

2019年吉林省棚改专项债券（五期）

2019年吉林省政府专项债券（十二期）

长春市棚改项目财务评价

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02055 号



本报告的防伪标识号为 201948605，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

1-22



2019年吉林省棚改专项债券（五期） --2019年吉林省政府专项债券（十二期） 长春市棚改项目财务评价

中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02055 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春市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。

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 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春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 年吉林省长春市棚户区改造项目计划总融资金额 63.00 亿元，其中本期拟融资专项债券金额 15.00 亿元，专项债券利率暂按 4.1%进行测算。期限 7 年，每年支付一次利息，第 7 年年末偿还本金。

剩余年度拟发行债券融资金额 48.00 亿元。分别为 2020 年拟发行 15.00 亿元，期限 7 年，每年付息一次，按现行 7 年期专项债券利率 4.1%作为预计融资利率；

本报告的防伪标识号为 201948605，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2021 年拟发行 13.00 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按发行 5 年期专项债券利率 4.0% 作为预计融资利率；2022 年拟发行 13.00 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按发行 5 年期专项债券利率 4.0% 作为预计融资利率；2023 年拟发行 3.50 亿元，2024 年拟发行 3.50 亿元，期限 3 年，每年付息一次，按发行 3 年期专项债券利率 3.8% 作为预计融资利率。

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	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		150,000.00		4.10%	2,562.50	2,562.50
2020 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2021 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2022 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2023 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2024 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2025 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2026 年	150,000.00		150,000.00	4.10%	3,587.50	153,587.50
合计		150,000.00	150,000.00		43,050.00	193,050.00

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	债券本息偿付情况										小计
			本期偿付本金	利率(7年期)	本期偿付利息(7年期)	利率(5年期)	本期偿付利息(5年期)	利率(3年期)	本期偿付利息(3年期)	本期偿付利息合计			
2020年		150,000.00		4.10%	3,075.00	4.00%		3.80%		3,075.00		3,075.00	3,075.00
2021年	150,000.00	130,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	2,600.00	3.80%		8,750.00		8,750.00	8,750.00
2022年	280,000.00	130,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	7,800.00	3.80%		13,950.00		13,950.00	13,950.00
2023年	410,000.00	35,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%		17,215.00		17,215.00	17,215.00
2024年	445,000.00	35,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%		18,545.00		18,545.00	18,545.00
2025年	480,000.00			4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%		19,210.00		19,210.00	279,210.00
2026年	220,000.00		165,000.00	4.10%	6,150.00	4.00%	7,800.00	3.80%		15,945.00		15,945.00	50,945.00
2027年	185,000.00		315,000.00	4.10%	3,075.00	4.00%	2,600.00	3.80%		6,340.00		6,340.00	191,340.00
合计		480,000.00	480,000.00		43,050.00		52,000.00		7,980.00	103,030.00		103,030.00	583,030.00

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实现。经查询 2016 年以来长春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。

长春市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增加，即增速 7.57%。

(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，分别以近三年长春市 GDP 平均增速 7.57%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第七年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	地块名称	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 100% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 90% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 80% 预计
1	四间地块	960,002.12	913,716.82	869,357.65
2	新月路南地块	382,462.29	364,022.35	346,349.77
3	北安路棚户区改造地块	16,407.37	15,616.31	14,858.17
4	文化街旧城改造地块	7,227.06	6,878.61	6,544.67
5	宽平大路北旧城改造地块	12,500.86	11,898.14	11,320.51
6	黄河路地块	28,415.28	27,045.27	25,732.28
7	富丰路西地块	28,827.09	27,437.23	26,105.21

本报告的防伪标识号为 201948605，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

序号	地块名称	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 100% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 90% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 80% 预计
8	基隆北街东地块	60,990.72	58,050.13	55,231.91
9	利国街东 B 地块	30,227.27	28,769.90	27,373.18
10	平阳街地块	18,899.23	17,988.03	17,114.75
11	岳阳街地块	13,143.12	12,509.44	11,902.13
合计		1,559,102.41	1,483,932.23	1,411,890.23

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	地块名称	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 100% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 90% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 80% 预计
1	四间地块	843,313.73	802,582.63	763,546.58
2	新月路南地块	335,973.93	319,746.79	304,194.93
3	北安路棚户区改造地块	14,419.59	13,723.45	13,056.27
4	文化街旧城改造地块	6,351.49	6,044.84	5,750.98
5	宽平大路北旧城改造地块	10,986.34	10,455.98	9,947.63
6	黄河路地块	24,927.81	23,722.20	22,566.77
7	富丰路西地块	25,289.10	24,066.00	22,893.82
8	基隆北街东地块	53,505.23	50,917.52	48,437.46
9	利国街东 B 地块	26,517.41	25,234.92	24,005.80
10	平阳街地块	16,609.15	15,807.31	15,038.83
11	岳阳街地块	11,550.55	10,992.91	10,458.48
合计		1,369,444.33	1,303,294.55	1,239,897.55

3. 预期相关收入和相关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地方政府支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期相关收入和相关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七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

以预计相关收入计算的本息覆盖倍数：

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.01；接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.91；接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.82；

以预期土相关收入扣除对应的政府性资金后的收益计算本息覆盖倍数：

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.76；接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68；接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60；

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速收入情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年		2,562.50	2,562.50			
2020 年		6,150.00	6,150.00			
2021 年		6,150.00	6,150.00			
2022 年		6,150.00	6,150.00			
2023 年		6,150.00	6,150.00			
2024 年		6,150.00	6,150.00			
2025 年		6,150.00	6,150.00			

本报告的防伪标识号为 201948605，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2026 年	150,000.00	3,587.50	153,587.50	1,559,102.41	1,369,444.33	
小计	150,000.00	43,050.00	193,050.00	1,559,102.41	1,369,444.33	
拟融资金额	480,000.00	103,030.00	583,030.00			
合计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,559,102.41	1,369,444.33	
本息覆盖倍数				2.01	1.76	

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速及配套
设施收入情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年		2,562.50	2,562.50			
2020 年		6,150.00	6,150.00			
2021 年		6,150.00	6,150.00			
2022 年		6,150.00	6,150.00			
2023 年		6,150.00	6,150.00			
2024 年		6,150.00	6,150.00			
2025 年		6,150.00	6,150.00			
2026 年	150,000.00	3,587.50	153,587.50	1,483,932.23	1,303,294.55	
小计	150,000.00	43,050.00	193,050.00	1,483,932.23	1,303,294.55	
拟融资金额	480,000.00	103,030.00	583,030.00			
合计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,483,932.23	1,303,294.55	
本息覆盖倍数				1.91	1.68	

本报告的防伪标识号为 201948605，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速及配套
设施收入情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2019 年		2,562.50	2,562.50			
2020 年		6,150.00	6,150.00			
2021 年		6,150.00	6,150.00			
2022 年		6,150.00	6,150.00			
2023 年		6,150.00	6,150.00			
2024 年		6,150.00	6,150.00			
2025 年		6,150.00	6,150.00			
2026 年	150,000.00	3,587.50	153,587.50	1,411,890.23	1,239,897.55	
小计	150,000.00	43,050.00	193,050.00	1,411,890.23	1,239,897.55	
拟融资金额	480,000.00	103,030.00	583,030.00			
合计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,411,890.23	1,239,897.55	
本息覆盖倍数				1.82	1.60	

本报告的防伪标识号为 201948605, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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（五期）—2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春市棚改专项债券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 的平均增速、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 年吉林省长春市棚户区改造专项债券项目土地出让及相关配套设施收益预测表（近三年长春市 GDP 平均增速（7.57%）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）土地出让价格及商业配套设施市场在正常范围内变动；

（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）建设单位情况：

承办单位：长春润德投资集团有限公司

公司性质：有限责任公司

注册资本：人民币 246,400.00 万元

法定代表人：赵文杰

经营年限：2009年05月19日至2029年05月19日

法定地址：南关区南环路190号楼2层417、418室

建设单位概况：国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包（需凭有效资质证书经营）、投资管理、土地收储（一级整理）（受长春市人民政府委托）、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础设施；房屋租赁；建筑设计、物业管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）四间地块：位于绿园区，东至雁鸣湖，西至耕地，南至西环城路，北至青年路；

