

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）  
长白山保护开发区管委会土地储备项目  
财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字[2018]第 078 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）  
长白山保护开发区管委会土地储备项目  
财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字（2018）第 078 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）长白山保护开发区管委会土地储备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。长白山保护开发区土地收储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，本次评价的长白山池北区东部-地块四项目，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

此次长白山保护开发区管委会（以下简称“长白山管委会”）土地储备专项债券募集资金主要用于长白山池北区东部-地块四项目，计划收储土地面积合计 65.19 万平方米，项目预计总投资合计 5.36 亿元，其中自有资金 1.36 亿元，项目专项债券融资 4 亿元。

长白山管委会的空间结构一直呈现“单中心”的结构，为了适应城市未来的发展趋势，适应区域经济联系和城市经济发展需要，疏散中心职能，长白山池北区东部-地块四将成为下一阶段长白山管委会重点开发建设区域，长白山池北区东部-地块四的建设不仅分担城市主中心“城市入口”的部分职能，同时补充城市的现代化服务职能，包括商务、旅游、餐饮等，和现有城市主中心共同构成池北区未来都市区的中心，该项目涵盖地块主要规划为商业、住宅、工业用地，发展潜力巨大。

## 长白山管委会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
长白山池北区东部-地块四项目	东至松花江大街，西至紫霞街，南至美人松路，北至规划二路	本地块为池北区整个土地整理范畴的重点工程，项目区大部分处于城市棚户区，地块内分布有棚户区和零星企业，地块内给排水等基础设施不全，道路系统不完善，急需进行改造。	2018 年投资收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	长白山保护开发区土地收储中心

## 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、根据长白山管委会 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、以长白山保护开发区土地收储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、 测算土地出让（净）收入对融资本息覆盖倍数

#### （一）测算土地出让（净）收入

长白山管委会 2015 年-2017 年全区生产总值 GDP 按可比价格同比增速分别为 8%、7.8%、2.8%，近三年平均增速为 6.2%，2018 年 GDP 目标增速为 6.92%，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 6.2%。

假设长白山管委会土地储备项目根据长白山保护开发区土地收储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 6.2%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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	40,000	68,237.44	66,627.06	65,046.84

### 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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	40,000	65,867.85	64,310.61	62,782.60

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

此次债券发行对应的长白山池北区东部-地块四项目计划收储土地面积合计 65.19 万平方米, 项目总投资合计 5.36 亿元, 其中自有资金 1.36 亿元, 项目专项债券融资 4 亿元。

此次拟发行 5 年期专项债券 4 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, 应还本付息情况如下:

金额：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
长白山池北区东部-地块四项目	2018		40,000.00		40,000.00	4.16%		
	2019	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2020	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2021	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2022	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2023	40,000.00		40,000.00		4.16%	1,664.00	41,664.00
	合计				40,000.00		8,320.00	48,320.00

土地储备项目融资到期后，偿还的本息合计 48,320.00 万元，其中本金 40,000.00 万元、利息 8,320.00 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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	48,320	1.41	1.38	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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	48,320	1.36	1.33	1.30

## 四、 评价结论

经上述测算，在长白山保护开发区土地收储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，本次评价的长白山池北区东部-地块四收储土地项目，在土地出让价格分别以设定增速 6.2%的 100%、90%、80%比例增长时，根据土地出让（净）收入测算结论如下：

土地出让收入对融资本息覆盖倍数分别为 1.41、1.38、1.35；土地出让净收入对融资本息覆盖倍数分别为 1.36、1.33、1.30。按照两种方式计算，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、长白山保护开发区土地收储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、本次评价依据了长白山保护开发区土地收储中心提供



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



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

本次预测以长白山池北区东部-地块四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 年长白山池北区东部-地块四项目土地出让收入，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长白山管委会 GDP 增速正相关，并以长白山管委会 GDP 增速 6.2%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) 长白山保护开发区土地收储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……六是暂停土地出让收入各项政策性计提。土地出让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。长白山管委会 2015 年-2017 年全区生产总值 GDP 按可比价格同比增速分别为 8%、7.8%、2.8%，近三年平均增速为 6.2%，2018 年 GDP 目标增速为 6.92%，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 6.2%。

（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 6.2% 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）长白山管委会提取的各项基金以土地出让纯收益为计提基数，基期数据为池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：长白山保护开发区土地收购储备中心

住所：长白山管委会池北区长白山国土局三楼

性质：全额拨款事业单位

法定代表人：张悦礼

开办资金：100 万元

宗旨与业务范围：为辖区内土地资源配置提供服务。根据土地收购储备交易方面有关法律、法规和规章为配置辖区内土地资源提供服务。

##### 2、项目概况

该项目经吉林省长白山保护开发区管理委员会经济发展局（长管经发投资[2017]314号）文件批准储备。此次土地储备专项债券募集资金主要用于长白山池北区东部-地块四项目，计划收储土地面积合计 65.19 万平方米，项目总投资合计 5.36 亿元，其中自有资金 1.36 亿元，项目专项债券融资 4 亿元。

