

**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）项目收
益与融资自求平衡方案**



目 录

| | |
|--|------|
| 2018 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） | |
| 长春市项目收益与融资自求平衡方案 | 2 - |
| 长春市本级土地储备债券项目收益与融资自求平衡方案..... | 2 - |
| 一、基本情况..... | 2 - |
| 二、项目情况..... | 2 - |
| 长春市双阳区土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 13 - |
| 一、基本情况..... | 13 - |
| 二、项目情况..... | 13 - |
| 长春市九台区土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 20 - |
| 一、基本情况..... | 20 - |
| 二、项目情况..... | 20 - |
| 农安县土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 33 - |
| 一、基本情况..... | 33 - |
| 二、项目情况..... | 33 - |
| 榆树市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 33 - |
| 一、基本情况..... | 33 - |
| 二、项目情况..... | 33 - |
| 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） | |
| 吉林市项目收益与融资自求平衡方案 | 33 - |
| 吉林市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 50 - |
| 一、基本情况..... | 50 - |
| 二、项目情况..... | 50 - |
| 桦甸市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 58 - |
| 一、基本情况..... | 58 - |
| 二、项目情况..... | 58 - |
| 磐石市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 62 - |
| 一、基本情况..... | 62 - |
| 二、项目情况..... | 62 - |
| 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） | |
| 四平市项目收益与融资自求平衡方案 | 62 - |
| 四平市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 69 - |
| 一、基本情况..... | 69 - |
| 二、项目情况..... | 69 - |
| 梨树县土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 76 - |
| 一、基本情况..... | 76 - |
| 二、项目情况..... | 76 - |
| 公主岭市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | 81 - |
| 一、基本情况..... | 81 - |

| | |
|--|----------------|
| 二、项目情况..... | - 81 - |
| 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） | |
| 辽源市项目收益与融资自求平衡方案..... | - 69 - |
| 辽源市东丰县土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 94 - |
| 一、基本情况..... | - 94 - |
| 二、项目情况..... | - 94 - |
| 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） | |
| 通化市项目收益与融资自求平衡方案..... | - 100 - |
| 通化市辉南县土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 101 - |
| 一、基本情况..... | - 101 - |
| 二、项目情况..... | - 101 - |
| 集安市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 106 - |
| 一、基本情况..... | - 106 - |
| 二、项目情况..... | - 106 - |
| 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） | |
| 白山市项目收益与融资自求平衡方案..... | - 114 - |
| 白山市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 115 - |
| 一、基本情况..... | - 115 - |
| 二、项目情况..... | - 115 - |
| 白山市江源区土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 122 - |
| 一、基本情况..... | - 122 - |
| 二、项目情况..... | - 122 - |
| 白山市靖宇县土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 129 - |
| 一、基本情况..... | - 129 - |
| 二、项目情况..... | - 129 - |
| 临江市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 136 - |
| 一、基本情况..... | - 136 - |
| 二、项目情况..... | - 136 - |
| 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） | |
| 松原市项目收益与融资自求平衡方案..... | - 141 - |
| 松原市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 142 - |
| 一、基本情况..... | - 142 - |
| 二、项目情况..... | - 142 - |
| 扶余市土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 142 - |
| 一、基本情况..... | - 154 - |
| 二、项目情况..... | - 154 - |
| 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） | |
| 白城市项目收益与融资自求平衡方案..... | - 160 - |
| 白城市本级土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 161 - |
| 一、基本情况..... | - 161 - |
| 二、项目情况..... | - 161 - |
| 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） | |
| 长白山管委会项目收益与融资自求平衡方案..... | - 161 - |
| 长白山管委会土地储备项目收益与融资自求平衡方案..... | - 170 - |

| | |
|--|----------------|
| 一、基本情况..... | - 170 - |
| 二、项目情况..... | - 170 - |
| 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） | |
| 延边州项目收益与融资自求平衡方案..... | - 175 - |
| 延边州汪清县土地储备项目..... | - 176 - |
| 一、基本情况..... | - 176 - |
| 二、项目情况..... | - 176 - |

前 言

本次吉林省拟发行的土地储备专项债券严格按照《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、财政部 国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）、财政部《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）规定，在风险可控的前提下，结合吉林省实际，遵循市场规则，依法依规适度举债。

本次拟发行的土地储备专项债券总额为 146.13 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，债券期限全部为 5 年期。土地储备项目共涉及长春市、吉林市、四平市、白山市、延边州、长白山管委会等 23 个市（州）、县（市）、区，专项债券还本付息资金来源于土地储备项目自身收益，债务风险锁定在项目内。会计师事务所、律师事务所、评级公司等市场中介机构对本次项目进行了严格的评审、法律评价和市场评级，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者合法权益，更好的发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的积极作用。

2018 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）长春 市项目收益与融资自求平衡方案

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）长春市拟发行总额为 71 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。长春市使用本期土地储备债券资金情况是：长春市本级使用 43.8 亿元，双阳区使用 6.3 亿元，九台区使用 9.4 亿元，农安县使用 10 亿元，榆树市使用 1.5 亿元。土地储备债券项目具体情况是：

长春市本级土地储备债券

项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

长春市本级本次拟使用专项债券资金 43.8 亿元，共涉及 8 个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。长春市，古称喜都，是吉林省省会，中国区域中心城市，东北亚区域国际化大都会，中国最大汽车工业城市，也是中华人民共和国最早的汽车工业基地和电影制作基地，有东方底特律之称。作为北方的窗口城市，它是东北地区的政治、经济、文化、金融、贸易和交通中心，有着深厚近代城市文化底蕴和众多历史古迹，绿化度居于亚洲大城市之冠，是中国四大园林城市之一。长春也是闻名中外的国际汽车城、电影城、光学城、科教文化城和森林城，以及新兴的绿色食品城和国际知名的雕塑城。

从未来区域发展规划方面看，长春市将重点提升汽车产业、农产品加工产业、轨道交通装备产业引领和支撑能力，加快重点企业技术改造和经营模式创新，升级存量、创新增

量，调整完善技术研发体系、市场开发体系、产品创新体系和销售服务体系，着力建设世界级汽车产业研发生产基地、世界级农产品加工业研发生产基地、世界级轨道交通装备产业研发生产基地。建设世界级汽车产业研发生产基地。在长春西南区域，以汽车经济技术开发区、高新技术产业开发(南)区为核心，以朝阳经济开发区、绿园西新工业集中区、烧锅特色产业园区为外延，布局和发展汽车及零部件产业集群，以建设具有国际竞争力的整车研发和生产基地为目标，瞄准汽车智能化、网联化、轻量化、电动化发展前沿，推动整车中高端车型产能扩张、产品创新和技术升级，优化发展合资品牌汽车，积极发展自主品牌汽车，加快发展新能源汽车和特种专用车，大力提升本地零部件配套能力，加快发展汽车后市场，发展车联网等汽车产业新型业态，形成汽车产业发展新优势。

建设世界级农产品加工业研发生产基地。在长春东北区域，以经济技术开发区(北)区为核心，打造生物化工产业集群。在现代农业区域，以榆树、农安、德惠、九台、双阳五县(市)区为核心，依托国家重要商品粮基地优势，聚焦玉米深加工、畜牧业产品加工、绿色食品加工三大领域，提高精深加工水平，坚持规模化、品牌化、标准化生产，推动产品向方便化、规模化、功能化、专用化、国际化和天然化方向转型发展。

建设世界级轨道交通装备产业研发生产基地。在长春西北区域，以绿园经济开发区、长春装备制造产业开发区为核心，以合隆经济开发区、宽城经济开发区、皓月清真产业园区为外延，打造轨道客车整车及零部件产业集群，以建立世界领先的现代轨道交通产业体系为目标，依托国家轨道客车系统集成工程研究中心，加快新材料、新技术和新工艺的应用，研发新一代绿色智能、高速重载轨道交通系统。整车方面，着力提高综合产能，到2020年，综合产能达到5000辆左右。零部件方面，着力提高研发制造水平，力争到2020年地方配套率力争提高到50%以上。

2015-2017年，长春市分别实现一般公共预算收入1026.8亿元、1099.3亿元和1154.2亿元，政府性基金收入分别为150.60亿元、190.41亿元和301.88亿元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

长春市 2015-2017 年财政经济状况

| 项 目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| 地区生产总值（亿元） | 4314 | 4649 | 5143 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 1026.80 | 1099.30 | 1154.20 |
| 政府性基金收入（亿元） | 150.60 | 190.41 | 301.88 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 127.76 | 169.25 | 281.05 |
| 政府性基金支出（亿元） | 180.41 | 203.31 | 298.30 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 135.91 | 173.59 | 269.44 |

（二）具体情况。此次长春市土地储备专项债券募集资金计划用于长春市土地储备中心、长春汽车经济技术开发区、长春新区、长春净月经济开发区、宽城区的 8 个土地储备项目。具体如下：

长春市土地储备中心计划收储 3 个项目，其中南部新城土地储备项目位于长春市南关区，是长春市重点发展区域；西部新城土地储备项目位于长春市绿园区，是融综合交通枢纽与高品质服务业于一体的现代化新城；永春新区起步区土地储备项目位于长春市朝阳区，永春镇作为长春市城市未来重点发展区域，是城市现代服务业发展的主要承载区。3 个项目地块规划主要为居住、商业用地。

长春汽车经济技术开发区计划收储 1 个项目—东风大街北地块项目。地块位于汽开区未来发展规划核心地带，主要是商业用地及配套设施建设用地。

长春新区计划收储 2 个项目，包括北湖科技开发区土地收储项目、空港开发区土地收储项目收储土地区域位于长春新区四大板块之一的北湖科技开发区、空港开发区，规划为商业、物流、产业园等用途。

长春净月经济开发区计划收储 1 个项目，分团与西部地块于生态东街以东、丙四十五路以南、新城大街以西、净月快速路以北区域。

宽城区计划收储 1 个项目，为长江路开发区域内海尔大

道西侧、甲五路南侧 1 个地块的土地储备项目。

长春市土地储备专项债券募投项目概况

| 序号 | 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|---------------|------------------------------------|--|--|-------------------|
| 1 | 南部新城土地储备项目 | 东至伊通河西至永春河，南至绕城高速，北至南环城路 | 该区域位于城市主要发展方向上，是长春市重点发展区域，本规划区的发展功能定位为：长春市现代化、高品质、高效率的城市新中心，形成与现有城市中心功能互补，具有行政、商务、商贸、文化娱乐、医疗卫生、居住等综合功能。地块规划主要为住宅、商业用地 | 2018 年投入 22 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付 | 长春市土地储备中心 |
| 2 | 西部新城土地储备项目 | 东至新西三环路，西至四环路，南至富民大街，北至现状站前路、景阳大路 | 地处长春西大门，位于长吉图开发开放先导区和哈大高速铁路客运线的交叉点，是东北地区未来经济发展的热点区域。是融综合交通枢纽与高品质服务业于一体的现代化新城，发展定位为综合交通枢纽、高品质服务业集聚区、生态居住区。地块规划主要为居住、商业用地 | 2018 年投入 8 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付 | 长春市土地储备中心 |
| 3 | 永春新区起步区土地储备项目 | 东至南瑞祥大街、西至前进大街、南至兴博路、北至朝阳区与南关区行政交界 | 长春市城市未来重点发展区域，是城市现代服务业发展的主要承载区。依托区位优势，发挥资源优势，融入城市总体发展，推动城乡经济、社会发展的融合，突出发展现代服务业，着力发展文化创意产业和旅游业，依托长春市的科技研发优势，发展文化创意产业，乡村旅游业。地块规划主要为居住、商业用地 | 2018 年投入 2 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付 | 长春市土地储备中心 |
| 4 | 东风大街北地块 | 前程路以东、乙三街以西、丙十六路以南、东风大街以北 | 该地块位于前程路以东、乙三街以西、丙十六路以南、东风大街以北，土地面积合计 64.51 万平方米，计划规划高端小区，医院、中小学等。 | 174460.21 | 长春汽车经济技术开发区土地收储中心 |

| | | | | | |
|---|------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------|
| 5 | 长春新区北湖科技开发区2018年土地储备项目 | 东至中科大街、南至丁十三路、西至北远达大街、北至甲四路。 | 该地块位于东北亚国际物流园区内，土地面积 558.76 公顷，对地块内建构物进行征拆。 | 项目总投资 396638.00 万元，根据计划逐步投入 | 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心 |
| 6 | 长春新区空港经济开发区2018年土地储备项目 | 东至新港大街、南至四海大路、西至五洲大街、北至顺航大路。 | 收储土地 2255.01 公顷，对地块内建构物进行征拆。 | 项目总投资 602256.00 万元，根据计划逐步投入 | 长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心 |
| 7 | 分团与西部地块 | 生态东街以东、丙四十五路以南、新城大街以西、净月快速路以北 | 土地征收总面积 398950 m ² ，该地块土地报批已完成，对其未征收土地进行征地拆迁等工作，将其打造成净地 | 总投资 25498.63 万元 | 长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心 |
| 8 | 宽城区海尔大道西侧、甲五路南侧 | 丙八路以东、海尔大道以西、甲五路以南、丙三十七路以北。 | 该地块位于丙八路以东、海尔大道以西、甲五路以南、丙三十七路以北，收储土地总面积约为 13.6 万 m ² ，同时对地块内建构物进行征拆。 | 项目总投资 9664.20 万元，根据计划逐步投入。 | 长春长江路经济开发区土地收购储备交易中心 |

（三）资金平衡方案。此次债券发行对应的 8 个项目地块计划收储土地面积合计 5827.27 万平方米，项目总投资合计 537.09 亿元，其中自有资金 310.94 亿元，项目专项债券融资 226.15 亿元。地块大部分将于 2019 年以后进行出让，预计出让收入合计 726.85 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区域土地出让金政府净收益安排。在融资成本测算方面，以南部新城土地储备项目为例，该项目总投资 305.52 亿元，预计土地出让收入 434.70 亿元，此次拟使用土地储备专项债券资金 22 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 25%，即利率水平为 4.16% 测算，预计到期本息

为 26.58 亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 90.7 亿元，预计到期本息 109.56 亿元，该项目总融资成本约为 136.14 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.2 倍。同理，综合考虑长春市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次长春市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.3-6.2 之间。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

长春市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计出让时间 | 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 | |
| 1 | 南部新城土地储备项目 | 2019 年以后 | 3055200 | 3055200 | 1928200 | 1127000 | 1361416 |
| 2 | 西部新城土地储备项目 | 2019 年以后 | 895500 | 895500 | 437700 | 457800 | 553022.40 |
| 3 | 永春新区起步区土地储备项目 | 2019 年以后 | 211657 | 211657 | 20000 | 191657.00 | 231521.65 |
| 4 | 东风大街北地块 | 2020 年 12 月 | 174460.21 | 174460.21 | 147460.21 | 27000.00 | 32616.00 |
| 5 | 长春新区北湖科技开发区 2018 年土地储备项目 | 2020-2023 年 | 396638.00 | 396638.00 | 236638.00 | 160000.00 | 193280.00 |

| | | | | | | | |
|---|--|----------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 6 | 长春新区 空港经济 开发区 2018年土 地储备项 目 | 2020- 2025年 | 602256.00 | 602256.00 | 332256.00 | 270000.0 | 326160.00 |
| 7 | 分团与西 部地块 | 2022-20 23年 | 25498.63 | 25498.63 | 5498.63 | 20000.00 | 24160.00 |
| 8 | 宽城区海 尔大道西 侧、甲五 路南侧土 地收储项 目 | 2022年 | 9664.20 | 9664.20 | 1664.20 | 8000 | 9664 |
| | 合计 | | 5370874.04 | 5370874.04 | 3109417.04 | 2261457. 00 | 2731840.05 |

长春市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
|----------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 南部新城土 地储备项目 | 2018 | | 220000 | | 220000 | | |
| | 2019 | 220000 | 350000 | | 570000 | 9152 | 9152 |
| | 2020 | 570000 | 350000 | | 920000 | 23712 | 23712 |
| | 2021 | 920000 | 207000 | | 1127000 | 38272 | 38272 |
| | 2022 | 1127000 | | | 1127000 | 46883.20 | 46883.20 |
| | 2023 | 1127000 | | 220000 | 907000 | 46883.20 | 266883.20 |
| | 2024 | 907000 | | 350000 | 557000 | 37731.20 | 387731.20 |
| | 2025 | 557000 | | 350000 | 207000 | 23171.20 | 373171.20 |
| | 2026 | 207000 | | 207000 | | 8611.20 | 215611.20 |
| | 合计 | | | | 1127000 | | 234416 |
| 西部新城土 地储备项目 | 2018 | | 80000 | | 80000 | | |
| | 2019 | 80000 | 150000 | | 230000 | 3328 | 3328 |
| | 2020 | 230000 | 150000 | | 380000 | 9568 | 9568 |
| | 2021 | 380000 | 77800 | | 457800 | 15808 | 15808 |
| | 2022 | 457800 | | | 457800 | 19044.48 | 19044.48 |
| | 2023 | 457800 | | 80000 | 377800 | 19044.48 | 99044.48 |
| | 2024 | 377800 | | 150000 | 227800 | 15716.48 | 165716.48 |
| | 2025 | 227800 | | 150000 | 77800 | 9476.48 | 159476.48 |
| | 2026 | 77800 | | 77800 | | 3236.48 | 81036.48 |

| | | | | | | | |
|------------------------|------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | 合计 | | | 457800 | | 95222.40 | 553022.40 |
| 永春新区起步区土地储备项目 | 2018 | | 20000 | | 20000 | | |
| | 2019 | 20000 | 171657 | | 191657 | 832 | 832 |
| | 2020 | 191657 | | | 191657 | 7972.93 | 7972.93 |
| | 2021 | 191657 | | | 191657 | 7972.93 | 7972.93 |
| | 2022 | 191657 | | | 191657 | 7972.93 | 7972.93 |
| | 2023 | 191657 | | 20000 | 171657 | 7972.93 | 27972.93 |
| | 2024 | 171657 | | 171657 | | 7140.93 | 178797.93 |
| | 合计 | | | 191657 | | 39864.65 | 231521.65 |
| 东风大街北地块 | 2018 | | 27000 | | 27000 | | |
| | 2019 | 27000 | | | 27000 | 1123.20 | 1123.20 |
| | 2020 | 27000 | | | 27000 | 1123.20 | 1123.20 |
| | 2021 | 27000 | | | 27000 | 1123.20 | 1123.20 |
| | 2022 | 27000 | | | 27000 | 1123.20 | 1123.20 |
| | 2023 | 27000 | | 27000 | | 1123.20 | 28123.20 |
| | 合计 | | | 27000 | | 5616 | 32616 |
| 长春新区北湖科技开发区2018年土地储备项目 | 2018 | | 43000.0 | | 43000.00 | | |
| | 2019 | 43000.0 | 117000.0 | | 160000.0 | 1788.80 | 1788.80 |
| | 2020 | 160000.0 | | | 160000.0 | 6656.00 | 6656.00 |
| | 2021 | 160000.0 | | | 160000.0 | 6656.00 | 6656.00 |
| | 2022 | 160000.0 | | | 160000.0 | 6656.00 | 6656.00 |
| | 2023 | 160000.0 | | 43000.00 | 117000.0 | 6656.00 | 49656.00 |
| | 2024 | 160000.0 | | 117000.0 | | 4867.2 | 121867.2 |
| | 合计 | | | 160000.0 | | 33280.00 | 193280.00 |
| 长春新区空港经济开发区2018年土地储备项目 | 2018 | | 20000.00 | | 20000.00 | | |
| | 2019 | 20000.00 | 160000.0 | | 180000.0 | 832.00 | 832.00 |
| | 2020 | 180000.0 | 90000.00 | | 270000.0 | 7488.00 | 7488.00 |
| | 2021 | 270000.0 | | | 270000.0 | 11232.00 | 11232.00 |
| | 2022 | 270000.0 | | | 270000.0 | 11232.00 | 11232.00 |
| | 2023 | 250000.0 | | 20000.00 | 250000.0 | 11232.00 | 31232.00 |
| | 2024 | 90000.00 | | 160000.0 | 90000.00 | 10400.00 | 170400.00 |
| | 2025 | | | 90000.00 | | 3744.00 | 93744.00 |
| | 合计 | | | 270000.0 | | 56160.00 | 326160.00 |
| 分团与西部地块 | 2018 | | 20000 | | 20000 | | |
| | 2019 | 20000 | | | 20000 | 832 | 832 |
| | 2020 | 20000 | | | 20000 | 832 | 832 |
| | 2021 | 20000 | | | 20000 | 832 | 832 |
| | 2022 | 20000 | | | 20000 | 832 | 832 |
| | 2023 | 20000 | | 20000 | | 832 | 20832 |
| | 合计 | | | 20000 | | 4160 | 24160 |
| 宽城区海尔大道西侧、甲五路南侧 | 2018 | | 8000 | | 8000 | | |
| | 2019 | 8000 | | | 8000 | 332.80 | 332.80 |
| | 2020 | 8000 | | | 8000 | 332.80 | 332.80 |

| | | | | | | | |
|--------|------|------|--|------|------|--------|---------|
| 土地收储项目 | 2021 | 8000 | | | 8000 | 332.80 | 332.80 |
| | 2022 | 8000 | | | 8000 | 332.80 | 332.80 |
| | 2023 | 8000 | | 8000 | | 332.80 | 8332.80 |
| | 合计 | | | 8000 | | 1664 | 9664 |

长春市土地储备中心土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|------------------------|---------|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------------|
| 南部新城土地储备项目 | 2314.60 | 住宅、商业金融用地 | 3055200 | 4347000 | 1127000 | 1361416 | 3.2 |
| 西部新城土地储备项目 | 447 | 住宅、商业金融用地 | 895500 | 1020800 | 457800 | 553022.40 | 1.8 |
| 永春新区起步区土地储备项目 | 133.9 | 住宅、商业用地 | 211657 | 299610 | 191657 | 231521.65 | 1.3 |
| 东风大街北地块 | 64.51 | 商业及公益 | 174460.21 | 202053.05 | 27000 | 32616 | 6.20 |
| 长春新区北湖科济开发区2018年土地储备项目 | 558.76 | 商业、住宅、工业、仓储等用地 | 396638.00 | 469972.53 | 160000 | 193280.00 | 2.4 |
| 长春新区空港经技开发区2018年土地储备项目 | 2255.01 | 商业、物流、混合、兼容扩展用地 | 602256.00 | 823552.50 | 270000 | 326160.00 | 2.5 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|---------|-----------|------------|------------|---------|------------|-----|
| 分团与西部地块 | 39.89 | 绿地、二类居住用地 | 25498.63 | 83779.5 | 20000 | 24160 | 3.5 |
| 宽城区海尔大道西侧、甲五路南侧土地收储项目 | 13.6 | 居住、商业 | 9664.20 | 21760 | 8000 | 9664 | 2.3 |
| 合计 | 5827.27 | | 5370874.04 | 7268527.58 | 2261457 | 2731840.05 | |

综上所述，2018年吉林省长春市土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.3-6.2，项目收益可以覆盖融资成本。

长春市双阳区土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年长春市双阳区土地储备项目拟使用债券资金6.3亿元，涉及3个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。长春市双阳区位于吉林省中部、长春市区东南部。全区幅员面积1677平方公里，占长春市区总面积的46.8%。全区辖鹿乡、太平、齐家、双营4个乡镇，平湖、云山、山河、奢岭4个街道办事处，总人口38.89万，占长春市区总人口的13.7%。双阳1995年撤县设区，是长春市幅员面积最广、人口密度最小、生态环境最佳、自然资源最丰富、发展空间和发展潜力最大的新城区和长春城市副中心，也是国家命名的“中国梅花鹿之乡”。根据长春市双阳区总体发展布局和双阳区“十三五”规划，到2020年，长春市双阳区将初步建成洁净工业城、绿色宜居城、生态旅游城和都市农业先导区。

2015-2017年，双阳区分别实现一般公共预算收入5.34

亿元、6.63亿元和7.28亿元，政府性基金收入分别为2.68亿元、5.28亿元和4.64亿元。

长春市双阳区 2015 – 2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 214.88 | 228.00 | 250.60 |
| 一般预算收入（亿元） | 5.34 | 6.63 | 7.28 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.68 | 5.28 | 4.64 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 2.39 | 4.92 | 4.41 |
| 政府性基金支出（亿元） | 4.13 | 5.99 | 3.86 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 2.67 | 5.37 | 3.68 |

（二）具体情况。此次双阳区土地储备专项债券募集资金计划用于奢岭街道、双阳经济开发区等3个地块的土地储备项目。奢岭A地块项目、奢岭B地块项目位于长春市双阳区奢岭街道，该地块地理位置优越，主要规划用于市政配套基础设施或公益用地、居住用地和商业用地。按照长春市总体规划要求，奢岭街道是长春东南部发展带上住、职、游均衡发展生态型示范区域，是长吉一体化建设的核心区域，也是承载长春战略人口转移的第二居所，更是长春市未来发展空间最大的卫星城镇。奢岭的产业格局以文化印刷包装为主导的第二产业，向以都市农业、生态居住、康体休闲、科技教育等高端服务业为主导的第三产业转型。奢岭的生态环

境十分良好，北临净月潭国家森林公园，南接小天鹅湖，西抵新立城水库，自然风光秀丽，素有天然氧吧之称。已经成为宜居、宜游、宜兴业的特色产业经济平台，一区多园、高端服务业为主导的经济发展格局已经形成；双阳经济开发区 C 地块项目位于长春双阳区经济开发区，地块规划用于居住用地和商业用地二种。长春双阳经济开发区是 2003 年 6 月经吉林省人民政府批准成立的省级开发区，初始规划面积 18 平方公里，提升规划面积为 28.6 平方公里，处于长春半小时经济圈内，是长吉一体化开发开放战略中南部生态旅游产业带的重要节点，也是双阳区北部联结带重要组成部分。

长春市双阳区土地储备专项债券募投项目概况

| 序号 | 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|-------------------------|--|---|--|----------------|
| 1 | 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目 | 东至：长双烟铁路，南至：奢新公路，西至：奢岭街道棚改地块，北至：规划丙二十二路。 | 1、项目名称：长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目 2、建设单位：长春市双阳区土地收购储备中心 3、建设性质：新建 4、土地收储地点：长春市双阳区奢岭街道 4、项目建设时间：建设期为 36 个月，2018 年 3 月~2021 年 2 月 | 项目总投资 20534.08 万元，其中：征地安置补偿费用 6501.11 万元，土地征收补偿费用 8494.70 万元，场地平整建设费。443.05 万元，其他费用 56.46 万元，预备费用 774.77 万元，债券利息 4264.00 万元。 | 长春市双阳区土地收购储备中心 |
| 2 | 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目 | 东至：长双烟铁路，南至：规划乙二路，西至：奢岭街道棚改地 | 1、项目名称：长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目 2、建设单位：长春市双阳区土地收购储备中心 3、建设性质：新建 4、土地收储地点：长春市双阳 | 项目总投资 22684.31 万元，其中：征地安置补偿费用 4513.37 万元，土地征收补偿费用 12208.02 万元，场地平整建设 | 长春市双阳区土地收购储备中心 |

| | | | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|---|---|----------------|
| | | 块,北至: 奢新公路。 | 区奢岭街道 4、项目建设时间: 建设期为 36 个月, 2018 年 3 月~2021 年 2 月 | 费 356.01 万元, 其他费用 49.75 万元, 预备费用 856.36 万元, 债券利息 4700.80 万元。 | |
| 3 | 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目 | 东至东环路、南至大刘公路、西至规划六支路、北至规划一支路 | 1、项目名称: 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目 2、建设单位: 长春市双阳区土地收购储备中心 3、建设性质: 新建 4、土地收储地点: 长春双阳经济开发区 5、项目建设时间: 建设期为 36 个月, 2018 年 3 月~2021 年 2 月 | 项目总投资 19987.87 万元, 其中: 征地安置补偿费用 4591.86 万元, 土地征收补偿费用 10169.71 万元, 场地平整建设费 163.16 万元, 基础设施建设费 131.94 万元, 其他费用 43.58 万元, 预备费用 748.42 万元, 债券利息 4139.20 万元。 | 长春市双阳区土地收购储备中心 |

