

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）松原市土地储备项目

财务专项评价报告

大信吉专审字[2018]第 00114 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
201809228

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

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)松原市土地储备项目 财务专项评价报告

大信吉专审字[2018]第00114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)松原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,本次评价的松原地区土地储备中心13个项目(其中松原市土地储备中心8个项目,拟发行专项债券50,000.00万元;扶余市土地储备中心5个项目,拟发行专项债券15,000.00万元),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。

松原市土地储备中心土地储备项目情况

一、基本情况



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
201809228

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 年松原市土地收购储备中心土地储备项目共计 8 个，拟发行债券总额为 50,000.00 万元，拟出让土地面积共计 43.89 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2017-120#地块（天河金都）	东至用地边界、西至用地边界、南至滨江大道、北至用地边界
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2017-162#地块（二桥西）	东至伯都讷大街、西至用地边界、北至扶余大路、南至滨江大道
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2017-171#地块（金鼎小区）	东至康宁街、西至用地边界、南至长白铁路、北至建华路
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2018-19#地块（小四川）	溪浪河大街东侧、学府街西、和平路南侧、南至油田十一中
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2018-39#地块（富江苑一期北）	东为用地边界、西为建设街、北为用地边界、南为用地边界
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2018-59#地块（五洋北）	东至用地边界、西至用地边界、南至滨江大道、北至用地边界
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2018-60#地块（东高速口）	东为用地边界、西为用地边界、南为用地边界、北为扶余大路
松原市土地收购储备中心	松原市城区 2018-61#地块（伯都讷大街）	东至伯都讷大街、西至规划 24 米支路、南至环境路、北至和平北路

二、应付本息情况

松原市土地储备中心土地储备项目本次拟融资金额 50,000.00 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		50,000.00				
2019	50,000.00			50,000.00	2,080.00	2,080.00



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
201809228

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
2020	50,000.00			50,000.00	2,080.00	2,080.00
2021	50,000.00			50,000.00	2,080.00	2,080.00
2022	50,000.00			50,000.00	2,080.00	2,080.00
2023	50,000.00		50,000.00		2,080.00	52,080.00
合计		50,000.00	50,000.00		10,400.00	60,400.00

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

查询松原市国土资源局土地交易中心土地出让信息，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。

松原市城区 2017-120#地块（天河金都）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)
东至规划12街、南至用地边界、西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

松原市城区 2017-162#地块（天河金都）一价格预测



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
201809228

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

通过查询松原市国土资源局土地交易中心今两年土地出让信息，一类地无可比土地成交案例，因此根据松原市政府下发的基础地价预计出让单价 2,101.00 万元/万平方米。

松原市城区 2017-171#地块（金鼎小区）一价格预测

通过查询松原市国土资源局土地交易中心今两年土地出让信息，一类地无可比土地成交案例，因此根据松原市政府下发的基础地价预计出让单价 2,101.00 万元/万平方米。

松原市城区 2018-19#地块（小四川）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)
东至规划 12 街、南至用地边界、 西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

松原市城区 2018-39#地块（富江苑一期北）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)
东至规划 12 街、南至用地边界、 西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

松原市城区 2018-59#地块（五洋北）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)
东至规划 12 街、南至用地边界、 西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

松原市城区 2018-60#地块（东高速口）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)
东至规划 12 街、南至用地边界、 西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

松原市城区 2018-61#地块（伯都讷大街）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)
东至规划 12 街、南至用地边界、 西至中山大街、北至用地边界	12.84	商业、住宅	24,455.39	1,904.63

2、可出让面积预测依据



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
201809228

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

根据项目可研报告和 2018 年松原市政府土地储备专项债券（一期）松原市本级土地储备项目情况方案确认，债券存续期内可用于松原市本级土地储备中心项目资金平衡的土地共计 43.89 万平方米（项目可研）。

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：（土地出让收入—土地开发成本）*15%。

教育资金：《关于从土地出让金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：《关于从土地出让金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：（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：《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

