

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）
磐石市棚改项目财务评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2019）第02070号

本报告的防伪标识号为 201948620, 可登录 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

1-8

本报告的防伪标识号为 201948620, 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）
磐石市棚改项目财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02070 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）磐石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，本次评价的磐石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

吉林省磐石市棚改项目计划融资金额 0.69 亿元，本期计划融资专项债券金额 0.69 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。

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
----	---------------	----------

本报告的防伪标识号为 201948620，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

	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		6,900.00		6,900.00	4.20%	120.75	120.75
2020 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2021 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2022 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2023 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2024 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2025 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2026 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2027 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2028 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2029 年			6,900.00		4.20%	169.05	7,069.05
合计		6,900.00	6,900.00			2,898.00	9,798.00

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。

土地出让收入以预期基准地价作为上述成交地块价格作为参考依据。

磐石市 2016 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 1.20%、3.60%、4.20% 和 5.00%，近几年平均增速为 3.50%，磐石市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%，本次预测稳妥估计按照 2018 年的增速作为 2019 年预计增速计算土地价格的的增长，即增速 5.00%。

(2) 土地出让产生的现金流入

根据上述预期基准地价并结合土地价格增长情况，分别以 2019 年磐石市预期 GDP 增速 5% 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

本报告的防伪标识号为 201948620, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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 5% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 80% 预计
1	红光中学以北位置地块	501.01	477.65	455.28
2	永盛路以北位置地块	21,318.88	20,325.19	19,373.34
	合计	21,819.89	20,802.84	19,828.62

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 5% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 80% 预计
1	红光中学以北位置地块	438.34	417.78	398.09
2	永盛路以北位置地块	18,652.05	17,777.60	16,939.99
	合计	19,090.39	18,195.38	17,338.08

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。

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。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数: 按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.23; 按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.12; 按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.02;

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:

本报告的防伪标识号为 201948620, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.95; 按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.86; 按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.77;

按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格增速情况下:

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		120.75	120.75			
2020 年		289.80	289.80			
2021 年		289.80	289.80			
2022 年		289.80	289.80			
2023 年		289.80	289.80			
2024 年		289.80	289.80			
2025 年		289.80	289.80			
2026 年		289.80	289.80			
2027 年		289.80	289.80			
2028 年		289.80	289.80			
2029 年	6,900.00	169.05	7,069.05	21,819.89	19,090.39	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	21,819.89	19,090.39	
	本息覆盖倍数			2.23	1.95	

按 2019 年磐石市 GDP 增速 5 的 90% 比例计算土地价格增速情况下:

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		120.75	120.75			
2020 年		289.80	289.80			
2021 年		289.80	289.80			
2022 年		289.80	289.80			

本报告的防伪标识号为 201948620，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

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	
2023年		289.80	289.80			
2024年		289.80	289.80			
2025年		289.80	289.80			
2026年		289.80	289.80			
2027年		289.80	289.80			
2028年		289.80	289.80			
2029年	6,900.00	169.05	7,069.05	20,802.84	18,195.38	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	20,802.84	18,195.38	
	本息覆盖倍数			2.12	1.86	

按 2019 年磐石市 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格增速情况下：

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		120.75	120.75			
2020年		289.80	289.80			
2021年		289.80	289.80			
2022年		289.80	289.80			
2023年		289.80	289.80			
2024年		289.80	289.80			
2025年		289.80	289.80			
2026年		289.80	289.80			
2027年		289.80	289.80			
2028年		289.80	289.80			
2029年	6,900.00	169.05	7,069.05	19,828.62	17,338.08	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	19,828.62	17,338.08	
	本息覆盖倍数			2.02	1.77	

4.其他说明事项：无

本报告的防伪标识号为 201948620, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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）磐石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、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等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制磐石市相关棚户区改造项目土地出让收益预测表（2019 年预期磐石市 GDP（5%）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）建设单位

