

关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整  
长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六  
路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项  
债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经  
济技术开发区东风大街北地块项目调整）

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02008 号





20220113000079

长春汽车经济技术开发区财政局

# 长春汽开区土地储备项目调整-东风大街北地块

中兴财光华（吉）审专字（2022）第02008号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
2022-01-11

吉林省注册会计师行业业务报告统一编码报备系统查询网址：

<http://www.jlicpa.org.cn>

## 目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-17

**关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整  
长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路  
以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项债券  
（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术  
开发区东风大街北地块项目调整）**

**财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02008 号

我们接受委托，对关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目调整）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，本次评价的关于长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块项目（原 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目调整）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

(1) 本次评价的长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块土地融资总金额 5.63 亿元。本次调整的是从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）从本项目调出 0.27 亿元到 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块。具体情况如下：

其中，

① 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目已发行专项债金额 2.70 亿元，利率为 3.78%，付息期为每年 10 月 25 日，期限为 5 年，2023 年 10 月 25 日到期；

② 2020 年，调整入本项目专项债券金额 3.20 亿元，该资金系 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目融资节余资金 2.20 亿元，以及 2019-3 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）融资节余资金 1.00 亿元，债券利率为 3.21%，付息期为每年 8 月 30 日，期限为 5 年，2024 年 8 月 30 日到期。

③ 2021 年，从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）从本项目调出 0.27 亿元到 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块。

(2) 以上地块债券应还本付息情况如下：

① 长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块 2018 年已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
2018 年		27,000.00		3.78%		
2019 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2020 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2021 年	27,000.00	-2,700.00		3.78%	1,020.60	1,020.60
2022 年	24,300.00			3.78%	918.54	918.54
2023 年	24,300.00		24,300.00	3.78%	918.54	25,218.54
合计		24,300.00	24,300.00		4,898.88	29,198.88

②2020 年调整入本项目的 2019 年发行债券资金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		32,000.00		3.21%	1,027.20	1,027.20
2021 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2022 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2023 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2024 年	32,000.00		32,000.00	3.21%	1,027.20	33,027.20
合计		32,000.00	32,000.00		5,136.00	37,136.00

## 2.销售产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本次调整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 2017 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 2017 - 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.20%和 3.00%，出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变（按前三年平均值计算），即增速 6.07%。

### (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并出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变，以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	出让年度	出让面积（万㎡）	收入	收益
1	2020 年	5.0985	29,418.35	26,066.15
2	2021 年	20.3128	128,953.45	114,282.13
3	2022 年	13.2701	88,995.93	78,879.08
合计		38.6814	247,367.73	219,227.36

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：按自第一次融资开始日起按计划进行土地挂牌交易，且拟出让土地于计划年度内出让完毕：出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变，调整项目利息本金覆盖倍数情况如下：

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
2018 年	-	-	-		
2019 年	-	1,020.60	1,020.60		
2020 年	-	2,047.80	2,047.80	29,418.35	26,066.15
2021 年	-	2,047.80	2,047.80	128,953.45	114,282.13
2022 年	-	1,945.74	1,945.74	88,995.93	78,879.08
2023 年	24,300.00	1,945.74	26,245.74		
2024 年	32,000.00	1,027.20	33,027.20		

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
合计	56,300.00	10,034.88	66,334.88	247,367.73	219,227.36
本息覆盖倍数				3.73	3.30

综上，经测算，长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块可用于资金平衡的相关收入对债券融资本息的覆盖倍数为 3.73 倍，可用于资金平衡的相关收益对债券融资本息的覆盖倍数为 3.30 倍，项目收益可以覆盖融资本息。

4.其他说明事项：无

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·长春

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 01 月 11 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

本次预测以长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块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、2017-2019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,编制土地储备项目土地出让收益预测表(长春市2017-2019年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.00%、7.20%和3.00%,出于保守性原则,本次计算土地价格的增长速度不变(按前三年平均值计算),即增速6.07%。

