

2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019
年吉林省政府专项债券（二十五期）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 00093 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
201946065

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

2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）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 00093 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）---2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）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 1 个项目，拟发行专项债券 100,000.00 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
201946065

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

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 1 个地块的土地储备项目。拟发行债券总额为 100,000.00 万元，拟出让土地面积 102.9907 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	东至生态大街，西至滨河路，南至新城乙三路，北至丙四十六路。

二、应付本息情况

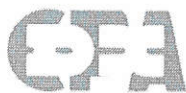
长春净月高新技术产业开发区土地储备项目本次拟融资金额 100,000.00 万元，融资利率按 4.00% 测算，期限为 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

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		100,000.00		100,000.00	1,666.67	1,666.67
2020	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2021	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2022	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2023	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2024	100,000.00		100,000.00		2,333.33	2,333.33
合计		100,000.00	100,000.00		20,000.00	120,000.00

三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

(一)基本假设条件



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

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
201946065

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.jlcpa.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。

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)
东至生态大街，西至滨河路，南至新城乙三路，北至丙四十六路。	60.4663	商业	584,535.79	5,675.62
	42.5244	居住		

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 102.9907 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据



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
201946065

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

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。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



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
201946065

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

假设长春净月高新技术产业开发区土地储备 1 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 443,673.48 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	保障性安居工程资金	国有土地收益基金收入	合计	
收储地块	102.9907	5,675.62	584,535.79	9,379.38	37,566.55	37,566.55	37,566.55	18,783.28	140,862.31	443,673.48
合计	102.9907	—	584,535.79	9,379.38	37,566.55	37,566.55	37,566.55	18,783.28	140,862.31	443,673.48

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 102.9907 万平方米。项目总投资 219,490.90 万元，项目预计发行专项债券融资 100,000.00 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 584,535.79 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 4.87；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 443,673.48 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 3.70，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
收储地块	219,490.90	584,535.79	443,673.48	100,000.00	20,000.00	4.87	3.70
合计	219,490.90	584,535.79	443,673.48	100,000.00	20,000.00	4.87	3.70



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
 201946065

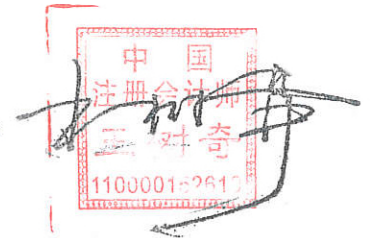
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
 传真 Fax: +86 (0431) 85252885
 邮编 Post code: 130022
 邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
 可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

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：



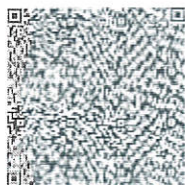
二〇一九年八月五日



营业执照

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

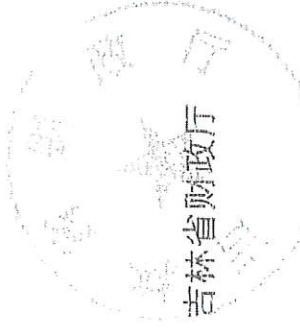
2015年03月02日

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.cqgs.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

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，准予持证分所执行行业的凭证。
- 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

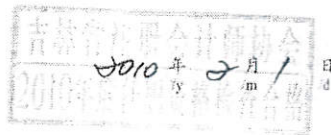
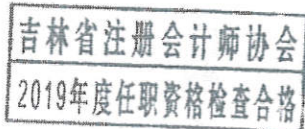


姓 名: 王柯奇
 Full name: 王柯奇
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-12
 Date of Birth: 1970-09-12
 工作单位: 中磊会计师事务所吉林分所
 Working unit: 中磊会计师事务所吉林分所
 身份证号码: 220102197009122815
 Identity card No: 220102197009122815

证书编号: 110000152619
 No. of certificate: 110000152619
 批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
 Approved Institute of CPAs: 吉林省注册会计师协会
 发证日期: 二〇〇四年十月十八日
 Date of issuance: 2004-10-18

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

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
 2013/5/28

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(吉林分所)
 CPAs
 吉林省
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年5月28日
 2013/5/28



姓名: 李强
Full Name: 李强
Sex: 男
出生日期: 1983-04-04
Date of Birth: 1983-04-04
工作单位: 大前会计师事务所(税务师事务所)吉林分所
Workplace: 大前会计师事务所(税务师事务所)吉林分所
身份证号: 230302198304041236
ID No: 230302198304041236

