.31	43,788.75
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								7.26

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	39,860.24						
	按 7.77%增速的 90% 计算		42,647.67	45,630.02	48,820.93	52,234.98	55,887.77	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		8,529.53	9,126.00	9,764.19	10,447.00	11,177.55	49,044.27
扣除项	四项政策成本		662.08	706.82	754.68	805.90	860.69	3,790.17
	其他政策成本		426.48	456.30	488.21	522.35	558.88	2,452.22
可用于资金平衡的土地相关收益			7,440.97	7,962.88	8,521.30	9,118.75	9,757.98	42,801.88
债券还本付息	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
情况	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								7.10

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	39,860.24						
	按 7.77%增速的 80% 计算		42,337.95	44,969.68	47,765.00	50,734.07	53,887.70	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		8,467.59	8,993.94	9,553.00	10,146.81	10,777.54	47,938.88
扣除项	四项政策成本		657.44	696.92	738.85	783.38	830.69	3,707.28
	其他政策成本		423.38	449.70	477.65	507.34	538.88	2,396.95
可用于资金平衡的土地相关收益			7,386.77	7,847.32	8,336.50	8,856.09	9,407.97	41,834.65
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								6.94

E. 联合街办幸福村 6 组项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,980.37						
	按 7.77%增速的 100% 计算		15,066.64	16,237.32	17,498.96	18,858.63	20,323.95	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		3,013.33	3,247.46	3,499.79	3,771.73	4,064.79	17,597.10
扣除项	四项政策成本		234.97	252.53	271.45	291.85	313.83	1,364.63
	其他政策成本		150.67	162.37	174.99	188.59	203.24	879.86
可用于资金平衡的土地相关收益			2,627.69	2,832.56	3,053.35	3,291.29	3,547.72	15,352.61
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								2.55

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,980.37						
	按 7.77%增速的 90% 计算		14,958.02	16,004.03	17,123.19	18,320.62	19,601.78	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,991.60	3,200.81	3,424.64	3,664.12	3,920.35	17,201.52
扣除项	四项政策成本		233.34	249.03	265.82	283.78	302.99	1,334.96
	其他政策成本		149.58	160.04	171.23	183.21	196.02	860.08
可用于资金平衡的土地相关收益			2,608.68	2,791.74	2,987.59	3,197.13	3,421.34	15,006.48
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								2.49

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,980.37						
	按 7.77%增速的 80% 计算		14,849.39	15,772.43	16,752.84	17,794.20	18,900.29	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,969.88	3,154.49	3,350.57	3,558.84	3,780.06	16,813.84
扣除项	四项政策成本		231.71	245.56	260.26	275.88	292.48	1,305.89
	其他政策成本		148.49	157.72	167.53	177.94	189.01	840.69
可用于资金平衡的土地相关收益			2589.68	2751.21	2922.78	3105.02	3,298.57	14,667.26
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								2.43

F. 园林东路片区旧城改造项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,188.88						
	按 7.77%增速的 100% 计算		32,534.56	35,062.50	37,786.86	40,722.90	43,887.07	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,506.91	7,012.50	7,557.37	8,144.58	8,777.42	37,998.78

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
扣除项	四项政策成本		535.24	533.81	574.67	618.71	666.18	2,928.61
	其他政策成本		325.35	350.63	377.87	407.23	438.87	1,899.95
可用于资金平衡的土地相关收益			5,646.32	6,128.06	6,604.83	7,118.64	7,672.37	33,170.22
债券还本付息情况	各年应付利息							2,060.00
	各年应付本金							10,000.00
	应付利息及本金合计							12,060.00
本息覆盖倍数								2.75

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,188.88						
	按 7.77%增速的 90% 计算		32,299.99	34,558.73	36,975.42	39,561.11	42,327.62	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,460.00	6,911.75	7,395.08	7,912.22	8,465.52	37,144.57
扣除项	四项政策成本		492.37	526.25	562.50	601.29	642.78	2,825.19
	其他政策成本		323.00	345.59	369.75	395.61	423.28	1,857.23
可用于资金平衡的土地相关收益			5,644.63	6,039.91	6,462.83	6,915.32	7,399.46	32,462.15
债券还本付息情况	各年应付利息							2,060.00
	各年应付本金							10,000.00
	应付利息及本金合计							12,060.00
本息覆盖倍数								2.69

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,188.88						
	按 7.77%增速的 80% 计算		32,065.42	34,058.61	36,175.69	38,424.37	40,812.83	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6413.08	6811.72	7235.14	7684.87	8162.57	36,307.38
扣除项	四项政策成本		488.85	518.75	550.51	584.24	620.06	2,762.41
	其他政策成本		320.65	340.59	361.76	384.24	408.13	1,815.37
可用于资金平衡的土地相关收益			5603.58	5,952.38	6322.87	6716.39	7134.38	31,729.60
债券还本付息情况	各年应付利息							2,060.00
	各年应付本金							10,000.00
	应付利息及本金合计							12,060.00
本息覆盖倍数								2.63

