

2019年吉林省土地储备专项债券（四期）
2019年吉林省政府专项债券（十四期）
磐石市土地储备项目财务评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2019）第02047号



本报告的防伪标识号为 201948597, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-12



**2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）
——2019 年吉林省政府专项债券（十四期）
磐石市土地储备项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02047 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）- 2019 年吉林省专项债券（十四期）磐石市土地储备项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的磐石市土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除对应的政府性基金后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

磐石市土地储备项目的计划总融资金额 3.184 亿元，其中本期拟融资金额 1.00 亿元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年利息一次，到期一次性偿还本金。2019 年已发行债券融资金额 1.00 亿元，融资利率 3.46%，每年利息一次；拟

发行债券融资金额 1.184 亿元, 期限 5 年, 按现行 5 年期专项债券利率 4.0% 作为预计融资利率。

(1) 本次融资应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	本次发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息		
2019 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	166.67	166.67	
2020 年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2021 年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2022 年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2023 年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2024 年			10,000.00		4.00%	233.33	10,233.33	
合计		10,000.00	10,000.00			2,000.00	12,000.00	

(2) 已发行专项债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	已发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	应付本息	
2019 年		10,000.00		10,000.00	3.46%	216.25	216.25	
2020 年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2021 年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2022 年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2023 年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2024 年			10,000.00		3.46%	129.75	10,129.75	
合计		10,000.00	10,000.00			1,730.00	11,730.00	

(3) 拟发行专项债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	拟发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	应付本息	
2019 年								
2020 年		11,840.00		11,840.00	4.00%	236.80	236.80	
2021 年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2022 年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2023 年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2024 年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2025 年	11,840.00		11,840.00		4.00%	236.80	12,076.80	
合计		11,840.00	11,840.00			2,368.00	14,208.00	

2.销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2016 年以来磐石市类似地段或区域相关土地出让信息, 预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

磐石市 2015—2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 1.2%、3.6%、4.2%和 5.0%, 近三年平均增速为 4.27%, 磐石政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%, 本次预测按照 2018 年增速计算土地价格的增长, 即增速 5%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况, 以 2018 年磐石市 GDP 增速 5.0%的比例计算土地价格增长以融资开始日起第五年土地挂牌交易的现金流入, 考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况, 按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	收益	备注
1	磐石市种畜场地块	23,426.38	
2	磐石市红旗岭镇 1 号、2 号、3 号、4 号街坊地块	76,812.90	
合计		100,239.28	

3.预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入, 土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询, 预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况为: 按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕: 按 2018 年磐石市 GDP 增速 5.0%的比例计算土地价格的增速情况下, 项目利息本覆盖倍数情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	债务支付本息情况	项目收益情况
----	----------	--------

	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益
2019 年		166.67	166.67		
2020 年		400.00	400.00		
2021 年		400.00	400.00		
2022 年		400.00	400.00		
2023 年		400.00	400.00		
2024 年	10,000.00	233.33	10,233.33	100,239.28	86,658.76
小计		166.67	166.67	100,239.28	86,658.76
拟发行债券	19,800.00	792.00	20,592.00		
已发行债券	11,840.00	2,368.00	11,730.00		
合计	31,840.00	6,098.00	37,938.00	100,239.28	86,658.76
本息覆盖倍数				2.64	2.28

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

中国·长春

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2019年6月6日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）- 2019 年吉林省政府专项债券（十四期）磐石市土地储备项目预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年吉林省磐石市土储备项目土地出让收益预测表（2018 年磐石市 GDP（5.0%）增速的比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

单位名称：磐石市土地收购储备中心

单位性质：事业单位

法定代表人：朱登民

宗旨和业务范围：为保护和合理利用国土资源提供保障。贯彻落实土地管理法律法规 土地收购、储备、交易 矿产资源储量管理和动态管理系统管理维护 矿产资源登记统计、供需形势分析 地质勘查管理和项目实施监督管理。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

