

---

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@daxincpa.com  
可登录 www.jlicpa.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.jilicpa.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列（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



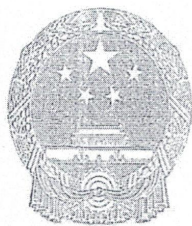
中国注册会计师：



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

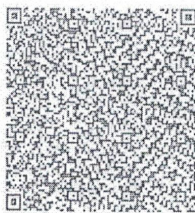
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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

证书序号: NO. 504138

### 说明

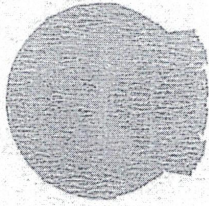
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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



## 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



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  
 Work 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

本证书有效期满后, 请于有效期满前30日内, 持本证书到吉林省注册会计师协会办理续期登记手续。  
 This certificate is valid for 5 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

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



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: 5091050202200986

证书编号: 220103020066  
 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: 2003 年 08 月 18 日

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



北京市注册会计师协会  
 2013年 6 月 7 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

吉林信诚会计师事务所  
 2013年 6 月 04 日

**2019年吉林省棚改专项债券（六期）  
2019年吉林省政府专项债券（十三期）**

**洮南市棚改项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02050号

本报告的防伪标识号为 201948600, 可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询

## 目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-19



## 2019 年吉林省棚改专项债券（六期） --2019 年吉林省政府专项债券（十三期） 洮南市棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02050 号

我们接受委托, 对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）洮南市棚改项目专项债券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。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造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的证据的审核, 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, 在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的洮南市棚改专项债券预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入及配套商业设施销售收入能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

### 1. 应付本息情况

2019 年吉林省洮南市棚改项目计划总融资金额 6.5 亿元, 本期拟通过专项债券融资金额 2 亿元, 专项债券利率暂按 4.20%进行测算, 期限 10 年, 每半年支付一次利息, 第 10 年偿还本金。2020 年拟通过发行专项债券融资拟通过发行专项债券融资 4.5 亿元, 期限 10 年, 预期融资利率为 4.20%, 每半年支付一次利息, 第 10 年偿还本金。

融资应还本付息情况如下:

(1) 本期专项债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019年		20,000.00		20,000.00	4.20%	350.00	350.00
2020年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2021年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2022年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2023年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029年	20,000.00		20,000.00		4.20%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

(2) 2020年拟发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019年							
2020年		45,000.00		45,000.00	4.20%	945.00	945.00
2021年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2022年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2023年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2024年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2025年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2026 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2029 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2030 年	45,000.00		45,000.00		4.20%	945.00	45,945.00
合计		45,000.00	45,000.00			18,900.00	63,900.00

## 2. 销售产生的现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业设施销售收入实现。

土地出让收入以经查询 2016 年以来洮南市类似地段或区域相关土地出让信息，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。配套商业设施收入以近期相同类型商业配套设施市场价格作为参考依据。

洮南市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7.3%和 5.9%，近几年平均增速为 6.93%，洮南市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7%，本次预测按照 2019 年预计增速计算土地价格的的增长，即增速 7%。

### (2) 土地出让产生的现金流入

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，分别以 2019 年洮南市预期 GDP 增速 7%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的相关土地收益。土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收入及收益情况如下：

#### 可用于资金平衡的土地相关收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年 GDP 增速 7%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 7%的 90%预	按 2019 年 GDP 增速 7%的 80%
----	----	--------------------------	--------------------------	-------------------------

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

		预计	计	预计
1	璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目	29,952.75	28,049.86	26,256.50
2	御墅别苑小区棚户区域城中村项目	24,932.90	23,348.92	21,856.11
3	馨枫雅居小区棚户区域城中村项目	19,616.42	18,370.19	17,195.69
4	北部新城棚改地块	18,982.71	17,776.78	16,640.17
	合计	93,484.78	87,545.75	81,948.47

### 可用于资金平衡的土地相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 预计
1	璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目	25,659.54	24,023.05	22,480.77
2	御墅别苑小区棚户区域城中村项目	21,359.14	19,996.92	18,713.11
3	馨枫雅居小区棚户区域城中村项目	16,804.58	15,732.83	14,722.77
4	北部新城棚改地块	16,236.23	15,199.14	14,221.65
	合计	80,059.49	74,951.94	70,138.30

### 3. 配套商业设施出让产生的现金流入

根据近期配套商业设施市场销售情况，并结合市场价格增长情况，分别以 2019 年洮南市预期 GDP 增速 7% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长，以预期建设完成年度起分三年交易完成产生的现金流入，考虑销售收入需缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的配套商业设施相关收益。配套商业设施收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中配套商业设施收入预测表中数据计算，可用于资金平衡配套商业设施相关收入及收益情况如下：