### 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、基本信息

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。

## 2、经济情况

截止 2020 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 5,212,780,115.49 元，主要构成项目是土地储备资产。负债总额 1,137,388,520.27 元，主要是往来款项。净资产 4,075,391,595.22 元，最近一期资产负债率 21.82%，资产主要由储备的土地构成，资产状况良好，负债率较低，对债权的保障程度较好。

2020 年各类收入合计 3,249,378.56 元，支出零。2019 年各类收入合计 3,189,481,444.39 元，各类支出 1,896,749,591.85 元。2018 年各类收入合计 276,636,873.33 元，支出为零。

### （二）项目概况

1、长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块

项目地块座落在前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北，总面积为 79.7889 公顷，收储地块控制指标面积分别为：可出让面积 38.6814 公顷，其中二类居住用地面积为 37.6911 公顷、商业用地面积为 0.9903 公顷；划拨用地面积为 41.1075 公顷，其中文化设施用地面积 6.2623 公顷、中小学用地面积 5.8003 公顷、医疗卫生用地面积 5.5931 公顷、社会停车场用地面积 0.1500 公顷、供电用地面积 0.3028 公顷、公园绿地用地面积 9.6078 公顷、防护绿地用地面积 0.5255 公顷、城市道路用地 12.8657 公顷。项目总投资 179,441.31 万元。

## 2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为预算资金和政府专项债券。

## 3.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本期债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

## 4.债券资金调整情况

### (1) 本次调整前债券资金情况

长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块土地调整前融资总金额 5.90 亿元。

其中，

①2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目已发行专项债金额 2.70 亿元，利率为 3.78%，付息期为每年 10 月 25 日，期限为 5 年，2023 年 10 月 25 日到期；

②2020 年，调整入本项目专项债券金额 3.20 亿元，该资金系 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目融资节余资金 2.20 亿元，以及 2019-3 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）融资节余资金 1.00 亿元，债券利率为 3.21%，付息期为每年 8 月 30 日，期限为 5 年，2024 年 8 月 30 日到期。

### (2) 本次调整情况

2021 年，从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）发行资金中调出 0.27 亿元到 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块。



调整后长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块土地融资总金额 5.63 亿元。

#### 四、项目收益及现金流入预测项目说明

##### （一）项目建设背景

为了充分贯彻国家政策中提高土地资源利用水平的中心思想，积极推进长春市新型城镇化建设，建设完善企业园区基础配套设施为目标，批准实施了长春市汽开区东风大街以北地块收储及基础设施建设工作。工程的建设是长春市汽开区的重要组成部分，它通过整理和收储现有的土地，实施建筑用地合理建设，有效、充分的利用了城市土地资源，并且拆除了原有棚户和老旧住房，改善了原有居民的居住条件，同时基础设施配套建设能满足周边居民生活、居住和出行等基本硬件设施，更为工业园的发展奠定了基础，促进汽开区新型城镇化建设，推动经济快速发展起到至关重要的作用，所以本工程的建设是十分必要的。

##### （二）项目收益及现金流入预测

###### （1）销售价格预测

本期债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2017 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：

参考项目地块信息:

(1) 住宅用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2201002020B11568-1	汽开区	汽开区, 东至乙二街, 西至丙十八街, 南至丙七路, 北至乙三路	138,201.00	89,637.17	6,486.00	2020年6月24日	城镇住宅用地
2	2201002020B11013-1	汽开区	长春汽车经济技术开发区, 东至项目用地、南至乙五路、西至大众街、北至项目用地	104,365.00	62,253.52	5,964.98	2020年4月30日	城镇住宅用地
3	2201002019B09827-1	汽开区	汽开区, 东至小区一街、南至富民大街、西至项目用地、北至哈大高铁	82,107.00	58,079.61	7,073.65	2019年12月27日	城镇住宅用地
4	2201002019B09786	汽开区	汽开区, 东至丙三十五路、南至丙三十五路、西至乙七街、北至丙三十三路	99,126.00	80,361.45	8,107.00	2019年12月27日	城镇住宅用地
5	2201002019B07770-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	92,003.00	61,218.80	6,654.00	2019年7月18日	城镇住宅用地
6	2201002019B07789-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	120,092.00	78,876.43	6,568.00	2019年7月18日	城镇住宅用地
7	2201002018B08960-1	汽开区	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	44,161.00	11,619.64	2,631.20	2018年6月29日	其他普通商品住房用地
8	2201002018B00664	汽开区	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	34,190.00	10,363.33	3,031.10	2018年5月15日	其他普通商品住房

