



德勤

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

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2018 年 8 月

Deloitte.

德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦13楼
邮政编码: 518010

电话: +86 755 8246 3255
传真: +86 755 8246 3186
www.deloitte.com/cn

致荆门市财政局:

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,即我们对荆门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荆门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。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见,请随时与项目负责人林珏联系。

顺致

敬意!

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



项目负责人: 林珏

项目经理: 常德亮

二零一八年八月

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	2
1. 资金充足性	3
2. 资金稳定性	5
三、风险分析	5
四、总体评估	6
附件一：各地块资金覆盖倍数	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建设期资金筹措表	9
附件四：各区县土地出让收入表	12
附件五：各区县债券还本付息表	15
附件六：各区县收益与融资平衡测算表	16
附件七：压力测试表	18
附件八：期末项目累计现金结存	19
附件九：土地出让收入的说明	21
附件十：相关批复材料	23
（一）荆门市本级土地出让计划表	23
（二）沙阳县土地出让计划表	23
（三）京山市土地出让计划表	24
免责声明	25

2018 年湖北省荆门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**

荆门市土地储备专项债券项目收储土地涉及荆门市、沙阳县和京山市三大区域。荆门为湖北省地级市，鄂中区域性中心城市，位于湖北省中部，汉江中下游，北接襄阳市和随州市，西靠宜昌市，东临孝感市，南分别与荆州市、潜江市、天门市接壤。荆门市版图总面积 1.24 万平方千米，截至 2016 年末，下辖 2 个市辖区、1 个县，代管 2 个县级市，全市总人口 340 万人。2017 年，荆门市实现地区生产总值 1664.17 亿元，比 2016 年增长 7.5%。沙阳县隶属于湖北省荆门市，地处汉江中下游，江汉平原北端，东临汉江与钟祥市、天门市隔江相望；西濒漳水，与当阳市毗临；南滨长湖，与江陵县、潜江市交界；北靠荆山余脉，与掇刀区、东宝区接壤。沙阳县总面积 2044 平方公里，截至 2016 年末，下辖 13 个镇，常住总人口 68 万人。京山市位于湖北省中部，地处鄂中平原腹地，北倚大洪山，南临江汉平原，总面积 3520 平方公里，总人口 65.3 万（其中城区人口 16 万），辖 14 个镇、1 个开发区（经济开发区）、1 个新区（温泉新区），405 个行政村。

为服务荆门市、沙阳县和京山市的建设和发展需要，改善当地人居及城市环境，提高居民生活水平，集约利用土地，荆门市计划实施本土地储备项目。

荆门市土地储备项目（以下称“本项目”）涉及荆门市本级、沙阳县和京山市三地，基本情况如下：

1. 荆门市本级土地储备项目包括三国水游城 40.20 公顷、漳河 5A 级景区 31.00 公顷、车桥小区 22.70 公顷、凤凰湖西区 22.60 公顷、漳富双喜小区 14.00 公顷、蓝领公寓 29.57 公顷和杨冲小区 17.52 公顷；
2. 沙阳县土地储备项目包括古扬水运河项目土地储备项目 15.30 公顷、沙洋疏港铁路土地储备项目 137.15 公顷、新湖新社区土地收储项目 12.00 公顷和花卉交易市场土地收储项目 7.37 公顷；
3. 京山市土地储备项目包括温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（一）西 5.70 公顷、温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（二）东 9.20 公顷、钢化玻璃厂原厂区 7.00 公顷、京山温泉新区赛事中心 8.30 公顷、乌龙河西侧地块 5.70 公顷、京山碧桂园三期商住项目 4.90 公顷。

为保障土地储备等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等文件精神，结合湖北省荆门市 2018 年土地收储计划，荆门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，荆门市本级土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.44 倍，沙洋县专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.31 倍，京山市土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.31 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 322,220 万元，由各子项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。项目总建设投资为 322,081 万元，其中荆门市本级土地储备项目投资为 79,917 万元，沙洋县土地储备项目投资为 207,471 万元，京山市土地储备项目投资为 34,693 万元；项目总发行费为 139 万元。本年债券利息于 2019 年 9 月支付，而 2019 年各县市均已有部分地块出让，出让收入可用来支付债券利息，因此，总投资中无需其他资金支付的建设期债券利息。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

名称		建设投资	债券发行费	总投资估算
1	市本级	79,917	80	79,997
2	沙洋县	207,471	24	207,495
3	京山市	34,693	35	34,728
4	合计	322,081	139	322,220

