

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) 扶余市土地储备项目

财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第 00072 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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

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)扶余市土地储备项目 财务专项评价报告



大信吉专审字[2019]第00072号

我们接受委托,对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)扶余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,本次评价的扶余市第一实验学校东侧地块土地储备项目、扶余市实验幼儿园西侧地块土地储备项目、扶余市第二实验学校西侧地块土地储备项目拟发行专项债券6,200万元,预期土地出让收益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
201946130

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

扶余市土地收购储备中心土地储备项目情况

一、基本情况

2019年扶余市土地收购储备中心土地储备项目3个，拟发行债券总额为6,200万元，拟出让土地面积共计10.19万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
扶余市土地收购储备中心	扶余市第一实验学校东侧地块	东至奋进街，西至金粮胡同，南至富民路，北至南环路。
扶余市土地收购储备中心	扶余市实验幼儿园西侧地块	东至乙九街，西至乙二十四街，南至丙二路，北至智慧路。
扶余市土地收购储备中心	扶余市第二实验学校西侧地块	东至二实验，西至和兴街，南至检察院，北至惠民路。

二、应付本息情况

扶余市土地收购储备中心土地储备项目本次拟融资金额6,200万元，专项债券五年期，年利率4%，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	剩余还本付息合计
2019		6,200		6,200		7,440.00
2020	6,200			6,200	248.00	7,192.00
2021	6,200			6,200	248.00	6,944.00
2022	6,200			6,200	248.00	6,696.00
2023	6,200			6,200	248.00	6,448.00
2024	6,200		6,200		248.00	0
合计		6,200	6,200		1,240.00	

各项目应还本付息情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	债券本金	债券利息	债券本息合计
1	扶余市第一实验学校东侧地块	2,793.50	558.70	3,352.20



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

序号	项目名称	债券本金	债券利息	债券本息合计
2	扶余市实验幼儿园西侧地块	2,632.30	526.46	3,158.76
3	扶余市第二实验学校西侧地块	774.20	154.84	929.04
合计		6,200.00	1,240.00	7,440.00

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) 基本假设条件及依据

- 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、项目农用地转用和土地征收审批等能够顺利执行;
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本期债券募投项目收益及现金流入通过土地出让实现, 预测扶余市第一实验学校东侧地块、扶余市实验幼儿园西侧地块、扶余市第二实验学校西侧地块为基础, 经查询扶余市土地交易中心土地出让信息, 扶余市公布的近几年商服用地交易案例情况, 其交易案例数量较少, 分布也比较分散, 通过该部分案例不能分析出近年来的商服用地地价的变化情况, 故扶余市第二实验学校西侧地块单价预测采用修正后的基准地价和根据当地不动产现状预计不动产售价总价扣除开发成本总额和客观开发利润后预计的土地出让单价两种方法, 并以两种方法计算的 land 单价加权平均单价预计本次土地出让收入。扶余市 2018 年全市生产总值(GDP)增速按可比价格计算为 3.7%, 2019 年目标增速为 4%, 此次预测按 2018 年目标增速与 2019 年增速



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

孰低计算土地价格的增长,即增速3.7%,结合项目的建设期,近几年项目周边地块成交情况,分别以扶余市2018年生产总值(GDP)增速3.7%的100%、90%、80%计算土地价格的增长,并预计债券存续期土地挂牌交易的现金流入。

(二)土地出让单价及面积预测依据。

1、单价预测依据

(1)扶余市第一实验学校东侧地块、扶余市实验幼儿园西侧地块单价预测

扶余市第一实验学校东侧地块(商住用地:5.01万平方米)、扶余市实验幼儿园西侧地块(商住用地:3.77万平方米),经查询扶余市国土资源局土地交易中心土地出让信息,选取与扶余市第一实验学校、扶余市实验幼儿园西侧地块同用途、容积率相近的近两年的商住用地的土地出让价格计算得出平均单价,分别以扶余市2018年生产总值(GDP)增速3.7%的100%、90%、80%计算土地价格的增长,并考虑拟出让年限作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

