



**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) 白山市土地储备项目**

## **财务评价报告**

**大信吉专审字[2019]第 00075 号**

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所**

**DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS JILIN BRANCH**



大信会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码:

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

## 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)白山市土地储备项目 财务评价报告

大信吉专审字[2019]第00075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)白山市土地储备项目收益与融资自求平衡专项债券(以下简称“本期债券”)相关土地储备项目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。

2017年财政部国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号),推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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)提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的审核依据是《中国注册会计师相关服务准则第4101号-对财务信息执行商定程序》《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》《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》。相关土地储备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。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的吉林地区土地储备中心总计1个项目,为白山市土地收购储备中心1个项目,拟发行专项债券37,000.00万元。预期土地出让收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

## 白山市本级土地储备项目情况

### 一、基本情况

2019 年白山市土地储备专项债券募集资金计划用于气象台周边地块、啤酒小镇地块、大桥药业西侧地块三个地块的土地储备项目。拟发行债券总额为 37,000.00 万元，项目土地开发储备面积共计 1,126,182.00 m<sup>2</sup>，可出让土地面积为出 768,883.00 m<sup>2</sup>（道路建设用地、公路绿化隔离用地等均不出让）。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
白山市土地收购储备交易中心	气象台周边地块（浑江组团南 B-2-1 地块、浑江组团南 B-3-1 地块、浑江组团南 B-5-1、B-5-4 地块、浑江组团南 B-5-5 地块、浑江组团南 B-5-8 地块、浑江组团南 B-6-1 地块、浑江组团南 B-7-2、B-7-3、B-7-4 地块、浑江组团南 B-9-1 地块、浑江组团南 B-10-1 地块、浑江组团南 B-11-2 地块、浑江组团南 B-12-2 地块、浑江组团南 B-12-3 地块、浑江组团南 B-13-1 地块）土地储备项目	白山市浑江区白山路以西、英才路以东、鸭大铁路以南、南福大街以北区域
白山市土地收购储备交易中心	啤酒小镇地块（库仓沟片区 A-02-1 地块、库仓沟片区 A-03 地块、库仓沟片区 A-05-02 地块、库仓沟片区 A-06-1 地块、库仓沟片区 A-08 地块、库仓沟片区 A-09 地块、库仓沟片区 A-10 地块）项目	白山市浑江区七道江镇团结村以西、耕地山体以东、山体以南、光华路以北区域
白山市土地收购储备交易中心	大桥药业西侧地块（浑江组团中 D-1-1 地块、浑江组团中 D-1-3 地块）项目	白山市浑江区民华路以西、大理石加工厂以东、滨江西街以南、浑江大街以北区域

### 二、应付本息情况

白山市本级土地储备项目本次拟融资金额 37,000.00 万元，融资利率暂按利率 4.00% 测算，即 4.00%，期限为 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020		37,000.00		37,000.00	1,480.00	1,480.00
2021	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
2022	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00
2023	37,000.00			37,000.00	1,480.00	1,480.00

白山市本级土地储备项目情况



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024	37,000.00		37,000.00		1,480.00	38,480.00
合计			37,000.00		7,400.00	44,400.00

### 三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

#### (一)基本假设条件

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、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；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、土地出让等预计收入能够实现；
- 6、项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二)土地出让单价及面积预测依据。

##### 1、单价预测依据

(1) 查询中国土地市场网 (<http://www.landchina.com/>) 土地出让信息，选择与项目所在地块相似成交案例，经修正后调整计算得出平均单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

气象台周边地块土地储备项目一价格预测表

位置	占地面积 (万平方米)	出让面积 (万平方米)	土地性质	总地价 (万元)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
气象台周边	79.44	49.78	居住、商业、仓储	43,576.11	875.37

啤酒小镇地块土地储备项目一价格预测表

位置	占地面积 (万平方米)	出让面积 (万平方米)	土地性质	总地价 (万元)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
啤酒小镇地块	29.35	23.73	居住、商业、工业	12,439.35	524.20



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

大桥药业西侧地块土地储备项目一价格预测表

位置	占地面积 (万平方米)	出让面积 (万平方米)	土地性质	总地价 (万元)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
大桥药业西侧	3.83	3.38	居住、商业	3,873.85	1,146.11

## 2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年白山市政府土地收储计划的批复确认，债券存续期内可用于白山市本级土地储备中心项目资金平衡的土地共计 768,883.00 平方米。