（2）新月路南地块：位于绿园区，东至规划绿地、西至丙十五街、南至花莲路、北至新月路；

（3）北安路棚户区改造地块：位于朝阳区，东至住宅，西至儿童医院，南至北安路，北至公安厅；

（4）文化街旧城改造地块：位于朝阳区，东至文化东胡同，西至文化街，南至重庆路，北至红光胡同；

（5）宽平大路北旧城改造地块：位于朝阳区，东至长春工业大学围墙，西至永寿街，南至宽平大路，北至宽平大路北一胡同；

（6）黄河路地块：位于宽城区，东至东四条西胡同，西至东二条街，南至长江路，北至黑水路；

（7）富丰路西地块：位于宽城区，东至铁道线，西至车轮厂，南至青丘路，北至长机铁路专线；

（8）基隆北街东地块：位于宽城区，东至青年路，西至基隆北街，南至绿园区分界线，北至现状路；

（9）利国街东B地块：位于宽城区，东至现状利国街，西至规划利国街，南至一匡街，北至规划路；

(10) 平阳街地块：位于南关区，东至琿春街东胡同，西至平阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路；

(11) 岳阳街地块：位于南关区，东至 104 小学，西至岳阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路；

2.项目内容及规模

本项目拆迁区域面积约 233.24 万 m²，征收总建筑面积 119.61 万 m²，共征收住宅 4448 户，非住宅 83 家，除新月路南地块、基隆北街东地块居民安置方式为货币补偿、原地安置，四间地块、利国街东 B 地块居民安置方式为货币补偿、异地安置外，其余全部采用纯货币化安置。

3.项目建设工期

项目建设进度约为 8 年，即从 2019 年 5 月~2027 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 791,712.04 万元，其中专项债券 630,000.00 万元，本次拟发行专项债券 150,000.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为拟投入资金和发行政府专项债券。

5.资金平衡

吉林省长春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

(1) 棚户区改造的意义

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，安置标准普遍达到了户均 45 平方

米以上，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。棚户区改造还要求加强改造建设和安置住房分配过程的公开透明，维护棚户区群众的知情权和参与权，确保分配结果群众满意。

（2）国家棚户区建设

2013年7月，国务院以国发〔2013〕25号全文下发了《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》。《意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，要重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。《意见》提出，将从多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策等四大方面支持棚户区改造。

（3）吉林省棚户区建设

2018年5月，长春市2018至2020年棚户区改造攻坚工作动员大会在市政府召开。会议主要任务是贯彻落实国家和省关于棚户区改造工作的决策部署，总结过去两年的工作，部署未来三年任务。

2017-2018年来，市委、政府高度重视棚户区改造工作，千方百计加大投入、统筹兼顾、强力推进，取得了显著成效。全市共拆除棚户区约210万平方米，征收居民约2.44万户，约7.3万人告别棚户区，完成投资近200亿元，改善了部分百姓居住环境和住房条件，为东北亚区域性中心城市建设做出了积极贡献。到2020年，我市要基本完成28686户城镇棚户区改造任务。今年，我市要必保完成10000户棚改任务，力争超额完成。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询2016年以来长春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：

住宅用地成交价格信息如下:

①绿园区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002019B00048	绿园区	绿园区东至丁三十八路、双丰西街、南至丁三十六路、西至警备路、北至站前街。	153,644.00	63,464.19	4,130.60	2019.1.17	城镇住宅用地
2	2201002018B10815-1	绿园区	绿园区,东至新西三环路、西至乙三路、丁三十四路、南至飞跃北路、北至南阳北路	164,441.00	78,555.41	4,777.12	2018.10.18	其他普通商品住房用地
3	2201002017B03606	绿园区	绿园区,东至澎湖林苑、南至台北大街、西至蔬菜市场、北至青丘路	75,347.00	27,534.81	3,654.40	2017.9.21	其他普通商品住房用地
4	2201002016B00578-1	绿园区	绿园区,东至乙三路、南至南阳北路、西至丁三十三路、北至景阳大路	181,060.00	79,517.62	4,391.78	2016.5.31	其他普通商品住房用地
5	2201002016B00580	绿园区	绿园区,东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	149,342.00	65,604.08	4,392.88	2016.5.31	其他普通商品住房用地

②朝阳区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002019B07347	朝阳区	长春市朝阳区(棚户区),东至前进西街、南至繁荣路(文庭雅苑以北)、西至住宅小区、北至五五研究所(不含电波观测站)	31,571.00	23,193.32	7,346.40	2019.4.11	城镇住宅用地
2	2201002019B07309	朝阳区	朝阳区,东至二二八厂宿舍、南至同鑫热力、西至富强街、北至湖光路。	12,911.00	16,145.85	12,505.50	2019.3.29.	城镇住宅用地
3	2201002019B07212	朝阳区	朝阳经济开发区东至丙十六路、南至育民路、西至甲三	138,197.00	32,387.85	2,343.60	2019.2.21.	城镇住宅用地

		路、北至丙十八路								宅用地	
③ 宽城区											
序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途			
1	2201002019B07297	宽城区	宽城区,东至B地块用地、南至丙三十二路、西至丙七路、北至丙二十九路	87,298.00	17,442.14	1,998.00	2019.3.29	城镇住宅用地			
2	2201002019B07337	宽城区	宽城区,东至丙三十三街、南至丙五十路、西至丙三十二街、北至丙五十一路	95,546.00	31,224.43	3,268.00	2019.4.11	城镇住宅用地			
3	2201002019B07326	宽城区	长春市宽城区东至丙三十三街、南至北环城路、西至小南街、北至丙四十六路	90,690.00	31,746.94	3,500.60	2019.4.11	城镇住宅用地			
4	2201002019B07470	宽城区	长春装备制造产业开发区,东至乙十四路、南至丙三十二路、西至丁五十八路、北至丙三十三路	108,602.00	25,130.50	2,314.00	2019.5.8	城镇住宅用地			
5	2201002019B07489	宽城区	长春市宽城区(棚户区),东至丙三十六路、西至建业大街、南至丁五十路、北至规划用地	51,298.00	9,295.20	1,812.00	2019.5.8	城镇住宅用地			
④ 南关区											
序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途			
1	2201002019B07443	南关区	长春市南关区(棚户区),东至临河街延长线、南至现状河流、西至丙十六街、北至福祉大路	172,581.00	83,794.98	4,855.40	2019.4.25	城镇住宅用地			
2	2201002019B07457	南关区	长春市南关区(棚户区),东至空地、南至空地、西至丙十六街、北至规划路	54,165.00	26,442.27	4,881.80	2019.4.25	城镇住宅用地			
3	2201002019B07192	南关区	南关区东至丙十六街、南至现状河流、西至河东街、	104,094.00	50,610.50	4,862.00	2019.2.21	城镇住宅用地			

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
4	220102013011GB0008	南关区	北至福祉大路。 南关区,东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	17,812.00	13,139.07	7,376.52	2017.1.13	住宅商服
5	220102010010GB0018 1、182、183、184	南关区	南关区,东至群众艺术馆、西至南湖中街、南至丙二十二路、北至乙二路	133,907.00	72,671.33	5,427.00	2018.3.15	商服住宅
6	220102013010GB0008 6	南关区	南关区,东至南湖中街、西至现状用地、南至现状用地、北至乙三路	14,387.00	10,803.20	7,509.00	2018.9.28	商服住宅

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:

①绿园区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	加权平均地价	出让日期	用途
1	2201002019B00048	绿园区	绿园区东至丁三十八路、双丰西街、南至丁三十六路、西至警备路、北至站前街。	153,644.00	63,464.19	4,130.60	0.30	1,239.18	2019.1.17	城镇住宅用地
2	2201002018B10815-1	绿园区	绿园区,东至新西三环路、西至乙三路、丁三十四路、南至飞跃北路、北至南阳北路	164,441.00	78,555.41	4,777.12	0.30	1,433.14	2018.10.18	其他普通商品房用地
3	2201002017B03606	绿园区	绿园区,东至澎湖林苑、南至台北大街、西至蔬菜市场、北至青丘路	75,347.00	27,534.81	3,654.40	0.10	365.44	2017.9.21	其他普通商品房用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价(元 /m ²)	修正 系数	加权平 均地价	出让日期	用途
		区								
4	2201002016B00578-1	绿 园 区	绿园区,东至乙三路、南至南阳北路、西至丁三十三路、北至景阳大路	181,060.00	79,517.62	4,391.78	0.15	658.77	2016.5.31	其他普通商 品住房用地
5	2201002016B00580	绿 园 区	绿园区,东至丁三十四路、南至南阳路、西至规划巷道、北至景阳大路	149,342.00	65,604.08	4,392.88	0.15	658.93	2016.5.31	其他普通商 品住房用地
	合计						1.00	4,355.46		