1.2 资金筹措

荆门市土地储备项目建设期投资由财政统筹安排其他资金 183,176 万元，其中荆门市本级土地储备项目、沙洋县土地储备项目和京山市土地储备项目的其他资金分别为 80 万元、183,061 万元及 35 万元。

总投资的其余资金通过政府发行土地储备专项债券筹集，共计 139,044 万元。其中，荆门市本级及其各区县债券分配额度分别为 79,917 万元、24,434 万元及 34,693 万元，资金筹措情况详见表 2：

表 2：投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

名称		其他资金	专项债券	资金筹措总额
1	市本级	80	79,917	79,997
2	沙洋县	183,061	24,434	207,495
3	京山市	35	34,693	34,728
4	合计	183,176	139,044	322,220

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 322,220 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荆门市本级土地储备项目可实现土地出让净收益 138,603 万元，累计支付债券本息 96,380 万元；沙洋县土地储备项目可实现土地出让净收益 67,933 万

元，累计支付债券本息 29,467 万元；京山市土地储备项目可实现土地出让净收益 55,012 万元，累计支付债券本息 41,840 万元。

荆门市土地储备项目本息资金覆盖倍数等于土地出让收入除以需偿还的债券还本付息总额。荆门市本级及各区县资金覆盖倍数分别为 1.44、2.31 及 1.31。详见表 3：

表 3 项目收益与融资平衡测算表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益 (万元)	本期计划 发行额 (万元)	预计融资 成本 (万元)	资金覆盖 倍数
1	荆门市本级土地储备项目	79,997	138,603	79,917	16,463	1.44
2	沙洋县土地储备项目	207,495	67,933	24,434	5,033	2.31
3	京山市土地储备项目	34,728	55,012	34,693	7,147	1.31

2. 资金稳定性

荆门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，本期荆门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；荆门市本级及其各区县均在 2023 年项目本金偿还后仍有期末结余。本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况详见表 4：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1 市本级	-	22,931	64,748	84,791	114,269	42,223
2 沙洋县	-	7,438	14,876	22,313	36,754	38,466
3 京山市	-	38,057	52,154	50,724	49,295	13,173

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，本期荆门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荆门市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：各地块资金覆盖倍数

序号	项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	资金覆盖倍数
(一)	荆门市土地储备项目	79,997	138,603	79,917	16,463	1.44
1	三国水游城	18,108	31,374	18,090	3,727	1.44
2	漳河 5A 级景区	13,964	24,194	13,950	2,874	1.44
3	车桥小区	10,225	17,716	10,215	2,104	1.44
4	凤凰湖西区	10,180	17,638	10,170	2,095	1.44
5	漳富双喜小区	6,306	10,926	6,300	1,298	1.44
6	蓝领公寓	13,321	23,081	13,308	2,741	1.44
7	杨冲小区	7,892	13,673	7,884	1,624	1.44
(二)	沙阳县土地储备项目	207,495	67,933	24,434	5,033	2.31
1	古扬水运河项目土地储备项目	8,840	13,949	3,270	674	3.54
2	沙洋疏港铁路土地储备	193,752	42,223	18,527	3,817	1.89
3	新湖新社区土地收储项目	1,751	7,003	907	187	6.40
4	花卉交易市场土地收储项目	3,152	4,759	1,730	356	2.28
(三)	京山县土地储备项目	34,728	55,012	34,693	7,147	1.31
1	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（一）西	4,793	7,441	4,788	986	1.29
2	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（二）东	7,736	12,010	7,728	1,592	1.29
3	钢化玻璃厂原厂区	10,010	12,638	10,000	2,060	1.05
4	京山温泉新区赛事中心	6,106	9,129	6,100	1,257	1.24
5	乌龙河西侧地块	3,067	7,397	3,064	631	2.00
6	京山碧桂园三期商住项目	3,016	6,397	3,013	621	1.76

附件二：各区县总投资估算表

表 1-1 荆门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	合计
1 建设投资	79,917	79,917
1.1 三国水游城	18,090	18,090
1.2 漳河 5A 级景区	13,950	13,950
1.3 车桥小区	10,215	10,215
1.4 凤凰湖西区	10,170	10,170
1.5 漳富双喜小区	6,300	6,300
1.6 蓝领公寓	13,308	13,308
1.7 杨冲小区	7,884	7,884
2 债券发行费用	80	80
3 总投资	79,997	79,997

