

关于调整南部新城土地储备项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2020）第 02205 号



目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-16

关于调整南部新城土地储备项目 财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字（2020）第 02205 号

我们接受委托，对关于调整南部新城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，本次评价的关于调整南部新城土地储备项目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

关于调整南部新城土地储备项目的总投资金额 305.516393 亿元，计划总融资 103 亿元，其中 2018 年已发行专项债金额 22 亿元，利率为 3.78%；2019 年 4 月份已发行专项债 4 亿元，利率为 3.46%；2019 年 8 月份已发行专项债 2 亿元，利率为 3.21%；期限均为 5 年；

另外，2020 年拟发行 20 亿元、2021 年拟发行 20 亿元，2022 年拟发行 20 亿元，2023 年拟发行 13 亿元，期限均为 5 年，按现行 5 年期专项债券利率 4.00% 作为预计融资利率，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

同时，本调整项目由绿园区云谷小镇项目调入 2 亿元，系由 2019 年 8 月 29 日申请 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），利率为 3.21%，期限为 5 年。

融资应还本付息情况如下：

（1）2020 年拟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
2020 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2021 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2022 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

（2）2021 年拟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
2021 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2022 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2026 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

(3) 2022 年拟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
2022 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2026 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2027 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

(4) 2023 年拟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
2023 年		130,000.00		4.00%	2,600.00	2,600.00
2024 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2025 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2026 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2027 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2028 年	130,000.00		130,000.00	4.00%	2,600.00	132,600.00
合计		130,000.00	130,000.00		26,000.00	156,000.00

(5) 2018 年已发行专项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		220,000.00		3.78%	1,386.00	1,386.00
2019 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00

2020 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2021 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2022 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2023 年	220,000.00		220,000.00	3.78%	6,930.00	226,930.00
合计		220,000.00	220,000.00		41,580.00	261,580.00

(6) 2019 年 4 月已发行专项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
2019 年		40,000.00		3.46%	980.33	980.33
2020 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2021 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2022 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2023 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2024 年	40,000.00		40,000.00	3.46%	403.67	40,403.67
合计		40,000.00	40,000.00		6,920.00	46,920.00

(7) 2019 年 8 月已发行专项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
2019 年		20,000.00		3.21%	214.00	214.00
2020 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2021 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2022 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2023 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2024 年	20,000.00		20,000.00	3.21%	428.00	20,428.00
合计		20,000.00	20,000.00		3,210.00	23,210.00

(8) 调入额度并且已发行专项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
2019 年		20,000.00		3.21%	214.00	214.00
2020 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2021 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2022 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2023 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2024 年	20,000.00		20,000.00	3.21%	428.00	20,428.00
合计		20,000.00	20,000.00		3,210.00	23,210.00

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 2.00%，考虑疫情影响及出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变，即增速 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并考虑疫情影响及出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变，以第一次融资开始日起第五年土地分别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 m ² ）	收入	收益
1	2023 年	583.55	3,311,058.62	2,708,503.12

2	2024 年	81.00	459,593.43	375,955.38
3	2025 年	108.00	612,791.24	501,273.80
4	2026 年	81.50	462,430.43	378,276.07
合计		854.05	4,845,873.72	3,964,008.37

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分别挂牌交易，且拟出让土地于当年内出让完毕；考虑疫情影响及出于保守性原则，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	-	1,386.00	1,386.00		
2019 年	-	9,510.33	9,510.33		
2020 年	-	10,342.00	10,342.00		
2021 年	-	10,342.00	10,342.00		
2022 年	-	10,342.00	10,342.00		
2023 年	220,000.00	8,956.00	228,956.00	3,311,058.62	2,708,503.12
2024 年	60,000.00	831.67	60,831.67	459,593.43	375,955.38
2025 年				612,791.24	501,273.80
2026 年				462,430.43	378,276.07
小计	280,000.00	51,710.00	331,710.00	4,845,873.72	3,964,008.37
拟发行债券本息	730,000.00	146,000.00	876,000.00		
调入债券本息	20,000.00	3,210.00	23,210.00		
合计	1,030,000.00	200,920.00	1,230,920.00	4,845,873.72	3,964,008.37
本息覆盖倍数				3.94	3.22

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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国•长春

2020年7月13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

本次预测以调整南部新城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、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,编制调整南部新城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2.00%,考虑疫情影响及出于保守性原则,本次计算土地价格的增长速度不变,即增速0%)。