(三) 资金平衡情况。此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 180.2063 万平方米, 项目总投资合计 6.32 亿元, 其中自有资金 0.02 亿元, 项目专项债券融资 6.30 亿元。地块大部分将于 2021 年之后进行出让, 预计土地出让收入合计为 12.08 亿元。土地出让前, 项目融资还本付息资金通过财政拨款安排偿还。在融资成本测算方面, 以长春市双阳区土地收购储备中心项目奢岭 A 地块为例, 项目总投资 2.05 亿元, 预计未来土地出让收入 4.09 亿元, 此次拟发行 5 年期专项债券 2.05 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%, 预计总融资成本为 2.48 亿元, 预计土地出让收入对融资成本覆盖倍

为 1.7 倍。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次长春市双阳区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数在 1.6 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

长春市双阳区土地储备项目资金来源

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 | |
| 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目 | 2021 年-2023 年 | 20,534.08 | 20,534.08 | 34.08 | 20,500.00 | 24,764.00 |
| 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 B 地块项目 | 2021 年-2023 年 | 22,684.31 | 22,684.31 | 84.31 | 22,600.00 | 27,300.80 |
| 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目 | 2021 年-2023 年 | 19,987.87 | 19,987.87 | 87.87 | 19,900.00 | 24,039.20 |
| 合计 | | 63,206.26 | 63,206.26 | 206.26 | 63,000.00 | 76,104.00 |

长春市双阳区土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|-------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭 A 地块项目 | 2018 | | 20,500.00 | | 20,500.00 | | |
| | 2019 | 20,500.00 | | | 20,500.00 | 852.80 | 852.80 |
| | 2020 | 20,500.00 | | | 20,500.00 | 852.80 | 852.80 |
| | 2021 | 20,500.00 | | | 20,500.00 | 852.80 | 852.80 |
| | 2022 | 20,500.00 | | | 20,500.00 | 852.80 | 852.80 |
| | 2023 | 20,500.00 | | 20,500.00 | | 852.80 | 21,352.80 |
| | 合计 | | | | 20,500.00 | | 4,264.00 |
| 长春市双阳区土地 | 2018 | | 22,600.00 | | 22,600.00 | | |
| | 2019 | 22,600.00 | | | 22,600.00 | 940.16 | 940.16 |

| | | | | | | | |
|------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 收购储备中心奢岭B地块项目 | 2020 | 22,600.00 | | | 22,600.00 | 940.16 | 940.16 |
| | 2021 | 22,600.00 | | | 22,600.00 | 940.16 | 940.16 |
| | 2022 | 22,600.00 | | | 22,600.00 | 940.16 | 940.16 |
| | 2023 | 22,600.00 | | 22,600.00 | | 940.16 | 23,540.16 |
| | 合计 | | | 22,600.00 | | 4,700.80 | 27,300.80 |
| 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区C地块项目 | 2018 | | 19,900.00 | | 19,900.00 | | |
| | 2019 | 19,900.00 | | | 19,900.00 | 827.84 | 827.84 |
| | 2020 | 19,900.00 | | | 19,900.00 | 827.84 | 827.84 |
| | 2021 | 19,900.00 | | | 19,900.00 | 827.84 | 827.84 |
| | 2022 | 19,900.00 | | | 19,900.00 | 827.84 | 827.84 |
| | 2023 | 19,900.00 | | 19,900.00 | | 827.84 | 20,727.84 |
| | 合计 | | | 19,900.00 | | 4,139.20 | 24,039.20 |
| 总计 | | | | 63,000.00 | | 13,104.00 | 76,104.00 |

长春市双阳区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-----------------------|---------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭A地块项目 | 57.0341 | 市政配套基础设施或公益、居住、商业用地 | 20,500.00 | 40932.88 | 20,500.00 | 24,764.00 | 1.7 |
| 长春市双阳区土地收购储备中心奢岭B地块项目 | 72.3414 | 市政配套基础设施或公益、居住、商业用地 | 22,600.00 | 41,048.96 | 22,600.00 | 27,300.80 | 1.5 |

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------------------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 长春市双阳区土地收购储备中心长春双阳经济开发区 C 地块项目 | 50.8308 | 居住、商业用地 | 19,900.00 | 38,808.14 | 19,900.00 | 24,039.20 | 1.6 |
| 合计 | 180.2063 | | 63,000.00 | 120789.98 | 63,000.00 | 76,104.00 | 1.6 |

综上所述，2018 年，长春市双阳区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.6 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

长春市九台区土地储备

项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年长春市九台区土地储备项目拟使用债券资金9.4亿元，共涉及10片区。

二、项目情况

（一）区域情况。九台区为吉林省省会长春市市辖区之一，位于吉林省中部，西接长春市二道区、双阳区，东与吉林市昌邑区、永吉县接壤，是长春东大门，长春东部绿色生态屏障，哈长—长吉大十字战略主轴线节点城市，“一带一路”战略重要节点、长吉图开发开放先导区支撑腹地、长吉一体化都市区联带枢纽、国家级新区长春新区最主要的核心区域。九台区素有“吉林腹地明珠”、“凤珠之城”之称，被誉为“中国萨满文化之乡”、“中国满族剪纸艺术之乡”、“中国鹰猎文化之乡”、“北方苗木花卉之乡”，国家农村金融改革实验区、国家可持续发展实验区、国家知识产权强县工程示范区、全国科普示范县（市、区）。

吉林省单机最大、投资规模最大的华能九台电厂坐落于此。吉林省会机场——长春龙嘉国际机场位于吉林省长春市

九台区，该机场距长春市中心约 32 公里，是中国东北地区四大国际机场之一，东北亚航空枢纽门户，东北亚区域重要的航空交通枢纽，干线机场。此外，全国第三家，东北地区首家上市农商银行——吉林九台农村商业银行等一大批有影响力的高科技、创新型和成长型企业脱颖而出。

九台区正打造国际多彩文旅城、“中国北方四季山地玩都”，拥有初具规模景区 42 个，其中国家水利风景区 1 个(石头口门水库)，4A 级旅游景区 2 个(庙香山滑雪休闲旅游度假区、碧水庄园)，国家级旅游景区数量列全省第一，被评为吉林省首家旅游标准化试点区、首批“全国旅游综合改革试点城市”和“国家全域旅游示范区创建单位”。预计到“十三五”末，九台区将完成全面建设小康建设任务，力争把九台建设成为长春市宜业宜居的东部新城，成为全区经济和社会发展的一个重要增长点。

2015-2017 年，九台区分别实现一般公共预算收入 13.68 亿元、11.58 亿元和 12.53 亿元，政府性基金收入分别为 5.28 亿元、5.63 亿元和 4.93 亿元。

长春市九台区 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值(亿元) | 420 | 441 | 484.6 |
| 一般公共预算收入(亿元) | 13.68 | 11.58 | 12.53 |
| 政府性基金收入(亿元) | 5.28 | 5.63 | 4.93 |
| 其中:国有土地使用权出让收入(亿元) | 4.81 | 5.36 | 4.77 |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|------|
| 政府性基金支出（亿元） | 6.46 | 8.35 | 6.02 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 4.07 | 6.22 | 4.95 |

注：1. 因九台撤市设区，从 2016 年起财政体制变化，增加上划市级收入原因，表中体现一般公共预算收入减少，但实质上同口径呈上升趋势。

2. 由于九台区行政区划变更，空港开发区划至长春新区，自 2017 年起空港开发区国有土地出让收入缴入长春新区，表中国有土地出让收入减少，但同比呈上升趋势。

（二）具体情况。此次九台区政府土地储备专项债券共涉及九台城区周边 8 个地块及卡伦街道 2 个地块，共计 10 个地块。

主要包括：长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目；长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九

德公路以东地块2018年政府土地储备项目和长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018年政府土地储备项目；长春市九台区卡伦双泉村六社地块2018年政府土地储备项目等10个项目。

九台区土地储备项目的实施，将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的社会、经济、环境的效益最大化具有十分重要的意义。

长春市九台区土地储备专项债券募投项目概况

| 序号 | 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|---|------------------------------|---|---------------------------|------------------|
| 1 | 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块2018年政府土地储备项目 | 技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北 | 地块现为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚、菜地，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地、公园绿地、交通场站用地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 2 | 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018年政府土地储备项目 | 福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西 | 地块现为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚、菜地，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地、公园绿地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |

| 序号 | 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|---|--------------------------------|---|---------------------------|------------------|
| 3 | 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目 | 福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西 | 地块现为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚、菜地，周边配套拟规划完善，未来规划为居住用地、商业设施用地、公园绿地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 4 | 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东 | 地块现为苗木大棚、菜地，周边配套拟规划完善，未来规划为商业设施用地、公园绿地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 5 | 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 规划四道街以北、益民路以东 | 地块现为棚户居民区、苗木、大棚、菜地，周边配套拟规划完善，未来规划为居住用地、商业设施用地、公园绿地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 6 | 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东 | 地块现为棚户居民区、苗木、蔬菜大棚、菜地，周边配套拟规划完善，未来规划为居住用地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 7 | 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北 | 地块现为苗木大棚、菜地、鱼池，周边配套拟规划完善，未来规划为文化设施用地；其他服务设施用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 8 | 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东 | 地块现为棚户居民区、苗木大棚、水田，周边配套拟规划完善，未来规划为行政办公用地、公园绿地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |

| 序号 | 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|---|--|---|---------------------------|------------------|
| 9 | 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018年政府土地储备项目 | 卡伦和气村地块（位于卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北） | 地块现为棚户居民区、旱田、菜地、鱼池、草地，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地；公园绿地；交通用地；教育科研用地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |
| 10 | 长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018年政府土地储备项目 | 卡伦双泉村6社地块 | 地块现为棚户居民区、旱田，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地；公园绿地；商业用地；教育用地。 | 土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。 | 长春市九台区土地收购储备交易中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 10 宗地块计划收储土地面积合计 201.45 万平方米，项目总投资合计 9.86 亿元，其中自有资金 0.46 亿元，项目专项债券融资 9.4 亿元。地块大部分将于 2020 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 21.96 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让金安排偿还。在融资成本测算方面，以长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目为例，该项目总投资 1.67 亿元，预计土地出让收入 3.03 亿元，此次发行债券 1.63 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 25%，即利率水平为 4.16%，预计到期本息 1.97 亿元。该项目总融资成本约为 1.97 亿元，预计土地出让收入对融资成

本覆盖倍数为 1.54。同理，综合考虑九台区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次九台区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.2-2.6，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

长春市九台区土地储备项目资金来源

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 | |
| 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 2021—2023 年 | 16728.40 | 16728.40 | 418.40 | 16310 | 19702.48 |
| 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目 | 2021—2023 年 | 9586.82 | 9586.82 | 356.82 | 9230 | 11149.84 |
| 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020—2023 年 | 11841.98 | 11841.98 | 191.98 | 11650 | 14073.20 |
| 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划 C 路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020—2023 年 | 4360.42 | 4360.42 | 360.42 | 4000 | 4832.00 |
| 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020—2023 年 | 9389.92 | 9389.92 | 269.92 | 9120 | 11016.96 |

| 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 | |
| 目 | | | | | | |
| 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020—2023 年 | 7920.94 | 7920.94 | 20.94 | 7900 | 9543.20 |
| 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 2021—2023 年 | 13147.57 | 13147.57 | 437.57 | 12710 | 15353.68 |
| 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020—2023 年 | 3202.00 | 3202.00 | 122.00 | 3080 | 3720.64 |
| 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 年政府土地储备项目 | 2022—2023 年 | 13727.17 | 13727.17 | 1227.17 | 12500 | 15100.00 |
| 长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 年政府土地储备项目 | 2022—2023 年 | 8663.26 | 8663.26 | 1163.26 | 7500 | 9060.00 |
| 合计 | | 98568.48 | 98568.48 | 4568.48 | 94000 | 113552.00 |

长春市九台区土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|--------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 长春市九台区技工学校以西、实验高中以 | 2018 | | 16310 | | 16310 | | |
| | 2019 | 16310 | | | 16310 | 678.50 | 678.50 |

| | | | | | | | |
|---|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 东、干渠以南、佳隆小区以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 2020 | 16310 | | | 16310 | 678.50 | 678.50 |
| | 2021 | 16310 | | | 16310 | 678.50 | 678.50 |
| | 2022 | 16310 | | | 16310 | 678.50 | 678.50 |
| | 2023 | 16310 | | 16310 | | 678.50 | 16988.50 |
| | 合计 | | | 16310 | | 3392.48 | 19702.48 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 9230 | | 9230 | | |
| | 2019 | 9230 | | | 9230 | 383.97 | 383.97 |
| | 2020 | 9230 | | | 9230 | 383.97 | 383.97 |
| | 2021 | 9230 | | | 9230 | 383.97 | 383.97 |
| | 2022 | 9230 | | | 9230 | 383.97 | 383.97 |
| | 2023 | 9230 | | 9230 | | 383.97 | 9613.97 |
| | 合计 | | | 9230 | | 1919.84 | 11149.84 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 11650 | | 11650 | | |
| | 2019 | 11650 | | | 11650 | 484.64 | 484.64 |
| | 2020 | 11650 | | | 11650 | 484.64 | 484.64 |
| | 2021 | 11650 | | | 11650 | 484.64 | 484.64 |
| | 2022 | 11650 | | | 11650 | 484.64 | 484.64 |
| | 2023 | 11650 | | 11650 | | 484.64 | 12134.64 |
| | 合计 | | | 11650 | | 2423.20 | 14073.20 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 4000 | | 4000 | | |
| | 2019 | 4000 | | | 4000 | 166.40 | 166.40 |
| | 2020 | 4000 | | | 4000 | 166.40 | 166.40 |
| | 2021 | 4000 | | | 4000 | 166.40 | 166.40 |
| | 2022 | 4000 | | | 4000 | 166.40 | 166.40 |
| | 2023 | 4000 | | 4000 | | 166.40 | 4166.40 |
| | 合计 | | | 4000 | | 832.00 | 4832.00 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 9120 | | 9120 | | |
| | 2019 | 9120 | | | 9120 | 379.39 | 379.39 |
| | 2020 | 9120 | | | 9120 | 379.39 | 379.39 |
| | 2021 | 9120 | | | 9120 | 379.39 | 379.39 |
| | 2022 | 9120 | | | 9120 | 379.39 | 379.39 |
| | 2023 | 9120 | | 9120 | | 379.39 | 9499.39 |
| | 合计 | | | 9120 | | 1896.96 | 11016.96 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |

| | | | | | | | |
|--|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 7900 | | 7900 | | |
| | 2019 | 7900 | | | 7900 | 328.64 | 328.64 |
| | 2020 | 7900 | | | 7900 | 328.64 | 328.64 |
| | 2021 | 7900 | | | 7900 | 328.64 | 328.64 |
| | 2022 | 7900 | | | 7900 | 328.64 | 328.64 |
| | 2023 | 7900 | | 7900 | | 328.64 | 8228.64 |
| | 合计 | | | 7900 | | 1643.20 | 9543.20 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 12710 | | 12710 | | |
| | 2019 | 12710 | | | 12710 | 528.74 | 528.74 |
| | 2020 | 12710 | | | 12710 | 528.74 | 528.74 |
| | 2021 | 12710 | | | 12710 | 528.74 | 528.74 |
| | 2022 | 12710 | | | 12710 | 528.74 | 528.74 |
| | 2023 | 12710 | | 12710 | | 528.74 | 13238.74 |
| | 合计 | | | 12710 | | 2643.68 | 15353.68 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 3080 | | 3080 | | |
| | 2019 | 3080 | | | 3080 | 128.13 | 128.13 |
| | 2020 | 3080 | | | 3080 | 128.13 | 128.13 |
| | 2021 | 3080 | | | 3080 | 128.13 | 128.13 |
| | 2022 | 3080 | | | 3080 | 128.13 | 128.13 |
| | 2023 | 3080 | | 3080 | | 128.13 | 3208.13 |
| | 合计 | | | 3080 | | 640.64 | 3720.64 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 12500 | | 12500 | | |
| | 2019 | 12500 | | | 12500 | 520.00 | 520.00 |
| | 2020 | 12500 | | | 12500 | 520.00 | 520.00 |
| | 2021 | 12500 | | | 12500 | 520.00 | 520.00 |
| | 2022 | 12500 | | | 12500 | 520.00 | 520.00 |
| | 2023 | 12500 | | 12500 | | 520.00 | 13020.00 |
| | 合计 | | | 12500 | | 2600.00 | 15100.00 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 年政府土地储备项目 | 2018 | | 7500 | | 7500 | | |
| | 2019 | 7500 | | | 7500 | 312.00 | 312.00 |
| | 2020 | 7500 | | | 7500 | 312.00 | 312.00 |
| | 2021 | 7500 | | | 7500 | 312.00 | 312.00 |
| | 2022 | 7500 | | | 7500 | 312.00 | 312.00 |
| | 2023 | 7500 | | 7500 | | 312.00 | 7812.00 |

| | | | | | | | |
|----|----|--|--|----------|--|----------|-----------|
| | 合计 | | | 7500 | | 1560.00 | 9060.00 |
| 总计 | | | | 94000.00 | | 19552.00 | 113552.00 |

长春市九台区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---|--------|------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|
| 长春市九台区技工学校以西、实验高中以东、干渠以南、佳隆小区以北地块2018年政府土地储备项目 | 16.50 | 居住用地、公园绿地、交通场站用地 | 16728.40 | 30343.25 | 16310.00 | 19702.48 | 1.5 |
| 长春市九台区福星大街以南、福临大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018年政府土地储备项目 | 14.45 | 居住用地、公园绿地 | 9586.82 | 19273.64 | 9230.00 | 11149.84 | 1.7 |
| 长春市九台区福临大街以南、南苑大街以北、中央大街以东、规划健康路以西地块2018年政府土地储备项目 | 12.28 | 居住用地、商业设施用地、公园绿地 | 11841.98 | 18172.13 | 11650.00 | 14073.20 | 1.3 |
| 长春市九台区文体中心以南、规划中号路以北、规划甲路以西、规划C路以东地 | 6.65 | 商业设施用地、公园绿地 | 4360.42 | 12441.42 | 4000.00 | 4832.00 | 2.6 |

| | | | | | | | |
|--|-------|-----------------------|----------|----------|----------|----------|-----|
| 块 2018 年政府土地储备项目 | | | | | | | |
| 长春市九台区规划四道街以北、益民路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 4.14 | 居住用地、商业设施用地、公园绿地 | 9389.92 | 13490.07 | 9120.00 | 11016.96 | 1.2 |
| 长春市九台区南部商贸城北侧、小南河以南、前进路以西、逸品新洲以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 6.63 | 居住用地 | 7920.94 | 14644.34 | 7900.00 | 9543.20 | 1.5 |
| 长春市九台区规划三号路以南、九德公路以东、水渠以北地块 2018 年政府土地储备项目 | 13.81 | 文化设施用地、其他服务设施用地 | 13147.57 | 24570.63 | 12710.00 | 15353.68 | 1.6 |
| 长春市九台区党校以南、规划三号路以北、规划 C 路以西、九德公路以东地块 2018 年政府土地储备项目 | 5.11 | 行政办公用地、公园绿地 | 3202.00 | 5892.00 | 3080.00 | 3720.64 | 1.6 |
| 长春市九台区卡伦和气村地块（卡伦老街以南、卡伦湖大街以东、乙二街以西、长图铁路以北）2018 年政府土地储备项目 | 79.96 | 居住用地；公园绿地；交通用地；教育科研用地 | 13727.17 | 48071.95 | 12500.00 | 15100.00 | 3.2 |
| 长春市九台区卡伦双泉村六社地块 2018 年政府土地储备 | 41.94 | 居住用地；公园绿地；商业用地； | 8663.26 | 32672.40 | 7500.00 | 9060.00 | 3.6 |

| | | | | | | | |
|----|--------|------|----------|-----------|--------------|---------------|--|
| 项目 | | 教育用地 | | | | | |
| 合计 | 201.45 | -- | 98568.48 | 219571.83 | 94000.0 0 | 113552.0 0 | |

综上所述，2018 年长春市九台区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.2-2.6,项目收益可以覆盖融资成本。

农安县土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年农安县土地储备项目拟使用专项债券资金10亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

(一) 区域情况。农安县隶属吉林省长春市，位于松辽平原腹地。东临德惠市，南接省城长春市，西以公主岭市和长岭县为邻，北与松原市接壤。农安古城始建于古夫余（扶余）国，古称黄龙府，为北方重镇，境内平原辽阔，工农业发达。全县幅员面积5400平方公里，辖4个街道、22个乡镇，包括3个省级工业园区，3个市级工业园区，377个行政村，总人口120万。农安县位于吉林省西部生态经济，在大长春都市圈一小时经济圈内，是长吉图国家战略向西延伸的重要支点，是哈长城市群、长东北及长春中部创新转型核心区的交集地区。

2015-2017年，农安县分别实现一般公共预算收入23.67亿元、24.55亿元和24.55亿元；政府性基金收入分别为8.44亿元、12.54亿元和13.01亿元。

农安县 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 405.5 | 430.7 | 471.8 |
| 一般预算收入（亿元） | 23.67 | 24.55 | 24.55 |
| 政府性基金收入（亿元） | 8.44 | 12.54 | 13.01 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 5.44 | 2.88 | 10.34 |
| 政府性基金支出（亿元） | 13.03 | 19.29 | 14.95 |
| 其中：国有土地使用权出让支出及对应专项债券收入安排的支出（亿元） | 7.07 | 12.73 | 11.57 |

（二）具体情况。此次吉林省农安县土地储备专项债券募集资金计划用于农安县土地储备前期开发项目——农安县农安镇南部城区的土地储备项目，项目区占地面积 350 万平方米。主要建设内容包括：350 万平方米土地征收与安置；基础设施建设（“五通一平”），主要包括：道路工程、给排水工程、电力工程、通讯工程及场地平整。利用拟发行土地收储专项债券融资，完成项目区的征收、拆迁及前期开发，通过经营性用地的有偿出让，偿还收储资金并最终实现城市综合开发，提高土地利用率，增加土地收益，将加强国有资产有效经营管理，增强政府宏观调控能力。

农安县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 |
|-----------|---------------------------|---|--|-------------|
| 农安镇南部城区地块 | 东至伊通河，南至群众村，西至站前街，北至滨河南路。 | 通过对项目区的征收、拆迁及前期开发，通过经营性用地的有偿出让，偿还收储资金并最终实现城市综合开发，提高土地利用率，增加土地收益，加强国有资产有效经营管理，增强政府宏观调控能力 | 2018 年计划支付 3 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 农安县土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 1 宗地块计划收储土地面积合计 350 万平方米，项目总投资合计 16.06 亿元，其中：征地补偿费用：8.20 亿元；土地整理费 0.53 亿元，基础设施建设费用 5.05 亿元，建设期利息 2.08 亿元，其他费用 0.20 亿元。

融资方案：建设单位自筹资金 6.06 亿元，占项目总投资的 37.73%，土地储备专项债券融资 10 亿元，占项目总投资的 62.27%。

项目地块大部分将于 2020 年之后进行出让，预计土地出让收入为 22.96 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让金安排偿还。此次拟发行 5 年期专项债券 10 亿元。本期专项债券利率按 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%，预计总融资成本为 12.08 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.90 倍。

农安县土地储备项目资金来源

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 | |
| 农安县土地储备前期开发项目 | 2020年之后 | 160601.76 | 160601.76 | 60601.76 | 100000 | 120800 |
| 合计 | | 160601.76 | 160601.76 | 60601.76 | 100000 | 120800 |

农安县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 农安县土地储备前期开发项目 | 2018 | | 100000 | | 100000 | | |
| | 2019 | 100000 | | | 100000 | 4160 | 4160 |
| | 2020 | 100000 | | | 100000 | 4160 | 4160 |
| | 2021 | 100000 | | | 100000 | 4160 | 4160 |
| | 2022 | 100000 | | | 100000 | 4160 | 4160 |
| | 2023 | 100000 | | 100000 | | 4160 | 104160 |
| | 合计 | | | | 100000 | | 20800 |
| 总计 | | | | 100000 | | 20800 | 120800 |

农安县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---------------|--------|----------|-----------|-----------|--------|--------|-----------------|
| 农安县土地储备前期开发项目 | 350 | 商业、住宅及其他 | 160601.76 | 229622.40 | 100000 | 120800 | 1.90 |

| | | | | | | | |
|---|--|----|--|--|--|--|--|
| 目 | | 用地 | | | | | |
|---|--|----|--|--|--|--|--|

综上所述，2018年农安县土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.90，项目收益可以覆盖融资成本。

2018 年长春市榆树市土地储备 专项债券项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

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）期限为 5 年，发行总额为 1.5 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目情况

（一）区域情况

榆树市是长春市下辖县级市，地处松辽平原腹地，在长春、吉林、哈尔滨三市构成的三角区中心；地处吉林省中北部，是吉林省人口最多的县级市。北及东北黑龙江省五常市和双城市为邻，西与扶余市和德惠市相连，南于舒兰市接壤。榆树市是吉林省著名的产粮大县，全国重点商品粮基地，连续八年荣获全国粮食生产先进县（市）标兵单位，全国 50 个现代农业示范区之一，农业资源丰富。榆树市的粮食产量占长春市的 1/3，吉林省的 1/10，全国的 1/180，被誉为“天下第一粮仓”。

全市人民在市委、市政府的正确领导下，深入贯彻落实

科学发展观，紧紧围绕“一个中心、五大基地”发展战略，抢抓机遇，开拓进取，攻坚克难，奋力推进吉林省北部区域性中心城市建设，较好地完成了“十二五”确定的各项指标任务，经济社会发展和改革开放等各项工作取得显著成就，综合实力跃上新台阶。现代农业取得了明显进步。农业向科技化、智慧化、规模化、设施化、品牌化方向发展。新型工业化体系初步建立，形成了生物化工、食品两个特色资源加工集群。聚乳酸基地、北方白酒基地品牌效应逐步显现。现代服务业取得长足进展。现代物流、信息服务、电子商务、城乡连锁、城市综合体、旅游休闲、金融保险、职业教育等服务业发展迅猛，航空服务业顺利推进，传统服务业逐步向区域性、便民化、特色化方向转型升级。城镇改造建设迈上新台阶。榆树与五棵树编制了新的城市规划，现代城市的骨架与基础设施已经形成，城市承载能力向区域性中心城市规模提升。一批重点镇进入新型城镇化行列，居民逐步享受现代城镇新生活。交通基础设施逐年改造升级，农村硬化路由村村通向屯屯通努力，高等级公路干线工程开始启动。通用航空园的建设，开创了榆树航空服务业的历史。智慧城市试点，大大加快了城乡信息化步伐。一批生态环保项目建成投入使用，为建设生态宜居城市奠定了基础。集中供热率、气化率迅速提升，城市大部分居民使用了清洁能源。城市绿化覆盖率达到 30%。幸福榆树建设计划全面推进，民生质量逐年提升。

2015-2017年，榆树市分别实现一般公共预算收入 8.8 亿元、9.3 亿元和 10.0 亿元，政府性基金收入分别为 5.3 亿元、3.5 亿元和 4.2 亿元。

长春市榆树市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 406 | 408 | 433 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 8.8 | 9.3 | 10.0 |
| 政府性基金收入（亿元） | 5.3 | 3.5 | 4.2 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 4.8 | 3.0 | 3.8 |
| 政府性基金支出（亿元） | 7.2 | 5.5 | 5.2 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 5.1 | 3.7 | 4.6 |

（二）项目情况

此次榆树市政府土地储备专项债券募集资金计划用于 2018 年榆树市土地收储项目，共涉及榆树市城区周边 4 个地块及大岭镇义山村 1 个地块，秀水镇苏家村 1 个地块，八号镇大岗村 1 个地块，共计 7 个地块。

主要包括：榆树市 SC18001 地块，现为大岭镇义山村砖厂，地块位于林带以南，旱地以北，旱地以东，村村通水泥路以西；榆树市 SC18002 地块，地块位于榆树市环城工业集中区八家子村境内，拟规划为环城乡八家村豆制品厂，四周为环城工业区园区道路；榆树市 SC18003 地块，现为秀水镇苏家村砖厂，地块位于旱地以南，农村道路以北，老厂区以东，林地以西；榆树市 SC18004 地块，现为八号镇大岗村砖厂，地块