表 1-2 沙洋县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	合计
1 建设投资	61,786	87,043	58,641	207,471
1.1 古扬水运河项目土地储备项目	6,037	2,750	50	8,837
1.2 沙洋疏港铁路土地储备	52,649	82,493	58,591	193,734
1.3 新湖新社区土地收储项目	1,050	700	-	1,750
1.4 花卉交易市场土地收储项目	2,050	1,100	-	3,150
2 债券发行费用	24	-	-	24
3 总投资	61,811	87,043	58,641	207,495

表 1-3 京山市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	合计
1 建设投资	31,197	3,496	34,693
1.1 温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（一）西	4,788	-	4,788
1.2 温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（二）东	5,432	2,296	7,728
1.3 钢化玻璃厂原厂区	10,000	-	10,000
1.4 京山温泉新区赛事中心	4,900	1,200	6,100
1.5 乌龙河西侧地块	3,064	-	3,064
1.6 京山碧桂园三期商住项目	3,013	-	3,013
2 债券发行费用	35	-	35
3 总投资	31,232	3,496	34,728

附件三：各区县总投资估算及建设期资金筹措表

表 2-1 荆门市本级投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018	合计
序号	建设进度	100%	100%
1	总投资	79,997	79,997
	建设投资	79,917	79,917
	债券发行费用	80	80
2	资金筹措	79,997	79,997
	其他资金	80	80
	债券额度	79,917	79,917
2.1	三国水游城	18,108	18,108
	其他资金	18	18
	债券额度	18,090	18,090
2.2	漳河 5A 级景区	13,964	13,964
	其他资金	14	14
	债券额度	13,950	13,950
2.3	车桥小区	10,225	10,225
	其他资金	10	10
	债券额度	10,215	10,215
2.4	凤凰湖西区	10,180	10,180
	其他资金	10	10
	债券额度	10,170	10,170
2.5	漳富双喜小区	6,306	6,306
	其他资金	6	6
	债券额度	6,300	6,300
2.6	蓝领公寓	13,321	13,321
	其他资金	13	13
	债券额度	13,308	13,308
2.7	杨冲小区	7,892	7,892
	其他资金	8	8
	债券额度	7,884	7,884

表 2-2 沙洋县投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

建设资金筹集		2018	2019	2020	合计
序号	建设进度	29.79%	41.95%	28.26%	100%
1	总投资	61,811	87,043	58,641	207,495
1.1	建设投资	61,786	87,043	58,641	207,471
1.2	债券发行费用	24	-	-	24
2	资金筹措	61,811	87,043	58,641	207,495
	其他资金	37,377	87,043	58,641	183,061
	债券额度	24,434	-	-	24,434
2.1	古扬水运河项目土地储备项目	6,040	2,750	50	8,840
	其他资金	2,770	2,750	50	5,570
	债券额度	3,270	-	-	3,270
2.2	沙洋疏港铁路土地储备	52,668	82,493	58,591	193,752
	其他资金	34,141	82,493	58,591	175,225
	债券额度	18,527	-	-	18,527
2.3	新湖新社区土地收储项目	1,051	700	-	1,751
	其他资金	144	700	-	844
	债券额度	907	-	-	907
2.4	花卉交易市场土地收储项目	2,052	1,100	-	3,152
	其他资金	322	1,100	-	1,422
	债券额度	1,730	-	-	1,730

表 2-3 京山市投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

建设资金筹集		2018	2019	合计
序号	建设进度	89.93%	10.07%	100.00%
1	总投资	31,232	3,496	34,728
1.1	建设投资	31,197	3,496	34,693
1.2	债券发行费用	35	-	35
2	资金筹措	34,728	-	34,728
	其他资金	35	-	35
	债券额度	34,693	-	34,693
2.1	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（一）西	4,793	-	4,793
	其他资金	5	-	5
	债券额度	4,788	-	4,788
2.2	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（二）东	7,736	-	7,736
	其他资金	8	-	8
	债券额度	7,728	-	7,728
2.3	钢化玻璃厂原厂区	10,010	-	10,010
	其他资金	10	-	10
	债券额度	10,000	-	10,000
2.4	京山温泉新区赛事中心	6,106	-	6,106
	其他资金	6	-	6
	债券额度	6,100	-	6,100
2.5	乌龙河西侧地块	3,067	-	3,067
	其他资金	3	-	3
	债券额度	3,064	-	3,064
2.6	京山碧桂园三期商住项目	3,016	-	3,016
	其他资金	3	-	3
	债券额度	3,013	-	3,013

