

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）
2019年长春市本级土地储备项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02048号

本报告的防伪标识号为 201948598, 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

1-21



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）
2019年长春市本级土地储备项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02048 号

我们接受委托，对 2019 年长春市本级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 2019 年长春市本级土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的收益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

2019 年长春市本级土地储备项目的计划总融资金额 200.48 亿元，其中 2018 年已发行专项债金额 32 亿元；2019 年 4 月份已发行专项债 23 亿元；本期拟融资金额 24 亿元，假设融资利率暂按 4.0%，期限 5 年，每年利息一次，到期一次性

偿还本金。拟在 2020 年发行债券 121.48 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。

融资应还本付息情况如下：

(1) 本次融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	土储专项债券融资成本						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		240,000.00		240,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
2020 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2021 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2022 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2023 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2024 年	240,000.00		240,000.00			5,600.00	245,600.00
合计		240,000.00	240,000.00			48,000.00	288,000.00

(2) 拟发行债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年		1,214,800.00	-	4.00%	24,296.00	24,296.00
2021 年	1,214,800.00		-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2022 年	1,214,800.00	-	-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2023 年	1,214,800.00	-	-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2024 年	1,214,800.00	-		4.00%	48,592.00	48,592.00
2025 年	1,214,800.00		1,214,800.00	4.00%	24,296.00	1,239,096.00
合计		1,214,800.00	1,214,800.00		242,960.00	1,457,760.00

(3) 2018 年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	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018 年		320,000.00		3.78%	2,016.00	2,016.00
2019 年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2020 年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2021 年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2022 年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2023 年	320,000.00		320,000.00	3.78%	10,080.00	330,080.00
合计		320,000.00	320,000.00		60,480.00	380,480.00

(4) 2019 年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	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		230,000.00		3.46%	5,636.92	5,636.92
2020 年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2021 年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2022 年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2023 年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2024 年	230,000.00		230,000.00	3.46%	2,321.08	232,321.08
合计	230,000.00	230,000.00	230,000.00		39,790.00	269,790.00

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 2015 年以来长春市类似地段或区域相关土地出让信息, 预期地价以上述成交地块价格作为参考依据。

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0% 和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次 GDP 按照近三年平均增速计算土地价格的增值，即增速 7.57%。

(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，以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的比例计算土地价格增长，以第一次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入和收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	收入	收益
1	南部新城项目	7,099,294.34	5,812,367.56
2	西部新城项目	1,449,454.80	1,185,942.92
3	永春新区项目	1,605,496.62	1,314,459.72
4	绿园区云谷小镇项目	68,521.01	55,968.43
5	绿园区西新工业集中区土地整理项目	62,996.90	51,507.00
合计		10,285,763.67	8,420,245.63

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的查询，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：按自第一次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；以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的比例计算土地价格的增值情况下，各项目利息本覆盖倍数情况如下：

(1) 南部新城土地储备项目

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
2018年	-	1,386.00	1,386.00		
2019年	-	9,629.66	9,629.66		
2020年	-	10,500.00	10,500.00		
2021年	-	10,500.00	10,500.00		
2022年	-	10,500.00	10,500.00		
2023年	220,000.00	9,114.00	229,114.00	7,099,294.34	5,812,367.56
2024年	60,000.00	870.34	60,870.34		
小计	280,000.00	52,500.00	332,500.00	7,099,294.34	5,812,367.56
拟发行债券本息	847,000.00	169,400.00	1,016,400.00		
合计	1,127,000.00	221,900.00	1,348,900.00	7,099,294.34	5,812,367.56
本息覆盖倍数				5.26	4.31

(2) 西部新城土地储备项目

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
2018年	-	504.00	504.00		
2019年	-	4,180.84	4,180.84		
2020年	-	5,316.00	5,316.00		
2021年	-	5,316.00	5,316.00		
2022年	-	5,316.00	5,316.00		
2023年	80,000.00	4,812.00	84,812.00	1,449,454.80	1,185,942.92
2024年	60,000.00	1,135.16	61,135.16		

小计	140,000.00	26,580.00	166,580.00	1,449,454.80	1,185,942.92
拟发行债券本息	317,800.00	63,560.00	381,360.00		
合计	457,800.00	90,140.00	547,940.00	1,449,454.80	1,185,942.92
本息覆盖倍数				2.65	2.16

(3) 永春新区土地储备项目

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
2018年	-	126.00	126.00		
2019年	-	7,089.09	7,089.09		
2020年	-	11,838.00	11,838.00		
2021年	-	11,838.00	11,838.00		
2022年	-	11,838.00	11,838.00		
2023年	20,000.00	11,712.00	31,712.00	1,605,496.62	1,314,459.72
2024年	300,000.00	4,748.91	304,748.91		
小计	320,000.00	59,190.00	379,190.00	1,605,496.62	1,314,459.72
拟发行债券本息	50,000.00	10,000.00	60,000.00		
合计	370,000.00	69,190.00	439,190.00	1,605,496.62	1,314,459.72
本息覆盖倍数				3.66	2.99

(4) 绿园云谷小镇项目

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		333.33	333.33		
2020年		800.00	800.00		

2021 年		800.00	800.00		
2022 年		800.00	800.00		
2023 年		800.00	800.00		
2024 年	20,000.00	466.67	20,466.67	68,521.01	55,968.43
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	68,521.01	55,968.43
本息覆盖倍数				2.86	2.33

(5) 绿园区西新工业集中区土地整理项目

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		500.00	500.00		
2020 年		1,200.00	1,200.00		
2021 年		1,200.00	1,200.00		
2022 年		1,200.00	1,200.00		
2023 年		1,200.00	1,200.00		
2024 年	30,000.00	700.00	30,700.00	62,996.90	51,507.00
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	62,996.90	51,507.00
本息覆盖倍数				1.75	1.43

4.其他说明事项：无

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

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 年吉林省长春市本级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、2016-2018 年 GDP 增速的平均增速、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 年吉林省长春市本级土储备项目土地出让收益预测表（长春市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0% 和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次 GDP 按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 7.57%）。

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：长春市土地储备中心

单位性质：事业单位

法定代表人：田冰

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障。长春市土地的收购储备，储备土地的整理。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）南部新城项目：东至伊通河与净月开发区接壤，南至绕城高速公路，西至永春河，北至南环城路；

（2）西部新城项目：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；

（3）永春新区项目：东至人民大街，西至芳草街，南至现状用地，北至现状用地；

（4）绿园区云谷小镇项目：东至六福街、西至今麦街、南至长客路、北至防护绿地；

（5）绿园区西新工业集中区土地整理项目：东至规划建十二街、西至建三街、南至新开河支流、北至大方混凝土有限公司。

2.项目内容及规模

（1）南部新城项目：项目共征收土地 2314.60 公顷，主要规划为居住用地及商业用地。南部新城建设 2 处回迁小区，总建筑面积共 19 万 m²，可安置 2120 户，其中 1#回迁小区建筑面积 13 万 m²，安置 1450 户，2#回迁小区建筑面积 6 万 m²，安置 670 户。本项目收储并进行一级开发后，可出让地块 804.78 公顷。

（2）西部新城项目：项目共征收土地 447.00 公顷，主要规划为居住用地及商业用地。本项征拆后可腾空土地 447.00 公顷，本项目收储并进行一级开发后，可出让地块总面积 232.00 公顷。

(3) 永春新区项目：项目总征地面积 240.57 公顷，征收居民约 550 户、企业 50 户。项目可出让土地面积合计为 182 公顷，其中居住用地 118.3 公顷，商业用地 63.7 公顷。

(4) 绿园区云谷小镇项目：项目范围收储土地面积 241162.19 m²，本项目收储土地位于长春市绿园区合心镇的 6 个连续地块，项目土地收储中同时进行地块的土地平整工程。根据长春市绿园区合心镇土地利用总体规划（调整中）及长春市城市总体规划的控制性要求，该地块规划未来用地性质包括为居住用地（二类）、商业用地、防护绿地、公园绿地及城市道路用地。除防护绿地、公园绿地及城市道路用地外，其他居住用地及商业用地全部进行出让，可出让土地面积为 194468 m²。

(5) 绿园区西新工业集中区土地整理项目：本项目收储土地总面积 204499 m²，其中：国有土地面积 72020 m²，集体土地面积 132479 m²。集体用地包括：建设用地 125595 m²，旱地面积 6884 m²。本项目可出让土地面积为 133744 m²。

3.项目实施进度安排

(1) 南部新城项目：本项目实施进度 8 年，2018 年 7 月开始进行征地补偿等前期工作；2018 年 10 月开始实施拆迁工作；2019 年开始土地出让工作；至 2026 年 7 月完成项目。

(2) 西部新城项目：本项目实施进度 8 年，2018 年 7 月开始进行征地补偿等前期工作；2018 年 10 月开始实施拆迁工作；2019 年开始土地出让工作；至 2026 年 7 月完成项目。

(3) 永春新区项目：项目实施进度安排预计为 6 年，即 2015 年 1 月~2020 年 12 月。

(4) 绿园区云谷小镇项目：项目建设期为 5 年，拟于 2019 年 4 月开始前期工作，到 2024 年 4 月项目结束。

(5) 绿园区西新工业集中区土地整理项目：项目建设期为 5 年，拟于 2019 年 4 月开始前期工作，到 2024 年 4 月项目结束。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

①南部新城项目：项目总投资 3,055,200.00 万元，由土地收储专项资金 1,127,000.00 及自筹 1,928,200.00 万元解决，根据实施进度逐步投入。

②西部新城项目：项目总投资 895,500.00 万元，由土地收储专项资金 457,800.00 及自筹 437,700.00 万元解决，根据实施进度逐步投入。

③永春新区项目：项目合计总投资 400,000.00 万元，已投入资金 50,000.00 万元，2019-2020 年度计划投资 350,000.00 万元，由长春市财政局申请国家债券方式解决。

④绿园区云谷小镇项目：项目合计总投资 22,581.58 万元，由土地收储专项资金 20,000.00 及自筹 2,581.58 万元解决，根据实施进度逐步投入。

⑤绿园区西新工业集中区土地整理项目：项目合计总投资 34,450.35 万元，由土地收储专项资金 30,000.00 及自筹 4,450.35 万元解决，根据实施进度逐步投入。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

5. 资金平衡

2019 年长春市本级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本期债券本息，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

(1) 南部新城项目：按照城市总体规划、土地利用规划及“十三五”经济和社会发展规划的要求，长春市土地储备中心南部新城土地储备项目势在必行，通过土地收储、棚户区（城中村）改造以及土地一级开发（N 通一平基础设施建设），共同构成了社会保障体系的一部分，是保持社会稳定、促进社会全面和谐发展的重要举措。保障和改善民生，促进经济长期平稳较快发展和社会和谐稳定的目标。

(2) 西部新城项目：按照城市总体规划、土地利用规划及“十三五”经济和社会发展规划的要求，长春市土地储备中心西部新城土地储备项目势在必行，通过土地收储、棚户区（城中村）改造以及土地一级开发（N 通一平基础设施建设），共同构成了社会保障体系的一部分，是保持社会稳定、促进社会全面和谐发展的重要举措。保障和改善民生，促进经济长期平稳较快发展和社会和谐稳定的目标。

(3) 永春新区项目：永春镇隶属于长春市朝阳区管辖，位于长春市区南部（东经 125°15'，北纬 43°45'），幅员面积 57 平方公里，东靠伊通河畔，南与乐山镇接壤，西部与公主岭市响水镇为邻，北部与南关区幸福乡连接。永春镇作为长春市南部新城的重要组成部分，是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，是战略部署的需要。