单位名称：磐石市住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

法定代表人：邱壮

社会统一信用代码：112202840135268967

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）红光中学以北位置地块：红光中学以北、康庄路以东位置；

（2）永盛路以北位置地块：永盛路以北、磐石河以东位置；

2. 项目内容及规模

本项目共拆迁地块 2 个，征收土地总面积 21.1620 万 m²，征收总建筑面积 0.8 万 m²（其中：征收住宅建筑面积 0.3993 万 m²，征收非住宅建筑面积 0.4007 万 m²），征收总户数 73 户（其中：征收住宅户数 67 户，非住宅 6 户）。同时征收地上附着物。

其中红光中学以北位置地块拆迁地块占地面积 0.4859 万 m²，征收住宅建筑面积 0.151 万 m²，征收住宅户数 33 户；永盛路以北位置地块拆迁地块占地面积 20.6761 万 m²，征收非住宅建筑面积 0.4007 万 m²，征收非住宅拆迁户数 6 户，征收住宅建筑面积 0.2483 万 m²，征收住宅户数 34 户，拆迁地块无证房屋建筑面积 0.15 万 m²。

3. 项目建设工期

项目建设期预计为 27 个月，实施期间预计为 2019 年 4 月-2021 年 6 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 6,900.00 万元。包括居民拆迁补偿费用 4,267.21 万元，新建小区安置费为 1,817.44 万元，契税 304.23 万元，预备费 511.12 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为申请地方政府专项债券解决。

5. 资金平衡

吉林省磐石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。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

近年来，党中央、国务院高度重视棚户区居民住房困难、居住环境差的问题。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。深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。特别是自 2008 年中央启动包括棚户区改造在内的保障性安居工程以来，越来越多的棚户区居民住房条件得以改善，由此也促进了城镇面貌更新和经济增长。

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。各地对棚户区改造实行了“保底”安置，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。项目建设在改善居住环境，提高人民生活水平的同时也促进了社会进步和谐。随着棚户区的改造、拆除，建成了一批经济适用房用于安置拆迁户，原棚户区居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了磐石市中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

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。

（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）土地出让收入及收益预测

①土地出让价格预测

由于项目所处区域较为偏僻，故本次土地成交价格按相同地段的基准地价进行预测。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，上述地块仍有一定的升值空间。

磐石市 2015 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 1.20%、3.60%、4.20%和 5.00%，近几年平均增速为 3.50%，磐石市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.00%，本次预测稳妥估计按照 2018 年的增速作为 2019 年预计增速计算土地价格的的增长，即增速 5.00%。

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	2024 年
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 100%	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	701.95
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 100%	965.00	1,013.25	1,063.91	1,117.11	1,172.96	1,231.61
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 90%	550.00	574.75	600.61	627.64	655.89	685.40
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 90%	965.00	1,008.43	1,053.80	1,101.23	1,150.78	1,202.57
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 80%	550.00	572.00	594.88	618.68	643.42	669.16
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 80%	965.00	1,003.60	1,043.74	1,085.49	1,128.91	1,174.07

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 100%	737.05	773.91	812.60	853.23	895.89
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 100%	1,293.19	1,357.85	1,425.74	1,497.03	1,571.88
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 90%	716.24	748.47	782.16	817.35	854.13
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 90%	1,256.68	1,313.23	1,372.33	1,434.08	1,498.62
住宅地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 80%	695.93	723.76	752.71	782.82	814.13
商服地价 (元/m ²) 按 GDP 增速的 80%	1,221.03	1,269.87	1,320.67	1,373.50	1,428.44

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 (5%) 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 5% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 80% 预计
1	红光中学以北位置地块	501.01	477.65	455.28
2	永盛路以北位置地块	21,318.88	20,325.19	19,373.34
	合计	21,819.89	20,802.84	19,828.62

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 5% 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	红光中学以北位置地块	永盛路以北位置地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	0.4859	20.6761	21.162
二	出让土地回款		万元	501.01	21,318.88	21,819.89
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	501.01	21,318.88	21,819.89
2	土地收益	收入*30% (1*30%)	万元	150.30	6,395.66	6,545.97
3	计提各项资金		万元	62.67	2,666.83	2,729.50
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	0.51	21.71	22.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	15.03	639.57	654.60
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	2.04	86.84	88.88
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	15.03	639.57	654.60
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	15.03	639.57	654.60
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	15.03	639.57	654.60
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	438.34	18,652.05	19,090.39