磐石市种畜场地块位于磐石市开发区，建设村北侧，金大沟水库南侧；红旗岭镇1号、2号、3号、4号街坊地块位于红旗岭镇镇内，公主线以东，二红线南侧，镍业公司三精炼以西。

2. 项目内容及规模

磐石市种畜场地块征收用地面积 1,028,962.00 平方米，其中住宅用地 73,600.00 平方米，农业用地 955,362.00 平方米；红旗岭镇1号、2号、3号、4号街坊地块征收用地面积 1,957,396.00 平方米，其中住宅用地 517,055.00 平方米，农业用地 1,440,341.00 平方米。

3. 项目实施进度安排

项目实施进度预期为 5 年，2019 年 3 月开始进行征地补偿等前期工作，至 2024 年 3 月完成项目。

4. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

总投资为 39,800.00 万元，其中土地费用 38,017.64 万元，前期工作费 428.19 万元，管理费用 194.94 万元，基本预备费（不可预见费）1,159.23 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行土地收储专项债券及地方政府投入解决，根据实施进度逐步投入。

5. 资金平衡

磐石市土地储备项目用于偿还债务款项的土地出让收入扣除提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等后全部用于专项偿还债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，可以加强政府行政部门的服务意识，充分提供一级市场信息，简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进城市经济发展。同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。另一方面，通过完善城市基础设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用，提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地，鼓励功能混合和产城融合，促进人口集中、产业集聚、用地集约。

项目的实施是推动经济提质增效升级的必然选择，抓住经济发展机遇，加强城市基础设施建设，大力拓展城市职能，优化城市结构，建设以商贸、物流等产业为代表的产城融合示范区，促进产业发展，使之成为磐石市经济发展的重要增长极，增强磐石城市实力，促进区域经济、社会、环境的全面协调、快速发展。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2016 年以来磐石市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。参考项目地块信息见下表：

住宅用地信息

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2202842018B000023	磐石	磐石市福安路以东、永盛路南、原四中特殊教育学校	21563	2736.9662	1,269.29	2018.4.12	中低价位、中小套型普通商品房
2	2202842017B00139	磐石	磐石市河南市场南侧	3092	418.7776	1,354.39	2017.6.29	中低价位、中小套型普通商品房
3	2202842017B000072	磐石	磐石市铁路以西、站前小区一期以南	6255	582.3118	930.95	2017.6.12	中低价位、中小套型普通商品房
4	2202842017B000069	磐石	磐石市振兴大街以东、原环卫处以西	2175	304.9346	1,402.00	2017.6.5	中低价位、中小套型普通商品房
6	2202842016B000348	磐石	人民路以南、庆丰变电所以北、挡石河以东、铁路以西	11737	824.0385	702.09	2016.10.10	中低价位、中小套型普通商品房
7	2202842016B000219	磐石	磐石市铁路以西、站前广场以北	10456	557.1476	532.85	2016.9.2	中低价位、中小套型普通商品房
8	2202842016B000062	磐石	福安路以东、原特殊教育学校	11077	1018.8459	919.79	2016.5.4	中低价位、中小套型普通商品房

商业用地信息

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2202842018B00222	磐石	吉林磐石经济开发区林业局后侧	321	47.5551	1,481.47	2018.9.10	其他商服用地
2	2202842017B00156	磐石	客运站西侧、阜康在路北侧	703.48	141.8678	2,016.66	2017.8.21	其他商服用地
3	2202842016B00358	磐石	磐石市金泰路南侧、建设大街东侧	4089	445.0984	1,088.53	2016.10.19	其他商服用地
4	2202842016B00141	磐石	磐石大街西侧、金仓路南侧、艺术中心原址	3886	1354.0244	3,484.37	2016.6.20	其他商服用地

工业用地信息

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2202842018B00267	磐石	吉林明城经济开发区	94312	1026.9045	108.88	2018.8.16	工业用地
2	2202842018B00162	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	47098	757.882	160.92	2018.8.08	工业用地
3	2202842018B00109	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	119589	1923.0129	160.80	2018.8.08	工业用地
4	2202842018B00172	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	78693	1265.8633	160.86	2018.8.08	工业用地
5	2202842018B00019	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	126917	2232.4417	175.90	2018.3.26	工业用地
6	2202842017B00140	磐石	吉林明城经济开发区	77806	1376.3343	176.89	2017.8.07	工业用地

