



项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

通合伙) 深圳分所

2018 年 9 月

Deloitte.

德勤

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

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

致孝感市财政局:

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,即我们对孝感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孝感市财政局及其他相关实施机构人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见,请随时与项目负责人林珏联系。

顺致
敬意!

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



项目负责人: 林珏

项目经理: 余虹

二零一八年九月

目 录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
1. 资金充足性.....	3
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	4
1.3 项目收益与融资平衡测算.....	4
2. 资金稳定性.....	5
三、风险分析.....	5
四、评估结论.....	6
附件一：各片区的资金覆盖倍数.....	7
附件二：各区县总投资估算表	8
附件三：各区县总投资估算及资金筹措表	10
附件四：各区县土地出让收入表.....	13
附件五：各区县债券还本付息表.....	17
附件六：各区县收益与融资平衡测算表.....	19
附件七：压力测试表.....	24
附件八：期末项目累计现金结存.....	25
免责声明	28

2018 年湖北省孝感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

孝感市土地储备专项债券项目收储土地涉及孝感市下辖（代管）的汉川市、孝昌县、安陆市、云梦县和大悟县。孝感是湖北省区域性中心城市，是武汉城市圈成员城市，国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一。孝感地处于湖北省东北部，长江以北，汉江之东，与湖北省会城市武汉接壤，距离武汉市中心约 60 公里，与武汉城市资源共享。现辖孝南区、云梦、大悟、孝昌四个区县、应城、安陆两个县级市，代管汉川市，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区）。

为服务孝感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，孝感市计划实施本土地储备项目。2018 年湖北省（孝感市）土地储备专项债券（二期）——2018 年湖北省政府专项债券（七期）（以下称“本项目”）基本情况如下：

1. 汉川市土地储备专项债券项目桐木湖片区项目面积 450.00 亩，汇通大道以南、融和大道以北、海川大酒店以西、中轴线以东。
2. 孝昌县 2018 年土地储备专项债项目包括全洲包装土地使用权收购储备项目 100.00 亩，凯威都土地使用权收购储备项目 30.00 亩。
3. 安陆市土地储备专项债项目包括新城东小学以东地块土地储备项目 192.40 亩、新公安局对面地块土地储备项目 53.06 亩、凤凰一期以南地块土地储备

项目 66.41 亩、三桥连接线地块土地储备项目 111.87 亩以及南城四里三角岛地块土地储备项目 52.30 亩。

4. 云梦县 2018 年土地储备专项债项目 Y(2018)036 地块土地储备项目土地面积 81.60 亩，东邻湖光路、南邻龙岗东路、西邻规划路、北邻空地。
5. 大悟县 2018 年土地储备专项债项目规划面积 904.72 亩，包括将军路土地收储项目 160.00 亩，邓畈路以东土地收储项目 228.37 亩，邓畈路以西土地收储项目 158.91 亩，原城北中学土地收储项目 200.00 亩，前进大道以北土地收储项目 1 面积 53.58 亩，前进大道以北土地收储项目 2 面积 103.86 亩。

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，结合湖北省孝感市 2018 年土地收储计划，孝感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，汉川市土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.33 倍，孝昌县专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.24 倍，安陆市土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.71 倍，云梦县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.48 倍，大悟县土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 2.77 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 73,601 万元，由各子项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。项目建设投资合计为 72,547 万元，建设期利息 989 万元，债券发行费用合计为 65 万元。详见表 1 和附件二：

表 1 调整后项目总投资估算表

单位：人民币万元

名称		建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	汉川市	15,045	412	10	15,467
2	孝昌县	6,000	-	6	6,006
3	安陆市	25,668	-	26	25,694
4	云梦县	9,000	577	7	9,584
5	大悟县	16,834	-	16	16,850
6	合计	72,547	989	65	73,601

1.2 资金筹措

孝感市土地储备项目建设期投资由财政统筹安排其他资金 8,933 万元，其中汉川市、孝昌县、安陆市、云梦县、大悟县其他资金分别为 5,467 万元、6 万元、26 万元、2,584 万元、850 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 64,668 万元。其中，各区县债券分配额度分别为 10,000 万元、6,000 万元、25,668 万元、7,000 万元及 16,000 万元，资金筹措情况详见表 2 和附件三：

表 2：投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

名称		其他资金	专项债券	资金筹措总额
1	汉川市	5,467	10,000	15,467
2	孝昌县	6	6,000	6,006
3	安陆市	26	25,668	25,694
4	云梦县	2,584	7,000	9,584
5	大悟县	850	16,000	16,850
6	合计	8,933	64,668	73,601