G. 荆州花园东侧宗地项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,052.20						
	按 7.77%增速的 100% 计算		32,387.26	34,903.75	37,615.77	40,538.52	43,688.36	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,477.45	6,980.75	7,523.15	8,107.70	8,737.67	37,826.72
扣除项	四项政策成本		503.51	541.26	581.94	625.78	673.03	2,925.52
	其他政策成本		323.87	349.04	376.16	405.39	436.88	1,891.34
可用于资金平衡的土地相关收益			5,650.07	6,090.45	6,565.05	7,076.53	7,627.76	33,009.86
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								5.47

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,052.20						
	按 7.77%增速的 90% 计算		32,153.75	34,402.26	36,808.01	39,381.99	42,135.97	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,430.75	6,880.45	7,361.60	7,876.40	8,427.19	36,976.39
扣除项	四项政策成本		500.01	533.73	569.82	608.43	649.74	2,861.73
	其他政策成本		321.54	344.02	368.08	393.82	421.36	1,848.82
可用于资金平衡的土地相关收益			5,609.20	6,002.70	6,423.70	6,874.15	7,356.09	32,265.84
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								5.35

预测表二：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	30,052.20						
	按 7.77%增速的 80% 计算		31,920.24	33,904.40	36,011.90	38,250.40	40,628.04	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	各年预计土地出让收入		6,384.05	6,780.88	7,202.38	7,650.08	8,125.61	36,143.00
扣除项	四项政策成本		496.50	526.27	557.88	591.46	627.12	2,799.23
	其他政策成本		319.20	339.04	360.12	382.50	406.28	1,807.14
可用于资金平衡的土地相关收益			5,568.35	5,915.57	6,284.38	6,676.12	7,092.21	31,536.63
债券还本付息情况	各年应付利息							1,030.00
	各年应付本金							5,000.00
	应付利息及本金合计							6,030.00
本息覆盖倍数								5.23

H. 联投国际城单元 X020305 号地块项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	12,777.67						
	按 7.77%增速的 100% 计算		13,770.49	14,840.46	15,993.56	17,236.26	18,575.52	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,754.10	2,968.09	3,198.71	3,447.25	3,715.10	16,083.25
扣除项	四项政策成本		224.53	240.58	257.87	276.51	296.60	1,296.09
	其他政策成本		137.71	148.40	159.94	172.36	185.76	804.17
可用于资金平衡的土地相关收益			2,391.86	2,579.11	2,780.90	2,998.38	3,232.74	13,982.99
债券还本付息情况	各年应付利息							618.00
	各年应付本金							3,000.00
	应付利息及本金合计							3,618.00
本息覆盖倍数								3.86

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	12,777.67						
	按 7.77%增速的 90% 计算		13,671.21	14,627.24	15,650.12	16,744.53	17,915.47	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,734.24	2,925.45	3,130.02	3,348.91	3,583.09	15,721.71
扣除项	四项政策成本		205.07	219.41	234.75	251.17	268.73	1,179.13
	其他政策成本		136.71	146.27	156.50	167.45	179.15	786.08
可用于资金平衡的土地相关收益			2,392.46	2,559.77	2,738.77	2,930.29	3,135.21	13,756.50
债券还本付息	各年应付利息							618.00
	各年应付本金							3,000.00

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
情况	应付利息及本金合计							3,618.00
本息覆盖倍数								3.80

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	12,777.67						
	按 7.77%增速的 80% 计算		13,571.93	14,415.56	15,311.63	16,263.40	17,274.33	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,714.39	2,883.11	3,062.33	3,252.68	3,454.87	15,367.38
扣除项	四项政策成本		221.55	234.20	247.64	261.92	277.09	1,242.40
	其他政策成本		135.72	144.16	153.12	162.63	172.74	768.37
可用于资金平衡的土地相关收益			2,357.12	2,504.75	2,661.57	2,828.13	3,005.04	13,356.61
债券还本付息情况	各年应付利息							618.00
	各年应付本金							3,000.00
	应付利息及本金合计							3,618.00
本息覆盖倍数								3.69

I. 联投国际城 X020304-2 号地块项目

预测表一：按 7.77%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,135.13						
	按 7.77%增速的 100% 计算		7,689.53	8,287.01	8,930.91	9,624.84	10,372.69	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,537.91	1,657.40	1,786.18	1,924.97	2,074.54	8,981.00
扣除项	四项政策成本		125.38	134.35	144.00	154.41	165.63	723.77
	其他政策成本		76.90	82.87	89.31	96.25	103.73	449.06
可用于资金平衡的土地相关收益			1,335.63	1,440.18	1,552.87	1,674.31	1,805.18	7,808.17
债券还本付息情况	各年应付利息							412.00
	各年应付本金							2,000.00
	应付利息及本金合计							2,412.00
本息覆盖倍数								3.24

