**关于调整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）四平市土地储备项目**

**财务评价报告**

第\*\*\*\*号

**目录**

**专项评价报告**

**项目收益与现金流入评价说明** **1-10**

**关于调整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）四平市土地储备项目**

**财务评价报告**

第\*\*\*号

我们接受委托，对关于调整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）四平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，本次评价的关于调整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）四平市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）四平市土地储备项目的总融资调整金额3.0767亿元，期限5年，于2018年10月发行，融资利率按2018年吉林省政府专项债券（三期）发行结果公告利率执行，即为3.78%，每年付息一次。于2020年进行了第一次调整，本次为第二次调整，融资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 | 应付利息 |
| 2018年 |  | 30,767.00 |  | 30,767.00 | 3.78% |  193.83  |  30,960.83  |
| 2019年 | 30,767.00 | - |  | 30,767.00 | 3.78% |  1,162.99  |  1,162.99  |
| 2020年 | 30,767.00 | - |  | 30,767.00 | 3.78% |  1,162.99  |  1,162.99  |
| 2021年 | 30,767.00 | - |  | 30,767.00 | 3.78% |  1,162.99  |  1,162.99  |
| 2022年 | 30,767.00 | - |  | 30,767.00 | 3.78% |  1,162.99  |  1,162.99  |
| 2023年 | 30,767.00 | - | 30,767.00 |  | 3.78% |  969.16  |  2,249.38  |
| 合计 | - | 30,767.00 | 30,767.00 |  |  |  5,814.95  |  37,862.17  |

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2021年以来四平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。

（2）土地出让产生的净现金流入

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格情况、拟调整项目已完成出让价格，现预测地块出让实现土地出让收入情况如下：

单位：万㎡、元/平方米、人民币万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 可出让面积 | 预测出让单价 | 预测土地出让收入 | 备注 |
| 1 | X-45地块 | 7.4059 | — | 20,949.00 | 已完成出让 |
| 2 | 晨兴涤纶综合体地块 | 4.0650 | — | 21,043.00 | 已完成出让 |
| 3 | TD-KD7一期地块 | 15.8600 | 3,188.39 | 50,567.87 | 预测价格 |
| 合计 |  | 27.3309 |  | 92,559.87 |  |

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第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；已完成出让的项目，按实际收入确认；各调整项目利息本覆盖倍数情况如下：

（1）X-45地块

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 |  -  |  27.67  |  27.67  |  |  |
| 2019年 |  -  |  166.02  |  166.02  |  |  |
| 2020年 |  -  |  166.02  |  166.02  |  |  |
| 2021年 |  -  |  166.02  |  166.02  |  |  |
| 2022年 |  -  |  166.02  |  166.02  |  |  |
| 2023年 |  4,392.06  |  138.35  |  4,530.41  |  20,949.00  |  13,614.68  |
| 合计 |  4,392.06  |  830.10  |  5,222.16  |  20,949.00  |  13,614.68  |
| 本息覆盖倍数 |  4.01  |  2.61  |

（2）晨兴涤纶综合体地块

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 |  |  61.14  |  61.14  |  |  |
| 2019年 |  |  366.85  |  366.85  |  |  |
| 2020年 |  |  366.85  |  366.85  |  |  |
| 2021年 |  |  366.85  |  366.85  |  |  |
| 2022年 |  |  366.85  |  366.85  |  |  |
| 2023年 |  9,705.09  |  305.71  |  10,010.80  |  21,043.00  |  15,834.85  |
| 合计 |  9,705.09  |  1,834.25  |  11,539.34  |  21,043.00  |  15,834.85  |
| 本息覆盖倍数 |  1.82  |  1.37  |

（3）TD-KD7一期地块

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 |  |  105.02  |  105.02  |  |  |
| 2019年 |  |  630.12  |  630.12  |  |  |
| 2020年 |  |  630.12  |  630.12  |  |  |
| 2021年 |  |  630.12  |  630.12  |  |  |
| 2022年 |  |  630.12  |  630.12  |  |  |
| 2023年 |  16,669.85  |  525.10  |  17,194.95  |  50,567.87  |  35,055.09  |
| 合计 |  16,669.85  |  3,150.60  |  19,820.45  |  50,567.87  |  35,055.09  |
| 本息覆盖倍数 |  2.55  |  1.77  |

4.其他说明事项：无

附件：项目收益及现金流入评价说明

吉林仁和会计师事务所 中国注册会计师：

有限责任公司

 中国注册会计师：

中国•长春 2023年07月25日