证书编号: 110101400507
No. of Certificate: 110101400507
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Inspector of CPAs: 吉林省注册会计师协会
发证日期: 2018 年 02 月
Date of Issuance: 2018 / 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（五期）
--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）
东丰县土地储备项目**

财务评价咨询报告

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年9月

财务评价咨询报告

东丰县财政局：

我们接受东丰县财政局（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的2019年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）东丰县土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价咨询报告，贵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。在此基础上我们提供财务评价咨询服务，并向贵单位提交财务评价咨询报告。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本报告仅供发行人本次申请2019年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）东丰县土地储备项目之目的使用，不得用作其他任何目的。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的评价咨询服务工作范围如下：

分析项目发债相关的基本假设、评价依据、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9月12日

附件：2019年东丰县土地储备项目收益与融资自求平衡方案财务评价咨询报告

财务评价咨询报告

一、项目概述

2019年东丰县土地储备项目拟使用债券资金6,000.00万元，其中，苗胜村地块（地块编号：DF-01）土地收储项目拟使用债券资金400.00万元，苗胜村地块（地块编号：DF-06）土地收储项目拟使用债券资金200.00万元，忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块（地块编号：C-7-3）土地收储项目拟使用债券资金5,400.00万元，拟使用债券资金共计6,000.00万元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

苗胜村地块（地块编号：DF-01）土地收储项目坐落在东丰县西城区，四至范围为东至西城区富民街，南至西城区吉祥路，西至西城区民主街，北至西城区长白路。地块收储总面积49,981.00平方米，用地性质为居住用地。

苗胜村地块（地块编号：DF-06）土地收储项目坐落在东丰县西城区，四至范围为东至西城区富民街、南至西城区规划停车场，西至西城区民主街、北至西城区吉祥路。地块收储总面积25,321.00平方米，用地性质为居住用地。

忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块（地块编号：C-7-3）土地收储项目坐落在东丰县经济开发区，四至范围为东至一号街，南至东风路，西至四梅铁路，北至规划道路。地块收储总面积83,179.00平方米，用地性质为居住用地。

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

二、基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关的要求能够如期支付；

（四）预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决；

（五）预测期内各项收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

(六) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、评价依据

(一) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库[2015]83号)；

(二) 《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)；

(三) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预[2018]34号)；

(四) 《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号)；

(五) 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字[2019]33号)；

(六) 《2019年东丰县土地储备项目收益与融资自求平衡方案》。

四、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

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

此次债券发行对应的3宗地块计划收储土地面积合计158,481.00平方米，项目总投资9,941.20万元，其中预算资金安排3,941.20万元，占39.65%，土地储备专项债券资金6,000.00万元，占60.35%。其中：苗胜村地块(地块编号：DF-01)土地收储项目总投资为690.00万元，其中预算资金安排290.00万元，占42.03%，土地储备专项债券资金400.00万元，占57.97%；苗胜村地块(地块编号：DF-06)土地收储项目总投资为390.00万元，其中预算资金安排190.00万元，占48.72%，土地储备专项债券资金200.00万元，占51.28%；忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块

（地块编号：C-7-3）土地收储项目总投资为8,861.20万元，其中预算资金安排3,461.20万元，占39.06%，土地储备专项债券资金5,400.00万元，占60.94%。上述地块于2022年开始出让，预计土地出让收入合计为24,485.80万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为16,850.18万元）。