7	2202842017B00096	磐石	磐石经济开发区人民路北、拓金路南侧	67247	1331.1194	197.94	2017.6.28	工业用地
8	2202842017B00081	磐石	磐石经济开发区西达街以东，安泰路以北	44405	879.0984	197.97	2017.6.26	工业用地
9	2202842017B00044	磐石	磐石明城经济开发区	63938	1124.4009	175.86	2017.4.10	工业用地
10	2202842016B00271	磐石	磐石经济开发区人民路南、西旺街东、安泰路北	83364	1616.3568	193.89	2016.10.8	工业用地

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定 2018 年区域内住宅用地地价。具体详见下表

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	地价（元/m ² ）	修正系数	修正后地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2202842018B00023	磐石	磐石市福安路以东、永盛路南、原四中特殊教育学校	21563	2736.9662	1,269.29	0.4	507.72	2018.4.12	中低价位、中小套型普通商品房
2	2202842017B00139	磐石	磐石市河南市场南侧	3092	418.7776	1,354.39	0.05	67.72	2017.6.29	中低价位、中小套型普通商品房
3	2202842017B00072	磐石	磐石市铁路以西、站前小区一期以南	6255	582.3118	930.95	0.25	232.74	2017.6.12	中低价位、中小套型普通商品房
4	2202842017B00069	磐石	磐石市振兴大街以东、原环卫处以西	2175	304.9346	1,402.00	0.05	70.10	2017.6.5	中低价位、中小套型普通商品房

6	2202842016B00348	磐石	人民路以南、庆丰变电所以北、挡石河以东、铁路以西	11737	824.0385	702.09	0.1	70.21	2016.10.10	中低价位、中小套型普通商品房
7	2202842016B00219	磐石	磐石市铁路以西、站前广场以北	10456	557.1476	532.85	0.05	26.64	2016.9.2	中低价位、中小套型普通商品房
8	2202842016B00062	磐石	福安路以东、原特殊教育学校	11077	1018.8459	919.79	0.1	91.98	2016.5.4	中低价位、中小套型普通商品房
	小计			44822	6443.0222	1,437.47	1	1067.11		

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定2018年区域内商业用地地价。具体详见下表

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	地价（元/m ² ）	修正系数	修正后地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2202842018B00222	磐石	吉林磐石经济开发区林业局后侧	321	47.5551	1,481.47	0.45	666.66	2018.9.10	其他商服用地
2	2202842017B00156	磐石	客运站西侧、阜康在路北侧	703.48	141.8678	2,016.66	0.35	705.83	2017.8.21	其他商服用地
3	2202842016B00358	磐石	磐石市金泰路南侧、建设大街东侧	4089	445.0984	1,088.53	0.1	108.85	2016.10.19	其他商服用地
4	2202842016B00141	磐石	磐石大街西侧、金仓路南侧、艺术中心原址	3886	1354.0244	3,484.37	0.1	348.44	2016.6.20	其他商服用地
	小计			8999.48	1988.5457	2,209.62	1	1829.78		