### 可用于资金平衡的配套商业设施相关收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 预计
1	商业建筑	9,546.80	9,389.68	9,234.31
2	地下停车位	24,893.56	24,484.09	24,078.93

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

	合计	34,440.36	33,873.77	33,313.24
--	----	-----------	-----------	-----------

可用于资金平衡的配套商业设施相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 预计
1	商业建筑	9,109.32	8,959.40	8,811.14
2	地下停车位	23,752.81	23,362.10	22,975.52
	合计	32,862.13	32,321.50	31,786.66

4. 预期土地出让收入和土地出让收入扣除对应的政府性资金及配套商业设施销售收入扣除相关税费后偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和配套商业设施销售产生的现金流入，土地未挂牌交易前和配套商业设施销售前需支付的资金利息由自筹资金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入和土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

通过对当地房地产销售市场的调查，配套商业设施交易完成产生的现金流入扣除销售收入需缴纳的城建税、教育费附加、印花税、所得税等情况为：以预期建设完成年度起分四年交易完成。

以预计土地出让收入及配套商业设施收入计算的本息覆盖倍数：按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.25；

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后及配套商业设施收入扣除相关税费后产生的收益计算本息覆盖倍数：

按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22；按 2019 年洮南市 GDP 增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.16；按 2019 年洮南市 GDP 增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.10；

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

项目	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2019 年		350.00	350.00			
2020 年		840.00	840.00	3,108.50	2,966.05	
2021 年		840.00	840.00	9,978.33	9,521.07	
2022 年		840.00	840.00	21,353.53	20,375.01	
2023 年		840.00	840.00			
2024 年		840.00	840.00			
2025 年		840.00	840.00			
2026 年		840.00	840.00			
2027 年		840.00	840.00			
2028 年		840.00	840.00			
2029 年	20,000.00	490.00	20,490.00	93,484.78	80,059.49	
小计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	127,925.14	112,921.62	
拟发行债券本息	45,000.00	18,900.00	63,900.00			
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	127,925.14	112,921.62	
	本息覆盖倍数			1.39	1.22	

按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

项目	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2019 年		350.00	350.00			
2020 年		840.00	840.00	3,088.16	2,946.64	

本报告的防伪标识号为 201948600，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

2021 年		840.00	840.00	9,848.20	9,396.91
2022 年		840.00	840.00	20,937.41	19,977.95
2023 年		840.00	840.00		
2024 年		840.00	840.00		
2025 年		840.00	840.00		
2026 年		840.00	840.00		
2027 年		840.00	840.00		
2028 年		840.00	840.00		
2029 年	20,000.00	490.00	20,490.00	87,545.75	74,951.94
小计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	121,419.52	107,273.44
拟发行债券本息	45,000.00	18,900.00	63,900.00		
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	121,419.52	107,273.44
本息覆盖倍数				1.32	1.16

按 2019 年洮南市 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

项目	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收入	
2019 年		350.00	350.00			
2020 年		840.00	840.00	3,067.83	2,927.24	
2021 年		840.00	840.00	9,718.92	9,273.56	
2022 年		840.00	840.00	20,526.50	19,585.86	
2023 年		840.00	840.00			
2024 年		840.00	840.00			
2025 年		840.00	840.00			
2026 年		840.00	840.00			
2027 年		840.00	840.00			
2028 年		840.00	840.00			

本报告的防伪标识号为 201948600, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2029年	20,000.00	490.00	20,490.00	81,948.47	70,138.30
小计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	115,261.72	101,924.96
拟发行债券本息	45,000.00	18,900.00	63,900.00		
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	115,261.72	101,924.96
	本息覆盖倍数			1.25	1.10

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

中国·长春

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2019年6月6日



附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）洮南市相关棚改项目预期土地出让收入对应政府性基金收入及配套商业设施销售收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年 GDP 的增速、提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金及近期相同类型商业配套设施市场价格扣除相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制洮南市相关棚户区改造项目土地出让收益预测表（2019 年预期洮南市 GDP（7%）增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格及商业配套设施市场价格的增幅）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格及商业配套设施市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位

单位名称：洮南市住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

统一社会信用代码：11220881013595816H

法定代表人：侯小敏

主管业务：城市建设及行业管理

## （二）项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

（1）璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目：项目拆迁地块为 11#地（双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西）、24#地（兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东）、31#地（富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东）、18#地（育英路北、光明街东、一毛南）及 5#地（临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西）；