假设松原市土地储备中心等 8 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 76,687.10 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	合计	
松原市城区 2017-120#地块	7.47	1,904.63	14,227.59	324.81	184.06	184.06	184.06	876.99	13,350.60
松原市城区 2017-162#地块	9.25	2,101.00	19,434.25	619.21	350.89	350.89	350.89	1,671.88	17,762.37
松原市城区 2017-171#地块	1.79	2,101.00	3,760.79	42.19	23.91	23.91	23.91	113.92	3,646.87
松原市城区 2018-19#地块	8.01	1,904.63	15,256.09	1,144.21	648.38	648.38	648.38	3,089.35	12,166.74
松原市城区 2018-39#地块	4.20	1,904.63	7,999.45	213.98	121.26	121.26	121.26	577.76	7,421.69
松原市城区 2018-59#地块	8.52	1,904.63	16,227.45	313.40	177.59	177.59	177.59	846.17	15,381.28
松原市城区 2018-60#地块	2.81	1,904.63	5,352.01	460.00	260.66	260.66	260.66	1,241.98	4,110.03
松原市城区 2018-61#地块	1.84	1,904.63	3,504.52	243.33	137.89	137.89	137.89	657.00	2,847.52



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
201809228

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	国有土地收益基金	合计	
合计	43.89		85,762.15	3,361.13	1,904.64	1,904.64	1,904.64	9,075.05	76,687.10

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 8 个项目计划拟出让土地面积共计 43.89 万平方米，项目总投资 63,354.65 万元，项目预计发行专项债券融资 50,000.00 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 85,762.15 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 1.42；预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 76,687.10 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 1.27，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
松原市城区 2017-120#地块（天河金都）	12,062.17	14,227.59	13,350.60	9,000.00	1,872.00	1.31	1.23
松原市城区 2017-162#地块（二桥西）	15,306.19	19,434.25	17,762.37	11,500.00	2,392.00	1.4	1.28
松原市城区 2017-171#地块（金鼎小区）	3,479.55	3,760.79	3,646.87	2,500.00	520.00	1.25	1.21
松原市城区 2018-19#地块（小四川）	7,628.04	15,256.09	12,166.74	7,000.00	1,456.00	1.8	1.44
松原市城区 2018-39#地块（富江苑一期北）	6,572.90	7,999.45	7,421.69	5,500.00	1,144.00	1.2	1.12
松原市城区 2018-59#地块（五洋北）	14,138.10	16,227.45	15,381.28	10,500.00	2,184.00	1.28	1.21
松原市城区 2018-60#地块（东高速口）	2,285.37	5,352.01	4,110.03	2,200.00	457.60	2.01	1.55



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
201809228

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	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
松原市城区 2018-61#地块（伯都讷大街）	1,882.33	3,504.52	2,847.52	1,800.00	374.40	1.61	1.31
合计	63,354.65	85,762.15	76,687.10	50,000.00	10,400.00	1.42	1.27

扶余市土地储备中心土地储备项目情况

一、基本情况

2018 年扶余市土地储备中心土地储备项目共计 5 个，拟发行债券总额为 15,000.00 万元，拟出让土地面积共计 28.53 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围	项目概况
扶余市土地收购储备中心	扶余市乡镇土地储备项目（地块一）	东至育才街、南至南环路、西至奋进路、北至民安路	总面积为 6.63 万平方米，规划用途为商住
扶余市土地收购储备中心	扶余市乡镇土地储备项目（地块二）	东至丙十四街、南至耕地、西至新客运站、北至南环路	总面积为 3.3 万平方米，规划用途为商住
扶余市土地收购储备中心	扶余市乡镇土地储备项目（地块三）	东至扶余大街、南至丙二路、西至耕地、北至丙一路	总面积为 10 万平方米，规划用途为商住
扶余市土地收购储备中心	扶余市乡镇土地储备项目（地块四）	东至育才街、南至惠民路、西至经纬街、北至经纬街	总面积为 4.6 万平方米，规划用途为商住
扶余市土地收购储备中心	扶余市乡镇土地储备项目（地块五）	东至清真寺、南至南环路	总面积为 4 万平方米，规划用途为商住

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 15,000.00 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		15,000.00		15,000.00		



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
201809228

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
2019	15,000.00			15,000.00	624.00	624.00
2020	15,000.00			15,000.00	624.00	624.00
2021	15,000.00			15,000.00	624.00	624.00
2022	15,000.00			15,000.00	624.00	624.00
2023	15,000.00		15,000.00		624.00	15,624.00
合计		15,000.00	15,000.00		3,120.00	18,120.00

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

查询扶余市土地收购储备中心土地出让信息，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。



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
201809228

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

扶余市乡镇土地储备项目（地块一、地块二、地块五）——价格预测表

位置	占地面积 (平方米)	土地性质	总地价 (万元)	简单平均地价 (万元/万平方米)
扶余市经纬街东，职教中心路南	4.35	商业/住宅	3,785.93	893.90
扶余市扶余大街西，民安路南	4.93	商业/住宅	4,509.39	