附件四：各区县土地出让收入表

表 3-1 荆门市本级土地出让收入表

单位：人民币万元

	年度	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	三国水游城						
1.1	土地出让收入	20,160	16,020	-	-	-	36,180
1.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	158	125	-	-	-	283
1.3	其他政策基金(12.5%)	2,520	2,003	-	-	-	4,523
1.4	土地出让净收益	17,482	13,892	-	-	-	31,374
2	漳河 5A 级景区						
2.1	土地出让收入	-	9,540	10,080	8,280	-	27,900
2.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	-	75	79	65	-	219
2.3	其他政策基金(12.5%)	-	1,193	1,260	1,035	-	3,488
2.4	土地出让净收益	-	8,273	8,741	7,180	-	24,194
3	车桥小区						
3.1	土地出让收入	10,080	10,350	-	-	-	20,430
3.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	79	81	-	-	-	160
3.3	其他政策基金(12.5%)	1,260	1,294	-	-	-	2,554
3.4	土地出让净收益	8,741	8,975	-	-	-	17,716
4	凤凰湖西区						
4.1	土地出让收入	-	9,810	10,530	-	-	20,340
4.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	-	77	82	-	-	159
4.3	其他政策基金(12.5%)	-	1,226	1,316	-	-	2,543
4.4	土地出让净收益	-	8,507	9,131	-	-	17,638
5	漳富双喜小区						
5.1	土地出让收入	-	6,300	6,300	-	-	12,600
5.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	-	49	49	-	-	99
5.3	其他政策基金(12.5%)	-	788	788	-	-	1,575
5.4	土地出让净收益	-	5,463	5,463	-	-	10,926
6	蓝领公寓						
6.1	土地出让收入	-	-	-	13,743	12873	26,616
6.2	农业土地开发资金 (0.47 万元/亩)	-	-	-	108	101	208
6.3	其他政策基金(12.5%)	-	-	-	1,718	1,609	3,327
6.4	土地出让净收益	-	-	-	11,917	11,163	23,081

表 3-1 荆门市本级土地出让收入表（续）

单位：人民币万元

	年度	2019	2020	2021	2022	2023	合计
7	杨冲小区						
7.1	土地出让收入	-	-	-	15,768	-	15,768
7.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	-	-	124	-	124
7.3	其他政策基金(12.5%)	-	-	-	1,971	-	1,971
7.4	土地出让净收益	-	-	-	13,673	-	13,673
8	合计						
8.1	土地出让收入	30,240	52,020	26,910	37,791	12,873	159,834
8.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	237	407	211	296	101	1,252
8.3	其他政策基金(12.5%)	3,780	6,503	3,364	4,724	1,609	19,979
8.4	土地出让净收益	26,223	45,110	23,335	32,771	11,163	138,603

表 3-2 沙阳县土地出让收入表

单位：人民币万元

	年度	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	古扬水运河项目土地储备项目						
1.1	土地出让收入	-	-	-	-	16,065	16,065
1.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	-	-	-	108	108
1.3	其他政策基金(12.5%)	-	-	-	-	2,008	2,008
1.4	土地出让净收益	-	-	-	-	13,949	13,949
2	沙洋疏港铁路土地储备						
2.1	土地出让收入	9,872	9,872	9,872	9,872	9,872	49,359
2.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	193	193	193	193	193	967
2.3	其他政策基金(12.5%)	1,234	1,234	1,234	1,234	1,234	6,170
2.4	土地出让净收益	8,445	8,445	8,445	8,445	8,445	42,223
3	新湖新社区土地收储项目						
3.1	土地出让收入	-	-	-	8,100	-	8,100
3.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	-	-	85	-	85
3.3	其他政策基金(12.5%)	-	-	-	1,013	-	1,013
3.4	土地出让净收益	-	-	-	7,003	-	7,003
4	花卉交易市场土地收储项目						
4.1	土地出让收入	-	-	-	-	5,498	5,498
4.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	-	-	-	52	52
4.3	其他政策基金(12.5%)	-	-	-	-	687	687
4.4	土地出让净收益	-	-	-	-	4,759	4,759
5	合计						
5.1	土地出让收入	9,872	9,872	9,872	17,972	31,435	79,022
5.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	193	193	193	278	353	1,211
5.3	其他政策基金(12.5%)	1,234	1,234	1,234	2,246	3,929	9,878
5.4	土地出让净收益	8,445	8,445	8,445	15,447	27,152	67,933