（2）御墅别苑小区棚户区域城中村项目：项目拆迁地块为 5#地（临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西）、59#地（永康路北、建设路南、实验幼儿园西、松辽街东）、52#地（建设路北、民强路南、府城街西、兴安街东）及 X18#地（团结路南、建设路北、东二环西）；

（3）馨枫雅居小区棚户区域城中村项目：项目拆迁地块为 33#地（富文路南、清真路北、兴安街西、沁源街东）及 36#地（繁荣路北、清真路南、兴安街西、沁源街东）；

（4）北部新城棚改地块：项目征收地块为北部新城棚改地块（新发路北、北外环南、明渠街东）。

### 2. 项目内容及规模

本项目共 4 个项目，拆迁涉及居民总户数 2564 户，征收总建筑面积 28.7238.05 万平方米。其中璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目征收居民总户数 776 户，征收总建筑面积 9.6825 万 m<sup>2</sup>。御墅别苑小区棚户区域城中村项目征收居民总户数 747 户，征收总建筑面积 8.6243 万 m<sup>2</sup>。馨枫雅居小区棚户区域城中村项目征收居民总户数 541 户，征收总建筑面积 5.767 万 m<sup>2</sup>。北部新城棚改地块选择货币化安置方式合计 500 户，征收建筑面积 4.65 万 m<sup>2</sup>。

### 3. 项目建设工期

璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目、御墅别苑小区棚户区域城中村项目、枫雅居小区棚户区域城中村项目建设期实施期间预期为2018年6月至2020年8月。北部新城棚改地块项目建设期实施期间预计为2017年5月至2019年12月。

#### 4. 投资估算与资金筹措方式

##### (1) 投资估算

项目估算总投资118,901.00万元。包括房屋征收补偿安置费用3,563.44万元，工程费用（或购置存量房费用）102,320.11万元，预备费6,975.40万元，其他费用6,042.05万元。

##### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为申请中央专项资金、省住建部门补贴、地方政府自筹及发行专项债券和一般债券解决。

#### 5. 资金平衡

吉林省洮南市棚户区改造项目用于偿还债务款项的土地出让收入扣除提取的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金及配套商业设施销售收入扣除相关税费等后全部用于专项偿还本期债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

### 四、项目收益及现金流入预测项目说明

#### (一) 项目建设背景

洮南市现有棚改地块各处的房子均为平房，房屋分散在城市各处、破损严重，现有棚改地块目前存在配套基础设施不完善、环境质量较差、出行不便等现象，是典型的城市棚户区的特點。

以上项目实施后将从根本上解决目前洮南市棚户区居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。

在保证棚户区居民顺利安置基础上，项目建设可以为洮南市工业发展、商业发展和城市建设提供用地保障，促进洮南市产业结构调整 and 升级换代，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源，实现社会、经济效益最大化

## （二）项目收益及现金流入预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业设施销售收入实现。

### （1）土地出让收入及收益预测

#### ①土地出让价格预测

经查询 2016 年以来洮南市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与县内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

住宅用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街西、广昌路南、柴福路北	24547	1269	516.97	2018.7.23	其他普通商品住房用地
2	2208812016B00394	洮南市	洮南市团结北侧	34115	1216.0519	356.46	2016.12.21	其他普通商品住房用地
3	2208812016B00097	洮南市	洮南市兴隆路南侧	22024	852.4119	387.04	2016.3.30	其他普通商品住房用地
4	2208812016B00057-1	洮南市	繁荣路南, 西郊公园东, 西二环路	33367	801.6034	240.24	2016.3.11	其他普通商品住房用地

商服用地参考项目地块信息见下表:

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4004	374	934.07	2018.12.13	其他商服用地
2	2208812018B00425-1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5702	469	822.52	2018.10.10	其他商服用地
3	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10467	734	701.25	2018.8.29	其他商服用地
4	2208812016B00364	洮南市	洮南市北部新城, 司法局东侧	4781	382.48	800.00	2016.12.26	其他商服用地

根据查询信息, 考虑土地的面积、成交时间等信息, 对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定区域内住宅用地地价。  
具体详见下表:

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标价格(万 元)	楼面地价(元/ m <sup>2</sup> )	修正 系数	修正后楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街 西、广昌路南、荣福路北	24547	1269	516.97	0.85	439.42	2018.7.23	其他普通 商品住房 用地
2	2208812016B00394	洮南市	洮南市团结北侧	34115	1216.0519	356.46	0.05	17.82	2016.12.21	其他普通 商品住房 用地
3	2208812016B00097	洮南市	洮南市兴隆路南侧	22024	852.4119	387.04	0.05	19.35	2016.3.30	其他普通 商品住房 用地
4	2208812016B00057-1	洮南市	繁荣路南, 西郊公园东, 西二环路	33367	801.6034	240.24	0.05	12.01	2016.3.11	其他普通 商品住房 用地
	小计			114053	4139.0672	362.91	100	488.60		