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:长春市土地储备中心

单位性质:事业单位

法定代表人：田冰

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障。长春市土地的收购储备，储备土地的整理。

（二）项目概况

1.调整后的项目位置及四至范围

项目收储区域位于长春市南部，具体四至为东至伊通河，西至永春河，南至绕城高速以南永春镇行政边界，北至南环城路；

2. 调整后的项目内容及规模

项目区涉及长春市南关区明珠街道和幸福乡，总征收面积 2622.06 公顷。

3. 调整后的项目实施进度安排

项目总体实施进度预计为十七年，自 2006 年开始至 2023 年截止。

4. 调整后的投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资 3055163.93 万元，其中土地征收部分投资 2307774.63 万元（其中征地及拆迁补偿 1762410.62 万元、征地相关税费 545364.01 万元），征收前期工作费 9400 万元，基础设施建设（道路、给排水、电力、回迁房）投资 383976.70 万元，建设工程其他费用投资 20224.22 万元，基本预备费 217710.04 万元，建设期利息 116078.33 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。

5.资金平衡

调整南部新城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。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

南部新城以南部都市经济开发区、永春新区等为核心，整合城市南部优质资源，加快建设东北亚区域性金融服务中心，重点发展总部经济、金融服务、现代商务、生态休闲、信息服务、科研教育、影视传媒、服务外包和文化创意等现代服务业，打造城市副中心、中央商务区和高科技产业发展示范区。推进南部新城金融服务中心和净月金融服务中心深度融合，积极整合域内金融资源，优化金融产业布局，提升金融发展层次和服务功能，联合打造立足吉林省、服务全东北、面向东北亚的区域性金融服务中心。建设南部新城金融业发展集聚区。围绕东北亚区域性金融服务中心建设，重点发展总部经济，打造集金融、文化、行政办公、商务总部、现代商贸于一体的城市 CBD 核心区。朝阳区、南关区，重点发展商务商贸、现代金融、文化创意、健康服务、总部经济、旅游休闲等高端服务业，打造长春中部和南部现代服务业中心区。结合区位特色、产业特色、环境特色和文化特色，形成 N 个城镇组团，重点建设永春镇、乐山镇、新湖镇、玉潭镇、山河街道、太平镇、鹿乡镇、齐山镇等 22 个城镇。

南部新城土地储备项目已于 2006 年启动建设，该区域发展功能定位为长春市现代化、高品质、高效率的城市新中心，形成与现有城市中心功能互补，具有行政、商务、商贸、文化娱乐、医疗卫生、居住等综合功能。南部新城土地储备项目的实施，将会优化南部新城城市整体布局，提高了土地资源的利用，通过城市基础设施建设，形成更加合理的城市布局。

本项目的建设符合城市总体规划，有利于城市用地合理布局，解决了该区域发展障碍，带动了该区域的开发与建设，对进一步改善该区域整体环境落后的现状，提高当地整体形象，提高居民生活质量，保障生产和居民生活，促进该区域的经济的发展，是必要的、可行的。

（二）项目调整背景情况

1、南部新城土地储备项目作为长春市土地储备项目的一部分，分别于 2018 年 9 月 20 日由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具了《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）长春市土地储备项目方案总体评价》、2019 年 2 月 27 日由中兴财光华会计师事务所（特殊普通

合伙)吉林分所吉林分所由出具了《2019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(一期)长春市土地储备项目财务评价报告》(中兴财光华(吉)审专字(2019)第02017号)、2019年6月6日由中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所吉林分所由出具了《2019年吉林省土地储备专项债券(四期)--2018年吉林省政府专项债券(十四期)长春市土地储备项目财务评价报告》(中兴财光华(吉)审专字(2019)第02048号);

2、2020年6月18日,长春市人民政府土地收购储备文件(长府土收[2020]10号)《关于同意实施南关区八一村绕城高速以南区域土地储备项目的批复》对本项目进行了相关调整,具体情况如下:

	总投	可出让面积	四至范围
调整前	3,055,200.00 万元	804.78 万平米	东至伊通河与净月开发区接壤,南至绕城高速公路,西至永春河,北至南环城路
调整后	3,055,163.93 万元	854.05 万平米	东至伊通河,西至永春河,南至绕城高速以南永春镇行政边界,北至南环城路

3、根据长春市财政局2020年7月13日文件《长春市财政局关于调整新增债券项目的请示》(长财债[2020]884号)文件、长春市人民政府于2020年7月17日向吉林省财政厅发出的《长春市人民政府关于调整新增债券项目的函》(长府函[2020]88号)文件,将绿园区2019年土储专项债券云谷小镇项目原债券本金2亿元调入本项目。