(4) 绿园区云谷小镇项目：长春市绿园区正处于城市化建设的快速发展时期，提高城市土地资源配资效率，实现土地资源的最大价值，有利于推进与区域产业化、经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于长春市绿园区持续发展的实现，本项目的建设就是在此背景下提出的。

(5) 绿园区西新工业集中区土地整理项目：长春市绿园区正处于城市化建设的快速发展时期，提高城市土地资源配资效率，实现土地资源的最大价值，有利于推进与区域产业化、经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于长春市绿园区持续发展的实现，本项目的建设就是在此背景下提出的。

（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 2015 年以来长春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：

南部新城与永春新区项目参考项目地块信息：

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积(万平方米)	成交价款(万元)	地价	出让时间	土地用途
1	南关区, 东至乙一路、南至乙二路、西至乙二路、北至绿地	1	220102010010GB00138	4.17	21,719.00	5,208.14	2016/1/21	商服
2	南关区, 东至前进大街、南至丙五十四路、西至丙六十五路、北至丙五十三路	1	220102013014GB00056	5.44	27,795.33	5,110.00	2016/4/29	住宅、商服
3	南关区, 东至南湖中街、南至丙五十路、西至丙六十七路、北至金字大路	1	220102013010GB00062	3.824	19,782.00	5,175.01	2016/7/7	住宅、商服
4	南关区, 东至丙六十七路、南至丙五十二路、西至前进大街、北至乙六路	2	220102013015GB00061、 220102013015GB00062	10.53	74,222.40	7,050.00	2016/10/27	住宅、商服
5	南关区, 东至南湖中街、南至丙四十一路、西至丙六十七路、北至南四环路	1	220102013002GB00028	3.20	18,808.65	5,870.00	2016/11/3	住宅、商服
6	南关区, 东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	1	220102013011GB00088	1.78	13,139.07	7,376.52	2017/1/13	住宅、商服
7	南关区, 东至瑞邦家居广场、西至丙十二路、南至丙九路、北至南环路	1	220102010010GB00163	1.70	12,380.00	7,269.52	2017/5/12	商服
8	南关区, 东至丙七十四路、南至丙五十路、西至甲三路、北至乙	1	220102013012GB00132	2.66	25,450.00	9,582.08	2017/7/27	商服

3	绿园区，东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	4	220106008003GB000091、 220106008003GB000092、 220106008003GB000095、 220106008003GB00131	14.93	65,604.08	4392.88	2016/5/31	住宅、商服
4	绿园区，东至新西三环路、西至乙三路、丁三十四路、南至飞跃北路、北至南阳北路	3	220106008003GB00185、 220106008003GB00186、 220106008003GB00187	16.44	78,555.41	4777.00	2018/10/18	商服、住宅
	小计			50.04	226,172.12	4,520.12		

绿园区云谷小镇项目参考项目地块信息：

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积(万平方米)	成交价款(万元)	地价	出让时间	土地用途
1	宽城区，东至B地块用地、南至丙三十二路、西至丙七路、北至丙二十九路	1	2201002019B07297	8.73	17,442.14	1,998.00	2019/3/29	城镇住宅用地
2	宽城区，东至丙三十三街、南至丙五十路、西至丙三十二街、北至丙五十一路	1	2201002019B07337	9.55	31,224.43	3,268.00	2019/4/11	城镇住宅用地
3	长春市宽城区东至丙三十三街、南至北环城路、西至小南街、北至丙四十六路	1	2201002019B07326	9.07	31,746.94	3,500.60	2019/4/11	城镇住宅用地
4	长春装备制造产业开发区，东至乙十四路、南至丙三十二路、西至丁五十八路、北至丙三十三路	1	2201002019B07470	10.86	25,130.50	2,314.00	2019/5/8	城镇住宅用地

5	长春市宽城区(棚户区),东至丙三十六路、西至建业大街、南至丁五十路、北至规划用地	1	2201002019B07489	5.13	9,295.20	1,812.00	2019/5/8	城镇住宅用地
	小计			43.34	114,839.22	2,649.52		

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积(万平方米)	成交价款(万元)	地价	出让时间	土地用途
1	长春经济技术开发区,东至园乙一街、南至机场路、西至园丙二路、北至园丙二路	1	2201002017B02186	4.59	10,634.00	2,317.03	2017/5/12	其他金融服务
2	经开区,东至丙八路、南至空地、西至甲一路、北至机场路	1	2201002017B02548	6.40	14,646.00	2,289.58	2017/6/29	其他金融服务
3	绿园区,东至绿地、飞跃路,西至经四街,南至纬五路,北至站前街	1	2201002018B00689	15.72	30,890.00	1,964.41	2018/5/15	其他金融服务
	小计			26.71	56,170.00	2,102.87		

绿园区西新工业集中区土地整理项目参考项目地块信息:

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积(万平方米)	成交价款(万元)	地价	出让时间	土地用途
1	绿园区,东至乙三路、南至沈阳北路、西至丁三十三路、北至景阳大路	3	220106008003GB00129、 220106008003GB00130、 220106008003GB00089	18.11	79,517.62	4,391.78	2016/5/31	住宅商服

2	绿园区, 东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	4	220106008003GB000091、 220106008003GB000092、 220106008003GB000095、 220106008003GB00131	14.93	65,604.08	4,392.88	2016/5/31	住宅商服
3	宽城区, 东至B地块用地、南至丙三十二路、西至丙七路、北至丙二十九路	1	2201002019B07297	8.73	17,442.14	1,998.00	2019/3/29	城镇住宅用地
4	宽城区, 东至丙三十三街、南至丙五十路、西至丙三十二街、北至丙五十一路	1	2201002019B07337	9.55	31,224.43	3,268.00	2019/4/11	城镇住宅用地
5	长春市宽城区东至丙三十三街、南至北环城路、西至小南街、北至丙四十六路	1	2201002019B07326	9.07	31,746.94	3,500.60	2019/4/11	城镇住宅用地
	小计			60.39	225,535.22	3,734.42		

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用地地价。具体详见下表:

南部新城项目和永春新区项目:

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积 (万平方米)	成交价款 (万元)	地价	修正系数	修正后地 价	出让时间	土地 用途
1	南关区, 东至乙一路、南至乙二路、西至乙二路、北至绿地	1	220102010010GB00138	4.1702	21,719.00	5,208.14	0.05	260.41	2016/1/21	商服

2	南关区, 东至前进大街、南至丙五十四路、西至丙六十五路、北至丙五十三路	1	220102013014GB00056	5.4394	27,795.33	5,110.00	0.05	255.50	2016/4/29	住宅、 商服
3	南关区, 东至南湖中街、南至丙五十路、西至丙六十七路、北至金字大路	1	220102013010GB00062	3.8226	19,782.00	5,175.01	0.05	258.75	2016/7/7	住宅、 商服
4	南关区, 东至丙六十七路、南至丙五十二路、西至前进大街、北至乙六路	2	220102013015GB00061、 220102013015GB00062	10.5280	74,222.40	7,050.00	0.05	352.50	2016/10/27	住宅、 商服
5	南关区, 东至南湖中街、南至丙四十一路、西至丙六十七路、北至南四环路	1	220102013002GB00028	3.2042	18,808.65	5,870.00	0.05	293.50	2016/1/13	住宅、 商服
6	南关区, 东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	1	220102013011GB00088	1.7812	13,139.07	7,376.52	0.10	737.65	2017/1/13	住宅、 商服
7	南关区, 东至瑞邦家居广场、西至丙十二路、南至丙九路、北至南环路	1	220102010010GB00163	1.7030	12,380.00	7,269.52	0.10	726.95	2017/5/12	商服
8	南关区, 东至丙七十四路、南至丙五十路、西至甲三路、北至乙三路	1	220102013012GB00132	2.6560	25,450.00	9,582.08	0.10	958.21	2017/7/27	商服
9	南关区, 东至群众艺术馆、西至南湖中街、南至丙二十二路、北至乙二路	4	220102010010GB00181、 220102010010GB00182、 220102010010GB00183、 220102010010GB00184	13.3907	72,671.33	5,427.00	0.15	814.05	2018/3/15	商服、 住宅

10	南关区,东至南湖中街、西至现状用地、南至现状用地、北至乙三路	1	220102013010GB000086	1.4387	10,803.20	7,509.00	0.15	1,126.35	2018/9/28	商服、住宅
11	南关区,东至丙六十八路、西至南湖中街、南至现状用地、北至金宇大路	1	220102013011GB000090	1.0033	5,386.00	5,368.28	0.15	805.24	2018/9/30	商服用地
	小计			50.9479	313,178.98	6,147.04	1.00	6,589.11		

西部新城项目:

序号	位置	出让方式	宗地数	宗地代码	土地面积(万平方米)	成交价款(万元)	地价	修正系数	修正后地价	出让时间	土地用途
1	绿园区,东至现状空地、南至乙三路、西至西四环路、北至现状空地	挂牌	1	2201060080005GB000056	0.55	2,495.00	4516.65	0.04	180.67	2015/12/31	商服
2	绿园区,东至乙三路、南至南阳北路、西至丁三十三路、北至景阳大路	挂牌	3	2201060080003GB000129、 2201060080003GB000130、 2201060080003GB000089	18.11	79,517.62	4392.00	0.13	570.93	2016/5/31	住宅商服
3	绿园区,东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	挂牌	4	2201060080003GB000091、 2201060080003GB000092、 2201060080003GB000095、 2201060080003GB000131	14.93	65,604.08	4392.88	0.13	571.07	2016/5/31	住宅商服
4	绿园区,东至新西三环路、西至乙三路、丁三十四路、南至飞跃北路、北至南阳北路	挂牌	3	2201060080003GB000185、 2201060080003GB000186、 2201060080003GB000187	16.44	78,555.41	4777.00	0.70	3,343.98	2018/10/18	商服、住宅

1	长春经济技术开发区, 东至园乙一街、南至机场路、西至园丙二路、北至园丙二路	1	2201002017B02186	4.59	10,634.00	2,317.03	0.30	695.11	2017/5/12	其他金融 融服务
2	经开区, 东至丙八路、南至空地、西至甲一路、北至机场路	1	2201002017B02548	6.40	14,646.00	2,289.58	0.30	686.87	2017/6/29	其他金融 融服务
3	绿园区, 东至绿地、飞跃路, 西至经四街, 南至纬五路, 北至站前街	1	2201002018B00689	15.72	30,890.00	1,964.41	0.40	785.77	2018/5/15	其他金融 融服务
	小计			26.71	56,170.00	2,102.87	1.00	2,167.75		

绿园区西新工业集中区土地整理项目:

序号	位置	宗地数	宗地代码	土地面积 (万平方米)	成交价款(万元)	地价	修正系数	修正后地 价	出让时间	土地用途
1	绿园区, 东至乙三路、南至南阳北路、西至丁三路、北至景阳大路	3	220106008003GB00129、 220106008003GB00130、 220106008003GB00089	18.11	79,517.62	4,391.78	0.15	658.77	2016/5/31	住宅商服
2	绿园区, 东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	4	220106008003GB00091、 220106008003GB00092、 220106008003GB00095、 220106008003GB00131	14.93	65,604.08	4,392.88	0.15	658.93	2016/5/31	住宅商服
3	宽城区, 东至B地块用地、南至丙三十二路、西至丙七路、北至丙二十九路	1	2201002019B07297	8.73	17,442.14	1,998.00	0.30	599.40	2019/3/29	城镇住宅 用地
4	宽城区, 东至丙三十三街、南至丙五十路、西至丙三十二街、北至丙五十一路	1	2201002019B07337	9.55	31,224.43	3,268.00	0.20	653.60	2019/4/11	城镇住宅 用地