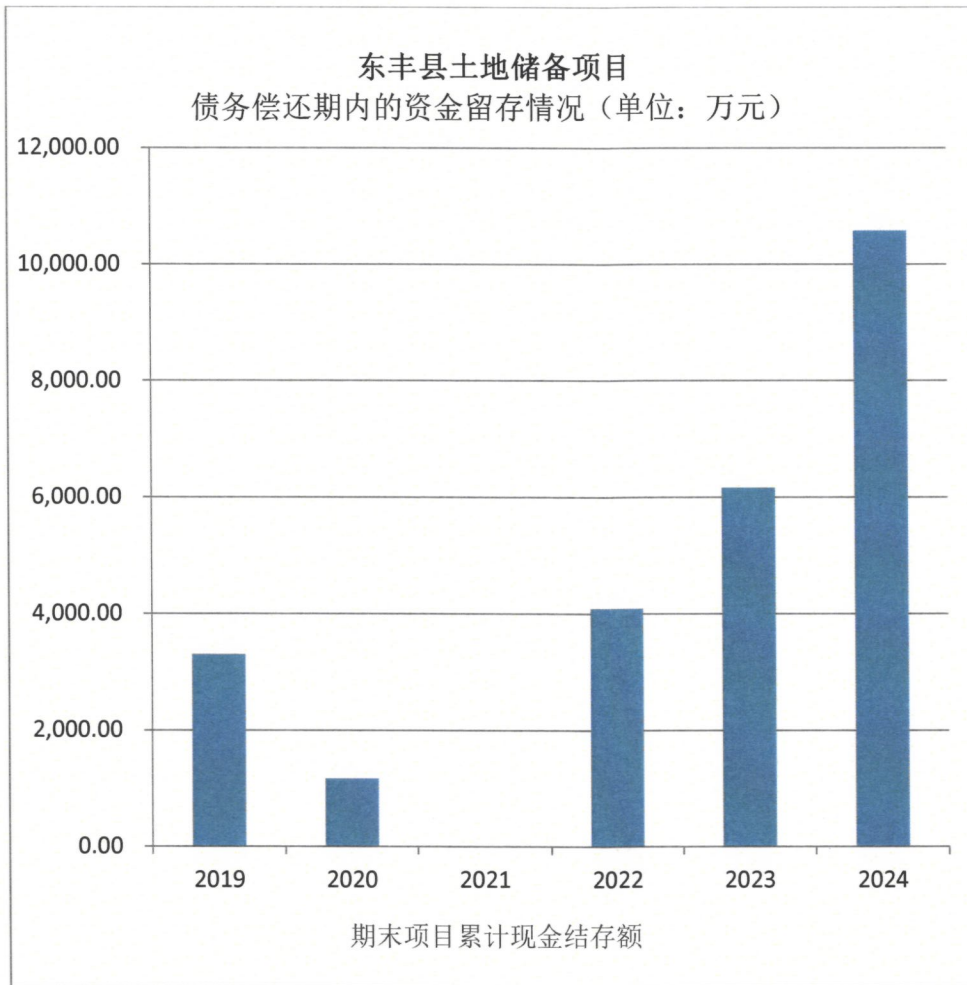
东丰县土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为2.34（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为3.40），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

2、资金稳定性

根据东丰县土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行金额为6,000.00万元，期限为5年，共涉及3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预计从2022年开始出让，出让总收入合计为24,485.80万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为16,850.18万元）。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10,570.18万元，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：



五、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 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

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

六、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，认为东丰县土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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

根据东丰县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		862.84	1,216.00	1,862.36	224.00	216.00		4,381.20
其他融资资金流入								
债券资金流入		6,000.00						6,000.00
土地出让现金净流入					4,106.87	2,102.65	10,640.66	16,850.18
现金流入总额		6,862.84	1,216.00	1,862.36	4,330.87	2,318.65	10,640.66	27,231.38
现金流出								
建设期资金流出		3,562.84	3,103.85	2,794.51				9,461.20
债券还本付息			240.00	240.00	240.00	240.00	6,240.00	7,200.00
其他融资还本付息								
现金流出总额		3,562.84	3,343.85	3,034.51	240.00	240.00	6,240.00	16,661.20
现金净流量								
当年项目现金净流入		3,300.00	-2,127.85	-1,172.15	4,090.87	2,078.65	4,400.66	10,570.18
期末项目累计现金结存额		3,300.00	1,172.15		4,090.87	6,169.52	10,570.18	

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，本息资金覆盖率可达2.34，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可达3.40。

注2：根据土地储备项目主管部门提供材料，土地出让价格系参照近三年周边地块出让情况，考虑区位、容积率控制等因素确定，苗胜村地块（地块编号：DF-01）预计2022年出让，苗胜村地块（地块编号：DF-06）预计2023年出让，忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块（地块编号：C-7-3）预计2024年出让。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时，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）

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3宗地块总投资9,941.20万元，其中申请发行土地储备专项债券6,000.00万元，剩余资金3,941.20万元由东丰县财政局投入，苗胜村地块（地块编号：DF-06）和忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块（地块编号：C-7-3）土地出让前应付债券利息440.00万元由东丰县财政局投入，东丰县财政局共计投入4,381.20万元资金纳入财政预算，无需还款，无需偿付利息。

