

2019年吉林省棚改专项债券（四期）

2019年吉林省政府专项债券（十一期）

——集安市棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02057号

本报告的防伪标识号为 201948607，可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

## 目录

财务评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-11



**2019 年吉林省棚改专项债券（四期）**  
**--2019 年吉林省政府专项债券（十一期）**  
**集安市棚改项目财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02057 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（四期）--2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安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负责前提下，本次评价的 2019 年吉林省棚改专项债券（四期）--2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安市棚改项目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 年吉林省集安市棚户区改造项目计划总融资金额 1 亿元，本期拟融资金额 1 亿元，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限 5 年，每年支付一次利息，第 5 年年末偿还本金。融资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		10,000.00		10,000.00	4.00%	166.67	166.67
2020年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2021年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2022年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	233.33	10,233.33
合计		10,000.00	10,000.00			2,000.00	12,000.00

## 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收入实现。

土地出让收入以经查询 2016 年以来集安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。

集安市 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.20%、3.10%和 4.00%，近三年平均增速为 4.10%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 4.10%。

### (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 2016-2018 年集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第五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 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%预计
1	站东 D 地块	3,239.11	3,175.83	3,113.53
2	通沟小学地块	-	-	-
3	站东 A 地块	6,092.14	5,973.11	5,855.94
4	站前 H 地块	47,503.58	46,575.48	45,661.88
	合计	56,834.83	55,724.42	54,631.35

### 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 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%预计
1	站东 D 地块	2,714.12	2,660.96	2,608.62
2	通沟小学地块	-	-	-
3	站东 A 地块	5,105.55	5,005.60	4,907.15
4	站前 H 地块	39,805.50	39,025.88	38,258.44
	合计	47,625.17	46,692.44	45,774.21

### 3. 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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易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资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数：按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.74；按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.64；按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.55；

本报告的防伪标识号为 201948607，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后产生的收益计算本息覆盖倍数：

按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.97；按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.89；按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.81；

按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%比例计算土地价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019年	-	166.67	166.67	-	-	
2020年	-	400.00	400.00	-	-	
2021年	-	400.00	400.00	-	-	
2022年	-	400.00	400.00			
2023年	-	400.00	400.00			
2024年	10,000.00	233.33	10,233.33	56,834.83	47,625.17	
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	56,834.83	47,625.17	
本息覆盖倍数				4.74	3.97	

按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%比例计算土地价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019年	-	166.67	166.67	-	-	
2020年	-	400.00	400.00	-	-	
2021年	-	400.00	400.00	-	-	

本报告的防伪标识号为 201948607，可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

2022 年	-	400.00	400.00		
2023 年	-	400.00	400.00		
2024 年	10,000.00	233.33	10,233.33	55,724.42	46,692.44
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	55,724.42	46,692.44
本息覆盖倍数				4.64	3.89

按集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%比例计算土地价格的增速情况  
下:

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年	-	166.67	166.67	-	-	
2020 年	-	400.00	400.00	-	-	
2021 年	-	400.00	400.00	-	-	
2022 年	-	400.00	400.00			
2023 年	-	400.00	400.00			
2024 年	10,000.00	233.33	10,233.33	54,631.35	45,774.21	
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	54,631.35	45,774.21	
本息覆盖倍数				4.55	3.81	

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（四期）--2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安市相关棚改项目预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 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等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年吉林省棚改专项债券（四期）--2019 年吉林省政府专项债券（十一期）集安市相关棚改目土地出让收益预测表（集安市近三年平均增速为 4.10%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

### 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）主管单位

单位名称：集安市住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

负责人：唐连弟

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）站东 D 地块：东至现状水塘，西至小康村，南至现状水塘，北至铁路；

（2）通沟小学地块：东至集丹公路，西至平房，南至洞沟古墓群，北至集丹公路；

（3）站东 A 地块：东至规划锦鲤街，西至规划民桥街，南至小康村民宅，北至规划鸭江路；

（4）站前 H 地块：东至规划民桥街，西至规划站前街，南至规划云水路，北至鸭江路；

### 2.项目内容及规模

本项目涉及征拆地块共计 4 个（站东 D 地块、通沟小学地块、站东 A 地块、站前 H 地块），涉及拆迁居民总户数 895 户，征收地块总面积 506752 平方米，征收总建筑面积共计 141145.70 平方米。

### 3.项目建设的工期

项目实施进度安排为 1 年，即 2019 年 5 月至 2020 年 4 月。

### 4.投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

项目总投资共计 39241.32 万元，其中：站东 D 地块总投资 7722.90 万元、通沟小学地块总投资 2250.03 万元、站东 A 地块总投资 5547.72 万元、站前 H 地块总投资 23720.67 万元；

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为地方政府自筹和地方政府发行专项债券解决。

### 5.资金平衡

吉林省集安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

2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目涉及到的 4 个地块位于集安市内，4 个棚改地块所在区域均存在配套基础设施不完善、环境较差、出行不便等现状，是典型的城市棚户区。棚改地块上的房屋于二十世纪九十年代建设，使用已有二三十年，房屋集中连片、破损严重，现有的房屋多为 1 层建筑，少部分为 2 层建筑。

本项目的建设是落实十三五规划保障和改善民生的具体体现；本项目的建设符合当地政策要求；本项目的建设是履行政府公共服务职能的必然要求；本项目的建设能够更彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提高居住水平；本项目的实施是维护稳定、构建和谐社会的重要任务；本项目的建设有利于改变城市面貌，促进经济的发展。本项目的建设可为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。综上所述，本项目建设是必要的。

## （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收入实现。

### 1. 土地出让价格预测

经查询 2016 年以来集安市类似地段或区域相关土地出让信息共计 6 宗，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市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。