该项目涵盖地块主要规划为商业、住宅、工业用地。因长白山作为国家级保护区的特殊性，该区域原则上不引进重污染、高能耗工业企业，该收储项目的工业地块紧邻十八坊产业园区，今后将主要为十八坊产业园项目提供配套服务，为民族手工业、特殊旅游产品制造提供生产加工服务。

## （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：根据池北区历史成交情况，与土地储备项目类似的有 6 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 <sup>2</sup> )	土地面积 m <sup>2</sup>	成交金额 (万元)	估价基准日
CBS2015-008	东至广运街、南至园池路、西至边防工作站三小学、北至三小学校门口	商服	1 级	2,712.00	2,027.00	549.72	2015 年 4 月
池北区 cbs2017-012 号地块	池北区东至天池街、西至锦江街南至常青路、北至岳桦路	商服	1 级	3,188.00	14,318.00	4,564.58	2017 年 5 月
池北区 cbs2017-041 号地块	池北区东至居住区、西至梯云街、南至山丹路、北至居住区	商服	1 级	2,050.00	1,416.67	290.42	2017 年 11 月

CBS2015-008	东至广运街、南至园池路、西至边防工作站三小学、北至三小学校门口	住宅	1级	1,366.00	3,260.00	445.32	2015年4月
池北区 cbs2017-041号地块	池北区东至居住区、西至梯云街、南至山丹路、北至居住区	住宅	1级	1,608.00	12,768.33	2,053.15	2017年11月
CBS2015-013	东至紫霞街、南至枫桦路、西至空地、北至白桦路	工业	3级	371.00	22,876.00	848.70	2015年5月

## 2、池北区基准地价表

长白山池北区	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	1125	506	416	187	203	81
	II	908	409	283	127	185	74
	III	552	248	226	102	176	70

## 3、修正方式及系数的确定

(1) 土地储备项目所处位置为 2 级地块，与成交案例级别存在偏差。根据 2 级地块基准地价占 1 级地块基准地价比例确定，商服项目修正系数  $908/1125=0.81$ ；住宅项目修正系数  $283/416=0.68$ 。

(2) 因工业地块成交案例较少，成交额较基准地价差异较大，未设定修订系数，以成交案例确认。

(3) “十三五”时期，长白山将全面进入“高铁时代”。高铁时代到来后长白山的区位优势、资源优势、发展优势将越来越明显，池北区东部地块四项目毗邻高铁站房，高铁通车后，该区域

作为高铁的配套区, 商业将进一步发展, 地价水平将进一步提高。根据此未来发展趋势, 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 <sup>2</sup> )	按级别差异修正后	按未来发展修正后	权重	修正后金额
CBS2015-008	商服	1级	2,712.00	2,196.72	2,306.56	30%	692.00
池北区 cbs2017-012号地块	商服	1级	3,188.00	2,582.28	2,711.39	40%	1,085.00
池北区 cbs2017-041号地块	商服	1级	2,050.00	1,660.50	1,743.53	30%	523.00
合计						100%	2,300.00

##### (2) 住宅用地

宗地编号	土地用途	土地级别	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	按级别差异修正后	按未来发展修正后	权重	修正后金额
CBS2015-013	住宅	1级	1,366.00	928.88	975.32	30%	293.00
池北区 cbs2017-041号地块	住宅	1级	1,608.00	1,093.44	1,148.11	70%	804.00
合计						100%	1,097.00

##### (3) 工业用地



宗地编号	土地用途	土地级别	单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	按级别差异 修正后	按未来发展 修正后	权重	修正后 金额
CBS2015-013	工业	3级	371.00	371.00	390.00	100%	390.00

### (三) 土地出让（净）收入的测算

#### 1、土地出让计划

收储项目可出让土地面积为 35.81 公顷，其中商业可出让 19.714 公顷、住宅可出让 2.576 公顷、工业可出让 13.52 公顷，预计出让计划如下：

单位：公顷

类别	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商业	5	9.714	5	19.714
住宅	2.576			2.576
工业			13.52	13.52
合计	7.576	9.714	18.52	35.81

#### 2、土地出让单价预测

以设定土地出让价格增速 6.2% 的 100%、90%、80%，分别预测各类土地出让各年度单价如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

