

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

财务专项评价报告

大信吉专审字[2018]第 00113 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  
201809227

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）四平市土地储备项目 财务专项评价报告

大信吉专审字[2018]第 00113 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）四平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，本次评价的四平地区土地储备中心 18 个项目（其中四平市土地储备中心 6 个项目，拟发行专项债券 120,000.00 万元；梨树县土地储备中心 1 个项目，拟发行专项债券 10,000.00 万元，公主岭市土地储备中心 11 个项目，拟发行专项债券 53,000.00 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  
201809227

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

## 四平市本级土地储备中心土地储备项目情况

### 一、基本情况

2018年四平市土地储备中心土地储备项目共计6个，拟发行债券总额为120,000.00万元，拟出让土地面积共计109.2968万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
四平市土地收购储备交易中心	X-44 地块	东至接触大街，南至吉林省君汇能源集团有限公司，西至四平市三达科技有限公司，北至开发区大路
四平市土地收购储备交易中心	X-45 地块	东至世纪西街，南至上东一号小区二期，西至接触大街，北至开发区大路
四平市土地收购储备交易中心	26#-7 地块	东至南一经街，南至东丰路，西至铁路用地，北至六孔桥路。邻近粟旺馨嘉园一期小区
四平市土地收购储备交易中心	9#-7 地块	东至南七经街，南至海银学校，西至南一经街，北至南四纬路
四平市土地收购储备交易中心	四平晨兴涤纶商业综合体地块	东至九州第五郡小区，南至纺织路，西至海丰大街，北至金工技校
四平市土地收购储备交易中心	专业汽车产业园地块	东至环城公路，南至铁路，西至长平高速公路，北至上海路

### 二、应付本息情况

四平市土地储备中心土地储备项目本次拟融资金额120,000.00万元，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

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		120,000.00		120,000.00		
2019	120,000.00			120,000.00	4,992.00	4,992.00
2020	120,000.00			120,000.00	4,992.00	4,992.00



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  
201809227

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
2021	120,000.00			120,000.00	4,992.00	4,992.00
2022	120,000.00			120,000.00	4,992.00	4,992.00
2023	120,000.00		120,000.00		4,992.00	124,992.00
合计			120,000.00		24,960.00	144,960.00

### 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) X-44#地块、X-45 地块、26#-7 地块、9#-7 地块和四平晨兴涤纶商业综合体地块等 5 个地块单价预测：

2018 年 5 月 14 日四平市人民政府公开发布《关于调整四平市城区基准地价期日修正系数的通知》（四政发〔2018〕7 号），就有关事项通知如下：

（一）、此次期日修正系数调整是市政府加强土地资产管理，调控土地市场价格，规范土地交易行为的基础参数，也是制定有关土地政策、进行宗地地价评估的主要依据。

（二）、本轮基准地价期日修正系数调整只包括商服用地、住宅用地基准地价和政府纯



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  
201809227

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

收益；对现行工业用地价格不作调整，对商服、住宅、工业用地级别范围不作调整。

（三）、本次基准地价期日修正系数调整以现行基准地价评估时点 2015 年 10 月 8 日为基期，测算时点为 2018 年 4 月 18 日。

#### 调整后商服用地基准地价

土地级别	基准地价（元/平方米）
1	6755
2	4976
3	3968
4	3078
5	2035

#### 调整后住宅用地基准地价

土地级别	基准地价（元/平方米）
1	3626
2	3015
3	2318
4	1909

四平市城区基准地价期日修正系数调整自公布之日起施行，X-44#地块、X-45 地块、26#-7 地块和 9#-7 地块等 4 个地块是商服用地、住宅用地，该文件发布后没有商服用地、住宅用地相似地块出让案例，因此，上述 4 个地块选用以基准地价通过容积率修正系数，及拟出让年限修正指数后的金额确定为预计土地出让单价。

经过基准地价修正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）
X-44#地块	3,159.44
X-45 地块	3,159.44
26#-7 地块	3,277.44
9#-7 地块	4,389.50



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  
201809227

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

四平晨兴涤纶商业综合体地块	5,023.00
---------------	----------

## (2) 专业汽车产业园地块单价预测

查询四平市国土资源局土地交易中心土地出让信息，选取专业汽车产业园周边近一年土地出让价格，计算得出平均单价，并考虑拟出让年限修正指数后的金额作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