5	长春市宽城区东至丙三十街、南至北环城路、西至小南街、北至丙四十六路	1	2201002019B07326	9.07	31,746.94	3,500.60	0.20	700.12	2019/4/11	城镇住宅用地
	小计			60.39	225,535.22	3,734.42	1.00	3,270.82		

长春市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次预测按照近三年增速计算土地价格的 增长，即增速 7.57%。

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
南部新城	6,589.11	7,087.69	7,623.99	8,200.87	8,821.41	
西部新城	4,666.65	5,019.76	5,399.59	5,808.16	6,247.65	
永春新区	6,589.11	7,087.69	7,623.99	8,200.87	8,821.41	
绿园区云谷小镇 (住宅)	2,471.49	2,658.50	2,859.66	3,076.04	3,308.79	3,559.16
绿园区云谷小镇 (商服)	2,167.75	2,331.77	2,508.21	2,698.00	2,902.15	3,121.74
绿园区西新工业 集中区土地整理	3,270.82	3,518.31	3,784.53	4,070.89	4,378.92	4,710.26

(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	收入预测	备注
1	南部新城项目	7,099,294.34	
2	西部新城项目	1,449,454.80	
3	永春新区项目	1,605,496.62	
4	绿园区云谷小镇项目	68,521.01	
5	绿园区西新工业集中区土地整理项目	62,996.90	
合计		10,285,763.67	

(3) 土地出让收益预测

按第一次融资存续期第五年全部出售完土地，自第一次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	南部新城	西部新城	永春新区	绿园区云谷 小镇	绿园区西新工业集 中区土地整理项目	合计
一	土地出让面积		万 m ²	804.78	232	182	19,4468	13,3744	1,251.60
二	出让土地回款		万元	7,099,294.34	1,449,454.80	1,605,496.62	68,521.01	62,996.90	10,285,763.67
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	7,099,294.34	1,449,454.80	1,605,496.62	68,521.01	62,996.90	10,285,763.67
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	3,194,682.45	652,254.66	722,473.48	30,834.45	28,348.61	4,628,593.65
3	计提各项资金		万元	1,286,926.78	263,511.88	291,036.90	12,552.58	11,489.90	1,865,518.04
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	1,810.76	522.00	409.50	43.76	30.09	2,816.11
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	319,468.25	65,225.47	72,247.35	3,083.45	2,834.86	462,859.38
3.3	市、县级农业土地开发资 金	土地出让面积*9元	万元	7,243.02	2,088.00	1,638.00	175.02	120.37	11,264.41
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	319,468.25	65,225.47	72,247.35	3,083.45	2,834.86	462,859.38
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	319,468.25	65,225.47	72,247.35	3,083.45	2,834.86	462,859.38
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	319,468.25	65,225.47	72,247.35	3,083.45	2,834.86	462,859.38
4	用于资金平衡的土地相关 收益	收入-各项资金(1-3)	万元	5,812,367.56	1,185,942.92	1,314,459.72	55,968.43	51,507.00	8,420,245.63

根据上述测算，以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%的比例计算土地价格的增速情况下，用于资金平衡土地相关收益为 8,420,245.63 万元；

（三）还本付息的测算

1.应付本息情况

2019 年长春市本级土地储备项目的计划总融资金额 440.77 亿元，其中 2018 年已发行专项债金额 32 亿元，2019 年 4 月份已发行专项债 23 亿元；本期拟融资金额 24 亿元，假设融资利率暂按 4.0%，期限 5 年，每年利息一次，到期一次性偿还本金。拟在 2020 年发行债券 121.48 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。

融资应还本付息情况如下：

（1）本次融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	土储专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金	本期增加本	本期偿还本	期末本期余	融资	应付本息	
2019 年		240,000.00		240,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
2020 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2021 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2022 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2023 年	240,000.00			240,000.00	4.00%	9,600.00	9,600.00
2024 年	240,000.00		240,000.00			5,600.00	245,600.00
合计		240,000.00	240,000.00			48,000.00	288,000.00

（2）拟发行债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加 本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020年		1,214,800.00	-	4.00%	24,296.00	24,296.00
2021年	1,214,800.00		-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2022年	1,214,800.00	-	-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2023年	1,214,800.00	-	-	4.00%	48,592.00	48,592.00
2024年	1,214,800.00	-		4.00%	48,592.00	48,592.00
2025年	1,214,800.00		1,214,800.00	4.00%	24,296.00	1,239,096.00
合计		1,214,800.00	1,214,800.00		242,960.00	1,457,760.00

(3) 2018年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	期初本金	本期增加本 金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018年		320,000.00		3.78%	2,016.00	2,016.00
2019年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2020年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2021年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2022年	320,000.00			3.78%	12,096.00	12,096.00
2023年	320,000.00		320,000.00	3.78%	10,080.00	330,080.00
合计		320,000.00	320,000.00		60,480.00	380,480.00

(4) 2019年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	期初本金	本期增加 本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本	利率	本期偿付利息	小计
2019年		230,000.00		3.46%	5,636.92	5,636.92

2020年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2021年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2022年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2023年	230,000.00			3.46%	7,958.00	7,958.00
2024年	230,000.00		230,000.00	3.46%	2,321.08	232,321.08
合计			230,000.00		39,790.00	269,790.00

(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2019年长春市本级土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年地区GDP平均增速7.57%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。

年度检验
Annual Inspection
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 renewal.

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

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 renewal.

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
同意登记
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
2010年12月29日
Stamp of the transferred firm of CPAs
长春明泰会计师事务所
吉林分公司
2010年12月29日
Stamp of the transferee firm 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
同意登记
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
2010年12月29日
Stamp of the transferred firm of CPAs
长春明泰会计师事务所
吉林分公司
2010年12月29日
Stamp of the transferee firm of CPAs



姓名 陈会明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-11-07
Date of birth
工作单位 长春华泰会计师事务所
Working unit
身份证号
Identity card No. 211003196811079518



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，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
年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
年 月 日

7



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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

10

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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

11



姓名 许红彦
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1979-05-18
Date of birth
工作单位 中兴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 320322197905180829
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）
2019年长春新区土地储备项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02062号

本报告的防伪标识号为 201948612, 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

1-15

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）
2019 年长春新区土地储备项目
财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02062 号

我们接受委托，对 2019 年长春新区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 2019 年长春新区土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入扣除提取的政府性基金后的收益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

2019 年长春新区土地储备项目的计划总融资金额 12 亿元，其中本期拟融资金额 12 亿元，假设融资利率暂按 4.0%，期限 5 年，每年利息一次，到期一次性偿还本金。

融资应还本付息情况如下:

本次融资债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	土储专项债券融资成本						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	应付利息	
2019年		120,000.00		120,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2020年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2021年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2022年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2023年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2024年	120,000.00		120,000.00			2,800.00	122,800.00
合计		120,000.00	120,000.00			24,000.00	144,000.00

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收入实现。长德地块一、长德地块二和北湖地块是以经查询 2016 年以来长春市类似地段或区域相关土地出让信息, 预期地价以上述成交地块价格作为参考依据; 空港地块一和空港地块四是以长春新区管理委员会 2018 年 4 月 28 日发布的《长春新区管理委员会关于公布实施长春新区基准地价等土地价格的通知》(长新管发[2018]33 号) 中基准地价相应类型的三级地价作为预期地价的参考依据。

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%, 近三年平均增速为 7.57%, 本次 GDP 按照近三年平均增速计算土地价格的增长, 即增速 7.57%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

根据上述预期土地价格并结合土地价格增长情况, 以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%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入和收益情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	收入	收益
1	长德地块一	83,222.58	67,061.25
2	长德地块二	105,624.26	86,161.90
3	空港地块一	194,996.04	154,790.21
4	空港地块四	45,262.49	36,042.89
5	北湖地块	165,042.51	135,164.77
合计		594,147.88	479,221.02

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;以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%的比例计算土地价格的增速情况下,各项目利息本覆盖倍数情况如下:

(1)长德地块一土地储备项目

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		333.33	333.33		
2020年		800.00	800.00		
2021年		800.00	800.00		
2022年		800.00	800.00		
2023年		800.00	800.00		
2024年	20,000.00	466.67	20,466.67	83,222.58	67,061.25

合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	83,222.58	67,061.25
本息覆盖倍数				3.47	2.79

(2) 长德地块二土地储备项目

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		333.33	333.33		
2020年		800.00	800.00		
2021年		800.00	800.00		
2022年		800.00	800.00		
2023年		800.00	800.00		
2024年	20,000.00	466.67	20,466.67	105,624.26	86,161.90
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	105,624.26	86,161.90
本息覆盖倍数				4.40	3.59

(3) 空港地块一土地储备项目

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		666.67	666.67		
2020年		1,600.00	1,600.00		
2021年		1,600.00	1,600.00		
2022年		1,600.00	1,600.00		
2023年		1,600.00	1,600.00		
2024年	40,000.00	933.33	40,933.33	194,996.04	154,790.21
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	194,996.04	154,790.21

本息覆盖倍数	4.06	3.22
--------	------	------

(4) 空港地块四土地储备项目

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	45,262.49	36,042.89
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	45,262.49	36,042.89
本息覆盖倍数				3.77	3.00

(5) 北湖地块土地储备项目

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		500.00	500.00		
2020年		1,200.00	1,200.00		
2021年		1,200.00	1,200.00		
2022年		1,200.00	1,200.00		
2023年		1,200.00	1,200.00		
2024年	30,000.00	700.00	30,700.00	165,042.51	135,164.77
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	165,042.51	135,164.77
本息覆盖倍数				4.58	3.75

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12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 年吉林省长春新区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、2016-2018 年 GDP 增速的平均增速、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 年吉林省长春新区土储备项目土地出让收益预测表（长春市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次 GDP 按照近三年平均增速计算土地价格的增加，即增速 7.57%）。

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：长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

单位性质：事业单位

法定代表人：巴贻南

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障。高新区土地的收购储备、储备土地的整理、储备土地使用权出让。

（二）项目概况

此次长春新区土地储备专项债券募集资金计划用于长春新区下属三个分区5个土地储备项目。

1.项目位置及四至范围

（1）长德地块一项目：

①地块一：北至中建科技、南至长德甲四路、西至长德大街、东至长德丙一街；

②地块二：北至德旺路、南至长德甲四路、西至长德丙一街、东至长德丙二街；

③地块三：北至长德丙三十一路、南至长德甲四路、西至长德丙二街、东至长德乙一街；

④地块四：北至丙二十九路、南至丙三十路、西至丙二街、东至乙一街；

（2）长德地块二项目：

①地块一：北至丙二十九路、南至收储中心用地、西至长德大街、东至收储中心用地；

②地块二：北至乙四路、南至甲三路、西至长德大街、东至丙一街；

（3）空港地块一项目：位于兴港街道，东至新港大街、南至连航大路、西至丙一街、北至丙七路；

（4）空港地块四项目：位于西营城街道，东至金港大街、南至长吉城际铁路、西至龙泽大街、北至天目山路；

（5）北湖项目：位于一甲二街以西地块，东至甲二街，南至鑫盛大路，西至学盛路、鑫盛大路，北至学盛路。

2.项目内容及规模

（1）长德地块一项目：本项目共征收土地总面积105公顷。整理后可出让面积105公顷商，其中商住用地14公顷，工业用地91公顷。

（2）长德地块二项目：本项目共征收土地总面积54公顷。整理后可出让面积40公顷，其中商住用地38公顷，工业用地2公顷。

（3）空港地块一项目：本项目共收储土地663.6143公顷，土地规划面积663.61公顷，可出让453.9156公顷。

(4)空港地块四项目:本项目共收储土地 349.3627 公顷,土地规划面积 349.3627 公顷,可出让 95.3210 公顷。

(5)北湖项目:本项目共收储土地 54.64 公顷,土地规划面积 54.64 公顷,可出让 15.12 公顷。

3.项目实施进度安排

(1)长德地块一项目:本项目实施进度计划为 5 年,即 2018 年 3 月~2022 年 12 月。

(2)长德地块二项目:本项目实施进度计划为 5 年,即 2018 年 3 月~2022 年 12 月。

(3)空港地块一项目:本项目实施进度计划为 6 年,即 2019 年 1 月~2024 年 12 月,其中收储工作计划 3 年完成,即 2019 年 1 月~2021 年 12 月;出让工作计划 3 年完成,即 2022 年 1 月~2024 年 12 月。