预测表二：按 7.77%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,135.13						
	按 7.77%增速的 90% 计算		7,634.09	8,167.94	8,739.12	9,350.25	10,004.11	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,526.82	1,633.59	1,747.82	1,870.05	2,000.82	8,779.10
扣除项	四项政策成本		124.55	132.56	141.13	150.29	160.10	708.63
	其他政策成本		76.34	81.68	87.39	93.50	100.04	438.95
可用于资金平衡的土地相关收益			1,325.93	1,419.35	1,519.30	1,626.26	1,740.68	7,631.52
债券还本付息情况	各年应付利息							412.00
	各年应付本金							2,000.00
	应付利息及本金合计							2,412.00
本息覆盖倍数								3.16

预测表三：按 7.77%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,135.13						
	按 7.77%增速的 80% 计算		7,578.65	8,049.74	8,550.11	9,081.58	9,646.09	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,515.73	1,609.95	1,710.02	1,816.32	1,929.22	8,581.24
扣除项	四项政策成本		123.72	130.79	138.29	146.26	154.73	693.79
	其他政策成本		75.79	80.50	85.50	90.82	96.46	429.07
可用于资金平衡的土地相关收益			1,316.22	1,398.66	1,486.23	1,579.24	1,678.03	7,458.38
债券还本付息情况	各年应付利息							412.00
	各年应付本金							2,000.00
	应付利息及本金合计							2,412.00
本息覆盖倍数								3.09

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的市本级九个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 荆州区 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.20%、7.80%、7.50%，近三年平均增速为 7.50%，在荆州区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 7.50%。然后分别以 GDP 增速 (7.50%) 的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。荆州区总部经济宗地项目土地出让收益预测表如下：

预测表一：按 7.50%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,595.49						
	按 7.50%增速计算		14,615.15	15,711.29	16,889.64	18,156.36	19,518.09	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,923.03	3,142.26	3,377.93	3,631.27	3,903.62	16,978.11
扣除项	四项政策成本		227.50	243.94	261.61	280.60	301.04	1,314.69
	其他政策成本		146.15	157.11	168.90	181.56	195.18	848.90
可用于资金平衡的土地相关收益			2,549.38	2,741.21	2,947.42	3,169.11	3,407.40	14,814.52
债券还本付息情况	各年应付利息							1,161.85
	各年应付本金							5,640.00
	应付利息及本金合计							6,801.85
本息覆盖倍数								2.18

预测表二：按 7.50%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,595.49						
	按 7.50%增速的 90%计算		14,513.19	15,492.83	16,538.60	17,654.96	18,846.67	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		2,902.64	3,098.57	3,307.72	3,530.99	3,769.33	16,609.25
扣除项	四项政策成本		225.97	240.66	256.34	273.08	290.97	1,287.02
	其他政策成本		145.13	154.93	165.39	176.55	188.46	830.46
可用于资金平衡的土地相关收益			2,531.54	2,702.98	2,885.99	3,081.36	3,289.90	14,491.77
债券还本付息情况	各年应付利息							1,161.85
	各年应付本金							5,640.00
	应付利息及本金合计							6,801.85
本息覆盖倍数								2.13

预测表三：按 7.50%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	13,595.49						
	按 7.50%增速的		14,411.22	15,275.89	16,192.44	17,163.99	18,193.83	

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
80%计算							
权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
各年预计土地出让收入		2,882.24	3,055.18	3,238.49	3,432.80	3,638.76	16,247.47
扣除项	四项政策成本	224.43	237.41	251.16	265.73	281.17	1,259.90
	其他政策成本	144.11	152.76	161.92	171.64	181.94	812.37
可用于资金平衡的土地相关收益		2,513.70	2,665.01	2,825.41	2,995.43	3,175.65	14,175.20
债券还本付息情况	各年应付利息						1,161.85
	各年应付本金						5,640.00
	应付利息及本金合计						6,801.85
本息覆盖倍数							2.08

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的荆州区土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(3) 江陵县 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 10.20%、8.90%、7.80%，近三年平均增速为 8.97%，在江陵县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.97%。然后分别以 GDP 增速 (8.97%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。四个项目土地出让收益预测表合计如下：

A. 华乐洁毛巾有限公司老厂区收储地块项目

预测表一：按 8.97% 增速的 100% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	2,055.25						
	按 8.97%增速计算		2,239.61	2,440.50	2,659.41	2,897.96	3,157.91	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		447.92	488.10	531.88	579.59	631.58	2,679.07
扣除项	四项政策成本		35.90	38.92	42.20	45.78	49.68	212.48
	其他政策成本		22.40	24.41	26.59	28.98	31.58	133.96
可用于资金平衡的土地相关收益			389.62	424.77	463.09	504.83	550.32	2,332.63
债券还本付息	各年应付利息	232.55						
	各年应付本金	1,129.00						

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
情况	应付利息及本金合计							1,361.55
本息覆盖倍数								1.71