位于林地以东，其他三侧均临旱地；榆树市 SC18005 地块，地块位于华昌街道，规划路 1 以南，规划路 2 以北，普阳街以西，新民大街以东；榆树市 SC18006 地块，地块位于华昌街道，规划路以南，六号路以北，普阳街以西，新民大街以东。榆树市 SC18007 地块，现为榆树苗圃，地块位于榆树北外环路以南，北门村以北，繁荣大街以东，工农大街以西。共计 7 个地块。

长春市榆树市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 |
|-------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---------------|
| 2018 年长春市榆树市 SC18001 地块土地储备项目 | 林带以南，旱地以北，旱地以东，村村通水泥路以西 | 地块现为大岭镇义山村砖厂，周边公建配套规划完善，未来规划为三等二级工业用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |
| 2018 年长春市榆树市 SC18002 地块土地储备项目 | 四周为环城工业区园区道路 | 地块位于榆树市环城工业集中区，现为旱地，周边公建配套建设完善，拟规划为环城乡八家村豆制品厂，三级工业用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |
| 2018 年长春市榆树市 SC18003 地块土地储备项目 | 旱地以南，农村道路以北，老厂区以东，林地以西 | 地块现址为秀水镇苏家村砖厂，周边公建配套规划完善，未来规划为五等二级工业用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |
| 2018 年长春市榆树市 SC18004 地块土地储备项目 | 林地以东，其他三侧均临旱地 | 地块现为八号镇大岗村砖厂，周边公建配套拟规划完善，未来规划为四等二级工业 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中 |

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------|
| | | 用地。 | | 心 |
| 2018年长春市榆树市 SC18005 地块土地储备项目 | 位于华昌街道，规划路1以南，规划路2以北，普阳街以西，新民大街以东 | 地块现为旱田耕地，周边公建配套规划完善，未来规划为四级居住用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |
| 2018年长春市榆树市 SC18006 地块土地储备项目 | 位于华昌街道，规划路以南，六号路以北，普阳街以西，新民大街以东 | 地块现为耕地，周边公建配套规划完善，未来规划为四级居住用地、公园水面。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |
| 2018年长春市榆树市 SC18007 地块土地储备项目 | 榆树北外环路以南，北门村以北，繁荣大街以东，工农大街以西 | 现为榆树苗圃，地块现为林地，周边公建配套规划完善，未来规划为三级居住用地。 | 土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 榆树市土地收购储备交易中心 |

（三）资金平衡情况

此次债券发行对应的 7 宗地块计划收储土地面积合计 77.17 万平方米，项目总投资合计 1.55 亿元，其中自有资金 0.05 亿元，项目专项债券融资 1.5 亿元。地块大部分将于 2020 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 2.86 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过国有土地使用权出让金安排偿还。在融资成本测算方面，以榆树市 SC18001 地块为例，该地块项目总投资 0.12 亿元，预计土地出让收入 0.19 亿元，此次发行债券 0.11 亿元。假设债券利率为 5 年期国债

收益率上浮约 25%，即利率水平为 4.16%，预计到期本息 0.13 亿元。该项目总融资成本约为 0.13 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.4。同理，综合考虑榆树市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次榆树市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.2—2.7，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

长春市榆树市土地储备项目资金来源

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 | |
| 2018 年长春市榆树市 SC18001 地块土地储备项目 | 2020—2023 年 | 1227.58 | 1227.58 | 127.58 | 1100 | 1328.80 |
| 2018 年长春市榆树市 SC18002 地块土地储备项目 | 2020—2023 年 | 3066.74 | 3066.74 | 66.74 | 3000 | 3624.00 |
| 2018 年长春市榆树市 SC18003 地块土地储备项目 | 2020—2023 年 | 860.40 | 860.40 | 60.40 | 800 | 966.40 |

| 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 | |
| 2018年长春市榆树市SC18004地块土地储备项目 | 2020—2023年 | 1394.38 | 1394.38 | 94.38 | 1300 | 1570.40 |
| 2018年长春市榆树市SC18005地块土地储备项目 | 2020—2023年 | 2916.67 | 2916.67 | 16.67 | 2900 | 3503.20 |
| 2018年长春市榆树市SC18006地块土地储备项目 | 2020—2023年 | 3184.75 | 3184.75 | 84.75 | 3100 | 3744.80 |
| 2018年长春市榆树市SC18007地块土地储备项目 | 2020—2023年 | 2887.42 | 2887.42 | 87.42 | 2800 | 3382.40 |
| 合计 | | 15537.94 | 15537.94 | 537.94 | 15000.00 | 18120.00 |

长春市榆树市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 2018年长春市榆树市SC18001地块 | 2018 | | 1100 | | 1100 | | |
| | 2019 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2020 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |

| | | | | | | | |
|----------------------------|------|----------------|----------------|------------|----------------|------------|--------------|
| 土地储备项目 | 2021 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2022 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2023 | 1100 | | 1100 | | 45.76 | 1145.76 |
| | 合计 | | | 1100 | | 228.80 | 1328.8 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018年长春市榆树市SC18002地块土地储备项目 | 2018 | | 3000 | | 3000 | | |
| | 2019 | 3000 | | | 3000 | 124.8 | 124.8 |
| | 2020 | 3000 | | | 3000 | 124.8 | 124.8 |
| | 2021 | 3000 | | | 3000 | 124.8 | 124.8 |
| | 2022 | 3000 | | | 3000 | 124.8 | 124.8 |
| | 2023 | 3000 | | 3000 | | 124.8 | 3124.8 |
| | 合计 | | | 3000 | | 624.00 | 3624.00 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018年长春市榆树市SC18003地块土地储备项目 | 2018 | | 800 | | 800 | | |
| | 2019 | 800 | | | 800 | 33.28 | 33.28 |
| | 2020 | 800 | | | 800 | 33.28 | 33.28 |
| | 2021 | 800 | | | 800 | 33.28 | 33.28 |
| | 2022 | 800 | | | 800 | 33.28 | 33.28 |
| | 2023 | 800 | | 800 | | 33.28 | 833.28 |
| | 合计 | | | 800 | | 166.40 | 966.40 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018年长春市榆树市SC18004地块土地储备项目 | 2018 | | 1300 | | 1300 | | |
| | 2019 | 1300 | | | 1300 | 54.08 | 54.08 |
| | 2020 | 1300 | | | 1300 | 54.08 | 54.08 |
| | 2021 | 1300 | | | 1300 | 54.08 | 54.08 |
| | 2022 | 1300 | | | 1300 | 54.08 | 54.08 |
| | 2023 | 1300 | | 1300 | | 54.08 | 1354.08 |
| | 合计 | | | 1300 | | 270.40 | 1570.40 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018年长春市榆树市 | 2018 | | 2900 | | 2900 | | |
| | 2019 | 2900 | | | 2900 | 120.64 | 120.64 |

| | | | | | | | |
|--|------|----------------|----------------|------------|----------------|------------|--------------|
| SC18005 地块 土地储备项目 | 2020 | 2900 | | | 2900 | 120.64 | 120.64 |
| | 2021 | 2900 | | | 2900 | 120.64 | 120.64 |
| | 2022 | 2900 | | | 2900 | 120.64 | 120.64 |
| | 2023 | 2900 | | 2900 | | 120.64 | 3020.64 |
| | 合计 | | | 2900 | | 603.20 | 3503.20 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018 年长春 市榆树市 SC18006 地块 土地储备项目 | 2018 | | 3100 | | 3100 | | |
| | 2019 | 3100 | | | 3100 | 128.96 | 128.96 |
| | 2020 | 3100 | | | 3100 | 128.96 | 128.96 |
| | 2021 | 3100 | | | 3100 | 128.96 | 128.96 |
| | 2022 | 3100 | | | 3100 | 128.96 | 128.96 |
| | 2023 | 3100 | | 3100 | | 128.96 | 3228.96 |
| | 合计 | | | 3100 | | 644.80 | 3744.80 |
| 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 | 当年偿 还利息 | 当年还本 付息合计 |
| 2018 年长春 市榆树市 SC18007 地块 土地储备项目 | 2018 | | 2800 | | 2800 | | |
| | 2019 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2020 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2021 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2022 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2023 | 2800 | | 2800 | | 116.48 | 2916.48 |
| | 合计 | | | 2800 | | 582.40 | 3382.4 |
| 总计 | | | | 15000.00 | | 3120.00 | 18120.00 |

长春市榆树市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划 收储 面积 | 土地 规划 性质 | 项目资金 总需求 | 预计地块 出让收入 | 计划 发行 额 | 预计融资 成本 | 土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数 |
|------|----------------|----------------|-------------|--------------|---------------|------------|---------------------------------|
| | | | | | | | |

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|------------------------------------|--------|------------------|---------|----------|-------|---------|-----------------|
| 2018年长春市榆树市 SC18001 地块土地储备项目 | 10.13 | 三等二级工业用地 | 1227.58 | 1923.94 | 1100 | 1328.80 | 1.4 |
| 2018年长春市榆树市 SC18002 地块土地储备项目 | 12.53 | 三级工业用地 | 3066.74 | 4494.28 | 3000 | 3624.00 | 1.2 |
| 2018年长春市榆树市 SC18003 地块土地储备项目 | 7.07 | 四等二级工业用地 | 860.40 | 1272.49 | 800 | 966.40 | 1.3 |
| 2018年长春市榆树市 SC18004 地块土地储备项目 | 11.50 | 五等二级工业用地 | 1394.38 | 2300.66 | 1300 | 1570.40 | 1.5 |
| 2018年长春市榆树市 SC18005 地块土地储备项目 | 8.50 | 四级居住用地、公园绿地 | 2916.67 | 4712.63 | 2900 | 3503.20 | 1.3 |
| 2018年长春市榆树市 SC18006 地块土地储备项目 | 9.28 | 四级居住用地、公园绿地、公园水面 | 3184.75 | 4695.71 | 3100 | 3744.80 | 1.3 |

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|----------------------------|--------|-------------|----------|----------|-------|----------|-----------------|
| 2018年长春市榆树市SC18007地块土地储备项目 | 18.17 | 三级居住用地、公园绿地 | 2887.42 | 9225.68 | 2800 | 3382.40 | 2.7 |
| 合计 | 77.17 | -- | 15537.94 | 28625.39 | 15000 | 18120.00 | 1.5 |

综上所述，2018年长春市榆树市土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.2—2.7，项目收益可以覆盖融资成本。

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）吉林 市项目收益与融资自求平衡方案

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）吉林市拟发行总额为 32.9 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。吉林市使用本期土地储备债券资金情况是：吉林市本级使用 19.1 亿元，桦甸市使用 9.6 亿元，磐石市使用 4.2 亿元。具体情况是：

吉林市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

吉林市本级本次拟使用专项债券资金 19.1 亿元，共涉及 7 个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。吉林市区位优势明显，产业基础坚实，创新氛围浓厚，开放条件优越，承载能力较强。吉林市地处东北地理中心，自古就是三省通衢，明清时期是东北的军事、经济重镇。吉林市是吉林省第二大城市，也是东北亚经济圈和长吉图开发开放先导区的重要城市，同时也是老工业基地城市。经过多年不懈的建设发展，境内公路、铁路、民航四通八达，可直达多个中心城市，其中公路、铁路密度均超过全国平均水平，吉林市已经成为东北运输方式齐全的五大综合性交通枢纽之一。同时拥有完备的海关，商检和陆路口岸，进出口业务运行方便快捷。在当今世界经济全球化和区域经济一体化、地缘政治逐步让位于地缘经济发展趋势不断强化的大背景下，中国东北正成为东北亚地缘经济活动的枢纽，吉林市将依托东北亚经济圈，借助长吉图开放先导区开发的东风，努力建设成东北亚经济圈重要城市和长吉图开放先导

区战略连接的中心城市。

2015-2017年，吉林市分别实现一般公共预算收入91亿元、94.5亿元和77.7亿元，政府性基金收入分别为31.1亿元、22.2亿元和23.6亿元。

吉林市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| 吉林地区生产总值(亿元) | 2394 | 2454 | 2303 |
| 一般公共预算收入(亿元) | 91 | 94.5 | 77.7 |
| 政府性基金收入(亿元) | 31.1 | 22.2 | 23.6 |
| 其中:国有土地使用权出让收入(亿元) | 25.4 | 17.7 | 19.6 |
| 政府性基金支出(亿元) | 35.9 | 32.3 | 21.5 |
| 其中:国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出(亿元) | 28.6 | 21.4 | 15.5 |

(二)具体情况。此次吉林市土地储备专项债券募集资金计划用于船营区、中新食品区等7个地块的土地储备项目。高速公路南出口土地储备项目、龙潭区金珠镇地块土地储备项目等7个项目所在区域定位为创新经济发展示范区、特色小镇示范区、新一轮东北振兴示范区、体制机制改革先行区、辐射哈长城市群的经济增长示范区、创新经济发展示范区、中国首批农业对外开放合作试验区，主要规划用于居住、商业发展等。高速公路南出口地块位于船营区，该区域是东

北高速公路网的核心区，又是长吉高速公路引线区，从高速公路到长春仅 40 分钟，距长春龙嘉国际机场 60 公里，形成了内外畅通、纵横交错、四通八达的交通网络。吉林中新食品区商住一期土地储备地块是“中国首批农业对外开放合作试验区建设试点”、是国家质检总局确认的“中国进出口农产品质量安全示范基地”，是新加坡农粮畜牧局确认的“海外绿色农产品进口基地”，是国家现代农业示范区。目前，上述土地储备项目已经通过吉林市建筑设计院有限责任公司完成可行性研究报告，项目建成后将进一步改善区域生态环境，提高居民居住水平，改变城市面貌，加快吉林市总体建设，推动与其他县市共进发展，推进长吉图开放先导区总体发展和产业布局。

吉林市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 |
|-----------------|----------------------------|---|--|-------------------|
| 高速公路南出口地块土地储备项目 | 东至解放西路，南至外环线，西至自然路，北至欢喜岭街。 | 项目位于吉林市船营区解放西路，高速公路南出口，交通便利，教育资源优势明显，发展潜力巨大，主要规划为住宅及商业。 | 2018 年投入 3 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心 |
| 龙潭区金珠镇地块土地储备项目 | 吉林市龙潭区金珠镇 30 公顷土地。 | 项目位于吉林市龙潭区金珠镇，距吉林市区十公里，未来小城镇建设发展潜力巨大，主要规划为住宅及商业。 | 2018 年投入 0.5 亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心 |
| 南部新城地块土地储备项目 | 东至规划吉林大街，南至小白山，西至规划白山大街。 | 项目位于吉林市丰满区红旗街区，是吉林市旅游服务区、生态宜居区、新兴 | 2018 年投入 3 亿元，剩余土地整理储备费用根据土 | 吉林市土地和矿业权收购储备交易中心 |

| | | | | |
|---------------------------------------|--|--|---|-------------------------------|
| 备项目 | 街,北至松花江。 | 人居新城,发展潜力巨大,主要规划为住宅及商业。 | 地收储及出让进度支付。 | |
| 东山区 域地块 土地储 备项目 | 西至人民大 剧院,南至 宜山路,西 东至建华村, 北至东山街。 | 项目位于吉 林市东山区 域,是文化体 育发展核心 区,第二十四 届中国金鸡 百花电影节 举办于此,发 展潜力巨大, 主要规划为 住宅及商业。 | 2018年投入 1.5亿元,剩 余土地整理 储备费用根 据土地收储 及出让进度 支付。 | 吉林市土地 和矿业权收 购储备交易 中心 |
| 工业退 二进三 地块土 地储备 项目 | 吉林市高新 区 45 公顷 土地。 | 项目位于吉 林市高新区, 是吉林市战 略性新兴产 业区和高新 技术企业集 中区,发展潜 力巨大,主要 规划为住宅 及商业。 | 2018年投入 7亿元,剩 余土地整理 储备费用根 据土地收储 及出让进度 支付。 | 吉林市土地 和矿业权收 购储备交易 中心 |
| 新生街 2 号地 块土地 储备项 目 | 东至规划秀 水街,南至 规划口岸街, 西至爱民路, 北至原毛纺 厂厂区。 | 项目位于吉 林市船营区 新生街,交通 便利,教育资 源优势明显, 发展潜力巨 大,主要规划 为住宅及商 业。 | 2018年投入 2.6亿元,剩 余土地整理 储备费用根 据土地收储 及出让进度 支付。 | 吉林市土地 和矿业权收 购储备交易 中心 |
| 吉林中 新食品 区商住 一期土 地储备 项目 | 东至百胜街, 西至古城大 街,南至原 302 国道,北 至新 302 国 道。 | 项目位于吉 林中新食品 区核心区范 围内,新老 302 国道之 间,地理位置 优越,发展潜 力巨大,主要 规划为住宅 及商业等。 | 2018年投入 1.5亿元,剩 余土地整理 储备费用根 据土地收储 及出让进度 支付。 | 永吉县国有 土地收购储 备中心 |

(三) 资金平衡情况。此次债券发行对应的 7 宗地块计划收储土地面积合计 248.2 万平方米,项目总投资合计 39 亿元,其中自有资金 20.6 亿元,项目专项债券融资 19.1 亿元。地块大部分将于 2 年之后进行出让,预计土地出让收入合计为 67.71 亿元。土地出让前,项目融资还本付息资金通过其他土地出让收入安排偿还。在融资成本测算方面,以高速公路南出口地块土地储备项目为例,该项目总投资 5.1 亿元,预计未来土地出让收入 7.82 亿元,此次拟发行 5 年期专项债券 3 亿元。假设债券利率按 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数上浮约 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 3.62 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为 2.16。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次吉林市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.45-12.47，项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。

吉林市土地储备项目资金来源

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 | |
| 高速公路南出口地块土地储备项目 | 2020 年 | 51046 | 51046 | 21046 | 30000 | 36240 |
| 龙潭区金珠镇地块土地储备项目 | 2020 年 | 60058 | 60058 | 55058 | 5000 | 6040 |
| 南部新城地块土地储备项目 | 2020 年 | 88046 | 88046 | 58046 | 30000 | 36240 |
| 东山区域地块土地储备项目 | 2020 年 | 57750 | 57750 | 42750 | 15000 | 18120 |
| 工业退二进三地块土地储备项目 | 2020 年 | 90048 | 90048 | 20048 | 70000 | 84560 |
| 新生街 2 号地块土地储备项目 | 2020 年 | 34000 | 34000 | 8000 | 26000 | 31408 |
| 吉林中新食品区商住一期地块土地储备项目 | 2019 年 | 16445 | 16445 | 1445 | 15000 | 18120 |

| | | | | | | |
|----|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | | 397393 | 397393 | 206393 | 191000 | 230728 |
|----|--|--------|--------|--------|--------|--------|

吉林市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|-----------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 高速公路 南出口地 块土地储 备项目 | 2018 | | 30000 | | 30000 | | |
| | 2019 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2020 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2021 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2022 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2023 | 30000 | | 30000 | | | 31248 |
| | 合计 | 150000 | 30000 | 30000 | 150000 | 6240 | 36240 |
| 龙潭区金 珠镇地块 土地储备 项目 | 2018 | | 5000 | | 5000 | | |
| | 2019 | 5000 | | | 5000 | 208 | 208 |
| | 2020 | 5000 | | | 5000 | 208 | 208 |
| | 2021 | 5000 | | | 5000 | 208 | 208 |
| | 2022 | 5000 | | | 5000 | 208 | 208 |
| | 2023 | 5000 | | 5000 | | 208 | 5208 |
| | 合计 | 25000 | 5000 | 5000 | 25000 | 1040 | 6040 |
| 南部新城 地块土地 储备项目 | 2018 | | 30000 | | 30000 | | |
| | 2019 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2020 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2021 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2022 | 30000 | | | 30000 | 1248 | 1248 |
| | 2023 | 30000 | | 30000 | | | 31248 |
| | 合计 | 150000 | 30000 | 30000 | 150000 | 6240 | 36240 |
| 东山区域 地块土地 储备项目 | 2018 | | 15000 | | 15000 | | |
| | 2019 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2020 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2021 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2022 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2023 | 15000 | | 15000 | | 624 | 15624 |
| | 合计 | 75000 | 15000 | 15000 | 75000 | 3120 | 18120 |

| | | | | | | | |
|---------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 工业退二进三地块土地储备项目 | 2018 | | 70000 | | 70000 | | |
| | 2019 | 70000 | | | 70000 | 2912 | 2912 |
| | 2020 | 70000 | | | 70000 | 2912 | 2912 |
| | 2021 | 70000 | | | 70000 | 2912 | 2912 |
| | 2022 | 70000 | | | 70000 | 2912 | 2912 |
| | 2023 | 70000 | | 70000 | | | 72912 |
| | 合计 | 350000 | 70000 | 70000 | 350000 | 14560 | 84560 |
| 新生街2号地块土地储备项目 | 2018 | | 26000 | | 26000 | | |
| | 2019 | 26000 | | | 26000 | 1081.6 | 1081.6 |
| | 2020 | 26000 | | | 26000 | 1081.6 | 1081.6 |
| | 2021 | 26000 | | | 26000 | 1081.6 | 1081.6 |
| | 2022 | 26000 | | | 26000 | 1081.6 | 1081.6 |
| | 2023 | 26000 | | 26000 | | 1081.6 | 31408 |
| | 合计 | 130000 | 26000 | 26000 | 130000 | 5408 | 31408 |
| 吉林中新食品区商住一期地块土地储备项目 | 2018 | | 15000 | | 15000 | | |
| | 2019 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2020 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2021 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2022 | 15000 | | | 15000 | 624 | 624 |
| | 2023 | 15000 | | 15000 | | 624 | 15624 |
| | 合计 | 75000 | 15000 | 15000 | 75000 | 3120 | 18120 |
| 总计 | | 955000 | 191000 | 191000 | 955000 | 39728 | 230728 |

吉林市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-----------------|--------|--------|--------|-----------|-------|--------|-----------------|
| 高速公路南出口地块土地储备项目 | 34 | 住宅、商业 | 51046 | 78,166.00 | 30000 | 36240 | 2.16 |
| 龙潭区金珠镇地块土地储备项目 | 30 | 住宅、商业 | 60058 | 75,330.00 | 5000 | 6040 | 12.47 |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|------|------------|-------|----------------|-------|-------|------|
| 南部新城 地块土地 储备项目 | 50 | 住宅、商业 | 88046 | 135,400. 00 | 30000 | 36240 | 3.74 |
| 东山区域 地块土地 储备项目 | 38 | 住宅、商业 | 57750 | 166,503. 46 | 15000 | 18120 | 9.19 |
| 工业退二 进三地 地块土地 储备项目 | 45 | 住宅、商业 | 90048 | 146,080. 35 | 70000 | 84560 | 1.73 |
| 新生街2 号地块土 地储备项 目 | 17.2 | 住宅、商业 | 34000 | 45,594.4 2 | 26000 | 31480 | 1.45 |
| 吉林中新 食品区商 住一期地 块土地储 备项目 | 34.0 | 住宅、商业 等 | 16445 | 29,999.0 9 | 15000 | 18120 | 1.66 |

综上所述，2018年吉林市土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.45-12.47，项目收入可以覆盖融资成本。

桦甸市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省桦甸市拟使用专项债券资金9.6亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。桦甸市隶属于吉林省吉林市，位于吉林省东南部，地处龙岗山脉北侧，第二松花江上游，幅员面积6624平方公里，是吉林省幅员面积较大的县（市）之一。桦甸市共辖1个省级经济开发区、5个街道、9个乡镇，总人口45万人。2001年3月被吉林市人民政府确定为建设中等城市试点，赋予部分地级管理权限。桦甸市有着极为丰富的能源、矿产、森林、旅游等自然资源，有着“长白山下黄金国”、“中国长白山林蛙之都”的美誉，是吉林省乃至全国不多见的资源大市。1988年5月25日经国务院批准撤县设市，改革开放以来，全市经济社会发展迅速，现已成为吉林省东部山区的经济强县（市）之一。未来将继续按照“新兴能源城市、健康产业基地、生态旅游新城”发展定位，统筹规划旅游产

业和新农村建设。

2015-2017年，桦甸市分别实现一般公共预算收入13.1亿元、11.29亿元和6.12亿元，政府性基金收入分别为4.14亿元、2.23亿元和2.46亿元。

桦甸市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| 地区生产总值（亿元） | 255.7 | 246.4 | 217.1 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 13.1 | 11.29 | 6.12 |
| 政府性基金收入（亿元） | 4.14 | 2.23 | 2.46 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 3.73 | 2 | 2.24 |
| 政府性基金支出（亿元） | 5.25 | 3.3 | 3.82 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 4.4 | 2.62 | 3.23 |

（二）具体情况。此次桦甸市土地储备专项债券募集资金共涉及一个地块，东西官方场棚户区。桦甸市东西官房场位于永吉街优胜村，内河南侧，大坝北侧，官房场岛区域，规划收储面积1009000 m²，其中可出让土地面积905100 m²，主要规划为商业及居住。

桦甸市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 |
|----------|----------------------------|--|---|-------------|
| 东西官房场棚户区 | 桦甸市永吉街优胜村，内河南侧，大坝北侧，官房场岛区域 | 收储土地总面积 1009000 m ² ，其中：国有建设用地面积 339572 m ² ；集体耕地 405210 m ² ，为旱地及菜田；集体建设用地 264218 m ² | 总投资为 156187.59 万元，其中：申请吉林省土地储备专项债券资金 96000 万元 | 桦甸市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的桦甸市东西官房厂宗地块计划收储土地面积合计 100.9 万平方米，项目总投资合计 15.62 亿元，其中自有资金 6.02 亿元，项目专项债券融资 9.6 亿元。地块大部分将于 2022 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 19.22 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金安排偿还。在融资成本测算方面，桦甸市东西官房厂地块总投资 15.62 亿元，预计未来土地出让收入 19.22 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 9.6 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数上浮 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 11.6 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为 1.66，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

桦甸市土地储备项目资金来源

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 |
|------|--------|-------|------|----------|
| | | | | |

| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | 本息 |
|----------|-------|-----------|-----------|----------|-------|--------|
| 东西官房场棚户区 | 2023年 | 156187.59 | 156187.59 | 60189.59 | 96000 | 115968 |
| 合计 | | 156187.59 | 156187.59 | 60187.59 | 96000 | 115968 |

桦甸市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 东西官房场棚户区 | 2018年 | 0 | 96000 | | 96000 | | |
| | 2019年 | 96000 | | | 96000 | 3993.6 | 3993.6 |
| | 2020年 | 96000 | | | 96000 | 3993.6 | 3993.6 |
| | 2021年 | 96000 | | | 96000 | 3993.6 | 3993.6 |
| | 2022年 | 96000 | | | 96000 | 3993.6 | 3993.6 |
| | 2023年 | 96000 | | 96000 | | 3993.6 | 99993.6 |
| | 合计 | | | | 96000 | 19968 | 115968 |

桦甸市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|----------|--------|-------------|-----------|-----------|-------|--------|-----------------|
| 东西官房场棚户区 | 100.9 | 商业设施用地及居住用地 | 156187.59 | 192209.11 | 96000 | 115968 | 1.66 |

综上所述，2018年桦甸市土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.66，项目收入可以覆盖融资成本。

磐石市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

磐石市拟使用专项债券资金 4.2 亿元，共涉及 2 个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。磐石市位于吉林省中南部、吉林市南部。东与桦甸市接壤；南隔辉发河与辉南县相望；西与梅河口市、东丰县、伊通县为邻；东北与永吉县交界；西北与长春市双阳区毗连。磐石市总面积 3867.3 平方公里。人口 53 万，有汉族、朝鲜族等 16 个民族，属于多民族聚居的县份。磐石市是以长春为中心，沈阳、哈尔滨三小时经济圈中心地带。未来“十三五”时期，磐石市坚持发挥基础产业转型优势、交通区位便利优势、生态资源宜居优势、革命老区传统优势、发展环境品牌优势，把我市建设成为东北地区知名新型金属材料产业基地、省内重要医药健康产业基地，为建设“经济繁荣、人民富裕、领先发展的实力磐石，开放包容、文明民主、共创共享的和谐磐石，环境优美、功能完备、宜居宜业的生态磐石”奠定坚实基础。依托“一带一路”、振兴