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 73,601 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孝感市土地储备项目可实现土地出让收益 199,473 万元，累计支付债券本息 77,990 万元。其中汉川市土地储备项目可实现土地出让收益 64,271 万元，累计支付债券本息 12,060 万元；孝昌县土地储备项目可实现土地出让收益 16,215 万元，累计支付债券本息 7,236 万元；安陆市土地储备项目可实现土地出让收益 53,053 万元，累计支付债券本息 30,956 万元；云梦县土地储备项目可实现土地出让收益 12,499 万元，累计支付债券本息 8,442 万元；大悟县土地储备项目可

实现土地出让收益 53,435 万元，累计支付债券本息 19,296 万元。详见附件四和附件五。

孝感市各区县资金覆盖倍数（等于土地出让净收益除以需偿还的债券还本付息总额）分别为 5.33、2.24、1.71、1.48 及 2.77。详见表 3：

表 3 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元/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
1	汉川市土地储备项目	15,467	64,271	10,000	2,060	5.33
2	孝昌县土地储备项目	6,006	16,215	6,000	1,236	2.24
3	安陆市土地储备项目	25,694	53,053	25,668	5,288	1.71
4	云梦县土地储备项目	9,584	12,499	7,000	1,442	1.48
5	大悟县土地储备项目	16,850	53,435	16,000	3,296	2.77

2. 资金稳定性

孝感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，本期孝感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；孝感市各区县均在 2023 年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠。各区县债券存续期内资金留存情况详见表 4 和附件六：

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	汉川市	27,549	24,239	63,859	63,447	63,035	52,623
2	孝昌县	-	8,477	11,361	11,114	15,226	8,979
3	安陆市	53,053	51,995	50,938	49,880	48,822	22,097
4	云梦县	-	-	12,499	12,211	11,923	4,634
5	大悟县	3,474	11,860	21,261	34,201	45,933	34,139

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件七。

总体而言，本期孝感市土地储备专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式满足孝感市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：各片区的资金覆盖倍数

表 1 孝感市土地储备项目各片区资金覆盖倍数

单位：人民币万元/倍数

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
(一)	汉川市土地储备项目	15,467	64,271	10,000	2,060	5.33
1	桐木湖	15,467	64,271	10,000	2,060	5.33
(二)	孝昌县土地储备项目	6,006	16,251	6,000	1,236	2.24
1	全洲包装土地使用权项目	5,005	11,856	5,000	1,030	1.97
2	凯威都土地使用权项目	1,001	4,395	1,000	206	3.61
(三)	安陆市土地储备项目	25,694	53,053	25,668	5,288	1.71
1	新城东小学以东地块	10,511	25,974	10,500	2,163	2.05
2	新公安局对面地块	3,003	8,834	3,000	618	2.44
3	凤凰一期以南地块	4,104	5,379	4,100	845	1.09
4	三桥连接线地块	5,205	6,746	5,200	1,071	1.08
5	南城四里三角岛地块	2,871	6,119	2,868	591	1.77
(四)	云梦县土地储备项目	9,584	12,499	7,000	1,442	1.48
1	Y(2018)036 号地块	9,584	12,499	7,000	1,442	1.48
(五)	大悟县土地储备项目	16,850	53,435	16,000	3,296	2.77
1	将军路土地收储	2,982	7,527	2,800	577	2.23
2	邓畈路以东土地收储	4,251	14,208	4,000	824	2.95
3	邓畈路以西土地收储	2,958	9,161	2,700	556	2.81
4	原城北中学土地收储	3,728	12,527	3,700	762	2.81
5	前进大道以北土地收储 1	998	3,369	900	185	3.10
6	前进大道以北土地收储 2	1,934	6,643	1,900	391	2.90

附件二：各区县总投资估算表

表 1-1 汉川市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	2019 年	合计
1	建设投资	6,680	8,365	15,045
1.1	桐木湖收购储备项目	6,680	8,365	15,045
2	建设期债券利息	-	412	412
3	债券发行费用	10	-	10
4	总投资	6,690	8,777	15,467

表 1-2 孝昌县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	合计
1	建设投资	6,000	6,000
1.1	全洲包装土地使用权收购储备	5,000	5,000
1.2	凯威都土地使用权收购储备	1,000	1,000
2	建设期债券利息	-	-
3	债券发行费	6	6
4	总投资估算	6,006	6,006

表 1-3 安陆市土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	合计
1	建设投资	25,668	25,668
1.1	新城东小学以东地块	10,500	10,500
1.2	新公安局对面地块	3,000	3,000
1.3	凤凰一期以南地块	4,100	4,100
1.4	三桥连接线地块	5,200	5,200
1.5	南城四里三角岛地块	2,868	2,868
2	建设期债券利息	-	-
3	债券发行费	26	26
4	总投资估算	25,694	25,694

