

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）
伊通满族自治县土地储备项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00073 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
201946129

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

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）伊通满族自治县土地储备项目 财务评价报告



大信吉专审字[2019]第 00073 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）伊通县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，本次评价为伊通满族自治县国土资源局土地收购储备中心 1 个项目，拟发行专项债券 30,000.00 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
2019



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
201946129

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

伊通满族自治县土地储备项目情况

一、基本情况

2019 年伊通满族自治县土地储备专项债券募集资金计划用于景台区等 2 个地块的土地储备项目。拟发行债券总额为 30,000.00 万元，拟出让土地面积共计 174.98 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
伊通满族自治县国土资源局土地收购储备中心	景台区地块土地储备项目	景台镇永久村内，长伊快速路两侧
伊通满族自治县国土资源局土地收购储备中心	地块二土地储备项目	东至福安街，南至将军路，西至规划路，北至北环路。

二、应付本息情况

伊通满族自治县土地储备项目本次拟融资金额 30,000.00 万元，融资利率按 4% 测算，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
2019		30,000.00		30,000.00		
2020	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2021	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2022	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2023	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2024	30,000.00		30,000.00		1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00		6,000.00	36,000.00

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



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
201946129

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

- 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。

景台区地块土地储备项目一价格预测表

位置	占地面积 (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)
景台区地块	28.20	住宅	8,798.40	319.26
	46.16	商业	20,541.19	
	34.85	工业	7,423.05	
	58.78	公共服务	16,869.85	

地块二土地储备项目一价格预测表

位置	占地面积 (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)
地块二	3.46	商业	3,293.94	620.72
	3.53	公共服务	1,044.89	



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
201946129

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

根据项目可研报告和 2019 年伊通满族自治县政府土地收储计划的批复确认，债券存续期内可用于伊通满族自治县土地储备中心项目资金平衡的土地共计 174.98 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发【2004】25 号），收取标准：(土地出让收入-土地开发成本)*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 *10%；

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。伊通满族自治县按照可支配余额 10%计提保障性安居工程资金。

土地开发成本由伊通满族自治县土地储备中心提供。

（三）预计出让土地产生的现金流入



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
201946129

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

假设伊通满族自治县景台区地块土地储备项目等 2 个项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价按各地块周边近两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 56,541.84 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	国有土地收益基金收入	保障性安居工程资金	合计	
景台区地块土地储备项目	167.99	319.26	53,632.49	247.97	140.51	140.51	140.51	140.51	810.01	52,822.48
地块 2 土地储备项目	6.99	620.72	4,338.83	189.63	107.46	107.46	107.46	107.46	619.47	3,719.36
合计	174.98		57,971.32	437.60	247.97	247.97	247.97	247.97	1,429.48	56,541.84

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 2 个项目计划拟出让土地面积共计 174.98 万平方米，项目总投资 55,054.00 万元，项目预计发行专项债券融资 30,000.00 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、项目地块周边近两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 57,971.32 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 1.61；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 56,541.84 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息的总体覆盖倍数为 1.57，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
景台区地块土地储备项目	51,979.39	53,632.49	52,822.48	28,000.00	5600.00	1.60	1.57
地块 2 土地储备项目	3,074.61	4,338.83	3,719.36	2,000.00	400.00	1.81	1.55
合计	55,054.00	57,971.32	56,541.84	30,000.00	6,000.00	1.61	1.57



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
 201946129

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

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：



二〇一九年五月二十七日



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。

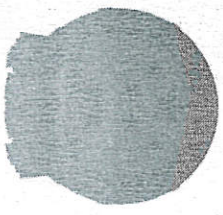


登记机关

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.ccgis.gov.cn）进行年度报告；

企业信用信息公示系统自信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华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/aiccips>



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

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



姓名: 王柯奇
 Full name: 王柯奇
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-12
 Date of birth: 1970-09-12
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所
 Working unit: 中磊会计师事务所吉林分所
 身份证号码: 220102197009122815
 ID card No: 220102197009122815

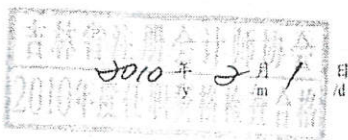
证书编号: 110000152619
 No. of Certificate: 110000152619

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

发证日期: 二〇〇四年十月十八日
 Date of Issuance: 2004-10-18

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 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

王柯奇 转出
 吉林分所
 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

王柯奇 转入
 吉林分所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年5月28日



姓名 袁哲
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1971-05-04
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所吉林分所
Working unit
身份证号码 230202197105044242
Identity card No.