商住用地一价格预测表

位置	占地面积(万平方米)	土地性质	总价(万元)	平均单价(元/平方米)
东至债券储备地块、西至玉台街、南至丙二路、北至规划路段	3.20463	商住用地	3,077	948.56
东至扶余大街、西至储备地块、南至丙二路、北至储备地块	2.01466	商住用地	1,955	
东至扶余大街、西至丙十四街、南至南环路、北至民安路	4.92830	商住用地	4,510	

分别以扶余市2018年生产总值(GDP)增速3.7%的100%、90%、80%计算土地价格的增长,

并考虑拟出让年限预计本次土地出让单价如下:

位置	平均单价(元/平方米)	计划出让日	GDP增速及出让年限影响	按GDP增速的100%预计出让日单价(元/平方米)	按GDP增速的90%预计出让日单价(元/平方米)	按GDP增速的80%预计出让日单价(元/平方米)
扶余市第一实验学校东侧地块	948.56	2021年	$(1+3.7\%)^2$	1,019.70	1,012.11	1,005.47
扶余市实验幼儿园西侧地块		2022年	$(1+3.7\%)^3$	1,057.64	1,045.31	1,034.88



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

(2) 扶余市第二实验学校西侧地块单价预测

经查询扶余市公布的近几年商服用地交易案例情况，其交易案例数量较少，分布也比较分散，通过该部分案例不能分析出近年来的商服用地地价的变化情况，故扶余市第二实验学校西侧地块（商业用地：1.41 万平方米）单价预测采用修正后基准地价和根据当地不动产现状预计不动产出售总价扣除开发成本总额和客观开发利润后预测的土地出让单价两种方法，以两种方法下计算出的单价加权平均后分别以扶余市 2018 年生产总值(GDP)增速 3.7%的 100%、90%、80%计算土地价格的的增长，并考虑拟出让年限作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。预计商服用地的土地出让单价如下：

方法	土地出让单价(元/平方米)	平均单价(元/平方米)	计划出让日	GDP 增速及出让年限影响	按 GDP 增速的 100%预计出让日单价(元/平方米)	按 GDP 增速的 90%预计出让日单价(元/平方米)	按 GDP 增速的 80%预计出让日单价(元/平方米)
修正后的基准地价	784.13	980.57	2020 年	(1+3.7%)	1,016.85	1,013.22	1,009.59
不动产总价-开发项目整体开发成本-客观开发利润	1,177.00						

2016 年 10 月 19 日扶余市人民政府发布了《关于公布实施扶余市新一轮基准地价、土地出让纯收益、工业出让最低价格、地下空间建设用地使用权基准地价、楼面地价及年租金标准的通知》（扶政发[2016]7 号），文件公布的基准地价中心城区商服用地 3 个级别、住宅用地 3 个级别，本次调整土地基准地价基准日以 2015 年 10 月 8 日为评估基准日，自 2016 年 10 月 1 日开始执行。

商服用地基准地价

土地级别	基准地价(元/平方米)
1	1,090
2	788
3	563

扶余市区基准地价日期修正系数调整自公布之日起施行，该文件发布后商服用地出让案例较少，且比较分散，因此扶余市第二实验学校西侧地块单价预测选用以基准地价通过个别



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

因数、区域因素、估价期日、拟开发程度对基准地价进行修正，经过修正后的基准地价如下：

修正后的基准地价

地块名称	预计土地出让单价（元/平方米）
扶余市第二实验学校西侧地块商服用地	784.13

经过查询近期扶余市多宗房地产商业不动产销售价格并考虑商业用房的建筑物结构、成新率等因素进行修正，计算得出预计不动产销售单价为 6,397 元/平方米，根据吉林省住房和城乡建设厅公布的《关于发布 2019 年上半年吉林省建筑工程质量安全成本指标的通知》（吉建造（2019）2 号）预计建安成本、专业费、装修费、配套设施费、管理费用等开发项目整体的开发成本，经过测算后预计土地出让单价如下：

地块名称	预计土地出让单价（元/平方米）
扶余市第二实验学校西侧地块商服用地	1,177

2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年扶余市土地收购储备方案确认，债券存续期内可用于扶余市土地储备中心项目资金平衡的土地共计 11.16 万平方米，其中：可出让面积为 10.19 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：吉林省财政厅《转发财政部、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）和《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），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征收标准（扶余市为 20 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）；

教育资金：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：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%；

