

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）
延吉市土地储备项目财务评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2019）第02065号



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 年吉林省政府专项债券（十四期）
延吉市土地储备项目专项评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02065 号

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

延吉市土地储备项目的计划总融资金额 2.20 亿元，其中本期拟融资金额 2.20 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。

整体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		22,000.00		22,000.00	4.00%	366.68	366.68
2020年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2021年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2022年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2023年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2024年	22,000.00		22,000.00		4.00%	513.32	22,513.32
合计		22,000.00	22,000.00			4,400.00	26,400.00

分地块列示融资应还本付息情况:

序号	项目	拟发行债券额(万元)	本次发行债券额(万元)	期限	利率	偿付利息	融资期需偿付本息
1	地块 1	7,000.00	7,000.00	5 年	4.00%	1,400.00	8,400.00
2	地块 2	13,300.00	13,300.00	5 年	4.00%	2,660.00	15,960.00
3	地块 3	1,000.00	1,000.00	5 年	4.00%	200.00	1,200.00
4	地块 4	700.00	700.00	5 年	4.00%	140.00	840.00
	合计	22,000.00	22,000.00		4.00%	4,400.00	26,400.00

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 年以来延吉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。

延吉市 2015 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.9%、3.7%、4.5%和 3.5%, 近四年 GDP 平均增速为 4.65%, 由于近几年延吉市政

府 GDP 增速较为均衡, 本次预测按照近四年平均值增速计算土地价格的增长, 即增速 4.65%。

(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, 以年延吉市预期 GDP 增速 4.65% 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	备注
1	地块 1	11,513.62	
2	地块 2	21,195.20	
3	地块 3	1,375.11	
4	地块 4	1,032.58	
合计		35,116.51	

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: 按延吉市预期 GDP 增速 4.65% 的比例计算土地价格的增速情况下, 项目整体本息覆盖倍数情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益
2019 年		366.68	366.68		
2020 年		880.00	880.00		
2021 年		880.00	880.00		

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
2022 年		880.00	880.00		
2023 年		880.00	880.00		
2024 年	22,000.00	513.32	22,513.32	40,791.25	35,116.51
合计	22,000.00	4,400.00	26,400.00	40,791.25	35,116.51
本息覆盖倍数				1.55	1.33

分地块列示本息覆盖倍数如下:

序号	名称	相关收入	相关收益	本次申请发行 债券金额	本次申请发行 债券利息	相关收入 对专项债 券本息的 总体覆盖 倍数	相关收益对 专项债券本 息的总体覆 盖倍数
1	地块 1	13,297.83	11,513.62	7,000.00	1,400.00	1.58	1.37
2	地块 2	24,683.33	21,195.20	13,300.00	2,660.00	1.55	1.33
3	地块 3	1,604.92	1,375.11	1,000.00	200.00	1.34	1.15
4	地块 4	1,205.17	1,032.58	700.00	140.00	1.43	1.23
	小计	40,791.25	35,116.51	22,000.00	4,400.00	1.55	1.33

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 年吉林省延吉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 年吉林省延吉市土储备项目土地出让收益预测表（预期延吉市 GDP（4.65%）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：延吉市土地收购储备中心

单位性质：事业单位

统一社会信用代码：12222401732583600Y

法定代表人：朴学峰

宗旨和业务范围：对延吉市行政区域内的土地进行收购、储备并开发整理。积极完成延吉市人民政府有关土地收购储备任务，坚持正确的经营方向，奉行用户至上、公正、合理的行为准则，争取政府土地资本运营经济效益，社会综合效益最大化，为政府提供垄断土地一级市场的坚实的物质基础。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

本项目拟征收地有四个地块，位于延吉高新技术产业开发区，具体四个地块位置如下：

地块 1：拟征收位置为新东桥西北侧、人民路南侧，面积为 25.70 公顷。

地块 2：拟征收位置为布尔哈通河南侧、长珲铁路和铁道面粉厂专用铁路东侧，面积为 79.11 公顷；

地块 3：拟征收位置为长白山印务南侧、长珲铁路北侧，面积为 4.39 公顷；

地块 4：拟征收位置为科技创新园南侧、长珲铁路北侧，面积为 4.13 公顷；

2. 项目内容及规模

项目范围总计收储土地面积 1,133,423 m²，可出让土地面积 881,067.34 m²。其中地块 1 收储土地面积 257,060 m²，可出让土地面积 212,938.12 m²；地块 2 收储土地面积 791,166 m²，可出让土地面积 594,495.29 m²；地块 3 收储土地面积 43,882 m²，可出让土地面积 42,054.36 m²；地块 4 收储土地面积 41,315 m²，可出让土地面积 31,579.57 m²。