参考项目地块信息见下表：

## 住宅土地价格信息:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2205822018B00501	集安市	云水路南侧	37,603.00	8,625.00	2,293.70	2018年10月9日	其他普通商 品住房用地
2	2205822018B00550	集安市	光荣路南侧	12,196.00	2,210.00	1,812.07	2018年12月12日	其他普通商 品住房用地
3	2205822018B00190	集安市	水源街	11,216.00	1,715.00	1,529.07	2018年7月4日	其他普通商 品住房用地
4	2205822018B00191	集安市	电厂街东侧、民主村对过	44,471.00	8,040.00	1,807.92	2017年10月23日	其他普通商 品住房用地
	小计			105,486.00	20,590.00	1,951.92		

## 商服土地价格信息:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(万元)	地价(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	2205822018B00386	集安市	建设北街西侧	1,777.00	310.00	1,744.51	2018年8月30日	其他商服用 地
2	2205822018B00386	集安市	集安市工业园区	1,639.00	540.00	3,294.69	2018年10月9日	其他商服用 地
	小计			3,416.00	850.00	2,488.29		

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：

住宅土地价格信息：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（㎡）	成交价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2205822018B00501	集安市	云水路南侧	37,603.00	8,625.00	2,293.70	0.55	1,261.53	2018年10月9日	其他普通商品房住房地
2	2205822018B00550	集安市	光荣路南侧	12,196.00	2,210.00	1,812.07	0.30	543.62	2018年12月12日	其他普通商品房住房地
3	2205822018B00190	集安市	水源街	11,216.00	1,715.00	1,529.07	0.05	76.45	2018年7月4日	其他普通商品房住房地
4	2205822018B00191	集安市	电厂街东侧、民主村对过	44,471.00	8,040.00	1,807.92	0.10	180.79	2017年10月23日	其他普通商品房住房地
	小计			105,486.00	20,590.00	1,951.92	1.00	2,062.39		

商服土地价格信息：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（㎡）	成交价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2205822018B00386	集安市	建设北街西侧	1,777.00	310.00	1,744.51	0.40	697.81	2018年8月30日	其他商服用地
2	2205822018B00386	集安市	集安市工业园区	1,639.00	540.00	3,294.69	0.60	1,976.82	2018年10月9日	其他商服用地
	小计			3,416.00	850.00	2,488.29	1.00	2,674.63		

集安市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.20%、3.10%和 4.00%，近三年平均增速为 4.10%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的 增长，即增速 4.10%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

住宅土地价格：

单元：元/m<sup>2</sup>

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	2,062.39	2,146.95	2,234.97	2,326.61	2,422.00	2,521.30
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	2,062.39	2,138.49	2,217.40	2,299.22	2,384.07	2,472.04
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	2,062.39	2,130.04	2,199.90	2,272.06	2,346.58	2,423.55

商服土地价格：

单元：元/m<sup>2</sup>

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	2,674.63	2,784.29	2,898.45	3,017.28	3,140.99	3,269.77
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	2,674.63	2,773.32	2,875.66	2,981.77	3,091.80	3,205.89
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	2,674.63	2,762.36	2,852.96	2,946.54	3,043.19	3,143.00

## 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 GDP 近三年平均增速（4.10%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测第五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 GDP 近三年平均增速 4.10%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 4.10%的 80%预计
1	站东 D 地块	3,239.11	3,175.83	3,113.53
2	通沟小学地块	-	-	-

3	站东 A 地块	6,092.14	5,973.11	5,855.94
4	站前 H 地块	47,503.58	46,575.48	45,661.88
	合计	56,834.83	55,724.42	54,631.35

### 3.土地出让收益预测

按融资存续期第五年全部出售完土地，自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

按 GDP 近三年平均增速的 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	站东 D 地块	通沟小学地块	站东 A 地块	站前 H 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	1,284.7	-	2,253.5	18,575.9	22.11
二	出让土地回款		万元	3,239.11	-	6,092.14	47,503.58	56,834.83
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	3,239.11	-	6,092.14	47,503.58	56,834.83
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	1,295.64	-	2,436.86	19,001.43	22,733.93
3	计提各项资金		万元	524.99	-	986.59	7,698.08	9,209.66
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	1.35	-	2.37	19.50	23.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	129.56	-	243.69	1,900.14	2,273.39
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	5.40	-	9.46	78.02	92.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	129.56	-	243.69	1,900.14	2,273.39
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	129.56	-	243.69	1,900.14	2,273.39
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	129.56	-	243.69	1,900.14	2,273.39
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	2,714.12	-	5,105.55	39,805.50	47,625.17

按 GDP 近三年平均增速的 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	站东 D 地块	通沟小学地块	站东 A 地块	站前 H 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	1,284.7	-	2,253.5	18,575.9	22.11
二	出让土地回款		万元	3,175.83	-	5,973.11	46,575.48	55,724.42
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	3,175.83	-	5,973.11	46,575.48	55,724.42
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	1,270.33	-	2,389.24	18,630.19	22,289.76
3	计提各项资金		万元	514.87	-	967.51	7,549.60	9,031.98
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	1.35	-	2.37	19.50	23.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	127.03	-	238.92	1,863.02	2,228.97
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	5.40	-	9.46	78.02	92.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	127.03	-	238.92	1,863.02	2,228.97
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	127.03	-	238.92	1,863.02	2,228.97
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	127.03	-	238.92	1,863.02	2,228.97
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	2,660.96	-	5,005.60	39,025.88	46,692.44



按 GDP 近三年平均增速的 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	站东 D 地块	通沟小学地块	站东 A 地块	站前 H 地块	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	1,2847	-	2,2535	18,5759	22.11
二	出让土地回款		万元	3,113.53	-	5,855.94	45,661.88	54,631.35
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	3,113.53	-	5,855.94	45,661.88	54,631.35
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	1,245.41	-	2,342.38	18,264.75	21,852.54
3	计提各项资金		万元	504.91	-	948.79	7,403.44	8,857.14
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	1.35	-	2.37	19.50	23.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	124.54	-	234.24	1,826.48	2,185.26
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	5.40	-	9.46	78.02	92.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	124.54	-	234.24	1,826.48	2,185.26
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	124.54	-	234.24	1,826.48	2,185.26
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	124.54	-	234.24	1,826.48	2,185.26
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	2,608.62	-	4,907.15	38,258.44	45,774.21