## 3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建[2004]174号），收取标准：农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益标准\*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比（不低于 15%）；

教育资金：依据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号），收取标准为土地（土地出让收入-当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出-土地开发支出-计提农业土地开发资金支出-补助被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费-缴纳新增建设用地土地有偿使用费）\*10%；

农田水利建设资金：依据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），收取标准为（土地出让收入-当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出-土地开发支出-计提农业土地开发资金支出-补助被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费-缴纳新增建设用地土地有偿使用费）\*10%；

国有土地收益基金：根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，收取标准：土地净收益 \*5%；

保障性安居工程资金：依据财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综[2011]41 号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

金)作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径,严格按照不低于 10%的比例安排资金。

白山市按照可支配余额 10%计提保障性安居工程资金。

土地开发成本由白山市土地储备中心提供。

### (三) 预计出让土地产生的现金流入

假设白山市本级气象台周边地块土地储备项目、啤酒小镇土地储备项目和大桥药业西侧地块土地储备项目拟出让土地,按预期出让计划挂牌交易,出让单价按各地块周边近一年土地出让价格和相似地块的平均单价预计,预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 51,573.51 万元。具体如下:

单位:万元,万平方米,万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计地块出让收入	扣减金额						预计用于项目资金平衡的土地出让收益
				农业土地开发资金	教育资金	农田水利建设资金	廉租住房保障基金	国有土地收益基金	合计	
气象台周边地块土地储备项目	49.78	875.37	43,576.11	306.13	1,614.15	1,614.15	1,614.15	807.08	5,955.66	37,620.44
啤酒小镇土地储备项目	23.73	524.20	12,439.35	145.93	469.12	469.12	469.12	234.56	1,787.85	10,651.49
大桥药业西侧地块土地储备项目	3.38	1,146.11	3,873.85	20.81	157.56	157.56	157.56	78.78	572.27	3,301.57
合计	76.89	815.63	59,889.31	472.86	2,240.84	2,240.84	2,240.84	1,120.42	8,315.80	51,573.51

### 四、土地储备项目收益与融资平衡情况

此次债券发行对应的 3 个项目计划拟出让土地面积共计 768,883.00 平方米,项目总投资 46,686.46 万元,项目预计发行专项债券融资 37,000.00 万元。用于收益与融资自求平衡储备地块预计于债券存续期内完成出让,依据土地出让计划、项目地块周边近一年的平均地价和项目地块相似成交案例的平均地价,预计的土地出让收入为 59,889.31 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 1.35;预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 51,573.51 万元,土地储备专项债券对应地块项目土地出让收益对专项债券本



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
201946134

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

息的总体覆盖倍数为 1.16，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元

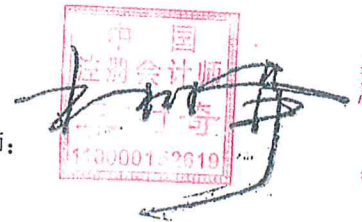
项目名称	项目总投资	预计地块出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2019年本次申请发行债券金额	2019年本次申请发行债券利息	土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数
气象台周边地块土地储备项目	33,771.24	43,576.11	37,620.44	27,120.42	5,424.08	1.34	1.16
啤酒小镇土地储备项目	10,023.32	12,439.35	10,651.49	7,602.17	1,520.43	1.36	1.17
大桥药业西侧地块土地储备项目	2,891.90	3,873.85	3,301.57	2,277.41	455.49	1.42	1.21
合计	46,686.46	59,889.31	51,573.51	37,000.00	7,400.00	1.35	1.16

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



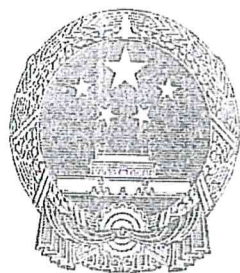
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月五日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律法规规定的其他业务。



登记机关



2015年03月02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”（网址：[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）进行年度报告；

企业信用信息公示系统信息产生之日起20个工作日内予以公示。本人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283 <http://211.141.74.198:8081/aiccps>

证书序号: NO.504138

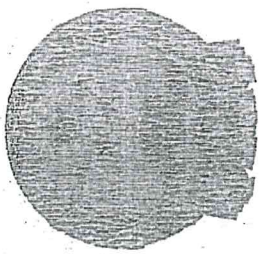
## 说 明

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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
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, 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

二〇一三年 十二月 九日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
吉林分所

负责人: 闫秀敏

办公场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所编号: 110101412201

批准设立文号: 吉财审批复【2013】2号

批准设立日期: 2013-05-27



姓名: 王伊奇  
 性别: 男  
 出生日期: 1970-09-12  
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所  
 身份证号: 320102197009122815

注册号: 110000152619  
 注册单位: 吉林省注册会计师协会  
 发证日期: 二〇〇四年十月十八日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 有效期为一年。  
 This certificate is valid for one year after this renewal.