3. 项目实施进度安排

项目实施期预期为 5 年，拟于 2019 年 6 月开始前期工作，到 2024 年 6 月项目结束。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资估算为 66,222.18 万元，其中土地费用 56,095.31 万元，其他费用 106.67 万元，基本预备费 5,620.20 万元，融资成本 4,400.00 万元。

(2) 资金筹措方式

拟申请吉林省土地储备专项债券资金 22,000.00 万元，自筹资金 44,222.18 万元。

5. 资金平衡

延吉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，随着延吉市社会经济的不断发展，城市化建设的不断推进，延吉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。延吉市政府计划通过本项目的实施，对该地块进行收储，挂牌出让，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 年以来延吉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。参考项目商服用地地块信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	成交单价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2224012018B02887	梦都美一号办公楼	延吉市依兰镇春兴村	2891.07	146.9664	508.35	2018年12月14日	其他商服用地
2	2224012018B02865	汽车销售店	吉市朝阳川镇，延朝路南侧、川盛街东侧	4258.54	486.4253	1,142.23	2018年12月10日	其他商服用地
3	2224012018B02842	商业用房（一）	延吉市开发区，光进街东侧	2400.47	482.8345	2,011.42	2018年11月29日	其他商服用地
4	2224012018B02801	朝阳川新区A-19	延吉市朝阳川镇光石村，公园路南侧、玫瑰东街西侧	26856.73	3828.6176	1,425.57	2018年11月20日	其他商服用地
5	2224012018B02576	鑫泉小区地下停车场	延吉市延西街，梨花路北侧、文化西街西侧	2459.95	29.8654	121.41	2018年10月9日	其他商服用地
6	2224012018B02122	御园小区三期（六）	延吉市延北路北侧，烟集街西侧	2718.58	332.8542	1,224.37	2018年7月6日	其他商服用地
7	2224012018B00228	菊花苑小区二期	延吉市新兴街，菊花路南侧	14296.58	1181.4516	826.39	2018年3月16日	其他商服用地
8	2224012017B00657	延边人参交易市场	延吉市朝阳川镇光石村，公园路北侧、高铁站东侧	32250.07	2261.8088	701.33	2017年11月2日	其他商服用地
9	2224012017B00225-1	仁坪加油站（一期）	小营镇仁坪村，长白山路南侧、延川街东侧	4080.32	415.4766	1,018.25	2017年4月21日	其他商服用地
10	2224012016B00116	水上乐园	延吉市依兰镇，春兴村	13996	711.0968	508.07	2016年5月3日	其他商服用地

参考项目工业用地地块信息见下表：

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012018B02361	厂房及附属设施	朝阳川镇仲坪村,海兰江大街西侧	29385	775.864	264.03	2018年8月27日	工业用地
2	2224012018B02208	厂房及附属设施(二)	滨河路北侧,汪延公路东侧	4040.04	139.0774	344.25	2018年7月16日	工业用地
3	2224012018B02156	厂房及附属用房	朝阳川镇仲坪村,鸿运大街西侧、丙四路南侧	122357.93	3230.3494	264.01	2018年7月10日	工业用地
4	2224012018B02140	厂房及附属用房	延吉市朝阳川镇仲坪村,鸿运大街西侧、西部三路北侧	116779.46	3083.0777	264.01	2018年7月10日	工业用地
5	2224012018B02139	厂房及附属用房	朝阳川镇仲坪村,鸿运大街西侧、丙四路南侧	8649.52	228.4473	264.12	2018年7月6日	工业用地
6	2224012017B00357	厂房及附属设施	开发区,长白山东路南侧、东风街东侧	34357.79	1182.008	344.03	2017年6月26日	工业用地
7	2224012017B00328	厂房及附属设施(一期)	开发区,小营镇东侧、滨河东路北侧	35531.4	1222.3802	344.03	2017年6月6日	工业用地
8	2224012016B00219	工业用地	延吉市高新技术产业开发区,松老公路东侧	14910	826.114	554.07	2016年6月17日	工业用地

