

2021年吉林省政府专项债券
长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目
(一、二条项目)

财务评价报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2021年12月



财务评价报告

长春市双阳区财政局：

我们接受长春市双阳区四通城市发展建设有限公司（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价报告，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2021年吉林省政府专项债券—长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）专项债券之目的使用，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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2021年12月6日

附件：2021年吉林省政府专项债券—长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）财务评价报告

财务评价报告

一、项目概述

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）拟使用专项债券资金2,000.00万元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。

通阳路地块占地面积约135万平方米，拟拆除房屋建筑面积约22万平方米，涉及拆迁居民约2025户。2019年货币化已安置住宅8000m²，地上附属物补偿2025户。2020年新建回迁住宅小区金裕长春一期及二期工程，其中一期总用地面积41988m²，建筑面积91358.20m²，单体21栋，住宅9栋，商业及配套11栋。二期总用地面积43746m²，建筑面积115394.21m²，单体16栋，住宅11栋，商业及配套5栋。通阳路地块已使用光大银行贷款3亿元，19年棚改专项债券2.7亿元。目前通阳路地块剩余1400户尚未安置。本项目建成后，住宅可容纳居住户数312户，居住人口999人。

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）建设地点位于长春市双阳中心城区丙七十八路以东、双阳大街以南、丙十一路以西、丙二十九路以北，原一、二条地块。规划总占地面积19522m²，新建5栋建筑物总建筑面积27355.35m²，其中：4栋住宅建筑面积24791.00m²，1栋公建建筑面积2564.35m²，及相关配套设施等。

初步设计批复的项目总投资概算为14,436.27万元，其中：建筑工程费5,911.54万元，设备购置费624.33万元，安装工程费2,214.53万元，其他费用3,915.30万元，预备费1,266.57万元，建设期利息504.00万元。由于建设期利息按拟发行专项债券付息方式进行测算为252.00万元，故对建设期利息调整后该项目总投资为14,184.27万元。

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，其中财政投入资本金12,184.27万元，占85.90%；棚户区改造专项债券资金2,000.00万元，占14.10%。根据《长春市双阳区关于2021年预下达部分新增地方政府专项债务限额项目资本金纳入财政预算调整计划的函》（长双

财函〔2021〕1605号），财政投入资金12,184.27万元将依据项目实际用款情况及建设进度将财政出资纳入建设期各年度财政预算。

二、项目单位概述

（一）项目单位基本情况

项目实施单位为长春市双阳区四通城市发展建设有限公司，统一社会信用代码为91220112MA14DH667U，注册地址为吉林省长春市双阳区城市嘉园小区12栋135门市（鹿城大街1920号），法定代表人为王洪亮。企业类型为有限责任公司（国有独资）。

（二）项目单位财务状况及经营成果分析

1、资产负债情况分析

根据项目单位提供财务报表，截至2020年12月31日资产总额41,936.56万元，负债总额26,306.59万元，资产负债率为62.73%。2019年12月31日资产总额30,745.84万元，负债总额15,114.62万元，资产负债率为49.16%。一般情况下，资产负债率越高，长期偿债能力越弱。

截至2020年12月31日流动资产为31,348.57万元，流动负债为12,805.59万元，流动比率为2.45。2019年12月31日流动资产为20,165.06万元，流动负债为314.62万元，流动比率为64.09。一般情况下，流动比率越高，短期偿债能力越强。

2、经营情况分析

根据项目单位提供财务报表，2020年度收入合计535.46万元，净利润5.89万元；2019年度收入合计113.60万元，净利润2.94万元。2020年较2019年度收入增加，净利润增加，经营状况良好。

（三）资金管理情况

专项债券资金要严格按照《吉林省新增地方政府债券资金操作规程（试行）》（吉财债[2020]445号）文件有关规定进行专项债券项目资金管理，确保专项债券资金专款专用，充分发挥债券资金使用效益。

三、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。

四、评价依据

- (一) 《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);
- (二) 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预[2018]28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) 《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) 《关于建立新增地方政府专项债券项目需求申报协调机制的意见》(吉财债[2019]879号);
- (七) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预[2020]94号)
- (八) 《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号);
- (九) 《长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目(一、二条项目)可行性研究报告》及可行性研究报告的批复(长双发改审批字[2021]83号);《长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目(一、二条项目)初步设计》及初步设计的批复(长双发改审批字[2021]132号);
- (十) 《长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目(一、二条项目)收益与融资自求平衡方案》。

五、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号）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

本项目拟使用葡京B地块土地出让金作为还本付息基础，通过对棚改项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。该地块预计于2025年进行出让，预期土地出让收入合计为4,900.77万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为3,230.21万元）。