2018年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
 2017年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
 2012年 12月 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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer out Institute of CPAs  
 2013年5月28日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013年5月28日



姓名: 董斌  
 Full name: 董斌  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1962-07-28  
 Date of birth: 1962-07-28  
 工作单位: 吉林会计师事务所  
 Working unit: 吉林会计师事务所  
 身份证号: 220104196207280000  
 Member card No: 220104196207280000

220100020066

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 6 月 18 日  
 Date of Issuance: 2003 年 6 月 18 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书在吉林省注册会计师协会  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal  
 2018年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
 2017年度任职资格检查合格

2018 年 5 月 27 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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2013 年 6 月 7 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

吉林省注册会计师协会  
 吉林分所  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013 年 6 月 24 日

**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）  
抚松县土地储备项目**

**方案总体评价**

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年6月

## 方案总体评价

吉林省财政厅：

根据抚松县财政局与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“我们”）签订的《业务约定书》，我们评价了项目单位编制的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）抚松县土地储备项目收益与融资自求平衡方案。项目单位对方案所涉及的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整，在此基础上我们进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



2019年6月28日

附件：抚松县土地储备项目专项债券方案总体评价

# 方案总体评价

## 一、项目概述

抚松县土地储备项目专项债券拟使用债券资金5亿元，其中，抚松新城北区西侧地块收储项目拟使用债券资金3.79亿元，抚松三角线加油站西侧地块收储项目拟使用债券资金1.21亿元，拟使用债券资金共计5亿元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

抚松新城北区西侧地块收储项目北起新立村、南至规划路小山路、西起规划小江输变电路、东至黄泥河，总收储面积141.89公顷，规划方向为居住、商服公园和绿地等。

抚松三角线加油站西侧地块收储项目北起302省道、南至通白铁路、西起规划玉竹街、东至三角线加油站，总收储面积71.21公顷，规划方向为居住和商服用地。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

## 二、评价要素

根据《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）的规定，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在法定专项债务限额内，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

根据通知要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

### 1、资金充足性

本项目以抚松县土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础，通过对土地储备项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。

此次债券发行对应的两宗地块计划出让土地面积合计213.10万平方米，项目总投资为60,292.87万元，其中预算资金安排10,292.87万元，占17.07%，土地储备专项债券资金50,000.00万元，占82.93%，其中抚松新城北区西侧地块收储项目总投

资为45,665.35万元（预算资金安排7,771.62万元，占17.02%，土地储备专项债券资金37,893.73万元，占82.98%）；抚松三角线加油站西侧地块收储项目总投资为14,627.52万元（预算资金安排2,521.25万元，占17.24%，土地储备专项债券资金12,106.27万元，占82.76%）。抚松新城北区西侧地块预计在2022年出让，抚松三角线加油站西侧地块预计在2023年出让，预计上述土地出让收入合计为79,097.27万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为71,012.84万元）。

