

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） 吉林市土地储备项目

## 财务专项评价报告

大信吉专审字[2018]第 00116 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  
201808987

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

## 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)吉林市土地储备项目 财务专项评价报告



大信吉专审字[2018]第00116号

我们接受委托,对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)吉林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,本次评价的吉林地区土地储备中心总计10个项目,其中:吉林市土地和矿业权收购储备交易中心6个项目,永吉县国有土地收购储备中心1个项目,拟发行专项债券191,000.00万元;桦甸市土地储备中心1个项目,拟发行专项债券96,000.00万元;磐石市土地储备中心2个项目,拟发行专项债券42,000.00万元。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  
201808987

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

## 吉林市本级土地储备项目情况

### 一、基本情况

2018 年吉林市土地储备专项债券募集资金计划用于船营区、中新食品区等 7 个地块的土地储备项目。其中吉林市土地和矿业权收购储备交易中心土地储备 6 个项目，永吉县国有土地收购储备中心土地储备项目 1 个项目，拟发行债券总额为 191,000.00 万元，拟出让土地面积共计 241.68 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	高速公路南出口地块土地储备项目	东至解放西路,南至外环线,西至自然路,北至欢喜岭街。
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	龙潭区金珠镇地块土地储备项目	吉林市龙潭区金珠镇 30 公顷土地。
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	南部新城地块土地储备项目	东至规划吉林大街,南至小白山,西至规划白山大街,北至松花江。
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	东山区域地块土地储备项目	西至人民大剧院,南至宜山路,西东至建华村,北至东山街。
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	工业退二进三地块土地储备项目	吉林市高新区 45 公顷土地。
吉林市土地和矿业权收购储备交易中心	新生街 2 号地块土地储备项目	东至规划秀水街,南至规划口岸街,西至爱民路,北至原毛纺厂厂区。
永吉县国有土地收购储备中心	吉林中新食品区商住一期土地储备项目	东至百胜街,西至古城大街,南至原 302 国道,北至新 302 国道。

### 二、应付本息情况

吉林市本级土地储备项目本次拟融资金额 191,000.00 万元,假设融资利率按 7 月 13 日中债网公布的前 5 个工作日 5 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25%测算,即 4.16%,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
2018		191,000.00		191,000.00		
2019	191,000.00			191,000.00	7,945.60	7,945.60
2020	191,000.00			191,000.00	7,945.60	7,945.60
2021	191,000.00			191,000.00	7,945.60	7,945.60



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  
201808987

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

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
2022	191,000.00			191,000.00	7,945.60	7,945.60
2023	191,000.00		191,000.00		7,945.60	198,945.60
合计		191,000.00	191,000.00		39,728.00	230,728.00

### 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，经修正后调整计算得出平均单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

高速公路南出口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)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
丰满区滨江南路北侧	3.53	商住	8,424.00	2,299.00
龙潭区雾松东路	4.72	商住	10,565.00	
船营区昆明街	3.47	商住	7,436.00	



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  
201808987

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

龙潭区金珠镇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)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
丰满区滨江南路北侧	3.53	商住	8,424.00	2,511.00
龙潭区雾松东路	4.72	商住	10,565.00	
高新区南山街	2.00	商住	5,215.00	

南部新城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)	修正后平均地价 (万元/万平方米)
丰满区滨江南路北侧	3.53	商住	8,424.00	27,08.00
龙潭区雾松东路	4.72	商住	10,565.00	
高新区南山街	2.00	商住	5,215.00	

(2) 查询中国土地市场网 (<http://www.landchina.com/>) 土地出让信息, 选取各地块周边近两年土地出让价格, 计算得出平均单价, 作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

东山区域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)	简单平均地价 (万元/万平方米)
吉林市丰满区恒山东路以北	8.73	商住	38,252.00	4,381.67

工业退二进三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)	简单平均地价 (万元/万平方米)
高新区珠海街	1.06	商住	3,441.00	3,246.23

新生街 2 号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)	简单平均地价 (万元/万平方米)
船营区西宁路	10.63	商住	28,190.00	2,650.84

吉林中新食品区商住一期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)	简单平均地价 (万元/万平方米)
岔路河镇永吉路北新星街西	0.49	商住	490.00	1,091.67
岔路河镇滨河大街西老 302 国道南	0.0731	商住	77.50	
岔路河镇滨河大街西老 302 国道南	0.3473	商住	422.00	



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  
201808987

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](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