预测表二：按 8.97%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	2,055.25						
	按 8.97%增速的 90% 计算		2,221.17	2,400.49	2,594.28	2,803.72	3,030.06	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		444.23	480.10	518.86	560.74	606.01	2,609.94
扣除项	四项政策成本		35.63	38.32	41.22	44.37	47.76	207.30
	其他政策成本		22.21	24.01	25.94	28.04	30.30	130.50
可用于资金平衡的土地相关收益			386.39	417.77	451.70	488.33	527.95	2,272.14
债券还本付息情况	各年应付利息							232.55
	各年应付本金							1,129.00
	应付利息及本金合计							1,361.55
本息覆盖倍数								1.67

预测表三：按 8.97%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	2,055.25						
	按 8.97%增速的 80% 计算		2,202.73	2,360.80	2,530.21	2,711.78	2,906.38	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		440.55	472.16	506.04	542.36	581.28	2,542.39
扣除项	四项政策成本		35.35	37.72	40.26	42.99	45.91	202.23
	其他政策成本		22.03	23.61	25.30	27.12	29.06	127.12
可用于资金平衡的土地相关收益			383.17	410.83	440.48	472.25	506.31	2,213.04
债券还本付息情况	各年应付利息							232.55
	各年应付本金							1,129.00
	应付利息及本金合计							1,361.55
本息覆盖倍数								1.63

B. 湖北宝马弹簧有限公司老厂区收储地块项目

预测表一：按 8.97%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,935.00						
	按 8.97%增速计算		2,108.57	2,297.71	2,503.81	2,728.40	2,973.14	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		421.71	459.54	500.76	545.68	594.63	2,522.32
扣除项	四项政策成本		33.81	36.65	39.74	43.11	46.78	200.09
	其他政策成本		21.09	22.98	25.04	27.28	29.73	126.12
可用于资金平衡的土地相关收益			366.81	399.91	435.98	475.29	518.12	2,196.11
债券还本付息情况	各年应付利息							219.00
	各年应付本金							1,063.00
	应付利息及本金合计							1,282.00
本息覆盖倍数								1.71

预测表二：按 8.97%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,935.00						
	按 8.97%增速的 90% 计算		2,091.21	2,260.03	2,442.48	2,639.66	2,852.76	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		418.24	452.01	488.50	527.93	570.55	2,457.23
扣除项	四项政策成本		33.55	36.08	38.82	41.77	44.97	195.19
	其他政策成本		20.91	22.60	24.43	26.40	28.53	122.87
可用于资金平衡的土地相关收益			363.78	393.33	425.25	459.76	497.05	2,139.17
债券还本付息情况	各年应付利息							219.00
	各年应付本金							1,063.00
	应付利息及本金合计							1,282.00
本息覆盖倍数								1.67

预测表三：按 8.97%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	1,935.00						
	按 8.97%增速的 80% 计算		2,073.86	2,222.68	2,382.18	2,553.13	2,736.34	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		414.77	444.54	476.44	510.63	547.27	2,393.65
扣除项	四项政策成本		33.29	35.52	37.91	40.48	43.23	190.43
	其他政策成本		20.74	22.23	23.82	25.53	27.36	119.68
可用于资金平衡的土地相关收益			360.74	386.79	414.71	444.62	476.68	2,083.54

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券还本付息情况	各年应付利息							219.00
	各年应付本金							1,063.00
	应付利息及本金合计							1,282.00
本息覆盖倍数								1.63

C. 湖北博城公路工程有限公司收储地块项目

预测表一：按 8.97%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,673.22						
	按 8.97%增速计算		4,002.71	4,361.75	4,753.00	5,179.34	5,643.93	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		800.54	872.35	950.60	1,035.87	1,128.79	4,788.15
扣除项	四项政策成本		64.17	69.56	75.43	81.82	88.79	379.77
	其他政策成本		40.03	43.62	47.53	51.79	56.44	239.41
可用于资金平衡的土地相关收益			696.34	759.17	827.64	902.26	983.56	4,168.97
债券还本付息情况	各年应付利息							123.60
	各年应付本金							600.00
	应付利息及本金合计							723.60
本息覆盖倍数								5.76

预测表二：按 8.97%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,673.22						
	按 8.97%增速的 90% 计算		3,969.76	4,290.24	4,636.59	5,010.90	5,415.43	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		793.95	858.05	927.32	1,002.18	1,083.09	4,664.59
扣除项	四项政策成本		63.68	68.48	73.68	79.29	85.36	370.49
	其他政策成本		39.70	42.90	46.37	50.11	54.15	233.23
可用于资金平衡的土地相关收益			690.57	746.67	807.27	872.78	943.58	4,060.87
债券还本付息情况	各年应付利息							123.60
	各年应付本金							600.00
	应付利息及本金合计							723.60
本息覆盖倍数								5.61

预测表三：按 8.97%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	3,673.22						
	按 8.97%增速的 80% 计算		3,936.81	4,219.32	4,522.10	4,846.61	5,194.40	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		787.36	843.86	904.42	969.32	1,038.88	4,543.84
扣除项	四项政策成本		63.18	67.42	71.96	76.83	82.05	361.44
	其他政策成本		39.37	42.19	45.22	48.47	51.94	227.19
可用于资金平衡的土地相关收益			684.81	734.25	787.24	844.02	904.89	3,955.21
债券还本付息情况	各年应付利息							123.60
	各年应付本金							600.00
	应付利息及本金合计							723.60
本息覆盖倍数								5.47

