

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）

-2018 年吉林省政府专项债券（三期）

-延边州汪清县土地储备项目

财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字[2018]第 079 号

吉林鑫晟会计师事务所（普通合伙）

地 址：长春市吉林大路 1026 号高格蓝湾 38 幢 120 号

电 话：0431-81775396

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）
-2018 年吉林省政府专项债券（三期）
-延边州汪清县土地储备项目
财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字（2018）第 079 号

我们接受委托，对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）-2018 年吉林省政府专项债券（三期）-延边州汪清县土地储备的项目收益与融资自求平衡进行评价并出具财务专项评价报告。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行评价。汪清县土地收购储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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。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。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益

预测及所依据各项假设前提下，本次评价的延边州汪清县河北新区，预期土地出让收入及扣除需提取的各项基金后的土地出让净收入均能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价情况如下：

一、项目基本情况

此次汪清县河北新区土地储备专项债券募集资金共涉及四个地块。计划收储土地面积合计 70.7942 万平方米，项目总投资合计 5.1 亿元，其中自有资金 2.4 亿元，项目专项债券融资 2.7 亿元。

地块一位于汪清县江北街东侧、夹皮沟河北侧、汪清县北绕越线南侧，面积 20.9302 万平方米；

地块二位于汪清县长荣大街东北侧，夹皮沟河东南侧，汪清县北绕越线西南侧，汪清县公安局西北侧，面积 39.3586 万平方米；

地块三位于汪清县长荣大街东北侧，汪清县鸿运驾校东南侧，汪清县北绕越线西南侧，汪清县汪清镇大川村西北侧，面积 3.6266 万平方米；

地块四位于汪清县长荣大街西南侧，汪清县文化综合体东南侧，汪清县啤酒厂北侧，汪清县啤酒厂住宅楼西侧，面积 6.8788 万平方米；

汪清县政府计划对河北新区收储土地进行商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性项目用地利用。

汪清县河北新区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
地块一	江北街东侧、夹皮沟河北侧、汪清县北绕越线南侧	该地块原为耕地，北临屏峰山公园，紧靠北绕越线，交通便利，环境优美，东侧已建成北岸七号公馆、山水宜家等住宅小区，该地块平整面积大，未来规划为大型游乐场、户外休闲场所等商业用地。	该项目总投资 15191 万元，政府自筹投入 7191 万元征地及地上附属物补偿款，后期通过融资投入土地征收、土地整理及基础设施建设等资金 8000 万。	汪清县土地收购储备中心
地块二	长荣大街东北侧，夹皮沟河东南侧，北绕越线西南侧，县公安局西北侧	该地块面积较大，周边已建成学校、场馆和住宅小区，土地规划性质主要为商服和住宅用地。下一步将建设住宅小区和配套服务业设施。	该项目总投资 28520 万元，政府自筹投入 13520 万元征地及地上附属物补偿款和回迁房屋建设等费用，后期通过融资投入土地征收、回迁房建设、土地整理及基础设施建设等资金 15000 万。	汪清县土地收购储备中心
地块三	长荣大街东北侧，汪清县鸿运驾校东南侧，汪清县绕越线西南侧，汪清县汪清镇大川村西北侧	该地块属汪清城区东北角，连通长荣大街和北绕越线，土地规划性质主要为商服用地，计划建设公共服务设施及商业开发。	该项目总投资 2627 万元，政府自筹投入 1227 万元征地及地上附属物补偿款，后期通过融资投入土地整理及基础设施建设等资金 1400 万。	汪清县土地收购储备中心
地块四	长荣大街西南侧，汪清县文化综合体东南侧，汪清县啤酒厂北侧，汪清县啤酒厂住宅楼西侧	该地块位于长荣大街南侧，紧临文化综合体，县政府已基本完成基础设施配套建设，下一步计划建设商业中心及高品位住宅小区。	该项目总投资 4983 万元，政府自筹投入 2383 万元征地及地上附属物补偿款和回迁房屋等费用，后期通过融资投入土地整理及基础设施建设等资金 2600 万。	汪清县土地收购储备中心