## 2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2018 年吉林市政府土地储备专项债券（一期）吉林市本级土地储备项目情况方案确认，债券存续期内可用于吉林市本级土地储备中心项目资金平衡的土地共计 241.68 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：《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\*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%；

国有土地收益基金：根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，收取标准：土地净收益 \*10%；

保障性安居工程资金：依据财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综[2011]41 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）作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金。吉林市按照可支配余额 20%计提保障性安居工程资金。

土地开发成本由吉林市土地储备中心和永吉县国有土地收购储备中心提供。



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  
201808987

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

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设吉林市本级高速公路南出口地块土地储备项目等 7 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土地出让价格和相似地块的平均单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 517,424.26 万元。具体如下：

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	国有土地收益基金收入	保障性安居工程资金	合计	
高速公路南出口地块土地储备项目	34	2,299.00	78,166.00	331.50	3,194.09	3,194.09	3,194.09	5,991.64	15,905.42	62,260.58
龙潭区金珠镇地块土地储备项目	30	2,511.00	75,330.00	292.50	2,464.12	2,464.12	2,464.12	4,620.85	12,305.71	63,024.29
南部新城地块土地储备项目	50	2,708.00	135,400.00	487.50	5,767.14	5,767.14	5,767.14	10,822.72	28,611.64	106,788.36
东山区域地块土地储备项目	38	4,381.67	166,503.46	370.50	11,569.83	11,569.83	11,569.83	21,736.45	56,816.43	109,687.03
工业退二进三地块土地储备项目	45	3,246.23	146,080.35	438.75	7,017.71	7,017.71	7,017.71	13,175.74	34,667.61	111,412.74
新生街 2 号地块土地储备项目	17.2	2,650.84	45,594.42	167.70	1,404.25	1,404.25	1,404.25	2,633.29	7,013.76	38,580.66
吉林中新食品区商住一期地块土地储备项目	27.48	1,091.67	29,999.09	123.66	1,401.61	1,401.61	1,401.61		4,328.50	25,670.59
合计	241.68	—	677,073.32	2212.11	32,818.75	32,818.75	32,818.75	777,741.68	159,649.07	517,424.25

### 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 7 个项目计划拟出让土地面积共计 241.68 万平方米，项目总投资 397,393.00 万元，项目预计发行专项债券融资 191,000.00 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、项目地块周边近两年的平均地价和项目地块相似成交案例的平均地价，预计的土地出让收入为 677,073.32 万元，土地储备专项债券



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  
201808987

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

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为 2.93；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 517,424.26 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 2.24，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	预计地块出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2018 年本次申请发行债券金额	2018 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
高速公路南出口地块土地储备项目	51,046.00	78,166.00	62,260.58	30,000.00	6,240.00	2.16	1.72
龙潭区金珠镇地块土地储备项目	60,058.00	75,330.00	63,024.29	5000.00	1,040.00	12.47	10.43
南部新城地块土地储备项目	88,046.00	135,400.00	106,788.36	30,000.00	6,240.00	3.74	2.95
东山区域地块土地储备项目	57,750.00	166,503.46	109,687.03	15,000.00	3,120.00	9.19	6.05
工业退二进三地块土地储备项目	90,048.00	146,080.35	111,412.74	70,000.00	14,560.00	1.73	1.32
新生街 2 号地块土地储备项目	34,000.00	45,594.42	38,580.66	26,000.00	5,408.00	1.45	1.23
吉林中新食品区商住一期地块土地储备项目	16,445.00	29,999.09	25,670.59	15,000.00	3,120.00	1.66	1.42
合计	397,393.00	677,073.32	517,424.26	191,000.00	39,728.00	2.93	2.24

## 桦甸市土地储备中心土地收储项目情况

### 一、基本情况

2018 年桦甸市土地储备中心土地收储项目共计 1 个，拟发行债券总额为 96,000.00 万元，

拟出让土地面积共计 905,100.00 平方米。项目情况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
桦甸市土地收购储备中心	桦甸市东西官房厂棚户区项目	永吉街优胜村，内河南侧，大坝北侧，官房场岛区域

### 二、应付本息情况

桦甸市土地储备中心土地收储项目本次拟融资金额 96,000.00 万元，假设专项债券利率按 7



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  
201808987

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

月 13 日中债网公布的前 5 个工作日 5 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25% 测算，即 4.16%，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