(1) 增速 6.2% 的 100%						
类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商业	2,300.00	2,442.60	2,594.04	2,754.87	2,925.67	3,107.07
住宅	1,097.00	1,165.01	1,237.24	1,313.95	1,395.42	1,481.94
工业	390.00	414.18	439.86	467.13	496.09	526.85
(2) 增速 6.2% 的 90%						
商业	2,300.00	2,428.34	2,563.84	2,706.90	2,857.95	3,017.42
住宅	1,097.00	1,158.21	1,222.84	1,291.08	1,363.12	1,439.18
工业	390.00	411.76	434.74	459	484.61	511.65

(3) 增速 6.2%的 80%						
商业	2,300.00	2,414.08	2,533.82	2,659.50	2,791.41	2,929.86
住宅	1,097.00	1,151.41	1,208.52	1,268.46	1,331.38	1,397.42
工业	390.00	409.34	429.65	450.96	473.33	496.8

### 3、土地出让提取基金预测

长白山管委会土地征收计提基金 2 项, 分别为农田水利建设基金、教育基金, 均是按照土地出让纯收益的 10%征收。

收储地块属于 2 级地块, 长白山管委会池北区基准地价-土地出让纯收益: 商业 409 元/m<sup>2</sup>、住宅 127 元/m<sup>2</sup>、工业 74 元/m<sup>2</sup>。土地出让纯收益按照土地出让价格增速进行预测如下:

以设定土地出让价格增速 6.2%的 100%、90%、80%, 预测各类土地出让各年度土地出让纯收益如下:

单位: 元/m<sup>2</sup>

(1) 增速 6.2%的 100%						
类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商业	409	434.36	461.29	489.89	520.26	552.52
住宅	127	134.87	143.24	152.12	161.55	171.56
工业	74	78.59	83.46	88.64	94.13	99.97
(2) 增速 6.2%的 90%						
商业	409	431.82	455.92	481.36	508.22	536.58
住宅	127	134.09	141.57	149.47	157.81	166.61
工业	74	78.13	82.49	87.09	91.95	97.08
(3) 增速 6.2%的 80%						
商业	409	429.29	450.58	472.93	496.38	521.01
住宅	127	133.3	139.91	146.85	154.13	161.78
工业	74	77.67	81.52	85.57	89.81	94.27

### 4、土地出让(净)收入测算

(1) 以设定土地出让价格增速 6.2% 的 100%，结合土地出让计划预测土地出让（净）收入：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	土地出让收入	扣除提取各项基金	土地出让净收入
商业	13,774.36	28,420.00	15,535.33	57,729.68	2,020.91	55,708.77
住宅	3,384.75			3,384.75	78.37	3,306.38
工业			7,123.02	7,123.02	270.31	6,852.71
合计	17,159.10	28,420.00	22,658.34	68,237.44	2,369.59	65,867.85

(2) 以设定土地出让价格增速 6.2% 的 90%，结合土地出让计划预测土地出让（净）收入：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	土地出让收入	扣除提取各项基金	土地出让净收入
商业	13,534.52	27,762.12	15,087.11	56,383.75	1,976.94	54,406.81
住宅	3,325.81			3,325.81	77.01	3,248.80
工业			6,917.51	6,917.51	262.51	6,655.00
合计	16,860.33	27,762.12	22,004.62	66,627.06	2,316.46	64,310.61

(3) 以设定土地出让价格增速 6.2% 的 80%，结合土地出让计划预测土地出让（净）收入：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	土地出让收入	扣除提取各项基金	土地出让净收入
商业	13,297.48	27,115.73	14,649.30	55,062.51	1,933.69	53,128.82
住宅	3,267.56			3,267.56	75.66	3,191.91
工业			6,716.77	6,716.77	254.89	6,461.88
合计	16,565.04	27,115.73	21,366.07	65,046.84	2,264.24	62,782.60

5、以设定土地出让价格增速 6.2% 的 100%、90%、80%，测算

土地出让（净）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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	40,000	68,237.44	66,627.06	65,046.84

### (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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	40,000	65,867.85	64,310.61	62,782.60

### (四) 项目融资本息情况

此次拟发行 5 年期专项债券 4 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：

金额：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
长白山池北区东部-地块四项目	2018		40,000.00		40,000.00	4.16%		
	2019	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2020	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2021	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00

	2022	40,000.00			40,000.00	4.16%	1,664.00	1,664.00
	2023	40,000.00		40,000.00		4.16%	1,664.00	41,664.00
	合计			40,000.00			8,320.00	48,320.00

土地储备项目融资到期后, 偿还的本息合计 48,320.00 万元, 其中本金 40,000.00 万元、利息 8,320.00 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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	48,320	1.41	1.38	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 6.2%的 100%	按 GDP 平均增速 6.2%的 90%	按 GDP 平均增速 6.2%的 80%
长白山池北区东部-地块四项目	48,320	1.36	1.33	1.30