免责声明

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

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c.贵方确认政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；

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

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

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

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

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

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

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

**2019年吉林省土地储备专项债券（五期）
--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）
柳河县土地储备项目**

财务评价咨询报告

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年9月

财务评价咨询报告

柳河县财政局：

我们接受柳河县财政局（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的2019年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）柳河县土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价咨询报告，贵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。在此基础上我们提供财务评价咨询服务，并向贵单位提交财务评价咨询报告。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本报告仅供发行人本次申请2019年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（二十五期）柳河县土地储备项目之目的使用，不得用作其他任何目的。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的评价咨询服务工作范围如下：

分析项目发债相关的基本假设、评价依据、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9月12日

附件：2019年柳河县土地储备项目收益与融资自求平衡方案财务评价咨询报告

财务评价咨询报告

一、项目概述

2019年柳河县土地储备项目拟使用债券资金50,000.00万元，其中，导航灯区域棚户区改造项目地块土地收储项目拟使用债券资金1,400.00万元，柳河硅谷大健康产业园地块土地收储项目拟使用债券资金48,600.00万元，拟使用债券资金共计50,000.00万元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

导航灯区域棚户区改造项目地块收储总面积为70,844.53平方米，东至军民路，南至木王路，西至沿河路，北至振兴大街。用地性质为商业用地和公园绿地用地。

柳河硅谷大健康产业园地块收储总面积为2,553,075.00平方米，东至柞木岗，南至采胜村，西至钓鱼台，北至永明村。用地性质为商业用地和工业用地。

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

二、基本假设

(一) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(二) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

(三) 项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关的要求能够如期支付；

(四) 预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决；

(五) 预测期内各项收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

(六) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、评价依据

(一) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）；

(二) 《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）；

(三) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）；

(四) 《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》

（财预[2018]161号）；

（五）《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33号）；

（六）《2019年柳河县土地储备项目收益与融资自求平衡方案》。

四、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

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

此次债券发行对应的2宗地块计划收储土地面积合计2,623,919.53平方米，项目总投资75,765.45万元，其中预算资金安排25,765.45万元，占34.01%，土地储备专项债券资金50,000.00万元，占65.99%。其中：导航灯区域棚户区改造项目地块土地收储项目总投资为4,212.00万元，其中预算资金安排2,812.00万元，占66.76%，土地储备专项债券资金1,400.00万元，占33.24%；柳河硅谷大健康产业园地块土地收储项目总投资为71,553.45万元，其中预算资金安排22,953.45万元，占32.08%，土地储备专项债券资金48,600.00万元，占67.92%。上述地块预计在2022年出让，预计土地出让收入合计为67,752.32万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为66,867.01万元）。

柳河县土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为1.11（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.13），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。