(三) 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	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2201002019B07535	南关区	长春市南关区(棚户区), 东至丙十六街、南至空地、西至河东街、北至规划路	16.08	78,016.16	4,853.20	2019/5/23	城镇住宅用地
2	2201002019B07443	南关区	长春市南关区(棚户区), 东至临河街延长线、南至现状河流、西至丙十六街、北至福祉大路	17.26	83,794.98	4,855.40	2019/4/25	城镇住宅用地
3	2201002019B07457	南关区	长春市南关区(棚户区), 东至空地、南至空地、西至丙十六街、北至规划路	5.42	26,442.27	4,881.80	2019/4/25	城镇住宅用地
4	2201002019B07347	朝阳区	长春市朝阳区(棚户区), 东至前进西街、南至繁荣路(文庭雅苑以北)、西至住宅小区、北至五五研究所(不含电波观测站)	3.16	23,193.32	7,346.40	2019/4/11	城镇住宅用地
5	2201002019B07206	南关区	长春市南关区(棚户区), 东至临河街延长线、南至丙十七路、西至丙十六街、北至规划路	17.59	85,495.55	4,859.80	2019/2/21	城镇住宅用地
6	2201002019B07192	南关区	南关区东至丙十六街、南至现状河流、西至河东街、北至福祉大路	10.41	50,610.50	4,862.00	2019/2/21	城镇住宅用地

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 ）	出让日期	用途
7	2201002019B07212	朝阳区	朝阳经济开发区东至丙十六路、南至育民路、西至甲三路、北至丙十八路	13.82	32,387.85	2,343.60	2019/2/21	城镇住宅用地
8	2201002018B10796	南关区	南关区，东至南湖中街、南至现状用地、西至现状用地、北至乙三路	1.44	10,803.20	7,509.00	2018/9/28	其他普通商品住房用地
9	2201002017B00094	朝阳区	朝阳区（棚户区），东至文庭雅苑、南至文庭雅苑、西至桦甸街、北至肿瘤医院	1.62	11,517.04	7,126.00	2017/3/10	其他普通商品住房用地
10	2201002017B03745-1	南关区	南关区，东至丙六十四路、南至丙五十一路、西至乙四路、北至丙五十路	5.03	45,681.64	9,086.53	2017/10/19	其他普通商品住房用地
11	2201002017B00013	南关区	南关区，东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	1.78	13,139.07	7,376.52	2017/1/13	其他普通商品住房用地
小计				93.59	461,081.57	4,926.51		

（2）商服用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2201002019B07186	南关区	南关区东至变电所、南至空地、西至绿地、北至电力公司	0.41	2,095.00	5,111.00	2019/2/21	商务金融用地
2	2201002018B10788	南关区	南关区, 东至丙六十八路、南至现状用地、西至南湖中街、北至金宇大路	1.00	5,386.00	5,368.28	2018/9/30	商务金融用地
3	2201002018B10801	南关区	南关区(棚户区), 东至大马路、南至解放大路、西至东煤小区、北至西头道街	0.56	4,958.00	8,806.39	2018/9/30	其他商服用地
4	2201002018B00076	南关区	南关区, 东至现状用地、南至锦湖大路、西至芳草街、北至丙六十三路	0.50	2,555.00	5,110.00	2018/1/25	批发零售用地
5	2201002017B10237-1	南关区	南关区, 东至空地、西至空地、南至丙九十三路、北至空地。	0.50	5,360.00	10,720.00	2017/12/18	商务金融用地
6	2201002017B02120	南关区	南关区, 东至瑞邦家居广场、西至丙十二路、南至丙九路、北至南环路	1.70	12,380.00	7,269.52	2017/5/12	商务金融用地
小计				4.68	32,734.00	6,995.64		

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	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	2201002019B07535	南关区	长春市南关区(棚户区)，东至丙十六街、南至空地、西至河东街、北至规划路	16.08	78,016.16	4,853.20	0.15	727.98	2019/5/23	城镇住宅用地
2	2201002019B07443	南关区	长春市南关区(棚户区)，东至临河街延长线、南至现状河流、西至丙十六街、北至福祉大路	17.26	83,794.98	4,855.40	0.15	728.31	2019/4/25	城镇住宅用地
3	2201002019B07457	南关区	长春市南关区(棚户区)，东至空地、南至空地、西至丙十六街、北至规划路	5.42	26,442.27	4,881.80	0.15	732.27	2019/4/25	城镇住宅用地
4	2201002019B07347	朝阳区	长春市朝阳区(棚户区)，东至前进西街、南至繁荣路(文庭雅苑以北)、西至住宅小区、北至五五研究所(不含电波观测站)	3.16	23,193.32	7,346.40	0.05	367.32	2019/4/11	城镇住宅用地
5	2201002019B07206	南关区	长春市南关区(棚户区)，东至临河街延长线、南至丙十七路、西至丙十六街、北至规划路	17.59	85,495.55	4,859.80	0.1	485.98	2019/2/21	城镇住宅用地