表 1-4 云梦县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1	建设投资	7,000	1,100	900	9,000
1.1	Y(2018)036 号地块	7,000	1,100	900	9,000
2	建设期债券利息	-	288	288	577
3	债券发行费用	7	-	-	7
4	总投资	7,007	1,388	1,188	9,584

表 1-5 大悟县土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	合计
1	建设投资	16,834	16,834
1.1	将军路土地收储	2,979	2,979
1.2	邓畈路以东土地收储	4,247	4,247
1.3	邓畈路以西土地收储	2,955	2,955
1.4	原城北中学土地收储	3,724	3,724
1.5	前进大道以北土地收储 1	997	997
1.6	前进大道以北土地收储 2	1,932	1,932
2	债券建设期利息	-	-
3	债券发行费	16	16
4	总投资估算	16,850	16,850

附件三：各区县总投资估算及资金筹措表

表 2-1 汉川市土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	合计
序号	建设进度	43.25%	56.75%	100.00%
1	总投资	6,690	8,777	15,467
1.1	征地拆迁补偿费	5,700	7,125	12,825
1.2	土地开发建设费	800	1,000	1,800
1.3	其他支出	180	240	420
1.4	建设期利息	-	412	412
1.5	债券发行费用	10	-	10
2	资金筹措	10,000	5,467	15,467
2.1	其他资金	-	5,467	5,467
2.2	专项债券	10,000	-	10,000

表 2-2 孝昌县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	合计
序号	建设进度	100%	100%
1	总投资	6,006	6,006
1.1	征地拆迁补偿费	5,750	5,750
1.2	土地开发建设费	-	-
1.3	其他支出	250	250
1.4	建设期利息	-	-
1.5	债券发行费用	6	6
2	资金筹措	6,006	6,006
2.1	其他资金	6	6
2.2	专项债券	6,000	6,000

表 2-3 安陆市土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	合计
序号	建设进度	100%	100%
1	总投资	25,694	25,694
1.1	征地拆迁补偿费	23,438	23,438
1.2	土地开发建设费	2,230	2,230
1.3	其他支出	-	-
1.4	建设期利息	-	-
1.5	债券发行费用	26	26
2	资金筹措	25,694	25,694
2.1	其他资金	26	26
2.2	专项债券	25,668	25,668

表 2-4 云梦县土地储备项目总投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度		2018 年	2019 年	2020 年	合计
序号	建设进度	73.12%	14.48%	12.39%	100.00%
1	总投资	7,007	1,388	1,188	9,584
1.1	征地拆迁补偿费	2,100	200	200	2,500
1.2	土地开发建设费	3,200	600	400	4,200
1.3	其他支出	1,700	300	300	2,300
1.4	建设期利息	-	288	288	577
1.5	债券发行费用	7	-	-	7
2	资金筹措	7,007	1,388	1,188	9,584
2.1	其他资金	7	1,388	1,188	2,584
2.2	专项债券	7,000	-	-	7,000

表 2-5 大悟县土地储备项目投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

年度	年度	2018 年	合计
序号	建设进度	100.00%	100.00%
1	总投资	16,850	16,850
1.1	征地拆迁补偿费	2,786	2,786
1.2	土地开发建设费	7,788	7,788
1.3	其他支出	6,260	6,260
1.4	建设期利息	-	-
1.5	债券发行费用	16	16
2	资金筹措	16,850	16,850
2.1	其他资金	850	850
2.2	专项债券	16,000	16,000

附件四：各区县土地出让收入表

表 3-1 汉川市土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	2019 年	2020 年	合计
1	桐木湖一号地块收购储备项目				
1.1	土地出让收入	26,933	-	-	26,933
	可出让的土地面积（亩）	199.50	-	-	199.50
	土地均价（万元/亩）	135	-	-	135
1.2	土地扣减项目	2,693	-	-	2,693
1.3	用于资金平衡相关收益	24,240	-	-	24,240
2	桐木湖二号地块收购储备项目				
2.1	土地出让收入	-	-	44,479	44,479
	可出让的土地面积（亩）	-	-	250.5	250.5
	土地均价（万元/亩）	-	-	178	178
2.2	土地扣减项目	-	-	4,448	4,448
2.3	用于资金平衡相关收益	-	-	40,031	40,031

表 3 -2 孝昌县土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	全洲包装土地使用权项目					
1.1	土地出让收入	9,693	3,480	-	-	13,173
	可出让的土地面积（亩）	75	25	-	-	100
	土地均价（万元/亩）	129	139	-	-	132
1.2	土地扣减项目	969	348	-	-	1317
1.3	用于资金平衡相关收益	8,724	3,132	-	-	11,856
2	凯威都土地使用权项目					
2.1	土地出让收入	-	-	-	4,844	4,844
	可出让的土地面积（亩）	-	-	-	30	30
	土地均价（万元/亩）	-	-	-	161	161
2.2	土地扣减项目	-	-	-	485	485
2.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	4,359	4,359