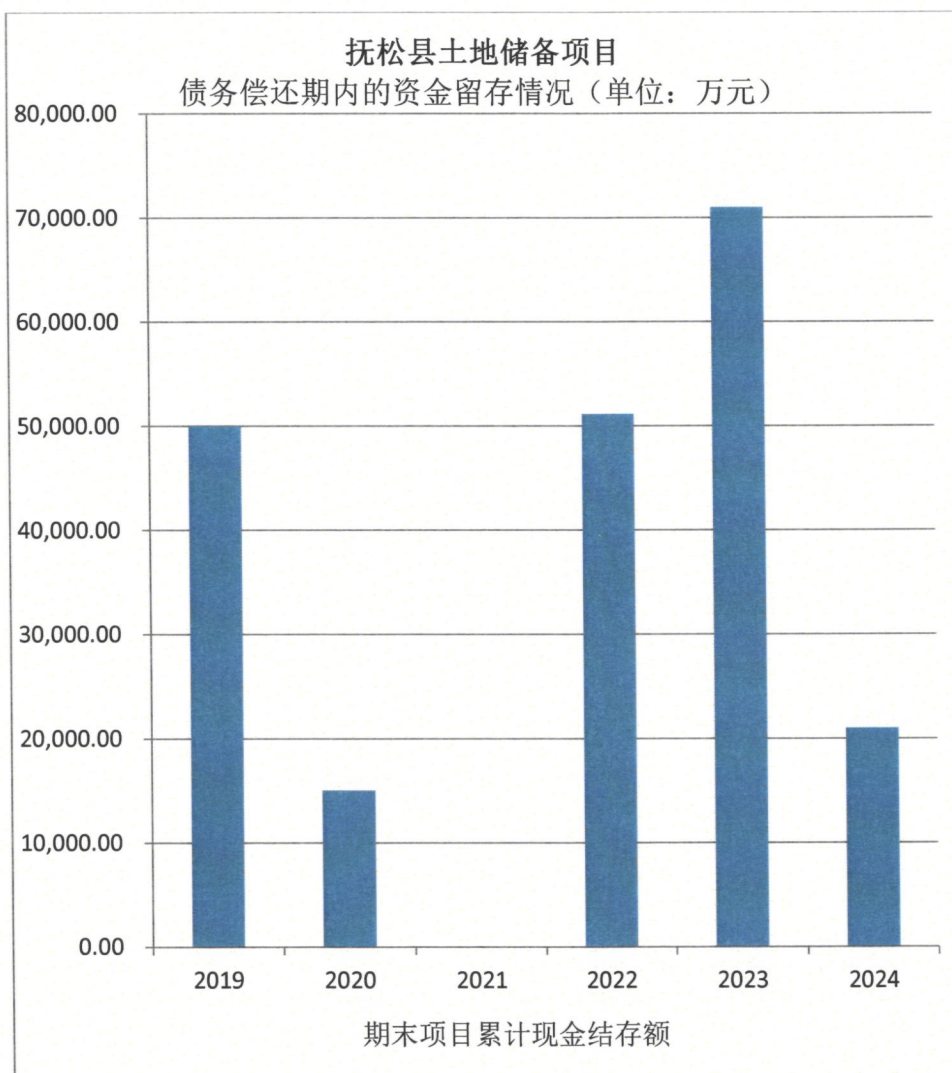
抚松县土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为1.18（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.32），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

## 2、资金稳定性

根据抚松县土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行总金额为5亿元，期限为5年，共涉及两块地块。

根据土地储备项目主管部门提供数据，本债券对应的抚松新城北区西侧地块预计在2022年出让，抚松三角线加油站西侧地块预计在2023年出让，出让总收入为79,097.27万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为71,012.84万元）。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余21,012.84万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



### 三、风险分析

根据抚松县财政局及抚松县土地储备项目主管部门提供的材料，抚松县目前没有计提铁路建设资金，依据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉》（财综[2007]64号），按照土地出让净收益10%计提廉租住房保障资金。如需计提或计提文件及比例有变化，将可能影响土地出让净收入与本期债券还本付息总额的比率。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块规划调整、实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为抚松县土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足土地储备项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表：现金流分析

根据土地储备项目主管部门提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，假设五年期债券利率水平为4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。进行了现金流分析测算计算列入下表：

(单位：万元)

项目	发债前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入								
资本金流入			2,292.87	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	10,292.87
其他融资资金流入								
债券资金流入		50,000.00						50,000.00
土地出让现金净流入					51,155.74	19,857.10		71,012.84
现金流入总额		50,000.00	2,292.87	2,000.00	53,155.74	21,857.10	2,000.00	131,305.71
现金流出								
建设期资金流出			35,265.01	15,027.86				50,292.87
债券还本付息			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00	60,000.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			37,265.01	17,027.86	2,000.00	2,000.00	52,000.00	110,292.87
现金净流量								
当年项目现金净流入		50,000.00	-34,972.14	-15,027.86	51,155.74	19,857.10	-50,000.00	21,012.84
期末项目累计现金结存额		50,000.00	15,027.86		51,155.74	71,012.84	21,012.84	

注1：根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率为1.18，系土地出让净收入（土地出让收入扣除各项政策基金）与本期债券还本付息总额之比。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率率为1.32。