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)	修正系数	修正后地价 (元/m ²)	出让日期	用途
6	2201002019B07192	南关区	南关区东至丙十六街、南至现状河流、西至河东街、北至福祉大路	10.41	50,610.50	4,862.00	0.1	486.20	2019/2/21	城镇住宅用地
7	2201002019B07212	朝阳区	朝阳经济开发区东至丙十六路、南至育民路、西至甲三路、北至丙十八路	13.82	32,387.85	2,343.60	0.1	234.36	2019/2/21	城镇住宅用地
8	2201002018B10796	南关区	南关区, 东至南湖中街、南至现状用地、西至现状用地、北至乙三路	1.44	10,803.20	7,509.00	0.05	375.45	2018/9/28	其他普通商品住房用地
9	2201002017B00094	朝阳区	朝阳区(棚户区), 东至文庭雅苑、南至文庭雅苑、西至梓甸街、北至肿瘤医院	1.62	11,517.04	7,126.00	0.05	356.30	2017/3/10	其他普通商品住房用地
10	2201002017B03745-1	南关区	南关区, 东至丙六十四路、南至丙五十一路、西至乙四路、北至丙五十路	5.03	45,681.64	9,086.53	0.05	454.33	2017/10/19	其他普通商品住房用地
11	2201002017B00013	南关区	南关区, 东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	1.78	13,139.07	7,376.52	0.05	368.83	2017/1/13	其他普通商品住房用地
小计				93.59	461,081.57	4,926.51	1	5,317.32		

(2) 商服用地

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)	修正系数	修正后地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002019B07186	南关区	南关区东至变电所、南至空地、西至绿地、北至电力公司	0.41	2,095.00	5,111.00	0.25	1,277.75	2019/2/21	商务金融用地
2	2201002018B10788	南关区	南关区,东至丙六十八路、南至现状用地、西至南湖中街、北至金字大路	1.00	5,386.00	5,368.28	0.25	1,342.07	2018/9/30	商务金融用地
3	2201002018B10801	南关区	南关区(棚户区),东至大马路、南至解放大路、西至东煤小区、北至西头道街	0.56	4,958.00	8,806.39	0.15	1,320.96	2018/9/30	其他商服用地
4	2201002018B00076	南关区	南关区,东至现状用地、南至锦湖大路、西至芳草街、北至丙六十三路	0.50	2,555.00	5,110.00	0.15	766.50	2018/1/25	批发零售用地
5	2201002017B10237-1	南关区	南关区,东至空地、西至空地、南至丙九十三路、北至空地。	0.50	5,360.00	10,720.00	0.10	1,072.00	2017/12/18	商务金融用地
6	2201002017B02120	南关区	南关区,东至瑞邦家居广场、西至丙十二路、南至丙九路、北至南环路	1.70	12,380.00	7,269.52	0.10	726.95	2017/5/12	商务金融用地
小计				4.68	32,734.00	6,995.64	1.00	6,506.23		

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 2.00%，考虑疫情影响及出于保守性原则，本次计算土地价格的增速不变，即增速 0%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：元/m²

项目	2020 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
住宅用地	5,317.32	5,317.32	5,317.32	5,317.32	5,317.32	5,317.32
商服用地	6,506.23	6,506.23	6,506.23	6,506.23	6,506.23	6,506.23

（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，现预测自年第一次开始出让起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	出让年度	出让面积（万m ² ）	收入	收益
1	2023 年	583.55	3,311,058.62	2,708,503.12
2	2024 年	81.00	459,593.43	375,955.38
3	2025 年	108.00	612,791.24	501,273.80
4	2026 年	81.50	462,430.43	378,276.07
合计		854.05	4,845,873.72	3,964,008.37