根据上述测算,在按 GDP 近三年平均增速 4.10%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 56,834.83 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 47,625.17 万元。

同理计算,在按 GDP 近三年平均增速 4.10%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 55,724.42 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 46,692.44 万元。

在按 GDP 近三年平均增速 4.10%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 54,631.35 万元,用于资金平衡的土地相关收益为 45,774.21 万元。

### (三) 还本付息的测算

2019 年吉林省集安市棚户区改造项目计划总融资金额 1 亿元,本期拟融资金额 1 亿元,专项债券利率暂按 4.00%进行测算。融资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		10,000.00		10,000.00	4.00%	166.67	166.67
2020 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	233.33	10,233.33
合计		10,000.00	10,000.00			2,000.00	12,000.00

### (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,本次评价的吉林省集安市棚户区改造项目,在土地价格分别以集安市 GDP 近三年平均增速 4.10%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,其他相关报告业务(法律、行政法规和国务院决定禁止的项目除外,许可经营项目自主选择经营);一般项目:房屋租赁;许可经营项目:自有房屋租赁。

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



登记机关

2016年06月17日



## 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05月03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

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([www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn))进行年报,自即时信息产生之日起2个工作日内向国家工商行政管理总局备案。



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年度任职资格审查合格**

年 月 日  
月 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.



年 月 日  
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 from

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
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 from

事务所  
CPAs

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

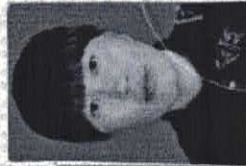
年 月 日  
月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
月 日



姓名 Full name 许红清  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1979-05-18  
工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所  
身份证号码 Identity card No. 320322197905180828

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）

辉南县棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02046 号

本报告的防伪标识号为 201948596, 可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询。

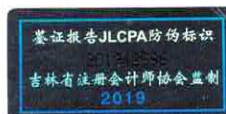
## 目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-20

本报告的防伪标识号为 201948596, 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） 辉南县棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02046 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）辉南县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，本次评价的辉南县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。

总体评价结果如下：

### 1. 应付本息情况

吉林省通化市辉南县棚改项目计划融资金额 7.2 亿元，本期计划融资专项债券金额 1.2 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；2019 年已发行专项债券 0.5 亿元，利率为 3.81%，期限 10 年，每半年支付一次利息；2019 年已发行 7 年期一般债券 1.26 亿元、利率 3.40%、每年付息一次、第 7 年偿还本金，10 年期一般债券 2.52 亿元、利率为 3.47%、每半年支付一次利息、第 10 年偿还本金。拟在 2020 年发行期限 5 年专项债券 1.72 亿元，预期融资利率为 4.00%，每年支付一次利息，第 5 年偿还本金。

融资应还本付息情况如下：



本报告的防伪标识号为 201948596，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

(1) 本次融资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		12,000.00		12,000.00	4.20%	210.00	210.00
2020年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2021年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2022年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2023年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2024年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2025年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2026年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2027年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2028年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2029年	12,000.00		12,000.00		4.20%	294.00	12,294.00
合计		12,000.00	12,000.00			5,040.00	17,040.00

(2) 拟发行债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019年			-			
2020年		17,200.00	-	4.00%	344.00	344.00
2021年	17,200.00		-	4.00%	688.00	688.00
2022年	17,200.00	-	-	4.00%	688.00	688.00
2023年	17,200.00	-	-	4.00%	688.00	688.00
2024年	17,200.00	-		4.00%	688.00	688.00
2025年	17,200.00		17,200.00	4.00%	344.00	17,544.00

本报告的防伪标识号为 201948596, 可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

合计		17,200.00	17,200.00		3,440.00	20,640.00
----	--	-----------	-----------	--	----------	-----------

(3) 已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	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		5,000.00		3.81%	119.06	119.06
2020 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2021 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2022 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2023 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2024 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2025 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2026 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2027 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2028 年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2029 年	5,000.00		5,000.00	3.81%	71.44	5,071.44
合计		5,000.00	5,000.00		1,905.00	6,905.00

(4) 已发行一般债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		37,800.00		3.40-3.47%	977.13	977.13
2020 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2021 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2022 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2023 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2024 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2025 年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2026 年	37,800.00		12,600.00	3.40-3.47%	981.54	13,581.54

本报告的防伪标识号为 201948596，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

2027 年	25,200.00			3.40-3.47%	874.44	874.44
2028 年	25,200.00			3.40-3.47%	874.44	874.44
2029 年	25,200.00		25,200.00	3.40-3.47%	218.61	25,418.61
合计		37,800.00	37,800.00		11,743.20	49,543.20

## 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 年以来辉南县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。

辉南县 2015 - 2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7.8%、-18%和 -4.53%，近几年平均增速为-1.81%，辉南县政府预计 2019 年 GDP 增速为 6%，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 6%。

### (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 年辉南县预期 GDP 增速 6%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 6%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 6%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 6%的 80%预计
1	九栋房周边区域	3,337.37	3,135.36	2,944.53
2	聚龙周边区域	6,631.76	6,230.35	5,851.14
3	七中周边区域	30,939.71	29,066.93	27,297.79

本报告的防伪标识号为 201948596, 可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

4	一七九周边区域	6,381.88	5,995.59	5,630.67
5	西苑明珠二期区域	8,420.42	7,910.73	7,429.25
6	看守所周边区域	14,776.47	13,882.06	13,037.13
7	煤炭交易周边区域	2,680.13	2,517.90	2,364.65
8	钢厂周边区域	2,940.69	2,762.69	2,594.54
9	朝中周边区域	3,950.39	3,711.28	3,485.39
10	车架厂周边区域	41,949.59	39,410.39	37,011.70
	合计	122,008.41	114,623.28	107,646.79