按 2019 年预期 GDP 增速 5% 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	红光中学以北位置地块	永盛路以北位置地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	0.4859	20.6761	21.162
二	出让土地回款		万元	477.65	20,325.19	20,802.84

序号	项目	计提方式	单位	红光中学以北 位置地块	永盛路以北位置 地块	合计
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	477.65	20,325.19	20,802.84
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	143.30	6,097.56	6,240.85
3	计提各项资金		万元	59.87	2,547.59	2,607.46
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	0.51	21.71	22.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	14.33	609.76	624.09
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	2.04	86.84	88.88
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	14.33	609.76	624.09
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	14.33	609.76	624.09
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	14.33	609.76	624.09
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	417.78	17,777.60	18,195.38

按 2019 年预期 GDP 增速 5% 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	红光中学以北 位置地块	永盛路以北位置 地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	0.4859	20.6761	21.162
二	出让土地回款		万元	455.28	19,373.34	19,828.62
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	455.28	19,373.34	19,828.62
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	136.58	5,812.00	5,948.59
3	计提各项资金		万元	57.19	2,433.35	2,490.54
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	0.51	21.71	22.22
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	13.66	581.20	594.86
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	2.04	86.84	88.88
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	13.66	581.20	594.86
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	13.66	581.20	594.86
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	13.66	581.20	594.86
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	398.09	16,939.99	17,338.08

根据上述测算，在按 2019 年预期 GDP 增速 5% 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 21,819.89 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 19,090.39 万元。

同理计算，在按 2019 年预期 GDP 增速 5%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 20,802.84 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 18,195.38 万元。

在按 2019 年预期 GDP 增速 5%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 19,828.62 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 17,338.08 万元。

（三）还本付息的测算

吉林省磐石市棚改项目计划融资金额 0.69 亿元，本期计划融资专项债券金额 0.69 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。

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		6,900.00		6,900.00	4.20%	120.75	120.75
2020 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2021 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2022 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2023 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2024 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2025 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2026 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2027 年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80

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	
2028年	6,900.00			6,900.00	4.20%	289.80	289.80
2029年			6,900.00		4.20%	169.05	7,069.05
合计		6,900.00	6,900.00			2,898.00	9,798.00

(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，本次评价的吉林省磐石市棚户区改造项目，在价格分别以2019年预期地区GDP增速(5%)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)

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,其他会计业务;法律、法规和国务院规定禁止的项目,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3月31日通过企业信用信息公示系统(网址: www.cccg.gov.cn)进行年报,自即时信息产生之日起20个工作日内向商事主体公示系统报送。



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


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
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

This certificate is valid for another year after this re-examination.

本证书经检查合格，继续有效。

2017年2月21日

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



姓名 Full name 陈金明
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

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 CPAs
转出协会盖章
年 月 日
Stamp of the transferor Institute of CPAs

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
转入协会盖章
年 月 日
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2010年12月29日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证
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

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

本证书继续有效，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

- 一、注册会计师执业证书，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师工作单位发生变更时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理挂失手续。

NOTES

1. When presenting the CPA certificate to the client, the certificate holder should show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be used exclusively by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall report the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss 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 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）

舒兰市棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02066 号



本报告的防伪标识号为 201948616, 可登录 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

1-9

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）
舒兰市棚改项目财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02066 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）舒兰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（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）舒兰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。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

2019 年吉林省舒兰市棚户区改造项目计划总融资金额 1.6 亿元，本期拟融资金额 1.6 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		16,000.00		16,000.00	4.20%	280.00	280.00
2020 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2021 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2022 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2023 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2024 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2029 年	16,000.00		16,000.00		4.20%	392.00	16,392.00
合计		16,000.00	16,000.00			6,720.00	22,720.00

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 年以来舒兰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。

舒兰市 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格预测为 6.00%，本次预测按照 2019 年 GDP 增速计算土地价格的的增长，即为 6.00%。

(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 年舒兰市 GDP 增速 6.00% 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 6.00%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 80%预计
1	舒北一路棚户区 (二期)	13,699.98	12,943.98	12,225.69
2	通林街北棚户区	38,055.50	35,955.50	33,960.25
	合计	51,755.48	48,899.48	46,185.94