表 3 -3 安陆市土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	合计
1	新城东小学以东地块		
1.1	土地出让收入	28,860	28,860
	可出让的土地面积（亩）	192.4	192.4
	土地均价（万元/亩）	150	150
1.2	土地扣减项目	2,886	2,886
1.3	用于资金平衡相关收益	25,974	25,974
2	新公安局对面地块		
2.1	土地出让收入	9,816	9,816
	可出让的土地面积（亩）	53.06	53.06
	土地均价（万元/亩）	185	185
2.2	土地扣减项目	982	982
2.3	用于资金平衡相关收益	8,834	8,834
3	凤凰一期以南地块		
3.1	土地出让收入	5,977	5,977
	可出让的土地面积（亩）	66.41	66.41
	土地均价（万元/亩）	90	90
3.2	土地扣减项目	598	598
3.3	用于资金平衡相关收益	5,379	5,379
4	三桥连接线地块		
4.1	土地出让收入	7,495	7,495
	可出让的土地面积（亩）	112	112
	土地均价（万元/亩）	67	67
4.2	土地扣减项目	750	750
4.3	用于资金平衡相关收益	6,746	6,746
5	南城四里三角岛地块		
5.1	土地出让收入	6,799	6,799
	可出让的土地面积（亩）	52.3	52.3
	土地均价（万元/亩）	130	130
5.2	土地扣减项目	680	680
5.3	用于资金平衡相关收益	6,119	6,119

表 3-4 云梦县土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2020 年	合计
1	云梦县 Y(2018)036 号地块土地储备项目		
1.1	土地出让收入	13,888	13,888
	可出让的土地面积（亩）	81.6	81.6
	土地均价（万元/亩）	170	170
1.2	土地扣减项目	1389	1389
1.3	用于资金平衡相关收益	12,499	12,499

表 3-5 大悟县土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	将军路土地收储项目							
1.1	土地出让收入	700	1,922	1,597	2,193	1,951	-	8,364
	可出让土地面积（亩）	16	40	31	40	33	-	160
	土地均价（万元/亩）	45	48	51	55	59	-	52
1.2	土地扣减项目	70	192	160	219	195	-	836
1.3	用于资金平衡相关收益	630	1,730	1,437	1,974	1,756	-	7,527
2	邓畈路以东土地收储项目							
2.1	土地出让收入	560	331	2,852	3,776	2,862	5,405	15,787
	可出让土地面积（亩）	10	6	45	56	40	71	228
	土地均价（万元/亩）	55	59	63	67	72	76	69
2.2	土地扣减项目	56	33	285	378	286	541	1,579
2.3	用于资金平衡相关收益	504	298	2,567	3,398	2,576	4,864	14,208
3	邓畈路以西土地收储项目							
3.1	土地出让收入	900	2,136	1,939	2,680	2,524	-	10,179
	可出让土地面积（亩）	16	36	31	40	35	-	158
	土地均价（万元/亩）	55	59	63	67	72	-	64
3.2	土地扣减项目	90	214	194	268	252	-	1,018
3.3	用于资金平衡相关收益	810	1,922	1,745	2,412	2,272	-	9,161
4	原城北中学土地收储项目							
4.1	土地出让收入	1,200	3,204	2,738	3,655	3,122	-	13,919
	可出让土地面积（亩）	20	50	40	50	40	-	200
	土地均价（万元/亩）	60	64	68	73	78	-	70
4.2	土地扣减项目	120	320	274	365	312	-	1,392
4.3	用于资金平衡相关收益	1,080	2,884	2,464	3,289	2,810	-	12,527
5	前进大道以北土地收储 1 项目							
5.1	土地出让收入	300	854	684	979	925	-	3,743
	可出让土地面积（亩）	5	13	10	13	12	-	53
	土地均价（万元/亩）	60	64	68	73	78	-	71
5.2	土地扣减项目	30	85	68	98	93	-	374
5.3	用于资金平衡相关收益	270	769	616	881	833	-	3,369
6	前进大道以北土地收储 2 项目							
6.1	土地出让收入	200	1,602	1,369	1,827	2,383	-	7,381
	可出让土地面积（亩）	3	25	20	25	31	-	104
	土地均价（万元/亩）	60	64	68	73	78	-	71
6.2	土地扣减项目	20	160	137	183	238	-	738
6.3	用于资金平衡相关收益	180	1,442	1,232	1,645	2,145	-	6,643