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定2018年区域内工业用地地价。具体详见下表

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	地价（元/m ² ）	修正系数	修正后地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2202842018B00267	磐石	吉林明城经济开发区	94312	1026.9045	108.88	0.05	5.44	2018.8.16	工业用地
2	2202842018B00162	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	47098	757.882	160.92	0.15	24.14	2018.8.08	工业用地
3	2202842018B00109	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	119589	1923.0129	160.80	0.15	24.12	2018.8.08	工业用地
4	2202842018B00172	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	78693	1265.8633	160.86	0.15	24.13	2018.8.08	工业用地
5	2202842018B00019	磐石	磐石市富太镇东新村西北屯	126917	2232.4417	175.90	0.1	17.59	2018.3.26	工业用地
6	2202842017B00140	磐石	吉林明城经济开发区	77806	1376.3343	176.89	0.1	17.69	2017.8.07	工业用地
7	2202842017B00096	磐石	磐石经济开发区人民路北、拓金路南侧	67247	1331.1194	197.94	0.05	9.90	2017.6.28	工业用地
8	2202842017B00081	磐石	磐石经济开发区西达街以东，安泰路以北	44405	879.0984	197.97	0.05	9.90	2017.6.26	工业用地
9	2202842017B00044	磐石	磐石明城经济开发区	63938	1124.4009	175.86	0.1	17.59	2017.4.10	工业用地
10	2202842016B00271	磐石	磐石经济开发区人民路南、西旺街东、安泰路北	83364	1616.3568	193.89	0.1	19.39	2016.10.8	工业用地
	合计			803369	13533.4142	168.46	1	169.89		

磐石市 2015—2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 1.2%、3.6%、4.2%和 5.0%，近三年平均增速为 4.27%，磐石政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%，本次预测按照 2018 年增速计算土地价格的的增长，即增速 5.0%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

单位： 元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住宅用地	1,120.47	1,176.49	1,235.31	1,297.08	1,361.93	1,430.03
商业用地	1,921.27	2,017.33	2,118.20	2,224.11	2,335.31	2,452.08
工业用地	178.38	187.30	196.67	206.50	216.83	227.67

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，现预测第五年项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	磐石市种畜场地块	23,426.38	
2	磐石市红旗岭镇 1 号、2 号、3 号、4 号街坊地块	76,812.90	
	合计	100,239.28	

(3) 土地出让收益预测

按融资存续期第五年全部出售完土地，自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

序号	项目	计提方式	单位	种畜场地块	红旗岭镇 1 号、2 号、3 号、4 号街坊	合计
一	土地出让面积		万m ²	102.8962	192.6861	295.58
二	出让土地回款		万元	23,426.38	76,812.90	100,239.28
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元			-

1	土地出让收入		万元	23,426.38	76,812.90	100,239.28
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	7,027.91	23,043.87	30,071.78
3	计提各项资金		万元	3,351.36	10,229.16	13,580.52
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	108.04	202.32	310.36
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	702.79	2,304.39	3,007.18
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	432.16	809.28	1,241.44
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	702.79	2,304.39	3,007.18
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	702.79	2,304.39	3,007.18
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	702.79	2,304.39	3,007.18
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	20,075.02	66,583.74	86,658.76

根据上述测算，在按 2018 年 GDP 增速 5.0% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 86,658.76 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

磐石市土地储备项目的计划总融资金额 3.184 亿元，其中本期拟融资金额 1.00 亿元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金。2019 年已发行债券融资金额 1.00 亿元，融资利率 3.46%，每年利息一次；拟发行债券融资金额 1.184 亿元，期限 5 年，按现行 5 年期专项债券利率 4.0% 作为预计融资利率。

(1) 融资总额应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本次发行专项债券						已发行债券	拟发行债券	当年还 付息合
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	应付本息	应付本息	
2019 年		10,000.00		10,000.00	3.00%	166.67	216.25		382.92

2020年			10,000.00	4.00%	400.00	346.00	236.80	982.00
2021年			10,000.00	4.00%	400.00	346.00	473.60	1,219.60
2022年			10,000.00	4.00%	400.00	346.00	473.60	1,219.60
2023年			10,000.00	4.00%	400.00	346.00	473.60	1,219.60
2024年		10,000.00		4.00%	10,233.33	10,129.75	473.60	20,836.68
2025年							12,076.80	12,076.80
合计	10,000.00	10,000.00			12,000.00	11,730.00	14,208.00	37,938.00

(2) 本次融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本次发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	小计	
2019年		10,000.00		10,000.00	4.00%	166.67	166.67	
2020年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2021年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2022年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2023年				10,000.00	4.00%	400.00	400.00	
2024年			10,000.00		4.00%	233.33	10,233.33	
合计		10,000.00	10,000.00			2,000.00	12,000.00	