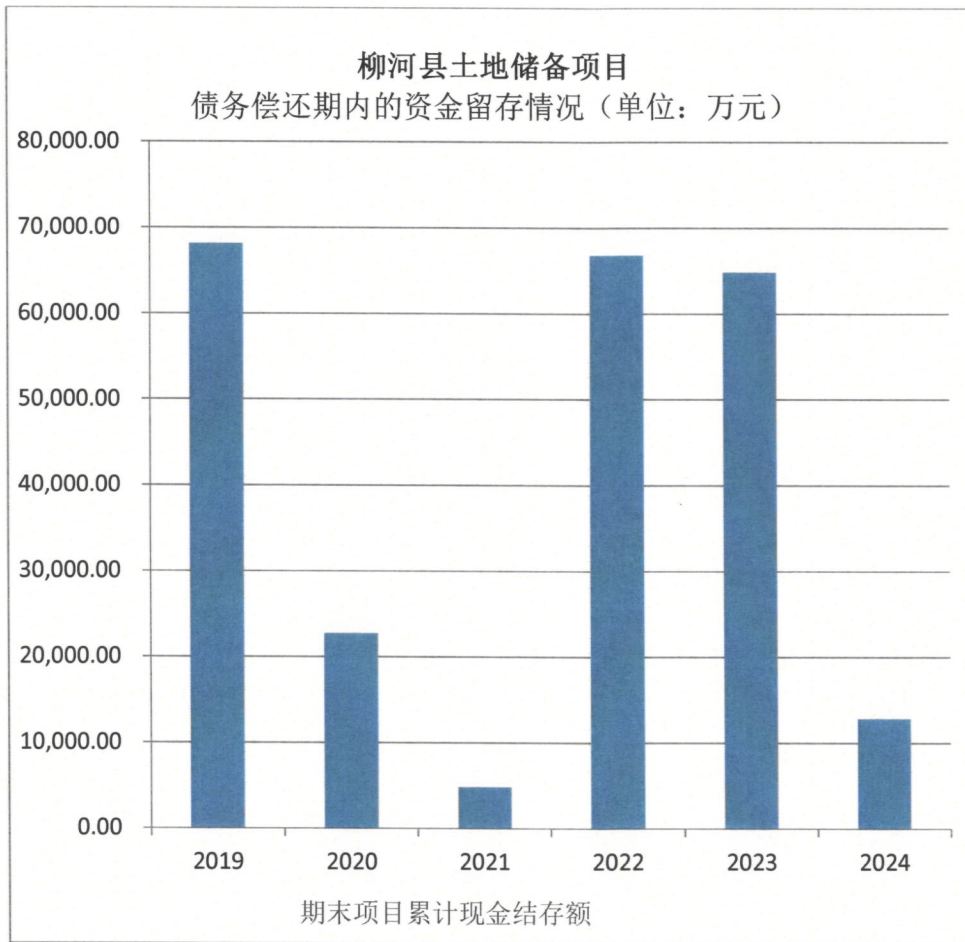
2、资金稳定性

根据柳河县土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行金额为50,000.00万

元，期限为5年，共涉及2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预计2022年出让，出让总收入合计为67,752.32万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为66,867.01万元）。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12,867.01万元，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：



五、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 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；

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

六、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，认为柳河县土地储备项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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

根据柳河县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		25,765.45						25,765.45
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					66,867.01			66,867.01
现金流入总额		75,765.45			66,867.01			142,632.46
现金流出								
建设期资金流出		7,573.05	43,448.79	15,882.93	2,860.68			69,765.45
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		7,573.05	45,448.79	17,882.93	4,860.68	2,000.00	52,000.00	129,765.45
现金净流量								
当年项目现金净流入		68,192.40	-45,448.79	-17,882.93	62,006.33	-2,000.00	-52,000.00	12,867.01
期末项目累计现金结存额		68,192.40	22,743.61	4,860.68	66,867.01	64,867.01	12,867.01	

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，本息资金覆盖率可达1.11，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可达1.13。

注2：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为2宗地块，以吉林省九鼎房地产土地资产评估有限责任公司出具的土地估价报告（土地估价报告编号：吉九土（估）字[2019]第030号）评估的2019年土地出让单价为基础预测土地出让收入，2宗地块预计2022年出让。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时，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）

注3：根据土地储备项目主管部门提供材料，导航灯区域棚户区改造项目地块（公共服务用地-公园绿地）以吉林省九鼎房地产土地资产评估有限责任公司出具的土地估价报告（土地估价报告编号：吉九土（估）字[2019]第030号）评估土地出让单价预计2022年土地出让价格，实际出让价格届时以交易时市场价格为准，或有变动。

注4：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报的2宗地块土地规划性质涉及调整，柳河县城市总体规划（2008-2020）修改方案专题论证报告已经通化市人民政府同意修改，已取得《通化市人民政府关于同意修改柳河县城市总体规划（2008-2020）的批复》文件（通市政函[2019]47号）。

注5：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为2宗地块总投资75,765.45万元，其中申请发行土地储备专项债券50,000.00万元，资本金投入25,765.45万元。资本金投入25,765.45万元由柳河县财政局投入，纳入财政预算，无需还款，无需偿付利息。

注6：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为2宗地块，2宗地块土地出让净收益为负值，故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。

2019年吉林省土地储备专项债券（五期）
-2019年吉林省政府专项债券（二十五期）
长白山管委会2019年中心城区土地收储项目
财务专项评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02092号

本报告的防伪标识号为 201948642, 可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-10

**2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）
--2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）
长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目
财务专项评价报告**



中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02092 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）长白山管委会 2019 年中心城区土地收储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。