②朝阳区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价 格(万 元)	地价(元 /m ²)	修正 系数	加权平 均地价	出让日期	用途
1	2201002019B07347	朝 阳 区	长春市朝阳区(棚户区),东至前进西街、南至繁荣路(文庭雅苑以北)、西至住宅小区、北至五五研究所(不含电波观测站)	31,571.00	23,193.32	7,346.40	0.50	3,673.20	2019.4.11	城镇住 宅用地
2	2201002019B07309	朝 阳 区	朝阳区,东至二二八厂宿舍、南至同鑫热力、西至富强街、北至湖光路。	12,911.00	16,145.85	12,505.50	0.10	1,250.55	2019.3.29.	城镇住 宅用地
3	2201002019B07212	朝 阳 区	朝阳经济开发区东至丙十六路、南至育民路、西至甲三路、北至丙十八路	138,197.00	32,387.85	2,343.60	0.40	937.44	2019.2.21.	城镇住 宅用地
	合计						1.00	5,861.19		

③宽城区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	加权平均地价	出让日期	用途
1	2201002019B07297	宽城区	宽城区, 东至B地块用地、南至丙三十二路、西至丙七路、北至丙二十九路	87,298.00	17,442.14	1,998.00	0.20	399.60	2019.3.29	城镇住宅用地
2	2201002019B07337	宽城区	宽城区, 东至丙三十三街、南至丙五十一路、西至丙三十二街、北至丙五十一路	95,546.00	31,224.43	3,268.00	0.15	490.20	2019.4.11	城镇住宅用地
3	2201002019B07326	宽城区	长春市宽城区东至丙三十三街、南至北环城路、西至小南街、北至丙四十六路	90,690.00	31,746.94	3,500.60	0.15	525.09	2019.4.11	城镇住宅用地
4	2201002019B07470	宽城区	长春装备制造产业开发区, 东至乙十四路、南至丙三十二路、西至丁五十八路、北至丙三十三路	108,602.00	25,130.50	2,314.00	0.30	694.20	2019.5.8	城镇住宅用地
5	2201002019B07489	宽城区	长春市宽城区(棚户区), 东至丙三十六路、西至建业大街、南至丁五十路、北至规划用地	51,298.00	9,295.20	1,812.00	0.20	362.40	2019.5.8	城镇住宅用地
	合计						1.00	2,471.49		

④南关区

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	加权平均地价	出让日期	用途
1	2201002019B07443	南关区	长春市南关区(棚户区), 东至临河街延长线、南至现状河流、西至丙十	172,581.00	83,794.98	4,855.40	0.20	971.08	2019.4.25	城镇住宅用地

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价 (元/ m ²)	修正 系数	加权平均 地价	出让日期	用途
2	2201002019B07457	南关 区	六街、北至福祉大路 长春市南关区(棚户区),东至空地、南至空地、西至丙十六街、北至规划路	54,165.00	26,442.27	4,881.80	0.15	732.27	2019.4.25	城镇住 宅用地
3	2201002019B07192	南关 区	南关区东至丙十六街、南至现状河流、西至河东街、北至福祉大路。	104,094.00	50,610.50	4,862.00	0.15	729.30	2019.2.21	城镇住 宅用地
4	220102013011GB000 88	南关 区	南关区,东至丙六十八路、南至丙五十路绿化带、西至南湖中街、北至市政停车场用地及社区医疗用地	17,812.00	13,139.07	7,376.52	0.10	737.65	2017.1.13	住宅商 服
5	220102010010GB001 81、182、183、184	南关 区	南关区,东至群众艺术馆、西至南湖中街、南至丙二十二路、北至乙二路	133,907.00	72,671.33	5,427.00	0.20	1,085.40	2018.3.15	商服住 宅
6	220102013010GB000 86	南关 区	南关区,东至南湖中街、西至现状用地、南至现状用地、北至乙三路	14,387.00	10,803.20	7,509.00	0.20	1,501.80	2018.9.28	商服住 宅
	合计						1.00	5,757.50		

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，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 7.57%。

现按照接近三年 GDP 平均增速的 100%预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：（元/m²）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
绿园区	4,355.46	4,685.02	5,039.52	5,420.85	5,831.02	6,272.24	6,746.84	7,257.35
朝阳区	5,861.19	6,304.69	6,781.74	7,294.89	7,846.87	8,440.62	9,079.29	9,766.29
宽城区	2,471.49	2,658.50	2,859.66	3,076.04	3,308.79	3,559.16	3,828.47	4,118.16
南关区	5,757.50	6,193.15	6,661.77	7,165.84	7,708.05	8,291.30	8,918.67	9,593.52

现按照接近三年 GDP 平均增速的 90%预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：（元/m²）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
绿园区	4,355.46	4,652.07	4,968.87	5,307.25	5,668.68	6,054.71	6,467.04	6,907.44
朝阳区	5,861.19	6,260.34	6,686.67	7,142.03	7,628.40	8,147.89	8,702.77	9,295.42
宽城区	2,471.49	2,639.80	2,819.57	3,011.58	3,216.67	3,435.73	3,669.70	3,919.60
南关区	5,757.50	6,149.59	6,568.37	7,015.68	7,493.45	8,003.75	8,548.81	9,130.98

现按照接近三年 GDP 平均增速的 80%预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：（元/m²）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
绿园区	4,355.46	4,619.11	4,898.72	5,195.26	5,509.74	5,843.27	6,196.98	6,572.10
朝阳区	5,861.19	6,215.99	6,592.26	6,991.31	7,414.52	7,863.35	8,339.34	8,844.15
宽城区	2,471.49	2,621.10	2,779.76	2,948.03	3,126.48	3,315.74	3,516.45	3,729.32
南关区	5,757.50	6,106.02	6,475.64	6,867.63	7,283.35	7,724.24	8,191.81	8,687.69

（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（分别以近三年长春市 GDP 平均增速（7.57%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测第七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	地块名称	接近三年平均 GDP 增速 7.57% 的 100%预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 90% 预计	接近三年平均 GDP 增速 7.57%的 80%预计
1	四间地块	960,002.12	913,716.82	869,357.65
2	新月路南地块	382,462.29	364,022.35	346,349.77
3	北安路棚户区改造地块	16,407.37	15,616.31	14,858.17
4	文化街旧城改造地块	7,227.06	6,878.61	6,544.67
5	宽平大路北旧城改造地块	12,500.86	11,898.14	11,320.51
6	黄河路地块	28,415.28	27,045.27	25,732.28
7	富丰路西地块	28,827.09	27,437.23	26,105.21
8	基隆北街东地块	60,990.72	58,050.13	55,231.91
9	利国街东 B 地块	30,227.27	28,769.90	27,373.18
10	平阳街地块	18,899.23	17,988.03	17,114.75
11	岳阳街地块	13,143.12	12,509.44	11,902.13
	合计	1,559,102.41	1,483,932.23	1,411,890.23

（3）土地出让收益预测

按融资存续期第七年全部出售完土地，自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易：

按近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	四间地块	新月路南地块	北安路棚户区改造地块	文化街旧城改造地块	宽平大路北旧城改造地块	黄河路地块	富丰路西地块
一	土地出让面积		万 m ²	132.28	52.70	1.68	0.74	1.28	6.90	7.00
二	出让土地回款		万元	960,002.12	382,462.29	16,407.37	7,227.06	12,500.86	28,415.28	28,827.09
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	960,002.12	382,462.29	16,407.37	7,227.06	12,500.86	28,415.28	28,827.09
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	288,000.64	114,738.69	4,922.21	2,168.12	3,750.26	8,524.58	8,648.13
3	计提各项资金		万元	116,688.39	46,488.36	1,987.78	875.57	1,514.52	3,487.47	3,537.99
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	297.63	118.58	3.78	1.67	2.88	15.53	15.75
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	28,800.06	11,473.87	492.22	216.81	375.03	852.46	864.81
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0 元	万元	1,190.52	474.30	15.12	6.66	11.52	62.10	63.00
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	28,800.06	11,473.87	492.22	216.81	375.03	852.46	864.81
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	28,800.06	11,473.87	492.22	216.81	375.03	852.46	864.81
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	28,800.06	11,473.87	492.22	216.81	375.03	852.46	864.81
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	843,313.73	335,973.93	14,419.59	6,351.49	10,986.34	24,927.81	25,289.10