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
东西官房场棚户区	2018 年	—	96,000.00		96,000.00		
	2019 年	96,000.00			96,000.00	3,993.60	3,993.60
	2020 年	96,000.00			96,000.00	3,993.60	3,993.60
	2021 年	96,000.00			96,000.00	3,993.60	3,993.60
	2022 年	96,000.00			96,000.00	3,993.60	3,993.60
	2023 年	96,000.00		96,000.00		3,993.60	99,993.60
	合计	—	96,000.00	96,000.00	—	19,968.00	115,968.00

### 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偿还；
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

我们在中国土地市场网（<http://www.landchina.com/>）查询桦甸市国土资源局国有土地权招拍挂出让成交公示信息，选择项目地块周边近两年土地出让价格，计算得出平均单价。



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  
201808987

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

桦甸市东西官房厂棚户区项目土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总地价 (万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
永吉街	0.0674	商服	184.2964	2,474.81
明华街	1.0835	商服	2,401.9253	
永吉街	1.0251	住宅	1,369.0616	1,335.54

## 2.可出让面积预测依据

根据项目可研报告和相关规划文件，债券存续期内可用于桦甸市土地储备中心项目资金平衡的土地共计 905,100.00 平方米。

## 3.预计土地出让收入扣减项的依据

(1)农业土地开发资金：依据财政部和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，收取标准为土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准（桦甸市土地属于第十一等土地，土地出让平均收益标准为 35 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）；

(2)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%；

(3)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%；

(4)廉租住房保障基金：依据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综[2007]64 号），收取标准为（土地出让总价款-实际支付的征地补偿费-拆迁补偿费-土地开发费-计提用于农业土地开发的资金-土地出让业务费）\*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  
201808987

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

(5)国有土地收益基金：依据吉林省财政厅、吉林省国土资源厅、中国人民银行长春中心支行《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），收取标准为土地净收益\*10%；

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设桦甸市土地储备中心东西官房厂棚户区项目拟出让的土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价取该地块周边近两年土地出让价格的平均单价，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 176,376.21 万元，具体如下：

单位：万平方米、万元、万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让土地收入	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	教育基金	农田水利建设基金	廉租住房保障基金	国有土地收益基金		合计
东西官房厂棚户区项目	90.51	详见备注	192,209.11	490.93	3,913.27	3,913.27	3,913.27	3,602.15	15,832.90	176,376.21

备注：依据可研报告和规划情况，东西官房厂棚户区项目可供出让土地 905,100.00 平方米，其中住宅用地 279,000.00 平方米，单价 1,335.54 元/平方米；商业用地 626,100.00 平方米，单价 2,474.81 元/平方米；

四、土地收储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 905,100.00 平方米，项目总投资 156,187.59 万元，项目预计发行债券 96,000.00 万元。用于收益与融资自求平衡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周边近两年的平均地价，预计土地出让收入为 192,209.11 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为 1.66；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 176,376.21 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 1.52，可以实现项目收益与融资自求平衡。



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  
201808987

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

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计出让土地收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2018 年本次申请发行债券金额	2018 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
东西官房厂棚户区项目	156,187.59	192,209.11	176,376.21	96,000.00	19,968.00	1.66	1.52

## 磐石市土地储备中心土地收储项目情况

### 一、基本情况

2018 年磐石市土地储备中心土地收储项目共计 2 个，拟发行债券总额为 42,000.00 万元，

拟出让土地面积共计 2,294,700.00 平方米。项目情况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
磐石市土地收购储备中心	磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 1）	东安大街以东、东环路以西、永盛路以南、阜康路以北
磐石市土地收购储备中心	磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 2）	永盛大路以北、永昌路以南、东安大街以东、东外环以西北
磐石市土地收购储备中心	磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 3）	202 国道西侧、原老啤酒厂周边位置
磐石市土地收购储备中心	磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 4）	环城西路以东、王永河以北、磐石湖公园以南、元力药业以西
磐石市土地收购储备中心	吉林明城开发区 2018 年土地收购储备项目	东至沈吉线铁路西侧，南至七间房村，西至玻璃河东侧，北至金亚路

### 二、应付本息情况

磐石市土地储备中心土地收储项目本次拟融资金额 42,000.00 万元，假设专项债券利率按 7

月 13 日中债网公布的前 5 个工作日 5 年期记账式国债收益率算术平均值上浮 25% 测算，即

4.16%，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

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
东西官房场棚	2018 年	—	42,000.00		42,000.00		
	2019 年	42,000.00			42,000.00	1,747.20	1,747.20