附件五：各区县债券还本付息表

表 4-1 汉川市债券还本付息表

单位：人民币万元

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

表 4-2 孝昌县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	
本期专项债券发行	6,000						6,000
利息支出	-	247	247	247	247	247	1,236
本期还款	-	247	247	247	247	6,247	7,236
其中：还本	-					6,000	
付息	-	247	247	247	247	247	1,236
期末专项债券余额	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	-	

表 4-3 安陆市债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额		25,668	25,668	25,668	25,668	25,668	
本期专项债券发行	25,668						25,668
利息支出	-	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	5,288
本期还款	-	1,058	1,058	1,058	1,058	26,726	30,956
其中：还本	-					25,668	
付息	-	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	5,288
期末专项债券余额	25,668	25,668	25,668	25,668	25,668	-	

表 4-4 云梦县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
本期专项债券发行	7,000						7,000
利息支出	-	288	288	288	288	288	1,442
本期还款	-	288	288	288	288	7,288	8,442
其中：还本	-					7,000	
付息	-	288	288	288	288	288	1,442
期末专项债券余额	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	-	

表 4-5 大悟县债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额		16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	
本期专项债券发行	16,000						16,000
利息支出	-	659	659	659	659	659	3,296
本期还款	-	659	659	659	659	16,659	19,296
其中：还本	-					16,000	
付息	-	659	659	659	659	659	3,296
期末专项债券余额	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	-	

附件六：各区县收益与融资平衡测算表

表 5-1 汉川市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	-	5,467	-	-	-	-	5,467
债券资金流入	10,000	-	-	-	-	-	10,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	24,239	-	40,031	-	-	-	64,271
现金流入总额	34,239	5,467	40,031	-	-	-	79,738
现金流出							
建设期资金流出	6,680	8,365	-	-	-	-	15,045
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	10	-	-	-	-	-	10
债券还本付息	-	412	412	412	412	10,412	12,060
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	6,690	8,777	412	412	412	10,412	27,115
现金净流量							
当年项目现金净流入	27,549	-3,310	39,619	-412	-412	-10,412	
期末项目累计现金结存额	27,549	24,239	63,859	63,447	63,035	52,623	
本息覆盖倍数							5.33

表 5-2 孝昌县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	6	-	-	-	-	-	6
债券资金流入	6,000	-	-	-	-	-	6,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	8,724	3,132	-	4,359	-	16,215
现金流入总额	6,006	8,724	3,132	-	4,359	-	22,221
现金流出							
建设期资金流出	6,000	-	-	-	-	-	6,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	6	-	-	-	-	-	6
债券还本付息	-	247	247	247	247	6,247	7,236
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	6,006	247	247	247	247	6,247	13,242
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	8,477	2,885	-247	4,112	-6,247	
期末项目累计现金结存额	-	8,477	11,361	11,114	15,226	8,979	
本息覆盖倍数							2.24

表 5-3 安陆市收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	26	-	-	-	-	-	26
债券资金流入	25,668	-	-	-	-	-	25,668
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	53,053	-	-	-	-	-	53,053
现金流入总额	78,746	-	-	-	-	-	78,746
现金流出							
建设期资金流出	25,668	-	-	-	-	-	25,668
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	26	-	-	-	-	-	26
债券还本付息	-	1,058	1,058	1,058	1,058	26,726	30,956
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	25,694	1,058	1,058	1,058	1,058	26,726	56,649
现金净流量							
当年项目现金净流入	53,053	-1,058	-1,058	-1,058	-1,058	-26,726	
期末项目累计现金结存额	53,053	51,995	50,938	49,880	48,822	22,097	
本息覆盖倍数							1.71

表 5-4 云梦县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	7	1,388	1,188	-	-	-	2,584
债券资金流入	7,000	-	-	-	-	-	7,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	-	12,499	-	-	-	12,499
现金流入总额	7,007	1,388	13,688	-	-	-	22,083
现金流出							
建设期资金流出	7,000	1,100	900	-	-	-	9,000
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	7	-	-	-	-	-	7
债券还本付息	-	288	288	288	288	7,288	8,442
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	7,007	1,388	1,188	288	288	7,288	17,449
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	12,499	-288	-288	-7,288	
期末项目累计现金结存额	-	-	12,499	12,211	11,923	4,634	
本息覆盖倍数							1.48

表 5-5 大悟县收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
其他资金流入	850	-	-	-	-	-	850
债券资金流入	16,000	-	-	-	-	-	16,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	3,474	9,045	10,060	13,599	12,392	4,865	53,435
现金流入总额	20,324	9,045	10,060	13,599	12,392	4,865	70,285
现金流出							
建设期资金流出	16,834	-	-	-	-	-	16,834
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	16	-	-	-	-	-	16
债券还本付息	-	659	659	659	659	16,659	19,296
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	16,850	659	659	659	659	16,659	36,146
现金净流量							
当年项目现金净流入	3,474	8,386	9,401	12,940	11,733	-11,794	
期末项目累计现金结存额	3,474	11,860	21,261	34,201	45,933	34,139	
本息覆盖倍数							2.77