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 6% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 80% 预计
1	九栋房周边区域	2,930.84	2,753.07	2,585.12
2	聚龙周边区域	5,823.95	5,470.70	5,137.01
3	七中周边区域	27,170.90	25,522.84	23,966.02
4	一七九周边区域	5,604.48	5,264.55	4,943.43
5	西苑明珠二期区域	7,394.73	6,946.20	6,522.48
6	看守所周边区域	12,976.54	12,189.45	11,445.92
7	煤炭交易周边区域	2,353.68	2,210.89	2,076.04
8	钢厂周边区域	2,582.48	2,425.84	2,277.85
9	朝中周边区域	3,469.19	3,258.76	3,059.99
10	车架厂周边区域	36,839.63	34,605.15	32,494.30
	合计	107,146.42	100,647.45	94,508.16

### (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 年辉南县预期 GDP 增速 6% 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四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

本报告的防伪标识号为 201948596, 可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

“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 6% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 80% 预计
1	商业建筑	11,013.12	10,614.77	10,228.90
2	地下停车位	19,505.17	18,799.70	18,116.35
	合计	30,518.29	29,414.47	28,345.25

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 6% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 80% 预计
1	商业建筑	10,508.44	10,128.34	9,760.16
2	地下停车位	18,611.35	17,938.21	17,286.17
	合计	29,119.79	28,066.55	27,046.33

(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 年辉南县 GDP 增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.62; 按 2019 年辉南县 GDP 增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本

本报告的防伪标识号为 201948596，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

息覆盖倍数为 1.53；按 2019 年辉南县 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 1.44；

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 年辉南县 GDP 增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2019 年辉南县 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 1.37；按 2019 年辉南县 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 1.29；

按 2019 年辉南县 GDP 增速 6% 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		210.00	210.00			
2020 年		504.00	504.00			
2021 年		504.00	504.00			
2022 年		504.00	504.00	1,326.98	1,266.16	
2023 年		504.00	504.00	2,797.38	2,669.19	
2024 年		504.00	504.00	5,931.99	5,660.16	
2025 年		504.00	504.00	20,461.95	19,524.28	
2026 年		504.00	504.00			
2027 年		504.00	504.00			
2028 年		504.00	504.00			
2029 年	12,000.00	294.00	12,294.00	122,008.41	107,146.42	
小计	12,000.00	5,040.00	17,040.00	152,526.70	136,266.21	
已发行专项债券	5,000.00	1,905.00	6,905.00			
已发行一般债券	37,800.00	11,743.20	49,543.20			

本报告的防伪标识号为 201948596，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

拟发行专项债券	17,200.00	3,440.00	20,640.00		
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	152,526.70	136,266.21
本息覆盖倍数				1.62	1.45

按 2019 年辉南县 GDP 增速 6% 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		210.00	210.00			
2020 年		504.00	504.00			
2021 年		504.00	504.00			
2022 年		504.00	504.00	1,297.19	1,237.74	
2023 年		504.00	504.00	2,719.10	2,594.50	
2024 年		504.00	504.00	5,733.36	5,470.62	
2025 年		504.00	504.00	19,664.83	18,763.69	
2026 年		504.00	504.00			
2027 年		504.00	504.00			
2028 年		504.00	504.00			
2029 年	12,000.00	294.00	12,294.00	114,623.28	100,647.45	
小计	12,000.00	5,040.00	17,040.00	144,037.75	128,714.00	
已发行专项债券	5,000.00	1,905.00	6,905.00			
已发行一般债券	37,800.00	11,743.20	49,543.20			
拟发行专项债券	17,200.00	3,440.00	20,640.00			
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	144,037.75	128,714.00	
本息覆盖倍数				1.53	1.37	

按 2019 年辉南县 GDP 增速 6% 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：

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		210.00	210.00			
2020年		504.00	504.00			
2021年		504.00	504.00			
2022年		504.00	504.00	1,267.90	1,209.80	
2023年		504.00	504.00	2,642.58	2,521.48	
2024年		504.00	504.00	5,540.29	5,286.41	
2025年		504.00	504.00	18,894.48	18,028.64	
2026年		504.00	504.00			
2027年		504.00	504.00			
2028年		504.00	504.00			
2029年	12,000.00	294.00	12,294.00	107,646.79	94,508.16	
小计	12,000.00	5,040.00	17,040.00	135,992.04	121,554.49	
已发行专项债券	5,000.00	1,905.00	6,905.00			
已发行一般债券	37,800.00	11,743.20	49,543.20			
拟发行专项债券	17,200.00	3,440.00	20,640.00			
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	135,992.04	121,554.49	
	本息覆盖倍数			1.44	1.29	

3.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）辉南县相关棚改项目预期土地出让收入扣除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，编制辉南县相关棚户区改造项目土地出让收益预测表（2019 年预期辉南县 GDP（6%）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：辉南县住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

法定代表人：赵小猛

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）九栋房周边区域：东至农田、南至农田、西至三建公司、北至朝蛟公路；

（2）聚龙周边区域：东至钢圈厂、南至工商局住宅楼、西至城东路、北至爱民大街；

（3）七中周边区域：东至七中、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至市容环境管理局；

（4）一七九周边区域：东至爱国路、南至一七九住宅楼、西至铁路住宅楼、北至铁路住宅楼；

（5）西苑明珠二期区域：东至西苑明珠一期、南至富强大街、西至站前路、北至电业住宅楼；

（6）看守所周边区域：东至兴工路、南至铁北西街、西至长龙、北至看守所；

（7）煤炭交易周边区域：东至煤炭交易市场、南至朝阳大街、西至钢厂办公楼、北至铁路线；

（8）钢厂周边区域：东至钢厂办公楼、南至朝阳大街、西至朝阳大街、北至铁路线；

（9）朝中周边区域：东至龙湾朝辉小区、南至富强大街、西至车架厂、北至朝中；

（10）车架厂周边区域：东至车架厂、南至富强大街、西至营白公路、北至铁路线；

### 2. 项目内容及规模

本项目共拆迁地块 10 个，拆迁涉及居民总户数 1523 户，拆迁房屋占地面积 18.00 万平方米，拆迁总建筑面积 15.05 万平方米。其中九栋房周边区域改造户数 165 户，占地面积 13436 平方米。聚龙周边区域改造户数 136 户，占地面积 26699 平方米。七中周边区域改造户数 77 户，占地面积 124561 平方米。一七九周边区域改造户数 187 户，占地面积 25693 平方米。西苑明珠二期区域改造户数 178 户，占