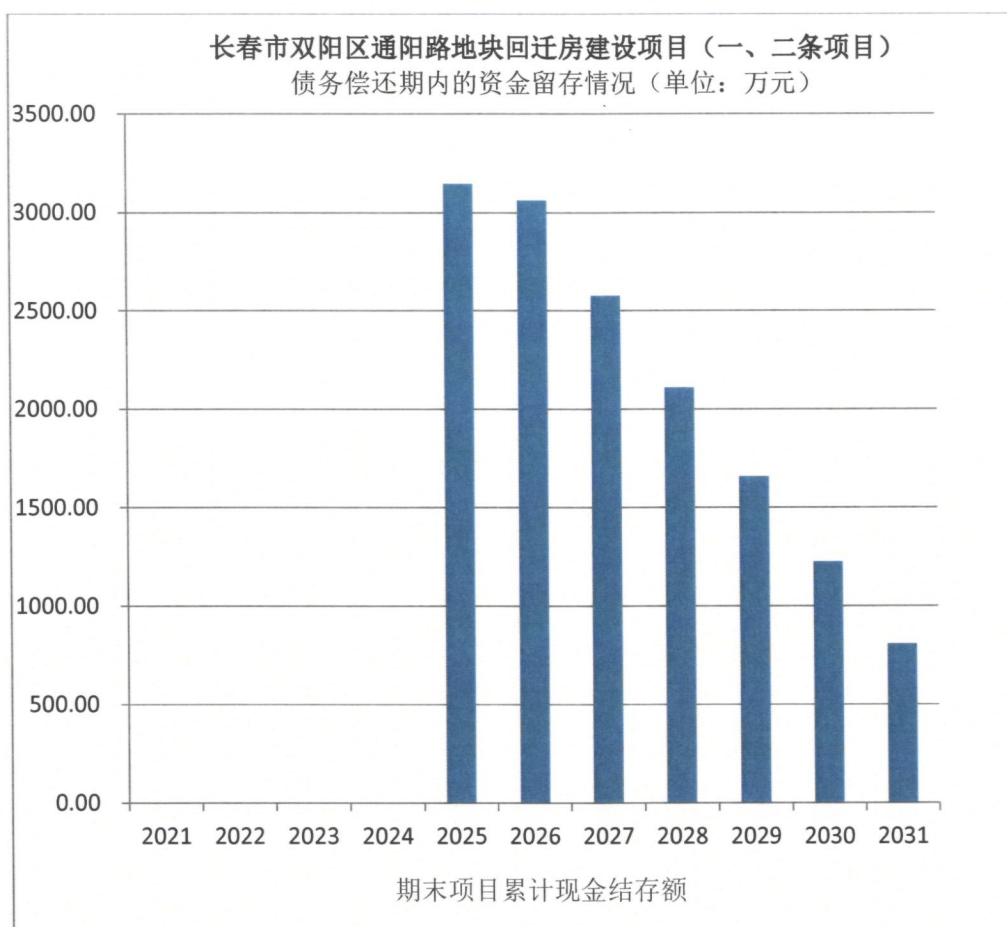
长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）专项债券的项目资金覆盖率为1.21（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.83），能够满足资金筹措充足性的要求。

2、资金稳定性

根据长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）专项债券发行计划，2021年计划发行债券资金2,000.00万元，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。

根据棚改项目主管部门提供数据，本次发行债券拟出让地块预计2025年出让，出让总收入为4,900.77万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为3,230.21万元）。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810.21万元，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：



六、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，当以长春市双阳区GDP增速3.50%的90%、80%比例计算土地出让净收入，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）

七、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，认为长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）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，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长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表1：专项债券还本付息情况

附表2：项目收益情况

附表3：收益与融资平衡情况

附表4：现金流分析情况

附表1：专项债券还本付息情况

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）拟使用专项债券资金2,000.00万元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）

单位：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
2021年		2,000.00				
2022年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2023年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2024年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2025年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2026年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2027年	2,000.00		400.00	4.20%	84.00	484.00
2028年	1,600.00		400.00	4.20%	67.20	467.20
2029年	1,200.00		400.00	4.20%	50.40	450.40
2030年	800.00		400.00	4.20%	33.60	433.60
2031年	400.00		400.00	4.20%	16.80	416.80
合计		2,000.00	2,000.00		672.00	2,672.00

附表2：项目收益情况

1、土地出让收入情况

(1) 可出让面积预测依据

根据各地块规划图及土地出让计划，葡京B地块腾空可出让土地面积约为17,083.00m²。

(2) 土地出让价格预测依据

通过长春市双阳区土地收储中心和中国土地市场网查询近三年土地出让价格参考如下：

近三年土地出让地价

序号	年度	项目	位置	地面价格 (元/平方米)	用途 (商业住宅等)
1	2019	吉林省华程房地产开发有限公司	长春市双阳区平湖街道办事处	1,723.10	商住用地
2	2020	吉林省碧晟达投资有限公司 (长春市碧达房地产开发有限公司)	长春市双阳区站前街南	2,300.00	商住用地
3	2020	吉林龙投置业有限公司	长春市双阳区滨河路西	2,520.00	商住用地
4	2021	长春正成达房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道	2,490.00	商住用地
5	2021	长春正成达房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道	2,490.00	商住用地