东北老工业基地等国家和省发展战略契机，加快聚集发展优势，以创新引领、产业升级、生态宜居、开放合作发展战略，推进经济社会实现新跨越。

2015-2017年，分别实现一般公共预算收入9.44亿元、10.02亿元和7.59亿元，政府性基金收入分别为0.91亿元、1.48亿元和1.31亿元。

磐石市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| 地区生产总值(亿元) | 244.8 | 253.3 | 239.4 |
| 一般公共预算收入(亿元) | 9.44 | 10.02 | 7.59 |
| 政府性基金收入(亿元) | 0.91 | 1.48 | 1.31 |
| 其中:国有土地使用权出让收入(亿元) | 0.80 | 1.33 | 1.17 |
| 政府性基金支出(亿元) | 1.55 | 1.96 | 1.70 |
| 其中:国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出(亿元) | 0.89 | 1.50 | 1.28 |

(二)具体情况。此次磐石市土地储备专项债券募集资金计划用于磐石市2018年土地收购储备项目和磐石明城开发区2018年土地收购储备项目，储备土地面积238.56万平方米，拟出让土地面积共计229.47万平方米。磐石市2018年土地收购储备项目地块磐石市市区内，土地面积173.56公顷。吉林明城土地收购储备项目地块位于位于磐石市市区北部，明城开发区内，东至沈吉线铁路西侧，南至七间房村，西至

玻璃河东侧，北至金亚路，共收储土地合计 65 公顷。项目的建设是大力推进土地节约集约利用的重要举措。磐石市政府计划对磐石市区东部，北部明城开发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。

本项目的实施能够提升磐石市城市形象，能够为当地居民带来大量的就业机会，符合磐石市委、市政府提出的大力发展商贸物流产业方针。项目的开发和实施，符合国家政策，符合磐石市的城镇化发展规划设想，项目实施的可以推动新型城镇化的发展，促进集约用地，为城市土地开发和建设腾出空间，保障了社会稳定，同时在一定程度上促进了经济的发展。

磐石市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 |
|--------------------------|----------------------------|--|-------------|-------------|
| 磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 1） | 东安大街以东、东环路以西、永盛路以南、阜康路以北 | 该地块收储面积 17.51 公顷，现状为居住及商业用地，规划为居住及商业用地。 | 9308.02 万元 | 磐石市土地收购储备中心 |
| 磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 2） | 永盛大路以北、永昌路以南、东安大街以东、东外环以西北 | 该地块收储面积为 10.10 公顷，现状为居住及商业用地，规划为居住及商业用地。 | 8612.19 万元 | 磐石市土地收购储备中心 |
| 磐石市 2018 年土地收 | 202 国道西侧、原老啤酒厂周边位置 | 该地块收储面积为 17.75 公顷，现状为居住及商业用地，规划为居住及商业 | 20304.88 万元 | 磐石市土地收购储备中心 |

| | | | | |
|---|---|---|-----------|-------------|
| 购储备项目 (地块 3) | | 用地。 | | |
| 磐石市 2018年 土地收 购储备 项目 (地块 4) | 环城西路以东、王永河以北、磐石湖公园以南、元力药业以西 | 该地块收储面积128.20公顷现状基本为荒地，土地规划为工业用地。 | 7474.91万元 | 磐石市土地收购储备中心 |
| 吉林明 城土地 收购储 备项目 -地块 五 | 磐石市市区北部，明城开发区内，东至沈吉线铁路西侧，南至七间房村，西至玻璃河东侧，北至金亚路 | 该地块收储面积65.00公顷现状为荒地（有部分开荒形成的更地）规划为工业用地。 | 7800万元 | 磐石市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的2个地块计划收储土地面积合计238.56万平方米，拟出让土地面积共计229.47万平方米。项目总投资合计5.35亿元，其中自有资金1.15亿元，项目专项债券融资4.2亿元。地块大部分将于2020年之后进行出让，预计土地出让收入合计为10.8亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排偿还。融资成本测算方面，以磐石市2018年土地收购储备项目为例，项目总投资合计4.57亿元，预计未来土地出让收入9.66亿元，此次拟发行5年期专项债券3.5亿元。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数上浮25%，测算出此次专项债券利率为4.16%，预计总融资成本为4.228亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为1.22-3.45。同理，综合

考虑其他项目预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次磐石市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.22-3.45,项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

磐石市土地储备项目资金来源

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 | |
| 磐石市 2018 年土地收购储备项目 | 2020 年 | 45700 | 45700 | 10700 | 35000 | 42280 |
| 吉林明城土地收购储备项目 | 2020 年 | 7800 | 7800 | 800 | 7000 | 8456 |
| 合计 | 2020 年 | 53500 | 53500 | 11500 | 42000 | 50736 |

磐石市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 东西官房场棚户区 | 2018 年 | — | 42,000.00 | | 42,000.00 | | |
| | 2019 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 1,747.20 | 1,747.20 |
| | 2020 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 1,747.20 | 1,747.20 |
| | 2021 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 1,747.20 | 1,747.20 |
| | 2022 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 1,747.20 | 1,747.20 |
| | 2023 年 | 42,000.00 | | 42,000.00 | | 1,747.20 | 43,747.20 |
| | 合计 | — | 42,000.00 | 42,000.00 | 42,000.00 | — | 8,736.00 |

磐石市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 项目总投资 | 预计用于项目 资金平衡的土地 出让收入 | 2018年本次 申请发行债券 金额 | 2018年本 次申请发行 债券利息 | 土地出让收 入对专项债券 本息的总体覆 盖倍数 |
|---------------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 磐石市2018年土地收购储备项目 (地块1) | 9,092.45 | 25,110.95 | 6,963.58 | 1,448.42 | 2.99 |
| 磐石市2018年土地收购储备项目 (地块2) | 8,236.86 | 26,322.43 | 6,308.32 | 1,312.13 | 3.45 |
| 磐石市2018年土地收购储备项目 (地块3) | 19,349.30 | 21,887.63 | 14,818.94 | 3,082.34 | 1.22 |
| 磐石市2018年土地收购储备项目 (地块4) | 9,021.39 | 23,273.84 | 6,909.16 | 1,437.11 | 2.79 |
| 吉林明城土地收购储备项目 | 7,800.00 | 11,410.97 | 7,000.00 | 1,456.00 | 1.35 |

综上所述，2018年磐石市土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.22-3.45，项目收入可以覆盖融资成本。

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）四平市 项目收益与融资自求平衡方案

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）四平市发行总额为 18.3 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。四平市使用本期土地储备债券资金情况是：四平市本级使用 12 亿元，梨树县使用 1 亿元，公主岭市使用 5.3 亿元。具体情况是：

四平市本级土地储备项目 收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省四平市拟使用专项债券资金12亿元，共涉及6个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。四平市地处东北亚区域中心地带。四平市是吉林、黑龙江及内蒙古东部通向长三角和京津冀必经之地，是东北地区重要的交通枢纽和物流节点城市，位于东北振兴哈长沈大一级发展轴上，是哈长城市群南部的桥头堡、吉林省中部创新转型核心区主要支点城市，是东北城市群中最具产业发展条件的城市之一。四平市是东北军事重地，被誉为吉林省的“南大门”。四平曾获国家卫生城市、国家园林城市、全国城市社区建设示范市、全国双拥模范城市、全国精神文明建设先进市等称号，是中国最具投资潜力中小城市20强、第五批中国金融生态城市、全国首批成长型创业之城，东北三大粮仓之一。

2015-2017年，四平市分别实现一般公共预算收入27.1

亿元、29.2 亿元和 30.1 亿元，政府性基金收入分别为 9.6 亿元、11.3 亿元和 10.3 亿元。

四平市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 1233.2 | 1193.8 | 1230.3 |
| 一般预算收入（亿元） | 27.1 | 29.2 | 30.1 |
| 政府性基金收入（亿元） | 9.6 | 11.3 | 10.3 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 8.8 | 9.8 | 9.1 |
| 政府性基金支出（亿元） | 10.3 | 10.5 | 9.4 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 8.9 | 9.3 | 8.5 |

（二）具体情况。此次四平市本级土地储备专项债券募集资金计划用于 X-44#地块、26#-7 地块等 6 个地块的土地储备项目。X-44#地块、X-45#地块规划为居住用地，位于四平市东南生态新城北侧，该区域是四平市规划“两心”中的高铁商务中心；四平晨兴涤纶商业综合体地块所处区域为四平市规划“两心”中的传统商服中心，同时紧邻吉林师范大学经济圈；26#-7 地块、9#-7 地块是四平市棚户区改造地块，分别位于紫气大路的南侧和北侧，紫气大道是未来连接两个市级中心和城市发展的主轴；专业汽车产业园地块位于四平市铁东经济开发区专用汽车产业园区内，专用汽车产业园区

是铁东经济开发区四大园区（专用汽车产业园区、机械制造产业园区、光电产业园区、健康食品园区）之一，是吉林省首批特色产业区。6个地块目前均已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年四平市收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟。

四平市本级土地储备专项债券募投项目概况

| 地块 | 地块四至 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|---------------|--|--|---------------------------------------|---------------|
| X-44#地块 | 东至接触大街，南至吉林省君汇能源集团有限公司，西至四平市三达科技有限公司，北至开发区大路 | 项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年四平市收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 2018年支付0.16亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 四平市土地收购储备交易中心 |
| X-45#地块 | 东至世纪西街，南至上东一号小区二期，西至接触大街，北至开发区大路 | | 2018年支付0.09亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 四平市土地收购储备交易中心 |
| 专业汽车产业园地块 | 东至环城公路，南至铁路，西至长平高速公路，北至上海路 | | 2018年支付0.78亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 四平市土地收购储备交易中心 |
| 26#-7地块 | 东至南一经街，南至东丰路，西至铁路用地，北至六孔桥路。邻近栗旺馨嘉园一期小区 | | 2018年支付0.98亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 四平市土地收购储备交易中心 |
| 四平晨兴涤纶商业综合体地块 | 东至九州第五郡小区，南至纺织路，西至海丰大街，北至金工技校 | | 2018年支付0.19亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 四平市土地收购储备交易中心 |
| 9#-7地块 | 东至南七经街，南至海银学校，西至南一经街，北至南 | | 2018年支付0.83亿，剩余土地整理储备费用根 | 四平市土地收购储备交 |

| | | | | |
|--|-----|--|---------------|-----|
| | 四纬路 | | 据土地收储及出让进度支付。 | 易中心 |
|--|-----|--|---------------|-----|

(三) 资金平衡情况。此次债券发行对应的 6 宗地块计划收储土地面积合计 166.8462 万平方米，项目总投资合计 15.0328 亿元，其中自有资金 3.0328 亿元，项目专项债券融资 12 亿元。地块大部分将于 2019 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 26.3956 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过四平市土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以 X-44#地块为例，该地块总投资 1.6206 亿元，预计未来土地出让收入 5.2487 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 1.4560 亿元。假设专项债券利率按 7 月 13 日中债网公布的前五个工作日 5 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 1.7588 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为 2.98。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次四平市本级土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.35 至 2.98 之间，项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。

四平市本级土地储备项目资金来源

单位：万元

| 地块名称 | 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 | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------|------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| X-44#地块 | 2019-2022年 | 16206 | 16206 | 1646 | 14560 | 17588 |
| X-45#地块 | 2019-2022年 | 7676 | 7676 | 899 | 6777 | 8187 |
| 专业汽车产业园 | 2019-2022年 | 17412 | 17412 | 7812 | 9600 | 11597 |
| 26#-7地块 | 2019-2022年 | 58127 | 58127 | 9764 | 48363 | 58422 |
| 四平辰兴涤纶商业综合体 | 2019-2022年 | 11895 | 11895 | 1895 | 10000 | 12080 |
| 9#-7地块 | 2019-2022年 | 39012 | 39012 | 8312 | 30700 | 37086 |
| 合计 | | 150328 | 150328 | 30328 | 120000 | 144960 |

四平市本级土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
|---------|------|------------|------------|------------|------------|--------|--------------|
| X-44#地块 | 2018 | | 14560 | | 14560 | | |
| | 2019 | 14560 | | | 14560 | 605.70 | 605.70 |
| | 2020 | 14560 | | | 14560 | 605.70 | 605.70 |
| | 2021 | 14560 | | | 14560 | 605.70 | 605.70 |
| | 2022 | 14560 | | | 14560 | 605.70 | 605.70 |
| | 2023 | 14560 | | 14560 | 0 | 605.70 | 15165.70 |
| | 合计 | | | | 14560 | | 3028.50 |
| X-45#地块 | 2018 | | 6777 | | 6777 | | |
| | 2019 | 6777 | | | 6777 | 281.92 | 281.92 |
| | 2020 | 6777 | | | 6777 | 281.92 | 281.92 |
| | 2021 | 6777 | | | 6777 | 281.92 | 281.92 |
| | 2022 | 6777 | | | 6777 | 281.92 | 281.92 |
| | 2023 | 6777 | | 6777 | 0 | 281.92 | 7058.92 |
| | 合计 | | | | 6777 | | 1409.60 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |

| | | | | | | | |
|---------------------|------|------------|------------|------------|------------|----------|--------------|
| 专业汽车 产业园 | 2018 | | 9600 | | 9600 | | |
| | 2019 | 9600 | | | 9600 | 399.36 | 399.36 |
| | 2020 | 9600 | | | 9600 | 399.36 | 399.36 |
| | 2021 | 9600 | | | 9600 | 399.36 | 399.36 |
| | 2022 | 9600 | | | 9600 | 399.36 | 399.36 |
| | 2023 | 9600 | | 9600 | 0 | 399.36 | 9999.36 |
| | 合计 | | | 9600 | | 1996.80 | 11596.80 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 26#-7 地块 | 2018 | | 48363 | | 48363 | | |
| | 2019 | 48363 | | | 48363 | 2011.90 | 2011.90 |
| | 2020 | 48363 | | | 48363 | 2011.90 | 2011.90 |
| | 2021 | 48363 | | | 48363 | 2011.90 | 2011.90 |
| | 2022 | 48363 | | | 48363 | 2011.90 | 2011.90 |
| | 2023 | 48363 | | 48363 | 0 | 2011.90 | 50374.90 |
| | 合计 | | | 48363 | | 10059.50 | 58422.50 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 四平辰兴 涤纶商业 综合体 | 2018 | | 10000 | | 10000 | | |
| | 2019 | 10000 | | | 10000 | 416 | 416 |
| | 2020 | 10000 | | | 10000 | 416 | 416 |
| | 2021 | 10000 | | | 10000 | 416 | 416 |
| | 2022 | 10000 | | | 10000 | 416 | 416 |
| | 2023 | 10000 | | 10000 | 0 | 416 | 10416 |
| | 合计 | | | 10000 | | 2080 | 12080 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 9#-7 地块 | 2018 | | 30700 | | 30700 | | |
| | 2019 | 30700 | | | 30700 | 1277.12 | 1277.12 |
| | 2020 | 30700 | | | 30700 | 1277.12 | 1277.12 |
| | 2021 | 30700 | | | 30700 | 1277.12 | 1277.12 |
| | 2022 | 30700 | | | 30700 | 1277.12 | 1277.12 |
| | 2023 | 30700 | | 30700 | 0 | 1277.12 | 31977.12 |
| | 合计 | | | 30700 | | 6385.60 | 37085.60 |

四平市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-------------|----------|--------|--------|------------|--------|--------|-----------------|
| X-44# | 20.4797 | 居住用地 | 16206 | 52,487.46 | 14560 | 17588 | 2.98 |
| X-45# | 11.1549 | 居住用地 | 7676 | 23,398.50 | 6777 | 8187 | 2.86 |
| 专业汽车产业园 | 54.5672 | 工业用地 | 17412 | 15,638.46 | 9600 | 11597 | 1.35 |
| 26#-7 | 59.9978 | 居住、商业 | 58127 | 101,921.39 | 48363 | 58422 | 1.74 |
| 四平辰星涤纶商业综合体 | 5.0476 | 居住、商业 | 11895 | 20,418.50 | 10000 | 12080 | 1.69 |
| 9#-7 | 15.5990 | 居住、商业 | 39012 | 50,092.10 | 30700 | 37086 | 1.35 |
| 合计 | 166.8462 | - | 150328 | 263,956.41 | 120000 | 144960 | 1.82 |

综上所述，2018年四平市本级土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数在1.35-2.98，项目收益可以覆盖融资成本。

梨树县土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省梨树县拟使用专项债券资金1亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。梨树县位于吉林省西南部，地处松辽平原腹地，素有“东北粮仓”和“松辽明珠”之美誉，全县幅员面积4209平方公里，辖20个乡镇、1个省级经济开发区、1个工业集中区和1个经济园区，总人口81万，其中农业人口61万人。梨树县县城梨树镇距东北交通枢纽四平市仅10公里，距吉林省会长春市约110公里。南与辽宁省西丰、开原两县市及四平市接壤，北与辽河农垦管理区相邻。北、西隔东辽河与公主岭市、双辽市相望，西毗辽宁省昌图县。

梨树县从自身发展实际出发，“十三五”期间，牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，坚持工业立县，率先实现全域农业现代化、全域城镇化、全域信息化。抓好“一个论坛”、“两个试点”、“三个园区”、“四个基地”建设，通过“四梨融城”、“四业并举”、“四个梨树”一体化建设，推进梨树由农业大县向农业强县迈进，实现全面建成小康社会的宏伟目标。

2015-2017年，梨树县分别实现一般公共预算收入4.77亿元、4.86亿元和4.42亿元，政府性基金收入分别为2.31亿元、1.82亿元和1.81亿元（其中，国有土地使用权出让收入分别为2.07亿元、1.63亿元、1.70亿元）。

梨树县2015-2017年财政经济情况

| 项 目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 233.00 | 222.80 | 234.40 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 4.7663 | 4.8637 | 4.4212 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.3119 | 1.8178 | 1.8096 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 2.0710 | 1.6336 | 1.6970 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2.9614 | 2.2130 | 2.4528 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 2.2207 | 1.5641 | 2.1040 |

（二）具体情况。此次梨树县土地储备专项债券募集资金计划用于梨树县梨树镇土地收储建设项目。该地块北邻前进大街、交通便利、环境优美、地块平整面积大，未来规划为商业性用地、医疗卫生用地、商务用地、交通站场用地、未来规划为公园绿地等。本项目不仅具有良好的经济效益，而且具有显著的社会效益，是一项意义重大、影响深远的公益事业建设项目。本项目的建设，可以使政府的用地宏观调控作用得以张扬。项目整理土地直接进入城市土地整理库或经过开发后进入城市土地整理库，然后按照城市土地年度供

应计划并运用市场机制出让和出租这些整理的城市土地。此次梨树县梨树镇土地储备建设项目专项债券募集资金土地储备面积为 149.77 万平方米，拟对收储土地进行商业用地、商务用地、医疗卫生用地、居住用地等利用。

梨树县土地储备专项债券募投项目概况

| 地块 | 面积 (万平方米) | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----------------|--------------|--|--|--------------------------|-------------|
| 梨树县梨树镇土地收储建设项目 | 149.77 | 南至康泰大街、西至消防路、东至四梨大街、北至前进大街 南至迎宾街、西至消防路、东至四梨大街、北至康泰大街 南至南环路、西至牙四公路、东至光华路、北至前进大街 | 该地块原为农民居住用地北临前进大街、交通便利、环境优美、地块平整面积大未来规划物流仓储用地、交通枢纽用地、居住用地、零售商业用地、公园绿地、金融保险用地、文化活动用地等 | 该地块投资 3.2 亿元征地及地上附属物补偿款。 | 梨树县土地收购储备中心 |

(三) 资金平衡情况。此次债券发行计划收储土地面积合计 149.77 万平方米，项目总投资合计 3.24 亿元(包含建设期利息 0.04 亿元)，其中自有资金 2.24 亿元，项目专项债券融资 1.00 亿元。地块将于 2020 年始进行出让，预计土地出让收入合计 3.65 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，梨树县梨树镇土地储备建设项目总投资 3.24 亿元，预计土地出让收入 3.65 亿元，此次发行债券 1 亿元，假设债券利率按

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数上浮约25%，拟发行5年期专项债券利率为4.16%，预计到期本息合计1.21亿元。通过梨树县梨树镇土地储备建设项目地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次梨树县梨树镇土地储备建设项目专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.02，项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。

梨树县土地储备项目资金来源

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 | |
| 梨树县梨树镇城区基础设施建设项目 | 2020年 | 32418.06 | 20,536.00 | 22418.06 | 10,000.00 | 12,080.00 |

梨树县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------------------|-------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|----------|
| 梨树县梨树镇城区基础设施建设项目 | 2018年 | | 10,000.00 | | 10,000.00 | | |
| | 2019年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 416.00 | 416.00 |
| | 2020年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 416.00 | 416.00 |
| | 2021年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 416.00 | 416.00 |

| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|------|-------|---------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 项目 | 2022年 | 10,000.0 0 | | | 10,000.00 | 416.00 | 416.00 |
| | 2023上 | 10,000.0 0 | | 10,000.00 | | 416.00 | 10,416.00 |
| | 合计 | | | | | 2,080.00 | 12,080.00 |

梨树县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收 储面积 | 土地规 划性质 | 项目资 金需求 | 预计地块 出让收入 | 计划发 行额 | 预计到 期本息 | 土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数 |
|------------------------|------------|------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 梨树县梨树镇 土地储备建设 项目 | 149.77 | 住宅、 商业 | 32418.0 6 | 36,491.1 2 | 10,000. 00 | 12,080. 00 | 3.02 |

综上所述，2018年梨树县人民政府土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为3.02，项目收入可以覆盖融资成本。

公主岭市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省公主岭市拟使用专项债券资金5.3亿元，共涉及11个片区。

二、项目情况

(一)区域情况。公主岭市，吉林省省直管市，地处吉林省中西部，比邻吉林省长春市，是中国玉米黄金带、中国玉米之乡、中国油豆角之乡。目标是打造国内玉米全株经济的示范区、东北区域合作的先导区、吉林省中部创新转型核心区的样板区和长春居民消费需求的服务区，全面开创公主岭经济社会发展崭新局面。

2015-2017年，分别实现一般公共预算收入21亿元、20.5亿元和13.5亿元，政府性基金收入分别为9.4亿元、5.8亿元和9.8亿元。

公主岭市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|--------------|-------|-------|-------|
| 地区生产总值(亿元) | 413 | 457 | 470 |
| 一般公共预算收入(亿元) | 21 | 20.5 | 13.5 |

| | | | |
|----------------------------------|------|-----|-----|
| 政府性基金收入（亿元） | 9.4 | 5.8 | 9.8 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 8.5 | 5.2 | 9.2 |
| 政府性基金支出（亿元） | 10.3 | 7.6 | 8.9 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 9.1 | 5 | 8 |

（二）具体情况。此次公主岭市土地储备专项债券募集资金计划用于经济开发区、汽车物流园区、公主岭市新城等 11 个地块的土地储备项目。经济开发区铁南村土地整理储备项目、汽车物流园区富民大街北侧土地整理储备项目、新一中南侧土地整理储备项目等 11 个项目，所在区域定位为环长经济发展带协同发展区和创新基地、商业区、物流核心区及生态宜居地，主要规划用于居住、商业及物流发展；经济开发区铁南村地块、易商红木大岭汽车物流园地块、吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储地块位于公主岭市经济开区，是一汽配件加工、仓储区；大岭物流园区富民大街南侧恒大集团开发地块、韵达吉林快递电商总部基地、范家屯镇十家子村大学城地块位于大岭汽车物流园区和范家屯镇，是配套公寓、文化娱乐、汽车物流、电子商务及高等教育区；公主岭市金融街南侧地块、新一中南侧地块、华生综合体南地块位于公主岭市新城，是金融办公、商业服务、配套公寓、休闲旅游为一体综合服务区。预计在 2020 年前打造成集金融办公、商业服务、配套公寓、文化娱乐、休闲旅游等功能于一体的环长经济发展服务中心。

公主岭市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 |
|--------------------|--|--|--------------------------------|------------|
| 大岭物流园区富民大街南侧土地储备项目 | 东至乙十七路，南至三合村居民区，西至乙十六路，北至富民大街 | 地块原为恒大集团投资收储，对土地建筑物及苗木进行拆除对土地收储整理，地块位于大岭汽车物流园区，周边公建配套完善，规划为居住、商业用地 | 后续补偿费根据搬迁进度支。付 | 公主岭市土地收储中心 |
| 新一中南土地储备项目 | 公主岭市南崴子河北村，南至公主岭市南崴子河北村，西至规划岭西八路，北至国文大街。 | 该项目土地规划性质为商业服务、配套公寓用地。 | 2018 年计划根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 新一中西南土地储备项目 | 东至公主岭市南崴子镇河北村，南至公主岭市南崴子镇河北村，西至规划岭西八路，北至公主岭市南崴子镇河北村 | 该项目位于公主岭市岭西新城，土地规划性质为商业服务、配套公寓用地。主要为居住和商业 | 根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用 | 公主岭市土地收储中心 |
| 华生综合体南土地储备项目 | 地块规划为商业服务和居住楼宇用地，附加休闲旅游功能。 | 地块规划为商业服务和居住楼宇用地，附加休闲旅游功能。 | 2018 年度根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |

| | | | | |
|---------------------|---|---|----------------------------|------------|
| 公主岭市经开区铁南村土地储备项目 | 东至公主岭经开区郜家村，南至公主岭经开区郜家村，西至公主岭市和平纸厂，北至规划道路 | 地块公主岭经济开发区，已完成部分基础设施配套建设，收储后主要用于工商业发展及配套公寓。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 公主岭市金融街南地块 | 东至丙七路，南至丙四街，西至岭西六路，北至金融街。 | 地块规划为金融办公、商业服务和居住楼宇用地。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 公主岭市范家屯镇十家子村地块 | 东至科技十路，南至文化二街，西至科技四路，北至滨河三路。 | 位于范家屯镇于家子大学城区，地理位置与长春接壤，规划为金融、商业及居住用地。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目 | 东至搅拌站，南至铁路线，西至农田，北至102线国道 | 位于陶家屯镇区，地理位置优越，规划为商业产品集散基地。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 韵达吉林快递电商总部基地项目块 | 东至规划爱国七路，南至规划创新七街，西至东胜路，北至空地 | 该地块位于范家屯镇，地理位置优越，规划为商住用地。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
| 易商红木大岭汽车物流园（一期） | 东至乙七路，南至甲四路，西至乙六路，北至富民大街。 | 该地块位大岭汽车物流园区，地理位置优越，与长春接壤，规划为商住用地，主要用于一汽产品物流。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |

| | | | | |
|---------------------------|------------------|---|----------------------------|------------|
| 吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程 | 东至滨河路，北、南、西均为郜家村 | 该地块位公主岭经济开发区，地理位置优越，与长春接壤，规划为商住用地，主要用于一汽产品物流。 | 2018 年度根据土地收储进度支付土地整理储备费用。 | 公主岭市土地收储中心 |
|---------------------------|------------------|---|----------------------------|------------|

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 11 宗地块计划收储土地面积合计 184.25 万平方米，项目总投资合计 9.39 亿元，其中自有资金 4.09 亿元，项目专项债券融资 5.30 亿元。地块大部分将于 2018-2019 年间进行出让，预计土地出让收入合计为 15.49 亿元，预计用于项目资金平衡的土地出让收入合计为 12.98 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过我市土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以大岭物流园区富民大街南侧地块为例，该地块总投资 1.45 亿元，预计未来土地出让收入 1.90 亿元，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 1.71 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 1.2 亿元。假设债券利率按 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数上浮约 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 1.45 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.3，预计用于项目资金平衡的土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.18。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次公主岭

市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.3-5.2，预计用于项目资金平衡的土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.18-4.09，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