证书编号: 220100280343
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: 一九九六 年 五 月 十 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2010年 7 月 1 日
2010年度任职资格检查合格

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所
吉林分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 6 月 24 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(吉林分所)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
吉林分所 年 月 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）
公主岭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02075号



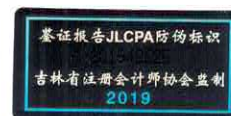
本报告的防伪标识号为 201948625, 可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

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） 公主岭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 02075 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）公主岭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，本次评价的公主岭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

公主岭市土地储备项目的计划总融资金额 2.65 亿元，其中本期拟融资金额 2.65 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) 01 地块

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		9,500.00		9,500.00	4.00%		
2020 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2021 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2022 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2023 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2024 年	9,500.00		9,500.00		4.00%	9,880.00	9,880.00
合计		9,500.00	9,500.00			11,400.00	11,400.00

(2) 02 地块

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		9,000.00		9,000.00	4.00%		
2020 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2021 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2022 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2023 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2024 年	9,000.00		9,000.00		4.00%	9,360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00			10,800.00	10,800.00

(3) 03 地块

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		8,000.00		8,000.00	4.00%		
2020年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2021年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2022年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2023年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024年	8,000.00		8,000.00		4.00%	8,320.00	8,320.00
合计		8,000.00	8,000.00			9,600.00	9,600.00

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		26,500.00		26,500.00	4.00%		
2020年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2021年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2022年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2023年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2024年	26,500.00		26,500.00		4.00%	27,560.00	27,560.00
合计		26,500.00	26,500.00			31,800.00	31,800.00

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 年以来公主岭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，以公主岭市预期 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	01 地块	35,677.39	30,534.31
2	02 地块	36,181.07	30,974.37
3	03 地块	33,490.73	28,664.96
合计		105,349.19	90,173.64

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；按公主岭市预期 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利息的总覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息总覆盖倍数
01 地块	35,677.39	30,534.31	9,500.00	1,900.00	3.13	2.68
02 地块	36,181.07	30,974.37	9,000.00	1,800.00	3.35	2.87
03 地块	33,490.73	28,664.96	8,000.00	1,600.00	3.49	2.99
合计	105,349.19	90,173.64	26,500.00	5,300.00	3.31	2.84

综上所述,在本次土地储备专项债券存续期内,公主岭市土地储备项目预计收入对融资成本覆盖倍数为 3.13-3.49 倍之间,预计收益对融资成本覆盖倍数 2.68-2.99 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7月22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 年吉林省公主岭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 年吉林省公主岭市土储备项目土地出让收益预测表（2019 年公主岭市预计 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：公主岭市土地收购整理储备服务中心

单位性质：事业单位

法定代表人：金玉庆

宗旨和业务范围：协助局机关对全市范围内符合国土空间规划的土地进行回收、收购、征收等工作提供支持保障服务；负责对征收的土地进行整理提供服务；负责协助局机关对国土空间综合整治、矿山地质环境恢复治理等工作提供支持保障服务。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

（1）01 地块：硅谷副街以南、公主岭市范家屯镇十家子村以东、公主岭市人民政府 2017 年第 3 批次用地以西、公主岭市范家屯镇十家子村以北；

（2）02 地块：硅谷副街以东，公主岭市人民政府 2017 年第 8 批次用地以西，科技七路以北，规划路以南；

（3）03 地块：硅谷副街以东，公主岭市范家屯镇十家子村以西，硅谷副街以南，规划路以北。

2. 项目内容及规模

项目范围总计收储土地面积 89.90 万 m^2 ，可出让地上面积为 69.37 万 m^2 。

3. 项目实施进度安排

项目实施期预期为 2 年，拟于 2019 年 7 月-2021 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 34,436.20 万元。

（2）资金筹措方式

项目建设投资估算为 34,436.20 万元，发行债券总额为 2.65 亿元，本次发行债券总额为 2.65 亿元，其余资金预算安排。

5. 资金平衡

公主岭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

近年来，随着公主岭市社会经济的不断发展，城市化建设的不断推进，公主岭市政府不断实施土地经营，建立了相对完善的土地收储机制，逐步走向了收储土地、经营土地、经营城市三位一体的良性发展轨道。公主岭市政府计划通过本项目的实施，对该地块进行收储，提高了土地利用效率，完善城市基础设施整体功能，为促进新型城镇化建设提供充足的土地资源。

（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 年以来公主岭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。

