

2019年吉林省土地储备专项债券（三期）
—2019年吉林省政府专项债券（十期）
吉林市土地储备项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02045号



2019年吉林省土地储备专项债券（三期） ——2019年吉林省政府专项债券（十期） 吉林市土地储备项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02045 号

我们接受委托，对吉林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，本次评价的吉林市土地储备项目专项债券项目的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

吉林市土地储备项目的计划总融资金额 18.63 亿元，其中本期拟融资专项债券金额 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。已发行债券融资金额 5.63 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按现行 5 年期专项债券利率 3.46% 作为融资利率。

融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

(1) 高新区：退二进三土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行 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	应付本 息	
2019年		38,300.00		38,300.00	4.00%	638.33	980.33	1,618.66
2020年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2021年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2022年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2023年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2024年	38,300.00		38,300.00		4.00%	39,193.67	40,403.67	79,597.34
合计		38,300.00	38,300.00			45,960.00	46,920.00	92,880.00

(2) 龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行 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	应付本 息	
2019年		33,700.00		33,700.00	4.00%	561.67	399.49	961.16
2020年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2021年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2022年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2023年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2024年	33,700.00		33,700.00		4.00%	34,486.33	16,464.49	50,950.82
合计		33,700.00	33,700.00			40,440.00	19,119.90	59,559.90

(3) 船营区：越秀北土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		16,000.00		16,000.00	4.00%	266.67		266.67
2020年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2021年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2022年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2023年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2024年	16,000.00		16,000.00		4.00%	16,373.33		16,373.33
合计		16,000.00	16,000.00			19,200.00		19,200.00

(4) 昌邑区：万达 B 区地块

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		22,000.00		22,000.00	4.00%	366.67		366.67
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%	22,513.33		22,513.33
合计		22,000.00	22,000.00			26,400.00		26,400.00

(5) 中新食品区：食品区商住一期土地储备项目

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		20,000.00		20,000.00	4.00%	333.33		333.33
2020年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2021年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2022年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2023年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2024年	20,000.00		20,000.00		4.00%	20,466.67		20,466.67
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00		24,000.00

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						已发行债券	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	应付本息	
2019年		130,000.00		130,000.00	4.00%	2,166.67	1,379.82	3,546.49
2020年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2021年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2022年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2023年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2024年	130,000.00		130,000.00		4.00%	133,033.33	56,868.16	189,901.49
合计		130,000.00	130,000.00			156,000.00	66,039.90	222,039.90

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 年以来吉林市类似地段或区域相关土地出让信息，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

吉林市 2015 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.5%、6.9%、5.0%和 2.0%，近四年平均增速为 5.1%，本次预测吉林市高新区、龙潭区、船营区、昌邑区按照近四年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 5.1%。

吉林市中新食品区 2016 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.99%、11.17%和 4.97%，吉林市中新食品区预计 2019 年 GDP 增速为 6.0%，本次预测吉林市中新食品区按照 2019 年预计增速计算土地价格的的增长，即增速 6.0%。

(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，以本次预测吉林市按照近四年平均增速计算土地价格的的增长 5.1%的比例，吉林市中新食品区按照 2019 年预计增速计算土地价格增长 6%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	高新区：退二进三土地收储项目	170,270.65	146,011.57
2	龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目	123,319.83	105,883.47
3	船营区：越秀北土地收储项目	43,110.63	36,958.15
4	昌邑区：万达 B 区地块	36,785.00	32,346.05
5	中新食品区：食品区商住一期土地储备项目	69,328.07	60,809.29
合计		442,814.18	382,008.53

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资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开

本报告的防伪标识号为 201948595，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：吉林市按照近四年平均增速计算土地价格的增幅 5.10% 的比例，中新食品区按照预计 2019 年增速计算土地价格的增幅 6.00% 的比例计算土地价格的增幅情况下，项目利息本覆盖倍数情况如下：

金额单位: 人民币万元

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	本次申请发行债券金额	本次申请发行债券利息	已发行债券本息合计	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
高新区: 退二进三土地收储项目	143,148.74	170,270.65	146,011.57	38,300.00	7,660.00	46,920.00	1.83	1.57
龙潭区: 龙潭大煤场土地收储项目	72,091.73	123,319.83	105,883.47	33,700.00	6,740.00	19,119.90	2.07	1.78
船营区: 越秀北土地收储项目	24,126.54	43,110.63	36,958.15	16,000.00	3,200.00		2.25	1.92
昌邑区: 万达 B 区地块	41,786.54	36,785.00	32,346.05	22,000.00	4,400.00		1.39	1.23
中新食品区: 食品区商住一期土地收储项目	26,608.76	69,328.07	60,809.29	20,000.00	4,000.00		2.89	2.53
合计	307,762.31	442,814.18	382,008.53	130,000.00	26,000.00	66,039.90		