农田水利建设资金：财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利资金的有关事项的通知》（财综【2011】48 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）*10%；

廉租住房保障建设资金：财政部《财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知》（财综【2007】64 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）*10%；



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
201946130

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

国有土地收益基金：吉林省财政厅《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-农业土地开发资金）

*10%。

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设扶余市第一实验学校东侧地块（商住用地 5.01 万平方米）、扶余市实验幼儿园西侧地块（商住用地 3.77 万平方米）、扶余市第二实验学校西侧地块（商服用地 1.41 万平方米）三个地块项目拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易。预计用于项目资金平衡的土地出让收益按照 GDP 增速的 100%、90%、80%分别为 9,505.71 万元、9,451.93 万元、9,405.29 万元，具体如下：

1、按照 GDP 增速的 100%预计土地出让收益

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计地块出让收入	扣减金额					合计	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		
扶余市第一实验学校东侧地块	5.01	5,108.35	15.03	133.37	133.37	133.37	133.37	548.51	4,559.84
扶余市实验幼儿园西侧地块	3.77	3,989.05	11.31	66.09	66.09	66.09	66.09	275.67	3,713.38
扶余市第二实验学校西侧地块	1.41	1,432.32	4.23	48.90	48.90	48.90	48.90	199.83	1,232.49
合计	10.19	10,529.72	30.57	248.36	248.36	248.36	248.36	1,024.01	9,505.71

2、按照 GDP 增速的 90%预计土地出让收益

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计地块出让收入	扣减金额					合计	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		



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
201946130

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

项目名称	预计出让面积	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	
扶余市第一实验学校东侧地块	5.01	5,070.33	15.03	129.57	129.57	129.57	129.57	533.31	4,537.03
扶余市实验幼儿园西侧地块	3.77	3,942.54	11.31	61.44	61.44	61.44	61.44	257.07	3,685.48
扶余市第二实验学校西侧地块	1.41	1,427.21	4.23	48.39	48.39	48.39	48.39	197.79	1,229.42
合计	10.19	10,440.08	30.57	239.40	239.40	239.40	239.40	988.16	9,451.93

3、按照 GDP 增速的 80% 预计土地出让收益

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	
扶余市第一实验学校东侧地块	5.01	5,037.07	15.03	126.24	126.24	126.24	126.24	520.00	4,517.07
扶余市实验幼儿园西侧地块	3.77	3,903.19	11.31	57.50	57.50	57.50	57.50	241.33	3,661.87
扶余市第二实验学校西侧地块	1.41	1,422.10	4.23	47.88	47.88	47.88	47.88	195.74	1,226.35
合计	10.19	10,362.36	30.57	231.62	231.62	231.62	231.62	957.07	9,405.29

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项目计划拟出让土地面积共计 10.19 万平方米, 项目总投资 8,015.54



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
201946130

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

万元，项目预计发行专项债券融资 6,200 万元。用于收益与融资自求平衡储备地块依据土地出让计划，预计于债券存续期内完成出让。

1、按照 GDP 增速的 100%预计的土地出让收入为 10,529.72 万元，土地储备专项债券对应三个地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.42。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.52；扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.26；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.54。预计用于项目资金平衡的土地出让总收益为 9,505.71 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让总收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.28。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.36，扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.18；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.33。各项目可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	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覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数
扶余市第一实验学校东侧地块	3,759.61	5,108.35	4,559.84	2,793.50	558.70	1.52	1.36
扶余市实验幼儿园西侧地块	3,316.85	3,989.05	3,713.38	2,632.30	526.46	1.26	1.18
扶余市第二实验学校西侧地块	939.08	1,432.32	1,232.49	774.20	154.84	1.54	1.33
合计	8,015.54	10,529.72	9,505.71	6,200.00	1,240.00	1.42	1.28

2、按照 GDP 增速的 90%预计的土地出让收入为 10,440.08 万元，土地储备专项债券对应三个地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.40。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.51；扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.25；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.54。预计用于项目资金平衡的土地出让总收益为