附件七：压力测试表

表 6-1 汉川市项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	51,416	54,630	57,843	61,057	64,271
债券本息覆盖倍数	4.26	4.53	4.80	5.06	5.33

表 6-2 孝昌县项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	12,972	13,783	14,593	15,404	16,215
债券本息资金覆盖倍数	1.79	1.90	2.02	2.13	2.24

表 6-3 安陆市项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	42,442	45,095	47,747	50,400	53,053
债券本息资金覆盖倍数	1.37	1.46	1.54	1.63	1.71

表 6-4 云梦县项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	10,000	10,625	11,250	11,875	12,499
债券本息资金覆盖倍数	1.18	1.26	1.33	1.41	1.48

表 6-5 大悟县项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	42,748	45,420	48,092	50,763	53,435
债券本息资金覆盖倍数	2.22	2.35	2.49	2.63	2.77

附件八：期末项目累计现金结存

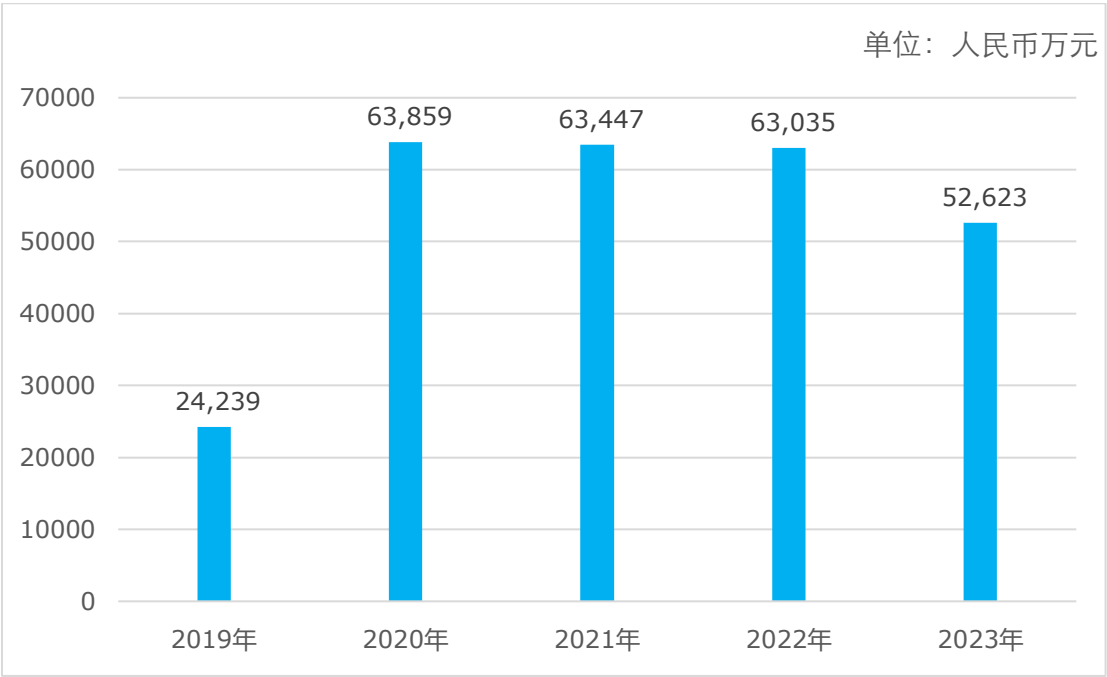


图 1：汉川市债券存续期内的资金留存情况