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
			街					用地
9	2201002018B00048-1	汽开区	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	154,246.00	43,188.88	2,800.00	2018年1月25日	其他普通商品住房用地
10	2201002018B00051	汽开区	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	43,350.00	14,663.14	3,382.50	2018年1月25日	其他普通商品住房用地

## (2) 商服用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2201002020B12916	宽城区	长春宽城区(棚户区), 东至豪龙酒店、南至铁北一路、西至规划一路、北至铁北二路。	1.2575	13,664.75	10,866.60	2020年10月29日	其他商服用地
2	2201002020B10676-1	长春	长春市宽城区(棚户区), 东至东八条、南至黄河路、西至东七条、北至黑水路。	2.0289	32,513.00	16,024.94	2020年3月26日	其他商服用地



序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
	32201002019B08330	长春	长春装备制造产业开发区, 东至规划居住用地、南至丙三十三路、西至丁五十八路、北至乙二十路	2.3825	5,954.00	2,499.06	2019年11月21日	其他商服用地
	42201002018B11057	长春	经开区, 东至中中东大市场、南至浦东路、西至会展大街、北至中中东大市场。	4.3938	32,583.00	7,415.68	2018.12.21	其他商服用地
	52201002018B10590	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	15,622.00	1,158.00	2018.8.30	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用地地价。具体详见下表:

### (1) 住宅用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2201002020B11568-1	汽开区	汽开区, 东至乙二街, 西至丙十八街, 南至丙七路, 北至乙三路	138,201.00	89,637.17	6,486.00	0.15	972.90	2020年6月24日	城镇住宅用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	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
2	2201002020B11013-1	汽开区	长春汽车经济技术开发区, 东至项目用地、南至乙五路、西至大众街、北至项目用地	104,365.00	62,253.52	5,964.98	0.15	894.75	2020年4月30日	城镇住宅用地
3	2201002019B09827-1	汽开区	汽开区, 东至小区一街、南至富民大街、西至项目用地、北至哈大高铁	82,107.00	58,079.61	7,073.65	0.10	707.36	2019年12月27日	城镇住宅用地
4	2201002019B09786	汽开区	汽开区, 东至丙三十五路、南至丙三十五路、西至乙七街、北至丙三十三路	99,126.00	80,361.45	8,107.00	0.10	810.70	2019年12月27日	城镇住宅用地
5	2201002019B07770-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	92,003.00	61,218.80	6,654.00	0.15	998.10	2019年7月18日	城镇住宅用地
6	2201002019B07789-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	120,092.00	78,876.43	6,568.00	0.15	985.20	2019年7月18日	城镇住宅用地
7	2201002018B08960-1	汽开区	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	44,161.00	11,619.64	2,631.20	0.05	131.56	2018年6月29日	其他普通商品住房用地
8	2201002018B00664	汽开区	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	34,190.00	10,363.33	3,031.10	0.05	151.56	2018年5月15日	其他普通商品住房用地
9	2201002018B00048-1	汽开区	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	154,246.00	43,188.88	2,800.00	0.05	140.00	2018年1月25日	其他普通商品住房用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	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
10	2201002018B00051	汽开区	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	43,350.00	14,663.14	3,382.50	0.05	169.13	2018年1月25日	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	5,961.26		

## (2) 商服用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	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
12201002020B12916		宽城区	长春宽城区(棚户区),东至豪龙酒店、南至铁北一路、西至规划一路、北至铁北二路。	1.2575	13,664.75	10,866.60	0.1	1,086.66	2020年10月29日	其他商服用地
22201002020B10676-1		长春	长春市宽城区(棚户区),东至东八条、南至黄河路、西至东七条、北至黑水路。	2.0289	32,513.00	16,024.94	0.1	1,602.49	2020年3月26日	其他商服用地
32201002019B08330		长春	长春装备制造产业开发区,东至规划居住用地、南至丙三十路、西至丁五十八路、北至乙二十路	2.3825	5,954.00	2,499.06	0.25	624.76	2019年11月21日	其他商服用地