注2：抚松新城北区西侧及抚松三角线加油站西侧两个地块在2022年、2023年预计转让价格系以吉林省吉港房地产咨询有限公司出具的(吉林省)吉港土评[2019]（咨）字第Z001号土地估价报告所载评估结果作为参考。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数情况下发行土储专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还、通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

注3：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为2宗地块概算总投资60,292.87万元，其中申请发行土地储备专项债券50,000.00万元，自有资本金投入10,292.87万元。项目投入资本金 10,292.87万元由抚松县地方财政纳入财政预算，无需还款，无需偿还利息。

注4：根据抚松县财政局及抚松县土地储备项目主管部门提供的材料，抚松县目前没有计提铁路建设资金，依据《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办办法〉》（财综[2007]64号），按照土地出让净收益10%计提廉租住房保障资金。如需计提或计提文件及比例有变化，将可能影响土地出让净收入与本期债券还本付息总额的比率。

注5：本项目建设地点位于抚松县新城北区黄泥河西侧，其中地块一：抚松新城北区西侧地块，该地块包含31宗地，征收范围为：新立村南侧，黄泥河西侧，规划路小山路北侧，规划小江输变电线路东侧；地块二：三角线加油站西侧地块，该地块包含13宗地，征收范围为：302省道南侧，通白铁路北侧，规划玉竹街东侧，三角线加油站西侧。经抚松县政府研究决定，此次发行50,000.00万元土地储备专项债券资金所对应的上述地块的土地出让收益计划采取小地块打包核算，项目整体收益与融资需求自求平衡。

## 免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c.贵方确认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；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；

d.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订,且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

e.项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

f.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

g.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“瑞华”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方

没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“瑞华”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

h.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任、不可抗力或不可预见因素的重大不利影响等）。如有任何第三方依赖我们报告的情况,贵方同意将保护瑞华，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

**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）  
临江市土地储备项目**

**方案总体评价**

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年7月

## 方案总体评价

吉林省财政厅：

根据临江市财政局与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“我们”）签订的《业务约定书》，我们评价了项目单位编制的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）临江市土地储备项目收益与融资自求平衡方案。项目单位对方案所涉及的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整，在此基础上我们进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



2019年7月8日

附件：临江市土地储备项目专项债券方案总体评价

## 方案总体评价

### 一、项目概述

临江市土地储备项目专项债券拟使用债券资金0.51亿元，其中临江市江滨公园土地A-1-02收储项目拟使用债券资金0.1585亿元，临江市江滨公园土地A-1-03收储项目拟使用债券资金0.1315亿元，临江市大栗子街道南江头土地A-2-1收储项目拟使用债券资金0.1570亿元，临江市大栗子街道南江头土地A-3收储项目拟使用债券资金0.0630亿元，拟使用债券资金共计0.51亿元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

临江市江滨公园土地A-1-02收储项目地块四至：东起现状空地，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。

临江市江滨公园土地A-1-03收储项目地块四至：东起头道沟河，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。

临江市江滨公园土地A-1-02收储项目以及临江市江滨公园土地A-1-03收储项目区域与朝鲜隔江相望。拟充分挖掘项目区域集“绿色、红色、古迹、跨国”等旅游资源为一体的优势，打造旅游商圈。

临江市大栗子街道南江头土地A-2-1收储项目地块四至：东至葵花药业厂区，南至鸭绿江，西至现状地块，北至国道331。

临江市大栗子街道南江头土地A-3收储项目地块四至：东至现状地块，南至鸭绿江，西至葵花药业厂区，北至国道331。

临江市大栗子街道南江头土地A-2-1收储项目以及临江市大栗子街道南江头土地A-3收储项目区域现已引进全国医药系统知名企业——葵花药业，周边区域还有宏大药业、康龙药业、健今药业、利生源公司等医药保健企业。本项目区域拟利用临江市丰富的药材资源，引进一批以中药材生产和山珍食品加工为主的生产企业，大力推进医药健康产业发展。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

### 二、评价要素

根据《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）的规定，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在法定专项债务限额内，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