(4)空港地块四项目:项目实施进度计划为 6 年,即 2019 年 1 月~2024 年 12 月,其中收储工作计划 3 年完成,即 2019 年 1 月~2021 年 12 月;出让工作计划 3 年完成,即 2022 年 1 月~2024 年 12 月。

(5)北湖项目:本项目实施进度计划为 6 年,即 2019 年 1 月~2024 年 12 月,其中收储工作计划 3 年完成,即 2019 年 1 月~2021 年 12 月;出让工作计划 3 年完成,即 2022 年 1 月~2024 年 12 月。

4.投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

①长德地块一项目:项目总投资 30000 万元,其中项目单位自筹 10000 万元,申请土地专项债券 20000 万元(债券期限五年,年利率 4.00%)。

②长德地块二项目:本项目总投资 31400 万元,申请债券 20000 万元,年利率 4.00%,建设期 22 个月,建设期利息 1600 万元。

③空港地块一项目:本项目总投资 228062.00 万元,由项目单位自筹 188062.00 万元,申请土地专项债券 40000.00 万元构成,根据实施进度逐步投入。

④空港地块四项目:本项目总投资 65143.00 万元,由项目单位自筹 55143.00 万元,申请土地专项债券 10000.00 万元构成,根据实施进度逐步投入。

⑤北湖项目:本项目总投资 54100.00 万元,由项目单位自筹 24100.00 万元,申请土地专项债券 30000.00 万元构成,根据实施进度逐步投入。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

5. 资金平衡

2019 年长春新区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本期债券本息，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

(1) 长德地块一项目：本项目的建设是贯彻落实国家相关政策，促进“长吉图一体化”“长东北”建设顺利进行的需要；是推进土地节约集约利用的重要；是扩大消费需求，为经济增长提供长期而稳定的动力源；是改善投资环境，实现区域经济持续协调发展的需要。综上所述，本项目的建设符合国家、吉林省、长春新区、长东北开放先导区、长德新区区域经济发展及产业结构调整的需要，符合长春市、长德新区城市总体规划，对促进长德新区经济发展具有十分重要意义，项目建设是必要的。

(2) 长德地块二项目：本项目的建设是贯彻落实国家相关政策，促进“长吉图一体化”“长东北”建设顺利进行的需要；是推进土地节约集约利用的重要；是扩大消费需求，为经济增长提供长期而稳定的动力源；是改善投资环境，实现区域经济持续协调发展的需要。综上所述，本项目的建设符合国家、吉林省、长春新区、长东北开放先导区、长德新区区域经济发展及产业结构调整的需要，符合长春市、长德新区城市总体规划，对促进长德新区经济发展具有十分重要意义，项目建设是必要的。

(3) 空港地块一项目：本项目的建设是大力推进土地节约集约利用的重要举措；有利于扩大消费需求，为经济增长提供长期而稳定的动力源；是改善投资环境，实现区域经济持续协调发展的需要；是落实科学发展观，践行“中国梦”的需要。可见，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。

(4) 空港地块四项目：本项目的建设是大力推进土地节约集约利用的重要举措；有利于扩大消费需求，为经济增长提供长期而稳定的动力源；是改善投资环境，实现区域经济持续协调发展的需要；是落实科学发展观，践行“中国梦”的需要。可

见，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。

(5) 北湖项目：本项目的建设是大力推进土地节约集约利用的重要举措；有利于扩大消费需求，为经济增长提供长期而稳定的动力源；是改善投资环境，实现区域经济持续协调发展的需要；是落实科学发展观，践行“中国梦”的需要。可见，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。长德地块一、长德地块二和北湖地块是以经查询 2016 年以来长春市类似地段或区域相关土地出让信息，预期地价以上述成交地块价格作为参考依据；空港地块一和空港地块四是以长春新区管理委员会 2018 年 4 月 28 日发布的《长春新区管理委员会关于公布实施长春新区基准地价等土地价格的通知》（长新管发[2018]33 号）中基准地价相应类型的三级地价作为预期地价的参考依据。本次评价参考上述地块的价格进行预测。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：

长德项目参考项目住宅地块信息:

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	2201002018B05999	长春	东至长德丙二街、西至德隆街、南至长德丙二十九路、北至德贤路	128,958.00	14,042.00	1,088.88	2018年5月29日	其他普通商品房住房地
2	2201002018B10590	长春	东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	134,905.00	15,622.00	1,158.00	2018年8月30日	其他普通商品房住房地
3	2201002018B10908	长春	东至金丰大街、南至长德丙八路、西至空地、北至金汇大路	25,000.00	4,598.00	1,839.20	2018年11月29日	其他普通商品房住房地
4	2201002018B10981-1	长春	东至威斯汀汽车零部件制造有限公司、西至长德大街、南至腾达路、北至空地	5,256.00	1,768.00	3,363.77	2018年12月7日	其他普通商品房住房地
5	2201002019B00026	长春	东至空地、南至空地、西至聚德大街、北至长德丙三十路大路	3,856.00	1,229.00	3,187.24	2019年1月17日	其他普通商品房住房地
	小计			297,975.00	37,259.00	1,250.41		

长德项目参考项目工业地块信息:

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	2201002016B01506	长春	东至鹏达平安、西至和安街、南至丙二十九路、北至丙五十二路	133,186.00	5,116.00	384.12	2016年12月28日	工业用地
2	2201002018B07615	长春	东至德隆街、西至长德大街、南至空地、北至德旺路	200,000.00	5,780.00	289.00	2018年6月22日	工业用地
3	2201002018B10433	长春	东至建七街、南至新二路、西至空地、北至长春市万康汽车零部件	20,518.00	797.00	388.44	2018年7月26日	工业用地
4	2201002018B10657	长春	东至建五街、南至新七路、西至建七街、北至新六路	98,688.00	3,830.00	388.09	2018年8月31日	工业用地
5	2201002019B00039	长春	东至四家子河、南至长德丙三十一路、西至长德丙二街、北至德旺路	225,665.00	6,680.00	296.01	2019年1月17日	工业用地
6	2201002019B07360	长春	东至远达大街、南至新浦路、西至丙三十五街、北至储备中心用地	100,000.00	3,930.00	393.00	2019年4月17日	工业用地
7	2201002019B07372	长春	东至盛德大街、南至天拓路、西至储备中心用地、北至光机路	106,275.00	4,171.00	392.47	2019年4月17日	工业用地
	小计			884,332.00	30,304.00	342.68		

空港项目参考项目地块信息:

序号	区位	级别	基准地价 (元/m ²)	用途
1	长春空港	三级	418.00	住宅
2	长春空港	三级	263.00	商服

3	长春空港	三级	280.00	工业
---	------	----	--------	----

北湖项目参考项目地块信息:

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	2201002017B03535-2	长春北湖科技开发区	东至储备中心用地、南至宽达路、西至盛北大街、北至储备中心用地	199,698.00	186,837.45	9,356.00	2017年9月25日	其他普通商品房用地
2	2201002017B03553-1	长春北湖科技开发区	东至盛北大街、南至宽达路、西至北湾西街、北至空地	138,670.00	126,428.21	9,117.20	2017年9月25日	其他普通商品房用地
3	2201002017B10040-1	长春北湖科技开发区	东至北湾西街、西至北远达大街、南至吉林易华录信息技术有限公司、北至丙三十五路	172,782.00	85,773.68	4,964.27	2017年12月15日	其他普通商品房用地
5	2201002018B10717-1	长春北湖开发区	东至储备中心用地、南至地理路、西至和盛街、北至丙八十三路	199,999.00	157,159.21	7,858.00	2018年9月20日	其他普通商品房用地
6	2201002019B00074-1	长春北湖开发区	东至北远达大街、南至丙十七路、西至丙五街、北至锦普路	82,387.00	67,059.90	8,139.62	2019年1月17日	其他普通商品房用地
7	2201002019B00088	长春北湖开发区	东至丙五街、南至丙十七路、西至和安街、北至锦普路	119,042.00	96,895.61	8,139.62	2019年1月17日	其他普通商品房用地

8	2201002019B07275-1	长春北湖科技开发区	东至和安街、西至湖畔街、南至丙三十八路、北至丙十七路	155,044.00	119,388.74	7,700.31	2019年3月7日	其他普通商品房用地
	合计			1,067,622.00	839,542.80	7,863.67		-

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用地地价。具体详见下表：

长德项目参考项目住宅地块信息：

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)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002018B05999	长春长德开发区	东至长德丙二街、西至德隆街、南至长德丙二十九路、北至德贤路	128,958.00	14,042.00	1,088.88	0.25	272.22	2018年5月29日	其他普通商品房用地
2	2201002018B10590	长春长德开发区	东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	134,905.00	15,622.00	1,158.00	0.25	289.50	2018年8月30日	其他普通商品房用地
3	2201002018B10908	长春长德开发区	东至金丰大街、南至长德丙八路、西至空地、北至金汇大路	25,000.00	4,598.00	1,839.20	0.20	367.84	2018年11月29日	其他普通商品房用地
4	2201002018B10981-1	长春长德开发区	东至威斯汀汽车零部件制造有限公司、西至长德大街、南至腾达路、北至空地	5,256.00	1,768.00	3,363.77	0.15	504.57	2018年12月7日	其他普通商品房用地
5	2201002019B00026	长春长德开发区	东至空地、南至空地、西至聚德大街、北至长德丙三十路	3,856.00	1,229.00	3,187.24	0.15	478.09	2019年1月17日	其他普通商品房用地

小计	297,975.00	37,259.00	1,250.41	1.00	1,912.21
----	------------	-----------	----------	------	----------

长德项目参考项目工业地块信息:

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)	修正 系数	修正后地 价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002016B01506	北湖开发区	东至鹏达平安、西至和安街、南至丙二十九路、北至丙五十二路	133,186.00	5,116.00	384.12	0.10	38.41	2016年12月28日	工业用地
2	2201002018B07615	长德开发区	东至德隆街、西至长德大街、南至空地、北至德旺路	200,000.00	5,780.00	289.00	0.25	72.25	2018年6月22日	工业用地
3	2201002018B10433	长春绿园西新工业集中区	东至建七街、南至新二路、西至空地、北至长春市万康汽车零部件	20,518.00	797.00	388.44	0.10	38.84	2018年7月26日	工业用地
4	2201002018B10657	绿园西新工业集中区	东至建五街、南至新七路、西至建七街、北至新六路	98,688.00	3,830.00	388.09	0.10	38.81	2018年8月31日	工业用地
5	2201002019B00039	长德开发区	东至四家子河、南至长德丙三十一路、西至长德丙二街、北至德旺路	225,665.00	6,680.00	296.01	0.25	74.00	2019年1月17日	工业用地
6	2201002019B07360	北湖开发区	东至远达大街、南至新浦路、西至丙三十五街、北至储备中心用地	100,000.00	3,930.00	393.00	0.10	39.30	2019年4月17日	工业用地
7	2201002019B07372	北湖开发区	东至盛德大街、南至天拓路、西至储备中心用地、北至光机路	106,275.00	4,171.00	392.47	0.10	39.25	2019年4月17日	工业用地
	小计			884,332.00	30,304.00	342.68	1.00	340.87		

