

---

2019年吉林省土地储备专项债券(三期)--2019年吉林省政府专项债券(十期)白城市土地储备项目

## 财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第 00079 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  
201946140

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

## 2019年吉林省土地储备专项债券(三期)--2019年吉林省 政府专项债券(十期)白城市土地储备项目 财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第00079号

我们接受委托,对2019年吉林省土地储备专项债券(三期)--2019年吉林省政府专项债券(十期)白城市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,本次评价的白城土地收购储备中心2个项目,拟发行专项债券11,000.00万元。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  
201946140

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

## 白城市土地收购储备中心土地储备项目情况

### 一、基本情况

2019年白城市土地收购储备中心土地储备项目共计2个，拟发行债券总额为11,000.00万元，拟出让土地面积共计15.22万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
白城市土地收购储备中心	中农A地块土地储备项目	东至长庆北街、南至工人新村小区、西至振兴街、北至光明加油站
白城市土地收购储备中心	中农C地块土地储备项目	东至长庆北街、南至中农B地块、西至液化气站、北至乘风村5社耕地

### 二、应付本息情况

白城市土地收购储备中心土地储备项目本次拟融资金额11,000.00万元，融资利率暂按利率4%测算，即4.00%，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年		11,000.00			220.00	220.00
2020年	11,000.00			11,000.00	440.00	440.00
2021年	11,000.00			11,000.00	440.00	440.00
2022年	11,000.00			11,000.00	440.00	440.00
2023年	11,000.00			11,000.00	440.00	440.00
2024年			11,000.00		220.00	11,220.00
合计			11,000.00		2,200.00	13,200.00

### 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

- 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



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  
201946140

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.jllcpa.org.cn 查询

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，以 2019 年白城市预期 GDP 增速 5% 计算土地价格增长，以融资开始日起第 5 年末土地挂牌交易，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

中农 A 地块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)	修正后地价 (万元/万平方米)
白城市胜利路南、长庆街西	0.33065	居住	700.00	2,331.77
白城市胜利路南、长庆街西	1.811	居住	3,900.00	
白城市光明街以东、胜利吉府宾馆南、幸福花园北、丽豪花园西	1.269237	居住	2,700.00	

中农 C 地块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)	修正后地价 (万元/万平方米)
白城市洮北区乘风路南、曙光路北、原设计振兴街西	3.375136	其他商服	4,500.00	1,624.71
白城市乘风路以南、长庆北街以东、振兴街以西	2.933987	其他商服	3,650.00	
白城市长庆北街东、曙光路北侧	2.819820	其他商服	3,500.00	



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  
201946140

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

## 2、预计土地出让收入扣减项的依据

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（白城市为 41 元/平方米）\*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%；

保障性安居工程资金：《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，收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）\*20%；

国有土地收益基金：《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税【2007】358 号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本）\*10%；

土地开发成本由白城市土地收购储备中心提供。

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设白城市土地收购储备中心中农 A 地块土地储备项目等 2 个项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价按各地块周边近两年周边土地出让价格的平均单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 22,273.69 万元。具体如下：



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  
201946140

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

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	廉租住房建设资金	国有土地收益基金	合计	
中农 A 地块土地储备项目	9.73	2,331.77	22,688.09	59.84	1,410.58	1,410.58	2,821.16	1,416.56	7,118.72	15,569.36
中农 C 地块土地储备项目	5.49	1,624.71	8,918.99	33.76	435.51	435.51	871.01	438.88	2,214.67	6,704.32
合计	15.22		31,607.08	93.60	1,846.09	1,846.09	3,692.17	1,855.45	9,333.39	22,273.69

#### 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 2 个项目计划拟出让土地面积共计 15.22 万平方米, 项目总投资 13,052.62 万元, 项目预计发行专项债券融资 11,000.00 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, 依据土地出让计划及项目地块周边近两年的平均地价, 预计的土地出让收入为 31,607.08 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 2.39; 预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 22,273.69 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 1.69, 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	预计的土地出让收入	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
中农 A 地块	8,522.45	22,688.09	15,569.36	7,000.00	1,400.00	2.70	1.85
中农 C 地块	4,530.17	8,918.99	6,704.32	4,000.00	800.00	1.86	1.40
合计	13,052.62	31,607.08	22,273.69	11,000.00	2,200.00	2.39	1.69

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



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  
 201946140

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

可，不得向非相关单位或个人提供。

大大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



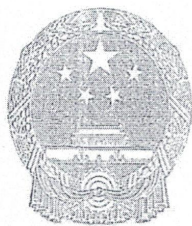
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月六日



# 营业执照

(副本) 1-1

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

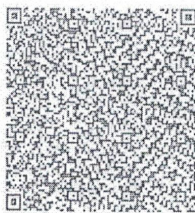
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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。



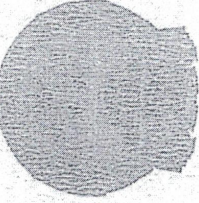
登记机关

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.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn) 进行年度报告; 企业信用信息公示系统网址: <http://211.141.74.198:8081/aiccips> 企业信用信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283



# 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

办公场所：长春市经济技术开发区湖口路6-2号

分所编号：110101412201

批准设立文号：吉财审批复【2013】2号

批准设立日期：2013-05-27

证书序号：NO.504138

## 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，准予设立分所执行行业业务的凭证。
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，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

二〇一三年十二月九日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王利军  
 Full Name: 王利军  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-06-12  
 Date of Birth: 1970-06-12  
 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: 230102197009122814  
 ID No.: 230102197009122814

证书编号: 119060152619  
 No. of Certificate: 119060152619  
 吉林省注册会计师协会  
 Jilin Institute of CPAs  
 注册日期: 二〇〇四年五月十八日  
 Date of Issue: 2004-5-18

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自颁发之日起有效期为五年。  
 This certificate is valid for five years after this renewal.

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  
 2012年度任职资格审查合格

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:

王利军  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2013年5月28日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to:

王利军  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013年5月28日



姓名: 谷磊  
 性别: 男  
 出生日期: 1982-07-28  
 工作单位: 吉林信诚会计师事务所  
 身份证号: 50910502072201982

注册编号: 220100000066  
 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: 2003 年 08 月 18 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书继续有效, 准予注册。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会  
 2017年度任职资格检查合格

2018年 2月 27 日

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 to



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

吉林信诚会计师事务所  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013年 6月 24 日