综上所述, 在本次土地储备专项债券存续期内, 吉林市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.23-2.53 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 年吉林省吉林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、近四年平均 GDP 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 年吉林省吉林市土储备项目土地出让收益预测表(吉林市近四年平均 GDP 增速(5.1%),中新食品区 2019 年预计 GDP 增速(6.0%)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

1、吉林市土地和矿业权收购储备交易中心:统一社会信用代码为 12220200737029393X,单位性质:事业单位,法定代表人:吴高伟,宗旨和业务范围:为国土资源使用和利用提供服务。负责土地收购储备及入库土地的管理及开发

筹集管理土地收购储备资金组织实施土地和矿业权交易活动发布土地和矿业权交易信息办理土地和矿业权交易事务。

2、永吉县国有土地收购储备中心：统一社会信用代码为 12220221737038222U，单位性质：事业单位，法定代表人：黄聿华，宗旨和业务范围：制定土地收购储备计划土地收购储备入库土地管理开发土地招标采购筹集管理土地储备资金和储备土地的交易土地开发整理业务。

（二）项目概况

1、2019 年吉林市土地储备专项债券募集资金计划用于高新区、船营区、龙潭区、昌邑区、永吉县等地共计 5 个土地收储项目，其中吉林市土地和矿业权收购储备交易中心 4 个项目，永吉县国有土地收购储备中心 1 个项目，拟发行债券总额为 18.63 亿元，本次发行债券总额为 13.00 亿元，已发行债券总额为 5.63 亿元，各项目具体情况如下：

序号	项目名称	地块位置	四至范围	项目内容及规模	投资额度 (万元)	筹资方式	本次发行债券 金额(万元)	已发行债券 额(万元)	可出让 土地面 积(万 m ²)	实施单位
1	高新区退二进三土地收储项目	高新区恒山路两侧	东至环街,南至吉林丰东线,西至兴隆街,北至恒山东路	总计收储土地面积约54公顷,全部为国有土地	143,148.74	建设单位自筹和政府专项债券	38,300.00	40,000.00	43.20	吉林市土地和矿业收购储备交易中心
2	龙潭大煤场土地收储项目	龙潭区滨江北路北	东至水岸聆风小区,南至滨江北路,西至湘潭街,北至徐州路	总计收储土地面积约22公顷,全部为国有土地	72,091.73	建设单位自筹和政府专项债券	33,700.00	16,300.00	17.60	吉林市土地和矿业收购储备交易中心
3	越秀北土地收储项目	船营区雾凇西路南	吉林市船营区雾凇西路南,东至荣德建材市场,南至越田山西路,西至雾凇西路,北至雾凇西路	总计收储土地面积约130241.55平方米,全部为国有土地	24,126.54	建设单位自筹和政府专项债券	16,000.00		12.00	吉林市土地和矿业收购储备交易中心
4	万达B区地块	哈达湾区域	吉林市哈达湾区域北至鸿业路,西至复兴街,南至松江北路,东至华兴街西侧(原造纸厂厂区内)	总计收储土地共三块地:面积分别为18597平方米、16358.5平方米、23116.6平方米,合计58072.1平方米,全部为国有土地	41,786.54	建设单位自筹和政府专项债券	22,000.00		5.50	吉林市土地和矿业收购储备交易中心
5	食品区商住一期土地储备项目	吉林中新食品区核心区	东至百胜街,西至古城大街,南至沈	总计收储土地面积44.3166公顷,全部为国	26,608.76	建设单位自筹和政府专项债券	20,000.00		44.32	永吉县国有土地收购储备中

序号	项目名称	地块位置	四至范围	项目内容及规模	投资额度 (万元)	筹资方式	本次发行债券 金额(万元)	已发行债券 额(万元)	可出让 土地面 积(万 m ²)	实施单位
	目	心区	阳路, 北至北京路	有土地		券				心
合计					307,762.31		130,000.00	56,300.00	122.62	

2. 资金平衡

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

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

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

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

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2016 年以来吉林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。

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

住宅用地信息:

① 高新区: 退二进三土地收储项目

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	2202002017B00075	吉林市本级	高新区珠海街	10870.26	3410	3,137.00	0.6	1,882.20	2017年3月8日	其他普通商 品住房用地
2	2202002017B000510	吉林市本级	高新区南山街	20014.89	5215	2,605.56	0.4	1,042.22	2017年7月7日	其他普通商 品住房用地
	小计			30885.15	8625	2,792.60	1	2,924.42		

② 龙潭区: 龙潭大煤场土地收储项目

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	2202002018B01602	吉林市本级	吉林市昌邑区理想 路北侧	121968.83	49665	4,071.94	0.3	1,221.58	2018年10月10日	其他普通商 品住房用地
2	2202002018B01540	吉林市本级	昌邑区乐居路	34728.33	20326	5,852.86	0.3	1,755.86	2018年9月26日	其他普通商 品住房用地
3	2202002018B01318	吉林市本级	船营区德胜路北路	8799.37	8152	9,264.30	0.2	1,852.86	2018年6月20日	同上
4	2202002017B000599	吉林市本级	船营区平山街	56279.13	9865	1,752.87	0.1	175.29	2017年8月22日	其他普通商 品住房用地
5	2202002017B000607	吉林市本级	龙潭区汉阳街	9579.64	1851	1,932.22	0.1	193.22	2017年8月22日	其他普通商 品住房用地
	小计			231355.3	89859	3,884.03	1	5,198.81		

③船营区：越秀北土地收储项目

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	2202002018B01565	吉林市本级	船营经济开发区雾松西路北侧	63939.13	15760	2,464.84	0.3	739.45	2018年9月26日	其他普通商品房用地
2	2202002018B01536	吉林市本级	船营区雾松中路	44395.69	14925	3,361.81	0.3	1,008.54	2018年9月26日	其他普通商品房用地
3	2202002018B00128	吉林市本级	船营区西宁路	106343.72	28190	2,650.84	0.2	530.17	2018年2月7日	其他普通商品房用地
4	2202002017B00599	吉林市本级	船营区平山街	56279.13	9865	1,752.87	0.1	175.29	2017年8月22日	其他普通商品房用地
5	2202002017B00255	吉林市本级	船营区昆明街	34926.62	7408	2,121.02	0.1	212.10	2017年5月5日	其他普通商品房用地
	小计			305884.29	76148	2,489.44	1	2,665.55		

④昌邑区：万达B区地块

住宅用地价格参考：

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)	权重	加权平均地价	出让日期	用途
1	2202002018B01602	吉林市	吉林市昌邑区理想路北侧	121968.83	49665	4,071.94	0.5	2,035.97	2018.10.10	其他普通商品房用地
2	2202002018B01540	吉林市	昌邑区乐居路	34728.33	20326	5,852.86	0.5	2,926.43	2018.9.26	其他普通商品房用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价(元/ m ²)	权重	加权平均地 价	出让日期	用途
										房用地
	小计			156697.16	69991	4,466.64	1.00	4,962.40		

⑤中新食品区：食品区商住一期土地储备项目

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	1703000112	永吉县	岔路河镇岔路河村	3473	422	1,215.09	0.15	182.26	2017年6月26日	其他普通商 品住房用地
2	1703000116	永吉县	岔路河镇	4900	490	1,000.00	0.2	200.00	2018年5月16日	其他普通商 品住房用地
3	1703000113	永吉县	岔路河镇岔路河村	731	77.5	1,060.19	0.15	159.03	2017年6月26日	其他普通商 品住房用地
4	2202212016B00215	永吉县	岔路河镇	11308	1062.5	939.60	0.1	93.96	2016年5月23日	其他普通商 品住房用地
5	2202212016B00242	永吉县	岔路河镇	22094	1791	810.63	0.1	81.06	2016年5月23日	其他普通商 品住房用地
6	2202212016B00259	永吉县	岔路河镇	11096.7	1158	1,043.55	0.15	156.53	2016年5月23日	其他普通商 品住房用地
7	2202212018B00397	永吉县	兴凯路南侧,峨眉胡同 北侧,兴华街东侧	14905	1915.1	1,284.87	0.15	192.73	2018年5月14日	其他普通商 品住房用地
	小计			68507.7	6916.1	1,009.54	1	1,065.57		