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 6.00%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 80%预计
1	舒北一路棚户区 (二期)	11,734.73	11,084.57	10,466.84
2	通林街北棚户区	32,596.49	30,790.49	29,074.56
	合计	44,331.22	41,875.06	39,541.40

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。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数: 按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00%的 100%比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.28; 按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00%的 90%比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.15; 按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00%的 80%比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 2.03;

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:

按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.95; 按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.84; 按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.74;

按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 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	-	280.00	280.00			
2020 年	-	672.00	672.00			
2021 年	-	672.00	672.00			
2022 年	-	672.00	672.00			
2023 年	-	672.00	672.00			
2024 年	-	672.00	672.00			
2025 年	-	672.00	672.00			
2026 年	-	672.00	672.00			
2027 年	-	672.00	672.00			
2028 年	-	672.00	672.00			
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	51,755.48	44,331.22	
合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	51,755.48	44,331.22	
本息覆盖倍数				2.28	1.95	

按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 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
----	----------	--------	----

本报告的防伪标识号为 201948616, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年	-	280.00	280.00			
2020 年	-	672.00	672.00			
2021 年	-	672.00	672.00			
2022 年	-	672.00	672.00			
2023 年	-	672.00	672.00			
2024 年	-	672.00	672.00			
2025 年	-	672.00	672.00			
2026 年	-	672.00	672.00			
2027 年	-	672.00	672.00			
2028 年	-	672.00	672.00			
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	48,899.48	41,875.06	
合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	48,899.48	41,875.06	
本息覆盖倍数				2.15	1.84	

按舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00% 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	-	280.00	280.00			
2020 年	-	672.00	672.00			
2021 年	-	672.00	672.00			
2022 年	-	672.00	672.00			
2023 年	-	672.00	672.00			
2024 年	-	672.00	672.00			
2025 年	-	672.00	672.00			
2026 年	-	672.00	672.00			
2027 年	-	672.00	672.00			
2028 年	-	672.00	672.00			
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	46,185.94	39,541.40	

本报告的防伪标识号为 201948616, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	46,185.94	39,541.40	
本息覆盖倍数				2.03	1.74	

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·长春

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）舒兰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、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（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）舒兰市相关棚改目土地出让收益预测表（以舒兰市 2019 年 GDP 增速 6.00%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：舒兰市住房和城乡建设局（舒兰市人民防空办公室）

单位性质：机关

负责人：卢亚江

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

(1) 舒北一路棚户区(二期)地块:东起三道街、西至民西街、北起农电公司、南至黄泥河;

(2) 通林街北棚户区地块:东起十七中学、西至通林街、北起电厂、南至人民大路。

2.项目内容及规模

舒北一路棚户区(二期)地块:征收住宅房屋 389 户,征收房屋面积 1.99 万平方米;通林街北棚户区地块:征收房屋面积 279 户,征收房屋面积 1.53 万平方米。

3.项目建设工期

项目建设期为 7 个月,即 2019 年 5 月-2019 年 12 月。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

项目总投资为 20754 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为拟使用债券资金 16,000 万元,建设单位自筹 4,745.00 万元。

5.资金平衡

吉林省舒兰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

2008 年以来,各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署,将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程,大规模推进实施。该项目建设是推动舒兰市整个社会经济快速发展和城市居住设施发展的必要及前提条件;该项目建设是完善舒兰市工农业生产和低收入人民生活水平的必要条件;该项目为城市建设和发展起到辅助积极的作用;该项目的建设是在对城市棚户区住房容量进行预测前提下依据城市总体规划,对实际问题提出的首要建设项目和解决方案。该项目的提出和建设具有科学性、合理性、现实针对性。因此,该项目的建设很有必要。