专业汽车产业园地块一价格预测表

位置	占地面积 (万平方米)	土地性质	总地价 (万元)	平均单价 (元/平方米)	拟出让年限 修正指数	预测土地单价 (元/平方米)
南宁路以南、看守所以西	0.6617	工业用地	220	334.50	$(1+6.5\%)^3$	404.06
吉林四平新型工业化经济开发区十家堡内，规划兴旺大街北侧，现状吉林省新天龙实业股份有限公司东侧	2.4199	工业用地	798			
开运街东侧、立白厂区南侧	1.3316	工业用地	440			
虹桥街东侧，文畅路南侧	0.6403	工业用地	221			

### 2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2018 年吉林省四平市土地收购储备方案确认，债券存续期内可用于四平市土地储备中心项目资金平衡的土地共计 109.2968 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（四平市为 53 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%；



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  
201809227

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

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）\*20%；

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）\*20%。

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设四平市土地储备中心X-44地块等6个项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易。X-44#地块、X-45地块、26#-7地块、9#-7地块和四平晨兴涤纶商业综合体地块等5个地块出让单价以基准地价通过容积率修正系数及拟出让年限修正指数后的金额确定；专业汽车产业园地块接近一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229,085.13万元。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	廉租住房保障建设资金	国有土地收益基金	合计	
X-44 地块	16.6129	3,159.44	52,487.46	132.07	1,154.72	1,154.72	1,821.14	2,309.45	6,572.10	45,915.36
X-45 地块	7.4059	3,159.44	23,398.50	58.88	514.77	514.77	811.85	1,029.53	2,929.80	20,468.70
26#-7 地块	31.0979	3,277.44	101,921.39	247.23	2,340.35	2,340.35	3,695.11	4,680.69	13,303.73	88,617.66
9#-7 地块	11.4118	4,389.50	50,092.10	90.72	1,102.03	1,102.03	1,745.10	2,204.05	6,243.93	43,848.17
四平晨兴涤纶商业综合体地块	4.0650	5,023.00	20,418.50	32.32	521.87	521.87	828.52	1,043.73	2,948.30	17,470.20
专业汽车产业园地块	38.7033	404.06	15,638.46	307.69	469.15	469.15	689.11	938.31	2,873.41	12,765.04



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  
201809227

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	
合计	109.2968	—	263,956.41	868.91	6,102.89	6,102.89	9,590.83	12,205.76	34,871.27	229,085.13

#### 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6个项目计划拟出让土地面积共计109.2968万平方米，项目总投资150,328.00万元，项目预计发行专项债券融资120,000万元。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、项目地块基准地价进行修正及地块周边近一年的平均地价。预计的土地出让收入为263,956.41万元，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1.82；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为229,085.13万元，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1.58，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	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
X-44 地块	16,206.00	52,487.46	45,915.36	14,560.00	3,028.50	2.98	2.61
X-45 地块	7,676.00	23,398.50	20,468.70	6,777.00	1,409.60	2.86	2.50
26#-7 地块	58,127.00	101,921.39	88,617.66	48,363.00	10,059.50	1.74	1.52
9#-7 地块	39,012.00	50,092.10	43,848.17	30,700.00	6,385.60	1.35	1.18
四平晨兴涤纶商业综合体地块	11,895.00	20,418.50	17,470.20	10,000.00	2,080.00	1.69	1.45
专业汽车产业园地块	17,412.00	15,638.46	12,765.04	9,600.00	1,996.80	1.35	1.10
合计	150,328.00	263,956.41	229,085.13	120,000.00	24,960.00	1.82	1.58



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  
201809227

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.jilicpa.org.cn 查询

## 梨树县土地储备中心土地储备项目情况

### 一、基本情况

2018 年梨树县土地储备中心土地储备项目共计 1 个，拟发行债券总额为 10,000.00 万元，拟出让土地面积共计 104.0601 万平方米。考虑到梨树县土地占补平衡、供地指标等因素，分近期和远期于 2020-2028 年进行出让，近期于债券存续期间 2020-2023 年，出让 1 号地块、2 号地块及 B-02 地块，出让面积 54.5888 万平方米；远期于债券存续期后 2024-2028 年，出让 B-01 及 B-02 地块，出让面积 49.4713 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
梨树县土地收购储备中心	梨树县梨树镇土地收储建设项目	南至康泰大街、西至消防路、东至四梨大街、北至前进大街；南至迎宾街、西至消防路、东至四梨大街、北至康泰大街；南至南环路、西至牙四公路、东至光华路、北至前进大街

### 二、应付本息情况

梨树县土地储备中心土地储备项目本次拟融资金额 10,000.00 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