二、 主要评价方法

1、根据土地储备项目所在各地块的历史土地出让信息，选择与储备项目所在地块相似成交案例，并结合储备项目未来发展规划经修正后调整为所在地块在基准年度的成交单价。

2、根据汪清县 2015 年-2017 年 GDP 同比增速及 2018 年 GDP 增速目标值，确定本次发行债券期间土地价格的年增长比率。

3、以汪清县土地收购储备中心确定的各年度土地出让计划，作为本次测算的依据。

4、按确定的增长率的 100%、90%、80%环比增长率情况下，根据储备各地块各年度土地出让计划测算各年度出让收入。

5、根据收储地块的基准地价图各类别各级别土地出让纯收益结合可出让面积，测算土地出让纯收益。土地出让纯收益各年变动按确定增长率的 100%、90%、80%环比增长率确定。从而确定提取各项基金的计提基数。

6、土地出让收入扣除需提取的各项基金，测算出土地出让净收入。

7、测算各储备项目融资本息，融资本金包括本次计划发行债券，假设专项债券利率按 7 月 13 日中债网公布的前 5 个

工作日 5 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25%测算，即 4.16%测算 5 年期利息。

8、分别测算土地储备项目的土地出让收入对融资总额本息覆盖倍数；土地出让净收入对融资总额本息覆盖倍数。

三、 测算出让（净）收入对融资本息覆盖倍数

（一）测算土地出让（净）收入

汪清县 2015 年-2017 年全县生产总值 GDP 按可比价格同比增速分别为 7.2%、7.7%、3.5%，近三年平均增速为 6.13%，2018 年 GDP 目标增速为 4%，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 4%。

假设汪清县土地储备项目根据汪清县土地收购储备中心提供的计划出让时间出让。分别以本次设定的土地出让价格增速 4%的 100%、90%、80%比例，测算出储备项目的土地出让收入，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

1、土地出让收入

金额单位：万元

项目名称	发行债券总额	土地出让收入		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	8000	18,183.53	18,038.74	17,895.08
地块二	15000	27,602.26	27,277.16	26,955.46

地块三	1400	3,276.65	3,238.06	3,199.87
地块四	2600	4,292.56	4,258.38	4,224.46
合计	27000	53,355.00	52,812.34	52,274.87

2、土地出让净收入

金额单位：万元

项目名称	发行债券总额	土地出让净收入		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	8000	15,398.19	15,275.57	15,153.92
地块二	15000	23,223.41	22,949.88	22,679.21
地块三	1400	2,774.73	2,742.06	2,709.71
地块四	2600	3,603.14	3,574.45	3,545.97
合计	27000	44,999.47	44,541.96	44,088.81

详见附件 1：土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算说明

（二）测算融资本息

1、土地储备项目资金来源

此次债券发行对应的 4 宗地块计划收储土地面积合计 70.7942 万平方米，项目总投资合计 5.1 亿元，其中自有资金 2.4 亿元，项目专项债券融资 2.7 亿元。

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
汪清县河北新区收储土地项目		51321	51321	24321	27000	32616
其中：地块一	2018 年	15191	15191	7191	8000	9664

地块二	2019年	28520	28520	13520	15000	18120
地块三	2019年	2627	2627	1227	1400	1691
地块四	2018年	4983	4983	2383	2600	3141

2、土地储备项目融资还本付息情况

此次拟发行5年期专项债券2.7亿元。假设专项债券利率按7月13日中债网公布的前5个工作日5年期记账式国债收益率算术平均值上浮25%测算，测算出此次专项债券利率为4.16%。期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初 本金 余额	本期 新增 本金	本期 偿还 本金	期末 本金 余额	融资 利率	当年 偿还 利息	当年还本 付息合计
地块一	2018		8,000.00		8,000.00			
	2019	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2020	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2021	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2022	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2023	8,000.00		8,000.00		4.16%	332.80	8,332.80
	合计				8,000.00		1,664.00	9,664.00
地块二	2018		15,000.00		15,000.00			
	2019	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2020	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2021	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2022	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2023	15,000.00		15,000.00		4.16%	624.00	15,624.00
	合计				15,000.00		3,120.00	18,120.00
地块三	2018		1,400.00		1,400.00			
	2019	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24