根据通知要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

### 1、资金充足性

本项目以临江市土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础，通过对土地储备项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积合计29.14万平方米，项目总投资为7,727.20万元，其中预算资金安排2,627.20万元，占34.00%，土地储备专项债券资金5,100.00万元，占66.00%。临江市江滨公园土地A-1-02收储项目总投资为2,580.00万元，其中预算资金安排995.00万元，占38.57%，土地储备专项债券资金1,585.00万元，占61.43%；临江市江滨公园土地A-1-03收储项目总投资为2,140.00万元，其中预算资金安排825.00万元，占38.55%，土地储备专项债券资金1,315.00万元，占61.45%；临江市大栗子街道南江头土地A-2-1收储项目总投资2,174.52万元，其中预算资金安排604.52万元，占27.80%，土地储备专项债券资金1,570.00万元，占72.20%；临江市大栗子街道南江头土地A-3收储项目总投资832.68万元，其中预算资金安排202.68万元，占24.34%，土地储备专项债券资金630.00万元，占75.66%；上述地块于2024年开始出让，计算上述土地出让预测收入合计为8,181.00万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为8,011.79万元）。

临江市土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为1.31（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.34），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

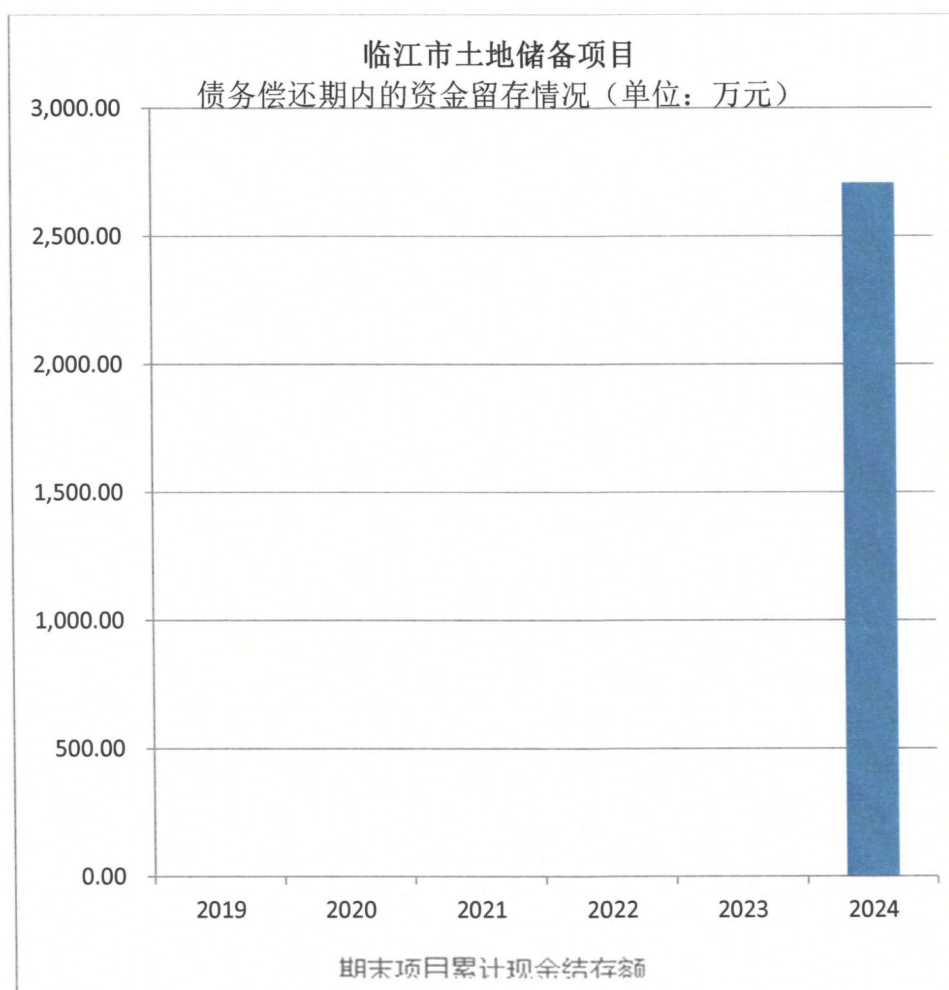
### 2、资金稳定性

根据临江市土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行总金额为0.51亿元，期限为5年。

根据土地储备项目主管部门提供数据，本债券对应地块土地出让预计从2024

年开始出让，出让总收入为8,181.00万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为8,011.79万元）。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余2,707.79万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



### 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块规划调整、实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为临江市土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足土地储备项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