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

9,451.93 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让总收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.27。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.35，扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.17；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.32。各项目可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	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覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数
扶余市第一实验学校东侧地块	3,759.61	5,070.33	4,537.03	2,793.50	558.70	1.51	1.35
扶余市实验幼儿园西侧地块	3,316.85	3,942.54	3,685.48	2,632.30	526.46	1.25	1.17
扶余市第二实验学校西侧地块	939.08	1,427.21	1,229.42	774.20	154.84	1.54	1.32
合计	8,015.54	10,440.08	9,451.93	6,200.00	1,240.00	1.40	1.27

3、按照 GDP 增速的 80% 预计的土地出让收入为 10,362.36 万元，土地储备专项债券对应三个地块项目土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.39。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.50；扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 1.53。预计用于项目资金平衡的土地出让总收益为 9,405.29 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让总收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为 1.26。其中：扶余市第一实验学校东侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.35，扶余市实验幼儿园西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.16；扶余市第二实验学校西侧地块项目土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.32。各项目可以实现项目收益与融资自求平衡，具体情况如下：

单位：万元



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
201946130

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.jlicpa.org.cn 查询

项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	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覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的覆盖倍数
扶余市第一实验学校东侧地块	3,759.61	5,037.07	4,517.07	2,793.50	558.70	1.50	1.35
扶余市实验幼儿园西侧地块	3,316.85	3,903.19	3,661.87	2,632.30	526.46	1.24	1.16
扶余市第二实验学校西侧地块	939.08	1,422.10	1,226.35	774.20	154.84	1.53	1.32
合计	8,015.54	10,362.36	9,405.29	6,200.00	1,240.00	1.39	1.26

本评价报告以前述假设条件为基础出具，项目支出假设中未考虑发行费用，本评价报告仅供发行本次专项债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

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

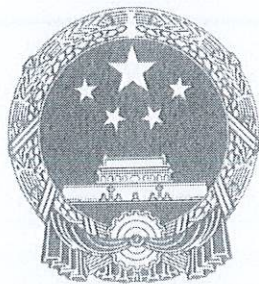


中国注册会计师

刘铭

二〇一九年六月四日





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。



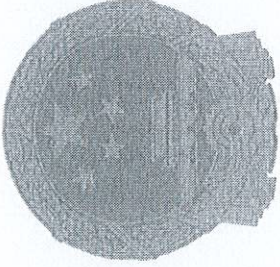
登记机关

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.cccgs.gov.cn）进行年度报告；

自期时信息产生之日起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 <http://211.141.74.198:8081/aiccips>

证书序号: 5000369



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》。

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

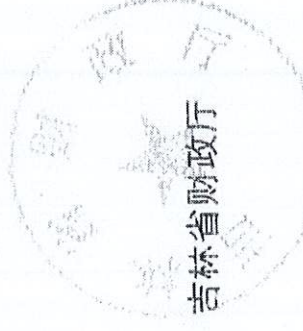
负责人: 闫秀敏

经营场所: 长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所执业证书编号: 110101412201

批准执业文号: 吉财审批复(2013)2号

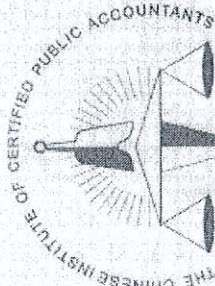
批准执业日期: 2013年05月27日



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



中国注册会计师协会

姓名	张昆
English name	
性别	男
Sex	
出生日期	1971-04-27
Date of birth	
工作单位	吉林仁和会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	220124197104277012
Identity card No.	



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.

证书编号: 220100350442
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: 一九九八 年 五 月 三十 日
Date of Issue

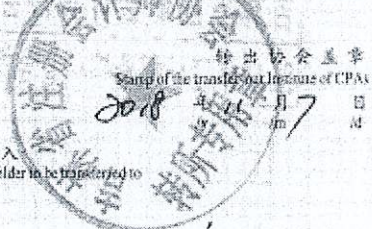
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2010年度任职资格检查合格

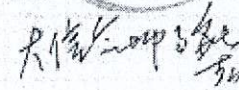
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

 事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
2018年11月7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 from

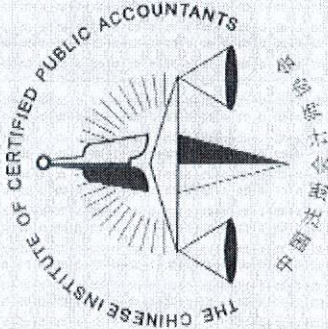
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs
年 月 日
y m d



姓名 刘铭

性别 女

出生日期 1978-04-05

工作单位 吉林宏宏会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 2201041197804058069

Identity card No.