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		10,000.00		10,000.00		
2019	10,000.00			10,000.00	416.00	416.00
2020	10,000.00			10,000.00	416.00	416.00
2021	10,000.00			10,000.00	416.00	416.00
2022	10,000.00			10,000.00	416.00	416.00



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  
201809227

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

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
2023	10,000.00		10,000.00		416.00	10,416.00
合计		10,000.00	10,000.00		2,080.00	12,080.00

### 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

2016年11月14日梨树县人民政府发布了《关于公布实施梨树县新一轮城镇基准地价等土地价格的通知》（梨政发[2016]37号），文件公布的基准地价中心城区商服用地4个级别、住宅用地3个级别，本次调整土地基准地价自2016年10月1日开始执行。由于本次拟收储地块地处县城，考虑到未来土地市场情况，土地出让单价保守采用文件确定的基准地价，不予上浮。

根据梨树县建制镇基准地价，结合拟征收土地的区域位置等因素，综合确定土地出让价格为：居住用地756元/m<sup>2</sup>，商业用地618元/m<sup>2</sup>。作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

根据《关于公布实施梨树县新一轮城镇基准地价等土地价格的通知》（梨政发[2016]37号），调整后的商服用地和住宅用地土地单价如下：



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  
201809227

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

#### 调整后商服用地基准地价

土地级别	基准地价（元/平方米）
1	1320
2	1008
3	780
4	618

#### 调整后住宅用地基准地价

土地级别	基准地价（元/平方米）
1	983
2	756
3	485

### 2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和梨树县梨树镇土地收储建设项目实施方案确认，依据《梨树县城总体规划》、《梨树县土地利用总体规划》、近期建设规划，2018-2019 年土地收储总量为 149.77 万平方米，考虑到梨树县土地占补平衡、供地指标等因素，分近期和远期于 2020-2028 年进行出让，近期于债券存续期间 2020-2023 年，拟出让 B-02 地块、1 号地块及 2 号地块，出让面积 54.5888 万平方米；远期于债券存续期后 2024-2028 年出让 B-01 地块及 B-03 地块，出让面积 49.4713 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（梨树县为 30 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。省级与市县级按照 2:8 比例分成；

教育资金：关于转发《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》的通知（吉财非税[2011]623 号），收取标准：（国有土地收益基金+土地出让收入-土地开发成本）\*10%。省级与市县级按照 2:8 比例分成；



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  
201809227

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

农田水利建设资金：关于转发《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》的通知（吉财非税[2011]624号），收取标准：（国有土地收益基金+土地出让收入-土地开发成本）\*10%。中央、省级与市县级按照 2:2:6 比例分成；

廉租住房建设资金：《中共吉林省委吉林省人民政府关于实施富民工程的若干意见》（吉发[2010]21号）、《关于印发〈吉林省廉租住房配建实施办法〉的通知》（吉建保[2010]22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-教育资金-农田水利建设资金-国有土地收益基金）\*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：（土地出让收益-土地开发成本）\*10%。

土地开发成本由梨树县土地储备中心提供。

### （三）预计出让土地产生的现金流入

假设梨树县土地储备中心梨树县梨树镇土地收储建设项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价按 2016 年 11 月 14 日梨树县人民政府发布的《关于公布实施梨树县新一轮城镇基准地价等土地价格的通知》（梨政发[2016]37号）文件确定的基准地价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 28,876.58 万元。具体如下：

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

项目名称	预计债券存续期间出让面积	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	
梨树县梨树镇土地收储建设项目	54.5888	668.47	36,491.12	432.82	1,753.31	1,753.31	2,081.17	1,593.92	7,614.53	28,876.58

### 四、土地储备项目收益与融资平衡情况

此次债券发行对应梨树县梨树镇土地收储建设项目可出让土地面积共计 104.0601 万平方米，用于收益与融资自求平衡储备地块 54.5888 万平方米预计于债券存续期内（2020-2023 年）完成出让，剩余可出让面积 49.4713 万平方米预计于债券存续期后 2024-2028 年完成出让。项目总投资 32418.06 万元，项目预计发行专项债券融资 10000 万元。预计的土地出让收入为 36,491.12



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  
201809227

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，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 3.02；  
预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 28,876.58 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 2.39，可以实现项目收益与融资自求平衡。