	2020	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2021	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2022	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2023	1,400.00		1,400.00		4.16%	58.24	1,458.24
	合计			1,400.00			291.20	1,691.20
地块四	2018		2,600.00		2,600.00			
	2019	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2020	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2021	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2022	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2023	2,600.00		2,600.00		4.16%	108.16	2,708.16
	合计			2,600.00			540.80	3,140.80
合计				27,000.00			5,616.00	32,616.00

土地储备项目融资到期后，偿还的本息合计 32,616.00 万元，其中本金 27,000.00 万元、利息 5,616.00 万元。

(三) 测算土地出让（净）收入覆盖融资本息倍数

1、根据土地出让收入测算

项目名称	融资本息总额	土地出让收入对融资本息覆盖倍数		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	9,664.00	1.88	1.87	1.85
地块二	18,120.00	1.52	1.51	1.49
地块三	1,691.20	1.94	1.91	1.89
地块四	3,140.80	1.37	1.36	1.35

2、根据土地出让净收入测算

项目名称	融资本息 总额	土地出让净收入对融资本息覆盖倍数		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	9,664.00	1.59	1.58	1.57
地块二	18,120.00	1.28	1.27	1.25
地块三	1,691.20	1.64	1.62	1.60
地块四	3,140.80	1.15	1.14	1.13

四、 评价结论

经上述测算，在汪清县土地收购储备中心提供的相关资料，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的延边州汪清县河北新区收储土地项目，在土地出让价格分别以设定增速 4%的 100%、90%、80%比例增长时，根据土地出让（净）收入测算结论如下：

1、土地出让收入对融资本息覆盖倍数：

地块一 1.88、1.87、1.85；地块二 1.52、1.51、1.49；
地块三 1.94、1.91、1.89；地块四 1.37、1.36、1.35。

2、土地出让净收入对融资本息覆盖倍数：

地块一 1.59、1.58、1.57；地块二 1.28、1.27、1.25；
地块三 1.64、1.62、1.60；地块四 1.15、1.14、1.13。

按照两种方式计算，各地块均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、 其他事项说明

1、汪清县土地收购储备中心确认各储备项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的相关规定。

2、提请报告使用者将本报告同附件 1 土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算说明一并阅读使用,并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

3、由于本次债券存续期间涉及未来 5 年,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设发生较大变化,则预测结论可能存在较大偏差。

4、本次评价依据了汪清县土地收购储备中心提供的项目投资总额、可研报告、未来出让计划、相似地块成交案例、储备地块未来发展说明等资料,各资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件:

1. 土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算说明

吉林鑫晟会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年九月十七日

附件 1:

土地出让收入对融资本息

覆盖倍数测算说明

一、土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算基础

本次预测以延边州汪清县河北新区土地储备项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测 2018 年延边州汪清县河北新区土地储备项目土地出让收入，并测算土地出让收入对融资本息覆盖倍数情况。本次测算分别按照土地出让收入及扣除需提取各项基金后的土地出让净收入为依据测算其对融资本息覆盖倍数。

二、土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算相关假设

(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能够顺利执行；

(五) 设定土地出让价格增速与汪清县 GDP 增速正相关，并以汪清县 GDP 增速 4%作为本次发行债券期间土地价格的年环比增长比率。

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动；

(七) 汪清县土地收购储备中心提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整，储备项目本级投入以其提供的《土地储备项目投资资金来源》确认，不考虑各储备地块实际收储进度；

(八) 出让面积确认主要依据为规划范围红线内面积。假设储备土地建设规划等信息在实际出让前基本不发生变化；

(九) 根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），“4.2 地方政府财政重整计划……六是暂停土地出让净收入各项政策性计提。土地出让净收入扣除成本性支出后应全部用于偿还债务。”即：设定土地出让净收入等于项目收益（土地储备项目对应的政府性基金收入），可全额用于偿还融资本息。