(3) 已发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	已发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	应付本息	

2019年		10,000.00		10,000.00	3.46%	216.25	216.25	
2020年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2021年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2022年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2023年				10,000.00	3.46%	346.00	346.00	
2024年			10,000.00		3.46%	129.75	10,129.75	
合计		10,000.00	10,000.00			1,730.00	11,730.00	

(4) 拟发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	拟发行专项债券							备注
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期 余额	融资利率	应付利息	应付本息	
2019年								
2020年		11,840.00		11,840.00	4.00%	236.80	236.80	
2021年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2022年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2023年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2024年	11,840.00			11,840.00	4.00%	473.60	473.60	
2025年	11,840.00		11,840.00		4.00%	236.80	12,076.80	
合计		11,840.00	11,840.00			2,368.00	14,208.00	

(四) 综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的磐石市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年地区GDP增速5.0%比例增长时，预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

I-1

统一社会信用代码 91220102081828677Y

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所
 类型 特殊普通合伙分支机构
 营业场所 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室
 负责人 崔志彪
 成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年11月13日
 经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验资企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,其他审计业务;承办会计咨询、法律、法规和国务院规定禁止的其他项目;不得经营许可经营项目及有无效或未经批准文件经营;一般经营项目可自主选择经营。



http://211.141.74.198:8081/aaccips



登记机关

2016年06月17日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”网站: www.cccg.gov.cn 进行年报,自即时信息产生之日起20个工作日内向市场监督管理总局备案



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

负责人: 崔志彪

经营场所: 南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201

批准执业文号: 吉财审批复〔2009〕5号

批准执业日期: 2009年08月01日



1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批,准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 吉林省财政厅

二〇一八年七月五日

中华人民共和国财政部制

年度
Annual Report
吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this year.

吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2016年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格

年度
Annual Report
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this year.

吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
长春分所
2010年12月29日
Stamp of the transferor business of CPAs
同意转入
Agree the holder to be transferred to
2010年12月29日
Stamp of the transferee business of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
2010年12月29日
Stamp of the transferor business of CPAs
同意转入
Agree the holder to be transferred to
2010年12月29日
Stamp of the transferee business of CPAs

姓名
Full name
陈会明
Sex
男
出生日期
Date of birth
1968-11-07
工作单位
Working unit
长春华聚会计师事务所
身份证号码
Identity card No.
211003196811073518



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，期限为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意 事项

- 一、注册会计师执业注册，必要时报向税务机关出
示本证书。
- 二、本证书仅限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业，本证书即行失效。
- 四、本证书如遗失，应立即向本所声明作废。

1. When practicing, CPAs shall show the certificate to the tax authority when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration will be allowed.
3. The CPA's certificate will be allowed to be used only in accordance with the statutory business scope of the CPA's Institute of CPAs.
4. In case of loss, the CPA should report the competent Institute of CPAs immediately and follow the procedure of revocation after making the announcement of loss on the news paper.



姓名 郎玉明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-09-11
Date of birth
工作单位 吉林仁和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 220421197409111918
Identity card No.

2019年吉林省土地储备专项债券（四期）

—2019年吉林省政府专项债券（十四期）

舒兰市土地储备债券项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02067号

本报告的防伪标识号为 201948617, 可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-10



2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）
—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）
舒兰市土地储备债券项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02067 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）—2019 年吉林省政府专项债券（十四期）舒兰市土地储备债券项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舒兰市土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除对应的政府性基金后的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

舒兰市土地储备项目的计划总融资金额 1.50 亿元，其中本期拟融资金额 1.50 亿元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

金额单位: 人民币万元

(1) 地块一

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		4,000.00		4,000.00	4.00%	66.67	66.67
2020年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2021年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2022年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2023年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024年	4,000.00		4,000.00		4.00%	93.33	4,093.33
合计		4,000.00	4,000.00			800.00	4,800.00

(2) 地块二

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		10,400.00		10,400.00	4.00%	173.33	173.33
2020年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2021年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2022年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2023年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2024年	10,400.00		10,400.00		4.00%	242.67	10,642.67
合计		10,400.00	10,400.00			2,080.00	12,480.00