公主岭市土地储备项目资金来源

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 | |
| 大岭物流园区富民大街南侧 | 2018-2019 | 14503 | 14503 | 2503 | 12000 | 14496 |
| 公主岭经济开发区铁南村 | 2018-2019 | 2482 | 2482 | 1252 | 1230 | 1485.84 |
| 新一中南侧 | 2018-2019 | 6448 | 6448 | 1929 | 4519 | 5458.95 |
| 新一中西南侧 | 2018-2019 | 6973 | 6973 | 973 | 6000 | 7248 |
| 化生总综合体南侧、怀德大路东侧 | 2018-2019 | 5416 | 5416 | 2398 | 3018 | 3645.74 |
| 易商红木大岭汽车物流园（一期） | 2018-2019 | 5589 | 5589 | 2959 | 2630 | 3177.04 |
| 韵达吉林快递电商总部基地项目 | 2018-2019 | 11561 | 11561 | 7722 | 3839 | 4637.51 |
| 公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目 | 2018-2019 | 10992 | 10992 | 4904 | 6088 | 7354.30 |
| 范家屯镇十家子村大学城北侧土地储备 | 2018-2019 | 16070 | 16070 | 8886 | 7184 | 8678.27 |

| | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程 | 2018-2019 | 4794 | 4794 | 2394 | 2400 | 2899.20 |
| 公主岭市金融街南 | 2018-2019 | 9072 | 9072 | 4980 | 4092 | 4943.14 |
| 合计 | | 93900 | 93900 | 40900 | 53000 | 64024 |

公主岭市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|--------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 大岭物流园区富民大街南侧 | 2018年 | | 12000 | | 12000 | | |
| | 2019年 | 12000 | | | 12000 | 499.2 | 499.2 |
| | 2020年 | 12000 | | | 12000 | 499.2 | 499.2 |
| | 2021年 | 12000 | | | 12000 | 499.2 | 499.2 |
| | 2022年 | 12000 | | | 12000 | 499.2 | 499.2 |
| | 2023年 | 12000 | | 12000 | | 499.2 | 12499.2 |
| | 合计 | | | | 12000 | 2496 | 14496 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 公主岭经济开发区铁南村 | 2018年 | | 1230 | | 1230 | | |
| | 2019年 | 1230 | | | 1230 | 51.17 | 51.17 |
| | 2020年 | 1230 | | | 1230 | 51.17 | 51.17 |
| | 2021年 | 1230 | | | 1230 | 51.17 | 51.17 |
| | 2022年 | 1230 | | | 1230 | 51.17 | 51.17 |
| | 2023年 | 1230 | | 1230 | | 51.17 | 1281.17 |
| | 合计 | | | | 1230 | 255.84 | 1485.84 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| | 2018年 | | 6000 | | 6000 | | |
| | 2019年 | 6000 | | | 6000 | 249.6 | 249.6 |

| | | | | | | | |
|---|-------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 新 一 中 西 南 侧 | 2020年 | 6000 | | | 6000 | 249.6 | 249.6 |
| | 2021年 | 6000 | | | 6000 | 249.6 | 249.6 |
| | 2022年 | 6000 | | | 6000 | 249.6 | 249.6 |
| | 2023年 | 6000 | | 6000 | | 249.6 | 6249.6 |
| 合计 | | | | 6000 | | 1248 | 7248 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
| 新 一 中 南 侧 | 2018年 | | 4519 | | 4519 | | |
| | 2019年 | 4519 | | | 4519 | 187.99 | 187.99 |
| | 2020年 | 4519 | | | 4519 | 187.99 | 187.99 |
| | 2021年 | 4519 | | | 4519 | 187.99 | 187.99 |
| | 2022年 | 4519 | | | 4519 | 187.99 | 187.99 |
| | 2023年 | 4519 | | 4519 | | 187.99 | 4706.99 |
| | 合计 | | | | 4519 | | 939.95 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
| 华 生 综 合 体 南 侧、 怀 德 大 路 东 侧 | 2018年 | | 3018 | | 3018 | | |
| | 2019年 | 3018 | | | 3018 | 125.55 | 125.55 |
| | 2020年 | 3018 | | | 3018 | 125.55 | 125.55 |
| | 2021年 | 3018 | | | 3018 | 125.55 | 125.55 |
| | 2022年 | 3018 | | | 3018 | 125.55 | 125.55 |
| | 2023年 | 3018 | | 3018 | | 125.55 | 3143.55 |
| | 合计 | | | | 3018 | | 627.74 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
| 易 商 红 木 大 岭 汽 车 物 流 园（ 一 期） | 2018年 | | 2630 | | 2630 | | |
| | 2019年 | 2630 | | | 2630 | 109.41 | 109.41 |
| | 2020年 | 2630 | | | 2630 | 109.41 | 109.41 |
| | 2021年 | 2630 | | | 2630 | 109.41 | 109.41 |
| | 2022年 | 2630 | | | 2630 | 109.41 | 109.41 |
| | 2023年 | 2630 | | 2630 | | 109.41 | 2739.41 |

| | 合计 | | | 2630 | | 547.04 | 3177.04 |
|---|-------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
| 韵达 吉林 快递 电商 总部 基地 项目 | 2018年 | | 3839 | | 3839 | | |
| | 2019年 | 3839 | | | 3839 | 159.7 | 159.7 |
| | 2020年 | 3839 | | | 3839 | 159.7 | 159.7 |
| | 2021年 | 3839 | | | 3839 | 159.7 | 159.7 |
| | 2022年 | 3839 | | | 3839 | 159.7 | 159.7 |
| | 2023年 | 3839 | | 3839 | | 159.7 | 3998.7 |
| | 合计 | | | 3839 | | 798.51 | 4637.51 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
| 公主岭 市鸿丰 物流有 限公司 物流园 建设项 目 | 2018年 | | 6088 | | 6088 | | |
| | 2019年 | 6088 | | | 6088 | 253.26 | 253.26 |
| | 2020年 | 6088 | | | 6088 | 253.26 | 253.26 |
| | 2021年 | 6088 | | | 6088 | 253.26 | 253.26 |
| | 2022年 | 6088 | | | 6088 | 253.26 | 253.26 |
| | 2023年 | 6088 | | 6088 | | 253.26 | 6341.26 |
| | 合计 | | | 6088 | | 1266.3 | 7354.3 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
| 范家屯 镇十家 子村大 学城北 侧土地 储备 | 2018年 | | 7184 | | 7184 | | |
| | 2019年 | 7184 | | | 7184 | 298.84 | 298.84 |
| | 2020年 | 7184 | | | 7184 | 298.84 | 298.84 |
| | 2021年 | 7184 | | | 7184 | 298.84 | 298.84 |
| | 2022年 | 7184 | | | 7184 | 298.84 | 298.84 |
| | 2023年 | 7184 | | 7184 | | 298.84 | 7482.84 |
| | 合计 | | | 7184 | | 1494.2 | 8678.27 |
| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
| 吉林省 | 2018年 | | 2400 | | 2400 | | |

| | | | | | | | |
|------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程 | 2019年 | 2400 | | | 2400 | 99.84 | 99.84 |
| | 2020年 | 2400 | | | 2400 | 99.84 | 99.84 |
| | 2021年 | 2400 | | | 2400 | 99.84 | 99.84 |
| | 2022年 | 2400 | | | 2400 | 99.84 | 99.84 |
| | 2023年 | 2400 | | 2400 | | 99.84 | 2499.84 |
| | 合计 | | | 2400 | | 499.20 | 2899.20 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 公主岭市金融街南 | 2018年 | | 4092 | | 4092 | | |
| | 2019年 | 4092 | | | 4092 | 170.23 | 170.23 |
| | 2020年 | 4092 | | | 4092 | 170.23 | 170.23 |
| | 2021年 | 4092 | | | 4092 | 170.23 | 170.23 |
| | 2022年 | 4092 | | | 4092 | 170.23 | 170.23 |
| | 2023年 | 4092 | | 4092 | | 170.23 | 4262.23 |
| | 合计 | | | 4092 | | 851.14 | 4943.14 |
| 总计 | | | | | | | 64024 |

公主岭市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------|--------|--------|--------|----------|-------|--------|-----------------|
| 大岭物流园区富民大街南侧土地储备项目 | 30.41 | 工业 | 14503 | 18976 | 12000 | 14496 | 1.3 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|-------|----|-------|-------|------|---------|-----|
| 公主岭市经开区铁南村 | 4.73 | 商住 | 2482 | 4094 | 1230 | 1485.84 | 2.8 |
| 新一中南侧土地储备 | 10.98 | 商住 | 6448 | 10638 | 4519 | 5458.95 | 1.9 |
| 新一中西南侧土地储备 | 11.87 | 商住 | 6973 | 11504 | 6000 | 7248 | 1.6 |
| 华生综合体南侧、怀德大路东侧 | 6.13 | 商业 | 5416 | 8935 | 3018 | 3645.74 | 2.5 |
| 易商红木大岭汽车物流园区1期 | 14.78 | 工业 | 5589 | 9220 | 2630 | 3177.04 | 2.9 |
| 韵达吉林快递电商总部基地项目 | 20.38 | 商住 | 11561 | 24022 | 3839 | 4637.51 | 5.2 |
| 公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目 | 43.07 | 工业 | 10992 | 18134 | 6088 | 7354.30 | 2.5 |
| 范家屯镇十家子村大学城北侧土地储备 | 22.49 | 商住 | 16070 | 26511 | 7184 | 8678.27 | 3.1 |
| 吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流 | 9.14 | 工业 | 4794 | 7909 | 2400 | 2899.20 | 2.7 |

| | | | | | | | |
|----------|--------|----|-------|--------|-------|---------|-----|
| 二期工程 | | | | | | | |
| 公主岭市金融街南 | 10.27 | 商住 | 9072 | 14966 | 4092 | 4943.14 | 3.0 |
| 合计 | 184.25 | -- | 93900 | 154909 | 53000 | 64024 | 2.4 |

综上所述，2018 年公主岭市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.3-5.2,项目收入可以覆盖融资成本。

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）辽源市 项目收益与融资自求平衡方案

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）辽源市拟发行总额为 2.7 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。辽源市使用本期土地储备债券资金情况是：东丰县使用 2.7 亿元。具体情况是：

辽源市东丰县城土地收储项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省辽源市东丰县拟使用专项债券资金2.7亿元，共涉及3个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。东丰县位于吉林省中南部，地处长白山分支哈达岭余脉，辉发河上游，是一个五山一水四分田的半山区。清代被辟为盛京围场，史称“皇家鹿苑”，有“中国梅花鹿之乡”的美誉。东丰县是全国商品粮生产基地县、中国生态魅力县、是全国三个民间绘画画乡之一。

东丰县区位优势，交通发达。距长春机场仅158公里，距沈阳机场268公里，多条公路干线纵横交错，四通八达。随着经济全球化、区域一体化深入发展，东丰县生态城镇化试点建设列入吉林省国民经济和社会发展第十三个五年规划等上位规划。依据各上位规划和政策，实施东丰整合战略，打造东丰-梅河合作经济区，整合东丰县与梅河口市交界区

域；依托双安一金区域和辽白一体化区域，及大东丰整合发展区，以面状区域拓展城镇化空间。规划将东丰军用机场转为军民合用机场，飞行区技术指标为 4C，由集双高速公路东丰出口设引线 with 机场连接。东丰县围绕“生态立县、文化兴县、工业拉动、特色发展、联动发展”五大发展战略，积极打造“吉中南地区新型工业县、中国梅花鹿特色产业城、宜居宜业和谐幸福新东丰。”

2015-2017 年，东丰县分别实现一般公共预算收入 7.2 亿元、5.7 亿元和 5.7 亿元，政府性基金收入分别为 5.4 亿元、4.9 亿元和 2.6 亿元。

东丰县 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 190.1 | 180.5 | 181.1 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 7.2 | 5.7 | 5.7 |
| 政府性基金收入（亿元） | 5.4 | 4.9 | 2.6 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 0.7 | 0.3 | 1.0 |
| 政府性基金支出（亿元） | 1.4 | 1.4 | 1.3 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 0.8 | 0.3 | 0.8 |

（二）具体情况。此次东丰县土地储备专项债券募集资金计划用于东丰县城區土地收儲项目。本项目征收 64.5 公顷土地，征收后可出让土地面积约为 53.2 公顷，预计 2020-2021

年出让。征收地块位于东丰县西城区和工业区，征收范围内的土地主要用于居住项目、商业项目及工业项目建设。

东丰县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 |
|--------------------------|--|---|--|-----------------|
| 永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块(地块一) | 东至西城区富民街、南至西城区东风路、西至西城区民主街、北至西城区广场路。 | 该地块位于东丰县西城区,面积为 5.0639 公顷,周边已建成学校、场馆和住宅小区,配套基础设施完备,土地规划用途主要为住宅用地。 | 该地块总投资为 1148 万元,政府自筹投入 500 万元用于土地征收,后期通过融资投入 648 万元用于土地征收、土地平整。 | 东丰县国土资源收购储备交易中心 |
| 忠厚村地块(地块二) | 东至工业区甲四街、南至工业区丙三路、西至工业区乙五街、北至四白公路(303 国道)。 | 该地块东丰县工业区面积为 54.6698 公顷,南侧为已建成的工业项目,土地规划用途主要为商业和工业用途,其中商业用地 22 公顷、工业用地 21.3825 公顷、基础设施及绿化用地 11.2873 公顷。 | 该地块总投资为 35845 万元,政府自筹投入 10000 万元用于土地征收及地上附属物补偿款,后期通过融资投入 25845 万元用于土地征收、回迁房建设、土地平整及基础设施建设。 | 东丰县国土资源收购储备交易中心 |
| 苗胜村、良种场地块(地块三) | 东至西城区鹿乡街、南至西城区鑫达路、西至西城区富民街、北至西城区吉祥路。 | 该地块位于东丰县西城区,面积为 4.8137 公顷,周边已建成学校、场馆和住宅小区,配套基础设施完备,土地规划用途主要为住宅用地。 | 该地块总投资为 1007 万元,政府自筹投入 500 万元用于土地征收,后期通过融资投入 507 万元用于土地征收、土地平整。 | 东丰县国土资源收购储备交易中心 |

(三) 资金平衡情况。此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 64.5 万平方米,项目总投资合计 3.8 亿元,其中自有资金 1.1 亿元,项目专项债券融资 2.7 亿元。地块大部分将于 2020 年之后进行出让,预计土地出让收入合

计为 6.4966 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过东丰县土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以忠厚村地块（地块二）为例，该地块总投资 3.5845 亿元，预计土地出让收入 4.4732 亿元，此次发行债券 2.5845 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 25%，即利率水平为 4.16%，预计到期本息即该地块总融资成本为 3.1221 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.4。同理，综合考虑东丰县城區土地收储项目其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有融资成本，可以得出，此次东丰县城區土地收储项目土地储备专项债券对应地块预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数为 1.4 至 15.5 之间，项目收益可以覆盖融资成本。（详见下表）。

东丰县土地储备项目资金来源

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 | |
| 永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块（地块一） | 2020 年 | 1148 | 1148 | 500 | 648 | 782.784 |
| 忠厚村地块（地块二） | 2020 年-2021 年 | 35845 | 35845 | 10000 | 25845 | 31220.76 |
| 苗胜村、良种场地块（地块三） | 2020 年 | 1007 | 1007 | 500 | 507 | 612.456 |

| | | | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| 合计 | | 38000 | 38000 | 11000 | 27000 | 32616 |
|----|--|-------|-------|-------|-------|-------|

东丰县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
|--|-------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 永青村、 良种场、 东丰县 教师进 修学院 地块（地 块一） | 2018 | | 648 | | 648 | | |
| | 2019 | 648 | 0 | 0 | 648 | 26.9568 | 26.9568 |
| | 2020 | 648 | 0 | 0 | 648 | 26.9568 | 26.9568 |
| | 2021 | 648 | 0 | 0 | 648 | 26.9568 | 26.9568 |
| | 2022 | 648 | 0 | 0 | 648 | 26.9568 | 26.9568 |
| | 2023 | 648 | 0 | 648 | 0 | 26.9568 | 674.9568 |
| | 合计 | | | | 648 | | 134.784 |
| 忠厚村 地块（地 块二） | 2018 | | 25845 | | 25845 | | |
| | 2019 | 25845 | 0 | 0 | 25845 | 1075.152 | 1075.152 |
| | 2020 | 25845 | 0 | 0 | 25845 | 1075.152 | 1075.152 |
| | 2021 | 25845 | 0 | 0 | 25845 | 1075.152 | 1075.152 |
| | 2022 | 25845 | 0 | 0 | 25845 | 1075.152 | 1075.152 |
| | 2023 | 25845 | 0 | 25845 | 0 | 1075.152 | 26920.152 |
| | 合计 | | | | 25845 | | 5375.76 |
| 苗胜村、 良种场 地块（地 块三） | 2018 | | 507 | | 507 | | |
| | 2019 | 507 | | | 507 | 21.0912 | 21.0912 |
| | 2020 | 507 | | | 507 | 21.0912 | 21.0912 |
| | 2021 | 507 | | | 507 | 21.0912 | 21.0912 |
| | 2022 | 507 | | | 507 | 21.0912 | 21.0912 |
| | 2023 | 507 | | 507 | 0 | 21.0912 | 528.0912 |
| | 合计 | | | | 507 | | 105.456 |
| 总计 | 32616 | | | | | | |

东丰县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------------|---------|-----------|--------|----------|-------|----------|-----------------|
| 永青村、良种场、东丰县教师进修学院地块（地块一） | 5.0639 | 住宅用地 | 1148 | 12153.36 | 648 | 782.784 | 15.5 |
| 忠厚村地块（地块二） | 54.6698 | 商业用地、工业用地 | 35845 | 44731.8 | 25845 | 31220.76 | 1.4 |
| 苗胜村、良种场地块（地块三） | 4.8137 | 住宅用地 | 1007 | 8081.12 | 507 | 612.456 | 13.2 |
| 合计 | 64.5474 | | 38000 | 64966.28 | 27000 | 32616 | 2.0 |

综上所述，2018年东丰县城區土地收儲項目總預計土地出讓收入對總融資成本覆蓋倍數為2.0，項目收益可以覆蓋融資成本。

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）通化市 项目收益与融资自求平衡方案

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）通化市拟发行总额为 1.5 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。通化市使用本期土地储备债券资金情况是：辉南县使用 0.5 亿元，集安市使用 1 亿元。具体情况是：

通化市辉南县土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省通化市辉南县拟使用专项债券资金0.5亿元，共涉及3个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。辉南县属吉林省通化市，地处吉林省东南部，位于长白山脉与松辽平原交会处，背靠长白山区的资源宝库，面对松辽平原的富饶粮仓，是长白山区与松辽平原的过渡带，历来是进入长白山的西门户。“十三五”时期，围绕打造长白山第一门户的战略目标，大力实施县城改造建设、一区多园整合、朝辉一体化、“七大产业”培育等战略举措，全力营造积极向上、干事创业的良好政治生态，全县呈现出经济平稳发展、民生持续改善、社会和谐稳定的崭新局面。

2015-2017年，辉南县分别实现一般公共预算收入7.71亿元、7.98亿元和5.27亿元，政府性基金收入分别为0.56亿元、0.59亿元和0.76亿元。

辉南县 2015 – 2017 年财政经济基本情况

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 (亿元) | 101 | 104.9 | 83.8 |
| 一般预算收入 (亿元) | 7.71 | 7.98 | 5.27 |
| 政府性基金收入 (亿元) | 0.56 | 0.59 | 0.76 |
| 其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元) | 0.53 | 0.54 | 0.73 |
| 政府性基金支出 (亿元) | 0.56 | 0.59 | 0.76 |
| 其中: 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 (亿元) | 0.53 | 0.54 | 0.73 |

(二) 具体情况

1. 项目可行性。《辉南县城总体规划 (2018-2035)》将规划确定辉南县开发区产业定位为国家级医药健康小镇、吉林省绿色食品精深加工基地、吉林省东部现代服务业基地。辉南经济开发区将建设成为一个开放型、多功能、综合性的现代化的新城。其重点是发展加工工业，主要发展无污染或污染少、效益高，技术、工艺、装备及管理先进的工业项目。目前辉南经济开发区规划范围内，大部分地区仍处于乡村建设形态，以村庄用地、水域、山林、农田为主，且在公共设施配套、道路、市政设施及绿地建设方面存在很大不足。辉南经济开发区在未来的建设中，着重强调配套公共设施、市政基础设施等的建设，同时针对生态文明建设方面加大用地比例。该项目的建设是辉南经济开发区大力推进土地节约

集约利用的重要举措。同时，该项目的建设将改善投资环境，实现区域经济持续协调发展。

2. 项目基本情况

①项目名称：辉南经济开发区三宗国有土地收购项目。

②项目批复情况：2018年7月31日，辉南县人民政府办公室出具了《辉南县人民政府办公室关于同意调整辉南县2018年土地收购储备计划的通知》（辉政办函[2018]40号）文件，同意该项目的建设。

③项目建设地点：

I 污水处理厂周边地块：东至污水处理厂，南至辉发河提，西至耕地，北至高速引线；

II 鸿丰物流南侧地块：东至甲十路，南至高速引线，西至村屯，北至鸿丰物流；

III 三和药业西侧地块：东至三和药业，南至高速引线，西至城东变电所，北至朝庆线公路。

通化市辉南经济开发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 |
|----------|--|--|--------------|------------------------|
| 国有土地收购项目 | 东至污水处理厂，南至辉发河提，西至耕地，北至高速引线；东至甲十路，南至高速引线，西至村屯，北至鸿丰物流；东至三和药业，南至高速引线，西至城东变电所，北至朝庆线公路。 | 由政府购买服务的承接主体对该地块进行土地收购，收回土地面积 718,965 m ² | 18,377.57 万元 | 辉南县土地收购储备中心（辉南县土地交易中心） |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的三宗地块计划收储土地面积合计 71.90 万平方米，项目总投资合计 1.84

亿元，其中自有资金 1.34 亿元，项目专项债券融资 0.5 亿元。地块大部分将于五年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 2.15 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过自筹安排偿还。在融资成本测算方面，此次拟发行五年期专项债券 0.5 亿元。假设专项债券利率按五年期国债收益率上浮 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 0.60 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.56，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

通化市辉南经济开发区土地储备项目资金来源

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 | |
| 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目 | 2023年 | 18,377.57 | 18,377.57 | 13,377.57 | 5,000.00 | 6,040.00 |
| 合计 | | 18,377.57 | 18,377.57 | 13,377.57 | 5,000.00 | 6,040.00 |

通化市辉南经济开发区土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|-------------------|------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|
| 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目 | 2018 | | 5,000.00 | | | | |
| | 2019 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 208.00 | 208.00 |
| | 2020 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 208.00 | 208.00 |
| | 2021 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 208.00 | 208.00 |

| | | | | | | | |
|----|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2022 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 208.00 | 208.00 |
| | 2023 | 5,000.00 | | 5,000.00 | | 208.00 | 5,208.00 |
| | 合计 | | 5,000.00 | 5,000.00 | | 1,040.00 | 6,040.00 |
| 总计 | | | 5,000.00 | 5,000.00 | | 1,040.00 | 6,040.00 |

通化市辉南经济开发区土地储备

专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-------------------|--------|--------|-----------|-----------|----------|----------|-----------------|
| 辉南经济开发区三宗国有土地收购项目 | 71.90 | 工业用地 | 18,377.57 | 21,497.05 | 5,000.00 | 6,040.00 | 3.56 |

综上所述，2018年通化市辉南经济开发区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为3.56，项目收益可以覆盖融资成本。

集安市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省集安市土地储备专项债券（一期）-2018年吉林省政府专项债券（三期）期限为5年，发行总额为1亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。集安市使用本期土地储备债券资金情况是集安市使用1亿元。

二、项目情况

2018年吉林省集安市土地储备专项债券（一期）-2018年吉林省政府专项债券

（一）区域情况。集安市位于吉林省东南部，幅员面积3341平方公里，下辖1个省级经济开发区、11个乡镇、4个街道、127个行政村，总人口23.6万人，有汉、朝鲜、满、回等25个民族，是世界文化遗产地、中国历史文化名称、国

家级生态示范区、中国优秀旅游城市、全国休闲农业与乡村旅游示范县、中国书法之乡、国家园林城市、中国十大边疆重镇。

集安市是成功创建国家卫生城市之一，并成功申报集安人参国家现代农业产业园，是全省唯一入选的产业园、全国唯一的人参类产业园。清河镇成功入选全国特色小镇行列，是全国唯一的人参产业为核心的特色小镇。边合区建设全面加速，整体格局基本形成。集安市在 2017 年整年注重招商及项目建设，发展后劲逐步增强。包装重点招商项目 33 个。完成《集安市国家生态文明建设示范市建设规划》等规划编制，7 个省级生态镇、14 个省级生态村通过验收；持续加强绿化造林和森林保护，连续 64 年无重大森林火灾；加大国家级自然保护区治理力度，全面推行河长制。着力推进美丽乡村建设，打造省级改善人居环境重点村 52 个、省级绿美示范村屯 1 个、“类型村” 100 个、美丽庭院 3200 户、干净人家 2500 户、公路景观长廊 2 条。扎实推进脱贫攻坚，完成 304 户、621 人脱贫，3 个贫困村摘帽。创建省级农民工返乡创业基地和就业示范村各 1 个，发放创业担保贷款 1515 万元，新增城镇就业 6700 人、农村劳动力转移就业 4.6 万人。

在经济方面、产业结构方面、对外贸易方面，近些年都取得了显著成绩。

2015-2017 年，集安市分别实现一般公共预算收入 9.1

亿元、9.6 亿元和 8.2 亿元，政府性基金收入分别为 2.2 亿元、1.2 亿元和 0.9 亿元。

集安市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 102.1 | 106 | 90.3 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 9.1 | 9.6 | 8.2 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.2 | 1.2 | 0.9 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 2 | 1.1 | 0.8 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2.8 | 2.3 | 1.6 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 1.4 | 1.1 | 0.9 |

（二）具体情况。本项目为土地收储项目，规划征收及平整地块共计 2 个，征收地块总面积共计 1011480 平方米，其中：棚改 B 地块面积 179804 平方米（占地类型为国有铁路用地 146491 平方米及集体土地 33313 平方米）、边贸新城地块面积 831676 平方米（全部为集体土地）。棚改 B 地块上共有居民住宅建筑物 188 户，有照房总建筑面积共计 14748.24 平方米，并包含有大棚、农业、特产、林业及地上附属物等；边贸新城地块上无居民住宅建筑物，但包含有大棚、青苗、电机井及地上附属物等。

棚改 B 地块位于城东街道（原太王镇人民政府）西北侧，地块面积 179804 平方米，土地性质为国有土地（铁路用地）及

集体土地，征收建筑物主要为居民住宅建筑，为砖混结构，房屋于二十世纪九十年代建设，使用已有二三十年；边贸新城地块位于集安市市区东侧城东街道(原太王镇)下解放村，集青公路南侧、蕴和街西侧，地块面积 831676 平方米，土地性质为集体土地，征收范围主要为农业大棚、青苗及地上附属物等。

根据集安市城市总体规划及土地利用规划，棚改 B 地块及边贸新城地块未来将作为集安市新城区，主要用于建设商业及服务设施，其用地性质将变更为商服用地。由于棚改 B 地块位于城东街道（原太王镇）火车站附近，是当地经济比较繁华的区域，具有较大的开发潜力和升值空间；而边贸新城地块位于集安市现有城区的东部，地势相对平坦，且位于鸭绿江以及集青公路附近，地理位置及交通条件极为便利，集青公路是进出集安市的主要通道之一，人流量及车流量十分巨大，随着集安市城区范围的进一步扩大，其土地价值以及升值空间较大。通过对这 2 个地块的收购、储备，以及合理规划后，能够为集安市及城东街道（原太王镇）整体的经济发展和社会发展带来巨大的新动力，成为当地城市建设、经济发展、社会发展等诸多方面的新名片。