序号	地块(电子监管号)	区位	位置	面积(公顷)	中标价格(万元)	地价(元/m²)	修正系数	修正后地价(元/m²)	出让日期	用途
	42201002018B11057	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	32,583.00	7,415.68	0.4	2,966.27	2018.12.21	其他商业用地
	52201002018B10590	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	15,622.00	1,158.00	0.15	173.70	2018.8.30	其他商业用地
	合计			23.55	100,336.75		1.00	6,453.88		

长春市 2017 - 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.20%和 3.00%，出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变（按前三年平均值计算），即增速 6.07%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
住宅用地	5,961.26	6,322.91	6,706.50	7,113.36	7,544.90	8,002.63
商服用地	6,453.88	6,845.42	7,260.70	7,701.19	8,168.39	8,663.94

## （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	出让年度	出让面积（万 m <sup>2</sup> ）	收入
1	2020 年	5.0985	29,418.35
2	2021 年	20.3128	128,953.45
3	2022 年	13.2701	88,995.93
合计		38.6814	247,367.73

备注：2020 年出让地块为 2020 年 10 月长春市公共资源交易中心在长春市公共资源交易中心网上交易系统组织实施国有建设用地使用权挂牌出让活动实际成交项目。其收入按实际成交额确认。

## （3）土地出让收益预测

按自第一次融资开始日起按出让计划（除实际成交外）分别进行土地挂牌交易，且拟出让土地于当年内出让完毕：出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变：

序号	项目	计提方式	单位	东风大街北地块（2020 年 出让部分）	东风大街北地块（2021 年 出让部分）	东风大街北地块（2022 年 出让部分）	东风大街北地块出让 小计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	5.0985	20.3128	13.2701	38.6814
二	出让土地回款		万元	29,418.35	128,953.45	88,995.93	247,367.73
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元				0.00
1	土地出让收入		万元	29,418.35	128,953.45	88,995.93	247,367.73
2	土地收益	收入*28%(1*28%)	万元	8,237.14	36,106.97	24,918.86	69,262.97
3	计提各项资金		万元	3,352.20	14,671.32	10,116.85	28,140.37
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	11.47	45.70	29.86	87.03
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%（2*10%）	万元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	45.89	182.82	119.43	348.14
3.4	教育资金	净收益*10%（2*10%）	万元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%（2*10%）	万元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%（2*10%）	万元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金（1-3）	万元	26,066.15	114,282.13	78,879.08	219,227.36



根据上述测算，本次计算土地价格的增长速度不变情况下，用于资金平衡土地相关收益为 219,227.36 万元；

#### （四）还本付息的测算

（1）本次评价的长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块土地融资总金额 5.63 亿元。本次调整的是从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）从本项目调出 0.27 亿元到 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块。具体情况如下：

其中，

①2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目已发行专项债金额 2.70 亿元，利率为 3.78%，付息期为每年 10 月 25 日，期限为 5 年，2023 年 10 月 25 日到期；

②2020 年，调整入本项目专项债券金额 3.20 亿元，该资金系 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目融资节余资金 2.20 亿元，以及 2019-3 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）融资节余资金 1.00 亿元，债券利率为 3.21%，付息期为每年 8 月 30 日，期限为 5 年，2024 年 8 月 30 日到期。

③2021 年，从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）--2018 年吉林省政府专项债券（三期）从本项目调出 0.27 亿元到 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）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块。

（2）以上地块债券应还本付息情况如下：

①长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块 2018 年已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
2018 年		27,000.00		3.78%		
2019 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2020 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2021 年	27,000.00	-2,700.00		3.78%	1,020.60	1,020.60
2022 年	24,300.00			3.78%	918.54	918.54
2023 年	24,300.00		24,300.00	3.78%	918.54	25,218.54
合计		24,300.00	24,300.00		4,898.88	29,198.88

②2020 年调整入本项目的 2019 年发行债券资金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		32,000.00		3.21%	1,027.20	1,027.20
2021 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2022 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2023 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2024 年	32,000.00		32,000.00	3.21%	1,027.20	33,027.20
合计		32,000.00	32,000.00		5,136.00	37,136.00