经专项审核，我们认为，在相关土地收储改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉林省长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资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

2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目专项债券项目的计划总融资金额 1.5 亿元。本期拟融资金额 1.5 亿元，专项债券利率暂按 4.00% 进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下：

（1）本期债券融资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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		15,000.00		4.00%		
2020 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00
2021 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00
2022 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00
2023 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00
2024 年	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00		3,000.00	18,000.00

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。

土地出让收入以经查询 2016 年以来长白山管委会类似地段或区域相关土地出让信息共计 14 笔，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

长白山管委会 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、2.8%和 5.4%，近三年平均增速为 5.33%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.33%。

(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，以长白山管委会近三年 GDP 平均增速 5.33%的计算土地价格增长，以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	2019 年中心城区土地收储项目	24,050.17	20,151.91
	合计	24,050.17	20,151.91

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；以长白山管委会 GDP 近三年平均增速 5.33% 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) 2019 年中心城区土地收储项目

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					
2020 年	-	600.00	600.00	-	-
2021 年	-	600.00	600.00	-	-
2022 年	-	600.00	600.00	-	-
2023 年	-	600.00	600.00	-	-
2024 年	15,000.00	600.00	15,600.00	24,050.17	20,151.91
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	24,050.17	20,151.91
本息覆盖倍数				1.34	1.12

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 8 月 22 日



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以长白山管委会 2019 年中心城区土地收储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，编制长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目土地出让收益预测表（长白山管委会 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、2.8%和 5.4%，近三年平均增速为 5.33%，本次 GDP 按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.33%）。

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：长白山保护开发区土地收购储备中心

单位性质：事业单位

法定代表人：张悦礼

宗旨和业务范围：为辖区内土地资源配置提供服务。根据土地收购储备交易方面有关法律、法规和规章，为配置辖区内土地资源提供服务。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）地块一：位于池北区东部，东至锦江街，西至湿地，南至五角枫路，北至民房；

（2）地块二：位于池北区中部，东至锦江街，西至长白山大街，南至常青路，北至上轩小区。

2.项目内容及规模

长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目共 15.50 万 m² 范围内的土地征用、拆迁、土地整理建设工程。其中地块一整理收储土地面积 7.70 万 m²，地块二整理收储土地面积 7.80 万 m²

3.项目实施进度安排

项目建设期 3 年。

4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资 21,141.12 万元。

（2）资金筹措方式

项目申请融资 15,000 万元（约 70.95%），其余 6,141.12 万元（约 29.05%）由建设单位自筹。

5.资金平衡

长白山管委会 2019 年中心城区土地收储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

该项目的提出是长白山管委会战略发展的需要，长白山管委会池北区中心城区是以“森林中的小镇”为特色的生态宜居小镇和休闲旅游小镇，是长白山保护开发区的政治、经济、文化中心，是长白山北坡的旅游集散和服务中心。长白山管委会池北区建设是城市空间发展战略的需要；该项目建设可为中东部城区提供各项保障；该项目建设可提高储备用地的价值，增加财政收入；该项目建设是完善城市基础设施建设的需要；该项目建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要。综上，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，因此提出建设该工程项目。

（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 2016 年以来长白山管委会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：

住房用地参考项目地块信息:

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	2224262018B00211-2	池北	池北区东至二道白河大街,西至规划公共绿地,南至鸞尾路,北至规划公共绿地	24,535.00	2,963.00	1,207.66	2018年3月15日	其他普通商品住房用地
2	2224262018B01179-1	池北	池北区东至冠冕街,西至林地,南至鸞尾路,北至玉柱街	30,654.00	3,474.82	1,133.56	2018年8月8日	其他普通商品住房用地
3	2224262018B01242	池北	池北区东至冠冕街,西至公共绿地,南至白河法院,北至百合路	23,416.00	3,524.20	1,505.04	2018年8月29日	其他普通商品住房用地
4	2224262018B01394-1	池北	池北区东至白云街,西至冠冕街,南至松桦街,北至鸞尾路	35,934.00	4,116.07	1,145.45	2018年10月16日	其他普通商品住房用地
5	2224262018B01422-1	池北	池北区东至二道白河大街,西至冠冕街,南至规划公共绿地,北至玉柱街	22,650.00	2,581.05	1,139.54	2018年10月25日	其他普通商品住房用地
6	2224262018B01563-1	池北	池北区东至二道白河大街,西至白云街,南至松桦街,北至鸞尾路	20,221.00	2,464.41	1,218.74	2018年11月20日	其他普通商品住房用地
7	2224262019B00161	池北	池北区东至二道白河,西至池北一小,南至民房,北至二道白河	34,717.00	4,101.00	1,181.27	2019年3月6日	其他普通商品住房用地
8	2224262019B00239	池北	池北区东至锦江街,西至规划绿地,南至空地,北至规划绿地	24,268.00	2,981.00	1,228.37	2019年4月23日	其他普通商品住房用地
	小计			216,395.00	26,205.56	1,211.01		