单位：万元

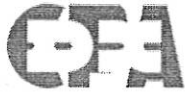
项目名称	项目总投资	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	预计用于项目资金平衡的土地出让收益	2018 年本次申请发行债券金额	2018 年本次申请发行债券利息	土地出让收入对专项债券本息的总体覆盖倍数	土地出让收益对专项债券本息的总体覆盖倍数
梨树县梨树镇土地收储建设项目	32,418.06	36,491.12	28,876.58	10,000.00	2,080.00	3.02	2.39

## 公主岭市土地储备中心土地储备项目情况

### 一、基本情况

2018 年公主岭市土地储备中心土地储备项目共计 11 个，拟发行债券总额为 53,000.00 万元，拟出让土地面积共计 184.25 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
公主岭市土地储备中心	大岭物流园区富民大街南侧土地储备项目	东至乙十七路，南至三合村居民区，西至乙十六路，北至富民大街
公主岭市土地储备中心	新一中南土地储备项目	公主岭市南崴子河北村，南至公主岭市南崴子河北村，西至规划岭西八路，北至国文大街
公主岭市土地储备中心	新一中西南土地储备项目	东至公主岭市南崴子镇河北村，南至公主岭市南崴子镇河北村，西至规划岭西八路，北至公主岭市南崴子镇河北村
公主岭市土地储备中心	华生综合体南土地储备项目	东至规划丙七街，南至向前村耕地，西至怀德大路，北至金融街
公主岭市土地储备中心	公主岭市经开区铁南村土地储备项目	东至公主岭经开区郜家村，南至公主岭经开区郜家村，西至公主岭市和平纸厂，北至规划道路



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  
201809227

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

项目实施方	项目名称	四至范围
公主岭市土地储备中心	公主岭市金融街南地块	东至丙七路，南至丙四街，西至岭西六路，北至金融街
公主岭市土地储备中心	公主岭市范家屯镇十家子村地块	东至科技十路，南至文化二街，西至科技四路，北至滨河三路
公主岭市土地储备中心	公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目	东至搅拌站，南至铁路线，西至农田，北至 102 线国道
公主岭市土地储备中心	韵达吉林快递电商总部基地项目	东至规划爱国七路，南至规划创新七街，西至东胜路，北至空地
公主岭市土地储备中心	易商红木大岭汽车物流园（一期）	东至乙七路，南至甲四路，西至乙六路，北至富民大街
公主岭市土地储备中心	吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程	东至滨河路，北、南、西均为郜家村

## 二、应付本息情况

公主岭市土地储备中心土地储备项目本次拟融资金额 53,000.00 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：

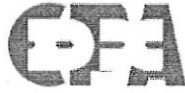
单位：万元

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		53,000.00		53,000.00		
2019	53,000.00			53,000.00	2,204.80	2,204.80
2020	53,000.00			53,000.00	2,204.80	2,204.80
2021	53,000.00			53,000.00	2,204.80	2,204.80
2022	53,000.00			53,000.00	2,204.80	2,204.80
2023	53,000.00		53,000.00		2,204.80	55,204.80
合计		53,000.00	53,000.00		11,024.00	64,024.00

## 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；



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  
201809227

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、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

以亿诚建设项目管理有限公司编制的《公主岭市土地储备项目可行性研究报告》预测的预计可实现土地出让收入为依据计算土地出让单价。

### 2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和公主岭市国土资源局2018年土地储备计划及2018年吉林省土地储备专项债券方案确认，债券存续期内可用于公主岭市土地储备中心项目资金平衡的土地共计184.25万平方米。

### 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》和《关于印发农业土地开发出让金使用管理办法》的通知》（吉财综【2004】1285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（公主岭为41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%；



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  
201809227

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

廉租住房保障资金：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%；

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

假设公主岭市土地储备中心大岭物流园区富民大街南侧项目等 11 个项目的拟出让土地，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为 129,825.52 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	廉租住房保障资金	国有土地收益金	合计	
大岭物流园区富民大街南侧项目	30.41	624.01	18,976.00	187.02	428.60	428.60	428.60	428.60	1,901.41	17,074.59
新一中南土地储备项目	10.98	968.85	10,638.00	67.53	412.25	412.25	412.25	412.25	1,716.52	8,921.48
新一中西南土地储备项目	11.87	969.17	11,504.00	73.00	445.80	445.80	445.80	445.80	1,856.20	9,647.80
华生综合体南土地储备项目	6.13	1,457.59	8,935.00	37.70	348.13	348.13	348.13	348.13	1,430.22	7,504.78
公主岭市经开区铁南村土地项目	4.73	865.54	4,094.00	29.09	158.29	158.29	158.29	158.29	662.25	3,431.75
公主岭市金融街南地块	10.27	1,457.25	14,966.00	63.16	583.08	583.08	583.08	583.08	2,395.50	12,570.50
公主岭市范家屯镇十家子村地块	22.49	1,178.79	26,511.00	138.31	1,030.27	1,030.27	1,030.27	1,030.27	4,259.39	22,251.61
公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目	43.07	421.04	18,134.00	264.88	687.71	687.71	687.71	687.71	3,015.73	15,118.27