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定区域内商服用地地价。具体详见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	中标价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期
1	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4004	374	934.07	0.6	560.44	2018.12.13
2	2208812018B00425-1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5702	469	822.52	0.3	246.76	2018.10.10
3	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10467	734	701.25	0.05	35.06	2018.8.29
4	2208812016B00364	洮南市	洮南市北部新城，司法局东侧	4781	382.48	800.00	0.05	40.00	2016.12.26
	小计						100	882.26	

洮南市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.6%、7.3%和 5.9%，近几年平均增速为 6.93%，洮南市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7%，本次预测按照 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 7%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

地块类型	GDP 增速	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅	增速 100%	488.60	522.80	559.40	598.56	640.45	685.29	733.26	784.58	839.51	898.27	961.15
商服	增速 100%	882.26	944.02	1,010.10	1,080.81	1,156.46	1,237.42	1,324.03	1,416.72	1,515.89	1,622.00	1,735.54
住宅	增速 90%	488.60	519.38	552.10	586.89	623.86	663.16	704.94	749.35	796.56	846.75	900.09
商服	增速 90%	882.26	937.84	996.93	1,059.73	1,126.50	1,197.47	1,272.91	1,353.10	1,438.34	1,528.96	1,625.28
住宅	增速 80%	488.60	515.96	544.86	575.37	607.59	641.61	677.54	715.49	755.55	797.86	842.54
商服	增速 80%	882.26	931.67	983.84	1,038.93	1,097.12	1,158.55	1,223.43	1,291.94	1,364.29	1,440.69	1,521.37

## ②土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年预期地区GDP增速（7%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测第十年项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按2019年GDP增速7%的100%预计	按2019年GDP增速7%的90%预计	按2019年GDP增速7%的80%预计
1	璀璨隆庭小区棚户区域城中村项目	29,952.75	28,049.86	26,256.50
2	御墅别苑小区棚户区域城中村项目	24,932.90	23,348.92	21,856.11
3	馨枫雅居小区棚户区域城中村项目	19,616.42	18,370.19	17,195.69
4	北部新城棚改地块	18,982.71	17,776.78	16,640.17
	合计	93,484.78	87,545.75	81,948.47

## ③土地出让收益预测

按融资存续期第十年全部出售完土地，自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 100% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	璀璨隆庭小区 棚户区城中村 项目	御墅别苑小区棚户 区城中村项目	馨枫雅居小区棚户 区城中村项目	北部新城棚改 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	22.18	18.48	14.56	19.75	74.97
二	出让土地回款		万元	29,952.75	24,932.90	19,616.42	18,982.71	93,484.78
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					
1	土地出让收入		万元	29,952.75	24,932.90	19,616.42	18,982.71	93,484.78
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	10,483.46	8,726.52	6,865.75	6,643.95	28,045.43
3	计提各项资金		万元	4,293.21	3,573.76	2,811.84	2,746.48	13,425.29
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	19.96	16.63	13.10	17.78	67.47
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,048.35	872.65	686.58	664.40	3,271.98
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	79.85	66.53	52.42	71.10	269.90
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,048.35	872.65	686.58	664.40	3,271.98
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,048.35	872.65	686.58	664.40	3,271.98
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,048.35	872.65	686.58	664.40	3,271.98
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金(1—3)	万元	25,659.54	21,359.14	16,804.58	16,236.23	80,059.49

按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 90% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	璀璨隆庭小区棚户区 中村项目	御墅别苑小区棚户区 中村项目	馨枫雅居小区棚户区 中村项目	北部新城棚改 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	22.18	18.48	14.56	19.75	74.97
二	出让土地回款		万元	28,049.86	23,348.92	18,370.19	17,776.78	87,545.75
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					-
1	土地出让收入		万元	28,049.86	23,348.92	18,370.19	17,776.78	87,545.75
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	9,817.45	8,172.12	6,429.57	6,221.87	26,263.73
3	计提各项资金		万元	4,026.81	3,352.00	2,637.36	2,577.64	12,593.81
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	19.96	16.63	13.10	17.78	67.47
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	981.75	817.21	642.96	622.19	3,064.11
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	79.85	66.53	52.42	71.10	269.90
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	981.75	817.21	642.96	622.19	3,064.11
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	981.75	817.21	642.96	622.19	3,064.11
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	981.75	817.21	642.96	622.19	3,064.11
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	24,023.05	19,996.92	15,732.83	15,199.14	74,951.94