(续)

序号	项目	计提方式	单位	基隆北街东地块	利国街东B地块	平阳街地块	岳阳街地块	合计
一	土地出让面积		万 m^2	14.81	7.34	1.97	1.37	228.07
二	出让土地回款		万元	60,990.72	30,227.27	18,899.23	13,143.12	1,559,102.41
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	60,990.72	30,227.27	18,899.23	13,143.12	1,559,102.41
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	18,297.22	9,068.18	5,669.77	3,942.94	467,730.74
3	计提各项资金		万元	7,485.49	3,709.86	2,290.08	1,592.57	189,658.08
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	33.32	16.52	4.43	3.08	513.17
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,829.72	906.82	566.98	394.29	46,773.07
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0元	万元	133.29	66.06	17.73	12.33	2,052.63
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,829.72	906.82	566.98	394.29	46,773.07
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,829.72	906.82	566.98	394.29	46,773.07
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,829.72	906.82	566.98	394.29	46,773.07
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	53,505.23	26,517.41	16,609.15	11,550.55	1,369,444.33

按近三年长春市GDP平均增速7.57%的90%预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	四间地块	新月路南地块	北安路棚户区改造地块	文化街旧城改造地块	宽平大路北旧城改造地块	黄河路地块	富丰路西地块
一	土地出让面积		万m ²	132.28	52.70	1.68	0.74	1.28	6.90	7.00
二	出让土地回款		万元	913,716.82	364,022.35	15,616.31	6,878.61	11,898.14	27,045.27	27,437.23
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	913,716.82	364,022.35	15,616.31	6,878.61	11,898.14	27,045.27	27,437.23
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	274,115.05	109,206.71	4,684.89	2,063.58	3,569.44	8,113.58	8,231.17
3	计提各项资金		万元	111,134.19	44,275.56	1,892.86	833.77	1,442.16	3,323.07	3,371.23
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	297.63	118.58	3.78	1.67	2.88	15.53	15.75
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	27,411.51	10,920.67	468.49	206.36	356.94	811.36	823.12
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0元	万元	1,190.52	474.30	15.12	6.66	11.52	62.10	63.00
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	27,411.51	10,920.67	468.49	206.36	356.94	811.36	823.12
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	27,411.51	10,920.67	468.49	206.36	356.94	811.36	823.12
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	27,411.51	10,920.67	468.49	206.36	356.94	811.36	823.12
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	802,582.63	319,746.79	13,723.45	6,044.84	10,455.98	23,722.20	24,066.00

(续)

序号	项目	计提方式	单位	基隆北街东地块	利国街东B地块	平阳街地块	岳阳街地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	14.81	7.34	1.97	1.37	228.07
二	出让土地回款		万元	58,050.13	28,769.90	17,988.03	12,509.44	1,483,932.23
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	58,050.13	28,769.90	17,988.03	12,509.44	1,483,932.23
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	17,415.04	8,630.97	5,396.41	3,752.83	445,179.67
3	计提各项资金		万元	7,132.61	3,534.98	2,180.72	1,516.53	180,637.68
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	33.32	16.52	4.43	3.08	513.17
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,741.50	863.10	539.64	375.28	44,517.97
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0元	万元	133.29	66.06	17.73	12.33	2,052.63
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,741.50	863.10	539.64	375.28	44,517.97
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,741.50	863.10	539.64	375.28	44,517.97
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,741.50	863.10	539.64	375.28	44,517.97
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	50,917.52	25,234.92	15,807.31	10,992.91	1,303,294.55

按近三年长春市GDP平均增速7.57%的80%预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	四间地块	新月路南地块	北安路棚户区改造地块	文化街旧城改造地块	宽平大路北旧城改造地块	黄河路地块	富丰路西地块
一	土地出让面积		万m ²	132.28	52.70	1.68	0.74	1.28	6.90	7.00
二	出让土地回款		万元	869,357.65	346,349.77	14,858.17	6,544.67	11,320.51	25,732.28	26,105.21
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	869,357.65	346,349.77	14,858.17	6,544.67	11,320.51	25,732.28	26,105.21
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	260,807.30	103,904.93	4,457.45	1,963.40	3,396.15	7,719.68	7,831.56
3	计提各项资金		万元	105,811.07	42,154.84	1,801.90	793.69	1,372.88	3,165.51	3,211.39
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	297.63	118.58	3.78	1.67	2.88	15.53	15.75
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	26,080.73	10,390.49	445.75	196.34	339.62	771.97	783.16
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0元	万元	1,190.52	474.30	15.12	6.66	11.52	62.10	63.00
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	26,080.73	10,390.49	445.75	196.34	339.62	771.97	783.16
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	26,080.73	10,390.49	445.75	196.34	339.62	771.97	783.16
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	26,080.73	10,390.49	445.75	196.34	339.62	771.97	783.16
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	763,546.58	304,194.93	13,056.27	5,750.98	9,947.63	22,566.77	22,893.82

(续)

序号	项目	计提方式	单位	基隆北街东地块	利国街东B地块	平阳街地块	岳阳街地块	合计
一	土地出让面积		万m ²	14.81	7.34	1.97	1.37	228.07
二	出让土地回款		万元	55,231.91	27,373.18	17,114.75	11,902.13	1,411,890.23
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	55,231.91	27,373.18	17,114.75	11,902.13	1,411,890.23
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	16,569.57	8,211.95	5,134.43	3,570.64	423,567.06
3	计提各项资金		万元	6,794.45	3,367.38	2,075.92	1,443.65	171,992.68
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	33.32	16.52	4.43	3.08	513.17
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,656.96	821.20	513.44	357.06	42,356.72
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9.0元	万元	133.29	66.06	17.73	12.33	2,052.63
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,656.96	821.20	513.44	357.06	42,356.72
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,656.96	821.20	513.44	357.06	42,356.72
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,656.96	821.20	513.44	357.06	42,356.72
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金(1—3)	万元	48,437.46	24,005.80	15,038.83	10,458.48	1,239,897.55

根据上述测算，在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 1,559,102.41 万元，用于资金平衡土地相关收益为 1,369,444.33 万元；

同理计算，在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 1,483,932.23 万元，用于资金平衡土地相关收益为 1,303,294.55 万元；

在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 1,411,890.23 元，用于资金平衡土地相关收益为 1,239,897.55 万元。

（三）还本付息的测算

2019 年吉林省长春市棚户区改造项目计划总融资金额 63.00 亿元，其中本期拟融资专项债券金额 15.00 亿元，专项债券利率暂按 4.1%进行测算。期限 7 年，每年支付一次利息，第 7 年偿还本金。

剩余年度拟发行债券融资金额 48.00 亿元。分别为 2020 年拟发行 15.00 亿元，期限 7 年，每年付息一次，按现行 7 年期专项债券利率 4.1%作为预计融资利率；2021 年拟发行 13.00 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按发行 5 年期专项债券利率 4.0%作为预计融资利率；2022 年拟发行 13.00 亿元，期限 5 年，每年付息一次，按发行 5 年期专项债券利率 4.0%作为预计融资利率；2023 年拟发行 3.50 亿元，2024 年拟发行 3.50 亿元，期限 3 年，每年付息一次，按发行 3 年期专项债券利率 3.8%作为预计融资利率。

融资应还本付息情况如下：

（1）本期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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		150,000.00		4.10%	2,562.50	2,562.50
2020 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2021 年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2022年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2023年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2024年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2025年	150,000.00			4.10%	6,150.00	6,150.00
2026年	150,000.00		150,000.00	4.10%	3,587.50	153,587.50
合计		150,000.00	150,000.00		43,050.00	193,050.00

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	债券本息偿付情况							小计	
			本期偿付本金	利率（7年期）	本期偿付利息（7年期）	利率（5年期）	本期偿付利息（5年期）	利率（3年期）	本期偿付利息（3年期）		本期偿付利息合计
2020年		150,000.00		4.10%	3,075.00	4.00%		3.80%		3,075.00	3,075.00
2021年	150,000.00	130,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	2,600.00	3.80%		8,750.00	8,750.00
2022年	280,000.00	130,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	7,800.00	3.80%		13,950.00	13,950.00
2023年	410,000.00	35,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%	665.00	17,215.00	17,215.00
2024年	445,000.00	35,000.00		4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%	1,995.00	18,545.00	18,545.00
2025年	480,000.00			4.10%	6,150.00	4.00%	10,400.00	3.80%	2,660.00	19,210.00	279,210.00
2026年	220,000.00		165,000.00	4.10%	6,150.00	4.00%	7,800.00	3.80%	1,995.00	15,945.00	50,945.00
2027年	185,000.00		315,000.00	4.10%	3,075.00	4.00%	2,600.00	3.80%	665.00	6,340.00	191,340.00
合计		480,000.00	480,000.00		43,050.00		52,000.00		7,980.00	103,030.00	583,030.00

（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，本次评价的吉林省长春市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年地区GDP平均增速（7.57%）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。

年度
Annual

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 re...

