

2019 年吉林省棚改专项债券（八期）
—2019 年吉林省政府专项债券（二十
三期）松原市棚户区改造项目

财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00096 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
201946067

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 年吉林省棚改专项债券（八期）—2019 年吉林省政府 专项债券（二十三期）松原市棚户区改造项目 财务评价报告

大信吉专审字[2019]第 00096 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（八期）—2019 年吉林省政府专项债券（二十三期）松原市棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具评价报告。

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。

经审核，我们认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松原市棚户区改造项目为 2 个项目拟发行债券 16,100.00 万元（其中卡伦村二期棚户区改造地块，拟发行债券 8,000.00 万元；二桥东侧四期棚户区改造地块，拟发行债券 8,100.00 万元），预期土地出让收益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
201946067

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

松原市棚户区改造项目情况

一、基本情况

2019 年松原市棚户区改造项目共计 2 个，拟发行债券总额为 16,100.00 万元，拟出让土地面积共计 56.43 万平方米。各项目概况如下：

项目实施方	项目名称	四至范围
松原市住房和城乡建设局	卡伦村（二期）棚户区改造地块	东至电厂西街，西至和谐大街，南至郭尔罗斯大路，北至松原大路
松原市住房和城乡建设局	二桥东侧（四期）地块	东至规划路（现为菜地），西至二桥，南至滨江大道，北至扶余大路

二、应付本息情况

松原市棚改项目本次拟融资金额 16,100.00 万元，假设债券利率按 4.10%，期限为 7 年，利息按年支付，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		16,100.00		16,100.00		
2020 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2021 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2022 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2023 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2024 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2025 年	16,100.00			16,100.00	660.10	660.10
2026 年	16,100.00		16,100.00		660.10	16,760.10
合计		16,100.00	16,100.00		4,620.70	20,720.70



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
201946067

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

根据松原市棚户区改造项目改造计划，共分 2 个地块包括：卡伦村（二期）棚改地块、二桥东侧（四期）棚改地块。土地规划性质为居住用地，本项目预计在 2023-2026 年进行土地出让，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份的土地价格，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据，预计土地出让单价如下：

（1）2023-2026 年预计出让土地面积

序号	项目	用途	总面积	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	二桥东侧（四期）棚改地块	住宅	37.78	26.45	3.78	3.78	3.78
2	卡伦村（二期）棚改地块	住宅	18.65	13.06	1.87	1.87	1.87



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
201946067

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

(2) 土地出让价格预测表 (2019年本地区预期GDP增速5%的100%)

序号	项目	用途	参考价格	预计增速	2019年	2020年	2021年
1	二桥东侧(四期)棚改地块	住宅	581.00	5.00%	581.00	610.05	640.55
2	卡伦村(二期)棚改地块	住宅	581.00	5.00%	581.00	610.05	640.55
序号	项目	用途	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	二桥东侧(四期)棚改地块	住宅	672.58	706.21	741.52	778.60	817.53
2	卡伦村(二期)棚改地块	住宅	672.58	706.21	741.52	778.60	817.53

注: 预测松原市棚户区改造项目2023-2026年土地出让的平均单价为: 728.11元

(2) 土地出让价格预测表 (2019年本地区预期GDP增速5%的90%)

序号	项目	用途	参考价格	预计增速	2019年	2020年	2021年
1	二桥东侧(四期)棚改地块	住宅	581.00	4.50%	581.00	607.15	634.47
2	卡伦村(二期)棚改地块	住宅	581.00	4.50%	581.00	607.15	634.47
序号	项目	用途	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	二桥东侧(四期)棚改地块	住宅	663.02	692.85	724.03	756.61	790.66
2	卡伦村(二期)棚改地块	住宅	663.02	692.85	724.03	756.61	790.66

注: 预测松原市棚户区改造项目2023-2026年土地出让的平均单价为: 712.13元



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
201946067

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

(3) 土地出让价格预测表（2019 年本地区预期 GDP 增速 5%的 80%）

序号	项目	用途	参考价格	预计增速	2019 年	2020 年	2021 年
1	二桥东侧（四期）棚改地块	住宅	581.00	4.00%	581.00	604.24	628.41
2	卡伦村（二期）棚改地块	住宅	581.00	4.00%	581.00	604.24	628.41
序号	项目	用途	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	二桥东侧（四期）棚改地块	住宅	653.55	679.69	706.88	735.15	764.56
2	卡伦村（二期）棚改地块	住宅	653.55	679.69	706.88	735.15	764.56