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

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积(m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	修正系数	修正后单价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012018802887	梦都美一-号办公楼	延吉市依兰镇春兴村	2891.07	146.9664	508.35	0.025	12.71	2018年12月14日	其他商服用地
2	2224012018802865	汽车销售店	吉市朝阳川镇,延朝路南侧、川盛街东侧	4258.54	486.4253	1,142.23	0.30	342.67	2018年12月10日	其他商服用地
3	2224012018802842	商业用房(一)	延吉市开发区,光进街东侧	2400.47	482.8345	2,011.42	0.05	100.57	2018年11月29日	其他商服用地
4	2224012018802801	朝阳川新区A-19	延吉市朝阳川镇光石村,公园路南侧、玫瑰东街西侧	26856.73	3828.6176	1,425.57	0.25	356.39	2018年11月20日	其他商服用地
5	2224012018802576	鑫泉小区地下停车场	延吉市延西街,梨花路北侧、文化西街西侧	2459.95	29.8654	121.41	0.025	3.04	2018年10月9日	其他商服用地
6	2224012018802122	御园小区三期(六)	延吉市延北路北侧,烟集街西侧	2718.58	332.8542	1,224.37	0.20	244.87	2018年7月6日	其他商服用地
7	2224012018800228	菊花苑小区二期	延吉市新兴街,菊花路南侧	14296.58	1181.4516	826.39	0.05	41.32	2018年3月16日	其他商服用地
8	2224012017800657	延边人参交易市场	延吉市朝阳川镇光石村,公园路北侧、高铁站东侧	32250.07	2261.8088	701.33	0.025	17.53	2017年11月2日	其他商服用地
9	2224012017800225-1	仁坪加油站(一期)	小营镇仁坪村,长白山路南侧、延川街东侧	4080.32	415.4766	1,018.25	0.05	50.91	2017年4月21日	其他商服用地
10	2224012016800116	水上乐园	延吉市依兰镇,春兴村	13996	711.0968	508.07	0.025	12.70	2016年5月3日	其他商服用地
							1.000	1,182.71		

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其他工业用地地价。具体详见下表

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	修正系数	修正后单价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012018B02361	厂房及附属设施	朝阳川镇仲坪村, 海兰江大街西侧	29385	775.864	264.03	0.20	52.81	2018年8月27日	工业用地
2	2224012018B02208	厂房及附属设施 (二)	滨河路北侧, 汪延公路东侧	4040.04	139.0774	344.25	0.05	17.21	2018年7月16日	工业用地
3	2224012018B02156	厂房及附属用房	朝阳川镇仲坪村, 鸿运大街西侧、 丙四路南侧	122357.93	3230.3494	264.01	0.20	52.80	2018年7月10日	工业用地
4	2224012018B02140	厂房及附属用房	延吉市朝阳川镇仲坪村, 鸿运大街 西侧、西部三路北侧	116779.46	3083.0777	264.01	0.20	52.80	2018年7月10日	工业用地
5	2224012018B02139	厂房及附属用房	朝阳川镇仲坪村, 鸿运大街西侧、 丙四路南侧	8649.52	228.4473	264.12	0.20	52.82	2018年7月6日	工业用地
6	2224012017B00357	厂房及附属设施	开发区, 长白山东路南侧、东风街 东侧	34357.79	1182.008	344.03	0.05	17.20	2017年6月26日	工业用地
7	2224012017B00328	厂房及附属设施 (一期)	开发区, 小营镇东侧、滨河东路北 侧	35531.4	1222.3802	344.03	0.05	17.20	2017年6月6日	工业用地
8	2224012016B00219	工业用地	延吉市高新技术产业开发区, 松老 公路东侧	14910	826.114	554.07	0.05	27.70	2016年6月17日	工业用地
							1.00	290.54		

延吉市 2015 - 2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.9%、3.7%、4.5%和 3.5%，近四年 GDP 平均增速为 4.65%，由于近几年延吉市政府 GDP 增速较为均衡，本次预测按照近四年平均值增速计算土地价格的增长，即增速 4.65%。

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
其他商服用地	1,237.71	1,295.26	1,355.49	1,418.52	1,484.48	1,553.51
工业用地	304.05	318.19	332.98	348.47	364.67	381.63

(2) 土地出让收入预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额	备注
1	地块 1	13,297.83	
2	地块 2	24,683.33	
3	地块 3	1,604.92	
4	地块 4	1,205.17	
	合计	40,791.25	