(十) 融资本息按现有计划发行债券及利率（按7月13日中债网公布的前5个工作日5年期记账式国债收益率算术平均值上浮25%测算，即4.16%），不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(十一) 土地出让收入对融资本息覆盖倍数为土地出让收入除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为土地储备项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(十二) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、土地出让（净）收入对融资本息覆盖倍数测算编制方法

（一）查询历史成交案例。土地储备单位提供并查询与储备项目对应地块周边类似用途地块近年实际出让成交案例情况。

（二）修正历史成交价格。考虑成交时间差异，用途差异等，并结合地块周边配套现状及未来发展规划情况。设定修正系数，将实际出让成交地块价格修正为储备项目对应地块价格。

（三）测算基准年出让价格。按修正后的价格，按与储备地相似程度设定权重，测算出项目土地基准年的出让价格。

（四）设定土地出让价格增长比率。汪清县 2015 年-2017 年全县生产总值 GDP 按可比价格同比增速分别为 7.2%、7.7%、3.5%，近三年平均增速为 6.13%，2018 年 GDP 目标增速为 4%，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4%。

（五）测算各年度土地出让价格（每平方米单价）。按确定的增长率 4% 的 100%、90%、80% 环比增长率情况下，根据储备各地块各年度土地出让计划测算各年度出让收入。

（六）测算可出让土地面积。根据各项目规划红线图，参照历史出让容积率，确定储备地块的出让面积。

（七）汪清县提取的各项基金以土地出让纯收益为计提基数，基期数据为汪清县河北区基准地价图对应的各类别各级别土地出

让纯收益，假设土地出让纯收益各年变动同土地价格增长比率。测算土地出让纯收益，并按提取的各项基金比例计算出需提取的各项基金。

(八) 测算土地出让净收入，根据土地出让收入扣除需提取的各项基金确定。

(九) 测算储备项目融资本息。按照 4.16% 年利率测算 5 年期利息。

(十) 按 4% 的 100%、90%、80% 环比增长率情况下，分别测算储备土地出让收入、土地出让净收入对融资总额本息覆盖倍数。

四、土地出让（净）收入对融资本息覆盖倍数的测算情况

(一) 基本情况介绍

1、项目实施土地储备机构

单位名称：汪清县土地收购储备中心

住所：汪清镇温州路 908 号

性质：全额拨款事业单位

法定代表人：任鑫

开办资金：98 万元

宗旨与业务范围：负责拟定和实施土地收购、储备、交易计划和方案；负责县和镇规划范围内改造用地和新增建设用地的收购、储备、交易、建档等工作；负责经营和管理县政府依法收回的违法用地、闲置用地和无主土地以及行政企事业单位因搬迁、

撤并、改制等需盘活和调整存增量的土地；负责对收购储备的土地进行整理和出让前的开发利用；负责进行土地调查、土地收储费用测算；负责土地收购储备运作资金的筹措、做好资金运营工作；负责对县政府收购储备的土地进行交易，建立和完善土地有形市场，做好招商洽谈工作。

2、项目概况

该项目经汪清县人民政府（汪政函[2017]164号）文件批准储备。此次债券发行对应的4宗地块计划收储土地面积合计70.7942万平方米，项目总投资合计5.1亿元，其中自有资金2.4亿元，项目专项债券融资2.7亿元。

（二）前期类似地块土地出让价格及修正情况

1、历史成交案例：根据河北新区历史成交情况，与土地储备项目类似的有5个历史成交案例如下：

宗地编号	四至范围	土地用途	土地级别	单位地价 (元/m ²)	土地面积 m ²	成交金额 (万元)	估价基准日
201500008	大通北路东侧、新北街南侧、大明北路西侧、长荣大街北侧	商服	3级	1,158.00	11473	1328.57	2015年5月
201500007	大通北路东侧、长荣大街南侧、大明北路西侧、文化街北侧	商服	3级	1,064.00	7108	756.29	2015年5月
WQ2016-07	汪清镇江北街	商服	3级	669.00	18046	1207.28	2016年5月

5-20-130	汪清镇江北街	住宅	2级	503.00	17764	893.53	2013年 11月
WQ2017-02	汪清县滨水路东侧、儿童福利院南侧、二中西侧、新北街北侧	住宅	4级	329.00	9943.65	327.15	2017年 2月