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.

证书编号: 220100381475
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 10 月 28 日
Date of Issuance

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2009 年 10 月 28 日
2009 年度任职资格检查合格

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

李林
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年 9月 13日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

李林
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年 12月 21日
/y /m /d

10

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

李林
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 10月 31日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

李林
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 10月 31日
/y /m /d

11

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

李林
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年 11月 7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

李林
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 11月 7日
/y /m /d

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

**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）
前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目**

财务评价咨询报告

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年8月

财务评价咨询报告

前郭尔罗斯蒙古族自治县财政局：

我们接受前郭尔罗斯蒙古族自治县财政局（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的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）前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价咨询报告，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咨询报告。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算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）前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目之目的使用，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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



2019年8月19日

附件：前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目财务评价咨询报告

财务评价咨询报告

一、项目概述

2019年前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目拟使用债券资金12,000.00万元，其中，换乘中心地块土地收储项目拟使用债券资金6,900.00万元，源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002 编号）土地收储项目拟使用债券资金2,100.00万元，源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019003 编号）土地收储项目拟使用债券资金3,000.00万元，拟使用债券资金共计12,000.00万元，期限为5年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

换乘中心地块土地收储项目，四至为：东至县道，南至空地，西至查干湖景观大道，北至空地。地块总面积 298,257.00m²，用地性质为商业用地。

源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002 编号）土地收储项目，四至为：东至乌尼得大街，南至规划公园，西至忽必烈大街，北至规划地块。地块总面积 31,542.08m²，用地性质为居住和商业用地。

源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019003 编号）土地收储项目，四至为：东至乌尼得大街，南至规划地块，西至忽必烈大街，北至源江路。地块总面积 34,649.47 m²，用地性质为居住和商业用地。

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。

二、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。

三、评价依据

- (一) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）；
- (二) 《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）；
- (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) 《2019年前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目收益与融资自求平衡方案》。

四、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）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

本项目以前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目的土地出让金作为还本付息基础，通过对土地储备项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。

此次债券发行对应的3宗地块计划收储土地面积合计364,448.55平方米，项目总投资15,862.71万元，其中预算资金安排3,862.71万元，占24.35%，土地储备专项债券资金12,000.00万元，占75.65%。其中：换乘中心地块土地收储项目总投资为7,361.01万元，其中预算资金安排461.01万元，占6.26%，土地储备专项债券资金6,900.00万元，占93.74%；源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002 编号）土地收储项目总投资为4,021.34万元，其中预算资金安排1,921.34万元，占47.78%，土地储备专项债券资金2,100.00万元，占52.22%；源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019003 编号）土地收储项目总投资为4,480.36万元，其中预算资金安排1,480.36万元，占33.04%，土地储备专项债券资金3,000.00万元，占66.96%。上述地块预计在2022年出让，预计土地出让收入合计为27,850.61万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为21,131.15万元）。