地面积 33900 平方米。看守所周边区域改造户数 268 户，占地面积 59489 平方米。煤炭交易周边区域改造户数 75 户，占地面积 10790 平方米。钢厂周边区域，改造户数 53 户，占地面积 11839 平方米。朝中周边区域改造户数 49 户，占地面积 15904 平方米。改造车架厂周边区域改造户数 335 户，占地面积 168886 平方米。

### 3. 项目建设工期

项目建设期预计为 36 个月，实施期间为 2018 年 12 月至 2021 年 11 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 77,000.00 万元。包括中建筑工程费为 28,056.06 万元，设备购置费为 1,940.00 万元，安装工程费为 580.61 万元，工程建设其他费用为 16,322.21 万元，基本预备费为 3,751.91 万元，直接货币补偿为 23,200.00 万元，建设期利息为 3,149.21 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和地方政府发行专项债券和一般债券解决。

### 5. 资金平衡

吉林省通化市辉南县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

棚户区是时代变迁和经济发展的产物，是每一个发展中的城市面临的现实问题。完成城市中棚户区的改造工作不仅是推进城市绿色发展、综合发展的必要任务，也是提高城市居民生活条件的必然需求。

党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。推进各类棚户区改造，既能改善民生，又是扩大内需

的一项重要举措。棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出“坚持把保障和改善民生作为加快转变经济发展方式的根本出发点和落脚点。完善保障和改善民生的制度安排，把促进就业放在经济社会发展优先位置，加快发展各项社会事业，推进基本公共服务均等化，加大收入分配调节力度，坚定不移走共同富裕道路，使发展成果惠及全体人民。”

2013年7月25日，吉林省加快推进城乡危房和新一轮各类棚户区改造工作视频会议召开，按照国务院关于棚户区改造的总体部署和省委、省政府具体要求，计划五年内全部完成全省城乡危房和各类棚户区改造任务。

本项目建成后将从根本上解决目前辉南县城城中村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，使城市棚户区居民和工矿棚户区职工真正享受到与城市居民同等的居住条件。

## （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年以来辉南县类似地段或区域相关土地出让信息共计10宗，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。

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> )	成交价格 (万元)	地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	辉政储字 [2014]019号	辉南	东至规划道路,南至营白公路,西至规划道路,北至富强大街	24692	2140	866.68	2016年5月16日	中低价位、中小套型普通商品住房
2	辉政储字 [2016]012号	辉南	东至空地,南至空地,西至居民区,北至辉南五中	11484	741	645.25	2016年12月13日	中低价位、中小套型普通商品住房
3	辉政储字 [2017]001号	辉南	东至爱国路,南至星华家园小区,西至星华家园小区,北至辉南县幼儿园	3592	1567	4,362.47	2017年	商业住宅
4	辉政储字 [2014]019号	辉南	东至规划道路,南至营白公路,西至规划道路,北至富强大街	39188	3930	1,003.37	2017年8月15日	中低价位、中小套型普通商品住房
5	辉政储字 [2017]011号	辉南	东至菜田,南至村道,西至道路,北至道路	13152	1891	1,437.80	2018年4月26日	中低价位、中小套型普通商品住房
6	辉政储字 [2014]019号	辉南	东至规划道路,南至营白公路,西至规划道路,北至富强大街	22357	2411	1,078.41	2018年3月14日	中低价位、中小套型普通商品住房
7	辉政储字 [2018]004号	辉南	东至规划道路,南至规划道路,西至耕地,北至耕地	26837	2312	861.50	2018年6月26日	中低价位、中小套型普通商品住房
8	220532018B00694	辉南	东部生态新城馨园小区(二期)	34773	2737	787.10	2018年7月2日	中低价位、中小套型普通商品住房
9	220532018B00656	辉南	君和苑一期工程	6898	594	861.12	2018年9月4日	中低价位、中小套型普通商品住房
10	220532018B00739	辉南	君和苑二期工程	6255	877	1,402.08	2018年12月10日	中低价位、中小套型普通商品住房

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> )	成交价格 (万元)	地价 (元/m <sup>2</sup> )	修正系数	修正后地价 (元/ m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	辉政储字 [2014] 019 号	辉南	东至规划道路，南至营白公路，西至规划道路，北至富强大街	24692	2140	866.68	0.025	21.67	2016年5月16日	中低价位、中小套型普通商品房
2	辉政储字 [2016] 012 号	辉南	东至空地，南至空地，西至居民区，北至辉南五中	11484	741	645.25	0.025	16.13	2016年12月13日	中低价位、中小套型普通商品房
3	辉政储字 [2017] 001 号	辉南	东至爱国路，南至星华家园小区，西至星华家园小区，北至辉南县幼儿园	3592	1567	4,362.47	0.05	218.12	2017年	商业住宅
4	辉政储字 [2014] 019 号	辉南	东至规划道路，南至营白公路，西至规划道路，北至富强大街	39168	3930	1,003.37	0.1	100.34	2017年8月15日	中低价位、中小套型普通商品房
5	辉政储字 [2017] 011 号	辉南	东至菜田，南至村道，西至道路，北至道路	13152	1891	1,437.80	0.2	287.56	2018年4月26日	中低价位、中小套型普通商品房
6	辉政储字 [2014] 019 号	辉南	东至规划道路，南至营白公路，西至规划道路，北至富强大街	22357	2411	1,078.41	0.2	215.68	2018年3月14日	中低价位、中小套型普通商品房
7	辉政储字 [2018] 004 号	辉南	东至规划道路，南至规划道路，西至耕地，	26837	2312	861.50	0.1	86.15	2018年6月26日	中低价位、中小套型普通商品房