（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 年以来舒兰市类似地段或区域相关土地出让信息共计 8 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 ²)	成交价格 (万元)	地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2202832018B00211	舒兰市	市医院北侧、学府二路南侧	32,652.00	2,751.00	842.52	2018年8月20日	其他普通商 品住房用地
2	2202832018B00193-1	舒兰市	舒兰市滨河大街与学府路交汇处 东南角	36,920.00	8,520.00	2,307.69	2018年8月6日	其他普通商 品住房用地
3	2202832018B00141	舒兰市	滨河大街与学府路交汇处东北区 域	63,689.50	5,508.00	864.82	2018年5月23日	其他普通商 品住房用地
4	2202832018B00050	舒兰市	舒兰市学府街与学府一路交汇处 西南角	48,262.00	7,510.00	1,556.09	2018年4月13日	其他普通商 品住房用地
5	2202832018B00039-1	舒兰市	舒兰市人民大路北侧、原制动器 厂位置	12,273.00	1,484.00	1,209.16	2018年3月12日	其他普通商 品住房用地
6	2202832018B00027-1	舒兰市	舒兰市滨河大街东侧与人民大路 交汇处东北角	26,795.00	2,306.00	860.61	2018年3月6日	其他普通商 品住房用地
7	2202832017B00281	舒兰市	舒兰市欧亚大街东侧、舒南路北 侧	7,520.00	1,015.00	1,349.73	2017年11月8日	其他普通商 品住房用地
8	2202832017B00103	舒兰市	滨河大街西侧、学府一路南侧	30,784.00	2,308.00	749.74	2017年5月22日	其他普通商 品住房用地
	小计			258,895.50	31,402.00	1,212.92		

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(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	成交价格 (万元)	地价(元/ m ²)	修正 系数	修正后地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2202832018B00211	舒兰市	市医院北侧、学府二路 南侧	32,652.00	2,751.00	842.52	0.15	126.38	2018年8月20日	其他普通商品 住房用地
2	2202832018B00193-1	舒兰市	舒兰市滨河大街与学 府路交汇处东南角	36,920.00	8,520.00	2,307.69	0.15	346.15	2018年8月6日	其他普通商品 住房用地
3	2202832018B00141	舒兰市	滨河大街与学府路交 汇处东北区域	63,689.50	5,508.00	864.82	0.15	129.72	2018年5月23日	其他普通商品 住房用地
4	2202832018B00050	舒兰市	舒兰市学府街与学府 一路交汇处西南角	48,262.00	7,510.00	1,556.09	0.15	233.41	2018年4月13日	其他普通商品 住房用地
5	2202832018B00039-1	舒兰市	舒兰市人民大路北侧、 原制动器厂位置	12,273.00	1,484.00	1,209.16	0.10	120.92	2018年3月12日	其他普通商品 住房用地
6	2202832018B00027-1	舒兰市	舒兰市滨河大街东 侧与人民大路交汇处东 北侧	26,795.00	2,306.00	860.61	0.10	86.06	2018年3月6日	其他普通商品 住房用地
7	2202832017B00281	舒兰市	舒兰市欧亚大街东 侧、舒南路北侧	7,520.00	1,015.00	1,349.73	0.10	134.97	2017年11月8日	其他普通商品 住房用地
8	2202832017B00103	舒兰市	滨河大街西侧、学府一 路南侧	30,784.00	2,308.00	749.74	0.10	74.97	2017年5月22日	其他普通商品 住房用地
	小计			258,895.50	31,402.00	1,212.92	1.00	850.00		

舒兰市 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格预测为 6.00%，本次预测按照 2019 年 GDP 增速计算土地价格的的增长，即为 6.00%。现预测预期各年度土地出让价格如下：

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 2019 年 GDP 增速的 100%	850.00	901.00	955.06	1,012.36	1,073.11	1,137.49
地价按 2019 年 GDP 增速的 90%	850.00	895.90	944.28	995.27	1,049.01	1,105.66
地价按 2019 年 GDP 增速的 80%	850.00	890.80	933.56	978.37	1,025.33	1,074.55

单元：元/m²

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 2019 年 GDP 增速的 100%	1,205.74	1,278.09	1,354.77	1,436.06	1,522.22
地价按 2019 年 GDP 增速的 90%	1,165.37	1,228.30	1,294.62	1,364.53	1,438.22
地价按 2019 年 GDP 增速的 80%	1,126.13	1,180.18	1,236.83	1,296.20	1,358.41