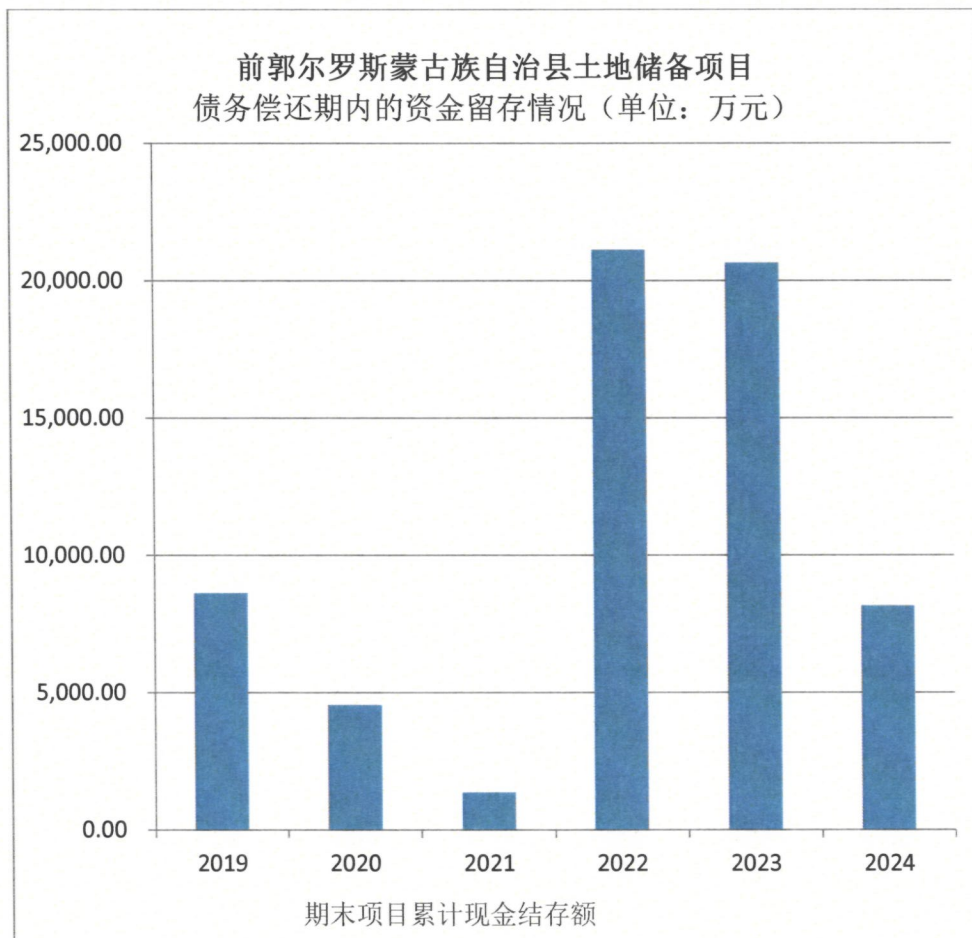
前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目专项债券的项目资金覆盖率为1.47（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.93），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

2、资金稳定性

根据前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备项目专项债券发行计划，本债券发行金额为12,000.00万元，期限为5年，共涉及3宗地块。

根据土地储备项目主管部门提供数据，本债券对应地块土地预计2022年出让，出让总收入合计为27,850.61万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为21,131.15万元）。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8,171.15万元，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：



五、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，当土地出让净收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，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）

六、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，认为前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，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土地储备项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表：现金流分析

根据前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备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，假设五年期债券利率水平为4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。进行了现金流分析测算计算列入下表：

(单位：万元)

项目	发债前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入								
资本金流入		3,862.71						3,862.71
其他融资资金流入								
债券资金流入		12,000.00						12,000.00
土地出让现金净流入					21,131.15			21,131.15
现金流入总额		15,862.71			21,131.15			36,993.86
现金流出								
建设期资金流出		7,211.35	3,605.62	2,704.20	901.54			14,422.71
债券还本付息			480.00	480.00	480.00	480.00	12,480.00	14,400.00
其他融资还本付息								
现金流出总额		7,211.35	4,085.62	3,184.20	1,381.54	480.00	12,480.00	28,822.71
现金净流量								
当年项目现金净流入		8,651.36	-4,085.62	-3,184.20	19,749.61	-480.00	-12,480.00	8,171.15
期末项目累计现金结余		8,651.36	4,565.74	1,381.54	21,131.15	20,651.15	8,171.15	

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，本息资金覆盖率可达1.47，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。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率可达1.93。

注2：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为3宗地块，土地出让单价以吉林省腾达自然资源资产评估有限公司出具的土地估价报告（报告编号：（吉林省）腾达（2019）（估）字第042号）评估的2019年土地出让单价为基础，考虑近三年出让地块价格增长率，2019年以后年度土地出让单价预计按年递增2%的比例预测土地出让收入，3宗地块预计2022年出让。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：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为3宗地块总投资15,862.71万元，其中申请发行土地储备专项债券12,000.00万元，资本金投入3,862.71万元。资本金投入3,862.71万元由前郭尔罗斯蒙古族自治县财政局投入，纳入财政预算，无需还款，无需偿付利息。

注4：根据土地储备项目主管部门提供材料，此次申报地块为3宗地块，其中源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002编号）土地收储项目土地出让净收益为负值，故只计提农业土地开发资金，未计提其他基金。

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