			北至耕地									通商品住房
8	220532018B00694	辉南	东部生态新城馨园小区(二期)	34773	2737	787.10	0.05	39.36	2018年7月2日	中低价位、中小套型普通商品住房		
9	220532018B00656	辉南	君和苑一期工程	6898	594	861.12	0.05	43.06	2018年9月4日	中低价位、中小套型普通商品住房		
10	220532018B00739	辉南	君和苑二期工程	6255	877	1,402.08	0.2	280.42	2018年12月10日	中低价位、中小套型普通商品住房		
	小计			189208	19200	1,014.76	1	1308.49				

辉南县 2015 - 2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7.8%、-18%和 - 4.53%，近几年平均增速为-1.81%，辉南县政府预计 2019 年 GDP 增速为 6%，本次预测按照 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 6%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 100%	1,387.00	1,470.22	1,558.43	1,651.94	1,751.05
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 90%	1,379.15	1,453.62	1,532.12	1,614.85	1,702.05
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 80%	1,371.30	1,437.12	1,506.10	1,578.39	1,654.16

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 100%	1,856.12	1,967.49	2,085.53	2,210.67	2,343.31	2,483.90
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 90%	1,793.97	1,890.84	1,992.94	2,100.56	2,213.99	2,333.55
地价（元/m <sup>2</sup> ）按 GDP 增速的 80%	1,733.56	1,816.77	1,903.97	1,995.36	2,091.14	2,191.52

## 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（6%）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 6%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 6%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 6%的 80%预计
1	九栋房周边区域	3,337.37	3,135.36	2,944.53
2	聚龙周边区域	6,631.76	6,230.35	5,851.14
3	七中周边区域	30,939.71	29,066.93	27,297.79
4	一七九周边区域	6,381.88	5,995.59	5,630.67
5	西苑明珠二期区域	8,420.42	7,910.73	7,429.25



6	看守所周边区域	14,776.47	13,882.06	13,037.13
7	煤炭交易周边区域	2,680.13	2,517.90	2,364.65
8	钢厂周边区域	2,940.69	2,762.69	2,594.54
9	朝中周边区域	3,950.39	3,711.28	3,485.39
10	车架厂周边区域	41,949.59	39,410.39	37,011.70
	合计	122,008.41	114,623.28	107,646.79

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 6% 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	九林房周边区域	聚龙周边区域	七中周边区域	一七九周边区域	西苑明珠二期区域	看守所周边区域	煤炭交易周边区域	钢厂周边区域	朝中周边区域	羊寨厂周边区域	合计
一	土地出让面积		万㎡	1,343.6	2,669.9	12,456.1	2,569.3	3.39	5,948.9	1,079	1,183.9	1,590.4	16,888.6	49.12
二	出让土地回款		万元	3,337.37	6,631.76	30,939.71	6,381.88	8,420.42	14,776.47	2,680.13	2,940.69	3,950.39	41,949.59	122,008.41
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	3,337.37	6,631.76	30,939.71	6,381.88	8,420.42	14,776.47	2,680.13	2,940.69	3,950.39	41,949.59	122,008.41
2	土地收益	收入*30% (1*30%)	万元	1,001.21	1,989.53	9,281.91	1,914.56	2,526.13	4,432.94	804.04	882.21	1,185.12	12,584.88	36,602.52
3	计提各项资金		万元	408.53	807.81	3,768.81	777.40	1,025.69	1,799.93	326.45	358.21	481.20	5,109.96	14,861.99
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	1.21	2.40	11.21	2.31	3.05	5.35	0.97	1.07	1.43	15.20	44.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	100.12	198.95	928.19	191.46	252.61	443.29	80.40	88.22	118.51	1,258.49	3,660.24
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	4.84	9.61	44.84	9.25	12.20	21.42	3.88	4.26	5.73	60.80	176.83
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	100.12	198.95	928.19	191.46	252.61	443.29	80.40	88.22	118.51	1,258.49	3,660.24
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	100.12	198.95	928.19	191.46	252.61	443.29	80.40	88.22	118.51	1,258.49	3,660.24
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	100.12	198.95	928.19	191.46	252.61	443.29	80.40	88.22	118.51	1,258.49	3,660.24
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	2,930.84	5,823.95	27,170.90	5,604.48	7,394.73	12,976.54	2,353.68	2,582.48	3,469.19	36,839.63	107,146.42

按 2019 年预期 GDP 增速 6% 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	九栋房周 边区域	聚龙周 边区域	七中周边 区域	一七九周 边区域	西苑明珠 二期区域	看守所周 边区域	煤炭交易 周边区域	钢厂周 边区域	朝中周 边区域	车架厂周 边区域	合计
一	土地出让面积		万㎡	1,3436	2,8699	12,4561	2,5693	3,39	5,9489	1,079	1,1839	1,5904	16,8886	49.12
二	出让土地回款		万元	3,135.36	6,230.35	29,066.93	5,995.59	7,910.73	13,882.06	2,517.90	2,762.69	3,711.28	39,410.39	114,623.28
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	3,135.36	6,230.35	29,066.93	5,995.59	7,910.73	13,882.06	2,517.90	2,762.69	3,711.28	39,410.39	114,623.28
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	940.61	1,869.11	8,720.08	1,798.68	2,373.22	4,164.62	755.37	828.81	1,113.38	11,823.12	34,386.98
3	计提各项资金		万元	382.29	759.65	3,544.09	731.04	964.53	1,692.61	307.01	336.85	452.52	4,805.24	13,975.83
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	1.21	2.40	11.21	2.31	3.05	5.35	0.97	1.07	1.43	15.20	44.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	94.06	186.91	872.01	179.87	237.32	416.46	75.54	82.88	111.34	1,182.31	3,438.70
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	4.84	9.61	44.84	9.25	12.20	21.42	3.88	4.26	5.73	60.80	176.83
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	94.06	186.91	872.01	179.87	237.32	416.46	75.54	82.88	111.34	1,182.31	3,438.70
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	94.06	186.91	872.01	179.87	237.32	416.46	75.54	82.88	111.34	1,182.31	3,438.70
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	94.06	186.91	872.01	179.87	237.32	416.46	75.54	82.88	111.34	1,182.31	3,438.70
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	2,753.07	5,470.70	25,522.84	5,264.55	6,946.20	12,189.45	2,210.89	2,425.84	3,258.76	34,605.15	100,647.45