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 GDP（6.00%）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 6.00%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 6.00%的 80%预计
1	舒北一路棚户区（二期）	13,699.98	12,943.98	12,225.69
2	通林街北棚户区	38,055.50	35,955.50	33,960.25
	合计	51,755.48	48,899.48	46,185.94

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 GDP 增速 6.00% 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	舒北一路棚 户区 (二期)	通林街北棚 户区	合计
一	土地出让面积		万m ²	9	25.00	34.00
二	出让土地回款		万元	13,699.98	38,055.50	51,755.48
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	13,699.98	38,055.50	51,755.48
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	4,794.99	13,319.43	18,114.42
3	计提各项资金		万元	1,965.25	5,459.01	7,424.26
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	9.45	26.25	35.70
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	479.50	1,331.94	1,811.44
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2 元	万元	37.80	105.00	142.80
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	479.50	1,331.94	1,811.44
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	479.50	1,331.94	1,811.44
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	479.50	1,331.94	1,811.44
4	用于资金平衡的土地相 关收益	收入-各项资金 (1 -3)	万元	11,734.73	32,596.49	44,331.22

按 2019 年 GDP 增速 6.00% 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	舒北一路棚 户区(二期)	通林街北 棚户区	合计
一	土地出让面积		万m ²	9	25.00	34.00
二	出让土地回款		万元	12,943.98	35,955.50	48,899.48
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	12,943.98	35,955.50	48,899.48
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	4,530.39	12,584.43	17,114.82
3	计提各项资金		万元	1,859.41	5,165.01	7,024.42
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05 元	万元	9.45	26.25	35.70
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	453.04	1,258.44	1,711.48

3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	37.80	105.00	142.80
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	453.04	1,258.44	1,711.48
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	453.04	1,258.44	1,711.48
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	453.04	1,258.44	1,711.48
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	11,084.57	30,790.49	41,875.06

按 2019 年 GDP 增速 6.00% 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	舒北一路棚户区 (二期)	通林街北棚户区	合计
一	土地出让面积		万m ²	9	25.00	34.00
二	出让土地回款		万元	12,225.69	33,960.25	46,185.94
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	12,225.69	33,960.25	46,185.94
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	4,278.99	11,886.09	16,165.08
3	计提各项资金		万元	1,758.85	4,885.69	6,644.54
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	9.45	26.25	35.70
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	427.90	1,188.61	1,616.51
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	37.80	105.00	142.80
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	427.90	1,188.61	1,616.51
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	427.90	1,188.61	1,616.51
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	427.90	1,188.61	1,616.51
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	10,466.84	29,074.56	39,541.40

根据上述测算，在 2019 年舒兰市 GDP 增速 6.00% 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 51,755.48 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 44,331.22 万元。

同理计算，在 2019 年舒兰市 GDP 增速 6.00% 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 48,899.48 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 41,875.06 万元。

在 2019 年舒兰市 GDP 增速 6.00% 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 46,185.94 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 39,541.40 万元。

（三）还本付息的测算

2019年吉林省舒兰市棚户区改造项目计划总融资金额1.6亿元，本期拟融资金额1.6亿元，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		16,000.00		16,000.00	4.20%	280.00	280.00
2020年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2021年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2022年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2023年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2024年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2025年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2026年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2027年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2028年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2029年	16,000.00		16,000.00		4.20%	392.00	16,392.00
合计		16,000.00	16,000.00			6,720.00	22,720.00

（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，本次评价的吉林省舒兰市棚户区改造项目，在土地价格分别以舒兰市2019年GDP增速6.00%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)

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,出具有关审计报告、合并会计报表、法律意见书等文件;其他会计业务。
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;一般经营项目自主选择经营。



<http://211.141.74.198:8081/aaccips>



登记机关

2016年06月17日

企业应当于每年12月31日前通过工商系统公示系统网址: www.cecs.gov.cn 进行年报信息公示,自即时信息产生之日起2年内予以公示,逾期不公示的,市场监管总局将依法予以处罚。



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分所执业资格的凭证,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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day



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
CPA

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

年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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

年 月 日
Year Month Day

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
CPA



Stamp of the transfer out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

Stamp of the transfer in Institute of CPAs



姓名 许红彦
Full name
性别 别女
Sex
出生日期 1979-05-18
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197905180829
Identity card No.