表 3-3 京山市土地出让收入表

单位：人民币万元

	年度	2019	2020	合计
1	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（一）西			
1.1	土地出让收入	8,550	-	8,550
1.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	40	-	40
1.3	其他政策基金(12.5%)	1,069	-	1,069
1.4	土地出让净收益	7,441	-	7,441
2	温泉路钢化玻璃厂商住储备地块（二）东			
2.1	土地出让收入	13,800	-	13,800
2.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	65	-	65
2.3	其他政策基金(12.5%)	1,725	-	1,725
2.4	土地出让净收益	12,010	-	12,010
3	钢化玻璃厂原厂区			
3.1	土地出让收入	14,500	-	14,500
3.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	49	-	49
3.3	其他政策基金(12.5%)	1,813	-	1,813
3.4	土地出让净收益	12,638	-	12,638
4	京山温泉新区赛事中心			
4.1	土地出让收入	-	10,500	10,500
4.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	59	59
4.3	其他政策基金(12.5%)	-	1,313	1,313
4.4	土地出让净收益	-	9,129	9,129
5	乌龙河西侧地块			
5.1	土地出让收入	8,500	-	8,500
5.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	40	-	40
5.3	其他政策基金(12.5%)	1,063	-	1,063
5.4	土地出让净收益	7,397	-	7,397
6	京山碧桂园三期商住项目	-		
6.1	土地出让收入	-	7,350	7,350
6.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	-	35	35
6.3	其他政策基金(12.5%)	-	919	919
6.4	土地出让净收益		6,397	6,397
7	合计			
7.1	土地出让收入	45,350	17,850	63,200
7.2	农业土地开发资金（0.47 万元/亩）	195	93	288
7.3	其他政策基金(12.5%)	5,669	2,231	7,900
7.4	土地出让净收益	39,487	15,526	55,012

附件五：各区县债券还本付息表

表 4-1 荆门市本级债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	79,917	79,917	79,917	79,917	79,917	-
本期专项债券发行	79,917	-	-	-	-	-	79,917
利息支出	-	3,293	3,293	3,293	3,293	3,293	16,463
本期还款	-	3,293	3,293	3,293	3,293	83,210	96,380
其中：还本	-	-	-	-	-	79,917	79,917
付息	-	3,293	3,293	3,293	3,293	3,293	16,463
期末专项债券余额	79,917	79,917	79,917	79,917	79,917	-	-

表 4-2 沙阳县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	24,434	24,434	24,434	24,434	24,434	-
本期专项债券发行	24,434	-	-	-	-	-	24,434
利息支出	-	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	5,033
本期还款	-	1,007	1,007	1,007	1,007	25,441	29,467
其中：还本	-	-	-	-	-	24,434	24,434
付息	-	1,007	1,007	1,007	1,007	1,007	5,033
期末专项债券余额	24,434	24,434	24,434	24,434	24,434	-	-

表 4-3 京山市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	-	34,693	34,693	34,693	34,693	34,693	-
本期专项债券发行	34,693	-	-	-	-	-	34,693
利息支出	-	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	7,147
本期还款	-	1,429	1,429	1,429	1,429	36,122	41,840
其中：还本	-	-	-	-	-	34,693	34,693
付息	-	1,429	1,429	1,429	1,429	1,429	7,147
期末专项债券余额	34,693	34,693	34,693	34,693	34,693	-	-

附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 5-1 荆门市本级收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	80	-	-	-	-	-	80
债券资金流入	79,917	-	-	-	-	-	79,917
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	-	26,223	45,110	23,335	32,771	11,163	138,603
现金流入总额	79,997	26,223	45,110	23,335	32,771	11,163	218,600
现金流出							
建设期资金流出	79,917	-	-	-	-	-	79,917
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	80	-	-	-	-	-	80
债券还本付息	-	3,293	3,293	3,293	3,293	83,210	96,380
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	79,997	3,293	3,293	3,293	3,293	83,210	176,377
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	22,931	41,817	20,043	29,479	-72,047	
期末项目累计现金结存额	-	22,931	64,748	84,791	114,269	42,223	
平均偿债覆盖率	1.44						

5-2 沙洋县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	37,377	87,043	58,641	-	-	-	183,061
债券资金流入	24,434	-	-	-	-	-	24,434
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	-	8,445	8,445	8,445	15,447	27,152	67,933
现金流入总额	61,811	95,488	67,086	8,445	15,447	27,152	275,428
现金流出							
建设期资金流出	61,786	87,043	58,641	-	-	-	207,471
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	24	-	-	-	-	-	24
债券还本付息	-	1,007	1,007	1,007	1,007	25,441	29,467
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	61,811	88,050	59,648	1,007	1,007	25,441	236,963
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	7,438	7,438	7,438	14,441	1,712	
期末项目累计现金结存额	-	7,438	14,876	22,313	36,754	38,466	
平均偿债覆盖率	2.31						