集安市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 |
|---------|--|--|---|-------------|
| 棚改 B 地块 | 东至规划锦程街、南至规划鸭江路及规划站南路、西至火车站口岸东大墙、北至铁路线 | 征收地块面积 179804 平方米，拆迁涉及居民户数 188 户，征收有照房总建筑面积 14748.24 平方米，同时对地块上大棚及附属物等进行征收及补偿。 | 计划投资 17929.82 万元，其中：征迁直接货币补偿金额 11353.21 万元、征收土地补偿费用 3608.40 万元（国有铁路土地费用 3104.46 万元、集体土地费用 503.94 万元）、建设期债券利息 711.78 万元。 | 集安市土地收购储备中心 |
| 边贸新城地块 | 东至蕴和街、南至沿江东路、西至集安市区、北至集青公路 | 征收地块面积 831676 平方米，不涉及征收有照房，对地块上大棚、青苗、电机井及附属物等进行征收及补偿 | 计划投资 20996.33 万元，其中：征迁直接货币补偿金额 2733.82 万元、征收集体土地补偿费用 14000 万元、建设期债券利息 1368.22 万元。 | 集安市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的棚改 B 地块及边贸新城地块 2 宗地块计划收储土地面积合计 101.148 万平方米，项目总投资合计 3.89 亿元，其中自有资金 2.89 亿元，项目专项债券融资 1 亿元。地块大部分将于 2020 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 3.01 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过财政资金安排偿还。在融资成本测算方面，以棚改 B 地块为例，该地块总投资 1.79 亿元，预计未来土地出让收入 0.78 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.34 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%，预计总融资成本为 0.41

亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.88。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次集安市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.50，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

集安市土地储备项目资金来源

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 | |
| 集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目（棚改 B 地块） | 2023 | 17929.82 | 17929.82 | 14507.82 | 3422 | 4133.78 |
| 集安市棚改 B 地块、边贸新城地块土地收储项目（边贸新城地块） | 2023 | 20996.33 | 20996.33 | 14418.33 | 6578 | 7946.22 |
| 合计 | | 38926.15 | 38926.15 | 28926.15 | 10000 | 12080.00 |

集安市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|-------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 集安市棚改B地块、边贸新城地块土地收储项目（棚改B地块） | 2018 | 0 | 3422 | 0 | 3422 | 0 | 0 |
| | 2019 | 3422 | 0 | 0 | 3422 | 142.36 | 142.36 |
| | 2020 | 3422 | 0 | 0 | 3422 | 142.36 | 142.36 |
| | 2021 | 3422 | 0 | 0 | 3422 | 142.36 | 142.36 |
| | 2022 | 3422 | 0 | 0 | 3422 | 142.36 | 142.36 |
| | 2023 | 3422 | 0 | 3422 | 0 | 142.34 | 142.34 |
| | 合计 | | | 3422 | 3422 | 0 | 711.78 |
| 集安市棚改B地块、边贸新城地块土地收储项目（边贸新城地块） | 2018 | 0 | 6578 | 0 | 6578 | 0 | 0 |
| | 2019 | 6578 | 0 | 0 | 6578 | 273.65 | 273.65 |
| | 2020 | 6578 | 0 | 0 | 6578 | 273.65 | 273.65 |
| | 2021 | 6578 | 0 | 0 | 6578 | 273.65 | 273.65 |
| | 2022 | 6578 | 0 | 0 | 6578 | 273.65 | 273.65 |
| | 2023 | 6578 | 0 | 6578 | 0 | 273.62 | 273.62 |
| | 合计 | | | 6578 | 6578 | 0 | 1368.22 |
| 总计 | | | 10000 | 10000 | 0 | 2080.00 | 12080.00 |

集安市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-------------------------------|---------|-----------|----------|----------|-------|---------|-----------------|
| 集安市棚改B地块、边贸新城地块土地收储项目（棚改B地块） | 17.9804 | 商服（住宅、工业） | 17929.82 | 7778.72 | 3422 | 4133.78 | 1.88 |
| 集安市棚改B地块、边贸新城地块土地收储项目（边贸新城地块） | 83.1676 | 工业 | 20996.33 | 22370.36 | 6578 | 7946.22 | 2.82 |

综上所述，2018 年集安市土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.5，项目收益可以覆盖融资成本。

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）白山市 项目收益与融资自求平衡方案

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）白山市拟发行总额为 3.03 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。白山市使用本期土地储备债券资金情况是：白山市本级使用 0.66 亿元，江源区使用 0.96 亿元，靖宇县使用 1 亿元，临江市使用 0.41 亿元。具体情况是：

白山市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省白山市土地储备专项债券（一期）-2018年吉林省政府专项债券（一期）期限为5年，发行总额为0.66亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目情况

（一）区域情况。白山市位于吉林省东南部自然风景秀丽的长白山西侧，东经 $126^{\circ}7'$ 至 $128^{\circ}18'$ ，北纬 $41^{\circ}21'$ 至 $42^{\circ}48'$ 。东与延边朝鲜族自治州相邻；西与通化市接壤；北与吉林市毗连；南与朝鲜民主主义人民共和国隔鸭绿江相望。东西相距180公里，南北相距163公里，国境线长454公里，幅员17505平方公里。市区面积2729平方公里。截至2010年7月，白山市下辖2个市辖区、2个县、1个自治县，代管1个县级市：浑江区、江源区、临江市、靖宇县、抚松

县、长白朝鲜族自治县，被称为“立体资源宝库”、“长白山林海”、“人参之乡”。肥沃的土地、丰富的森林、矿产、山珍土特产和旅游资源给白山带来了广阔的开发前景。白山境内森林覆盖率达 83%，人均森林蓄积量 167 立方米，相当于中国人均森林蓄积量的 19 倍，是中国的主要木材产区之一。联合国“人与生物圈”长白山自然保护区有 60% 的面积在白山市。古老茂密的原始森林为野生动植物提供了优越的繁衍生息的条件，是东北“三宝”——人参、貂皮、鹿茸角的故乡。

2015-2017 年，白山市分别实现一般公共预算收入 19.06 亿元、20.44 亿元和 13.79 亿元；政府性基金收入分别为 7.44 亿元、7.26 亿元和 8.67 亿元。

白山市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 690.2 | 715.77 | 705.33 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 19.06 | 20.44 | 13.79 |
| 政府性基金收入（亿元） | 7.44 | 7.26 | 8.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 0.78 | 2.19 | 2.97 |
| 政府性基金支出（亿元） | 7.74 | 7.26 | 8.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 0.87 | 1.86 | 2.52 |

（二）具体情况。此次吉林省白山市土地储备专项债券

募集资金计划用于白山市浑江区的土地储备项目，根据《白山市 2018 年度土地收储计划表》，项目拟对白山市浑江区两个地块的土地进行开发储备，项目土地开发储备面积共计 180057 m²，根据《白山市土地利用总体规划（2006—2020 年）调整方案》及《白山市城市总体规划》（2015-2030 年）的控制性要求，收储后土地的用地性质为商住用地、道路建设用地及公路绿化隔离用地等，可出让土地面积为 123350 m²。结合评估公司出具的相关评估结果可知，项目地块内征收的土地均为集体土地，不含国家保护基本农田和国有林地，地上附属建筑物主要为居民住宅、菜田等，目前该区域道路、供水、排水、供热、供电、供气等市政设施条件不完备，本项目筹集专项债券资金使用范围为该区域地块的收储方案，该地块“七通”的基础开发建设内容不在本项目的研究范围内，项目的投资仅包括“一平”的建设。完成项目区的征收、拆迁及土地平整，通过经营性用地的有偿出让，偿还收储资金并最终实现城市综合开发，提高土地利用效率，增加土地收益，加强国有资产有效经营管理，增强政府宏观调控能力。

项目两宗地块内征收的土地均是集体土地，不含国家保护基本农田和国有林地，地块中包含已建成的道路；民房；水浇地（菜田）、温室、坑塘等，项目土地开发储备面积共计 180057 m²，计划出让土地面积为 123350 m²，本项目的建设可以有效改善白山市浑江区居住条件，合理城市布局，方

便人民生产生活，同时又能美化城市环境，促进经济发展。

| 地块 | 四至范围 | 收储面积 | 出让面积 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|--|-------------|
| 地块一（浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块） | 东起道路，西至青松路，南起光明，北至北安大街 | 134649 m ² | 93871 m ² | 项目总投资 6226.26 万元。其中：建筑工程费 10.00 万元；其他费用 4961.72 万元（征地、拆迁费用）；工程建设其他费用 7.19 万元；基本预备费 248.95 万元，融资费用 998.40 万元。 | 白山市土地收购储备中心 |
| 地块二（浑江组团北 B-12-8） | 东起青松路，西至板石沟河，南起北安大街，北至光明街 | 45408 m ² | 29479 m ² | 项目总投资 2301.47 万元。其中：建筑工程费 13.50 万元；其他费用 1817.59 万元（征地、拆迁费用）；工程建设其他费用 4.22 万元；基本预备费 91.77 万元，融资费用 374.40 万元。 | 白山市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 2 宗地块计划收储土地面积合计 18.0057 万平方米，项目总投资 8527.73 万元，其中：建设投资为 7154.93 元；建设期利息为 1372.80 万元。

建设投资构成：建筑工程费 23.50 万元；其他费用 6779.31 万元（征地、拆迁费用）；工程建设其他费用 11.41 万元；基本预备费 340.71 万元。

融资方案：项目总投资 8527.73 万元，建设单位自筹资金

1927.73 万元，占项目总投资的 22.6%，土地储备专项债券融资 6600 万元，占项目总投资的 77.4%。项目地块大部分将于 2019 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 15102.5 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过白山市政府财政资金安排偿还。此次拟发行 5 年期专项债券 6600 万元。本期专项债券利率按 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%，预计总融资成本为 7972.8 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.89 倍。

白山市土地储备项目资金来源

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 | |
| 地块一（浑江组团北 B-13-01-02、B-13-02 地块） | 2019 年 | 6226.26 | 6226.26 | 1426.26 | 4800 | 5798.4 |
| 地块二（浑江组团 B-12-8） | 2020 年 | 2301.47 | 2301.47 | 501.47 | 1800 | 2174.4 |
| 合计 | | 8527.73 | 8527.73 | 1927.73 | 6600 | 7972.8 |

白山市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 | |
|--------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------|
| 地块一（浑江组团北B-13-01-02、B-13-02地块） | 2018 | | 4800 | | 4800 | | | |
| | 2019 | 4800 | | | 4800 | 199.68 | 199.68 | |
| | 2020 | 4800 | | | 4800 | 199.68 | 199.68 | |
| | 2021 | 4800 | | | 4800 | 199.68 | 199.68 | |
| | 2022 | 4800 | | | 4800 | 199.68 | 199.68 | |
| | 2023 | 4800 | | 4800 | | 199.68 | 4999.68 | |
| | 合计 | | | | 4800 | | 998.4 | 5798.4 |
| 地块二（浑江组团北B-12-8） | 2018 | | 1800 | | 1800 | | | |
| | 2019 | 1800 | | | 1800 | 74.88 | 74.88 | |
| | 2020 | 1800 | | | 1800 | 74.88 | 74.88 | |
| | 2021 | 1800 | | | 1800 | 74.88 | 74.88 | |
| | 2022 | 1800 | | | 1800 | 74.88 | 74.88 | |
| | 2023 | 1800 | | 1800 | | 74.88 | 1874.88 | |
| | 合计 | | | | 1800 | | 374.4 | 2174.4 |
| 总计 | | | | | 6600 | | 1372.8 | 7972.8 |

白山市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 计划出让面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|---------|----------|-------|--------|-----------------|
| 地块一（浑江组团北B-13-01-02、B-13-02地块） | 13.46 | 9.39 | 商住 | 6226.26 | 10701.29 | 4800 | 5798.4 | 1.85 |

| | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-------|----|---------|---------|------|--------|------|
| 地块二 (浑江 组团北 B-12-8) | 4.54 | 2.95 | 商住 | 2301.47 | 4401.21 | 1800 | 2174.4 | 2.02 |
| 合计 | 18 | 12.34 | | 8527.73 | 15102.5 | 6600 | 7972.8 | 1.89 |

综上所述，2018年白山市土地储备项目2宗地块预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.85-2.02倍，项目收益可以覆盖融资成本。

白山市江源区土地储备

项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省白山市江源区拟使用专项债券资金0.96亿元，共涉及2个片区。

二、项目情况

(一) 区域情况。江源区辖区面积1348平方公里，位于白山市六个县(市、区)中心区域，是辽宁、河北、山东、北京等地经201国道通往长白山旅游风景区的必经之地，距长春龙嘉机场270公里、长白山机场100公里、通化机场90公里，距临江口岸50公里，集安口岸162公里，丹东口岸392公里，具有与长白山旅游沿线、辽宁沿海经济带、长吉图开发开放先导区、黑龙江哈大齐工业走廊、白通丹经济带、对朝边贸“六线对接”的区位优势。

江源区内公路、铁路纵横交错，鹤大线、沈长线等5条国道干线公路贯穿境内，浑白线、鸭大线两条铁路干线连通南北。域内鹤大高速已建成通车，临辉高速2018年将正式通车，

城区距两条高速车程分别为 5 分钟、10 分钟。白山新支线机场、沈白高铁已纳入全国十三五计划,2018 年正式启动土建工程,2020 年将建成投入使用,城区距离新机场和高铁站车程仅为 10 分钟。江源在白山市内已形成 1 小时经济圈,随着高铁、机场的陆续建成,白山市将是全国唯一拥有“双机场”的地级城市,将与北京、大连、沈阳等地形成 3 小时经济圈,要素共享将更加便捷畅通。

江源区自然生态完好,森林覆盖率达 86%,拥有丰富的矿产、林木、水利和野生动植物等自然资源:已探明矿产资源 28 种;活立木总蓄积量 1055 万立方米;野生经济动、植物 1200 多种;境内有大小河流 50 余条;拥有珍稀天然麦饭石山泉水和优质温泉资源。

江源区享受白山市国家资源型城市综合试点市、循环经济试点市、资源枯竭型城市试点市、国家生态建设试点城市、国家级全幅员森林旅游区和国家可持续发展实验区等一系列扶持政策。国家和省在重大项目立项审批、农特产品深加工、新办企业税收等方面给予特殊支持,为江源区经济发展提供了难得的政策机遇。

江源区借助东北老工业基地振兴和享受国家资源城市试点市等政策机遇。依托丰富的资源储备和良好的产业基础,坚持“生态立区、产业强区、特色富区、创新兴区”发展战略,牢牢把握全面转型升级这一主线,不断优化提升煤、林、铁、建材四大传统支柱产业,发展壮大生态、健康、旅游、服务四

大转型接续产业,加快推进新能源、新材料、新技术、新型建材四大战略新兴产业,以人参皂苷 Rg3 系列制药、佰瑞医药园、修元寒武奥陶 200 万吨包装饮用水、干饭盆生态健康旅游度假等为代表的重大产业项目顺利推进,重大项目建设带动转型发展的产业格局初步形成,有力推动了全区经济持续快速发展。

未来五年江源区发展定位为长白山特色资源产业集聚区、白山绿色转型发展核心区。到“十三五”末期,发展目标为区域生态功能进一步增强,生态环境全面改善,节能减排取得实效,实现良性循环发展;完成资源型城市经济转型,绿色生态经济体系初步建立,可持续发展能力显著提升。空间结构得到优化,生态城镇建设取得显著成效,形成点状集聚发展的空间格局。社会各项事业协调发展,人民生活质量不断提高,与全国同步进入小康社会。

2015-2017 年,江源区分别实现一般公共预算收入 6.93 亿元、7.34 亿元和 2.94 亿元,政府性基金收入分别为 0.29 亿元、1.04 亿元和 0.71 亿元。

江源区 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值(亿元) | 152.90 | 154.59 | 157.89 |
| 一般公共预算收入(亿元) | 6.93 | 7.34 | 2.94 |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|------|
| 政府性基金收入（亿元） | 0.29 | 1.04 | 0.71 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 0.23 | 0.99 | 0.66 |
| 政府性基金支出（亿元） | 0.44 | 0.89 | 0.17 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 0.26 | 0.79 | 0.04 |

（二）具体情况。白山市江源区土地储备专项债券募集资金计划用于吉林中加木业有限公司土地收储项目、吉林省三林木业有限公司土地收储项目共 2 个地块的土地储备。吉林中加木业有限公司项目位于江源区城区商业中心区域，地块储备后将打造成为江源区城区商业标志区；吉林省三林木业有限公司项目地块位于江源区老城区核心区，地理位置优越，周边配套设施齐全，环境宜居，规划为商业、居住用地。

白山市江源区土地储备专项债券募投项目地块概况

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|--------|----------------------------------|---|---------------------------|--------------|
| 中加公司地块 | 东至江源区人民法院，西至江源区公安局，南至江源大街，北至明珠小区 | 地块原为吉林中加木制品有限公司，企业搬迁后对土地进行收储整理，地块位于江源区城区核心区，周边公建配套完善，未来规划为商业用地。 | 2018 年计划支付拆迁补偿费用 2800 万元。 | 白山市江源区土地收储中心 |
| 三林木业地块 | 东至三岔子林业局办公楼，西至森工街，南至江 | 地块原为吉林三林木业有限责任公司，企业搬迁后对土地进行收储整理，地 | 2018 年计划支付拆迁补偿费用 6800 | 白山市江源区土地收储中心 |

| | | | | |
|--|---------------|----------------------------------|-----|--|
| | 源大街，北至三林铁路专用线 | 块位于江源区老城区核心区，周边公建配套完善，未来规划为商住用地。 | 万元。 | |
|--|---------------|----------------------------------|-----|--|

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 2 宗地块计划收储土地面积合计 11.61 万平方米，项目总投资合计 1.01 亿元，其中自有资金 0.05 亿元，项目专项债券融资 0.96 亿元。地块于 2022 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 1.45 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过江源区土地出让金收入安排偿还。在融资成本测算方面，以吉林中加木业有限公司项目为例，总投资 0.31 亿元，专项债融资金额 0.28 亿元，预计未来土地出让收入 0.46 亿元。假设以目前五年期国债收益率上浮 25% 为基准，测算出此次拟发行的土地储备专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 0.34 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.4。同理，综合考虑其他项目预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出此次白山市江源区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.3，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

白山市江源区土地储备项目投资融资资金来源

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 | |
| 吉林中加木业有限公司项目 | 2023年 | 3100 | 3100 | 300 | 2800 | 3382.40 |
| 吉林省三林木业有限公司项目 | 2023年 | 7000 | 7000 | 200 | 6800 | 8214.40 |
| 合计 | | 10100 | 10100 | 500 | 9600 | 11596.8 |

白山市江源区土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 吉林中加木业制造有限公司项目 | 2018 | | 2800 | | 2800 | | |
| | 2019 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2020 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2021 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2022 | 2800 | | | 2800 | 116.48 | 116.48 |
| | 2023 | 2800 | | 2800 | | 116.48 | 2916.48 |
| | 合计 | | | | 2800 | | 582.40 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 吉林省三林木业有限公司项目 | 2018 | | 6800 | | 2800 | | |
| | 2019 | 6800 | | | 2800 | 282.88 | 282.88 |
| | 2020 | 6800 | | | 2800 | 282.88 | 282.88 |
| | 2021 | 6800 | | | 2800 | 282.88 | 282.88 |
| | 2022 | 6800 | | | 2800 | 282.88 | 282.88 |
| | 2023 | 6800 | | 6800 | | 282.88 | 7082.88 |
| | 合计 | | | | 6800 | | 1414.40 |

| | | | | | | | |
|----|--|--|--|------|--|--------|---------|
| 合计 | | | | 9600 | | 1996.8 | 11596.8 |
|----|--|--|--|------|--|--------|---------|

白山市江源区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计到期本息 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---------------|--------|--------|--------|----------|-------|---------|-----------------|
| 吉林中加木业有限公司项目 | 1.95 | 商业 | 3100 | 4618 | 2800 | 3382.40 | 1.4 |
| 吉林省三林木业有限公司项目 | 9.66 | 商住 | 7000 | 9843 | 6800 | 8214.4 | 1.2 |
| 合计 | 11.61 | | 10100 | 14461 | 9600 | 11596.8 | 1.3 |

综上所述,2018 年白山市江源区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.3, 项目收益可以覆盖融资成本。

白山市靖宇县土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省白山市靖宇县拟使用专项债券资金1亿元，共涉及5个地块。

二、项目情况

(一) 区域情况。靖宇县是吉林省白山市下辖县，位于吉林省东南部，白山市北部，长白山西麓，松花江上游左岸，原名濛江县，为纪念在此殉难的东北民主抗日联军总司令、民族英雄杨靖宇将军而易名。靖宇县是全国首家矿泉水城、长白山天然矿泉水可持续发展基地和长白山特大型天然矿泉水基地，是全国重点产煤县和吉林省后备煤田，是中国西洋参之乡和中国西洋参种源基地，是国家山区综合开发试点县和吉林省中药材可持续发展基地，是吉林省唯一一个连续两年荣获“全省县域突破工作单项奖”的县级单位。2017年12月2日，靖宇县荣获“中国最美文化生态旅游目的地”。下一步靖宇县将利用丰富的自然资源和无与伦比的生态环境、

以及悠久历史和魅力十足的风土民俗旅游资源，创新形式，打造具有文化内涵的红色旅游项目，让英雄圣地、北国药都和矿泉名城的名字响彻这片热土。

2015-2017年，靖宇县分别实现一般公共预算收入4.45亿元、4.62亿元和2.86亿元，政府性基金收入分别为0.29亿元、0.56亿元和0.86亿元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

靖宇县 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|
| 地区生产总值（亿元） | 68.7 | 68.97 | 72.98 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 4.45 | 4.62 | 2.86 |
| 政府性基金收入（亿元） | 0.29 | 0.56 | 0.86 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 0.25 | 0.5 | 0.79 |
| 政府性基金支出（亿元） | 0.78 | 0.82 | 1.18 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 0.24 | 0.46 | 0.65 |

（二）具体情况。此次靖宇县土地储备专项债券募集资金计划用于靖宇县物流园区土地储备项目、商业住宅土地收储03地块等5个地块的土地储备项目。商业住宅土地收储03地块、商业住宅土地收储05地块规划为二类居住用地，位于靖宇大街两侧，是靖宇县西向发展的主要居住群；再就业培训、教

育、幼儿园土地储备项目位于西大街东侧、八道街北侧，是靖宇县北向发展的综合体地带；靖宇县物流园区土地储备项目位于靖宇县西部，周边工业项目集聚，未来将打造为靖宇县大型物流园区；棚户区改造用土地储备项目位于靖宇县市中心附近，是靖宇县重要棚户区改造项目。5个地块目前均已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟。

靖宇县土地储备专项债券募投项目概况

| 地块 | 地块四至 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|---------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|-------------|
| 靖宇县物流园区土地储备项目 | 东至城区，南侧、西侧、北侧三面间隔巷路临旱地 | 项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 2018年支付132万元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 靖宇县土地收购储备中心 |
| 商业住宅土地收储03地块 | 东至规划道路，南至规划道路，西至保安西路，北至靖宇大街 | 项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 2018年支付318万元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 靖宇县土地收购储备中心 |
| 商业住宅土地收储05地块 | 东至保安西路，南至规划道路，西至巷路，北至划道路 | 项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入2018年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 2018年支付143万元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 靖宇县土地收购储备中心 |
| 再就业培 | 东至现状荒 | 项目地块目前已完成控制性详细规 | 2018年支付204 | 靖宇县 |

| | | | | |
|----------------|-------------------------|--|---|-------------|
| 训、教育、幼儿园土地储备项目 | 地，南至八道街，西至西大街北路，北至现状荒地 | 划编制、地块普查等工作，并已被列入 2018 年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 万元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 土地收购储备中心 |
| 棚户区改造用土地储备项目 | 东至东大街，南至二道街，西至天文路，北至四道街 | 项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入 2018 年靖宇县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟 | 2018 年支付 1580 万元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 靖宇县土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 5 宗地块计划收储土地面积合计 24.2218 万平方米，项目总投资合计 1.4457 亿元，其中自有资金 0.4457 亿元，项目专项债券融资 1 亿元。地块大部分将于 2019 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 2.0514 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过靖宇县土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以靖宇县物流园区土地储备项目为例，该地块总投资 1026 万元，预计未来土地出让收入 1202 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 740 万元。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%，预计总融资成本为 894 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.34。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次靖宇县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.34-1.81 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

靖宇县土地储备项目资金来源

单位：万元

| 地块名称 | 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 | |
| 靖宇县物流园区土地储备项目 | 2019-2022年 | 1026 | 1026 | 286 | 740 | 894 |
| 商业住宅土地收储03地块 | 2019-2022年 | 3145 | 3145 | 805 | 2340 | 2827 |
| 商业住宅土地收储05地块 | 2019-2022年 | 2861 | 2861 | 611 | 2250 | 2718 |
| 再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目 | 2019-2022年 | 1835 | 1835 | 485 | 1350 | 1631 |
| 棚户区改造用土地储备项目 | 2019-2022年 | 5590 | 5590 | 2270 | 3320 | 4010 |
| 合计 | | 14457 | 14457 | 4457 | 10000 | 12080 |

靖宇县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 靖宇县物流园区土地储备项目 | 2018 | | 740 | | 740 | | |
| | 2019 | 740 | | | 740 | 30.78 | 30.78 |
| | 2020 | 740 | | | 740 | 30.78 | 30.78 |
| | 2021 | 740 | | | 740 | 30.78 | 30.78 |
| | 2022 | 740 | | | 740 | 30.78 | 30.78 |
| | 2023 | 740 | | 740 | 0 | 30.78 | 770.78 |
| | 合计 | | | 740 | 740 | | 153.92 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 商业住宅土地收储03地块 | 2018 | | 2340 | | 2340 | | |
| | 2019 | 2340 | | | 2340 | 97.34 | 97.34 |
| | 2020 | 2340 | | | 2340 | 97.34 | 97.34 |

| | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------------|
| | 2021 | 2340 | | | 2340 | 97.34 | 97.34 |
| | 2022 | 2340 | | | 2340 | 97.34 | 97.34 |
| | 2023 | 2340 | | 2340 | 0 | 97.34 | 2437.34 |
| | 合计 | | 2340 | 2340 | | 486.72 | 2826.72 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 商业住宅 土地收储 05 地块 | 2018 | | 2250 | | 2250 | | |
| | 2019 | 2250 | | | 2250 | 93.60 | 93.60 |
| | 2020 | 2250 | | | 2250 | 93.60 | 93.60 |
| | 2021 | 2250 | | | 2250 | 93.60 | 93.60 |
| | 2022 | 2250 | | | 2250 | 93.60 | 93.60 |
| | 2023 | 2250 | | 2250 | 0 | 93.60 | 2343.60 |
| | 合计 | | 2250 | 2250 | | 468.00 | 2718.00 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 再就业培 训、教育、 幼儿园土 地储备项 目 | 2018 | | 1350 | | 1350 | | |
| | 2019 | 1350 | | | 1350 | 56.16 | 56.16 |
| | 2020 | 1350 | | | 1350 | 56.16 | 56.16 |
| | 2021 | 1350 | | | 1350 | 56.16 | 56.16 |
| | 2022 | 1350 | | | 1350 | 56.16 | 56.16 |
| | 2023 | 1350 | | 1350 | 0 | 56.16 | 1406.16 |
| | 合计 | | 1350 | 1350 | | 280.80 | 1630.80 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付 息合计 |
| 棚户区改 造用土地 储备项目 | 2018 | | 3320 | | 3320 | | |
| | 2019 | 3320 | | | 3320 | 138.11 | 138.11 |
| | 2020 | 3320 | | | 3320 | 138.11 | 138.11 |
| | 2021 | 3320 | | | 3320 | 138.11 | 138.11 |
| | 2022 | 3320 | | | 3320 | 138.11 | 138.11 |
| | 2023 | 3320 | | 3320 | 0 | 138.11 | 3458.11 |
| | 合计 | | 3320 | 3320 | | 690.56 | 4010.56 |

靖宇县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|--------------------|---------|--------|--------|----------|-------|--------|-----------------|
| 靖宇县物流园区土地储备项目 | 3.4794 | 工业用地 | 1026 | 1202 | 740 | 894 | 1.34 |
| 商业住宅土地收储 03 地块 | 5.2622 | 居住、商业 | 3145 | 4825 | 2340 | 2827 | 1.71 |
| 商业住宅土地收储 05 地块 | 5.7362 | 居住、商业 | 2861 | 4931 | 2250 | 2718 | 1.81 |
| 再就业培训、教育、幼儿园土地储备项目 | 2.7000 | 居住、商业 | 1835 | 2844 | 1350 | 1631 | 1.74 |
| 棚户区改造用土地储备项目 | 7.0440 | 居住、商业 | 5590 | 6712 | 3320 | 4010 | 1.67 |
| 合计 | 24.2218 | - | 14457 | 20514 | 10000 | 12080 | 1.70 |