空港项目参考项目地块信息:

序号	区位	级别	基准地价 (元/m ²)	用途
1	长春空港	三级	418.00	住宅
2	长春空港	三级	263.00	商服
3	长春空港	三级	280.00	工业

北湖项目参考项目地块信息:

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)	修正系数	修正后地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002017B03535-2	长春北湖科技开发区	东至储备中心用地、南至宽达路、西至盛北大街、北至储备中心用地	199,698.00	186,837.45	9,356.00	0.10	935.60	2017年9月25日	其他普通商品房住房地
2	2201002017B03553-1	长春北湖科技开发区	东至盛北大街、南至宽达路、西至北湾西街、北至空地	138,670.00	126,428.21	9,117.20	0.10	911.72	2017年9月25日	其他普通商品房住房地
3	2201002017B10040-1	长春北湖科技开发区	东至北湾西街、西至北远达大街、南至吉林华录信息技术有限公司、北至丙三十五路	172,782.00	85,773.68	4,964.27	0.20	992.85	2017年12月15日	其他普通商品房住房地

5	2201002018B10717-1	长春北湖开发区	东至储备中心用地、南至地理路、西至和盛街、北至丙八十三路	199,999.00	157,159.21	7,858.00	0.20	1,571.60	2018年9月20日	其他普通商品房住房地
6	2201002019B00074-1	长春北湖开发区	东至北远达大街、南至丙十七路、西至丙五街、北至锦普路	82,387.00	67,059.90	8,139.62	0.10	813.96	2019年1月17日	其他普通商品房住房地
7	2201002019B00088	长春北湖开发区	东至丙五街、南至丙十七路、西至和安街、北至锦普路	119,042.00	96,895.61	8,139.62	0.10	813.96	2019年1月17日	其他普通商品房住房地
8	2201002019B07275-1	长春北湖科技开发区	东至和安街、西至湖畔街、南至丙三十八路、北至丙十七路	155,044.00	119,388.74	7,700.31	0.20	1,540.06	2019年3月7日	其他普通商品房住房地
	合计			1,067,622.00	839,542.80	7,863.67	1.00	7,579.76		-

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0% 和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次预测按照近三年增速计算土地价格的增长，即增速 7.57%。

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
长德地块住宅	1,912.21	2,056.90	2,212.54	2,379.96	2,560.04	2,753.75
长德地块工业	340.87	366.66	394.40	424.25	456.35	490.88
空港地块住宅	418.00	449.63	483.65	520.25	559.61	601.96
空港地块商服	263.00	282.90	304.31	327.33	352.10	378.74
空港地块工业	280.00	301.19	323.98	348.49	374.86	403.22
北湖地块	7,579.76	8,153.30	8,770.23	9,433.84	10,147.67	10,915.51

(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	收入预测	备注
1	长德地块一	83,222.58	
2	长德地块二	105,624.26	
3	空港地块一	194,996.04	
4	空港地块四	45,262.49	
5	北湖地块	165,042.51	
合计		594,147.88	

(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	长德地块一	长德地块二	空港地块一	空港地块四	北湖地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	105.00	40.00	453.9156	95.321	15.12	709.36
二	出让土地回款		万元	83,222.58	105,624.26	194,996.04	45,262.49	165,042.51	594,147.88
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	83,222.58	105,624.26	194,996.04	45,262.49	165,042.51	594,147.88
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	37,450.16	47,530.92	87,748.22	20,368.12	74,269.13	267,366.55
3	计提各项资金		万元	16,161.33	19,462.36	40,205.83	9,219.60	29,877.74	114,926.86
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	236.25	90.00	1,021.31	214.47	34.02	1,596.05
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,745.02	4,753.09	8,774.82	2,036.81	7,426.91	26,736.65
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*9元	万元	945.00	360.00	4,085.24	857.89	136.08	6,384.21
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,745.02	4,753.09	8,774.82	2,036.81	7,426.91	26,736.65
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,745.02	4,753.09	8,774.82	2,036.81	7,426.91	26,736.65
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,745.02	4,753.09	8,774.82	2,036.81	7,426.91	26,736.65
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	67,061.25	86,161.90	154,790.21	36,042.89	135,164.77	479,221.02

根据上述测算，以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%的比例计算土地价格的增速情况下，用于资金平衡土地相关收益为 479,221.02 万元；

（三）还本付息的测算

长春市土地储备项目的计划总融资金额 12 亿元，其中本期拟融资金额 12 亿元，假设融资利率暂按 4.0%，期限 5 年，每年利息一次，到期一次性偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

（1）本次融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	土储专项债券融资成本						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	应付利息	
2019 年		120,000.00		120,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2020 年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2021 年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2022 年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2023 年	120,000.00			120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
2024 年	120,000.00		120,000.00			2,800.00	122,800.00
合计		120,000.00	120,000.00			24,000.00	144,000.00

（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 2019 年长春新区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年地区 GDP 平均增速 7.57%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,其他会计业务;法律、法规和中国证监会等部门核准的其他项目;不得经营法律法规禁止的项目;一般经营项目:许可经营项目:自有资产经营;一般项目:一般项目自主选择经营项目,开展经营活动。

<https://211.141.74.198:8081/aiccips>



登记机关

2016年06月17日



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03日

证书序号, 5000378

说明

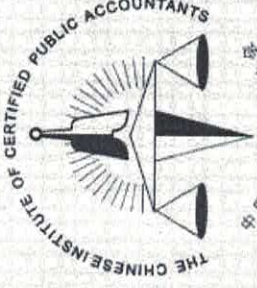
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门文回《会计师事务所分所执业证书》。

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

企业信用信息公示系统网址: <http://www.cccgs.gov.cn>
自即时信息产生之日起20个工作日内供国家工商总局监管



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 陈会明
性别: 男
出生日期: 1968-11-07
工作单位: 长春华聚会计师事务所
身份证号码: 211003196811073518



吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

本证书在注册有效期内有效。
This certificate is valid for another year after this registration.

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

2019年7月21日

吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

本证书在注册有效期内有效。
This certificate is valid for another year after this registration.

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

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



印章
Stamp of the transferee (holder of CPA)

印章
Stamp of the transferee (Institute of CPA)

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



印章
Stamp of the transferee (holder of CPA)

印章
Stamp of the transferee (Institute of CPA)

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.



年 月 日
Year Month Day

6

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.

年 月 日
Year Month Day

7



中国注册会计师协会

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day

10

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day



姓名 许红清
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1978-05-18
Date of birth
工作单位 中兴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 320322197805180829
Identity card No.



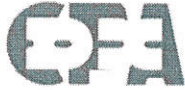
2019年吉林省土地储备专项债券（四期）
--2019年吉林省政府专项债券（十四期）长
春净月高新技术产业开发区土地储备项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00071 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
201946128

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）长春净月高新技术产业开发区土地储备项目 财务评价报告



大信吉专审字[2019]第 00071 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）长春净月高新技术产业开发区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，本次评价的为长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心 4 个项目，拟发行专项债券 82,000.00 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
201946128

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

长春净月高新技术产业开发区土地储备项目情况

一、基本情况

2019 年长春净月高新技术产业开发区土地储备专项债券募集资金计划用于 4 个地块的土地储备项目。拟发行债券总额为 82,000.00 万元，拟出让土地面积共计 88.17 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心	长春净月高新区土地收储项目（地块 1）	东至新城大街、西至生态东街、南至丙四十五路、北至天新路。
长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心	长春净月高新区土地收储项目（地块 2）	东至新城大街，西至丁八北街，南至天青路，北至靠边王支沟。
长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心	长春净月高新区土地收储项目（地块 3）	东至生态东街，西至生态大街，南至丙五十一路，北至项目用地。
长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心	长春净月高新区土地收储项目（地块 4）	东至新城大街，西至丁八北街，南至天普路，北至天青路。

二、应付本息情况

长春净月高新技术产业开发区土地储备项目本次拟融资金额 82,000.00 万元，融资利率按 4.00% 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		82,000.00		82,000.00	1,366.66	1,366.66
2020	82,000.00			82,000.00	3,280.00	3,280.00
2021	82,000.00			82,000.00	3,280.00	3,280.00
2022	82,000.00			82,000.00	3,280.00	3,280.00
2023	82,000.00			82,000.00	3,280.00	3,280.00
2024	82,000.00		82,000.00		1,913.34	83,913.34



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
201946128

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

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
合计		82,000.00	82,000.00		16,400.00	98,400.00

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。

地块 1 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)	平均地价 (万元/万平方米)
复华未来世界金融产业园附近	9.6623	商业	162,421.09	6,300.30
	16.1176	居住		

地块 2 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)	平均地价 (万元/万平方米)
格拉默二期东侧	10.1322	商业	49,449.19	4,880.40



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
201946128

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

地块 3 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)	平均地价 (万元/万平方米)
益田健康产业园北侧	40.9431	居住	313,672.92	7,661.19

地块 4 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)	平均地价 (万元/万平方米)
数字营销传媒产业创新基地东侧	11.312	商业	55,009.92	4,862.97

2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年长春净月高新技术产业开发区土地收储计划的批复确认，债券存续期内可用于长春净月高新技术产业开发区土地储备中心项目资金平衡的土地共计 88.17 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：《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例（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%；



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
201946128

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

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。长春净月高新技术产业开发区按照可支配余额 10%计提保障性安居工程资金。

土地开发成本由长春净月高新技术产业开发区土地储备中心提供。

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设长春净月高新技术产业开发区地块 1 土地储备等 4 个地块的拟出让土地，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 426,702.94 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					合计	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		
地块 1	25.7799	6,300.30	162,421.09	2,445.47	12,633.82	12,633.82	12,633.82	6,316.91	46,663.84	115,757.25
地块 2	10.1322	4,880.40	49,449.19	1,028.92	3,074.23	3,074.23	3,074.23	1,537.11	11,788.72	37,660.47
地块 3	40.9431	7,661.19	313,672.92	4,157.77	24,213.69	24,213.69	24,213.69	12,106.85	88,905.69	224,767.23
地块 4	11.312	4,862.97	55,009.92	946.81	1,584.32	1,584.32	1,584.32	792.16	6,491.93	48,517.99
合计	88.1672	—	580,553.12	8,578.97	41,506.06	41,506.06	41,506.06	20,753.03	153,850.18	426,702.94

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 4 个项目计划拟出让土地面积共计 88.17 万平方米，项目总投资 173,313.49 万元，项目预计发行专项债券融资 82,000.00 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 580,553.12 万元，土地储备专项债券



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
201946128

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

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 5.90；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 426,702.94 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 4.34，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
地块 1	37,637.37	162,421.09	115,757.25	20,000.00	4,000.00	6.77	4.82
地块 2	20,477.97	49,449.19	37,660.47	14,000.00	2,800.00	2.94	2.24
地块 3	72,378.23	313,672.92	224,767.23	25,000.00	5,000.00	10.46	7.49
地块 4	42,819.92	55,009.92	48,517.99	23,000.00	4,600.00	1.99	1.76
合计	173,313.49	580,553.12	426,702.94	82,000.00	16,400.00	5.90	4.34

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



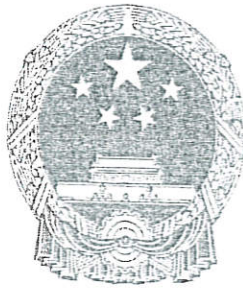
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十三日



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



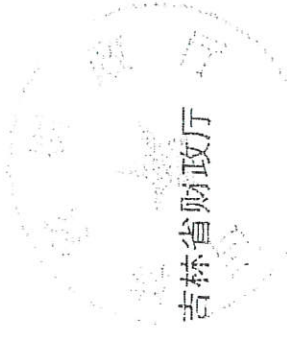
2015年03月02日

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.cccgs.gov.cn）进行年度报告；自系统信息产生之日起20个工作日内予以公示。

证书序号: 5000369

说明

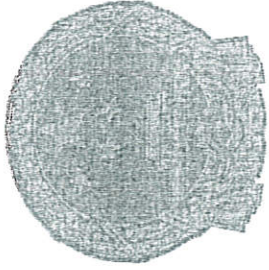
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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



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

经营场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所执业证书编号: 110101412201

批准执业文号: 吉财审批复(2013)2号

批准执业日期: 2013年05月27日



姓名: 王柯奇
 English Name: Wang Heqi
 性别: 男
 Sex: M
 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: Zhonglei Accounting Firm Jilin Branch
 身份证号码: 220102197009122815
 Identity Card No: 220102197009122815

证书编号: 110000152619
 No. of Certificate: 110000152619

发证机构: 吉林省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Jilin Provincial Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇四年五月十八日
 Date of Issuance: 2004/5/18

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.