D. 老城区改造项目

预测表一：按 8.97%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	44,712.70						
	按 8.97%增速计算		48,723.43	53,093.92	57,856.44	63,046.16	68,701.40	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,744.69	10,618.78	11,571.29	12,609.23	13,740.28	58,284.27
扣除项	四项政策成本		781.16	846.72	918.16	996.00	1,080.83	4,622.87
	其他政策成本		487.23	530.94	578.56	630.46	687.01	2,914.20
可用于资金平衡的土地相关收益			8,476.30	9,241.12	10,074.57	10,982.77	11,972.44	50,747.20
债券还本付息情况	各年应付利息							3,037.25
	各年应付本金							14,744.00
	应付利息及本金合计							17,781.25
本息覆盖倍数								2.85

预测表二：按 8.97%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	44,712.70						
	按 8.97%增速的 90% 计算		48,322.36	52,223.42	56,439.42	60,995.77	65,919.96	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,664.47	10,444.68	11,287.88	12,199.15	13,184.00	56,780.18
扣除项	四项政策成本		775.15	833.66	896.90	965.25	1,039.11	4,510.07
	其他政策成本		483.22	522.23	564.39	609.96	659.20	2,839.00

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益		8,406.10	9,088.79	9,826.59	10,623.94	11,485.69	49,431.11
债券还本付息情况	各年应付利息						3,037.25
	各年应付本金						14,744.00
	应付利息及本金合计						17,781.25
本息覆盖倍数							2.78

预测表三：按 8.97%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	44,712.70						
	按 8.97%增速的 80% 计算		47,921.28	51,360.11	55,045.71	58,995.79	63,229.33	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,584.26	10,272.02	11,009.14	11,799.16	12,645.87	55,310.45
扣除项	四项政策成本		769.13	820.71	876.00	935.25	998.75	4,399.84
	其他政策成本		479.21	513.60	550.46	589.96	632.29	2,765.52
可用于资金平衡的土地相关收益			8,335.92	8,937.71	9,582.68	10,273.95	11,014.83	48,145.09
债券还本付息情况	各年应付利息							3,037.25
	各年应付本金							14,744.00
	应付利息及本金合计							17,781.25
本息覆盖倍数								2.71

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江陵县四个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（4）松滋市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.50%、10.40%、7.70%，近三年平均增速为 9.53%，在松滋市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 9.00%。然后分别以 GDP 增速（9.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。松滋市西流城北商务区土地收储营运项目土地出让收益预测表合计如下：

预测表一：按 9.00%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,815.15						
	按 9.00%增速计算		34,678.51	37,799.58	41,201.54	44,909.68	48,951.55	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,935.70	7,559.92	8,240.31	8,981.94	9,790.31	41,508.18
扣除项	四项政策成本		553.37	600.18	651.21	706.84	767.46	3,279.06
	其他政策成本		346.79	378.00	412.02	449.10	489.52	2,075.43
可用于资金平衡的土地相关收益			6,035.54	6,581.74	7,177.08	7,826.00	8,533.33	36,153.69
债券还本付息情况	各年应付利息							2,060.00
	各年应付本金							10,000.00
	应付利息及本金合计							12,060.00
本息覆盖倍数								3.00

预测表二：按 9.00%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,815.15						
	按 9.00%增速的 90% 计算		34,392.18	37,177.95	40,189.36	43,444.70	46,963.72	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,878.44	7,435.59	8,037.87	8,688.94	9,392.74	40,433.58
扣除项	四项政策成本		549.07	590.86	636.03	684.86	737.65	3,198.47
	其他政策成本		343.92	371.78	401.89	434.45	469.64	2,021.68
可用于资金平衡的土地相关收益			5,985.45	6,472.95	6,999.95	7,569.63	8,185.45	35,213.43
债券还本付息情况	各年应付利息							2,060.00
	各年应付本金							10,000.00
	应付利息及本金合计							12,060.00
本息覆盖倍数								2.92

预测表三：按 9.00%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	31,815.15						
	按 9.00%增速的 80% 计算		34,105.84	36,561.46	39,193.89	42,015.85	45,040.99	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		6,821.17	7,312.29	7,838.78	8,403.17	9,008.20	39,383.61
扣除项	四项政策成本		544.78	581.61	621.10	663.43	708.81	3,119.73
	其他政策成本		341.06	365.61	391.94	420.16	450.41	1,969.18
可用于资金平衡的土地相关收益			5,935.33	6,365.07	6,825.74	7,319.58	7,848.98	34,294.70

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券还本付息情况	各年应付利息						2,060.00
	各年应付本金						10,000.00
	应付利息及本金合计						12,060.00
本息覆盖倍数							2.84

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松滋市西流城北商务区土地收储营运项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(5) 公安县 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.50%、7.30%、7.20%，近三年平均增速为 8.00%，在公安县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.00%。然后分别以当地 GDP 增速（8.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自专项债券发行开始后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。两个项目土地出让收益预测表如下：