按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 80% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	璀璨隆庭小区棚户区 城中村项目	御墅别苑小区棚户区 城中村项目	馨枫雅居小区棚户区 城中村项目	北部新城棚改 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	22.18	18.48	14.56	19.75	74.97
二	出让土地回款		万元	26,256.50	21,856.11	17,195.69	16,640.17	81,948.47
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					-
1	土地出让收入		万元	26,256.50	21,856.11	17,195.69	16,640.17	81,948.47
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	9,189.78	7,649.64	6,018.49	5,824.06	24,584.54
3	计提各项资金		万元	3,775.73	3,143.00	2,472.92	2,418.52	11,810.17
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	19.96	16.63	13.10	17.78	67.47
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	918.98	764.96	601.85	582.41	2,868.20
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	79.85	66.53	52.42	71.10	269.90
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	918.98	764.96	601.85	582.41	2,868.20
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	918.98	764.96	601.85	582.41	2,868.20
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	918.98	764.96	601.85	582.41	2,868.20
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入一各项资金 (1-3)	万元	22,480.77	18,713.11	14,722.77	14,221.65	70,138.30

根据上述测算，在按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 93,484.78 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 80,059.49 万元。

同理计算，在按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 87,545.75 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 74,951.94 万元。

在按 2019 年预期 GDP 增速 6% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 81,948.47 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 70,138.30 万元。

## (2) 配套商业设施销售收入及收益预测

### ① 配套商业设施销售价格预测

经了解近期洮南市类似地段或区域相关房地产市场信息，本次评价参考相关销售价格进行预测。其中商业建筑销售价格为 8,000.00 元/m<sup>2</sup>，地下车位销售价格为 7,500.00 元/m<sup>2</sup>。按照 2019 年预计 GDP 增速 (7%) 计算配套商业设施价格的增长，现预测预期各年度配套商业设施销售价格如下：

项目	按 GDP 增速的 100%		按 GDP 增速的 90%		按 GDP 增速的 80%	
	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场
计量单位	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>
2019 年价格	8,000.00	7,500.00	8,000.00	7,500.00	8,000.00	7,500.00
2020 年价格	8,560.00	8,025.00	8,504.00	7,972.50	8,448.00	7,920.00
2021 年价格	9,159.20	8,586.75	9,039.75	8,474.77	8,921.09	8,363.52
2022 年价格	9,800.34	9,187.82	9,609.26	9,008.68	9,420.67	8,831.88
2023 年价格	10,486.37	9,830.97	10,214.64	9,576.22	9,948.23	9,326.46
2024 年价格	11,220.41	10,519.14	10,858.16	10,179.53	10,505.33	9,848.74
2025 年价格	12,005.84	11,255.48	11,542.23	10,820.84	11,093.63	10,400.27
2026 年价格	12,846.25	12,043.36	12,269.39	11,502.55	11,714.87	10,982.69
2027 年价格	13,745.49	12,886.40	13,042.36	12,227.21	12,370.90	11,597.72

2028年价格	14,707.67	13,788.44	13,864.03	12,997.52	13,063.67	12,247.19
2029年价格	15,737.21	14,753.64	14,737.46	13,816.37	13,795.24	12,933.03

### ② 配套商业设施销售收入预测

根据上述近期配套商业设施情况及项目出让区周边销售价格结合销售价格增长率（分别以2019年预期地区GDP增速（7%）的100%、90%和80%为价格增长率）及预期销售进度情况。现预测项目建设期间配套商业设施销售实现收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	按2019年预期GDP增速7%的100%预计		按2019年预期GDP增速7%的90%预计		按2019年预期GDP增速7%的80%预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019年						
2020年	861.50	2,247.00	855.86	2,232.30	850.23	2,217.60
2021年	2,766.25	7,212.08	2,730.17	7,118.03	2,694.33	7,024.59
2022年	5,919.05	15,434.48	5,803.65	15,133.76	5,689.75	14,836.75
2023年						
2024年						
2025年						
2026年						
2027年						
2028年						
2029年						
合计	9,546.80	24,893.56	9,389.68	24,484.09	9,234.31	24,078.94

### ③ 配套商业设施销售净收益预测

按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益情况如下：

按2019年预期GDP增速7%预计，配套商业设施销售净收益情况

金额单位：人民币万元

序号	按2019年GDP增速7%的100%预计	按2019年GDP增速7%的90%预计	按2019年GDP增速7%的80%预计
	计	计	计

	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019年						
2020年	822.02	2,144.03	816.64	2,130.00	811.26	2,115.98
2021年	2,639.48	6,881.59	2,605.06	6,791.85	2,570.87	6,702.69
2022年	5,647.81	14,727.20	5,537.70	14,440.25	5,429.01	14,156.85
2023年						
2024年						
2025年						
2026年						
2027年						
2028年						
2029年						
合计	9,109.31	23,752.82	8,959.40	23,362.10	8,811.14	22,975.52