按 2019 年预期 GDP 增速 6% 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	九栋房周 边区域	聚龙周 边区域	七中周边 区域	一七九周 边区域	西苑明珠 二期区域	看守所周 边区域	煤炭交易 周边区域	钢厂周 边区域	朝中周 边区域	车架厂周 边区域	合计
一	土地出让面积		万㎡	1,3436	2,6699	12,4561	2,5693	3,39	5,9489	1,079	1,1839	1,5904	16,8886	49.12
二	出让土地回款		万元	2,944.53	5,851.14	27,297.79	5,630.67	7,429.25	13,037.13	2,364.65	2,594.54	3,485.39	37,011.70	107,646.79
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	2,944.53	5,851.14	27,297.79	5,630.67	7,429.25	13,037.13	2,364.65	2,594.54	3,485.39	37,011.70	107,646.79
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	883.36	1,755.34	8,189.34	1,689.20	2,228.78	3,911.14	709.40	778.36	1,045.62	11,103.51	32,294.04
3	计提各项资金		万元	359.41	714.13	3,331.77	687.24	906.77	1,591.21	288.61	316.69	425.40	4,517.40	13,138.63
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	1.21	2.40	11.21	2.31	3.05	5.35	0.97	1.07	1.43	15.20	44.20
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	88.34	175.53	818.93	168.92	222.88	391.11	70.94	77.84	104.56	1,110.35	3,229.40
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	4.84	9.61	44.84	9.25	12.20	21.42	3.88	4.26	5.73	60.80	176.83
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	88.34	175.53	818.93	168.92	222.88	391.11	70.94	77.84	104.56	1,110.35	3,229.40
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	88.34	175.53	818.93	168.92	222.88	391.11	70.94	77.84	104.56	1,110.35	3,229.40
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	88.34	175.53	818.93	168.92	222.88	391.11	70.94	77.84	104.56	1,110.35	3,229.40
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	2,585.12	5,137.01	23,966.02	4,943.43	6,522.48	11,445.92	2,076.04	2,277.85	3,059.99	32,494.30	94,508.16

根据上述测算，在按 2019 年预期 GDP 增速 6%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 122,008.41 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 107,146.42 万元。

同理计算，在按 2019 年预期 GDP 增速 6%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 114,623.28 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 100,647.45 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 107,646.79 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 94,508.16 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

经了解近期辉南县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 12,000.00 元/m<sup>2</sup>，地下车位销售价格为 130,000.00 元/个。按照 2019 年预计 GDP 增速（6%）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/个	元/m <sup>2</sup>	元/个	元/m <sup>2</sup>	元/个
2019 年价格	12,720.00	137,800.00	12,648.00	137,020.00	12,576.00	136,240.00
2020 年价格	13,483.20	146,068.00	13,330.99	144,419.08	13,179.65	142,779.52
2021 年价格	14,292.19	154,832.08	14,050.87	152,217.71	13,812.27	149,632.94
2022 年价格	15,149.72	164,122.00	14,809.61	160,437.47	14,475.26	156,815.32
2023 年价格	16,058.71	173,969.33	15,609.33	169,101.09	15,170.07	164,342.45
2024 年价格	17,022.23	184,407.48	16,452.24	178,232.55	15,898.24	172,230.89
2025 年价格	18,043.56	195,471.93	17,340.66	187,857.11	16,661.35	180,497.97
2026 年价格	19,126.18	207,200.25	18,277.05	198,001.39	17,461.10	189,161.88
2027 年价格	20,273.75	219,632.26	19,264.01	208,693.47	18,299.23	198,241.65

2028年价格	21,490.17	232,810.20	20,304.27	219,962.91	19,177.59	207,757.25
---------	-----------	------------	-----------	------------	-----------	------------

### 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（6%）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6%的100%预计		按2019年预期GDP增速6%的90%预计		按2019年预期GDP增速6%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						
2021年						
2022年	476.53	850.44	465.83	831.35	455.31	812.58
2023年	1,010.24	1,787.14	981.97	1,737.13	954.34	1,688.25
2024年	2,143.25	3,788.74	2,071.49	3,661.87	2,001.73	3,538.56
2025年	7,383.10	13,078.85	7,095.48	12,569.35	6,817.52	12,076.96
2026年						
2027年						
2028年						
2029年						
合计	11,013.12	19,505.17	10,614.77	18,799.70	10,228.90	18,116.35

### 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6%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2018年GDP增速6%的100%预计		按2018年GDP增速6%的90%预计		按2018年GDP增速6%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						

2021 年						
2022 年	454.69	811.48	444.48	793.26	434.45	775.35
2023 年	963.94	1,705.24	936.97	1,657.53	910.60	1,610.88
2024 年	2,045.04	3,615.12	1,976.56	3,494.06	1,910.00	3,376.41
2025 年	7,044.77	12,479.51	6,770.33	11,993.36	6,505.11	11,523.53
2026 年						
2027 年						
2028 年						
2029 年						
合计	10,508.44	18,611.35	10,128.34	17,938.21	9,760.16	17,286.17