2、汪清县基准地价表

级别	商业用地		住宅用地		工业用地	
	基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益	基准地价	土地出让纯收益
I	1233	482	601	203	184	70
II	915	406	504	164	166	57
III	637	232	390	123	150	50
IV	471	189	291	94	142	48

3、修正方式及系数的确定

(1) 土地储备项目所处位置为 4 级地块，与成交案例级别存在偏差。根据 4 级地块基准地价占案例所在地块级别基准地价比例确定，商服项目修正系数 $471/637=0.74$ （根据 3 级修正）；住宅项目修正系数 $291/504=0.58$ （根据 2 级修正）。

(2) 汪清县河北新区位于汪清县城北部，汪清河北侧，屏风山南侧。新区水、电、道路、通讯等基础设施建设完善；县委、县政府、人民法院、政务大厅等重要政府机关已陆续搬迁至新区；四中、二中、五中等学校，已搬迁至新区投入使用；文化综合体、长荣广场已完成主体建设；屏风山公园已投入使用。在未来可以预计的时间内，河北新区将成为汪清县新的行政中心。由于政务中心的迁移，会对河北新区土地价格产生较大影响，根据

此未来发展趋势, 故设定修正系数 1.05。

4、按土地用途分别确认基期单位地价

(1) 商服用地

宗地编号	土地用途	土地级别	单位地价 (元/m ²)	按级别差异修正后	按未来发展修正后	权重	修正后金额
201500008	商服	3级	1,158.00	856.92	899.77	50%	450.00
201500007	商服	3级	1,064.00	787.36	826.73	30%	248.00
WQ2016-07	商服	3级	669.00	495.06	519.81	20%	104.00
合计						100%	802.00

(2) 住宅用地

宗地编号	土地用途	土地级别	单位地价 (元/m ²)	按级别差异修正后	按未来发展修正后	权重	修正后金额
5-20-130	住宅	2级	503.00	291.74	306.33	10%	31.00
WQ2017-02	住宅	4级	329.00	329.00	345.45	90%	311.00
合计						100%	342.00

(三) 土地出让 (净) 收入的测算

1、土地出让计划

单位: 公顷

地块	用途	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
地块一	商业	4.1860	4.1860	4.1860	4.1860	4.1860		20.9302
地块二	商业		4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	24.0000
	住宅		3.0717	3.0717	3.0717	3.0717	3.0717	15.3586
	小计		7.8717	7.8717	7.8717	7.8717	7.8717	39.3586
地块三	商业		0.7253	0.7253	0.7253	0.7253	0.7253	3.6266
地块四	商业	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000		3.5000
	住宅	0.6758	0.6758	0.6758	0.6758	0.6758		3.3788
	小计	1.3758	1.3758	1.3758	1.3758	1.3758		6.8788
合计		5.5618	14.1588	14.1588	14.1588	14.1588	8.597	70.7942

2、土地出让单价预测

以设定土地出让价格增速 4%的 100%、90%、80%，分别预测各类土地出让各年度单价如下：

单位：元/m²

(1) 增速 4%的 100%						
类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商业	802.00	834.08	867.44	902.14	938.23	975.76
住宅	342.00	355.68	369.91	384.70	400.09	416.10
(2) 增速 4%的 90%						
商业	802.00	830.87	860.78	891.77	923.88	957.13
住宅	342.00	354.31	367.07	380.28	393.97	408.15
(3) 增速 4%的 80%						
商业	802.00	827.66	854.15	881.48	909.69	938.80
住宅	342.00	352.94	364.24	375.89	387.92	400.34

3、土地出让提取基金预测

汪清县土地征收计提基金情况：收储地块属于 4 级地块，汪清县基准地价土地出让纯收益：商业 189 元/m²、住宅 94 元/m²。

序号	基金名称	提取基数	比例
1	农业土地开发资金	土地出让纯收益	15%
2	廉租住房建设资金	土地出让纯收益	20%
3	国有土地收益基金	土地出让纯收益	10%
4	教育基金	土地出让纯收益	10%
5	农田水利建设资金	土地出让纯收益	10%
合计			65%