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

① 中新食品区：食品区商住一期土地储备项目

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	1703000112	永吉县	岔路河镇岔路河村	3473	422	1,215.09	0.15	182.26	2017年6月26日	住宿餐饮用地
2	1703000116	永吉县	岔路河镇	4900	490	1,000.00	0.20	200.00	2018年5月16日	住宿餐饮用地
3	1703000113	永吉县	岔路河镇岔路河村	731	77.5	1,060.19	0.15	159.03	2017年6月26日	住宿餐饮用地
4	2202212018B00481	永吉县	永吉县岔路河镇	6576	587	892.64	0.10	89.26	2018年8月13日	住宿餐饮用地
6	2202212017B00156	永吉县	岔路河镇岔路河村	3473	422	1,215.09	0.10	121.51	2017年6月26日	其他商服用地
7	2202212017B00022	永吉县	岔路河镇302国道以南 29中大门西侧	622.18	94.5	1,518.85	0.15	227.83	2017年1月16日	其他商服用地
8	2202212016B000471	永吉县	吉林(中国-新加坡)食品 区岔路河镇	2667	402.5	1,509.19	0.15	226.38	2016年11月14日	其他商服用地
	小计			24079.18	2742.5	1,138.95	1.00	1,206.27		

吉林市 2015 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.5%、6.9%、5.0% 和 2.0%，近四年平均增速为 5.1%，本次预测吉林市高新区、龙潭区、船营区、昌邑区按照近四年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.1%。

吉林市中新食品区 2016 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.99%、11.17% 和 4.97%，吉林市中新食品区预计 2019 年 GDP 增速为 6.0%，本次预测中新食品区按照 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 6.0%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

①住宅用地

单位：元/m²

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
高新区：退二进三土地收储项目	2,924.42	3,073.57	3,230.32	3,395.06	3,568.21	3,750.19	3,941.45
龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目	5,198.81	5,463.95	5,742.61	6,035.48	6,343.29	6,666.80	7,006.81
船营区：越秀北土地收储项目	2,665.55	2,801.49	2,944.37	3,094.53	3,252.35	3,418.22	3,592.55
昌邑区：万达 B 区地块	4,962.40	5,215.48	5,481.47	5,761.03	6,054.84	6,363.64	6,688.18
中新食品区：食品区商住一期土地储备项目	1,065.57	1,129.50	1,197.27	1,269.11	1,345.26	1,425.97	1,511.53

②商服用地

单位：元/m²

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
中新食品区：食品区商住一期土地储备项目	1,206.27	1,278.65	1,355.36	1,436.69	1,522.89	1,614.26	1,711.12

(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趋势，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	高新区：退二进三土地收储项目	170,270.65	
2	龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目	123,319.83	
3	船营区：越秀北土地收储项目	43,110.63	
4	昌邑区：万达B区地块	36,785.00	
5	中新食品区：食品区商住一期土地储备项目	69,328.07	
	合计	442,814.18	

(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：

① 高新区：退二进三土地收储项目

序号	项目	计提方式	单位	高新区退二进三地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	43.20	43.20

二	出让土地回款		万元	170,270.65	170,270.65
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	170,270.65	170,270.65
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	59,594.73	51,081.20
3	计提各项资金		万元	24,259.08	24,259.08
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95元	万元	84.24	84.24
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	5,959.47	5,959.47
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8元	万元	336.96	336.96
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	5,959.47	5,959.47
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	5,959.47	5,959.47
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	5,959.47	5,959.47
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	146,011.57	146,011.57

②龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目

序号	项目	计提方式	单位	龙潭大煤场地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	17.60	17.60
二	出让土地回款		万元	123,319.83	123,319.83
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	123,319.83	123,319.83
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	43,161.94	36,995.95
3	计提各项资金		万元	17,436.36	17,436.36
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95元	万元	34.32	34.32

序号	项目	计提方式	单位	龙潭大煤场地块	合计
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	4,316.19	4,316.19
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8 元	万元	137.28	137.28
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	4,316.19	4,316.19
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	4,316.19	4,316.19
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	4,316.19	4,316.19
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	105,883.47	105,883.47

③船营区：越秀北土地收储项目

序号	项目	计提方式	单位	越秀北地块	合计
一	土地出让面积		万㎡	12.00	12.00
二	出让土地回款		万元	43,110.63	43,110.63
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	43,110.63	43,110.63
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	15,088.72	12,933.19
3	计提各项资金		万元	6,152.48	6,152.48
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95 元	万元	23.40	23.40
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,508.87	1,508.87
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8 元	万元	93.60	93.60
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,508.87	1,508.87
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,508.87	1,508.87
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,508.87	1,508.87

序号	项目	计提方式	单位	越秀北地块	合计
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	36,958.15	36,958.15