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA's

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

2010年12月27日

长春华泰会计师事务所
吉林分所

2010年12月27日

年度
Annual

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 re...

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA's

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

2010年12月27日

长春华泰会计师事务所
吉林分所

2010年12月27日



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

陈会明
男

1968-11-07

长春华泰会计师事务所

211003196811073518

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
Year / Month / Day

110102050192

证书编号:
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:
Date of Issuance

2018 年 09 月 27 日
Year / Month / Day



中国注册会计师协会

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

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

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

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



姓名 王晓玉

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-03-24

Date of birth

工作单位 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所

Working unit

身份证号码 22018119850324122X

Identity card No.



2019年吉林省棚改专项债券（五期）
2019年吉林省政府专项债券（十二期）
长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目
财务专项评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2019）第02060号

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

目录

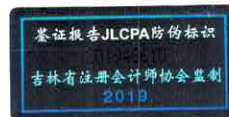
专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-12

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2019 年吉林省棚改专项债券（五期）
-2019 年吉林省政府专项债券（十二期）
长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目
财务专项评价报告



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02060 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造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，本次评价的吉林省长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造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 年吉林省棚改专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 5 亿元。本期拟融资金额 3.12 亿元，专项债券利率暂按 4.10% 进行测算，期限 7 年，每年支付一次利息，第 7 年年末偿还本金；拟在 2020 年发行期限 7 年债券 1.88 亿元，预期融资利率为 4.10%，每年支付一次利息，第 7 年末偿还本金。

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

具体融资应还本付息情况如下:

(1) 本期债券融资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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		31,200.00		4.10%	533.00	533.00
2020 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2021 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2022 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2023 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2024 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2025 年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2026 年	31,200.00		31,200.00	4.10%	746.20	31,946.20
合计		31,200.00	31,200.00		8,954.40	40,154.40

(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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年		18,800.00		4.10%	385.40	385.40
2021 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2022 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2023 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2024 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2025 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2026 年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2027 年	18,800.00		18,800.00	4.10%	385.40	19,185.40
合计		18,800.00	18,800.00		5,395.60	24,195.60

2. 销售产生的净现金流入

(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实现及配套商业设施销售收入。

本报告的防伪标识号为 201948610，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

土地出让收入以经查询 2016 年以来长春莲花山生态旅游度假区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 笔，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。

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，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 7.57%。

(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，分别以近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第七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第七年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益。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	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 80%预计
1	莲花山四家乡棚户区改造项目	90,003.95	85,664.44	81,505.60
	合计	90,003.95	85,664.44	81,505.60

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	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 80%预计
1	莲花山四家乡棚户区改造项目	78,988.16	75,169.41	71,509.61
	合计	78,988.16	75,169.41	71,509.61

(3) 配套商业设施出让产生的现金流入

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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, 分别以长春近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长, 并以自融资开始日起第三年开始三年内出让完毕产生的现金流入, 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	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 预计
1	商业建筑	2,227.33	2,180.01	2,133.44
2	地下停车位	8,428.82	8,249.77	8,073.53
	合计	10,656.16	10,429.78	10,206.98

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	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 预计
1	商业建筑	2,125.27	2,080.12	2,035.67
2	地下停车位	8,042.57	7,871.72	7,703.56
	合计	10,167.84	9,951.85	9,739.23

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七年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕。

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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: 以自融资开始日起第三年开始三年内出让完毕。

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: 接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.56; 接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.49; 接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.43;

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:

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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; 接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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; 接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.26;

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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

年度	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	-	533.00	533.00	-	-	
2020 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2021 年	-	1,279.20	1,279.20	2,965.89	2,829.98	
2022 年	-	1,279.20	1,279.20	4,257.94	4,062.82	
2023 年	-	1,279.20	1,279.20	3,432.33	3,275.04	
2024 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2025 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2026 年	31,200.00	746.20	31,946.20	90,003.95	78,988.16	
小计	31,200.00	8,954.40	40,154.40	100,660.11	89,156.00	

本报告的防伪标识号为 201948610，可登录 WWW.JLICPA.ORG.CN 查询

拟发行债券本息	18,800.00	5,395.60	24,195.60		
合计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	100,660.11	89,156.00
本息覆盖倍数				1.56	1.39

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2019 年	-	533.00	533.00	-	-	
2020 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2021 年	-	1,279.20	1,279.20	2,924.31	2,790.31	
2022 年	-	1,279.20	1,279.20	4,168.71	3,977.68	
2023 年	-	1,279.20	1,279.20	3,336.76	3,183.86	
2024 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2025 年	-	1,279.20	1,279.20	-	-	
2026 年	31,200.00	746.20	31,946.20	85,664.44	75,169.41	
小计	31,200.00	8,954.40	40,154.40	96,094.22	85,121.26	
拟发行债券本息	18,800.00	5,395.60	24,195.60			
合计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	96,094.22	85,121.26	
本息覆盖倍数				1.49	1.32	

接近三年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关	可用于资金平衡的土地相关	

本报告的防伪标识号为 201948610, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

				收入	收益
2019年	-	533.00	533.00	-	-
2020年	-	1,279.20	1,279.20	-	-
2021年	-	1,279.20	1,279.20	2,883.03	2,750.91
2022年	-	1,279.20	1,279.20	4,080.74	3,893.73
2023年	-	1,279.20	1,279.20	3,243.21	3,094.59
2024年	-	1,279.20	1,279.20	-	-
2025年	-	1,279.20	1,279.20	-	-
2026年	31,200.00	746.20	31,946.20	81,505.60	71,509.61
小计	31,200.00	8,954.40	40,154.40	91,712.58	81,248.84
拟发行债券本息	18,800.00	5,395.60	24,195.60		
合计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	91,712.58	81,248.84
本息覆盖倍数				1.43	1.26

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（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造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、近三年 GDP 平均增速、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 2019 年吉林省棚改专项债券（五期）--2019 年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目土地出让收益预测表（以长春市近三年 GDP 平均增速（7.57%）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、可返还政府收益等能够顺利执行；

（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：长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局

单位性质：机关（派出机构）

法定代表人：邹继业

建设单位概况：长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局成立于2017年，为机关事业单位，位于长春莲花山生态旅游度假区雾九路1号。主要职能包括：会同有关部门编度假区城市基础设施建设并组织实施；负责建设工程设计、施工招标投标管理；负责度假区重点工程项目及基础设施建设管理和政府投资其他项目建设管理。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

莲花山四家乡棚户区改造项目地块：位于长春莲花山生态旅游度假区四家乡，东至石头口门水库、西至雪场西街、南至双阳奢岭镇、北至四家乡杂木村。

2.项目内容及规模

项目拆迁区域土地面积约28万 m^2 ，土地性质为集体土地，征收总建筑面积73713.5 m^2 ，征收户数350户，基本为当地农民。其中征收住宅350户，征拆居民人数1400人，住宅建筑面积73713.5 m^2 （含有证房屋35000 m^2 ，无证房屋38713.5 m^2 ，都属于住宅类建筑）。