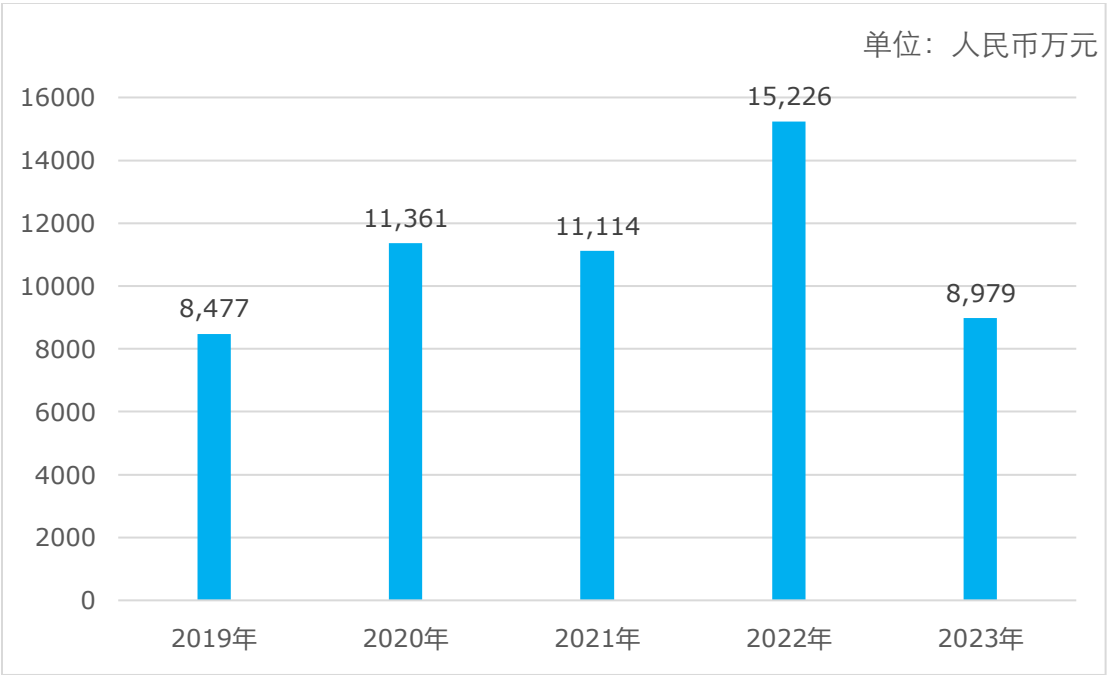


图 2：孝昌县债券存续期内的资金留存情况

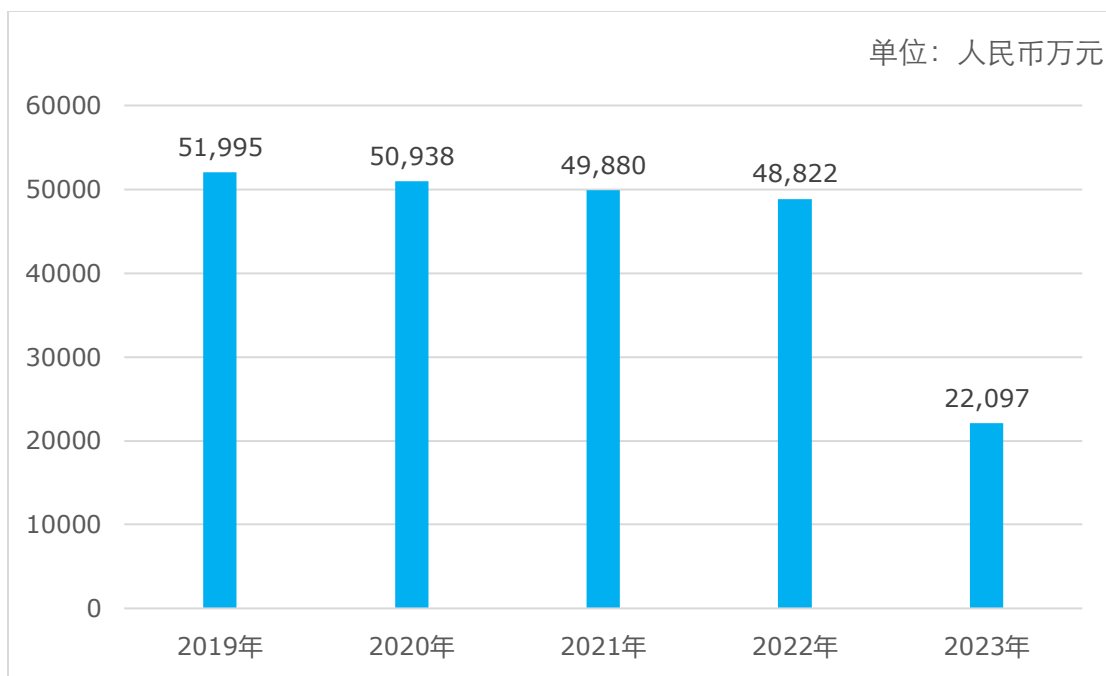


图 3：安陆市债券存续期内的资金留存情况

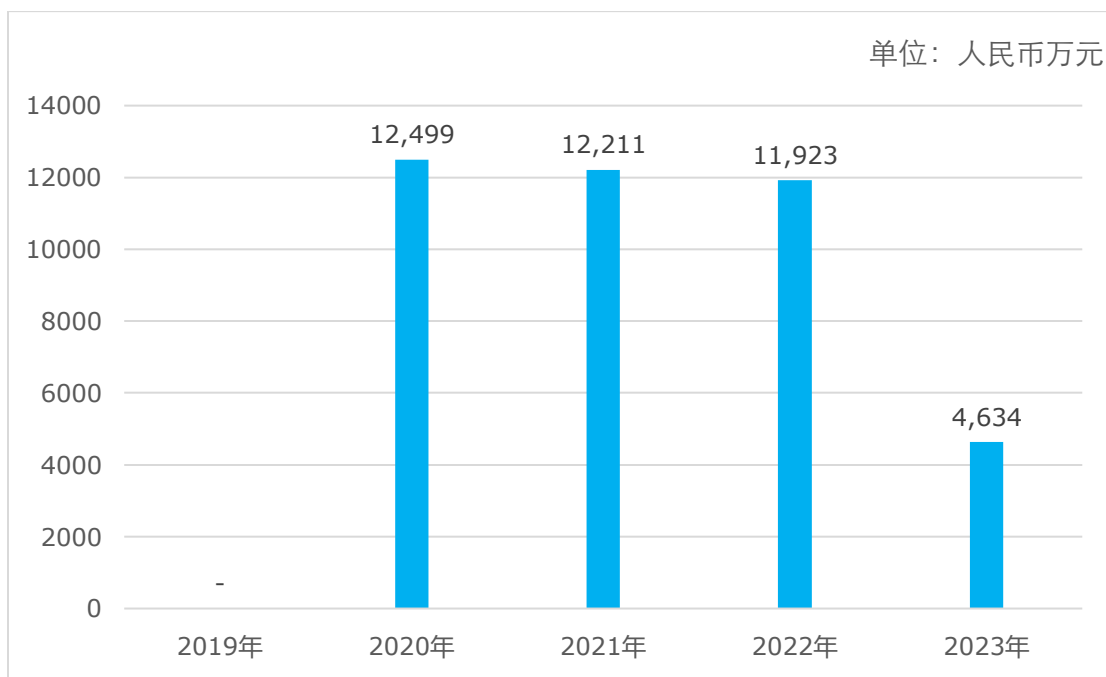


图 4：云梦县债券存续期内的资金留存情况

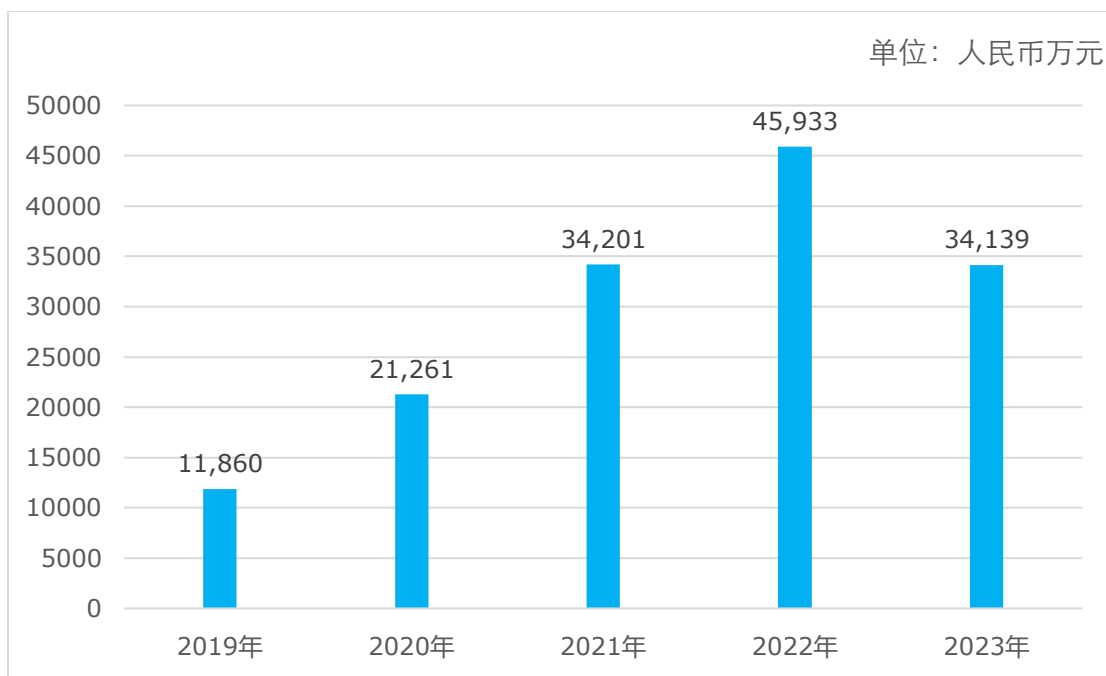


图 5：大悟县债券存续期内的资金留存情况

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列事项：

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