④昌邑区：万达B区地块

序号	项目	计提方式	单位	万达B区地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	5.50	5.50
二	出让土地回款		万元	36,785.00	36,785.00
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	36,785.00	36,785.00
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	11,035.50	11,035.50
3	计提各项资金		万元	4,438.95	4,438.95
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95元	万元	4.95	4.95
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,103.55	1,103.55
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8元	万元	19.80	19.80
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,103.55	1,103.55
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,103.55	1,103.55
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,103.55	1,103.55
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	32,346.05	32,346.05

⑤中新食品区：食品区商住一期土地储备项目

序号	项目	计提方式	单位	吉林中新食品区商住一期	合计

序号	项目	计提方式	单位	吉林中新食品区商住一期	合计
一	土地出让面积		万㎡	44.32	44.32
二	出让土地回款		万元	69,328.07	69,328.07
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	69,328.07	69,328.07
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	20,798.42	20,798.42
3	计提各项资金		万元	8,518.78	8,518.78
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95元	万元	39.88	39.88
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,079.84	2,079.84
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8元	万元	159.54	159.54
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,079.84	2,079.84
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,079.84	2,079.84
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,079.84	2,079.84
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	60,809.29	60,809.29

根据上述测算，在按吉林市近四年平均 GDP 增速 5.1%，中新食品区 2019 年预计 GDP 增速 6.00%，计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 382,008.53 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

吉林市土地储备项目的计划总融资金额 18.63 亿元，其中本期拟融资专项债券金额 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。已发行债券融资金额 5.63 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按现行 5 年期专项债券利率 3.46% 作为融资利率。

融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

①高新区：退二进三土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019 年		38,300.00		38,300.00	4.00%	638.33	980.33	1,618.66
2020 年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2021 年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2022 年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2023 年	38,300.00			38,300.00	4.00%	1,532.00	1,384.00	2,916.00
2024 年	38,300.00		38,300.00		4.00%	39,193.67	40,403.67	79,597.34
合计		38,300.00	38,300.00			45,960.00	46,920.00	92,880.00

②龙潭区：龙潭大煤场土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019 年		33,700.00		33,700.00	4.00%	561.67	399.49	961.16
2020 年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2021 年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2022 年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2023 年	33,700.00			33,700.00	4.00%	1,348.00	563.98	1,911.98
2024 年	33,700.00		33,700.00		4.00%	34,486.33	16,464.49	50,950.82

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
合计		33,700.00	33,700.00			40,440.00	19,119.90	59,559.90

③船营区：越秀北土地收储项目

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		16,000.00		16,000.00	4.00%	266.67		266.67
2020年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2021年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2022年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2023年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00		640.00
2024年	16,000.00		16,000.00		4.00%	16,373.33		16,373.33
合计		16,000.00	16,000.00			19,200.00		19,200.00

④昌邑区：万达B区地块

年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		22,000.00		22,000.00	4.00%	366.67		366.67
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%	22,513.33		22,513.33
合计		22,000.00	22,000.00			26,400.00		26,400.00

⑤ 中新食品区：食品区商住一期土地储备项目


年度	本次发行专项债券						已发行债券	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	应付本息	
2019年		20,000.00		20,000.00	4.00%	333.33		333.33
2020年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2021年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2022年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2023年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00		800.00
2024年	20,000.00		20,000.00		4.00%	20,466.67		20,466.67
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00		24,000.00

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						已发行债券	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	应付本息	
2019年		130,000.00		130,000.00	4.00%	2,166.67	1,379.82	3,546.49
2020年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2021年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2022年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2023年	130,000.00			130,000.00	4.00%	5,200.00	1,947.98	7,147.98
2024年	130,000.00		130,000.00		4.00%	133,033.33	56,868.16	189,901.49
合计		130,000.00	130,000.00			156,000.00	66,039.90	222,039.90


(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，本次评价的吉林市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以吉林市近四年平均 GDP 增速 5.10%，中新食品区 2019 年预计 GDP 增速 6.00% 比例增长时，预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



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: 长春华泰会计师事务所
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

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

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
CPA
日期
Stamp of the transferee (Institute of CPAs)

22010207644

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

2018年12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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA
日期
Stamp of the transferee (Institute of CPAs)

2010年12月27日

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

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



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2017年6月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2017年6月15日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改、伪造。
- 三、注册会计师停止执行注册会计师业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、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。

1. When practicing, CPAs 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. When CPAs stop practicing, they shall return the certificate to the competent Institute of CPAs without delay.
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 in his 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.