A. 湖北车桥厂项目

预测表一：按 8.00%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,782.88					
	按 8.00%增速计算		8,405.51	9,077.95	9,804.19	10,588.53	11,435.61
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,681.10	1,815.59	1,960.84	2,117.71	2,287.12
扣除项	四项政策成本		128.54	138.63	149.52	161.29	173.99
	其他政策成本		84.06	90.78	98.04	105.89	114.36
可用于资金平衡的土地相关收益			1,468.50	1,586.18	1,713.28	1,850.53	1,998.77
债券还本付息情况	各年应付利息						1,390.50
	各年应付本金						6,750.00
	应付利息及本金合计						8,140.50
本息覆盖倍数							1.06

预测表二：按 8.00%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,782.88						
	按 8.00% 增速的 90% 计算		8,343.25	8,943.96	9,587.93	10,278.26	11,018.29	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,668.65	1,788.79	1,917.59	2,055.65	2,203.66	9,634.34
扣除项	四项政策成本		127.61	136.62	146.28	156.63	167.73	734.87
	其他政策成本		83.43	89.44	95.88	102.78	110.18	481.71
可用于资金平衡的土地相关收益			1,457.61	1,562.73	1,675.43	1,796.24	1,925.75	8,417.76
债券还本付息情况	各年应付利息							1,390.50
	各年应付本金							6,750.00
	应付利息及本金合计							8,140.50
本息覆盖倍数								1.03

预测表三：按 8.97% 增速的 80% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	7,782.88						
	按 8.00% 增速的 80% 计算		8,280.98	8,810.96	9,374.86	9,974.85	10,613.24	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		1,656.20	1,762.19	1,874.97	1,994.97	2,122.65	9,410.98
扣除项	四项政策成本		126.68	134.62	143.08	152.08	161.66	718.12
	其他政策成本		82.81	88.11	93.75	99.75	106.13	470.55
可用于资金平衡的土地相关收益			1,446.71	1,539.46	1,638.14	1,743.14	1,854.86	8,222.31
债券还本付息情况	各年应付利息							1,390.50
	各年应付本金							6,750.00
	应付利息及本金合计							8,140.50
本息覆盖倍数								1.01

B. 车胤片区项目

预测表一：按 8.00% 增速的 100% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	43,659.98						
	按 8.00% 增速计算		47,152.78	50,925.00	54,999.00	59,398.92	64,150.83	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,430.56	10,185.00	10,999.80	11,879.78	12,830.17	55,325.31
扣除项	四项政策成本		724.54	781.13	842.24	908.23	979.51	4,235.65
	其他政策成本		471.53	509.25	549.99	593.99	641.51	2,766.27

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
可用于资金平衡的土地相关收益			8,234.49	8,894.62	9,607.57	10,377.56	11,209.15	48,323.39
债券还本付息情况	各年应付利息							4,915.15
	各年应付本金							23,860.00
	应付利息及本金合计							28,775.15
本息覆盖倍数								1.68

预测表二：按 8.00%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	43,659.98						
	按 8.00%增速的 90% 计算		46,803.50	50,173.35	53,785.83	57,658.41	61,809.82	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,360.70	10,034.67	10,757.17	11,531.68	12,361.96	54,046.18
扣除项	四项政策成本		719.30	769.85	824.04	882.13	944.40	4,139.72
	其他政策成本		468.04	501.73	537.86	576.58	618.10	2,702.31
可用于资金平衡的土地相关收益			8,173.36	8,763.09	9,395.27	10,072.97	10,799.46	47,204.15
债券还本付息情况	各年应付利息							4,915.15
	各年应付本金							23,860.00
	应付利息及本金合计							28,775.15
本息覆盖倍数								1.64

预测表三：按 8.00%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	43,659.98						
	按 8.00%增速的 80% 计算		46,454.22	49,427.29	52,590.64	55,956.44	59,537.65	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		9,290.84	9,885.46	10,518.13	11,191.29	11,907.53	52,793.25
扣除项	四项政策成本		714.06	758.66	806.11	856.60	910.31	4,045.74
	其他政策成本		464.54	494.27	525.91	559.56	595.38	2,639.66
可用于资金平衡的土地相关收益			8,112.24	8,632.53	9,186.11	9,775.13	10,401.84	46,107.85
债券还本付息情况	各年应付利息							4,915.15
	各年应付本金							23,860.00
	应付利息及本金合计							28,775.15
本息覆盖倍数								1.60

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的公安县四个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(6) 监利县 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 10.00%、11.00%、8.50%，近三年平均增速为 9.83%，在监利县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增长，即增速为 8.50%。然后分别以当地 GDP 增速 (8.50%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。两个项目土地出让收益预测表如下：