综上所述，2018年靖宇县土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.34-1.81，项目收益可以覆盖融资成本。

临江市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省临江市拟使用专项债券资金0.41亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

(一)区域情况。临江市是吉林省白山市代管的县级市，位于吉林省东南部，长白山腹地，鸭绿江畔，与朝鲜民主主义人民共和国两道（两道江、慈江道）三郡（中江郡、金亨稷郡、慈城郡）隔江相望，边境线长146公里，幅员3008.5平方公里。

2015-2017年，临江市分别实现一般公共预算收入6.2亿元、6.3亿元和2.4亿元，政府性基金收入分别为0.21亿元、0.5亿元和0.5亿元。

临江市2015-2017年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|------------|-------|-------|--------|
| 地区生产总值(亿元) | 97.87 | 98.83 | 100.54 |

| | | | |
|----------------------------------|------|------|------|
| 一般公共预算收入（亿元） | 6.2 | 6.3 | 2.4 |
| 政府性基金收入（亿元） | 0.21 | 0.5 | 0.5 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 0.2 | 0.5 | 0.4 |
| 政府性基金支出（亿元） | 1 | 0.96 | 0.45 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 0.19 | 0.5 | 0.25 |

（二）具体情况。本次专项债券募集资金计划用于临江市农夫山泉二期工程项目，主要涉及大湖街道两个地块。大湖街道位于临江至长白的出口处，距市区 3.7 千米，面积 36.1 平方千米，是工业发展的主要阵地和城市改革开放的重要窗口。建设用地是临江市建设和发展的重要载体，建设用地的质量也是外商评价临江市投资环境好坏的重要内容。一个地方的土地储备量大，土地所在位置区位优势显著，基础设施容量大，现代化程度高，预示着它有很大的发展潜力。本项目计划收储的土地所在区域交通方便，均为未来临江城市发展的中心地带，是发展城市商业的黄金地段，开发前景十分看好。土地收储既是我国土地资产管理改革的重要举措，也是实施“经营城市”历年的重要内容之一。当前，国家出台了一系列的土地调控政策，提出了要大力节约土地等有限资源。启动本项目建设，能盘活区内存量土地，实现土地的节约集约利用，同时，通过该区域土地开发可刺激旅游、酒店、现代商贸服务业的发展，培育新的经济增长点和新型城市产

业，从根本上改变“一河两岸”的形象，提升临江城市品位和承载功能，促进大湖街道经济社会发展。

临江市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 |
|----|------------------------|------------------------------|------|-------------|
| 1 | 北至山林地，南至铁路，西至山林地，东至大湖村 | 位于临江市大湖街道临城甩弯子，面积 17.0530 公顷 | 6268 | 临江市土地收购储备中心 |
| 2 | 北至空地，南至公路，西至铁路，东至空地 | 位于临江市大湖街道大湖村，面积 10.15 公顷 | 3732 | 临江市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的 2 宗地块计划收储土地面积合计 27.2030 万平方米，项目总投资合计 1 亿元，其中自有资金 0.59 亿元，项目专项债券融资 0.41 亿元。地块大部分将于 2019 年之后进行出让，预计土地出让收入合计为 0.55 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府自有资金安排偿还。在融资成本测算方面，以临江市农夫山泉二期工程项目为例，该项目/地块总投资 1 亿元，预计未来土地出让收入 0.55 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.41 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%，预计总融资成本为 0.49 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为 1.1。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次临江市县土地储备项目预

计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.1,项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

临江市市土地储备项目资金来源

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 | |
| 临江市农夫山泉二期工程土地收储项目 | 2019.12 | 10000 | 10000 | 5900 | 4100 | 4952.8 |
| 合计 | | 10000 | 10000 | 5900 | 4100 | 4952.8 |

临江市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| | 2018 | | 0 | 0 | 4100 | | |
| | 2019 | 4100 | 0 | 0 | 4100 | 170.56 | 170.56 |
| | 2020 | 4100 | 0 | 0 | 4100 | 170.56 | 170.56 |
| | 2021 | 4100 | 0 | 0 | 4100 | 170.56 | 170.56 |
| | 2022 | 4100 | 0 | 0 | 4100 | 170.56 | 170.56 |
| | 2023 | 4100 | | 4100 | | 170.56 | 4270.56 |
| 合计 | | | | | | 852.8 | 4952.8 |

临江市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---------------|---------|--------|--------|----------|-------|--------|-----------------|
| 临江市农夫山泉二期工程项目 | 27.2030 | 工业用地 | 10000 | 5488 | 4100 | 4952.8 | 1.1 |

综上所述，2018 年临江市土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.1，项目收益可以覆盖融资成本。

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）松原市 项目收益与融资自求平衡方案

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）松原市拟发行总额为 6.5 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。松原市使用本期土地储备债券资金情况是：松原市本级使用 5 亿元，扶余市使用 1.5 亿元。具体情况是：

松原市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省松原市土地储备专项债券（一期）-2018年吉林省政府专项债券（一期）期限为5年，发行总额为5亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。松原市各市区使用本期土地储备债券资金情况是：松原市使用5亿元。

二、土地储备债券募投项目概况

2018年吉林省松原市土地储备专项债券（一期）-2018年吉林省政府专项债券

（一）市本级（区县级）区域情况

松原市位于吉林省中西部，地处东经123° 6'至126° 11'北纬43° 59'至45° 32'之间，地处黑龙江、内蒙古、吉林三省结合部，东南与长春市、四平市为邻，西部与白城市、内蒙古自治区接壤，北隔松花江、嫩江、拉林河与黑龙江相望，土地总面积22034平方公里。

松原市铁路、公路、水运四通八达，是联结东北三省和内蒙古自治区的重要交通枢纽和物流中心。松原市地形由高

到低呈西南——东北走向，由台地和风蚀岗地逐渐变为平地。最高处海拔 292.4 米，最低处海拔 126.5 米。松花江和嫩江从东部和北部边境流过，形成了沿江冲积平原。

松原市属于温带大陆性季风气候，最高气温和最低气温在正负 36℃左右。春季干旱多风，夏季湿热多雨，秋季凉爽、昼夜温差较大，冬季寒冷降雪少、冰冻期长。全年晴天日数平均为 110 天，年平均日照时数为 2879 小时，年平均气温为 4.5℃。初霜期一般在 9 月中下旬，终霜期一般在 4 月末至 5 月初，无霜期 130 天至 140 天。年平均降水量为 400—500 毫米。全年蒸发量在 1200 毫米以上。其中 4 至 5 月份蒸发量为 531.2 毫米，占全年蒸发量的 45.2%。

松原市是以工业为主，旅游业、农牧业共同发展的城市。生态、绿色、民族，建设五大产业特色区，构建 133 产业发展格局（即一个支柱产业：油气开采业，三个主导产业：化工工业、绿色农产品加工业、旅游业，三个优势产业：电力工业、建筑建材业、制药业）。

2018 年，松原市将统筹城乡建家园。牢固树立“经营城市”理念，扎实做好征地、拆迁、土地收储和融资等工作，突出生态、彰显宜居，狠抓建设、强化管理，全力打造天蓝、地绿、水清的“高颜值”、高品质花园之城，加快提高城镇化水平，着力增强城市综合承载能力，完成铁南片区、城区农贸市场等专项规划编制。启动建华东路、滨江大道等道路

续建、延伸工程，实施文化路、松原大路等 14 条街路地下综合管廊新建续建工程，推动松原火车站站前综合改造工程全面竣工，争取宁江客运站投入使用。开工建设松湖快速路。积极推进长白乌快铁二期和长西铁路项目。加快长太高速、松乾高速、京哈高速长春至拉林河段、铁科高速榆树至松原段、国道 203 线肇源至善友段项目建设，扎实推进一江两岸综合开发，深入实施沿江开发战略，启动海绵城市一期建设工程，加快建设百里绿廊，完成天河大桥南北岸互通项目年度建设任务和纳仁汗公园二期改造项目。深度打造一江两岸环境，将其变成一道靓丽的风景线。

（二）松原市财政收支情况

1、公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2015 年，全市一般公共预算收入 50.2 亿元，转移性收入 133.8 亿元，地方政府债券收入 14.4 亿元。市本级公共财政收入 22.2 亿元，转移性收入 34.5 亿元，地方政府债券收入 11 亿元。

2016 年，全市一般公共预算收入 50.7 亿元，转移性收入 146 亿元，地方政府债券收入 32.6 亿元。市本级公共财政收入 24.9 亿元，转移性收入 47.5 亿元，地方政府债券收入 18.5 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 47.9 亿元，转移性收入 184 亿元，地方政府债券收入 57.3 亿元。市本级公共财政

收入 20 亿元,转移性收入 40.5 亿元,地方政府债券收入 34.9 亿元。

2、一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2015 年,全市一般公共支出 183 亿元,转移性支出 67.1 亿元,地方政府债券还本支出 8.98 亿元。市级一般公共支出 62.7 亿元,转移性支出 1.9 亿元,地方政府债券还本支出 7.94 亿元。

2016 年,全市一般公共支出 223.5 亿元,转移性支出 6.5 亿元,地方政府债券还本支出 9.3 亿元。市级一般公共支出 86.9 亿元,转移性支出 1.3 亿元,地方政府债券还本支出 6 亿元。

2017 年,全市一般公共预算支出 273 亿元,转移性支出 5.4 亿元,地方政府债券还本支出 27 亿元。市级一般公共预算支出 81.3 亿元,转移性支出 1 亿元,地方政府债券还本支出 24.4 亿元。

3、政府性基金收支

2015 年,全市政府性基金收入 11.3 亿元,全市政府性基金支出 25.1 亿元,总收入与总支出相抵,全市政府性基金结余 10.84 亿元。市本级政府性基金收入 6.08 亿元,市本级政府性基金支出 15 亿元,总收入与总支出相抵,市本级政府性

基金结余 4.01 亿元。

2016 年，全市政府性基金收入 11.7 亿元，全市政府性基金支出 25.7 亿元，总收入与总支出相抵，全市政府性基金结余 8.9 亿元。市本级政府性基金收入 5.3 亿元，市本级政府性基金支出 11.7 亿元，总收入与总支出相抵，市本级政府性基金结余 4.5 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入 11.3 亿元，全市政府性基金支出 17.3 亿元，总收入与总支出相抵，全市政府性基金结余 1.7 亿元。市本级政府性基金收入 6.5 亿元，市本级政府性基金支出 6.6 亿元，总收入与总支出相抵，市本级政府性基金结余 0.6 亿元。

4、国有资本经营收支情况

2015 年，全市国有资本经营收入 0.00 亿元，全市支出 0.00 亿元。市本级国有资本经营收入 0.00 亿元，市本级支出 0.00 亿元。

2016 年，全市国有资本经营收入 0.00 亿元，全市支出 0.00 亿元。市本级国有资本经营收入 0.00 亿元，市本级支出 0.00 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 0.02 亿元，全市支出 0.00 亿元。市本级国有资本经营收入 0.02 亿元，市本级支出 0.00 亿元。

松原市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 1637.3 | 1651.7 | 1648.4 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 50.2 | 50.7 | 47.9 |
| 政府性基金收入（亿元） | 11.3 | 11.7 | 11.3 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 9.2 | 10 | 9.5 |
| 政府性基金支出（亿元） | 25.1 | 25.7 | 17.3 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 10.4 | 15.2 | 14.8 |

（三）项目情况

松原市土地储备专项债券募集资金共涉及 8 个地块，分别是：松原市城区 2017-120#地块（天河金都）、松原市城区 2017-162#地块、松原市城区 2017-171#地块（金鼎小区）、松原市城区 2018-19#地块（小四川）、松原市城区 2018-39#地块（富江苑一期北）、松原市城区 2018-59#地块（五洋北）、松原市城区 2018-60#地块（东高速口）、松原市城区 2018-61#地块（伯都讷大街），计划收储土地面积合计 59.2 万平方米。

申请专项债券包括 8 个地块，规划用途为居住用地、公园绿地、居住及商业混合用地，在未来 2 至 5 年内完成，松原市境内有松花江从中间穿过，项目实施区域、项目地块重点在江北侧，在邻近两座临江大桥之间，松原市城区 2018-60#地块（东高速口）在高速口，是松原市重点打造的一江两岸

重点区域，区位优势明显，同时收储地块与棚户区 and 规划路结合，对改善松原民生居住条件和公共基础设施建设有重要作用。

随着松原市居民生活水平不断提高，加之近年地震频发，群众对高档小区和抗震新楼需求迫切。该项目实施具有必要性和紧迫性。

松原市土地储备专项债券募投项目概况

单位：万元

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 投资计划 | 项目实施方 |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|
| 松原市城区 2017-120# 地块 | 东至用地边界、西至用地边界、南至滨江大道、北至用地边界 | 规划收储面积 12.5 万平方米；土地规划性质为居住用地 | 12,062.17 | 松原市土地收购储备中心 |
| 松原市城区 2017-162# 地块 | 东至伯都讷大街、西至用地边界、北至扶余大路、南至滨江大道 | 规划收储面积 12.9 万平方米；土地规划性质为居住、商业混合用地 | 15,306.19 | 松原市土地收购储备中心 |
| 松原市城区 2017-171# 地块 | 东至康宁街、西至用地边界，南至长白铁路、北至建华路 | 规划收储面积 2.1 万平方米；土地规划性质为居住、商业混合用地 | 3,479.55 | 松原市土地收购储备中心 |
| 松原市城区 2018-19#地块 | 溪浪河大街东侧、学府街西、和平路南侧、南至油田十一中 | 规划收储面积 9.5 万平方米；土地规划性质为居住、商业混合用地 | 7,628.04 | 松原市土地收购储备中心 |
| 松原市城区 2018-39#地块 | 东为用地边界、西为建设街、北为用地边界、南为用地边界 | 规划收储面积 4.5 万平方米；土地规划性质为居住用地 | 6,572.90 | 松原市土地收购储备中心 |
| 松原市城区 2018-59#地块 | 东至用地边界、西至用地边界、南至滨江大道、北至用地边界 | 规划收储面积 11.5 万平方米；土地规划性质为居住用地、公园用地 | 14,138.10 | 松原市土地收购储备中心 |

| | | | | |
|---------------------|--|--|-----------|-----------------|
| 松原市城区 2018-60#地块 | 东为用地边界、西 为用地边界、南为 用地边界、北为扶 余大路 | 规划收储面积 3.8 万 平方米；土地规划性 质为居住用地 | 2,285.37 | 松原市土地收购 储备中心 |
| 松原市城区 2018-61#地块 | 东至伯都讷大街、 西至规划 24 米支 路、南至环境路、 北至和平北路 | 规划收储面积 2.4 万 平方米；土地规划性 质为居住、商业混合 用地 | 1,882.33 | 松原市土地收购 储备中心 |
| 小计 | | | 63,354.65 | —— |

(四) 资金平衡情况

此次债券发行对应的宗地块计划收储土地面积合计 59.2 万平方米，项目总投资合计 6.34 亿元，其中自有资金 1.34 亿元，项目专项债券融资 5 亿元。地块大部分将于 2019 年之后进行逐步出让，预计土地出让收入合计为 8.58 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排偿还。在融资成本测算方面，以松原市城区 2017-120# 地块为例，该地块总投资 1.21 亿元，预计未来土地出让收入 1.42 亿元，此次拟发行年期专项债券 0.9 亿元。假设债券利率按 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数上浮约 25%，测算出此次专项债券利率为 4.16%，预计总融资成本为 1.09 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.31。同理，综合考虑松原市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次松原市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.42，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

松原市土地储备项目资金来源

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 | |
| 松原市城区 2017-120#地块 | 2019-2023 年 | 12,062.17 | 12,062.17 | 3,062.17 | 9,000.00 | 10,872.00 |
| 松原市城区 2017-162#地块 | 2019-2023 年 | 15,306.19 | 15,306.19 | 3,806.19 | 11,500.00 | 13,892.00 |
| 松原市城区 2017-171#地块 | 2019-2023 年 | 3,479.55 | 3,479.55 | 979.55 | 2,500.00 | 3,020.00 |
| 松原市城区 2018-19#地块 | 2019-2023 年 | 7,628.04 | 7,628.04 | 628.04 | 7,000.00 | 8,456.00 |
| 松原市城区 2018-39#地块 | 2019-2023 年 | 6,572.90 | 6,572.90 | 1,072.90 | 5,500.00 | 6,644.00 |
| 松原市城区 2018-59#地块 | 2019-2023 年 | 14,138.10 | 14,138.10 | 3,638.10 | 10,500.00 | 12,684.00 |
| 松原市城区 2018-60#地块 | 2019-2023 年 | 2,285.37 | 2,285.37 | 85.37 | 2,200.00 | 2,657.60 |
| 松原市城区 2018-61#地块 | 2019-2023 年 | 1,882.33 | 1,882.33 | 82.33 | 1,800.00 | 2,174.40 |
| 合计 | -- | 63,354.65 | 63,354.65 | 13,354.65 | 50,000.00 | 60400.00 |

松原市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|--------------------------|-----------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|
| 松原市城区 2017-120# 地块 | 2018 | | 9000 | | | | |
| | 2019 | 9000 | | | | 374.4 | 374.4 |
| | 2020 | 9000 | | | | 374.4 | 374.4 |
| | 2021 | 9000 | | | | 374.4 | 374.4 |
| | 2022 | 9000 | | | | 374.4 | 374.4 |
| | 2023 | 9000 | | 9000 | | 374.4 | 9374.4 |
| | 合计 | | | | 9000 | | 1872 |
| 松原市城区 | 2018 | | 11500 | | | | |

| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|--------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2017-162# 地块 | 2019 | 11500 | | | | 478.4 | 478.4 |
| | 2020 | 11500 | | | | 478.4 | 478.4 |
| | 2021 | 11500 | | | | 478.4 | 478.4 |
| | 2022 | 11500 | | | | 478.4 | 478.4 |
| | 2023 | 11500 | | 11500 | | 478.4 | 11978.4 |
| | 合计 | | | 11500 | | 2392 | 13892 |
| 松原市城区 2017-171# 地块 | 2018 | | 2500 | | | | |
| | 2019 | 2500 | | | | 104 | 104 |
| | 2020 | 2500 | | | | 104 | 104 |
| | 2021 | 2500 | | | | 104 | 104 |
| | 2022 | 2500 | | | | 104 | 104 |
| | 2023 | 2500 | | 2500 | | 104 | 2604 |
| | 合计 | | | 2500 | | 520 | 3020 |
| 松原市城区 2018-19#地 块 | 2018 | | 7000 | | | | |
| | 2019 | 7000 | | | | 291.2 | 291.2 |
| | 2020 | 7000 | | | | 291.2 | 291.2 |
| | 2021 | 7000 | | | | 291.2 | 291.2 |
| | 2022 | 7000 | | | | 291.2 | 291.2 |
| | 2023 | 7000 | | 7000 | | 291.2 | 7291.2 |
| | 合计 | | | 7000 | | 1456 | 8456 |
| 松原市城区 2018-39#地 块 | 2018 | | 5500 | | | | |
| | 2019 | 5500 | | | | 228.8 | 228.8 |
| | 2020 | 5500 | | | | 228.8 | 228.8 |
| | 2021 | 5500 | | | | 228.8 | 228.8 |
| | 2022 | 5500 | | | | 228.8 | 228.8 |
| | 2023 | 5500 | | 5500 | | 228.8 | 5728.8 |
| | 合计 | | | 5500 | | 1144 | 6644 |
| 松原市城区 2018-59#地 块 | 2018 | | 10500 | | | | |
| | 2019 | 10500 | | | | 436.8 | 686.4 |
| | 2020 | 10500 | | | | 436.8 | 686.4 |
| | 2021 | 10500 | | | | 436.8 | 686.4 |
| | 2022 | 10500 | | | | 436.8 | 686.4 |
| | 2023 | 10500 | | 10500 | | 436.8 | 10936.8 |
| | 合计 | | | 10500 | | 2184 | 12684 |

| 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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|-------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 松原市城区 2018-60#地 块 | 2018 | | 2200 | | | | |
| | 2019 | 2200 | | | | 91.52 | 91.52 |
| | 2020 | 2200 | | | | 91.52 | 91.52 |
| | 2021 | 2200 | | | | 91.52 | 91.52 |
| | 2022 | 2200 | | | | 91.52 | 91.52 |
| | 2023 | 2200 | | 2200 | | 91.52 | 2291.52 |
| | 合计 | | | 2200 | | 457.6 | 2657.6 |
| 松原市城区 2018-61#地 块 | 2018 | | 1800 | | | | |
| | 2019 | 1800 | | | | 74.88 | 74.88 |
| | 2020 | 1800 | | | | 74.88 | 74.88 |
| | 2021 | 1800 | | | | 74.88 | 74.88 |
| | 2022 | 1800 | | | | 74.88 | 74.88 |
| | 2023 | 1800 | | 1800 | | 74.88 | 1874.88 |
| | 合计 | | | 1800 | | 374.4 | 2174.4 |
| 总计 | 60400 | | | | | | |

松原市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划 收储 面积 | 土地 规划 性质 | 项目资金 需求 | 预计地块 出让收入 | 计划发行 额 | 预计融资 成本 | 土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数 |
|------------------------------|----------------|---------------------------|------------|--------------|-----------|------------|-----------------------------|
| 松原市城 区 2017-120# 地块 | 12.5 | 居住 用地 | 12,062.17 | 14,227.59 | 9,000.00 | 10,872.00 | 1.31 |
| 松原市城 区 2017-162# 地块 | 12.9 | 居 住、 商业 混合 用地 | 15,306.19 | 19,434.25 | 11,500.00 | 13,892.00 | 1.4 |
| 松原市城 区 2017-171# | 2.1 | 居 住、 商业 | 3,479.55 | 3,760.79 | 2,500.00 | 3,020.00 | 1.25 |

| | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| 地块 | | 混合用地 | | | | | |
| 松原市城区 2018-19# 地块 | 9.5 | 居住、 商业 混合用地 | 7,628.04 | 15,256.09 | 7,000.00 | 8,456.00 | 1.8 |
| 松原市城区 2018-39# 地块 | 4.5 | 居住 用地 | 6,572.90 | 7,999.45 | 5,500.00 | 6,644.00 | 1.2 |
| 松原市城区 2018-59# 地块 | 11.5 | 居住 用地、 公园 用地 | 14,138.10 | 16,227.45 | 10,500.00 | 12,684.00 | 1.28 |
| 松原市城区 2018-60# 地块 | 3.8 | 居住 用地 | 2,285.37 | 5,352.01 | 2,200.00 | 2,657.60 | 2.01 |
| 松原市城区 2018-61# 地块 | 2.4 | 居住、 商业 混合用地 | 1,882.33 | 3,504.52 | 1,800.00 | 2,174.40 | 1.61 |
| 合计 | 59.2 | —— | 63,354.65 | 85,762.15 | 50,000.00 | 60,400.00 | 1.42 |

综上所述，2018年松原市土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.42，项目收入可以覆盖融资成本。

扶余市土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省扶余市拟使用专项债券资金1.5亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。扶余市位于长春、哈尔滨两个省会城市之间，京哈铁路、国道102线和同三高速公路分别从中、东、西穿境而过，有首得天独厚的交通和区位优势。全市11个镇、6个乡、一个民族乡，人口约73.6万人。本地盛产扶余大米、四粒红花生、增盛永花生、江边鸭蛋等远近闻名。在市委、市政府的正确领导下，全市基础设施、民生领域、扶贫攻坚等有明显改善，人民生活水平有了极大的提高，得到了全市老百姓的一致认可，扶余市未来发展将发挥地理位置优势，作为交通枢纽城市，集全市人民智慧，把扶余市打造成人民安居乐业的美好家园，从经济、政治等各方面发挥连接南北的优势，守好吉林的北大门。

2015-2017年，分别实现一般公共预算收入4.85亿元、5.01亿元和5.30亿元，政府性基金收入分别为1.62亿元、

1.04 亿元和 1.28 亿元。

扶余市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 (亿元) | 357.51 | 370.06 | 360.97 |
| 一般公共预算收入 (亿元) | 4.85 | 5.01 | 5.30 |
| 政府性基金收入 (亿元) | 1.62 | 1.04 | 1.28 |
| 其中:国有土地使用权出让收入(亿元) | 1.49 | 0.95 | 1.16 |
| 政府性基金支出 (亿元) | 3.38 | 4.07 | 2.10 |
| 其中:国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出(亿元) | 2.09 | 1.10 | 1.75 |

(二) 具体情况。我市乡镇土地储备项目分城区五个小块, 规划用途全部为商住。地块一: 该地块在扶余市联盟村部附近, 规划建设用地面积为 6.63 万平方米, 项目交通便利, 周边生活设施配套较为完善, 附近即将建有十二年制公立学校。地块二: 该地块在扶余市新客运站附近, 规划建设用地面积为 3.3 万平方米, 项目交通便利, 综合商业配套, 商业业态丰富。地块三: 该地块在扶余市二实验学校对面, 规划建设用地面积为 10 万平方米, 项目交通便利, 周边有十二年制私立学校, 体育场馆, 公园等娱乐场所为居民休闲健身提供理想位置。地块四: 该地块在扶余市仁爱医院对面, 规划建设用地面积为 4.6 万平方米, 项目交通便利, 出行十分方

便，周边生活设施配套较为完善，满足居民日常休闲生活所需。地块五：该地块在扶余市清真寺西侧，规划建设用地面积为4万平方米，项目交通便利，周边生活设施配套较为完善，附近即将建有十二年制公立学校，能有效满足人民日常生活所需。扶余市乡镇土地储备项目完成后，能进一步使全市人民在以后的生活中体会到更便捷的交通，更休闲的场所，更优惠的购物需求。

扶余市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 | 东至育才街、南至南环路、西至奋进路、北至民安路 | 总面积为6.63万平方米，规划用途为商住 | 3664万元 | 扶余市土地收购储备中心 |
| 地块二 | 东至丙十四街、南至耕地、西至新客运站、北至南环路 | 总面积为3.3万平方米，规划用途为商住 | 1636万元 | 扶余市土地收购储备中心 |
| 地块三 | 东至扶余大街、南至丙二路、西至耕地、北至丙一路 | 总面积为10万平方米，规划用途为商住 | 5500万元 | 扶余市土地收购储备中心 |
| 地块四 | 东至育才街、南至惠民路、西至经纬街、北至经纬街 | 总面积为4.6万平方米，规划用途为商住 | 2700万元 | 扶余市土地收购储备中心 |
| 地块五 | 东至清真寺、南至南环路 | 总面积为4万平方米，规划用途为商住 | 2500万元 | 扶余市土地收购储备中心 |

（三）资金平衡情况。此次债券发行对应的5宗地块计划收储土地面积合计28.53万平方米，项目总投资合计1.6亿元，其中自有资金0.1亿元，项目专项债券融资1.5亿元。地块大部分将于2021年之后进行出让，预计土地出让收入合

计为 2.65 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，以地块一为例，该地块总投资 0.37 亿元，预计未来土地出让收入 0.59 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.35 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%，预计总融资成本为 0.42 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.42。同理，综合考虑其他项目/地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次扶余市土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.46，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

扶余市土地储备项目资金来源

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 | |
| 地块一 | 2021 | 3,664.00 | 3,664.00 | 200.00 | 3,464.00 | 4,185.00 |
| 地块二 | 2021 | 1,636.00 | 1,636.00 | 200.00 | 1,436.00 | 1,735.00 |
| 地块三 | 2021 | 5,500.00 | 5,500.00 | 200.00 | 5,300.00 | 6,402.00 |
| 地块四 | 2021 | 2,700.00 | 2,700.00 | 200.00 | 2,500.00 | 3,020.00 |
| 地块五 | 2021 | 2,500.00 | 2,500.00 | 200.00 | 2,300.00 | 2,778.00 |
| 合计 | | 16,000.00 | 16,000.00 | 1,000.00 | 15,000.00 | 18,120.00 |