假设土地出让纯收益各年变动同土地价格增长比率，以设定土地出让价格增速 4%的 100%、90%、80%，分别预测各类土地出让各年度土地出让纯收益如下：

单位: 元/m²

(1) 增速 4%的 100%						
类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商业	189.00	196.56	204.42	212.60	221.10	229.95
住宅	94.00	97.76	101.67	105.74	109.97	114.37
(2) 增速 4%的 90%						
商业	189.00	195.80	202.85	210.16	217.72	225.56
住宅	94.00	97.38	100.89	104.52	108.28	112.18
(3) 增速 4%的 80%						
商业	189.00	195.05	201.29	207.73	214.38	221.24
住宅	94.00	97.01	100.11	103.32	106.62	110.03

4、土地出让（净）收入测算

(1) 以设定土地出让价格增速 4%的 100%，结合土地出让计划

预测土地出让（净）收入：

单位: 万元

地块	用途	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	土地出 让收入	扣除提 取基金	土地出 让净收入
地块一	商业	3,357.17	3,491.46	3,631.12	3,776.36	3,927.42		18,183.53	2,785.34	15,398.19
地块二	商业		4,003.58	4,163.73	4,330.28	4,503.49	4,683.63	21,684.70	3,321.65	
	住宅		1,092.54	1,136.24	1,181.69	1,228.96	1,278.12	5,917.56	1,057.20	
	小计		5,096.13	5,299.97	5,511.97	5,732.45	5,961.75	27,602.26	4,378.85	23,223.41
地块三	商业		604.96	629.16	654.32	680.50	707.72	3,276.65	501.92	2,774.73
地块四	商业	561.40	583.86	607.21	631.50	656.76		3,040.72	465.78	
	住宅	231.12	240.37	249.98	259.98	270.38		1,251.84	223.65	
	小计	792.52	824.22	857.19	891.48	927.14		4,292.56	689.42	3,603.14
合计		4,149.70	10,016.77	10,417.44	10,834.14	11,267.50	6,669.46	53,355.00	8,355.54	44,999.47

(2) 以设定土地出让价格增速 4%的 90%，结合土地出让计划

预测土地出让（净）收入：

单位：万元

地块	用途	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计	扣除提取基金	土地出让净收入
地块一	商业	3,357.17	3,478.03	3,603.24	3,732.96	3,867.34	-	18,038.74	2,763.17	15,275.57
地块二	商业		3,988.19	4,131.76	4,280.50	4,434.60	4,594.25	21,429.30	3,282.53	
	住宅		1,088.34	1,127.52	1,168.11	1,210.16	1,253.73	5,847.86	1,044.75	
	小计	-	5,076.53	5,259.28	5,448.61	5,644.76	5,847.98	27,277.16	4,327.28	22,949.88
地块三	商业		602.63	624.33	646.80	670.09	694.21	3,238.06	496.00	2,742.05
地块四	商业	561.40	581.61	602.55	624.24	646.71		3,016.51	462.07	
	住宅	231.12	239.44	248.06	256.99	266.25		1,241.87	221.87	
	小计	792.52	821.05	850.61	881.23	912.96	-	4,258.38	683.93	3,574.45
合计		4,149.70	9,978.24	10,337.46	10,709.61	11,095.15	6,542.19	52,812.34	8,270.38	44,541.96

(3) 以设定土地出让价格增速 4%的 80%，结合土地出让计划预测土地出让（净）收入：

单位：万元

地块	用途	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计	扣除提取基金	土地出让净收入
地块一	商业	3,357.17	3,464.60	3,575.47	3,689.88	3,807.96	-	17,895.08	2,741.16	15,153.92
地块二	商业		3,972.79	4,099.92	4,231.11	4,366.51	4,506.24	21,176.56	3,243.82	
	住宅		1,084.14	1,118.83	1,154.63	1,191.58	1,229.71	5,778.89	1,032.43	
	小计	-	5,056.93	5,218.75	5,385.75	5,558.09	5,735.95	26,955.46	4,276.24	22,679.21
地块三	商业		600.30	619.51	639.34	659.80	680.91	3,199.87	490.15	2,709.71
地块四	商业	561.40	579.36	597.90	617.04	636.78		2,992.48	458.39	
	住宅	231.12	238.52	246.15	254.03	262.16		1,231.98	220.1	
	小计	792.52	817.88	844.06	871.07	898.94	-	4,224.46	678.49	3,545.97
合计		4,149.70	9,939.72	10,257.79	10,586.04	10,924.79	6,416.86	52,274.87	8,186.05	44,088.81