5-3 京山市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	35	-	-	-	-	-	35
债券资金流入	34,693	-	-	-	-	-	34,693
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
销售收入现金流入	-	39,487	15,526	-	-	-	55,012
现金流入总额	34,728	39,487	15,526	-	-	-	89,740
现金流出							
建设期资金流出	34,693	-	-	-	-	-	34,693
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	35	-	-	-	-	-	35
债券还本付息	-	1,429	1,429	1,429	1,429	36,122	41,840
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	34,728	1,429	1,429	1,429	1,429	36,122	76,567
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	38,057	14,096	-1,429	-1,429	-36,122	
期末项目累计现金结存额	-	38,057	52,154	50,724	49,295	13,173	
平均偿债覆盖率	1.31						

附件七：压力测试表

表 6-1 荆门市本级项目收益压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
销售收入变动情况敏感性分析					
销售收益（万元）	110,882	117,812	124,742	131,673	138,603
债券本息资金覆盖率	1.15	1.22	1.29	1.37	1.44

表 6-2 沙阳县项目收益压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
销售收入变动情况敏感性分析					
销售收益（万元）	54,347	57,743	61,140	64,537	67,933
债券本息资金覆盖率	1.84	1.96	2.07	2.19	2.31

表 6-3 京山市项目收益压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
销售收入变动情况敏感性分析					
销售收益（万元）	44,010	46,761	49,511	52,262	55,012
债券本息资金覆盖率	1.05	1.12	1.18	1.25	1.31