3.项目建设工期

项目建设进度约为43个月，即从2019年5月~2022年11月。

4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目开发建设投资为64,750.17万元，其中资金来源于长春莲花山生态旅游度假区财政局预算资金14,750.17万元，占项目总投资的22.78%；项目申请专项债券50,000.00万元，占项目总投资的77.22%。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和申请政府专项债券。

5.资金平衡

2019年吉林省棚改专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区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

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房和城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，约改造 5000 万平方米棚户区，近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

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。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。

本项目的建设是保障和改善民生的要求；本项目的建设能够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；本项目的建设有利于改变城市面貌，促进经济的发展；综上所述，莲花山四家乡棚户区改造回迁房二期工程项目的建设是必要的。

(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 年以来长春莲花山生态旅游度假区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 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：

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	2201002017B10020-1	莲花山度假区	东至开六街、南至莲花山大路、西至林溪大街、北至雾九路	181,739.00	28,211.00	1,552.28	2017年12月15日	其他普通商品房住房地
2	2201002017B10038-1	莲花山度假区	东至开七街、南至莲花山大路、西至开六街、北至雾九路	156,785.00	24,509.00	1,563.22	2017年12月15日	其他普通商品房住房地
3	2201002018B00395-1	莲花山度假区	东至雾开河大街、南至赵家岗子河、西至开十一街、北至雾八路	99,811.00	31,325.18	3,138.45	2018年3月15日	其他普通商品房住房地
	小计			438,335.00	84,045.18	1,917.37		

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2019年区域内用地地价。
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	2201002017B10020-1	莲花山度假区	东至开六街、南至莲花山大路、西至林溪大街、北至雾九路	181,739.00	28,211.00	1,552.28	0.10	155.23	2017年12月15日	其他普通商品房住房地
2	2201002017B10038-1	莲花山度假区	东至开七街、南至莲花山大路、西至开六街、北至雾九路	156,785.00	24,509.00	1,563.22	0.10	156.32	2017年12月15日	其他普通商品房住房地
3	2201002018B00395-1	莲花山度假区	东至雾开河大街、南至赵家岗子河、西至开十一街、北至雾八路	99,811.00	31,325.18	3,138.45	0.80	2,510.76	2018年3月15日	其他普通商品房住房地
	小计			438,335.00	84,045.18	1,917.37	1.00	2,822.31		

长春市 2016 - 2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，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 7.57%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

i 其他普通商品住房用地价格：

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 100%	2,822.31	3,035.87	3,265.58	3,512.67
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 90%	2,822.31	3,014.51	3,219.80	3,439.07
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%	2,822.31	2,993.15	3,174.34	3,366.49

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 100%	3,778.47	4,064.37	4,371.91	4,702.72
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 90%	3,673.27	3,923.42	4,190.60	4,475.98
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%	3,570.28	3,786.40	4,015.60	4,258.68

ii 其他商服用地

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 100%	1,304.75	1,403.47	1,509.67	1,623.90
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 90%	1,304.75	1,393.60	1,488.51	1,589.87
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%	1,304.75	1,383.73	1,467.49	1,556.32

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 100%	1,746.78	1,878.95	2,021.12	2,174.06
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 90%	1,698.14	1,813.79	1,937.31	2,069.24
地价按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%	1,650.53	1,750.44	1,856.40	1,968.78

(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（分别以近三年平均增速（7.57%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测自融资开始日起第七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	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57% 的 80% 预计
1	莲花山四家乡棚户区改造项目	90,003.95	85,664.44	81,505.60
	合计	90,003.95	85,664.44	81,505.60

(3) 土地出让收益预测

按融资存续期第七年全部出售完土地，自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易：

按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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	莲花山四家乡棚户区改造项目	合计
一	土地出让面积		万 m ²	19.1387	19.14
二	出让土地回款		万元	90,003.95	90,003.95
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	90,003.95	90,003.95
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	27,001.19	27,001.19
3	计提各项资金		万元	11,015.79	11,015.79
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	43.06	43.06
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,700.12	2,700.12
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	172.25	172.25
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,700.12	2,700.12
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,700.12	2,700.12
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,700.12	2,700.12
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	78,988.16	78,988.16

按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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	莲花山四家乡棚 户区改造项目	合计
一	土地出让面积		万m ²	19.1387	19.14
二	出让土地回款		万元	85,664.44	85,664.44
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	85,664.44	85,664.44
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	25,699.33	25,699.33
3	计提各项资金		万元	10,495.03	10,495.03
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	43.06	43.06
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,569.93	2,569.93
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9元	万元	172.25	172.25
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,569.93	2,569.93
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,569.93	2,569.93
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,569.93	2,569.93
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金(1-3)	万元	75,169.41	75,169.41

按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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	莲花山四家乡棚 户区改造项目	合计
一	土地出让面积		万m ²	19.1387	19.14
二	出让土地回款		万元	81,505.60	81,505.60
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	81,505.60	81,505.60
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	24,451.68	24,451.68
3	计提各项资金		万元	9,995.99	9,995.99
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25元	万元	43.06	43.06
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,445.17	2,445.17
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9元	万元	172.25	172.25
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,445.17	2,445.17
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,445.17	2,445.17

3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,445.17	2,445.17
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	71,509.61	71,509.61

据上述测算,在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 90,003.95 万元,用于资金平衡土地相关收益为 78,988.16 万元;

同理计算,在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 85,664.44 万元,用于资金平衡土地相关收益为 75,169.41 万元;

在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 81,505.60 万元,用于资金平衡土地相关收益为 71,509.61 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

经了解近期长春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 10,000.00 元/m² (含税),地下车位销售价格为 100,000.00 元/个 (含税)。接近三年 GDP 平均增速 (7.57%) 计算配套商业设施价格的的增长,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 ²	元/个	元/m ²	元/个	元/m ²	元/个
2019 年价格	9,174.31	91,743.12	9,174.31	91,743.12	9,174.31	91,743.12
2020 年价格	9,868.50	98,685.02	9,799.08	97,990.83	9,729.66	97,296.64
2021 年价格	10,615.22	106,152.18	10,466.40	104,664.00	10,318.63	103,186.33
2022 年价格	11,418.44	114,184.36	11,179.16	111,791.62	10,943.25	109,432.54
2023 年价格	12,282.43	122,824.31	11,940.46	119,404.63	11,605.69	116,056.85
2024 年价格	13,211.80	132,118.02	12,753.61	127,536.08	12,308.22	123,082.16
2025 年价格	14,211.49	142,114.95	13,622.13	136,221.29	13,053.27	130,532.74
2026 年价格	15,286.83	152,868.31	14,549.80	145,497.96	13,843.43	138,434.32

(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 (分别以近三年 GDP 平均增速 7.57%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	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100% 预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90% 预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%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	619.93	2,345.96	611.24	2,313.07	602.61	2,280.42
2022 年	889.50	3,368.44	870.86	3,297.85	852.48	3,228.26
2023 年	717.91	2,714.42	697.92	2,638.84	678.35	2,564.86
2024 年						
2025 年						
2026 年						
合计	2,227.34	8,428.82	2,180.02	8,249.76	2,133.44	8,073.54

(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：

接近三年 GDP 平均增速 7.57% 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	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100% 预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90% 预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%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	591.52	2,238.46	583.23	2,207.08	574.99	2,175.92
2022 年	848.74	3,214.08	830.95	3,146.73	813.41	3,080.32
2023 年	685.01	2,590.03	665.94	2,517.92	647.27	2,447.32
2024 年						
2025 年						
2026 年						
合计	2,125.27	8,042.57	2,080.12	7,871.73	2,035.67	7,703.56

根据上述测算，在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 10,656.15 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 10,167.84 万元。

同理计算，在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 10,429.78 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 9,951.85 万元。

在接近三年 GDP 平均增速 7.57%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 10,206.97 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 9,739.23 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	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100%预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90%预计		接近三年 GDP 平均增速 7.57%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		2,965.89		2,924.31		2,883.03
2022 年		4,257.94		4,168.71		4,080.74
2023 年		3,432.33		3,336.76		3,243.21
2024 年		-		-		-
2025 年		-		-		-
2026 年	90,003.95	-	85,664.44	-	81,505.60	-
小计	90,003.95	10,656.16	85,664.44	10,429.78	81,505.60	10,206.98
合计		100,660.11		96,094.22		91,712.58