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  
201808987

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	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
户区	2020 年	42,000.00			42,000.00	1,747.20	1,747.20
	2021 年	42,000.00			42,000.00	1,747.20	1,747.20
	2022 年	42,000.00			42,000.00	1,747.20	1,747.20
	2023 年	42,000.00		42,000.00		1,747.20	43,747.20
	合计	—	42,000.00	42,000.00	—	8,736.00	50,736.00

### 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偿还；
- 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

我们在中国土地市场网（<http://www.landchina.com/>）查询磐石市国土资源局国有土地权招拍挂出让成交公示信息，选择项目地块周边近两年多土地出让价格，计算得出平均单价。

磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 1）土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元 /万平方米)
振兴大街以东、老环卫处以西	0.2175	住宅	304.9346	1,376.10
福安路以东、永盛路南、原四中和特殊教育学校	2.0270	住宅	2,736.9662	



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  
201808987

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

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
客运站西侧、阜康大路北侧	0.0703	商业	141.8678	2,750.52
磐石大街西侧、金仓路南侧	0.3886	商业	1,354.0244	

磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 2）土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
客运站西侧、阜康大路北侧	0.0703	商业	141.8678	2,750.52
磐石大街西侧、金仓路南侧	0.3886	商业	1354.0244	

磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 3）土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
铁路以西、站前广场以北	0.5261	住宅	557.1476	1,114.78
铁路以西、站前广场小区一期以南	0.6255	住宅	582.3118	
河南市场南侧	0.3092	住宅	418.7776	
磐石大街西侧、金仓路南侧	0.3886	商业	1,354.0244	2,298.68
金泰路南侧、建设大街东侧	0.4089	商业	455.0984	

磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 4）土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
安泰路与西达街交汇	4.4405	工业	879.0984	191.57
明城经济开发区西环路西、华信北、奥贝球铁南	12.6917	工业	2,232.4417	
金泰路南、西宁大街东	12.0813	工业	2,426.4361	

吉林明城开发区 2018 年土地收购储备项目土地出让单价预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总价(万元)	预测简单平均单价(万元/万平方米)
磐石市明城镇开发区	0.6283	工业	111.3759	175.55
吉林明城经济开发区	7.7806	工业	1,376.3343	
吉林明城经济开发区	9.4312	工业	1,626.9045	

## 2. 可出让面积预测依据

根据项目可行性研究报告和相关规划文件，债券存续期内可用于磐石市土地储备中心项目资金



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  
201808987

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](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

平衡的土地共计 2,294,700.00 平方米。

### 3. 预计土地出让收入扣减项的依据

(1) 农业土地开发资金：依据财政部和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，收取标准为土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准（磐石市土地属于第十一等土地，土地出让平均收益标准为 35 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）\*80%；

(2) 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%；

(3) 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%；

(4) 保障性安居工程资金：依据财政部、城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综[2011]41 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%；

(5) 国有土地收益基金：依据吉林省财政厅、吉林省国土资源厅、中国人民银行长春中心支行《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），收取标准为土地净收益\*5%；

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设磐石市土地储备中心磐石市 2018 年土地收购储备项目和吉林明城土地收购储备项目



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  
201808987

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

拟出让的土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价取该地块周边近两年土地出让价格的平均单价，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 87,436.53 万元，具体如下：

单位：万平方米、万元、万元/万平方米

项目名称	预计出让面积	预计出让单价	预计出让土地收入	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	教育基金	农田水利建设基金	保障性安居工程资金	国有土地收益基金	合计	
磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 1）	16.59	详见备注 1	25,110.95	69.678	1,674.98	1,674.98	1,674.98	800.93	5,895.55	19,215.40
磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 2）	9.57	2,750.52	26,322.43	40.194	1,894.97	1,894.97	1,894.97	904.28	6,629.38	19,693.05
磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 3）	16.82	详见备注 2	21,887.63	70.644	259.46	259.46	259.46	126.92	975.944	20,911.69
磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 4）	121.49	191.57	23,273.84	510.258	1,445.48	1,445.48	1,445.48	712.62	5,559.32	17,714.52
吉林明城土地收购储备项目	65.00	175.55	11,410.97	273	351.85	351.85	351.85	180.55	1,509.10	9,901.87
合计	229.47		108,005.82	963.774	5,626.74	5,626.74	5,626.74	2,725.30	20,569.29	87,436.53

备注 1：依据可研报告和规划情况，磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 1）可供出让土地 165,900.00 平方米，其中住宅用地 149,300.00 平方米，单价 1,376.10 元/平方米；商业用地 16,600.00 平方米，单价 2,750.52 元/平方米；