根据上述测算，在按 2019 年预期 GDP 增速 6% 的 100% 计算销售价格增长率时，用于资金平衡的土地配套商业设施相关收入为 30,518.29 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 29,119.79 万元。

同理计算，在按 2019 年预期 GDP 增速 6% 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 29,414.47 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 28,066.55 万元。

在按 2019 年预期 GDP 增速 6% 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 28,345.25 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 27,046.33 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 6% 的 100% 预计		按 2019 年预期 GDP 增速 6% 的 90% 预计		按 2019 年预期 GDP 增速 6% 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						
2021 年						
2022 年		1,326.98		1,297.19		1,267.90
2023 年		2,797.38		2,719.10		2,642.58

2024 年		5,931.99		5,733.36		5,540.29
2025 年		20,461.95		19,664.83		18,894.48
2026 年						
2027 年						
2028 年						
2029 年	122,008.41		114,623.28		107,646.79	
小计	122,008.41	30,518.29	114,623.28	29,414.47	107,646.79	28,345.25
合计		152,526.70		144,037.75		135,992.04

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 6%的 100%预计		按 2019 年预期 GDP 增速 6%的 90% 预计		按 2019 年预期 GDP 增速 6%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		-		-		-
2021 年		-		-		-
2022 年		1,266.17		1,237.74		1,209.80
2023 年		2,669.19		2,594.50		2,521.48
2024 年		5,660.16		5,470.62		5,286.41
2025 年		19,524.28		18,763.69		18,028.64
2026 年						
2027 年						
2028 年						
2029 年	107,146.42		100,647.45		94,508.16	
小计	107,146.42	29,119.79	100,647.45	28,066.55	94,508.16	27,046.33
合计		136,266.21		128,714.00		121,554.49

(三) 还本付息的测算



吉林省通化市辉南县棚改项目计划融资金额 7.2 亿元，本期计划融资专项债券金额 1.2 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。2019 年已发行专项债券 0.5 亿元，利率为 3.81%，期限 10 年，每半年支付一次利息；2019 年已发行 7 年期一般债券 1.26 亿元、利率 3.40%、每年付息一次、第 7 年偿还本金，10 年期一般债券 2.52 亿元、利率为 3.47%、每半年支付一次利息、第 10 年偿还本金。拟在 2020 年发行期限 5 年债券 1.72 亿元，预期融资利率为 4.00%，每年支付一次利息，第 5 年偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

(1) 本次融资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		12,000.00		12,000.00	4.20%	210.00	210.00
2020 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2021 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2022 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2028 年	12,000.00			12,000.00	4.20%	504.00	504.00
2029 年	12,000.00		12,000.00		4.20%	294.00	12,294.00

合计		12,000.00	12,000.00			5,040.00	17,040.00
----	--	-----------	-----------	--	--	----------	-----------

(2) 拟发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019年						
2020年		17,200.00		4.00%	344.00	344.00
2021年	17,200.00			4.00%	688.00	688.00
2022年	17,200.00			4.00%	688.00	688.00
2023年	17,200.00			4.00%	688.00	688.00
2024年	17,200.00			4.00%	688.00	688.00
2025年	17,200.00		17,200.00		344.00	17,544.00
合计		17,200.00	17,200.00		3,440.00	20,640.00

(3) 已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	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019年		5,000.00		3.81%	119.06	119.06
2020年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2021年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2022年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2023年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2024年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50

2025年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2026年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2027年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2028年	5,000.00			3.81%	190.50	190.50
2029年	5,000.00		5,000.00	3.81%	71.44	5,071.44
合计		5,000.00	5,000.00		1,905.00	6,905.00

(4) 已发行一般债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019年		37,800.00		3.40-3.47%	977.13	977.13
2020年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2021年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2022年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2023年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2024年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2025年	37,800.00			3.40-3.47%	1,302.84	1,302.84
2026年	37,800.00		12,600.00	3.40-3.47%	981.54	13,581.54
2027年	25,200.00			3.40-3.47%	874.44	874.44
2028年	25,200.00			3.40-3.47%	874.44	874.44
2029年	25,200.00		25,200.00	3.40-3.47%	218.61	25,418.61
合计		37,800.00	37,800.00		11,743.20	49,543.20

(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，本次评价的吉林省通化市辉南县棚户区改造项目，在价格分别以 2019 年预期地区 GDP 增速（6%）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)

I-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,出具清算事宜中的审计报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;承办会计、法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁(法律、法规和国务院决定禁止的项目,不得经营;许可经营项目自主选择经营;一般项目:一般经营项目自主选择经营。

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



登记机关

2016年06月17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.ccegs.gov.cn)进行年报,自即时信息产生之日起2个工作日内将材料报送以公示管理总局监督



## 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03月01日



证书号: 5000378

- 《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。
- 《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。
  - 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
  - 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  
吉林省注册会计师协会  
吉林省注册会计师协会  
2018年度任职资格审查合格  
This certificate is valid for another year after this re...

吉林省注册会计师协会  
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  
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  
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  
吉林省注册会计师协会  
2014年度任职资格审查合格

年度  
Annual  
吉林省注册会计师协会  
吉林省注册会计师协会  
2019年度任职资格审查合格  
This certificate is valid for another year after this re...

吉林省注册会计师协会  
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  
吉林省注册会计师协会  
2014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  
同意转让  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs  
2010年12月27日  
长春分所  
吉林分所  
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  
同意转让  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs  
2201021407644  
吉林分所  
吉林分所  
2010年12月27日



姓名  
Full name  
朱会明  
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

同意调入  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注意 事项

- 一、注册会计师执行职务，必要时应持的委托方出具本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或吊销证书时，应将本证书缴还主要注册会计师事务所。
- 四、本证书和遗失，应立即向主要注册会计师事务所报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration is allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA is suspended or ceases to conduct statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and follow the procedure of revocation after making an announcement on the newspaper.



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.