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 7.57%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		2,829.98		2,790.31		2,750.91
2022年		4,062.82		3,977.68		3,893.73
2023年		3,275.04		3,183.86		3,094.59
2024年		-		-		-
2025年		-		-		-
2026年	78,988.16	-	75,169.41	-	71,509.61	-
小计	78,988.16	10,167.84	75,169.41	9,951.85	71,509.61	9,739.23
合计		89,156.00		85,121.26		81,248.84

(三) 还本付息的测算

2019年吉林省棚改专项债券（五期）--2019年吉林省政府专项债券（十二期）长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额5亿元。本期拟融资金额3.12亿元，专项债券利率暂按4.10%进行测算，期限7年，每年支付一次利息，第7年年末偿还本金；拟在2020年发行期限7年债券1.88亿元，预期融资利率为4.10%，每年支付一次利息，第7年年末偿还本金。具体融资应还本付息情况如下：

(1) 本期债券融资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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019年		31,200.00		4.10%	533.00	533.00
2020年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2021年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2022年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2023年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2024年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20
2025年	31,200.00			4.10%	1,279.20	1,279.20

2026年	31,200.00		31,200.00	4.10%	746.20	31,946.20
合计		31,200.00	31,200.00		8,954.40	40,154.40

(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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020年		18,800.00		4.10%	385.40	385.40
2021年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2022年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2023年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2024年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2025年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2026年	18,800.00			4.10%	770.80	770.80
2027年	18,800.00		18,800.00	4.10%	385.40	19,185.40
合计		18,800.00	18,800.00		5,395.60	24,195.60

(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2019年吉林省棚改专项债券(五期)--2019年吉林省政府专项债券(十二期)长春莲花山生态旅游度假区棚户区改造项目,在土地挂牌出让价格分别以近三年GDP平均增速7.57%的100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让收入和预期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

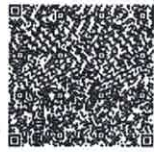
名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所
类型 特殊普通合伙分支机构

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,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,其他审计业务;法律、法规和国务院决定允许经营的项目;不得经营:有证券从业资格或批准文件经营;一般项目自主选择经营

http://211.141.74.198:8081/accipis



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“吉林省企业信用信息公示系统”网站(www.ccegs.gov.cn)进行企业信用信息公示,产生之日起2年内工作期间每年以国家管理总局监制自即时信息公示系统网址:



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》。

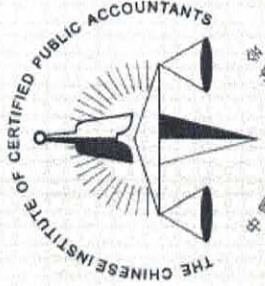


发证机关: 吉林省财政厅

中华人民共和国财政部制

年度
Annual Register
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

年度
Annual Register
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
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



注册会计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
日期
Stamp of the transferor Institute of CPAs
Date
2010年12月28日
2010.12.28
22010201076
长春华泰会计师事务所
吉林分公司
2010年12月28日

注册会计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
转入协会盖章
日期
Stamp of the transferee Institute of CPAs
Date
2010年2月21日
2010.2.21
吉林分公司
2010年2月21日



姓名
Full name
陈会明
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

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
年 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
年 月 日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
年 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
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
年 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
年 月 日



姓名 许红潜
Full name
性别 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(特殊普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197905180829
Identity card No.



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）
2019年长春新区棚户区改造项目财务评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2019）第02061号

本报告的防伪标识号为 201948611, 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

1-14

本报告的防伪标识号为 201948611, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

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）
2019 年长春新区棚户区改造项目财务评价报告



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02061 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）2019 年长春新区棚户区改造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 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）2019 年长春新区棚户区改造项目专项债券预期土地出让收入扣除提取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 年吉林省长春新区棚户区改造项目计划总融资金额 2.66 亿元，本期拟融资金额 2.66 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：

(1) 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		26,600.00		26,600.00	4.00%	443.33	443.33
2020年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2021年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2022年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2023年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2024年	26,600.00		26,600.00		4.00%	620.67	27,220.67
合计		26,600.00	26,600.00			5,320.00	31,920.00

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 年以来长春空港经济开发区以及周边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。

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0%和 7.2%, 近三年平均增速为 7.57%, 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 7.57%。

(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, 分别以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%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

本报告的防伪标识号为 201948611, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

序号	项目	按 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 100% 预计	接近三年平均增速 7.57% 的 90% 预计	接近三年平均增速 7.57% 的 80% 预计
1	机场大路地块	21,384.18	20,642.56	19,921.65
2	新港大街地块	59,306.66	57,250.15	55,250.76
	合计	80,690.84	77,892.71	75,172.41

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 7.57% 的 100% 预计	接近三年平均增速 7.57% 的 90% 预计	接近三年平均增速 7.57% 的 80% 预计
1	机场大路地块	17,417.81	16,809.67	16,218.56
2	新港大街地块	48,222.20	46,535.85	44,896.38
	合计	65,640.01	63,345.52	61,114.94

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：按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.53；按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.44；按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.36；

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：

按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.06；按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 的 90% 比例计算

本报告的防伪标识号为 201948611, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.98; 按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.91;

按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%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	-	443.33	443.33	-	-	
2020 年	-	1,064.00	1,064.00	-	-	
2021 年	-	1,064.00	1,064.00	-	-	
2022 年	-	1,064.00	1,064.00			
2023 年	-	1,064.00	1,064.00			
2024 年	26,600.00	620.67	27,220.67	80,690.84	65,640.01	
合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	80,690.84	65,640.01	
本息覆盖倍数				2.53	2.06	

按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%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	土地相关收入	土地相关收益	
2019 年	-	443.33	443.33			
2020 年	-	1,064.00	1,064.00			
2021 年	-	1,064.00	1,064.00			
2022 年	-	1,064.00	1,064.00			
2023 年	-	1,064.00	1,064.00			
2024 年	26,600.00	620.67	27,220.67	77,892.71	63,345.52	
合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	77,892.71	63,345.52	
本息覆盖倍数				2.44	1.98	

本报告的防伪标识号为 201948611, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

按长春市 GDP 近三年平均增速 7.57%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	土地相关收入	土地相关收益	
2019年	-	443.33	443.33			
2020年	-	1,064.00	1,064.00			
2021年	-	1,064.00	1,064.00			
2022年	-	1,064.00	1,064.00			
2023年	-	1,064.00	1,064.00			
2024年	26,600.00	620.67	27,220.67	75,172.41	61,114.94	
合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	75,172.41	61,114.94	
本息覆盖倍数				2.36	1.91	

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12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）2019 年长春新区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）2019 年长春新区相关棚改目土地出让收益预测表（长春市近三年平均增速为 7.57% 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：长春空港经济开发区管理委员会

单位性质：行政机关

负责人：张少军

（二）项目概况

2019年长春新区棚户区改造项目涉及长春空港经济开发区2个项目,4宗地块。

1.项目位置及四至范围

（1）机场大路地块项目：

①机场大路地块三位于西营城村2社，东起郁江街、南至庐山路、西起港城大街、北至机场大道；

②机场大路地块四位于西营城村9社，东起赣江东街、南至机场大道、西起金港大街、北至燕山路；

（2）新港大街地块项目：

①新港大街地块一位于临河村2社，东起饮马河、南至一社边界、西起新港大街、北至通港大路；

②新港大街地块二位于临河村1社，东起饮马河、南至丹霞山路东乙二路、西起新民村边界、北至通港大路。

2.项目内容及规模

（1）机场大路地块项目：本项目共涉及2处棚改地块，其中机场大路地块三位于西营城村2社，东起郁江街、南至庐山路、西起港城大街、北至机场大道，地块占地11.9318公顷，涉及97户；机场大路地块四位于西营城村9社，东起赣江东街、南至机场大道、西起金港大街、北至燕山路，地块占地8.8719公顷，涉及99户。本项目可出让面积为地块内规划的居住、商业用地，可出让土地共10.4192公顷，其中机场大路地块三可出让商务用地4.2998公顷，机场大路地块四可出让居住用地6.1194公顷。