商服用地参考项目地块信息：

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	2224262018B00587	池北	池北区东至玉柱街,西至森警大队,南至空地,北至空地	6,058.00	1,084.00	1,789.37	2018年6月7日	其他商服用地
2	2224262018B00607	池北	池北区东至长白山文化创意产业园,西至二道白河大街,南至空地,北至长白山文化创意产业园	6,494.00	793.00	1,221.13	2018年6月8日	其他商服用地
3	2224262018B01445	池北	池北区东至玉柱街,西至西出口停车场,南至环卫处,北至西出口停车场管理用房	3,200.00	574.00	1,793.75	2018年10月25日	其他商服用地
4	2224262019B00119	池北	安图县二道白河镇	7,385.00	914.26	1,238.00	2019年2月2日	其他商服用地
5	2224262019B00158	池北	池北区东至美人松林,西至二道白河,南至美人松路,北至公共绿地	6,102.00	1,174.00	1,923.96	2019年3月4日	其他商服用地
6	2224262019B00363	池北	池北区东至天福街,西至阳光小区,南至紫杉路,北至云杉路	2,040.00	1,345.00	6,593.14	2019年6月12日	其他商服用地
	小计			31,279.00	5,884.26	1,881.22		

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:

住房用地参考项目地块信息:

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	2224262018B00211-2	池北	池北区东至二道白河大街, 西至规划公共绿地,南至鸢 尾路,北至规划公共绿地	24,535.00	2,963.00	1,207.66	0.10	120.77	2018年3月15日	其他普通商品 住房用地
2	2224262018B01179-1	池北	池北区东至冠冕街,西至林 地,南至鸢尾路,北至玉柱 街	30,654.00	3,474.82	1,133.56	0.05	56.68	2018年8月8日	其他普通商品 住房用地
3	2224262018B01242	池北	池北区东至冠冕街,西至公 共绿地,南至白河法院,北 至百合路	23,416.00	3,524.20	1,505.04	0.25	376.26	2018年8月29日	其他普通商品 住房用地
4	2224262018B01394-1	池北	池北区东至白云街,西至冠 冕街,南至松桦街,北至鸢 尾路	35,934.00	4,116.07	1,145.45	0.10	114.55	2018年10月16日	其他普通商品 住房用地
5	2224262018B01422-1	池北	池北区东至二道白河大街, 西至冠冕街,南至规划公共 绿地,北至玉柱街	22,650.00	2,581.05	1,139.54	0.10	113.95	2018年10月25日	其他普通商品 住房用地
6	2224262018B01563-1	池北	池北区东至二道白河大街, 西至白云街,南至松桦街, 北至鸢尾路	20,221.00	2,464.41	1,218.74	0.10	121.87	2018年11月20日	其他普通商品 住房用地
7	2224262019B00161	池北	池北区东至二道白河,西至 池北一小,南至民房,北 至二道白河	34,717.00	4,101.00	1,181.27	0.10	118.13	2019年3月6日	其他普通商品 住房用地
8	2224262019B00239	池北	池北区东至锦江街,西至规 划绿地,南至空地,北至规 划绿地	24,268.00	2,981.00	1,228.37	0.20	245.67	2019年4月23日	其他普通商品 住房用地
	小计			216,395.00	26,205.56	1,211.01	1.00	1,267.88		