扶余市土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本付 息合计 |
|------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 扶余市 乡镇土地 储备项目(地 块一) | 2018 | | 3,464.00 | | 3,464.00 | | |
| | 2019 | 3,464.00 | | | 3,464.00 | 144.10 | 144.10 |
| | 2020 | 3,464.00 | | | 3,464.00 | 144.10 | 144.10 |
| | 2021 | 3,464.00 | | | 3,464.00 | 144.10 | 144.10 |
| | 2022 | 3,464.00 | | | 3,464.00 | 144.10 | 144.10 |
| | 2023 | 3,464.00 | | 3,464.00 | | 144.10 | 3,608.10 |
| | 合计 | | | 3,464.00 | 3,464.00 | | 720.50 |
| 扶余市 乡镇土地 储备项目(地 块二) | 2018 | | 1,436.00 | | 1,436.00 | | |
| | 2019 | 1,436.00 | | | 1,436.00 | 59.74 | 59.74 |
| | 2020 | 1,436.00 | | | 1,436.00 | 59.74 | 59.74 |
| | 2021 | 1,436.00 | | | 1,436.00 | 59.74 | 59.74 |
| | 2022 | 1,436.00 | | | 1,436.00 | 59.74 | 59.74 |
| | 2023 | 1,436.00 | 1,436.00 | 1,436.00 | | 59.74 | 1,495.74 |
| | 合计 | | | 1,436.00 | 1,436.00 | | 298.70 |
| 扶余市 乡镇土地 储备项目(地 块三) | 2018 | | 5,300.00 | | 5,300.00 | | |
| | 2019 | 5,300.00 | | | 5,300.00 | 220.48 | 220.48 |
| | 2020 | 5,300.00 | | | 5,300.00 | 220.48 | 220.48 |
| | 2021 | 5,300.00 | | | 5,300.00 | 220.48 | 220.48 |
| | 2022 | 5,300.00 | | | 5,300.00 | 220.48 | 220.48 |
| | 2023 | 5,300.00 | 5,300.00 | 5,300.00 | | 220.48 | 5,520.48 |
| | 合计 | | | 5,300.00 | 5,300.00 | | 1,102.40 |
| 扶余市 乡镇土地 储备项目(地 块四) | 2018 | | 2,500.00 | | 2,500.00 | | |
| | 2019 | 2,500.00 | | | 2,500.00 | 104.00 | 104.00 |
| | 2020 | 2,500.00 | | | 2,500.00 | 104.00 | 104.00 |
| | 2021 | 2,500.00 | | | 2,500.00 | 104.00 | 104.00 |
| | 2022 | 2,500.00 | | | 2,500.00 | 104.00 | 104.00 |
| | 2023 | 2,500.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | | 104.00 | 2,604.00 |
| | 合计 | | | 2,500.00 | 2,500.00 | | 520.00 |
| 扶余市 乡镇土地 储备 | 2018 | | 2,300.00 | | 2,300.00 | | |
| | 2019 | 2,300.00 | | | 2,300.00 | 95.68 | 95.68 |

| | | | | | | | |
|---------|------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 项目(地块五) | 2020 | 2,300.00 | | | 2,300.00 | 95.68 | 95.68 |
| | 2021 | 2,300.00 | | | 2,300.00 | 95.68 | 95.68 |
| | 2022 | 2,300.00 | | | 2,300.00 | 95.68 | 95.68 |
| | 2023 | 2,300.00 | 2,300.00 | 2,300.00 | | 95.68 | 2,395.68 |
| | 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | | 478.40 | 2,778.40 |
| 总计 | 0 | | 15,000.00 | 15,000.00 | | 3,120.00 | 18,120.00 |

扶余市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|------------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 扶余市乡镇土地储备项目(地块一) | 6.63 | 商住 | 3,664.00 | 5,926.56 | 3,464.00 | 4,185.00 | 1.42 |
| 扶余市乡镇土地储备项目(地块二) | 3.3 | 商住 | 1,636.00 | 2,949.87 | 1,436.00 | 1,735.00 | 1.70 |
| 扶余市乡镇土地储备项目(地块三) | 10 | 商住 | 5,500.00 | 9,600.00 | 5,300.00 | 6,402.00 | 1.50 |
| 扶余市乡镇土地储备项目(地块四) | 4.6 | 商住 | 2,700.00 | 4,416.00 | 2,500.00 | 3,020.00 | 1.46 |
| 扶余市乡镇土地储备项目(地块五) | 4 | 商住 | 2,500.00 | 3,575.60 | 2,300.00 | 2,778.00 | 1.29 |
| 合计 | 28.53 | 商住 | 15,000.00 | 26,468.03 | 15,000.00 | 18,120.00 | 1.46 |

综上所述，2018年扶余市土地储备项目预计项目收入对融资成本覆盖倍数为1.46，项目收益可以覆盖融资成本。

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）白城市 项目收益与融资自求平衡方案

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）白城市拟发行总额为 3.5 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。白城市使用本期土地储备债券资金情况是：白城市本级使用 3.5 亿元。具体情况是：

白城市本级土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省白城市拟使用专项债券资金3.5亿元，共涉及10个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。白城市是吉林省下辖的地级市、国家级海绵城市，地处吉林、内蒙古、黑龙江三省交界处，是周边三百公里内一个最大的区域中心城市，也是黑龙江西南部和内蒙古东北部入关的必经之地，“相邻三省、辐射三国”，是规划中的“欧亚大陆桥”经过城市，也是国家“一带一路”战略的节点城市。区域内资源丰富，人均土地、耕地、草原、湿地面积均居全省首位，特色经济明显，农业被列为全国农业四大开发区之一和国家生态建设的示范区；风能、光伏蓬勃发展；纺织、医药、行走机械、石油机械等工业企业生机盎然；集贸市场、专业市场、批发市场和要素市场功能齐备，辐射力强，吸引了大量的人流、物流、信息流和资金流。

2015-2017年，白城市本级分别实现一般公共预算收入

77.8 亿元、89.4 亿元和 124.6 亿元，政府性基金收入分别为 13.5 亿元、23.2 亿元和 13.1 亿元。

白城市 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 188 | 184 | 206 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 77.8 | 89.4 | 124.6 |
| 政府性基金收入（亿元） | 13.5 | 23.2 | 13.1 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 4.3 | 6.6 | 1.8 |
| 政府性基金支出（亿元） | 11.8 | 15.3 | 9.5 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 6.4 | 11.3 | 4.5 |

（二）具体情况。此次白城市土地储备一期专项债券资金计划用于白城经济开发区和洮北区等 10 个地块的土地储备项目。其中，江南特色古镇土地储备项目、智慧能源土地储备项目、智慧农副产品交易中心土地储备项目、西部城区商住综合开发土地储备项目、西部土地储备项目等 5 个项目位于白城经济开发区，该区为白城市经济示范区，此次 5 个项目主要规划用于商业发展；现代一品土地储备项目、1 号地土地储备项目、鹤城壹号土地储备项目、翰城国际土地储备项目、明珠花园土地储备项目等 5 个项目位于白城市洮北区内，洮北区为白城市政治、经济、文化中心，此次 5 个地块规划用于商住用地。

白城市土地储备一期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 |
|------------------|------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
| 江南特色古镇土地储备项目 | 东至向阳街、南至新华西路、西至图乌公路、北至西部收储区 | 该项目土地规划性质为商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 智慧能源土地储备项目 | 东至百琦药业二期、南至智慧农副产品交易中心、西至长恒药业、北至多邦路 | 该项目土地规划性质为商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 智慧农副产品交易中心土地储备项目 | 东至百琦药业二期、南至辽北路、西至长恒药业、北至智慧能源站项目 | 该项目土地规划性质为商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 西部城区商住综合开发土地储备项目 | 东至西部收储区、南至西部收储区、西至新三街、北至新华西路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 西部土地储备项目 | 东至西部收储区、南至江南特色古镇项目、西至新三街、北至西部收储区 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 现代一品土地储备项目 | 东至瑞光街、南至民主西路、西至现代一品小区、北至拟建兴光路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 1号地土地储备项目 | 东至瑞光北街、南至拟建公园路、西至1号地收储项目、北至民主西路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 鹤城壹号土地储备项目 | 东至幸福北街、南至鹤城一号小区、西至耕地、北至拟建兴光路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 翰城国际土地储备项目 | 东至体育场街、南至棉纺路、西至、拟建向阳街东、北至中兴西大路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |
| 明珠花园土地储备项目 | 东至拟建规划道路、南至氧气厂路、西至幸福南大街、北至胜利路 | 该项目土地规划性质为居住和商业用地 | 征收补偿费根据拆迁进度支付 | 白城市土地收购储备中心 |

(三) 资金平衡情况。此次债券发行对应的 10 宗地块计划收储土地面积合计 39.61 万平方米，项目总投资合计 3.9 亿元，其中自有资金 0.4 亿元，项目融资 3.5 亿元。地块大部分将于 2020 以后进行出让，预计土地出让收入合计 7.88 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该地区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以江南特色古镇土地储备项目为例，该项目总投资 1.54 亿元，预计土地出让收入 3.04 亿元，此次发行债券 1.38 亿元，假设债券利率按 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数上浮约 25%，即利率水平为 4.16%，预计总融资成本约为 1.66 亿元，土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.83。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入，未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次白城市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.32 至 3.18 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

白城市土地储备一期项目资金来源

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 | |
| 江南特色古镇土地储备 | 2022 年 | 15360 | 15360 | 1600 | 13760 | 16622.10 |

| | | | | | | |
|------------------|-------|-------|-------|------|-------|----------|
| 项目 | | | | | | |
| 智慧能源土地储备项目 | 2022年 | 960 | 960 | 100 | 860 | 1038.88 |
| 智慧农副产品交易中心土地储备项目 | 2022年 | 1900 | 1900 | 180 | 1720 | 2077.75 |
| 西部城区商住综合开发土地储备项目 | 2022年 | 7900 | 7900 | 820 | 7080 | 8552.65 |
| 西部土地储备项目 | 2022年 | 5880 | 5880 | 600 | 5280 | 6378.25 |
| 现代一品土地储备项目 | 2020年 | 2220 | 2220 | 220 | 2000 | 2416.00 |
| 1号地土地储备项目 | 2020年 | 1230 | 1230 | 130 | 1100 | 1328.80 |
| 鹤城壹号土地储备项目 | 2020年 | 780 | 780 | 80 | 700 | 845.60 |
| 翰城国际土地储备项目 | 2020年 | 1660 | 1660 | 160 | 1500 | 1812.00 |
| 明珠花园土地储备项目 | 2020年 | 1110 | 1110 | 110 | 1000 | 1208.00 |
| 合计 | | 39000 | 39000 | 4000 | 35000 | 42280.03 |

白城市土地储备一期项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|--------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 江南特色古镇土地储备项目 | 2018 | | 13760 | | 13760 | | |
| | 2019 | 13760 | | | 13760 | 572.42 | 572.42 |
| | 2020 | 13760 | | | 13760 | 572.42 | 572.42 |
| | 2021 | 13760 | | | 13760 | 572.42 | 572.42 |
| | 2022 | 13760 | | | 13760 | 572.42 | 572.42 |
| | 2023 | 13760 | | 13760 | | 572.42 | 14332.42 |
| | 合计 | | | | 13760 | | 2862.10 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 智慧能源土地收储储备项目 | 2018 | | 860 | | 860 | | |
| | 2019 | 860 | | | 860 | 35.78 | 35.78 |
| | 2020 | 860 | | | 860 | 35.78 | 35.78 |

| | | | | | | | |
|------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | 2021 | 860 | | | 860 | 35.78 | 35.78 |
| | 2022 | 860 | | | 860 | 35.78 | 35.78 |
| | 2023 | 860 | | 860 | | 35.78 | 895.78 |
| | 合计 | | | 860 | | 178.88 | 1038.88 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 智慧农副产品交易中心土地储备项目 | 2018 | | 1720 | | 1720 | | |
| | 2019 | 1720 | | | 1720 | 71.55 | 71.55 |
| | 2020 | 1720 | | | 1720 | 71.55 | 71.55 |
| | 2021 | 1720 | | | 1720 | 71.55 | 71.55 |
| | 2022 | 1720 | | | 1720 | 71.55 | 71.55 |
| | 2023 | 1720 | | 1720 | | 71.55 | 1791.55 |
| | 合计 | | | 1720 | | 357.75 | 2077.75 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 西部城区商住综合开发土地储备项目 | 2018 | | 7080 | | 7080 | | |
| | 2019 | 7080 | | | 7080 | 294.53 | 294.53 |
| | 2020 | 7080 | | | 7080 | 294.53 | 294.53 |
| | 2021 | 7080 | | | 7080 | 294.53 | 294.53 |
| | 2022 | 7080 | | | 7080 | 294.53 | 294.53 |
| | 2023 | 7080 | | 7080 | | 294.53 | 7374.53 |
| | 合计 | | | 7080 | | 1472.65 | 8552.65 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 西部土地储备项目 | 2018 | | 5280 | | 5280 | | |
| | 2019 | 5280 | | | 5280 | 219.65 | 219.65 |
| | 2020 | 5280 | | | 5280 | 219.65 | 219.65 |
| | 2021 | 5280 | | | 5280 | 219.65 | 219.65 |
| | 2022 | 5280 | | | 5280 | 219.65 | 219.65 |
| | 2023 | 5280 | | 5280 | | 219.65 | 5499.65 |
| | 合计 | | | 5280 | | 1098.25 | 6378.25 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 现代一品土地储备项目 | 2018 | | 2000 | | 2000 | | |
| | 2019 | 2000 | | | 2000 | 83.20 | 83.20 |
| | 2020 | 2000 | | | 2000 | 83.20 | 83.20 |
| | 2021 | 2000 | | | 2000 | 83.20 | 83.20 |
| | 2022 | 2000 | | | 2000 | 83.20 | 83.20 |
| | 2023 | 2000 | | 2000 | | 83.20 | 2083.20 |
| | 合计 | | | 2000 | | 416.00 | 2416.00 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 1号地土 | 2018 | | 1100 | | 1100 | | |

| | | | | | | | |
|------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 地储备项目 | 2019 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2020 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2021 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2022 | 1100 | | | 1100 | 45.76 | 45.76 |
| | 2023 | 1100 | | 1100 | | 45.76 | 1145.76 |
| | 合计 | | | 1100 | | 228.80 | 1328.80 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 鹤城壹号土地储备项目 | 2018 | | 700 | | 700 | | |
| | 2019 | 700 | | | 700 | 29.12 | 29.12 |
| | 2020 | 700 | | | 700 | 29.12 | 29.12 |
| | 2021 | 700 | | | 700 | 29.12 | 29.12 |
| | 2022 | 700 | | | 700 | 29.12 | 29.12 |
| | 2023 | 700 | | 700 | | 29.12 | 729.12 |
| | 合计 | | | 700 | | 145.60 | 845.60 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 翰城国际土地储备项目 | 2018 | | 1500 | | 1500 | | |
| | 2019 | 1500 | | | 1500 | 62.40 | 62.40 |
| | 2020 | 1500 | | | 1500 | 62.40 | 62.40 |
| | 2021 | 1500 | | | 1500 | 62.40 | 62.40 |
| | 2022 | 1500 | | | 1500 | 62.40 | 62.40 |
| | 2023 | 1500 | | 1500 | | 62.40 | 1562.40 |
| | 合计 | | | 1500 | | 312.00 | 1812.00 |
| 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 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
| 明珠花园土地储备项目 | 2018 | | 1000 | | 1000 | | |
| | 2019 | 1000 | | | 1000 | 41.60 | 41.60 |
| | 2020 | 1000 | | | 1000 | 41.60 | 41.60 |
| | 2021 | 1000 | | | 1000 | 41.60 | 41.60 |
| | 2022 | 1000 | | | 1000 | 41.60 | 41.60 |
| | 2023 | 1000 | | 1000 | | 41.60 | 1041.60 |
| | 合计 | | | 1000 | | 208.00 | 1208.00 |
| 总计 | 42280.03 | | | | | | |

白城市土地储备一期专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计的土地出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数 |
|------|--------|--------|---------|-----------|-------|----------|----------------------|
| 江南特色 | 16 | 商业 | 15360 | 30,400.0 | 13760 | 16,622.0 | 1.83 |

| | | | | | | | |
|------------------|-------|-------|-------|-----------|-------|-----------|------|
| 古镇土地储备项目 | | | | 0 | | 8 | |
| 智慧能源土地储备项目 | 1 | 商业 | 960 | 1,900.00 | 860 | 1,038.88 | 1.83 |
| 智慧农副产品交易中心土地储备项目 | 2 | 商业 | 1900 | 3,800.00 | 1720 | 2,077.76 | 1.83 |
| 西部城区商住综合开发土地储备项目 | 8.23 | 居住、商业 | 7900 | 15,637.00 | 7080 | 8,552.64 | 1.83 |
| 西部土地储备项目 | 6.14 | 居住、商业 | 5880 | 11,666.00 | 5280 | 6,378.24 | 1.83 |
| 现代一品土地储备项目 | 1.6 | 居住、商业 | 2220 | 3,651.20 | 2000 | 2,416.00 | 1.51 |
| 1号地土地储备项目 | 1.03 | 居住、商业 | 1230 | 3,553.50 | 1100 | 1,328.80 | 2.67 |
| 鹤城壹号土地储备项目 | 1.18 | 居住、商业 | 780 | 2,692.76 | 700 | 845.60 | 3.18 |
| 翰城国际土地储备项目 | 1.73 | 居住、商业 | 1660 | 3,947.86 | 1500 | 1,812.00 | 2.18 |
| 明珠花园土地储备项目 | 0.7 | 居住、商业 | 1110 | 1,597.40 | 1000 | 1,208.00 | 1.32 |
| 合计 | 39.61 | -- | 39000 | 78,845.72 | 35000 | 42,280.00 | 1.86 |

综上所述，预计的土地出让收入为 78,845.72 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.86，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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 管委会项目收益与融资自求平衡方案

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）长白山管委会拟发行总额为 4 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。长白山管委会使用本期土地储备债券资金情况是：长白山管委会使用 4 亿元。具体情况是：

长白山管委会土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018年吉林省长白山管委会拟使用专项债券资金4亿元，共涉及1个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。长白山位于吉林省东南部，是联合国“人与生物圈”自然保留地、国家级自然保护区、国家5A级旅游景区、“中华十大名山”之一。吉林省为加大对长白山自然保护区的保护力度，加快培育我省旅游优势产业，实现对长白山的统一规划、统一保护、统一开发、统一管理，于2005年6月成立吉林省长白山保护开发区管理委员会（以下简称“管委会”）。长白山管委会辖区包括长白山自然保护区及周边地域，规划管理区面积约3278平方公里，下辖池北、池西和池南三个经济管理区。自长白山管委会成立以来，长白山国际生态地位和旅游品牌形象不断提升，旅游龙头效益日益凸显，“十三五”时期，长白山将全面进入“高铁时代”，整个高铁布局设计时速达到300公里/小时。从长白山出发，

2.5 小时即可抵达牡丹江、抚顺、丹东等地，4 小时可抵达北京。届时将成为贯穿整个东北的“南北大通道”，形成北可至莫斯科，南至平壤，西至蒙古国、东至符拉迪沃克斯的“高铁丝绸之路”。高铁时代到来后预计旅游总人数将由 400 多万人次增加到 1000 万人次以上，长白山的区位优势、资源优势、发展优势将越来越明显。

2015-2017 年，全区接待旅游人数分别为 313 万人、355 万人、408 万人，实现旅游收入分别为 29.8 亿元、32.8 亿元、39 亿元。

2015-2017 年，分别实现一般公共预算收入 3.54 亿元、3.53 亿元和 3.88 亿元，政府性基金收入分别为 2.78 亿元、4.74 亿元和 3.31 亿元。

长白山管委会 2015-2017 年财政经济数据

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 31.4 | 33.0 | 34.7 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 3.54 | 3.53 | 3.88 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.78 | 4.74 | 3.31 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 2.35 | 4.40 | 3.03 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2.41 | 4.08 | 5.00 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 2.16 | 3.86 | 4.56 |

(二) 具体情况。此次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，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 |

(三) 资金平衡情况。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。地块大部分将于 2021 年之后进行出让，

预计土地出让收入合计为 6.82 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，长白山池北区东部-地块四项目总投资 5.36 亿元，预计未来土地出让收入 6.82 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 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%，预计总融资成本为 4.83 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍为 1.41，项目收益可以覆盖融资成本。

长白山管委会土地储备项目资金来源

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 | |
| 长白山池北区东部-地块四项目 | 2021 年-2023 年 | 53600 | 53600 | 13600 | 40000 | 48320 |
| 合计 | | 53600 | 53600 | 13600 | 40000 | 48320 |

长白山管委会土地储备项目融资还本付息情况

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 | 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 | | 40000 | | 40000 | | 0 |
| | 2019 | 40000 | | | 40000 | 1664 | 1664 |
| | 2020 | 40000 | | | 40000 | 1664 | 1664 |
| | 2021 | 40000 | | | 40000 | 1664 | 1664 |

| | | | | | | | |
|----|------|-------|--|--------------|-------|-------------|--------------|
| | 2022 | 40000 | | | 40000 | 1664 | 1664 |
| | 2023 | 40000 | | 40000 | 0 | 1664 | 1664 |
| | 合计 | | | 40000 | | 1664 | 1664 |
| 总计 | | | | 40000 | | 8320 | 48320 |

长白山管委会土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|----------------|--------|----------|--------|-----------|-------|--------|-----------------|
| 长白山池北区东部-地块四项目 | 65.19 | 工业、商业、居住 | 53600 | 68,237.44 | 40000 | 48320 | 1.41 |

综上所述，2018 年长白山管委会土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.41，项目收益可以覆盖融资成本。

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 项目收益与融资自求平衡方案

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）延边州拟发行总额为 2.7 亿元，债券期限为 5 年。品种为记账式固定利率付息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。延边州使用本期土地储备债券资金情况是：汪清县使用 2.7 亿元。具体情况是：

延边州汪清县土地储备项目

收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

2018 年吉林省汪清县拟使用专项债券资金 2.7 亿元，共涉及 4 个片区。

二、项目情况

（一）区域情况。汪清县位于吉林省延边朝鲜族自治州东北部，地处风景如画的长白山麓，地形地貌为四周群山环绕，中间河谷平地，群山与河谷平地之间有丘陵。汪清县设有九个乡镇，总面积为 9,016 平方公里，人口 26 万，汉族占 64%，朝鲜族占 32%，其它少数民族占 4%，属于多民族聚居的县份。汪清县是长吉图开发开放先导区连接哈尔滨—牡丹江—绥芬河—东宁经济带中心节点。“十三五”期间，汪清县加快推进“互联网+”新经济形态发展之，以生态旅游、健康产业、林特产品、新型材料为主导，以现代服务业为支撑的生态主导型产业经济体系建设，努力把汪清建设成为宜居、宜业、宜休、幸福美丽家园，全国边境少数民族落后地区绿色发展典范。

2015-2017 年，汪清县分别实现一般公共预算收入 6.594 亿元、5.078 亿元和 4.327 亿元，政府性基金收入分别为 1.662 亿元、0.747 亿元和 0.396 亿元（其中，国有土地使用权出让收入分别为 1.526 亿元、0.672 亿元、0.364 亿元）。

汪清县 2015-2017 年财政经济情况

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| 地区生产总值（亿元） | 66.4787 | 69.9729 | 68.2762 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 6.5941 | 5.0789 | 4.3276 |
| 政府性基金收入（亿元） | 1.6625 | 0.7471 | 0.3966 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 1.5260 | 0.6725 | 0.3649 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2.9833 | 1.7376 | 0.6351 |
| 其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元） | 2.1722 | 1.3358 | 0.4414 |

（二）具体情况。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，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；四块土地一

共收储面积 70.7942 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 万元。 | 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 万元。 | 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和住宅用地，计划建设公共服务设施及住宅小区。 | 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 万元。 | 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 万元。 | 汪清县土地收购储备中心 |
|-----|--|---|--|-------------|

（三）资金平衡情况。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。地块大部分将于 2018 年之后开始进行出让，预计土地出让收入合计将达到 5.34 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过财政资金安排。融资成本测算方面，以地块一收储项目为例，该项目总投资 1.5 亿元，预计土地出让收入 1.82 亿元，此次拟发行 5 年期债券 0.8 亿元。假设专项债券发行利率按 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，预计该地块的融资成本为 0.97 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.88。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收入及融资成本，可以得出，此次河北新区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.94-1.37 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

汪清县土地储备项目投资融资资金来源

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 1 | 2018 年 | 15191 | 15191 | 7191 | 8000 | 9664 |
| 地块 2 | 2019 年 | 28520 | 28520 | 13520 | 15000 | 18120 |
| 地块 3 | 2019 年 | 2627 | 2627 | 1227 | 1400 | 1691 |
| 地块 4 | 2018 年 | 4983 | 4983 | 2383 | 2600 | 3141 |

汪清县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计地块出让收入 | 计划发行额 | 预计到 期本息 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|------|---------|--------------------|--------|-----------|-------|------------|-----------------|
| 地块 1 | 20.9302 | 大型游乐场、户外休闲场所等商业用地。 | 15191 | 18,183.53 | 8000 | 9664 | 1.88 |
| 地块 2 | 39.3586 | 建设住宅小区和配套服务业设施。 | 28520 | 27,602.26 | 15000 | 18120 | 1.52 |
| 地块 3 | 3.6266 | 建设公共服务设施及住宅小区。 | 2627 | 3,276.65 | 1400 | 1691 | 1.94 |
| 地块 4 | 6.8788 | 建设商业中心及高品位住宅小区。 | 4983 | 4,292.56 | 2600 | 3141 | 1.37 |
| 合计 | 70.7942 | | 51321 | 53,355.00 | 27000 | 32616 | 1.68 |

汪清县土地储备项目融资还本付息情况

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 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 地块 1 | 2018 | 0 | 8000 | 0 | | | |
| | 2019 | 8000 | | 0 | | 332.80 | 332.80 |
| | 2020 | 8000 | | 0 | | 332.80 | 332.80 |
| | 2021 | 8000 | | 0 | | 332.80 | 332.80 |
| | 2022 | 8000 | | 0 | | 332.80 | 332.80 |
| | 2023 | 8000 | | 8000 | | 332.80 | 8332.80 |
| | 合计 | | | | 8000 | | 1664 |
| 地块 2 | 2018 | 0 | 15000 | 0 | | | |
| | 2019 | 15000 | | 0 | | 624 | 624 |
| | 2020 | 15000 | | 0 | | 624 | 624 |
| | 2021 | 15000 | | 0 | | 624 | 624 |
| | 2022 | 15000 | | 0 | | 624 | 624 |
| | 2023 | 15000 | | 15000 | | 624 | 15624 |
| | 合计 | | | | 15000 | | 3120 |
| 地块 3 | 2018 | 0 | 1400 | 0 | | | |
| | 2019 | 1400 | | 0 | | 58.24 | 58.24 |
| | 2020 | 1400 | | 0 | | 58.24 | 58.24 |
| | 2021 | 1400 | | 0 | | 58.24 | 58.24 |
| | 2022 | 1400 | | 0 | | 58.24 | 58.24 |
| | 2023 | 1400 | | 1400 | | 58.24 | 1458.24 |
| | 合计 | | | | 1400 | | 291.20 |
| 地块 4 | 2018 | 0 | 2600 | 0 | | | |
| | 2019 | 2600 | | 0 | | 108.16 | 108.16 |
| | 2020 | 2600 | | 0 | | 108.16 | 108.16 |
| | 2021 | 2600 | | 0 | | 108.16 | 108.16 |
| | 2022 | 2600 | | 0 | | 108.16 | 108.16 |
| | 2023 | 2600 | | 2600 | | 108.16 | 2708.16 |
| | 合计 | | | | 2600 | | 540.80 |
| 总计 | | | | 27000 | | 5616 | 32616 |

综上所述，2018 年汪清县人民政府河北新区土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.94-1.37 之间，收益可以覆盖融资成本。