(3) 土地出让收益预测

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

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
一	土地出让面积		万m ²	21,293,812	59,449,529	4,205,436	3,157,957	88,106,734
二	出让土地回款		万元	13,297,833	24,683,333	1,604,921	1,205,171	40,791,257
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	13,297,833	24,683,333	1,604,921	1,205,171	40,791,257
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	3,989,350	7,405,000	481,476	361,555	12,237,381
3	计提各项资金		万元	1,784,211	3,488,133	229,811	172,591	5,674,746
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77元	万元	37,691	105,233	7,441	5,591	155,956
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	398,940	740,500	48,148	36,161	1,223,750
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08元	万元	150,761	420,900	29,771	22,361	623,793
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	398,940	740,500	48,148	36,161	1,223,750
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	398,940	740,500	48,148	36,161	1,223,750
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	398,940	740,500	48,148	36,161	1,223,750
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入一各项资金 (1-3)	万元	11,513,622	21,195,200	1,375,111	1,032,581	35,116,514

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 4.65% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 35,116.51 万元；

（三）还本付息的测算

1. 应付本息情况

延吉市土地储备项目的计划总融资金额 2.2 亿元，其中本期拟融资金额 2.2 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）整体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		22,000.00		22,000.00	4.00%	366.68	366.68
2020 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2021 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2022 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2023 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2024 年	22,000.00		22,000.00		4.00%	513.32	22,513.32
合计		22,000.00	22,000.00			4,400.00	26,400.00

（2）地块 1 应还本付息情况如下

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	应付利息	
2019 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	116.67	116.67

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	
2020年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2021年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2022年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2023年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024年	7,000.00		7,000.00		4.00%	163.33	7,163.33
合计		7,000.00	7,000.00			1,400.00	8,400.00

(3) 地块2 应还本付息情况如下

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	应付利息	
2019年		13,300.00		13,300.00	4.00%	221.67	221.67
2020年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
2021年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
2022年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
2023年	13,300.00			13,300.00	4.00%	532.00	532.00
2024年	13,300.00		13,300.00		4.00%	310.33	13,610.33
合计		13,300.00	13,300.00			2,660.00	15,960.00

(4) 地块3 应还本付息情况如下

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	应付利息	
2019年		1,000.00		1,000.00	4.00%	16.67	16.67
2020年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2021年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2022年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2023年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2024年	1,000.00		1,000.00		4.00%	23.33	1,023.33
合计		1,000.00	1,000.00			200.00	1,200.00

(5) 地块4 应还本付息情况如下

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	应付利息	
2019年		700.00		700.00	4.00%	11.67	11.67
2020年	700.00			700.00	4.00%	28.00	28.00
2021年	700.00			700.00	4.00%	28.00	28.00
2022年	700.00			700.00	4.00%	28.00	28.00
2023年	700.00			700.00	4.00%	28.00	28.00
2024年	700.00		700.00		4.00%	16.33	716.33
合计		700.00	700.00			140.00	840.00

(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，本次评价的延吉市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以预期 GDP 增速 4.65%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。

年度检查
Annual Review

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
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

This certificate is valid for another year after this re-examination.

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
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

This certificate is valid for another year after this re-examination.



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 to

事务所
CPAs

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

日期
Date

2010年12月13日

220102107644

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

日期
Date

2010年12月13日

220102107644



姓名
Full name
陈会明

性别
Sex
男

出生日期
Date of birth
1968-11-07

工作单位
Working unit
长春华聚会计师事务所

身份证号码
Identity card No.
211003196811073518

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书
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 from



同意调入
Agree the holder to be transferred from



注意事项

- 注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业期间业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 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，办理补办手续。

NOTES

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



中国注册会计师协会



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 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）
珲春市土地储备项目**

方案总体评价

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年7月

方案总体评价

吉林省财政厅：

根据珲春市土地收购储备中心与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“我们”）签订的《业务约定书》，我们评价了项目单位编制的2019年吉林省土地储备专项债券（四期）--2019年吉林省政府专项债券（十四期）珲春市土地储备项目收益与融资自求平衡方案。项目单位对方案所涉及的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整，在此基础上我们进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



2019年7月4日

附件：珲春市土地储备项目专项债券方案总体评价

方案总体评价

一、项目概述

珲春市土地储备项目专项债券拟使用债券资金5亿元，其中，珲春河北岸新区土地收储项目一期拟使用债券资金0.87亿元，生态居住区土地收储项目一期拟使用债券资金0.81亿元，城投大厦东侧土地收储项目拟使用债券资金0.56亿元，城市发展中心土地收储项目拟使用债券资金0.91亿元，城市滨河区土地收储项目一期拟使用债券资金1.85亿元，拟使用债券资金共计5亿元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