住宅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	2203812019B00880	公主岭	河南大街南侧、岭西七路西侧	66,743.00	8,013.00	1,200.58	2019/3/20	城镇住宅用地
2	2203812019B00836	公主岭	公主岭市范家屯镇十家子村	69,781.00	5,733.00	821.57	2019/3/18	城镇住宅用地
3	2203812019B00792	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	44,337.00	4,796.00	1,081.72	2019/3/15	城镇住宅用地
4	2203812018B05518	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	9,990.00	904.00	904.90	2018/12/24	其他普通商品住房用地
5	2203812018B05597	公主岭	公主岭市怀德镇街道	3,098.00	335.00	1,081.34	2018/12/24	其他普通商品住房用地
6	2203812018B05505	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	63,870.00	6,175.00	966.81	2018/12/24	其他普通商品住房用地
7	2203812018B04455	公主岭	公主岭市环岭街道石人村村	51,158.80	5,690.00	1,112.22	2018/11/1	其他普通商品住房用地
8	2203812018B03348	公主岭	公主岭市苇子沟街道向前村、南崴子街道河北	52,204.00	5,802.00	1,111.41	2018/8/13	其他普通商品住房用地
9	2203812018B02006	公主岭	公主岭市工业大街1128号	44,465.00	3,918.00	881.14	2018/5/22	其他普通商品住房用地
10	2203812018B01150	公主岭	公主岭市河南大街与岭西五路交汇处	38,665.00	4,320.00	1,117.29	2018/3/23	其他普通商品住房用地
11	2203812018B01124	公主岭	公主岭市光明路西侧、瑞安街北侧	42,855.00	4,494.00	1,048.65	2018/3/21	其他普通商品住房用地

商服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	2203812018B05467	公主岭	公主岭市苇子沟街道苇子沟村、环岭街道石人村	78,382.70	8,831.00	1,126.65	2018/12/20	其他商服用地
2	2203812018B05383	公主岭	公主岭市大岭镇黄花村、东沟村、姜李村	17,362.10	21,252.00	1,224.05	2018/12/13	其他商服用地
3	2203812018B04820	公主岭	公主岭市大岭镇三合村	87,926.00	15,941.00	1,813.00	2018/11/22	其他商服用地

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
4	2203812018B05344	公主岭	公主岭市大岭镇黄花村、东沟村、姜李村	158,089.00	22,481.00	1,422.05	2018/11/15	其他商服用地
5	2203812017B00046	公主岭	公主岭市苇子沟街道向前村	25,388.00	2,415.00	951.24	2017/1/5	其他商服用地
6	2203812016B01829	公主岭	公主岭市苇子沟街道长青村	7,163.00	467.00	651.96	2016/12/26	其他商服用地
7	2203812016B00984	公主岭	公主岭市新凤街以南、岭西五路东侧	9,588.00	1,098.00	1,145.18	2016/6/22	其他商服用地
8	2203812016B00128	公主岭	公主岭市河南大街南侧岭西三路东侧	7,500.00	2,665.00	3,553.33	2016/2/24	其他商服用地

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)	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	2203812019B00880	公主岭	河南大街南侧、岭西七路西侧	66,743.00	8,013.00	1,200.58	0.15	180.09	2019/3/20	城镇住宅用地
2	2203812019B00836	公主岭	公主岭市范家屯镇十家子村	69,781.00	5,733.00	821.57	0.15	123.24	2019/3/18	城镇住宅用地
3	2203812019B00792	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	44,337.00	4,796.00	1,081.72	0.15	162.26	2019/3/15	城镇住宅用地
4	2203812018B05518	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	9,990.00	904.00	904.90	0.1	90.49	2018/12/24	其他普通商品住房用地
5	2203812018B05597	公主岭	公主岭市怀德镇街道	3,098.00	335.00	1,081.34	0.1	108.13	2018/12/24	其他普通商品住房用地
6	2203812018B05505	公主岭	公主岭市范家屯镇东河村	63,870.00	6,175.00	966.81	0.1	96.68	2018/12/24	其他普通商品住房用地
7	2203812018B04455	公主岭	公主岭市环岭街道石人村村	51,158.80	5,690.00	1,112.22	0.05	55.61	2018/11/1	其他普通商品住房用地
8	2203812018B03348	公主岭	公主岭市苇子沟街道向前村、南崴子街道河北	52,204.00	5,802.00	1,111.41	0.05	55.57	2018/8/13	其他普通商品住房用地

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
9	2203812018B02006	公主岭	公主岭市工业大街1128号	44,465.00	3,918.00	881.14	0.05	44.06	2018/5/22	其他普通商品住房用地
10	2203812018B01150	公主岭	公主岭市河南大街与岭西五路交汇处	38,665.00	4,320.00	1,117.29	0.05	55.86	2018/3/23	其他普通商品住房用地
11	2203812018B01124	公主岭	公主岭市光明路西侧、瑞安街北侧	42,855.00	4,494.00	1,048.65	0.05	52.43	2018/3/21	其他普通商品住房用地
	小计			487,166.80	50,180.00	1,030.04	1.00	1,024.42		