(3) 土地出让价格预测情况

土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近3年土地出让单价基础上作出的价格预测，出于谨慎性原则，预计2021年居住用地出让单价为2,500.00元/m²。根据长春市双阳区第五届人民代表大会第五次会议政府工作报告，预计全年地区生产总值实现152.00亿元，增长3.50%。土地出让价格按GDP增长率3.50%预计每年增长，预测各年度土地出让价格如下：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
居住用地 (元/m ²)	2,500.00	2,587.50	2,678.06	2,771.79	2,868.80

2、政策性基金扣除标准

（1）农业土地开发资金

依据吉林省人民政府《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25号），财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）文件，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）*土地出让平均纯收益征收标准（长春市双阳区为41.00元/平方米）。

（2）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），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《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》的通知（吉财非税[2011]623号）文件，教育资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

（3）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），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《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》的通知（吉财非税[2011]624号）文件，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

（4）国有土地收益基金

依据长春市财政局《关于确定国有土地收益基金提取比例的请示》（长财综[2007]560号）文件，国有土地收益基金=土地净收益*10%，土地净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及扣除农业土地开发资金后余额。

（5）廉政住房建设资金

依据吉林省人民政府《关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》（吉政发[2011]18号）文件，廉政住房建设资金=土地净收益*20%。

（6）铁路建设资金

依据吉林省人民政府《关于加快推进全省铁路建设的意见》（吉政发[2011]4

号) 文件, 铁路建设资金=土地净收益*5%。

3、土地出让净收入情况

项目土地出让一览表

出让年度	用地性质	可出让土地 面积 (m ²)	出让单价 (元/m ²)	土地出让收入 (万元)	政策性基金	土地出让净收 入 (万元)
2025 年	居住用地	17,083 .00	2,868.80	4,900.77	1,670.56	3,230.21
合计		17,083 .00	2,868.80	4,900.77	1,670.56	3,230.21

附表3：收益与融资平衡情况

按照地方政府专项债券发行要求，为满足项目收益与融资自求平衡，将债券偿还资金汇总后，测算项目收益及覆盖倍数。在本次专项债券存续期内，用于偿还债券本息的土地出让收益为3,230.21万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入），融资本息为2,672.00万元，长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）预计收益对融资成本覆盖倍数为1.21倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	项目本息支付		小计	土地出让净收益
	本金	利息		
2022年		84.00	84.00	
2023年		84.00	84.00	
2024年		84.00	84.00	
2025年		84.00	84.00	3,230.21
2026年		84.00	84.00	
2027年	400.00	84.00	484.00	
2028年	400.00	67.20	467.20	
2029年	400.00	50.40	450.40	
2030年	400.00	33.60	433.60	
2031年	400.00	16.80	416.80	
合计	2,000.00	672.00	2,672.00	3,230.21
覆盖倍数				1.21

附表4：现金流分析情况

根据棚改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，进行了现金流分析测算列入下表：

（单位：万元）

项目	合计	以前年度 投入	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
现金流入							
资本金流入	12,184.27	3,665.39	2,457.91	5,892.97	84.00	84.00	
其他融资资金流入							
债券资金流入	2,000.00		2,000.00				
土地出让现金净流入	3,230.21						3,230.21
现金流入总额	17,414.48	3,665.39	4,457.91	5,892.97	84.00	84.00	3,230.21
现金流出							
建设期资金流出	13,932.27	3,665.39	4,457.91	5,808.97			
债券还本付息	2,672.00			84.00	84.00	84.00	84.00
其他融资还本付息							
现金流出总额	16,604.27	3,665.39	4,457.91	5,892.97	84.00	84.00	84.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	810.21						3,146.21
期末项目累计现金结存额							3,146.21

续:

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
现金流入						
资本金流入						
其他融资资金流入						
债券资金流入						
土地出让现金净流入						
现金流入总额						
现金流出						
建设期资金流出						
债券还本付息	84.00	484.00	467.20	450.40	433.60	416.80
其他融资还本付息						
现金流出总额	84.00	484.00	467.20	450.40	433.60	416.80
现金净流量						
当年项目现金净流入	-84.00	-484.00	-467.20	-450.40	-433.60	-416.80
期末项目累计现金结存额	3,062.21	2,578.21	2,111.01	1,660.61	1,227.01	810.21

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1.21，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率。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率可达1.83。

注2：土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近三年土地出让单价基础上作出的价格预测。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3：2020年支出前期工程其他费用2.35万元；2020年支付挂牌出让2020-11号土地竞买保证金7,190.00万元，政府收回土地23272平方米，应退回土地款3,910.03万元，土地储备中心尚未返款，实际需支付土地价款3,279.97万元，与初步设计批复总概算表中土地费用金额一致；2020年支付土地相关税费共计383.07万元。

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，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“中兴华”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“中兴华”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，贵方同意将保护中兴华，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。