吉林省注册会计师协会
 2010年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
 2010年5月1日
 2010年5月1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

中磊会计师事务所
 CPAs
 吉林省
 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

立信会计师事务所
 CPAs
 吉林省
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年5月28日



姓 名 李强
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1983-04-04
 Date of Birth
 工作单位 大商会计师事务所(普通合伙)
 Work Unit
 身份证号 220102198304042206
 ID No.

证书编号: 11010140507
 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: 2018 年 6 月 2 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

年 月 日
 / /

三
一
十
行

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）
长春经济技术开发区土地储备项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00081 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

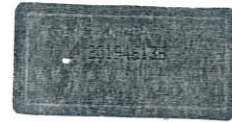


大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946135

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）长春经济技术开发区土地储备项目 财务评价报告



大信吉专审字[2019]第 00081 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）长春经济技术开发区（以下简称“经开区”）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，本次评价的为经开区土地收购储备中心 1 个项目，拟发行专项债券 115,300.00 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
201946135

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

长春经济技术开发区土地储备项目情况

一、基本情况

2019 年经开区土地储备专项债券募集资金计划用于 3 个单元地块的土地储备项目。拟发行债券总额为 115,300.00 万元，拟出让土地面积共计 30.92 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
长春经济技术开发区土地收购储备中心	珠海单元地块	东至新华书店，南至怡景阳光小区，西至临河街，北至南湖大路
长春经济技术开发区土地收购储备中心	昆山单元地块	东至仙台大街，南至南湖大路，西至吉林省温馨鸟公司，北至 8 号公馆
长春经济技术开发区土地收购储备中心	东环单元地块	东至吉林省国富公司，南至自由大路，西至丙五街（十堰街），北至武汉路

二、应付本息情况

经开区土地储备项目本次拟融资金额 115,300.00 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		115,300.00		115,300.00	1,921.66	1,921.66
2020	115,300.00			115,300.00	4,612.00	4,612.00
2021	115,300.00			115,300.00	4,612.00	4,612.00
2022	115,300.00			115,300.00	4,612.00	4,612.00
2023	115,300.00			115,300.00	4,612.00	4,612.00
2024	115,300.00		115,300.00		2,690.34	117,990.34
合计		115,300.00	115,300.00		23,060.00	138,360.00

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
201946135

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

- 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。

珠海单元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)	平均地价 (万元/万平方米)
珠海单元	1.9539	商业	15,599.12	7,983.58

昆山单元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)	平均地价 (万元/万平方米)
昆山单元	7.2519	商业	67,582.75	7,702.88
	1.5218	居住		

东环单元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)	平均地价 (万元/万平方米)
东环单元	18.1787	商业	146,566.80	7,258.76
	2.0130	居住		



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
201946135

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

2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年经开区土地收储计划的批复确认，债券存续期内可用于经开区土地储备中心项目资金平衡的土地共计 30.92 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：《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例（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。经开区按照可支配余额 10%计提保障性安居工程资金。



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
201946135

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

土地开发成本由经开区土地储备中心提供。

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设经开区珠海单元土地储备项目等 3 个单元的拟出让土地，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 207,115.76 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	
珠海单元	1.9539	7,983.58	15,599.12	205.75	43.47	43.47	43.47	21.73	357.89	15,241.23
昆山单元	8.7737	7,702.88	67,582.75	938.02	62.02	62.02	62.02	31.01	1,155.09	66,427.66
东环单元	20.1917	7,258.76	146,566.80	2,295.25	5,378.48	5,378.48	5,378.48	2,689.24	21,119.93	125,446.87
合计	30.9193	—	229,748.67	3,439.02	5,483.97	5,483.97	5,483.97	2,741.98	22,632.91	207,115.76

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 1 个项目计划拟出让土地面积共计 30.92 万平方米，项目总投资 171,470.00 万元，项目预计发行专项债券融资 115,300.00 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 229,748.67 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 1.66；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 207,115.76 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 1.50，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
珠海单元、昆山单元、东环单元	171,470.00	229,748.67	207,115.76	115,300.00	23,060.00	1.66	1.50



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
 201946135

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

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



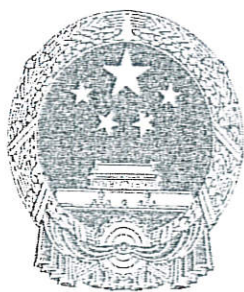
中国注册会计师：



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

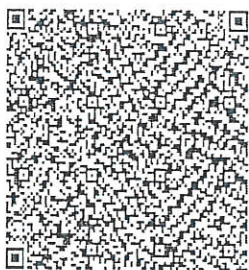
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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.cgs.gov.cn）进行年度报告；

自即时信息产生之日起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>

证书序号: 5000369

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》。

负责人: 闫秀敏

经营场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所执业证书编号: 110101412201

批准执业文号: 吉财审批复〔2013〕2号

批准执业日期: 2013年05月27日

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

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



姓名: 王何奇
 Full Name: 王何奇
 Sex: 男
 Date of Birth: 1970-09-12
 Working Unit: 中盛会计师事务所吉林分所
 Facility Card No.: 220102197009122815

证书编号: 110000152619
 No. of Cert. Card:

发证机构: 吉林省注册会计师协会
 Authorizing Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇五 年 十 月 十八 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
 2019年 5 月 28 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

王何奇
 CPAs

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

大信会计师事务所(吉林分所)
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年 5 月 28 日



姓 名: 李翔
 Pinyin Name: LI XIANG
 性 别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1983-04-24
 Date of Birth: 1983-04-24
 工作单位: 天原会计师事务所(吉林分所)
 Work Place: Tianyuan Accounting Firm (Jilin Branch)
 身份证号: 220107198304241206
 ID No.: 220107198304241206

证书编号: 11010140507
 No. of Certificate: 11010140507

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

发证日期: 2018 年 06 月 02 日
 Date of Issuance: 2018 / 06 / 02

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

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）

长春汽车经济技术开发区

土地储备项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02049号

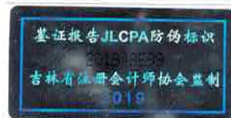
本报告的防伪标识号为 201948599, 可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-13



**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）
长春汽车经济技术开发区
土地储备项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02049 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）长春汽车经济技术开发区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，本次评价的长春汽车经济技术开发区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：

应付本息情况

长春汽车经济技术开发区土地储备项目的计划总融资金额 13 亿元, 其中本期拟融资金额 13 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。

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						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		130,000.00		130,000.00	4.00%	2,166.67	2,166.67
2020 年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	5,200.00
2021 年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	5,200.00
2022 年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	5,200.00
2023 年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	5,200.00
2024 年	130,000.00		130,000.00		4.00%	3,033.33	133,033.33
合计		130,000.00	130,000.00			26,000.00	156,000.00

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 2016 年以来长春汽车经济技术开发区及相关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。

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0% 和 7.20%, 近三年平均增速为 7.57%, 长春市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.80% 左右, 本次预测按照前三年平均增速 7.57% 作为 2019 年 GDP 增速计算土地价格的增长, 即增速 7.57%。

(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 GDP 增速 7.57% 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	收益	备
1	土地收储 2019-1（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块	218,206.80	
2	土地收储 2019-3（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西）地块	98,508.35	
3	土地收储 2019-4（长深高速联系线以南、警备路以西地块）	64,803.30	
合计		381,518.45	

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；按长春市 GDP 增速 7.57%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：

（1）综合本息覆盖倍数

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		2,166.67	2,166.67		
2020年		5,200.00	5,200.00		
2021年		5,200.00	5,200.00		
2022年		5,200.00	5,200.00		
2023年		5,200.00	5,200.00		
2024年	130,000.00	3,033.33	133,033.33	466,646.28	381,518.45
合计	130,000.00	26,000.00	156,000.00	466,646.28	381,518.45
本息覆盖倍数				2.99	2.45

(2) 地块 1: 土地收储 2019-1 (前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南) 地块本息覆盖倍数

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		866.67	866.67		
2020 年		2,080.00	2,080.00		
2021 年		2,080.00	2,080.00		
2022 年		2,080.00	2,080.00		
2023 年		2,080.00	2,080.00		
2024 年	52,000.00	1,213.33	53,213.33	266,890.18	218,206.80
合计	52,000.00	10,400.00	62,400.00	266,890.18	218,206.80
本息覆盖倍数				4.28	3.50

(3) 地块 2: 土地收储 2019-3 (东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西) 地块本息覆盖倍数

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		716.67	716.67		
2020 年		1,720.00	1,720.00		
2021 年		1,720.00	1,720.00		
2022 年		1,720.00	1,720.00		
2023 年		1,720.00	1,720.00		
2024 年	43,000.00	1,003.33	44,003.33	120,496.82	98,508.35
合计	43,000.00	8,600.00	51,600.00	120,496.82	98,508.35

本息覆盖倍数	2.34	1.91
--------	------	------

(4) 地块 3: 土地收储 2019-4 (长深高速联系线以南、警备路以西) 地块
本息覆盖倍数

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		583.33	583.33		
2020 年		1,400.00	1,400.00		
2021 年		1,400.00	1,400.00		
2022 年		1,400.00	1,400.00		
2023 年		1,400.00	1,400.00		
2024 年	35,000.00	816.67	35,816.67	79,259.28	64,803.30
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	79,259.28	64,803.30
本息覆盖倍数				1.89	1.54

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 年吉林省专项债券（十四期）长春汽车经济技术开发区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、2019 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 年长春汽车经济技术开发区土储备项目土地出让收益预测表（长春市前三年 GDP（7.57%）平均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：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

单位性质：事业单位

统一社会信用代码：12220100743034690D

住所：长春市东风大街 7766 号

法定代表人：高庆忠

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障。汽贸区土地的收购储备 储备土地的整理 储备土地使用权出让。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

汽开区土地收储 2019-1 地块：位于前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南。

汽开区土地收储 2019-3 地块：位于东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西。

汽开区土地收储 2019-4 地块：位于长深高速联系线以南、警备路以西地块。

2. 项目内容及规模

汽开区土地收储 2019-1（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南地块）：总面积 74.5245 公顷，其中旱地 57.4469 公顷，有林地 2.7752 公顷，其他林地 5.4425 公顷，其他草地 0.3406 公顷，村庄 4.3558 公顷，公路用地 2.5052 公顷，农村道路 1.5172 公顷，坑塘水面 0.1412 公顷。主要规划为二类居住用地、商业用地、公园绿地、社会停车场用地、道路用地。