根据上述测算，在按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 100% 计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 34,440.36 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 32,862.13 万元。

同理计算，在按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 90% 计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 33,873.77 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 32,321.50 万元。

在按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 80% 计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 33,313.24 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 31,786.66 万元。

### (3) 整体收入及收益情况

整体收入汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 100% 预计		按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 90% 预计		按 2019 年预期 GDP 增速 7% 的 80% 预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年						

2020年		3,108.50		3,088.16		3,067.83
2021年		9,978.33		9,848.20		9,718.92
2022年		21,353.53		20,937.41		20,526.50
2023年						
2024年						
2025年						
2026年						
2027年						
2028年						
2029年	93,484.78		87,545.75		81,948.47	
小计	93,484.78	34,440.36	87,545.75	33,873.77	81,948.47	33,313.25
合计		127,925.14		121,419.52		115,261.72

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2019年预期GDP增速7%的100%预计		按2019年预期GDP增速7%的90%预计		按2019年预期GDP增速7%的80%预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019年						
2020年		2,966.05		2,946.64		2,927.24
2021年		9,521.07		9,396.91		9,273.56
2022年		20,375.01		19,977.95		19,585.86
2023年						
2024年						
2025年						
2026年						
2027年						
2028年						
2029年	80,059.49		74,951.94		70,138.30	
小计	80,059.49	32,862.13	74,951.94	32,321.50	70,138.30	31,786.66

合计	112,921.62	107,273.44	101,924.96
----	------------	------------	------------

(三) 还本付息的测算

2019年吉林省洮南市棚改项目计划总融资金额6.5亿元，本期拟通过专项债券融资金额2亿元，专项债券利率暂按4.20%进行测算，期限10年，每半年支付一次利息，第10年偿还本金。2020年拟通过发行专项债券融资拟通过发行专项债券融资4.5亿元，期限10年，预期融资利率为4.20%，每半年支付一次利息，第10年偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

(1) 本期专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019年		20,000.00		20,000.00	4.20%	350.00	350.00
2020年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2021年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2022年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2023年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2024年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027年				20,000.00	4.20%	840.00	840.00

	20,000.00						
2028年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029年	20,000.00		20,000.00		4.20%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

(2) 2020年拟发行专项债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2019年							
2020年		45,000.00		45,000.00	4.20%	945.00	945.00
2021年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2022年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2023年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2024年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2025年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2026年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2027年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2028年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2029年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2030年	45,000.00		45,000.00		4.20%	945.00	45,945.00
合计		45,000.00	45,000.00			18,900.00	63,900.00

#### （四）综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的吉林省洮南市棚户区改造项目，在价格分别以2019年预期地区GDP增速(7%)的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收益及配套商业设施销售收入和配套商业设施销售收入扣除相关税费后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220102081828677Y

名称 中兴财光华会计师事务所(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 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室  
负责人 崔志彪

成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年11月13日

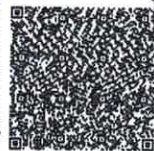
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验资企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,其他出具相关业务的会计咨询、法律、行政法规规定的业务;房屋租赁;房屋租赁(法律、法规和国务院决定禁止的项目,不得经营;一般经营项目可自主选择经营);文件经营;一般经营项目可自主选择经营。



登记机关

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/accipcs>



企业应当于每年12月31日至9月30日通过“企业信用信息公示系统”网站([www.cccgs.gov.cn](http://www.cccgs.gov.cn))公示企业信用信息产生之日起2年内及时更新;逾期不更新的企业,其信用信息将被标记为异常。企业信用信息公示系统网址: [www.cccgs.gov.cn](http://www.cccgs.gov.cn)



## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

负责人: 崔志彪

经营场所: 南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201

批准执业文号: 吉财审批复〔2009〕5号

批准执业日期: 2009年08月01日

证书序号: 5000378

### 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批准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》记载事项发生变更的,应当向财政部门申请变更。
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: 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

年度  
Annual Report

吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格

本证书  
This certificate is valid for another year after this report

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  
2016年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2015年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2014年度任职资格审查合格

年度  
Annual Report

吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格

本证书  
This certificate is valid for another year after this report

吉林省注册会计师协会  
2015年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
2014年度任职资格审查合格

2019年 2月 21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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPA Firm

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

日期  
Date

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPA Firm

转入协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs

日期  
Date

长春华泰会计师  
Changchun Huatai Accountant

2010年12月27日

中兴会计师事务所  
Zhongxing Accounting Firm

吉林分公司  
Jilin Branch

2010年12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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPA Firm

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

日期  
Date

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPA Firm

转入协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs

日期  
Date

2201021407644



姓名  
Full name 陈会明 男

性别  
Sex 男

出生日期  
Date of birth 1968-11-07

工作单位  
Working unit 长春华泰会计师事务所

身份证号码  
Identity card No. 211003196811073518



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会  
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

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.