珲春河北岸新区土地收储项目一期北起河南街、南至河堤北路、西起珲春大桥、东至迎宾路，总收储面积102.48公顷，规划方向为居住和商服用地。该地块所在区域未来将打造成珲春市的文化商务中心。

生态居住区土地收储项目一期北起新华街、南至林北街、西起库克纳河、东至津浦路，总收储面积25.35公顷，规划方向为居住和商服用地。该地块所在区域未来将打造成珲春市新城区的生态居住区。

城投大厦东侧土地收储项目北起珲春大街南100米处、南至河南街、西起东关路东500米处、东至德胜北路，总收储面积31.9公顷，规划方向为居住和商服用地。该地块所在区域未来将打造成珲春市商贸办公区。

城市发展中心土地收储项目北起站前街、南至珲春大街，西起东关路、东至库克纳路，总收储面积35.6公顷，规划方向为居住和商服用地。该地块所在区域未来将打造成珲春市老城生活区和文化商业区。

城市滨河区土地收储项目一期北起河南街南200米处、南至河堤北路、西起口岸大路东200米处、东至森林山大路，总收储面积58.55公顷，规划方向为居住和商服用地。该地块所在区域未来将打造成珲春市老城滨水居住区和商贸办公区。

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

二、评价要素

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通

知》（财预[2017]89）的规定，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在法定专项债务限额内，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

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

1、资金充足性

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

此次债券发行对应的5宗地块计划出让土地面积合计162.10万平方米，项目总投资为134,893.94万元，其中预算资金安排84,893.94万元，占62.93%，土地储备专项债券资金50,000.00万元，占37.07%。其中：珲春河北岸新区土地收储项目一期总投资为31,994.05万元，其中预算资金安排23,294.05万元，占72.81%，土地储备专项债券资金8,700.00万元，占27.19%；珲春市生态居住区土地收储项目一期总投资为15,983.74万元，其中预算资金安排7,883.74万元，占49.32%，土地储备专项债券资金8,100.00万元，占50.68%；城投大厦东侧土地收储项目总投资为14,447.99万元，其中预算资金安排8,847.99万元，占61.24%，土地储备专项债券资金5,600.00万元，占38.76%；城市发展中心土地收储项目总投资为37,973.43万元，其中预算资金安排28,873.43万元，占76.04%，土地储备专项债券资金9,100.00万元，占23.96%；城市滨河区土地一期收储项目总投资为34,494.73万元，其中预算资金安排15,994.73万元，占46.37%，土地储备专项债券资金18,500.00万元，占53.63%；上述地块于2023年开始出让，计算上述土地出让预测收入合计为240,305.73万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为166,161.38万元）。