(3) 地块三

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	

本报告的防伪标识号为 201948617, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		500.00		500.00	4.00%	8.33	8.33
2020年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2021年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2022年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2023年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2024年	500.00		500.00		4.00%	11.67	511.67
合计		500.00	500.00			100.00	600.00

(4) 地块四

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		100.00		100.00	4.00%	1.67	1.67
2020年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2021年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2022年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2023年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2024年	100.00		100.00		4.00%	2.33	102.33
合计		100.00	100.00			20.00	120.00

综上所述, 以上项目融资本息情况如下:

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		15,000.00		15,000.00	4.00%	250.00	250.00
2020年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2021年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2022年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2023年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2024年	15,000.00		15,000.00		4.00%	350.00	15,350.00
合计		15,000.00	15,000.00			3,000.00	18,000.00

2.销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2017 年以来舒兰市类似地段或区域相关土地出让信息，预期基准地价以成交地块价格作为参考依据。

本次预测按照 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 6.00%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，以年舒兰市预期 GDP 增速 6.00%的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	收入	收益
1	地块一	7,166.96	6,003.61
2	地块二	42,899.75	35,936.13
3	地块三	1,935.60	1,621.39
4	地块四	304.11	254.76
合计		52,306.42	43,815.89

3.预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入, 土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询, 预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况为: 按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕; 按舒兰市预期 GDP 增速 6.00%的比例计算土地价格的增速情况下, 项目利息本息覆盖倍数情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目名称	预计地块出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	本次申请发行债券金额	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	土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数
地块一	7,166.96	6,003.61	4,000.00	800.00	1.49	1.25
地块二	42,899.75	35,936.13	10,400.00	2,080.00	3.44	2.88
地块三	1,935.60	1,621.39	500.00	100.00	3.23	2.70
地块四	304.11	254.76	100.00	20.00	2.53	2.12
合计	52,306.42	43,815.89	15,000.00	3,000.00		

综上所述, 在本次土地储备专项债券存续期内, 舒兰市土地储备项目预计收入对融资成本覆盖倍数为 1.49-3.44 倍之间; 以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后, 舒兰市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.25-2.88 倍之间, 项目收益完全可以覆盖融资成本。

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所



中国·长春

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年6月6日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年吉林省舒兰市土地储备项目预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、预期 GDP 的增速、提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年吉林省舒兰市土储备项目土地出让收益预测表（2019 年舒兰市预计 GDP（6.00%）增速的比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

单位名称：舒兰市土地收购储备中心

单位性质：事业单位

法定代表人：姜万余

宗旨和业务范围：负责制定土地收购储备计划 土地收购储备、入库 土地管理开发、土地招标采购 管理土地及收购储备资金和土地有形市场交易及管理。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

（1）地块一：位于舒兰市白旗镇、法特镇、溪河镇、朝阳镇、小城镇、上营镇、莲花乡、亮甲山乡、七里乡、天德乡、环城街道、吉舒街道；

（2）地块二：位于舒兰市水曲柳镇、平安镇、环城街道；

（3）地块三：位于舒兰市滨河街道南合成药厂南红石村二社、三社；

（4）地块四：位于舒兰市环城街道福泉村蔬菜二社

2. 项目内容及规模

项目范围总计收储土地面积 1,067.57 公顷，可出让地上面积为 222.41 万 m²。

3. 项目实施进度安排

项目实施进度计划为 5 年，即 2019 年 7 月~2024 年 6 月。

4. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目建设投资估算为 18,701.54 万元。

（2）资金筹措方式

项目建设投资估算为 18,701.54 万元，资金来源为自筹资金 3,701.54 万元，发行债券总额为 15,000.00 万元，本次拟发行债券总额为 15,000.00 万元。

5. 资金平衡

舒兰市土地储备项目用于偿还债务款项的土地出让收入扣除提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等后全部用于专项偿还债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