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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注意、事项

1. 注册会计师执业业务，必要时应向委托方出具本证书。
2. 本证书只限本人使用，不得转借他人。
3. 注册会计师不得在执业活动中从事法律、行政法规禁止的其他活动。
4. 本证书如遗失，应立即向吉林省注册会计师协会报告，登报声明作废旧证书。



姓名 郎玉明  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1974-09-11  
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 220421197409111918  
Identity card No.

2019 年吉林省棚改专项债券（六期）  
--2019 年吉林省政府专项债券（十三  
期）镇赉县棚改项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00083 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  
201946138

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 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）镇赉县棚改项目财务专项评价报告

大信吉专审字[2019]第 00083 号



我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）镇赉县棚改项目的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《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》《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》。相关棚户区改造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，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇赉地区棚改共计 1 个项目（西湖名苑小区回迁楼建设项目，拟发行专项债券 6,000.00 万元），预期剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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  
201946138

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

## 镇赉县棚户区改造项目情况

### 一、基本情况

2019 年镇赉县棚户区改造项目共计 1 个，拟发行债券总额为 6,000.00 万元。新建项目总建筑面积：28,435.64 平方米，其中：住宅面积 19,765.94 平方米，商服面积 4,731.37 平方米，停车场面积 3,938.33 平方米（规划 67 个停车库，每个车库 23.04 平方米）；项目涉及共计 214 户，其中：住宅 192 户，商服 22 户；回迁面积：17,159.68 平方米，其中：回迁住宅面积 14,909.68 平方米，回迁商服面积 2,250 平方米，回迁停车库 16 位；项目安置户 181 户，其中：住宅 166 户，商服 15 户；可出让面积：7,337.63 平方米，其中：出让住宅面积 4,856.26 平方米，出让商服面积 2,481.37 平方米，出让停车库 51 个；出让总户数 33 户，其中：住宅 26 户，商服 7 户。项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
镇赉县住房与城乡建设局	西湖名苑棚户区改造项目	北至民康路，南至扶余路，西至兴华街，东至庆生街

### 二、应付本息情况

2019 年镇赉县棚户区改造项目本次拟融资金额 6,000.00 万元，假设融资年利率 4.2%，期限为 10 年，每半年付息一次，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		6,000.00		6,000.00	126.00	126.00
2020	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2021	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2022	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2023	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2024	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2025	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2026	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2027	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2028	6,000.00			6,000.00	252.00	252.00
2029	6,000.00		6,000.00		126.00	6,126.00
合计		6,000.00	6,000.00		2,520.00	8,520.00



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  
201946138

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

### 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、政府制定的出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、住宅、商服及地下车库出售价格在正常范围内变动；
- 5、剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金等预计收入能够实现；
- 6、项目剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金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）单价及面积预测依据。

##### 1、单价预测依据

西湖名苑棚户区改造项目拟通过相关住宅、商服及地下车库出售实现收入，可出让面积：7,337.63 平方米，其中：出让住宅面积 4,856.26 平方米，出让商服面积 2,481.37 平方米，出让停车位 51 个。选择与项目所在地周边近三年的销售价格计算得出平均单价，作为本次预计住宅、商服及地下车库出售产生现金流入的依据。预计商品住宅单价如下：

地块名称	用途	建筑面积(平方米)	修正后楼盘预计销售单价（元）	销售总价（万元）	预计出售时间
西湖名苑棚户区改造项目	住宅	4,856.26	3,358.70	1,631.07	2026 年
	商服	2,481.37	5,500.00	1,364.75	
	地下车库	51 个	115,200.00	587.52	
合计	--	--	--	3,583.34	



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  
201946138

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、可出让面积预测依据

根据项目可行性研究报告和 2019 年吉林省镇赉县棚改专项债券计划项目的方案确认，债券存续期内可用于镇赉县棚改专项债券计划项目资金平衡的可出让面积：7,337.63 平方米，其中：出让住宅面积 4,856.26 平方米，出让商服面积 2,481.37 平方米，出让车库 51 个。