商服用地参考项目地块信息：

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	2224262018B00587	池北	池北区东至玉柱街,西至森警大队,南至空地,北至空地	6,058.00	1,084.00	1,789.37	0.15	268.41	2018年6月7日	其他商服用地
2	2224262018B00607	池北	池北区东至长白山文化创意产业园,西至二道白河大街,南至空地,北至长白山文化创意产业园	6,494.00	793.00	1,221.13	0.20	244.23	2018年6月8日	其他商服用地
3	2224262018B01445	池北	池北区东至玉柱街,西至西出口停车场,南至环卫处,北至西出口停车场管理用房	3,200.00	574.00	1,793.75	0.15	269.06	2018年10月25日	其他商服用地
4	2224262019B00119	池北	安图县二道白河镇	7,385.00	914.26	1,238.00	0.20	247.60	2019年2月2日	其他商服用地
5	2224262019B00158	池北	池北区东至美人松林,西至二道白河,南至美人松路,北至公共绿地	6,102.00	1,174.00	1,923.96	0.20	384.79	2019年3月4日	其他商服用地
6	2224262019B00363	池北	池北区东至天福街,西至阳光小区,南至紫杉路,北至云杉路	2,040.00	1,345.00	6,593.14	0.10	659.31	2019年6月12日	其他商服用地
	小计			31,279.00	5,884.26	1,881.22	1.00	2,073.40		

长白山管委会 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、2.8%和 5.4%，近三年平均增速为 5.33%，本次预测按照近三年增速计算土地价格的的增长，即增速 5.33%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

住宅用地价格

单位： 元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
2019 年中心城区土地收储项目	1,267.88	1,335.50	1,406.72	1,481.75	1,560.78	1,644.02

商服用地价格

单位： 元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
2019 年中心城区土地收储项目	2,073.40	2,183.98	2,300.46	2,423.15	2,552.39	2,688.51

（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	2019 年中心城区土地收储项目	24,050.17	
合计		24,050.17	

（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	合计
一	土地出让面积		万m ²	5.7	5.46	11.16
二	出让土地回款		万元	9,370.91	14,679.26	24,050.17
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	9,370.91	14,679.26	24,050.17
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	3,748.36	5,871.70	9,620.06
3	计提各项资金		万元	1,525.01	2,373.25	3,898.26
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	5.13	4.91	10.04
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	374.84	587.17	962.01
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	20.52	19.66	40.18
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	374.84	587.17	962.01
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	374.84	587.17	962.01
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	374.84	587.17	962.01
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	7,845.90	12,306.01	20,151.91

根据上述测算，以长白山管委会 GDP 近三年平均增速 5.33%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 20,151.91 万元；

(三) 还本付息的测算

1. 应付本息情况

2019 年吉林省土地储备专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（二十五期）长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目专项债券项目的计划总融资金额 1.5 亿元。本期拟融资金额 1.5 亿元，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，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	应付本息	
2019 年		15,000.00		4.00%			
2020 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00	15,000.00
2021 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00	15,000.00
2022 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00	15,000.00
2023 年	15,000.00			4.00%	600.00	600.00	15,000.00
2024 年	15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	15,600.00	15,000.00
合计		15,000.00	15,000.00		3,000.00	18,000.00	

(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，本次评价的长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年地区 GDP 平均增速 5.33%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、清算、审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，其他相关事务；承办会计咨询、法律、法规规定的业务；房屋租赁；房地产经纪；许可经营项目：自有资产选择经营的项目；不得经营：项目自主选择经营的文件经营；一般经营项目：一般项目自主选择经营的文件经营



http://211.141.198:8081/aicicps



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”（网址：www.cgs.gov.cn）进行年度报告公示。自即时起2个工作日内由市场监督管理总局负责



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03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，准予持证书所执行业务的凭证。
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

年度检验登记
Annual Renewal 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

吉林省注册会计师协会

2014年度任职资格审查合格

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

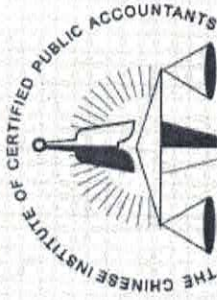
吉林省注册会计师协会

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

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



姓名 Full name 张焕
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-09-28
工作单位 Working unit 立信大华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 220104197409283821



注册会计帅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

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

注册会计帅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

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

2017年6月17日
2017年6月17日
2017年6月17日

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
An Mo Da

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
An Mo Da

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
An Mo Da

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
An Mo Da

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
An Mo Da

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
An Mo Da

11



姓名 佟红清
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1976-05-18
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197605180829
Identity card No.