（五）现金流量情况

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	424,109.04	90,134.75	142,867.25	136,986.43	53,093.41	1,027.20



序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	业务活动现金收入	247,367.73	29,418.35	128,953.45	88,995.93	-	-
1.1	其他专项收入	247,367.73	29,418.35	128,953.45	88,995.93		
2	融资活动现金流入	56,300.00	56,300.00	-	-	-	-
2.1	债券融资款	56,300.00	56,300.00				
3	资本金投入	120,441.31	4,416.40	13,913.80	47,990.50	53,093.41	1,027.20
二	项目现金流出	260,977.56	54,809.60	37,844.12	58,005.29	77,291.35	33,027.20
1	业务活动现金流出	28,140.37	3,352.20	14,671.32	10,116.85	-	-
1.1	土地出让缴交各项基金	28,140.37	3,352.20	14,671.32	10,116.85		
2	建设投资支出	166,502.31	48,389.00	21,125.00	45,942.70	51,045.61	-
3	融资活动现金流出	66,334.88	3,068.40	2,047.80	1,945.74	26,245.74	33,027.20
3.1	债券发行费用	-					
3.2	偿还债券本金	56,300.00				24,300.00	32,000.00
3.3	支付债券利息	10,034.88	3,068.40	2,047.80	1,945.74	1,945.74	1,027.20
三	现金结余	-					
1	期初现金			35,325.15	140,348.28	219,329.42	195,131.48
2	期内变动	163,131.48	35,325.15	105,023.13	78,981.14	-24,197.94	-32,000.00
3	期末现金	163,131.48	35,325.15	140,348.28	219,329.42	195,131.48	163,131.48

备注：期末现金 163,131.48 万元，与项目收益 219,227.36 万元减去融资本息 66,334.88 万元的差额 152,892.48 万元相差 10,239.00 万元，系建设期利由资本金解决所致。

#### （六）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调整项目，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。

#### （七）免责声明

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 我们假设提供给我们所有资料为准确、真实、完整和有效；
3. 贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及项目收入能够实现；
4. 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；
5. 项目收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收入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；
6. 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；
7. 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，本所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，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
8. 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，贵方同意将保护我所，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。



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

2013年12月30日至2033年11月13日

[illegible]

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“金  
业信用信息公示系统”（网址：[www.cess.gov.cn](http://www.cess.gov.cn)）进行年  
度即时信息产生之日起20个工作日内按照总局监

企业信用信息公示系统网址:



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：中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

負 責 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





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



姓名 Full name 崔志彪

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1969-07-10

工作单位 Working unit 长春华泰会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 220103690710191

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.

注册编号: 220100141334  
No. of Certificate

授权注册协会: 吉林省注册会计师协会  
Authorized issuer: CPA Association of Jilin Province

发证日期: 2001 4 27  
Date of issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册编号: 220100141334  
No. of Certificate

授权注册协会: 吉林省注册会计师协会  
Authorized issuer: CPA Association of Jilin Province

发证日期: 2001 4 27  
Date of issuance



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  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期  
Date of transfer out

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

转入日期  
Date of transfer in

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

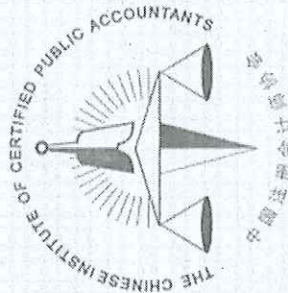
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期  
Date of transfer out

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

转入日期  
Date of transfer in



姓名	郎玉明
性别	男
出生日期	1974-09-11
工作单位	吉林仁和会计师事务所有限公司
身份证号码	220421197409111918



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，自颁发之日起计算。  
This certificate is valid for one year, starting from the date of issuance.

吉林省注册会计师协会  
Jilin Provincial Institute of CPAs

2021年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会

2020年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会

2011年度任职资格检查合格

证书编号: 220100101421  
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: 二〇〇三 年 十 月 二十日  
Date of Issuance

2011年11月