### 附表：现金流分析

根据土地储备项目主管部门提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，假设五年期债券利率水平为4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，进行了现金流分析测算计算列入下表：

(单位：万元)

项目	发债前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入								
资本金流入		2,627.20	204.00	204.00	204.00	204.00		3,443.20
其他融资资金流入								
债券资金流入		5,100.00						5,100.00
土地出让现金净流入								
现金流入总额		7,727.20	204.00	204.00	204.00	204.00	8,011.79	16,554.99
现金流出								
建设期资金流出		7,727.20						7,727.20
债券还本付息			204.00	204.00	204.00	204.00	5,304.00	6,120.00
其他融资还本付息								
现金流出总额		7,727.20	204.00	204.00	204.00	204.00	5,304.00	13,847.20
现金净流量								
当年项目现金净流入							2,707.79	2,707.79
期末项目累计现金结存额							2,707.79	

注1：根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率为1.31，系土地出让净收入（土地出让收入扣除各项政策基金）与本期债券还本付息总额之比。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率为1.34。

注2：根据土地储备项目主管部门提供材料，本次土地出让收入以土地评估中介机构评估报告测算2019年出让收入为数据预测基础，根据各地区区域因素、个别因素、地块用途及规划发展等因素进行综合测算，2019年以后年度临江市江滨公园土地出让单价预计按年递增4%，大栗子街道南江头土地预计按出让单价年递增3.5%的比例计算土地出让收入，预计2024年出让上述土地。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还、通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

注3：根据土地储备项目主管部门提供材料，临江市江滨公园土地及大栗子街道南江头土地可行性研究报告中显示的项目总投资金额、土地出让总面积和土地出让单价均与目前项目的预测数据不符（其中临江市江滨公园土地储备计划收储面积和可行性研究报告显示地块面积不符），由于可行性研究报告编制时项目用地尚未实际测量区域总面积，尚未进行上述项目土地的控制性规划，因此造成数据不相符。预测数据以建设用地规划条件和土地评估中介机构出具的数据为准。

注4：根据土地储备项目主管部门提供材料，大栗子街道南江头地块可行性研究报告显示该项目债券计划发行额度为2,400.00万元，目前该地块债券拟申请额度为2,200.00万元，以目前测算拟申请债券额度为准。

注5：根据土地储备项目主管部门提供材料，临江市江滨公园土地收储项目中A-1-03地块（地上公服用地公园绿地）按《临江市城镇公共服务项目用地基准地价综合报告》确定成果中公园与绿地基准地价标准评估土地出让预期收益价格。

注6：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块临江市江滨公园土地收储项目，总投资金额4,720.00万元，其中申请发行土地储备专项债券2,900.00万元，自有资金投入1,820.00万元；临江市大栗子街道南江头土地收储项目总投资3,007.20万元，其中申请发行土地储备专项债券2,200.00万元，自有资金投入807.20万元。项目投入资本金共计2,627.20万元及上述土地出让前需要支付的专项债务利息816.00万元，由临江市地方财政垫资，纳入财政预算，无需还款，无需偿还利息。

注7：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块中临江市江滨公园土地收储项目A-1-02地块分为A-1-02地块（地上商业）、A-1-02地块（地下结建项目负1层商业）、A-1-02地块（地下结建项目负2层商业）；临江市江滨公园土地收储项目A-1-03地块分为A-1-03地块（地上公服用地公园绿地）、A-1-03地块（地下单建项目负1层商业）、A-1-03地块（地下单建项目负2层商业）。此次申报地块范围内征拆密度较大，土地成本较高，从而导致部分地块利润为负值。利润为负值的地块具体包括：临江市江滨公园土地收储项目A-1-02地块（地上商业）、A-1-02地块（地下结建项目负1层商业）、A-1-02地块（地下结建项目负2层商业）、A-1-03地块（地上公服用地公园绿地）、A-1-03地块（地下单建项目负1层商业）、A-1-03地块（地下单建项目负2层商业）以及临江市大栗子街道南江头土地收购储备项目A-2-1地块（工业用地）。上述利润为负值的地块只计提农业土地开发资金，未计提其他基金。

## 免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c.贵方确认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；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；

d.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订,且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

e.项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

f.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

g.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“瑞华”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方

没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“瑞华”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

h.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任、不可抗力或不可预见因素的重大不利影响等）。如有任何第三方依赖我们报告的情况,贵方同意将保护瑞华，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。