注：预测松原市棚户区改造项目 2023-2026 年土地出让的平均单价为：696.44 元

2、可出让面积预测依据

根据项目可研报告和 2019 年吉林省松原市棚改方案确认，债券存续期内可用于松原市棚改项目资金平衡的土地共计 56.43 万平方米。

3、预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金：吉林省财政厅《转发财政部、国土资源部《关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知》（财综[2004]49 号）和《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25 号），收取标准：农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（松原市为 47 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）；

（三）预计出让土地产生的现金流入

假设松原市棚改项目的 2 个项目为拟出让土地，预计在 2023-2026 年进行土地出让，预计出让土地面积 56.43 万平方米。在综合考虑本地区的土地基准地价、前 3 年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 5%的 100%、90%、80%的比例测算出让年份的土地价格，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为 40,689.44 万元、39,787.54 万元、38,902.26 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
201946067

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，万平方米，万元/万平方米

序号	项目		按 GDP 增速的 100% 预计地价	按 GDP 增速的 90% 预计地价	按 GDP 增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入		41,087.27	40,185.38	39,300.09
1	可出让土地面积	卡伦村（二期）棚改地块	18.65	18.65	18.65
		二桥东侧（四期）棚改地块	37.78	37.78	37.78
2	平均地价（元/平方米）		728.11	712.13	696.44
二	土地扣减项目		397.83	397.83	397.83
3	政策性成本		397.83	397.83	397.83
三	其他收益				
四	可用于资金平衡的相关收益		40,689.44	39,787.54	38,902.26

四、棚改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 56.43 万平方米，项目总投资 188,103.35 万元，项目预计发行债券融资 16,100.00 万元。用于收益与融资自求平衡棚改地块预计于债券存续期内完成出让。

在综合考虑本地区的土地基准地价、前 3 年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地价格，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为 40,689.44 万元、39,787.54 万元、38,902.26 万元，棚改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分别为 1.96、1.92、1.88，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
201946067

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	按 GDP 增速的 100% 预计相关收入	按 GDP 增速的 90% 预计相关收入	按 GDP 增速的 80% 预计相关收入	本息合计	按 GDP 增速的 100% 确认相关收入对本息覆盖倍数	按 GDP 增速的 90% 确认相关收入对本息覆盖倍数	按 GDP 增速的 80% 确认相关收入对本息覆盖倍数
卡伦村（二期）棚改地块	13,447.78	13,149.70	12,857.12	20,720.70	1.96	1.92	1.88
二桥东侧（四期）棚改地块	27,241.66	26,637.84	26,045.14				
合计	40,689.44	39,787.54	38,902.26	20,720.70	1.96	1.92	1.88

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次债券使用，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：



二〇一九年八月十九日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

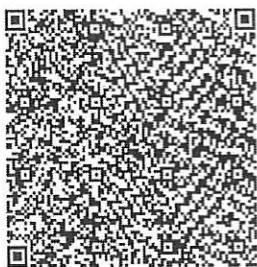
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律法规规定的其他业务。



登记机关



2015 年 03 月 02 日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企业信用信息公示系统”（网址：www.cccgs.gov.cn）进行年度报告；

自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283 <http://211.141.74.198:8081/aiccips>

证书序号: 5000369

说明

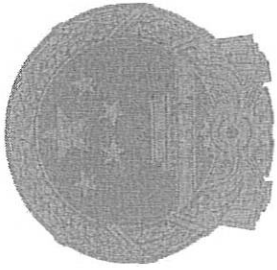
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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

36/11/18 11:41



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

	姓名	王树奇
	Full 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

王树奇 事务所
CPAs
吉林省
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 5月 28日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

王树奇 事务所
CPAs
吉林省
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 5月 28日
/y /m /d

三 / 十 二



姓名 李旭
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1983-04-04
Date of birth _____
工作单位 天德会计师事务所(特殊普通
合伙)吉林分所
Workplace _____
身份证号码 220102198304044235
Member No. _____

证书编号: 1110101410507
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 2 日
Date of Issuance y /m /d

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
/y /m /d