附件八：期末项目累计现金结存

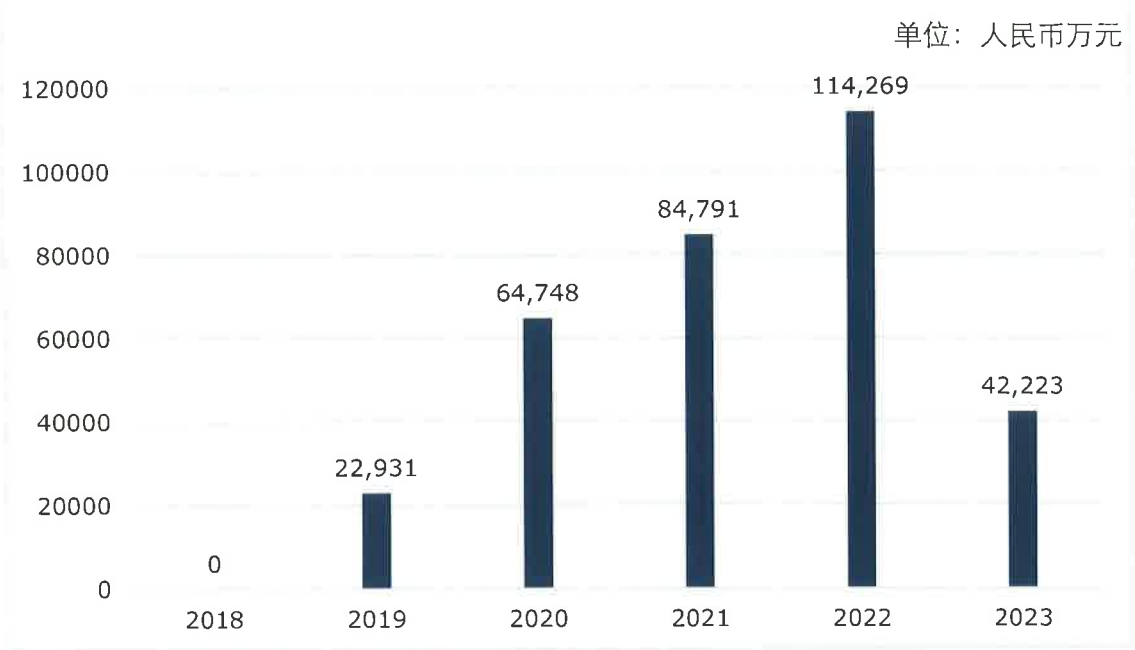


图 1：荆门市本级债券存续期内的资金留存情况

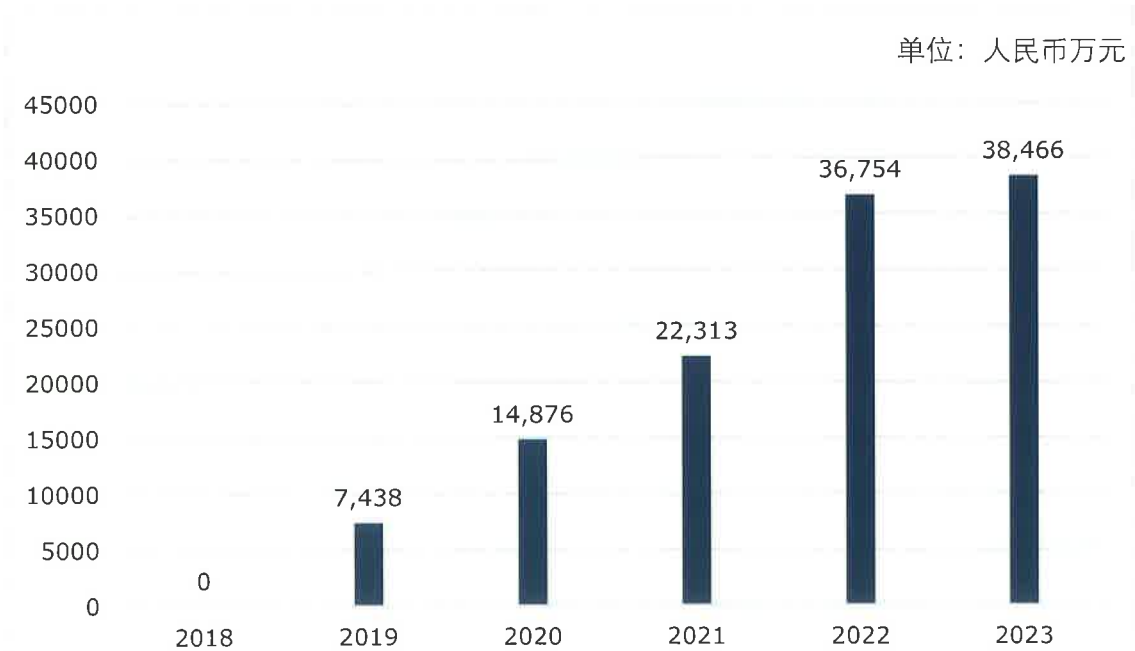


图 2：沙洋县债券存续期内的资金留存情况

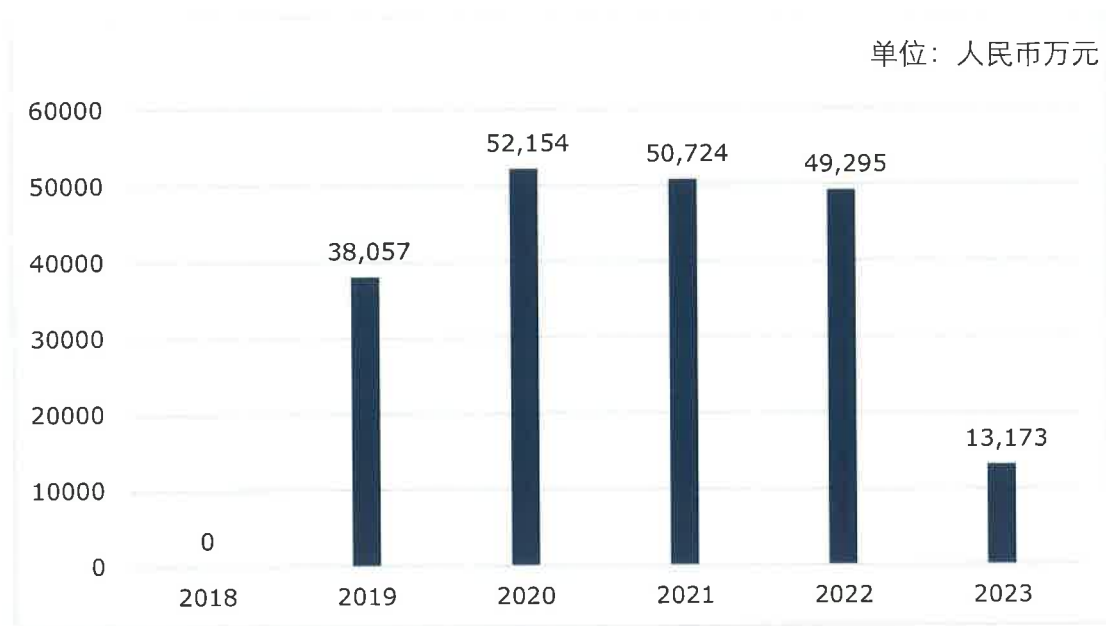


图 3：京山市债券存续期内的资金留存情况

附件九：土地出让收入的说明

表 8-1 荆门市本级土地出让收入表

序号	项 目	规划用途	土地面积 (公顷)	预计地价 (万 元/公顷)	土地出让 收入 (万 元)
1	三国水游城	商服用地	22.4	900	20,160
		商服用地	17.8	900	16,020
2	漳河 5A 级景区	商住用地	10.6	900	9,540
		商住用地	11.2	900	10,080
		商住用地	9.2	900	8,280
3	车桥小区	住宅用地	11.2	900	10,080
		住宅用地	11.5	900	10,350
4	凤凰湖西区	住宅用地	10.9	900	9,810
		住宅用地	11.7	900	10,530
5	漳富双喜小区	商住用地	7	900	6,300
		商住用地	7	900	6,300
6	蓝领公寓	商住用地	15.27	900	13,743
		商住用地	14.3034	900	12,873
7	杨冲小区	商住用地	17.52	900	15,768

表 8-2 沙阳县土地出让收入表

序号	项 目	规划用途	土地面积 (公顷)	预计地价 (万 元/公顷)	土地出让 收入 (万 元)
1	古扬水运河项目土地储备项目	商业用地	15.3	1,050	16,065
2	沙洋疏港铁路土地储备	站场	44.2867	800	35,429
		沿线区间	92.8667	150	13,930
3	新湖新社区土地收储项目	商业用地	12	675	8,100
4	花卉交易市场土地收储项目	商业用地	7.37	746	5,498

表 8-3 京山市土地出让收入表

序号	项 目	规划用途	土地面积 (公顷)	预计地价 (万 元/公顷)	土地出让 收入 (万 元)
1	温泉路钢化玻璃厂商住储备地 块 (一) 西	商住	5.7	1,500	8,550
2	温泉路钢化玻璃厂商住储备地 块 (二) 东	商住	9.2	1,500	13,800
3	钢化玻璃厂原厂区	商住	7	2,071	14,500
4	京山温泉新区赛事中心	商服	8.3	1,265	10,500
5	乌龙河西侧地块	商住	5.7	1,491	8,500
6	京山碧桂园三期商住项目	商住	4.9	1,500	7,350

附件十：相关批复材料

(一) 荆门市本级土地出让计划表

荆门市土地储备项目



序号	项目名称	规划用途	土地面积 (公顷)	预计底价 (万元/公顷)	合计	计算期					
						2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	三国水游城	商服用地	22.4	900	20160		20160				
		商服用地	17.8	900	16020			16020			