汽开区土地收储 2019-3（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西地块）总面积 40.8240 公顷，其中旱地 17.8359 公顷，其他林地 1.1477 公顷，村庄 21.8404 公顷。主要规划为其他商务用地。

汽开区土地收储 2019-4（长深高速联系线以南、警备路以西地块）面积为 16.8263 公顷，均为二类居住用地，其中旱地 6.4199 公顷，村庄 10.4064，规划均为二类居住用地。

3. 项目实施进度安排

项目实施进度 5 年，2019 年 4 月开始进行征地补偿等前期工作；2019 年 6 月开始实施拆迁工作；2021 年 10 月开始土地出让工作；至 2024 年 4 月完成项目。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 204,653.01 万元，其中汽开区土地收储 2019-1 地块总投资 65,869.29 万元；汽开区土地收储 2019-3 地块总投资 86,480.66 万元；汽开区土地收储 2019-4 地块总投资 52,303.06 万元；

总投资按支出内容列示，其中土地费用 175,395.98 万元，建筑安装费 7,200.00 万元，前期工作费用 360.00 万元，基础设施费 1,080.00 万元，其他费用 5,477.88 万元，占总投资的 2.68%，管理费用 360.00 万元，财务费用 5285.46 万元，不可预见费 9493.69 万元，占总投资的 4.64%。

(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和自筹方式解决，其中发行专项债券 130,000.00 万元，财政自筹解决 74,653.01 万元。

5. 资金平衡

长春汽车经济技术开发区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

近十年来，长春汽车经济技术开发区经历了从工业园区到现代生态科技工业园区，再到产城融合的新城区，开创了一条新型城镇化大道。本项目的建设将现有区域土地进行收储，根据城市总体规划进行功能区和配套基础设施建设，使项目建设区域内部道路与城市道路网络化相连，很大程度上解决了当地城市化进一步发展的障碍。同时改善了区域内排水设施问题，保证了雨水、污水分流收集，使污水可以

经过处理达标排放，雨水及时排放，有利于建设区域和周边居民污染物的集中收集，减少环保投入、保护生态环境，提高这部分地区居民生活质量，美化了区域的总体环境，也从根本上改善了区域居民的生活质量，实现该区域的可持续发展。

相关项目的实施完善了汽开区整体布局，通过土地整治“腾出”了宝贵的土地，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本。相关地区的改造也整顿规范了房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，同时也提升了土地价值。

（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 年以来长春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(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002018B08960-1	长春	汽开区、东至乙二街、南至规划绿地、西至丙二十三街、北至丙七路	4.4161	11619.6423	2,631.20	2018.6.29	其他普通商品住房用地
2	2201002018B00664	长春	汽开区东至项目用地、南至项目用地、西至项目用地、北至支农大街	3.419	10363.3309	3,031.10	2018.5.15	其他普通商品住房用地
3	2201002018B00051	长春	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	4.335	14663.1375	3,382.50	2018.1.25	其他普通商品住房用地
4	2201002018B00048-1	长春	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	15.4246	43188.88	2,800.00	2018.1.25	其他普通商品住房用地
4	2201002016B00440-2	长春	长春汽车经济技术开发区内，东至兴安路、西至现状建筑、南至腾飞大路、北至林荫大道	18.8431	143443.0625	7,612.50	2016.4.7	其他普通商品住房用地
	小计							-

商业用地信息

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002018B11057	长春	经开区,东至中大市场、南至浦东路、西至会展大街、北至中大市场。	4.3938	32583	7,415.68	2018.12.21	其他商服用地
2	2201002018B10590	长春	长春长德开发区,东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	13.4905	15622	1,158.00	2018.8.30	其他商服用地
3	2201002016B00969	长春	长春高新开发区北区,东至北远达大街、西至湖畔街、南至湖畔街、北至丙三十六路	3.2245	9497	2,945.26	2016.8.31	其他商服用地
4	2201002016B00938	长春	长春高新开发区北区,东至湖畔街、西至高新储备中心用地、南至高新储备中心用地、北至龙湖大路	20.6776	49565	2,397.04	2016.8.31	其他商服用地
5	2201002016B00941	长春	长春高新开发区,东至丙十四街、西至湖畔街、南至湖畔街、北至龙湖大路	10.7231	42228	3,938.04	2016.8.31	其他商服用地
6	2201002016B00928	长春	春高新开发区北区,东至北远达大街、西至高新储备中心用地、南至高新储备中心用地、北至湖畔街	6.5804	15754	2,394.08	2016.8.31	其他商服用地
7	2201002016B00399-1	长春	经济技术开发区,东至虹桥街、西至仙台大街、南至卫星路、北至湛江路	11.1994	87663.3926	7,827.51	2016.3.31	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2019年区域内住宅用地地价。具体详见下表

序号	地块(电子监督号)	区位	位置	占地面积(公顷)	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	2201002018B08960-1	长春	汽开区、东至乙二街、南至规划绿地、西至丙二十三街、北至丙七路	4.4161	11619.6423	2,631.20	0.15	394.68	2018.6.29	其他普通商品住房用地
2	2201002018B00664	长春	汽开区东至项目用地、南至项目用地、西至项目用地、北至支农大街	3.419	10363.3309	3,031.10	0.35	1,060.89	2018.5.15	其他普通商品住房用地
3	2201002018B00051	长春	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	4.335	14663.1375	3,382.50	0.30	1,014.75	2018.1.25	其他普通商品住房用地
4	2201002018B00048-1	长春	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	15.4246	43188.88	2,800.00	0.15	420.00	2018.1.25	其他普通商品住房用地
4	2201002016B00440-2	长春	长春汽车经济技术开发区内，东至兴安路、西至现状建筑、南至腾飞大路、北至林荫大道	18.8431	143443.0625	7,612.50	0.05	380.62	2016.4.7	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	3,270.94		-

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2019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(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/㎡)	修正系数	修正后地价(元/㎡)	出让日期	用途
1	2201002018B11057	长春	经开区, 东至中东大市场、南至浦东路、西至会展大街、北至中东大市场。	4.3938	32583	7,415.68	0.05	370.78	2018.12.21	其他商服用地
2	2201002018B10590	长春	长春长德开发区, 东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	13.4905	15622	1,158.00	0.05	57.90	2018.8.30	其他商服用地
3	2201002016B00969	长春	长春高新开发区北区, 东至北远达大街、西至湖畔街、南至湖畔街、北至丙三十六路	3.2245	9497	2,945.26	0.25	736.32	2016.8.31	其他商服用地
4	2201002016B00938	长春	长春高新开发区北区, 东至湖畔街、西至高新储备中心用地、南至高新储备中心用地、北至龙湖大路	20.6776	49565	2,397.04	0.25	599.26	2016.8.31	其他商服用地
5	2201002016B00941	长春	长春高新开发区, 东至丙十四街、西至湖畔街、南至湖畔街、北至龙湖大路	10.7231	42228	3,938.04	0.1	393.80	2016.8.31	其他商服用地
6	2201002016B00928	长春	长春高新开发区北区, 东至北远达大街、西至高新储备中心用地、南至高新储备中心用地、北至湖畔街	6.5804	15754	2,394.08	0.25	598.52	2016.8.31	其他商服用地
7	2201002016B00399-1	长春	经济技术开发区, 东至虹桥街、西至仙台大街、南至卫星路、北至港江路	11.1994	87663.3926	7,827.51	0.05	391.38	2016.3.31	其他商服用地
	合计			70.2893			1	3,147.96		

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.20%，近三年平均增速为 7.57%，长春市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.80%左右，本次预测按照前三年平均增速 7.57%作为 2019 年 GDP 增速计算土地价格的增长，即增速 7.57%。

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	3,270.94	3,518.44	3,784.67	4,071.04	4,379.09	4,710.44
商业用地	3,147.96	3,386.16	3,642.37	3,917.98	4,214.44	4,533.33

(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	土地收储 2019-1（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块	266,890.18	
2	土地收储 2019-3（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西）地块	120,496.82	
3	土地收储 2019-4（长深高速联系线以南、警备路以西地块）	79,259.28	
	合 计	466,646.28	

(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：

根据上述测算，在按 GDP 增速 7.57%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 381,518.45 万元；

序号	项目	计提方式	单位	前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南地块	东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西地块	长深高速联系线以南、警备路以西地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	57.1681	26.5802	16.8263	100.57
二	出让土地回款		万元	266,890.18	120,496.82	79,259.28	466,646.28
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	266,890.18	120,496.82	79,259.28	466,646.28
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	120,100.58	54,223.57	35,666.68	209,990.83
3	计提各项资金		万元	48,683.38	21,988.47	14,455.98	85,127.83
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	128.63	59.81	37.86	226.30
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	12,010.06	5,422.36	3,566.67	20,999.09
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*9元	万元	514.51	239.22	151.44	905.17
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	12,010.06	5,422.36	3,566.67	20,999.09
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	12,010.06	5,422.36	3,566.67	20,999.09
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	12,010.06	5,422.36	3,566.67	20,999.09
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	218,206.80	98,508.35	64,803.30	381,518.45

(三) 还本付息的测算

长春汽车经济技术开发区土地储备项目的计划总融资金额 13.00 亿元，本期拟融资金额 13.00 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。

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	当年还本
----	----------	------

	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	付息合计
2019年		130,000.00		130,000.00	4.0%	2,166.67	2,166.67
2020年	130,000.00			130,000.00	4.0%	5,200.00	5,200.00
2021年	130,000.00			130,000.00	4.0%	5,200.00	5,200.00
2022年	130,000.00			130,000.00	4.0%	5,200.00	5,200.00
2023年	130,000.00			130,000.00	4.0%	5,200.00	5,200.00
2024年	130,000.00		130,000.00		4.0%	3,033.33	133,033.33
合计		130,000.00	130,000.00			26,000.00	156,000.00

2、地块 1: 土地收储 2019-1 (前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南) 地块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						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	应付利息	
2019年		52,000.00		52,000.00	4.0%	866.67	866.67
2020年	52,000.00			52,000.00	4.0%	2,080.00	2,080.00
2021年	52,000.00			52,000.00	4.0%	2,080.00	2,080.00
2022年	52,000.00			52,000.00	4.0%	2,080.00	2,080.00
2023年	52,000.00			52,000.00	4.0%	2,080.00	2,080.00
2024年	52,000.00		52,000.00		4.0%	1,213.33	53,213.33
合计		52,000.00	52,000.00			10,400.00	62,400.00

3、地块 2：土地收储 2019-3（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西）地块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						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	应付利息	
2019 年		43,000.00		43,000.00	4.0%	716.67	716.67
2020 年	43,000.00			43,000.00	4.0%	1,720.00	1,720.00
2021 年	43,000.00			43,000.00	4.0%	1,720.00	1,720.00
2022 年	43,000.00			43,000.00	4.0%	1,720.00	1,720.00
2023 年	43,000.00			43,000.00	4.0%	1,720.00	1,720.00
2024 年	43,000.00		43,000.00		4.0%	1,003.33	44,003.33
合计		43,000.00	43,000.00			8,600.00	51,600.00

4、地块 3：土地收储 2019-4（长深高速联系线以南、警备路以西）地块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						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	应付利息	
2019 年		35,000.00		35,000.00	4.0%	583.33	583.33
2020 年	35,000.00			35,000.00	4.0%	1,400.00	1,400.00
2021 年	35,000.00			35,000.00	4.0%	1,400.00	1,400.00

2022年	35,000.00			35,000.00	4.0%	1,400.00	1,400.00
2023年	35,000.00			35,000.00	4.0%	1,400.00	1,400.00
2024年	35,000.00		35,000.00		4.0%	816.67	35,816.67
合计		35,000.00	35,000.00			7,000.00	42,000.00

(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，本次评价的长春汽车经济技术开发区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年地区 GDP 增速 7.57% 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)

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、出具清算审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；其他会计业务；法律、法规和国务院规定禁止的项目；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/acccips>



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.gsxt.gov.cn进行年报，自即时信息产生之日起20个工作日内向商事登记管理总局备案。



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03日



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

年度检验合格
Annual Inspection Passed
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 reinspection.