扶余市乡镇土地储备项目（地块三、地块四）——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)
扶余市丙二路北，智慧路南，育才街东	3.20	商业/住宅	3,076.44	960.00

2、可出让面积预测依据

根据 2018 年扶余市政府土地储备专项债券（一期）扶余市本级土地储备项目情况方案确认，债券续存期内可用于扶余市土地收购储备中心项目资金平衡的土地共计 28.53 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：财政部国土资源部《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《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，收取标准为：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）*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，收取标准为：（土地出让收入—土地开发成本—农业土地开发资金）*10%；

农田水利基金：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—土地开发成本—农业土地开发资金）*10%；

保障性安居工程资金：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，收取标准为：（土地出让收入—土地开发成本—农业土地开发资金）*10%；

国有土地收益资金：吉林省财政厅国土资源厅《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[2017]358 号，收取标准为：土地出让收入净收益*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
201809228

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

土地成本有扶余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

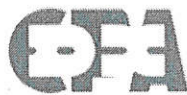
假设扶余市土地收购储备中心-乡镇土地储备项目等5个项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价按各地块周边近两年周边土地出让价格的平均单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为22,040.28万元。具体如下：

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					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	农田水利基金	保障性安居工程资金	国有土地收益资金		
地块一	6.63	893.90	5,926.56	19.89	226.25	226.25	226.25	226.25	924.89	5,001.67
地块二	3.30	893.90	2,949.87	9.90	131.35	131.35	131.35	131.35	535.30	2,414.57
地块三	10.00	960.00	9,600.00	30.00	405.50	405.50	405.50	405.5	1,652.00	7,948.00
地块四	4.60	960.00	4,416.00	13.80	186.72	186.72	186.72	186.72	760.68	3,655.32
地块五	4.00	893.90	3,575.60	12.00	135.72	135.72	135.72	135.72	554.88	3,020.72
合计	28.53		26,468.03	85.59	1,085.54	1,085.54	1,085.54	1,085.54	4,427.75	22,040.28

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5个项目计划拟出让土地面积共计28.53万平方米，项目总投资16,000.00万元，项目预计发行专项债券融资15,000.00万元。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26,468.03万元，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1.46，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为22,040.28万元，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1.22，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
201809228

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
地块一	3,664.00	5,926.56	5,001.67	3,464.00	720.50	1.42	1.20
地块二	1,636.00	2,949.87	2,414.57	1,436.00	298.70	1.70	1.39
地块三	5,500.00	9,600.00	7,948.00	5,300.00	1,102.40	1.50	1.24
地块四	2,700.00	4,416.00	3,655.31	2,500.00	520.00	1.46	1.21
地块五	2,500.00	3,575.60	3,020.72	2,300.00	478.40	1.29	1.09
合计	16,000.00	26,468.03	22,040.28	15,000.00	3,120.00	1.46	1.22

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：



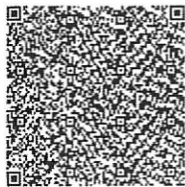
二〇一八年九月六日



营业执照

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

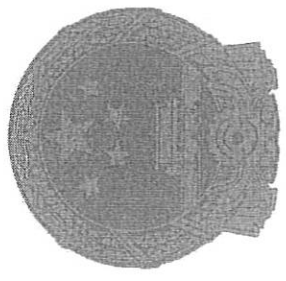
企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”（网址：www.ccgsl.gov.cn）进行年度报告；自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示

企业信用信息公示系统网址：<http://211.141.74.198:8081/aiccips>

JK201610283

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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



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



姓名	王柯奇
Exit name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970-09-12
Date of Birth	
工作单位	中磊会计师事务所吉林分所
Working unit	
身份证号码	220102197009122815
Identity card No.	

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

本证书检验合格, 继续有效 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

中磊会计师事务所
吉林分所
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

大信会计师事务所
吉林分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年5月28日



姓名 张野
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1982-09-10
 Date of birth
 工作单位 德州大正有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 22072319820910061X
 Identity card No

证书编号: 371500040048
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 11 月 11 日
 Date of Issuance

年度检验 2018年
 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.



2015年 3月 18日
 年 月 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



2018年 8月 23日
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred



2018年 9月 5日
 年 月 日