在加快经济和社会发展中实现科学发展、和谐发展，不仅要统筹城乡和区域发展，而且要注重城市发展与资源、环境的协调，注重失地农民困难群众的基本生活保障。实施本项目，将使相当一部分群众享受到改革发展的成果，实现社会公平，促进社会和谐。该项目符合区域发展规划，将具有极好的社会效益和经济效益，因此提出该项目。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2017 年以来舒兰市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

工业用地参考项目地块信息见下表:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2202832019B000069	舒兰市	舒兰市环城街道国兴村六社	10,485.00	209.00	199.33	2019.5.20	工业用地
2	2202832018B00271	舒兰市	舒兰市环城街道永昌村	1,300.90	25.80	198.32	2018.10.12	工业用地
3	2202832018B00111-1	舒兰市	舒兰市天德乡天合村	4,359.00	69.00	158.29	2018.5.24	工业用地
4	2202832018B000090	舒兰市	舒兰市水曲柳镇东升村	25,419.00	398.00	156.58	2018.5.9	工业用地
5	2202832018B000087	舒兰市	舒兰市新安乡桃源林场	12,047.00	188.00	156.06	2018.5.9	工业用地
6	2202832017B00149	舒兰市	舒兰市吉舒经济开发区	48,252.30	766.00	158.75	2017.6.27	工业用地
7	2202832017B000032	舒兰市	稻花飘香现代农业综合体	4,281.00	73.70	172.16	2017.4.24	工业用地

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定区域内工业用地地价。具体详见下表

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m^2)	中标价格 (万元)	地价(元/ m^2)	修正 系数	修正后地价 (元/ m^2)	出让日期	用途
1	2202832019B000069	舒兰市	舒兰市环城街道国兴村六社	10,485.00	209.00	199.33	0.30	59.80	2019.5.20	工业用地
2	2202832018B000271	舒兰市	舒兰市环城街道永昌村	1,300.90	25.80	198.32	0.10	19.83	2018.10.12	工业用地
3	2202832018B00111-1	舒兰市	舒兰市天德乡天合村	4,359.00	69.00	158.29	0.30	47.49	2018.5.24	工业用地
4	2202832018B000090	舒兰市	舒兰市水曲柳镇东升村	25,419.00	398.00	156.58	0.10	15.66	2018.5.9	工业用地
5	2202832018B000087	舒兰市	舒兰市新安乡桃源林场	12,047.00	188.00	156.06	0.05	7.80	2018.5.9	工业用地
6	2202832017B00149	舒兰市	舒兰市吉舒经济开发区	48,252.30	766.00	158.75	0.05	7.94	2017.6.27	工业用地
7	2202832017B00032	舒兰市	稻花飘香现代农业综合体	4,281.00	73.70	172.16	0.10	17.22	2017.4.24	工业用地
	小计			106,144.20	1,729.50	162.94	1.00	175.74		

本次预测按照舒兰市 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 6.00%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
工业用地	175.74	186.28	197.46	209.31	221.87	235.18

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，现预测第五年项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	地块一	7,166.96	
2	地块二	42,899.75	
3	地块三	1,935.60	
4	地块四	304.11	
	合计	52,306.42	

(3) 土地出让收益预测

按融资存续期第五年全部出售完土地，自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
一	土地出让面积		万㎡	30.47	182.41	8.23	1.29	222.41
二	出让土地回款		万元	7,166.96	42,899.75	1,935.60	304.11	52,306.42
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					-
1	土地出让收入		万元	7,166.96	42,899.75	1,935.60	304.11	52,306.42
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	2,508.44	15,014.91	677.46	106.44	15,691.93
3	计提各项资金		万元	1,163.35	6,963.62	314.21	49.35	8,490.53
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	32.00	191.53	8.64	1.36	233.53
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	250.84	1,501.49	67.75	10.64	1,830.72
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	127.99	766.13	34.57	5.43	934.12
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	250.84	1,501.49	67.75	10.64	1,830.72
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	250.84	1,501.49	67.75	10.64	1,830.72
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	250.84	1,501.49	67.75	10.64	1,830.72
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	6,003.61	35,936.13	1,621.39	254.76	43,815.89