A. 红城姜吴村收储地块一项目

预测表一：按 8.50% 增速的 100% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	23,215.89						
	按 8.50% 增速计算		25,189.24	27,330.33	29,653.41	32,173.95	34,908.74	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		5,037.85	5,466.07	5,930.68	6,434.79	6,981.75	29,851.14
扣除项	四项政策成本		388.59	420.71	455.55	493.36	534.38	2,292.59
	其他政策成本		251.89	273.30	296.53	321.74	349.09	1,492.55
可用于资金平衡的土地相关收益			4,397.37	4,772.06	5,178.60	5,619.69	6,098.28	26,066.00
债券还本付息情况	各年应付利息							1,648.00
	各年应付本金							8,000.00
	应付利息及本金合计							9,648.00
本息覆盖倍数								2.70

预测表二：按 8.50% 增速的 90% 计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	23,215.89						
	按 8.50% 增速的 90% 计算		24,991.91	26,903.79	28,961.93	31,177.52	33,562.60	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		4,998.38	5,380.76	5,792.39	6,235.50	6,712.52	29,119.55
扣除	四项政策成本		385.63	414.31	445.18	478.41	514.19	2,237.72

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
项	其他政策成本		249.92	269.04	289.62	311.78	335.63	1,455.99
可用于资金平衡的土地相关收益			4,362.83	4,697.41	5,057.59	5,445.31	5,862.70	25,425.84
债券还本付息情况	各年应付利息							1,648.00
	各年应付本金							8,000.00
	应付利息及本金合计							9,648.00
本息覆盖倍数								2.64

预测表三：按 8.50%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	23,215.89						
	按 8.50%增速的 80%计算		24,794.57	26,480.60	28,281.28	30,204.41	32,258.31	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		4,958.91	5,296.12	5,656.26	6,040.88	6,451.66	28,403.83
扣除项	四项政策成本		382.67	407.96	434.97	463.82	494.62	2,184.04
	其他政策成本		247.95	264.81	282.81	302.04	322.58	1,420.19
可用于资金平衡的土地相关收益			4,328.29	4,623.35	4,938.48	5,275.02	5,634.46	24,799.60
债券还本付息情况	各年应付利息							1,648.00
	各年应付本金							8,000.00
	应付利息及本金合计							9,648.00
本息覆盖倍数								2.57

B. 红城何赵村收储地块二项目

预测表一：按 8.50%增速的 100%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	77,764.32						
	按 8.50%增速计算		84,374.29	91,546.10	99,327.52	107,770.36	116,930.84	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		16,874.86	18,309.22	19,865.50	21,554.07	23,386.17	99,989.82
扣除项	四项政策成本		1,301.61	1,409.19	1,525.91	1,652.56	1,789.96	7,679.23
	其他政策成本		843.74	915.46	993.28	1,077.70	1,169.31	4,999.49
可用于资金平衡的土地相关收益			14,729.51	15,984.57	17,346.31	18,823.81	20,426.90	87,311.10
债券还本付息情况	各年应付利息							3,296.00
	各年应付本金							16,000.00
	应付利息及本金合计							19,296.00
本息覆盖倍数								4.52

预测表二：按 8.50%增速的 90%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	77,764.32						
	按 8.50%增速的 90%计算		83,713.29	90,117.36	97,011.34	104,432.71	112,421.81	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		16,742.66	18,023.47	19,402.27	20,886.54	22,484.36	97,539.30
扣除项	四项政策成本		1,291.70	1,387.76	1,491.17	1,602.49	1,722.33	7,495.45
	其他政策成本		837.13	901.17	970.11	1,044.33	1,124.22	4,876.96
可用于资金平衡的土地相关收益			14,613.83	15,734.54	16,940.99	18,239.72	19,637.81	85,166.89
债券还本付息情况	各年应付利息							3,296.00
	各年应付本金							16,000.00
	应付利息及本金合计							19,296.00
本息覆盖倍数								4.41

预测表一：按 8.50%增速的 80%计算：

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	77,764.32						
	按 8.50%增速的 80%计算		83,052.29	88,699.85	94,731.44	101,173.18	108,052.96	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		16,610.46	17,739.97	18,946.29	20,234.64	21,610.59	95,141.95
扣除项	四项政策成本		1,281.78	1,366.50	1,456.97	1,553.60	1,656.79	7,315.64
	其他政策成本		830.52	887.00	947.31	1,011.73	1,080.53	4,757.09
可用于资金平衡的土地相关收益			14,498.16	15,486.47	16,542.01	17,669.31	18,873.27	83,069.22
债券还本付息情况	各年应付利息							3,296.00
	各年应付本金							16,000.00
	应付利息及本金合计							19,296.00
本息覆盖倍数								4.30

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的监利县两个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(7) 洪湖市 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、6.90%、7.40%，近三年平均增速为 7.43%，在洪湖市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 10.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收入的增

长，即增速为 7.43%。然后分别以 GDP 增速（7.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长。