备注 2：依据可研报告和规划情况，磐石市 2018 年土地收购储备项目（地块 3）可供出让土地 168,100.00 平方米，其中住宅用地 151,300.00 平方米，单价 1,114.78 元/平方米；商业用地 16,800.00 平方米，单价 2,298.68 元/平方米；

#### 四、土地收储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 2,294,700.00 平方米，项目总投资 53,500.00 万元，项目预计发行债券 42,000.00 万元。用于收益与融资自求平衡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周边近两年多的平均地价，预计的土地出让收入为 108,005.82 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为 2.13；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 87,436.53 万元，土地储备专项债券对



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  
201808987

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

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 1.72，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	预计出让土地收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	2018 年本次申请发行债券金额	2018 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
磐石市 2018 年土地收购储备项目(地块 1)	9,092.45	25,110.95	19,215.40	6,963.58	1,448.42	2.99	2.28
磐石市 2018 年土地收购储备项目(地块 2)	8,236.86	26,322.43	19,693.05	6,308.32	1,312.13	3.45	2.58
磐石市 2018 年土地收购储备项目(地块 3)	19,349.30	21,887.63	20,911.69	14,818.94	3,082.34	1.22	1.17
磐石市 2018 年土地收购储备项目(地块 4)	9,021.39	23,273.84	17,714.52	6,909.16	1,437.11	2.79	2.12
吉林明城土地收购储备项目	7,800.00	11,410.97	9,901.87	7,000.00	1,456.00	1.35	1.17
合计	53,500.00	108,005.82	87,436.53	42,000.00	8,736.00	2.13	1.72

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



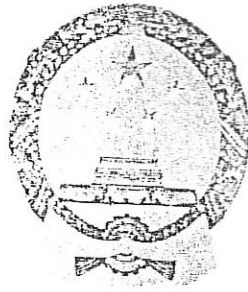
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年九月六日



# 营 业 执 照

注册号 220108000029704

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

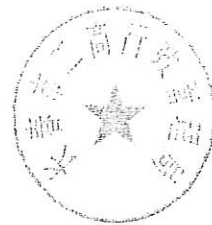
成 立 日 期 2013年05月20日

营 业 期 限 2013年05月20日 至 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 3 月 2 日

证书序号 504138

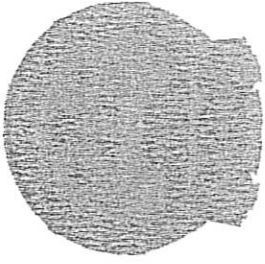
## 说明

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

二〇一三年十一月 四日

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：立信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

负责人：白秀敏


办公场所：长春市经济技术开发区海口路6-2号


分所编号：110101412201

批准设立文号：吉财审世复【2013】28号

批准设立日期：2013-05-27

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





姓名	王柯奇
Full name	Wang Heqi
性别	男
Sex	Male
出生日期	1970-09-12
Date of Birth	1970-09-12
工作单位	中基会计师事务所吉林分所
Working unit	Zhongji CPAs Jilin Branch
身份证号码	220102197009122815
Identity card No.	220102197009122815

证书编号: 110000152619  
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: 二〇〇四年十月十八日  
Date of Issuance

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.

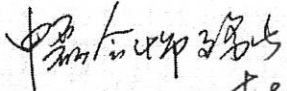
吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
2017年度任职资格检查合格

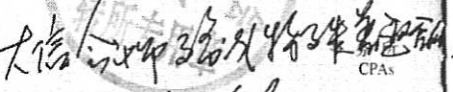
吉林省注册会计师协会  
2016年度任职资格检查合格

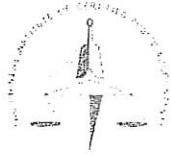
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

  
 事务所 CPAs  
 吉林分所  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2013年5月28日  
 2013年5月28日

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  
 2013年5月28日  
 2013年5月28日



姓名: 姜明  
 性别: 女  
 出生日期: 1971-07-09  
 工作单位: 中厦会计师事务所吉林分所  
 身份证号: 220104197107092936

证书编号: 220100280344  
 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: 一九九六年五月十日  
 Date of Issuance

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  
 2018年度任职资格检查合格

年 月 日  
 吉林省注册会计师协会  
 2017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

中厦会计师事务所吉林分所 业务部  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPA  
 2013年6月24日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPA  
 2013年6月24日