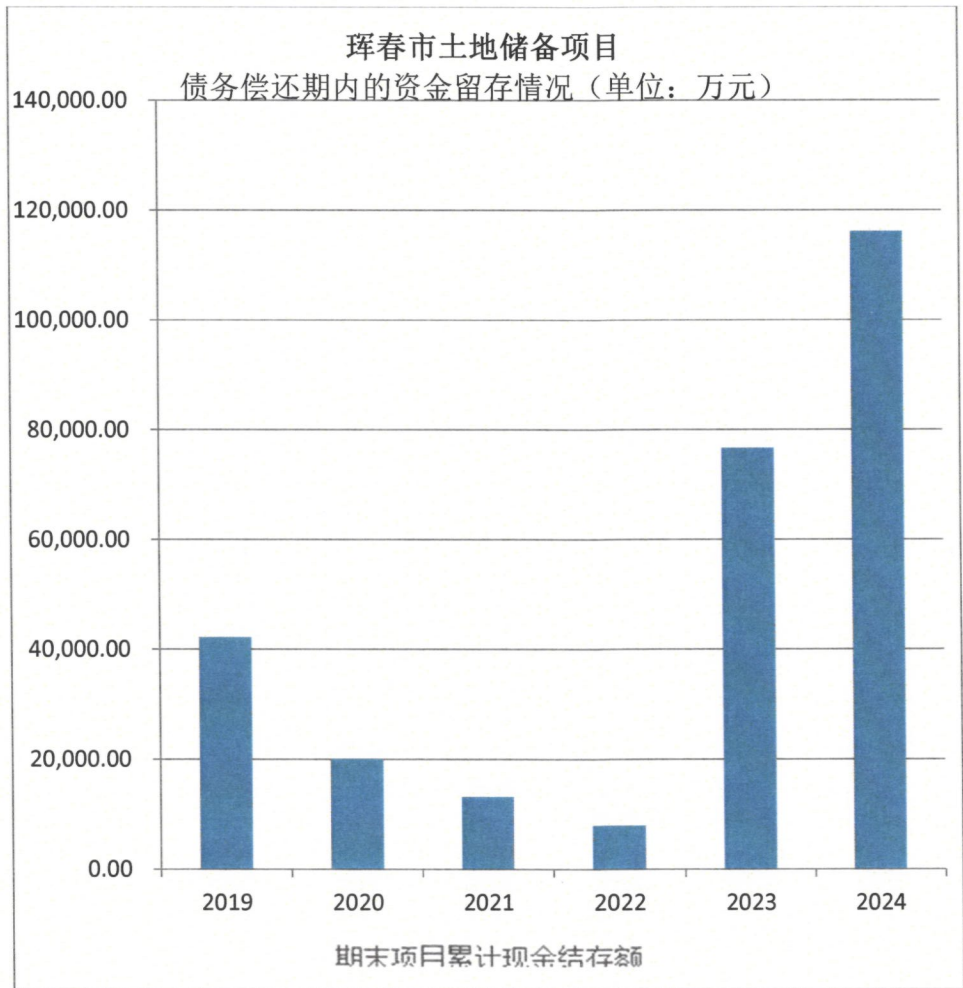
珲春市土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为2.77（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为4.01），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

2、资金稳定性

根据珲春市土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行总金额为5亿元，期限为5年，共涉及5宗地块。

根据土地储备项目主管部门提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2023 年开始出让，出让总收入为240,305.73万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为166,161.38万元）。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余116,161.38万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让净收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的的情况下，专项债券本息

资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

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

四、总体评价

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

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

附表：现金流分析

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

(单位：万元)

项目	发债前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入								
资本金流入	67,684.75	17,209.19						84,893.94
其他融资资金流入								
债券资金流入		50,000.00						50,000.00
土地出让现金净流入						74,772.62	91,388.76	166,161.38
现金流入总额	67,684.75	67,209.19				74,772.62	91,388.76	301,055.32
现金流出								
建设期资金流出	67,684.75	25,000.00	20,000.00	5,000.00	3,244.13	3,965.06		124,893.94
债券还本付息			2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00	60,000.00
其他融资还本付息								
现金流出总额	67,684.75	25,000.00	22,000.00	7,000.00	5,244.13	5,965.06	52,000.00	184,893.94
现金净流量								
当年项目现金净流入		42,209.19	-22,000.00	-7,000.00	-5,244.13	68,807.56	39,388.76	116,161.38
期末项目累计现金结存额		42,209.19	20,209.19	13,209.19	7,965.06	76,772.62	116,161.38	

注1：根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率为2.77，系土地出让净收入（土地出让收入扣除各项政策基金）与本期债券还本付息总额之比。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率为4.01。

注2：根据珲政函[2018]77号珲春市人民政府关于适当提高国有土地出让收益金的批复文件，在出让金评估价的基础上，一、二级区域每平方米增加100元出让收益金；三、四级区域及新城区每平方米增加200元出让收益金，自2018年5月1日起执行。此次申报地块为5宗地块的土地出让金价格项目主管部门参照珲春市近年土地出让情况，综合考虑GDP增速5.19%及近三年出让地块价格增长率等因素，确定按5%增长率预测土地出让收入。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还、通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

注3：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为5宗地块概算总投资 134,893.94万元，其中申请发行土地储备专项债券50,000.00万元，自有资本金投入84,893.94万元。项目投入资本金 84,893.94万元（其中发债前期投入67,684.75万元）由珲春市地方财政垫资，纳入财政预算，无需还款，无需偿还利息。本次5个项目区因涉及珲春市住建、新城办、乡镇等多个部门多年积累业务且时间相对久远，无法提供前期投入财务凭证和有关明细账。

注4：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为5宗地块，其中城市发展中心土地收储项目土地出让净收益为负值，因此只计提农业土地开发资金，未计提其他基金。

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

- a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c.贵方确认政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；
- d.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订,且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

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

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

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

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

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

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