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商服用地地价。

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	2203812018B05467	公主岭	公主岭市苇子沟街道苇子沟村、环岭街道石人村	78382.7	8831	1,126.65	0.2	225.33	2018/12/20	其他商服用地
2	2203812018B05383	公主岭	公主岭市大岭镇黄花村、东沟村、姜李村	173621	21252	1,224.05	0.2	244.81	2018/12/13	其他商服用地
3	2203812018B04820	公主岭	公主岭市大岭镇三合村	87926	15941	1,813.00	0.15	271.95	2018/11/22	其他商服用地
4	2203812018B05344	公主岭	公主岭市大岭镇黄花村、东沟村、姜李村	158089	22481	1,422.05	0.15	213.31	2018/11/15	其他商服用地
5	2203812017B00046	公主岭	公主岭市苇子沟街道向前村	25388	2415	951.24	0.05	47.56	2017/1/5	其他商服用地
6	2203812016B01829	公主岭	公主岭市苇子沟街道长青村	7163	467	651.96	0.05	32.60	2016/12/26	其他商服用地
7	2203812016B00984	公主岭	公主岭市新凤街以南、岭西五路东侧	9588	1098	1,145.18	0.1	114.52	2016/6/22	其他商服用地
8	2203812016B00128	公主岭	公主岭市河南大街南侧岭西三路东侧	7500	2665	3,553.33	0.1	355.33	2016/2/24	其他商服用地
	小计			547657.7	75150	1,372.21	1	1,505.41		

本次预测按照公主岭市 2019 年预计增速计算土地价格的的增长，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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住宅用地	1,024.42	1,085.89	1,151.04	1,220.10	1,293.31	1,370.91	1,453.16
商服用地	1,505.41	1,595.73	1,691.48	1,792.97	1,900.55	2,014.58	2,135.45

(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	01 地块	35,677.39	
2	02 地块	36,181.07	
3	03 地块	33,490.73	
	合计	105,349.19	

(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	01 地块	02 地块	03 地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	24.10	22.98	22.28	69.37
二	出让土地回款		万元	35,677.39	36,181.07	33,490.73	105,349.19
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	35,677.39	36,181.07	33,490.73	105,349.19
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	12,487.09	12,663.37	11,721.76	31,604.76
3	计提各项资金		万元	5,143.08	5,206.70	4,825.77	15,175.55
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.23 元	万元	29.65	28.27	27.41	85.33
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,248.71	1,266.34	1,172.18	3,687.23
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.92 元	万元	118.59	113.07	109.64	341.30
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,248.71	1,266.34	1,172.18	3,687.23
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,248.71	1,266.34	1,172.18	3,687.23
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,248.71	1,266.34	1,172.18	3,687.23
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	30,534.31	30,974.37	28,664.96	90,173.64

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 90,173.64 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

公主岭市土地储备项目的计划总融资金额 2.65 亿元，其中本期拟融资金额 2.65 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

①01 地块

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		9,500.00		9,500.00	4.00%		
2020 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2021 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2022 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2023 年	9,500.00			9,500.00	4.00%	380.00	380.00
2024 年	9,500.00		9,500.00		4.00%	9,880.00	9,880.00
合计		9,500.00	9,500.00			11,400.00	11,400.00

②02 地块

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		9,000.00		9,000.00	4.00%		
2020 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2021 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2022 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2023 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2024 年	9,000.00		9,000.00		4.00%	9,360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00			10,800.00	10,800.00

③03 地块

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		8,000.00		8,000.00	4.00%		
2020年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2021年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2022年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2023年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024年	8,000.00		8,000.00		4.00%	8,320.00	8,320.00
合计		8,000.00	8,000.00			9,600.00	9,600.00

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		26,500.00		26,500.00	4.00%		
2020年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2021年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2022年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2023年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
2024年	26,500.00		26,500.00		4.00%	27,560.00	27,560.00
合计		26,500.00	26,500.00			31,800.00	31,800.00

(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，本次评价的公主岭市土地储备项目，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。

年度
Annual
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-

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
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-

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
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

2019年2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
转出注册会计师
日期
Stamp of the transfer on Institute of CPAs
2010年12月29日
同意转入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入注册会计师
日期
Stamp of the transfer on Institute of CPAs
2010年12月29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
转出注册会计师
日期
Stamp of the transfer on Institute of CPAs
2010年12月29日
同意转入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入注册会计师
日期
Stamp of the transfer on Institute of CPAs
2010年12月29日



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
长春华联会计师事务所
身份证号码
Identity card No.
211003196811073518

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
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

年 月 日

110102050192

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会 吉林省注册会计师协会
Authorized Institution CPA

发证日期 2018 年 09 月 27 日
Date of Issuance



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 to:

事务所
CPA

转入执业盖章
Stamp of the transferor and Institute of CPAs

事务所
CPAs

转入执业盖章
Stamp of the transferee and Institute 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

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

事务所
CPA

转入执业盖章
Stamp of the transferor and Institute of CPAs

事务所
CPAs

转入执业盖章
Stamp of the transferee and Institute of CPAs



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 中采财富华会计师事务所吉林分所
Working unit
身份证号码 22010219850324122X
Identity card No.