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 43,815.89 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

舒兰市土地储备项目的计划总融资金额 1.50 亿元，本期拟融资金额 1.50 亿元，假设融资利率 4.0%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

(1) 地块一

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019 年		4,000.00		4,000.00	4.00%	66.67	66.67
2020 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2021 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2022 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	93.33	4,093.33
合计		4,000.00	4,000.00			800.00	4,800.00

(2) 地块二

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019 年		10,400.00		10,400.00	4.00%	173.33	173.33
2020 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2021 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2022 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00
2023 年	10,400.00			10,400.00	4.00%	416.00	416.00

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2024年	10,400.00		10,400.00		4.00%	242.67	10,642.67
合计		10,400.00	10,400.00			2,080.00	12,480.00

(3) 地块三

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		500.00		500.00	4.00%	8.33	8.33
2020年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2021年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2022年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2023年	500.00			500.00	4.00%	20.00	20.00
2024年	500.00		500.00		4.00%	11.67	511.67
合计		500.00	500.00			100.00	600.00

(4) 地块四

年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		100.00		100.00	4.00%	1.67	1.67
2020年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2021年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2022年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2023年	100.00			100.00	4.00%	4.00	4.00
2024年	100.00		100.00		4.00%	2.33	102.33
合计		100.00	100.00			20.00	120.00

综上所述，以上项目融资本息情况如下：


年度	本次发行专项债券						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付本息	
2019年		15,000.00		15,000.00	4.00%	250.00	250.00
2020年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2021年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2022年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2023年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2024年	15,000.00		15,000.00		4.00%	350.00	15,350.00
合计		15,000.00	15,000.00			3,000.00	18,000.00

(四) 综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舒兰市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以预期 GDP 增速 6.00% 比例增长时，预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

 <h1 style="font-size: 2em;">营业执照</h1> <p>(副本)</p> 		1-1
统一社会信用代码 91220102081828677Y		
名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所	
类型	特殊普通合伙分支机构	
营业场所	长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室	
负责人	崔志彪	
成立日期	2013年12月30日	
营业期限	2013年12月30日至2033年11月13日	
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，其他审计业务；法律、法规和国务院决定要求注册会计师出具的审计报告；房屋租赁（《法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目自主选择经营）；文件经营；一般经营项目自主选择经营。	
http://211.141.74.198:8081/aiccips		
登记机关		2016年06月17日
		

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”系统网址：[www.gsxt.gd.gov.cn](http://gsxt.gd.gov.cn)进行年报，自即时信息产生之日起20个工作日内按照程序以纸质材料向总局监测

 <h2 style="font-size: 1.5em;">会计师事务所分所 执业证书</h2>	证书序号：5000378
名称：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所	<h3>说 明</h3>
负责人：崔志彪	<ol style="list-style-type: none"> 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。
经营场所：南关区解放大路65号3栋3单元701号房	发证机关：吉林省财政厅
分所执业证书编号：110102052201	二〇一八年 七月 五日
批准执业文号：吉财审批复〔2009〕5号	中华人民共和国财政部制
批准执业日期：2009年08月03日	

年度 Annual
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this re-examination.

吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2016年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
吉林省注册会计师协会
2010年12月27日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
Date

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
中关时代会计师事务所
吉林省分所
2010年12月27日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
Date

年度 Annual
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格
This certificate is valid for another year after this re-examination.

吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格

2012年7月21日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
转出协会盖章
年 月 日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
Date

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
转入协会盖章
年 月 日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
Date



姓名 Full name 陈会明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-11-07
工作单位 Working unit 长春华聚会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 211003196811073518



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

证书编号: 110102050192
No. of Certificate
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute: CIPAs
发证日期: 2018年09月27日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CIPAs
转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CIPAs
转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CIPAs
转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CIPAs
转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day



姓名 王晓玉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-24
Date of birth
工作单位 中财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所
Working unit
身份证号码 22018119850324122X
Identity card No.