（3）土地出让收益预测

按自第一次融资开始日起第五年开始土地分别挂牌交易，且拟出让土地于当年内出让完毕：考虑疫情影响及出于保守性原则，本次计算土地价格的增速不变：

序号	项目	计提方式	单位	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	土地出让面积		万 m ²	583.55	81.00	108.00	81.50	854.05
二	出让土地回款		万元	3,311,058.62	459,593.43	612,791.24	462,430.43	4,845,873.72
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	3,311,058.62	459,593.43	612,791.24	462,430.43	4,845,873.72
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	1,489,976.38	206,817.04	275,756.06	208,093.69	2,180,643.17
3	计提各项资金		万元	602,555.50	83,638.05	111,517.44	84,154.36	881,865.35
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	1,312.99	182.25	243.00	183.38	1,921.62
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	148,997.64	20,681.70	27,575.61	20,809.37	218,064.32
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	5,251.95	729.00	972.00	733.50	7,686.45
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	148,997.64	20,681.70	27,575.61	20,809.37	218,064.32
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	148,997.64	20,681.70	27,575.61	20,809.37	218,064.32
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	148,997.64	20,681.70	27,575.61	20,809.37	218,064.32
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	2,708,503.12	375,955.38	501,273.80	378,276.07	3,964,008.37

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 3,964,008.37 万元；

（四）还本付息的测算

关于调整南部新城土地储备项目的总融资金额 305.516393 亿元，其中 2018 年已发行专项债金额 22 亿元，利率为 3.78%；2019 年 4 月份已发行专项债 4 亿元，利率为 3.46%；2019 年 8 月份已发行专项债 2 亿元，利率为 3.21%；

另外，2020 年拟发行 20 亿元、2021 年拟发行 20 亿元，2022 年拟发行 20 亿元，2023 年拟发行 13 亿元，期限均为 5 年，按现行 5 年期专项债券利率 4.00%作为预计融资利率，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

（1）2020 年拟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
2020 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2021 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2022 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

（2）2021 年拟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
2021 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2022 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00

2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2026 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

(3) 2022 年拟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
2022 年		200,000.00		4.00%	4,000.00	4,000.00
2023 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2024 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2025 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2026 年	200,000.00			4.00%	8,000.00	8,000.00
2027 年	200,000.00		200,000.00	4.00%	4,000.00	204,000.00
合计		200,000.00	200,000.00		40,000.00	240,000.00

(4) 2023 年拟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
2023 年		130,000.00		4.00%	2,600.00	2,600.00
2024 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2025 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2026 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2027 年	130,000.00			4.00%	5,200.00	5,200.00
2028 年	130,000.00		130,000.00	4.00%	2,600.00	132,600.00
合计		130,000.00	130,000.00		26,000.00	156,000.00

(5) 2018 年已发行专项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		220,000.00		3.78%	1,386.00	1,386.00
2019 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2020 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2021 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2022 年	220,000.00			3.78%	8,316.00	8,316.00
2023 年	220,000.00		220,000.00	3.78%	6,930.00	226,930.00
合计		220,000.00	220,000.00		41,580.00	261,580.00

(6) 2019 年 4 月已发行专项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
2019 年		40,000.00		3.46%	980.33	980.33
2020 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2021 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2022 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2023 年	40,000.00			3.46%	1,384.00	1,384.00
2024 年	40,000.00		40,000.00	3.46%	403.67	40,403.67
合计		40,000.00	40,000.00		6,920.00	46,920.00

(7) 2019 年 8 月已发行专项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

2019 年		20,000.00		3.21%	214.00	214.00
2020 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2021 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2022 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2023 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2024 年	20,000.00		20,000.00	3.21%	428.00	20,428.00
合计		20,000.00	20,000.00		3,210.00	23,210.00

(8) 调入额度并且已发行专项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
2019 年		20,000.00		3.21%	214.00	214.00
2020 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2021 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2022 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2023 年	20,000.00			3.21%	642.00	642.00
2024 年	20,000.00		20,000.00	3.21%	428.00	20,428.00
合计		20,000.00	20,000.00		3,210.00	23,210.00

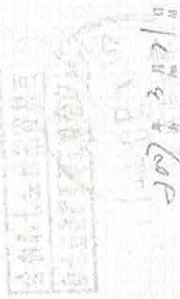
(五) 综述

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,本次评价的调整南部新城土地储备项目,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。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



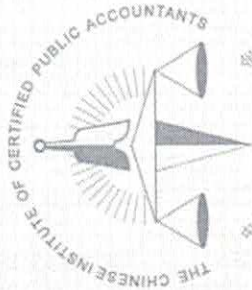
证书编号: 220100141434
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
发证日期: 2001 4 27
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 崔志彪
Full name: 崔志彪
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1969-07-10
Date of birth: 1969-07-10
工作单位: 长春华泰会计师事务所
Working unit: 长春华泰会计师事务所
身份证号码: 220103690710191
Identity card No.: 220103690710191



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110102050029

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 12 月 02 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
吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格审查合格

年 月 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.



年 月 日



姓名 兴红耀

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1979-05-18

Date of birth

工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

Working unit

身份证号码 320322197905180329

Identity card No.