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  
201809227

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	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	廉租住房保障资金	国有土地收益金	合计	
韵达吉林快递电商总部基地项目	20.38	1,178.70	24,022.00	125.34	1,233.57	1,233.57	1,233.57	1,233.57	5,059.60	18,962.40
易商红木大岭汽车物流园（一期）	14.78	623.82	9,220.00	90.90	354.01	354.01	354.01	354.01	1,506.94	7,713.06
吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程	9.14	865.32	7,909.00	56.21	305.88	305.88	305.88	305.88	1,279.73	6,629.27
合计	184.25	—	154,909.00	1,133.14	5,987.59	5,987.59	5,987.59	5,987.59	25,083.48	129,825.51

#### 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 11 个项目计划拟出让土地面积共计 184.25 万平方米，项目总投资 93,900.00 万元，项目预计发行专项债券融资 53,000.00 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，预计的土地出让收入为 154,909.00 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 2.42；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 129,825.52 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 2.03，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	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
大岭物流园区富民大街南侧项目	14,503.00	18,976.00	17,074.59	12,000.00	2,496.00	1.31	1.18
新一中南土地储备项目	6,448.00	10,638.00	8,921.48	4,519.00	939.95	1.95	1.63
新一中西南土地储备项目	6,973.00	11,504.00	9,647.80	6,000.00	1,248.00	1.59	1.33
华生综合体南土地储备项目	5,416.00	8,935.00	7,504.78	3,018.00	627.74	2.45	2.06



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  
201809227

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	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	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
公主岭市经开区铁南村土地项目	2,482.00	4,094.00	3,431.75	1,230.00	255.84	2.76	2.31
公主岭市金融街南地块	9,072.00	14,966.00	12,570.50	4,092.00	851.14	3.03	2.54
公主岭市范家屯镇十家子村地块	16,070.00	26,511.00	22,251.61	7,184.00	1,494.27	3.05	2.56
公主岭市鸿丰物流有限公司物流园建设项目	10,992.00	18,134.00	15,118.27	6,088.00	1,266.30	2.47	2.06
韵达吉林快递电商总部基地项目	11,561.00	24,022.00	18,962.40	3,839.00	798.51	5.18	4.09
易商红木大岭汽车物流园（一期）	5,589.00	9,220.00	7,713.06	2,630.00	547.04	2.90	2.43
吉林省一汽富晟物流有限公司汽车配件仓储物流二期工程	4,794.00	7,909.00	6,629.27	2,400.00	499.21	2.73	2.29
合计	93,900.00	154,909.00	129,825.51	53,000.00	11,024.00	2.42	2.03

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：



二〇一八年九月十三日



# 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;

自即时信息产生之日起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

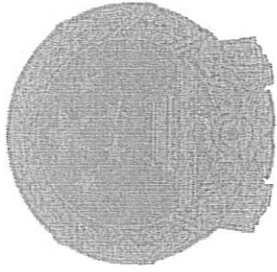
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年 七月 五日

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: 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



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

姓名: 王柯奇  
Full name: 王柯奇  
性别: 男  
Sex: 男  
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: 中基会计师事务所吉林分所  
身份证号码: 220102197009122815  
Identity card No.: 220102197009122815

证书编号: 110000152619  
No. of Certificate: 110000152619

批准注册会计师协会: 吉林省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 二〇〇四年十月十八日  
Date of Issuance: 二〇〇四年十月十八日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 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


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

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



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



姓 名 高绍新  
Full name

性 别 男  
Sex

出生日期 1970-04-18  
Date of birth

工作单位 吉林长兴会计师事务所有限责任公司  
Working unit

身份证号码 220103700418373  
Identity card No.

证书编号: 110000152628  
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 月 十八 日  
Date of Issuance 2004 年 月 十八 日

4

### 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

日  
/  
/

9

### 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

2013 年 6 月 24 日  
/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

2013 年 6 月 24 日  
/y /m /d

日  
/  
/

11