假设该土地储备项目自项目建设期结束后第二个年度起陆续开始挂牌交易，交易在 5 年内平稳陆续完成。项目土地出让收益预测表如下：

预测表一：按 7.43%增速的 100%计算

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	60,296.00						
	按 7.43%增速计算		64,775.99	69,588.85	74,759.30	80,313.92	86,281.24	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		12,955.20	13,917.77	14,951.86	16,062.78	17,256.25	75,143.86
扣除项	四项政策成本		1,006.64	1,078.83	1,156.39	1,239.71	1,329.22	5,810.79
	其他政策成本		647.76	695.89	747.59	803.14	862.81	3,757.19
可用于资金平衡的土地相关收益			11,300.80	12,143.05	13,047.88	14,019.93	15,064.22	65,575.88
债券还本付息情况	各年应付利息							3,066.70
	各年应付本金							14,887.00
	应付利息及本金合计							17,953.70
本息覆盖倍数								3.65

预测表二：按 7.43%增速的 90%计算

单位：人民币万元

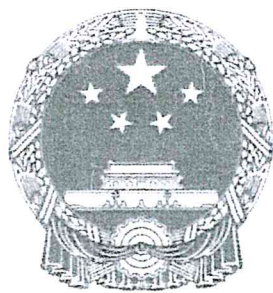
项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	60,296.00						
	按 7.43%增速的 90%计算		64,327.99	68,629.60	73,218.86	78,115.01	83,338.56	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		12,865.60	13,725.92	14,643.77	15,623.00	16,667.71	73,526.00
扣除项	四项政策成本		999.92	1,064.44	1,133.28	1,206.73	1,285.08	5,689.45
	其他政策成本		643.28	686.30	732.19	781.15	833.39	3,676.31
可用于资金平衡的土地相关收益			11,222.40	11,975.18	12,778.30	13,635.12	14,549.24	64,160.24
债券还本付息情况	各年应付利息							3,066.70
	各年应付本金							14,887.00
	应付利息及本金合计							17,953.70
本息覆盖倍数								3.57

预测表三：按 7.43%增速的 80%计算

单位：人民币万元

项目		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入	基准数据	60,296.00						
	按 7.43%增速的 80%计算		63,879.99	67,677.02	71,699.74	75,961.57	80,476.73	
	权重		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
	各年预计土地出让收入		12,776.00	13,535.40	14,339.95	15,192.31	16,095.35	71,939.01
扣除项	四项政策成本		993.20	1,050.16	1,110.50	1,174.42	1,242.15	5,570.43
	其他政策成本		638.80	676.77	717.00	759.62	804.77	3,596.96
可用于资金平衡的土地相关收益			11,144.00	11,808.47	12,512.45	13,258.27	14,048.43	62,771.62
债券还本付息情况	各年应付利息							3,066.70
	各年应付本金							14,887.00
	应付利息及本金合计							17,953.70
本息覆盖倍数								3.50

经上述测算，在相关土地储备项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洪湖市土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9142010605915379XE

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 武昌区中北路31号办公大楼（2009-093）16层

负责人 索保国

成立日期 2012年11月28日

营业期限 2012年11月28日至****

经营范围 ；审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（经营期限与有效许可证核定的期限一致）****



登记机关



2015年12月

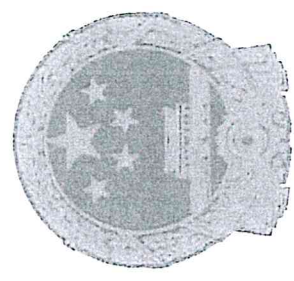
证书序号: 5003408

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书

名称: 大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

湖北分所

负责人: 索保国

经营场所: 武汉市武昌区中北路31号办公
大楼 (2009-093) 16层

分所执业证书编号: 110101414201

批准执业文号: 鄂财会发 (2009) 31号

批准执业日期: 2009年11月9日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出
from the holder to be transferred from

大信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2009 年 11 月 15 日
y m d

转入
from the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2009 年 11 月 20 日
y m d

徐敏

姓 Full name

女

性 Sex

1973-02-23

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

大信会计师事务所有限公司

420102730223312

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

徐敏 (420003204773)

2016年已通过



证书编号:
No. of Certificate

420003204773

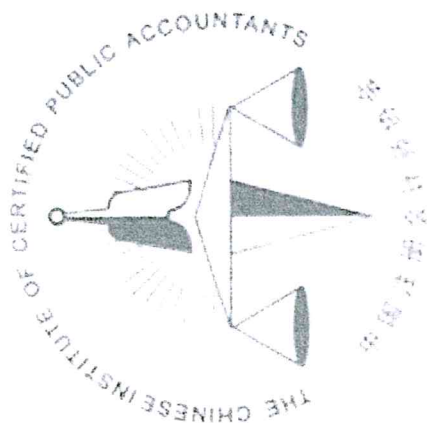
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2009 年 9 月 19 日
y m d





姓名 石丽莎

Full name 石

Sex 女

Sex 1984-10-30

Birth date 1984-10-30

Date of birth 大信会计师事务所·湖北分所

Working unit 大信会计师事务所·湖北分所

Working unit 130183193410300269

Identity card No. 130183193410300269

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

石丽莎(110101410336)

2018年已通过



110101410336

石丽莎

湖北注册会计师协会

110101410336

2018年已通过

石丽莎