5、以设定土地出让价格增速 4%的 100%、90%、80%，测算储备项目的出让收入，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

(1) 土地出让收入

金额单位: 万元

项目名称	发行债券 总额	土地出让收入		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	8000	18,183.53	18,038.74	17,895.08
地块二	15000	27,602.26	27,277.16	26,955.46
地块三	1400	3,276.65	3,238.06	3,199.87
地块四	2600	4,292.56	4,258.38	4,224.46
合计	27000	53,355.00	52,812.34	52,274.87

(2) 土地出让净收入

金额单位: 万元

项目名称	发行债券 总额	土地出让净收入		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	8000	15,398.19	15,275.57	15,153.92
地块二	15000	23,223.41	22,949.88	22,679.21
地块三	1400	2,774.73	2,742.06	2,709.71
地块四	2600	3,603.14	3,574.45	3,545.97
合计	27000	44,999.47	44,541.96	44,088.81

(四) 项目融资本息情况

此次拟发行 5 年期专项债券 2.7 亿元。假设专项债券利率按 5 年期国债收益率上浮 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%。期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况：

单位: 万元

项目名称	年度	期初 本金 余额	本期 新增 本金	本期 偿还 本金	期末 本金 余额	融资 利率	当年 偿还 利息	当年还本 付息合计
地块	2018		8,000.00		8,000.00			

一	2019	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2020	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2021	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2022	8,000.00			8,000.00	4.16%	332.80	332.80
	2023	8,000.00		8,000.00		4.16%	332.80	8,332.80
	合计			8,000.00			1,664.00	9,664.00
地块二	2018		15,000.00		15,000.00			
	2019	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2020	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2021	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2022	15,000.00			15,000.00	4.16%	624.00	624.00
	2023	15,000.00		15,000.00		4.16%	624.00	15,624.00
	合计			15,000.00			3,120.00	18,120.00
地块三	2018		1,400.00		1,400.00			
	2019	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2020	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2021	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2022	1,400.00			1,400.00	4.16%	58.24	58.24
	2023	1,400.00		1,400.00		4.16%	58.24	1,458.24
	合计			1,400.00			291.20	1,691.20
地块四	2018		2,600.00		2,600.00			
	2019	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2020	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2021	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2022	2,600.00			2,600.00	4.16%	108.16	108.16
	2023	2,600.00		2,600.00		4.16%	108.16	2,708.16
	合计			2,600.00			540.80	3,140.80
合计			27,000.00			5,616.00	32,616.00	

土地储备项目融资到期后，偿还的本息合计 32,616.00 万元，其中本金 27,000.00 万元、利息 5,616.00 万元。

(五) 土地出让（净）收入对融资本息覆盖倍数测算

1、土地出让收入对融资本息覆盖倍数测算

项目名称	融资本息 总额	土地出让收入对融资本息覆盖倍数		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	9,664.00	1.88	1.87	1.85
地块二	18,120.00	1.52	1.51	1.49
地块三	1,691.20	1.94	1.91	1.89
地块四	3,140.80	1.37	1.36	1.35

2、土地出让净收入对融资本息覆盖倍数测算

项目名称	融资本息 总额	土地出让净收入对融资本息覆盖倍数		
		按 GDP 平均增速 4%的 100%	按 GDP 平均增速 4%的 90%	按 GDP 平均增速 4%的 80%
地块一	9,664.00	1.59	1.58	1.57
地块二	18,120.00	1.28	1.27	1.25
地块三	1,691.20	1.64	1.62	1.60
地块四	3,140.80	1.15	1.14	1.13