### （三）预计销售产生的现金流入

#### 1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金实现。

西湖名苑棚户区改造项目属于民生保障工程，自身收益有限，不足以支付专项债券本息，为使项目顺利进行，镇赉县财政局决定对该项目进行专项资金补贴 7,724.80 万元，用以支付专项债券每年应偿付的利息和到期年份部分本金。

住宅、商服及地下车库单价以项目所在地周边近三年的销售价格计算得出平均单价，住宅、商服及地下车库预计 2026 年全部出售。预测镇赉县 2019 年全县生产总值（GDP）增速为 6%。

#### 2、住宅、商服及地下车库出让收入的现金流入

以镇赉县 GDP 增速 6%测算出让年份剩余住宅、商服及地下车库出让收入，扣除税法规定项目需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费计算得出的净收益。其中：增值税税率为 9%；城市维护建设税税率为 5%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%。

### 可用于资金平衡的住宅、商服及地下车库出让相关收入

单位：万元

项目名称	按 GDP 增速 6% 预计相关收入及净收益		
	预计销售收入	税费合计	预计净收益
住宅、商服及地下车库	5,388.03	489.38	4,898.65
合计	5,388.03	489.38	4,898.65

## 四、棚户区改造项目收益与融资平衡情况

此次债券发行对应的 1 个项目，新建项目规划总用地面积 28,435.46 平方米万平方米，可



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  
201946138

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.jicpa.org.cn 查询

出让面积：7,337.63 平方米，其中：出让住宅面积 4,856.26 平方米，出让商服面积 2,481.37 平方米，出让停车库 51 个；项目总投资 6,800.00 万元，项目预计发行专项债券融资 6,000.00 万元。

按照 GDP 增速的 6% 计算得出的剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金分别为 13,112.83 万元，棚户区改造项目专项债券对应项目剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和西湖名苑财政补助专项资金对专项债券本息的总体覆盖倍数分别为 1.54；按照 GDP 增速的 6% 计算得出的剩余住宅、商服及地下车库的出让和西湖名苑财政补助专项资金净收益分别为 12,623.45 万元，棚户区改造项目专项债券对应项目剩余住宅、商服及地下车库的出让和西湖名苑财政补助专项资金净收益对专项债券本息的总体覆盖倍数分别为 1.48，可以实现项目收益与融资自求平衡，项目收益与融资平衡情况见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资	预计收入	预计用于项目资金平衡的净收益	2019 年本次申请发行债券金额	2019 年本次申请发行债券利息	相关收入对专项债券本息的总体覆盖倍数	相关收益对专项债券本息的总体覆盖倍数
住宅、商服及地下车库	6,800.00	5,388.03	4,898.65	6,000.00	2,520.00	1.54	1.48
西湖名苑财政补助专项资金		7,724.80	7,724.80				
合计	6,800.00	13,112.83	12,623.45	6,000.00	2,520.00	1.54	1.48

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



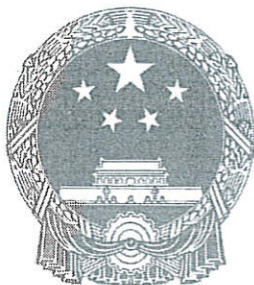
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年六月十四日



# 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.ccg.gov.cn](http://www.ccg.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

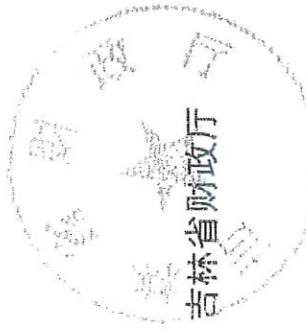
企业信用信息公示系统网址：<http://211.141.74.198:8081/aiccips>

JK 201610283

证书序号: 5000369

## 说明

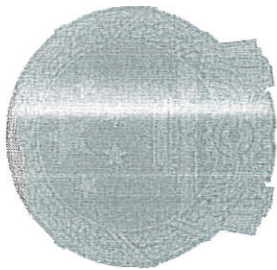
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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



# 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



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: 2004年10月18日

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  
 2019年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
 2010年2月1日  
 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

王柯奇  
 吉林省注册会计师协会  
 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

王柯奇  
 吉林省注册会计师协会  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2013年5月28日



姓 名 李旭  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出 生 日 期 1983-04-04  
Date of birth  
工 作 单 位 天信会计师事务所(特殊普  
通合伙)吉林分所  
Workplace  
身 份 证 号 220102198304044236  
Ident. card No.

证书编号: 110101410507  
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: 2018 年 06 月 02 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  
2019年度任职资格检查合格

年 月 日  
/ /