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

年度检验合格
Annual Inspection Passed
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 reinspection.

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
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
林出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年12月27日
同意转入
Agree the holder to be transferred to
所长
CPAs
中关会计师事务所
吉林分公司
2010年12月27日
Stamp of the transfer-in 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
同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
林出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年12月27日
同意转入
Agree the holder to be transferred to
所长
CPAs
中关会计师事务所
吉林分公司
2010年12月27日
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 陈会明
Full name Chen Haiming
性别 男
Sex Male
出生日期 1968-11-07
Date of birth 1968-11-07
工作单位 长春中关会计师事务所
Working unit Changchun Zhongguan Accounting Firm
身份证号码 211003196811073518
Identity card No. 211003196811073518

年度检验登记
Annual Renewal Registration

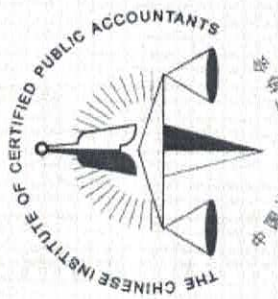
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

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

同意调入
Agree the holder to be transferred into

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2019年6月15日



注意事项

1. 注册会计师执业证书，必要时应向委托方出示本证书。
2. 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执业业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
4. 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理挂失手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



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）

长春市九台区土地储备债券项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02069号



本报告的防伪标识号为 201948619, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

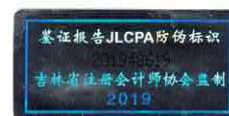
目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-9

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）
长春市九台区土地储备债券项目
财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02069 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）长春市九台区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，本次评价的长春市九台区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

长春市九台区土地储备项目的计划总融资金额 8.00 亿元，其中本期拟融资金额 8.00 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。

融资应还本付息情况如下：

金额单位: 人民币万元

(1) 九溪新区二期

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		50,000.00		50,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2020年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2021年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2022年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2023年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2024年	50,000.00		50,000.00		4.00%	1,000.00	51,000.00
合计		50,000.00	50,000.00			10,000.00	60,000.00

(2) 卡伦湖街道

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		30,000.00		30,000.00	4.00%	600.00	600.00
2020年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2021年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2022年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2023年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2024年	30,000.00		30,000.00		4.00%	600.00	30,600.00
合计		30,000.00	30,000.00			6,000.00	36,000.00

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	

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		80,000.00		80,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2020年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2021年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2022年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2023年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2024年	80,000.00		80,000.00		4.00%	1,600.00	81,600.00
合计		80,000.00	80,000.00			16,000.00	96,000.00

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 2018 年以来长春市九台区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。

长春市九台区 2016 - 2018 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.3%、8.6%和 4.7%，近三年平均增速为 7.2%，本次预测长春市九台区按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 7.2%。

(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，以年长春市九台区按照近三年平均增速 7.20%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	九溪新区二期	99,733.35	83,563.53
2	卡伦湖街道	124,407.97	104,234.49
合计		224,141.32	187,798.02

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；按长春市九台区按照近三年平均增速 7.20% 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
九溪新区二期	99,733.35	83,563.53	50,000.00	10,000.00	1.66	1.39
卡伦湖街道	124,407.97	104,234.49	30,000.00	6,000.00	3.46	2.90
合计	224,141.32	187,798.02	80,000.00	16,000.00		

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春市九台区土地储备项目预计收入对融资成本覆盖倍数为 1.66-3.46 倍之间；以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后，长春市九台区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.39-2.90 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 年吉林省长春市九台区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前提，编制 2019 年吉林省长春市九台区土储备项目土地出让收益预测表（近三年长春市九台区 GDP 平均增速（7.20%）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：长春市九台区土地收购储备交易中心

单位性质：事业单位

法定代表人：李殿福

宗旨和业务范围：负责宣传贯彻国家有关土地收购储备，招标投标方面的法律法令；负责全区国有土地收购储备工作；负责国有土地使用权招标投标工作；定期向社会发布国有土地信息。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

（1）九溪新区二期：位于长吉北线以北，福林大街（延伸段）以南，迎宾路以西，规划金溪路以东区域；

（2）卡伦湖街道：位于长春市九台区卡伦湖街道办事处万晟三期以东、铁路以北、空地以南、小学以西区域；

2. 项目内容及规模

项目范围总计收储土地面积 219.56 万 m^2 ，可出让地上面积为 91.56 万 m^2 。

3. 项目实施进度安排

九溪新区二期项目研究年限（计算期）为 5 年，拟于 2019 年 3 月开始前期工作，到 2024 年 3 月项目结束；卡伦湖街道项目研究年限（计算期）为 5 年，拟于 2019 年 2 月开始前期工作，到 2024 年 2 月项目结束。

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 85,998.64 万元。

（2）资金筹措方式

项目建设投资估算为 85,998.64 万元，发行债券总额为 80,000.00 万元，本次发行债券总额为 80,000.00 万元，其余资金自筹。

5. 资金平衡

长春市九台区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

九台区，吉林省长春市市辖区之一，位于长春东北部，西接长春市二道区、双阳区，东部同吉林市昌邑区、永吉县接壤，是长春市东大门，长春市东部绿色生态屏障，国家级新区长春新区、长吉图开发开放先导区以及长吉一体化都市区的重要腹地。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 2018 年以来长春市九台区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	2201812019B00239	九台市	九台区九郊街道办事处新立村	21,944.00	3,961.68	1,805.36	2019.4.17	城镇住宅用地
2	2201812019B00226	九台市	九台区九郊街道办事处新立村	22,072.00	4,044.42	1,832.37	2019.4.17	城镇住宅用地
3	2201812019B00030	九台市	长春市九台区九郊街道办事处新立村	43,741.00	7,913.09	1,809.08	2019.1.21	城镇住宅用地
4	2201812018B00400	九台市	卡伦湖街道办事处	33,927.00	5,252.25	1,548.10	2018.8.1	其他普通商品住房用地
5	2201812018B00486	九台市	九郊街道办事处新立村	31,626.00	5,722.93	1,809.56	2018.9.6	其他普通商品住房用地

商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	2201812019B00157	九台市	九台区城子街街道办事处长岭村	1,028.00	76.09	740.19	2019.4.2	零售商业用地
2	2201812019B00100	九台市	长春市九台区九台街道办事处	3,557.00	609.67	1,714.00	2019.3.11	零售商业用地
3	2201812018B00499	九台市	九台街道办事处	1,078.40	267.80	2,483.30	2018.9.13	其他商服用地
4	2201812018B00128	九台市	卡伦湖街道办事处	2,124.00	318.60	1,500.00	2018.3.21	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	2201812019B00239	九台市	九台区九郊街道办事处新立村	21,944.00	3,961.68	1,805.36	0.15	270.80	2019.4.17	城镇住宅用地
2	2201812019B00226	九台市	九台区九郊街道办事处新立村	22,072.00	4,044.42	1,832.37	0.1	183.24	2019.4.17	城镇住宅用地
3	2201812019B00030	九台市	长春市九台区九郊街道办事处新立村	43,741.00	7,913.09	1,809.08	0.1	180.91	2019.1.21	城镇住宅用地
4	2201812018B00400	九台市	卡伦湖街道办事处	33,927.00	5,252.25	1,548.10	0.4	619.24	2018.8.1	其他普通商品住房用地
5	2201812018B00486	九台市	九郊街道办事处新立村	31,626.00	5,722.93	1,809.56	0.25	452.39	2018.9.6	其他普通商品住房用地
	小计			153,310.00	26,894.36	1,754.25	1	1,706.58		

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	2201812019B00157	九台市	九台区城子街街道办事处长岭村	1,028.00	76.09	740.19	0.10	74.02	2019.4.2	零售商业用地
2	2201812019B00100	九台市	长春市九台区九台街道办事处	3,557.00	609.67	1,714.00	0.40	685.60	2019.3.11	零售商业用地
3	2201812018B00499	九台市	九台街道办事处	1,078.40	267.80	2,483.30	0.30	744.99	2018.9.13	其他商服用地
4	2201812018B00128	九台市	卡伦湖街道办事处	2,124.00	318.60	1,500.00	0.20	300.00	2018.3.21	其他商服用地
	小计			7,787.40	1,272.16	1,633.61	1.00	1,804.61		

本次预测按照长春市九台区近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 7.2%。

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	1,706.58	1,829.45	1,961.17	2,102.38	2,253.75	2,416.02
商服用地	1,804.61	1,934.54	2,073.83	2,223.14	2,383.21	2,554.80

(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	九溪新区二期	99,733.35	
2	卡伦湖街道	124,407.97	
	合计	224,141.32	

(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	九溪新区二期	卡伦湖街道	合计
一	土地出让面积		万m ²	40.48	51.09	91.56
二	出让土地回款		万元	99,733.35	124,407.97	224,141.32
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	99,733.35	124,407.97	224,141.32
2	土地收益	收入*40% (1*40%)	万元	39,893.34	49,763.19	67,242.40
3	计提各项资金		万元	16,169.82	20,173.48	36,343.30
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	42.50	53.64	96.14
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,989.33	4,976.32	8,965.65
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	170.00	214.56	384.56
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,989.33	4,976.32	8,965.65
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,989.33	4,976.32	8,965.65
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,989.33	4,976.32	8,965.65
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	83,563.53	104,234.49	187,798.02

根据上述测算，在接近三年平均 GDP 增速 7.2% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 187,798.02 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

长春市九台区土地储备项目的计划总融资金额 8.00 亿元，其中本期拟融资金额 8.00 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。

融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

(1) 九溪新区二期

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		50,000.00		50,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2020 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2021 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2022 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2023 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2024 年	50,000.00		50,000.00		4.00%	1,000.00	51,000.00
合计		50,000.00	50,000.00			10,000.00	60,000.00

(2) 卡伦湖街道

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		30,000.00		30,000.00	4.00%	600.00	600.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00

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	30,000.00		30,000.00		4.00%	600.00	30,600.00
合计		30,000.00	30,000.00			6,000.00	36,000.00

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		80,000.00		80,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2020年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2021年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2022年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2023年	80,000.00			80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2024年	80,000.00		80,000.00		4.00%	1,600.00	81,600.00
合计		80,000.00	80,000.00			16,000.00	96,000.00

（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，本次评价的长春市九台区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年平均 GDP 增速 7.2% 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)

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 特殊普通合伙企业分支机构
 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,出具相关报告;代理记账(法律、法规和国务院财政部门规定的项目);房屋租赁;许可经营项目:自有资产选择经营文件经营;一般项目:一般项目自主选择经营范围



登记机关

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



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.cgs.gov.cn)进行年度报告。
 自即时信息产生之日起2个工作日内按照程序以公示管理总局监管



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03日

证书序号: 5000378

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, 应当向财政部门申请变更。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借或转让。
4. 会计师事务所分所终止或申请许可注销的, 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
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 ren...

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

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 ren...

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

2019年 2月21日



注册税务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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年12月2日

注册税务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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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 长春华泰会计师事务所
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
年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

110102050192

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute (ICPA)

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 09 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

转出协会盖章
CPA

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
CPA

Stamp of the transfer-in 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 from

转出协会盖章
CPA

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
CPA

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



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