2	漳河5A级景区	商住用地	10.6	900	9540			9540			
		商住用地	11.2	900	10080				10080		
		商住用地	9.2	900	8280					8280	
3	车桥小区	住宅用地	11.2	900	10080		10080				
		住宅用地	11.5	900	10350			10350			
4	凤凰湖西区	住宅用地	10.9	900	9810			9810			
		住宅用地	11.7	900	10530				10530		
5	漳富双喜小区	商住用地	7	900	6300			6300			
		商住用地	7	900	6300				6300		
6	蓝领公寓	商住用地	15.27	900	13743					13743	
		商住用地	14.3034	900	12873						12873
7	杨冲小区	商住用地	17.52	900	15768					15768	

(二) 沙洋县土地出让计划表

沙洋县土地储备项目



单位：万元

序号	项目名称	规划用途	土地面积 (公顷)	预计底价 (万元/公顷)	合计	计算期					
						2018	2019	2020	2021	2022	2023
	合 计				79022.39	0	9871.87	9871.9	9871.9	17972	21444.9
1	古扬水运河项目土地储备项目	商业用地	15.3	1050	16065						16065
2	沙洋疏港铁路土地储备	站场	44.2867	800	35429		7086	7086	7086	7086	7086
		沿线区间	92.8667	150	13930		2786	2786	2786	2786	2786
3	南湖新社区土地收储项目	商业用地	12	515	8100					8100	
4	花卉交易市场土地收储项目	商业用地	7.37	746	5498						5498

(三) 京山市土地出让计划表



序号	项目名称	规划用途	土地面积 (公顷)	预计地价 (万元/公顷)	合计	计算期					
						2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	京京路城镇化项目(商住用地) (一期)	商住	2.2	10000	80550		80550				
2	京京路城镇化项目(商住用地) (二期)	商住	20.2	15000	118000		118000				
3	鄂北水运通道项目	商住	7	2071	14500		14500				
4	京市品质新城(住宅用地)	商住	8.4	12000	106000			105000			
5	马家湖片区项目	商住	8.2	10000	85000		85000				
6	京市碧桂园二期商住项目	商住	8.4	8500	73500			73500			
合计			40.8		632000		453550	178500			

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，上海德勤税务师事务所有限公司（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。