（2）新港大街地块项目：本项目共涉及2处棚改地块，其中新港大街地块一位于临河村2社，东起饮马河、南至一社边界、西起新港大街、北至通港大路，地块占地18.6741公顷，涉及76户；新港大街地块二位于临河村1社，东起饮马河、南至丹霞山路东乙二路、西起新民村边界、北至通港大路，地块占地17.7050公顷，涉及120户。本项目可出让面积为地块内规划的居住、商业用地，可出让土地共36.3791公顷，其中新港大街地块一可出让商务用地18.6741公顷，新港大街地块二可出让居住用地17.7050公顷。

3.项目建设的工期

(1) 机场大路地块项目

本项目建设工期计划为6年，即2019年1月~2024年12月，。

(2) 新港大街地块项目

本项目建设工期计划为6年，即2019年1月~2024年12月，。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

①机场大路地块项目：

项目总投资16,465.00万元，由项目单位自筹3,165.00万元，申请土地专项债券13,300.00万元。

②新港大街地块项目：

项目总投资16,465.00万元，由项目单位自筹3,165.00万元，申请土地专项债券13,300.00万元。

(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

2019年吉林省长春新区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

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。

本项目建设是满足城市规划要求与发挥综合开发效益的需要；本项目建设是解决居住环境和城市面貌，改善民生的需要；本项目建设是节约用地，培育长效城市产业的迫切需要；本项目建设是扩大城市规模，营造新的经济增长点的需要；本项

目建设是改善长春空港经济开发区住房条件的需要；本项目建设是推进长春空港经济开发区五三五发展规划的需要。

综上，2019年长春新区棚户区改造项目有效缓解城乡内部二元矛盾，让更多困难群众住进新居，进一步优化新型城镇化的建设，消除因城乡差距、贫富悬殊、分配不公等带来的群众不满和社会矛盾，推进以人为核心的新型城镇化建设，提升城镇综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过改造棚户区，大量土地资源能够得到有效的利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的可持续发展打下了良好的基础。本项目建设不仅有利于推动城市房地产市场的发展，而且有利于调节收入分配、促进人才和劳动力有序流动、推进新型城镇化进程，体现了转变发展方式、调整经济结构的要求。因此，2019年长春新区棚户区改造项目势在必行，是必要的和可行的。

（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及配套商业设施销售收入实现。

1.土地出让价格预测

经查询2016年以来长春新区空港经济开发区类似地段以及周边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区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	2201002017B10069	长春	东至林地、南至耕地、西至雾开河大街、北至耕地	120,965.00	11,032.01	912.00	2017年12月15日	其他普通商品住房用地
2	2201002017B10020-1	长春	东至开六街、南至莲花山大街、西至林溪大街、北至雾九路	181,739.00	28,211.00	1,552.28	2017年12月15日	其他普通商品住房用地
3	2201002018B000442	长春	东至规划路、西至耕地、南至四刘河、北至林地	152,508.00	12,794.66	838.95	2018年3月15日	其他普通商品住房用地
4	2201002018B000395-1	长春	东至雾开河大街、南至赵家岗子河、西至开五一街、北至雾八路	99,811.00	31,325.18	3,138.45	2018年3月15日	其他普通商品住房用地
5	2201002018B000431	长春	东至规划路、西至林地、南至林地、北至林地	179,882.00	15,015.65	834.75	2018年3月15日	其他普通商品住房用地
6	2201002019B000050	长春	东至新开西街、南至丙三路、西至东环城路、北至乙二路以南B-2地块	50,730.00	15,421.92	3,040.00	2019年1月17日	其他普通商品住房用地
	小计			785,635.00	113,800.42	1,448.52		

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 ²)	成交价格(万元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002017B01992-1	长春	东至金港大街,南至武当山路,西至规划公园绿地,北至景山路	77,867.00	9,430.00	1,211.04	2017年4月21日	其他商服用地
2	2201002017B02346	长春	东至规划商业用地、南至规划商业用地、西至丙五六街、北至甲二路	5,066.00	538.00	1,061.98	2017年5月31日	其他商服用地

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
3	2201002017B10077	长春	东至规划公园绿地、南至规划公园绿地、西至规划公园绿地、北至慧城大路	38,559.00	4,020.00	1,042.56	2017年12月15日	其他商服用地
4	2201002018B00136	长春	东至规划商务用地、南至丙五二路、西至丙五五街、北至规划商务用地	5,014.00	608.00	1,212.60	2018年2月12日	其他商服用地
	小计			126,506.00	14,596.00	1,153.78		

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:

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)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201002017B10069	长春	东至林地、南至耕地、西至雾开河大街、北至耕地	120,965.00	11,032.01	912.00	0.15	136.80	2017年12月15日	其他普通商品房用地
2	2201002017B10020-1	长春	东至开六街、南至莲花山大路、西至林溪大街、北至雾九路	181,739.00	28,211.00	1,552.28	0.15	232.84	2017年12月15日	其他普通商品房用地
3	2201002018B00442	长春	东至规划路、西至耕地、南至四刘河、北至林地	152,508.00	12,794.66	838.95	0.20	167.79	2018年3月15日	其他普通商品房用地

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
4	2201002018B00395-1	长春	东至雾开河大街、南至赵家岗子河、西至开五一街、北至雾八路	99,811.00	31,325.18	3,138.45	0.15	470.77	2018年3月15日	其他普通商 品住房用地
5	2201002018B00431	长春	东至规划路、西至林地、南至林地、北至林地	179,882.00	15,015.65	834.75	0.20	166.95	2018年3月15日	其他普通商 品住房用地
6	2201002019B000050	长春	东至新开西街、南至丙三路、西至东环城路、北至乙二路以南B-2地块	50,730.00	15,421.92	3,040.00	0.15	456.00	2019年1月17日	其他普通商 品住房用地
	小计			785,635.00	113,800.42	1,448.52	1.00	1,631.15		

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 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	2201002017B01992-1	长春	东至金港大街,南至武当山路,西至规划公园绿地,北至景山路	77,867.00	9,430.00	1,211.04	0.25	302.76	2017年4月21日	其他商服用地
2	2201002017B02346	长春	东至规划商业用地、南至规划商业用地、西至丙五六街、北至甲二路	5,066.00	538.00	1,061.98	0.25	265.50	2017年5月31日	其他商服用地
3	2201002017B10077	长春	东至规划公园绿地、南至规划公园绿地、西至规划公园绿地、北至慧城大路	38,559.00	4,020.00	1,042.56	0.25	260.64	2017年12月15日	其他商服用地
4	2201002018B00136	长春	东至规划商业用地、南至丙五二路、西至丙五五街、北至规划商业用地	5,014.00	608.00	1,212.60	0.25	303.15	2018年2月12日	其他商服用地
	小计			126,506.00	14,596.00	1,153.78	1.00	1,132.05		

长春市 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、8.0% 和 7.2%，近三年平均增速为 7.57%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的生长，即增速 7.57%。

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/m²

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	1,754.57	1,887.34	2,030.14	2,183.76	2,349.00
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	1,742.23	1,860.88	1,987.60	2,122.96	2,267.53
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	1,729.89	1,834.60	1,945.66	2,063.44	2,188.34

商服土地价格：

单元：元/m²

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	1,217.70	1,309.84	1,408.96	1,515.57	1,630.24
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	1,209.14	1,291.48	1,379.43	1,473.37	1,573.71
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	1,200.57	1,273.25	1,350.32	1,432.06	1,518.75

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（7.57%）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 7.57%的 100%预计	按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 90%预计	按 GDP 近三年平均增速 7.57%的 80%预计
1	机场大路地块	21,384.18	20,642.56	19,921.65
2	新港大街地块	59,306.66	57,250.15	55,250.76
	合计	80,690.84	77,892.71	75,172.41

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	机场大路地块	新港大街地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	10,4192	36,3791	46.80
二	出让土地回款		万元	21,384.18	59,306.66	80,690.84
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	21,384.18	59,306.66	80,690.84
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	9,622.88	26,688.00	36,310.88
3	计提各项资金		万元	3,966.37	11,084.46	15,050.83
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	23.44	81.85	105.29
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	962.29	2,668.80	3,631.09
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	93.77	327.41	421.18
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	962.29	2,668.80	3,631.09
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	962.29	2,668.80	3,631.09
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	962.29	2,668.80	3,631.09
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	17,417.81	48,222.20	65,640.01

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	机场大路地块	新港大街地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	10,4192	36,3791	46.80
二	出让土地回款		万元	20,642.56	57,250.15	77,892.71
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	20,642.56	57,250.15	77,892.71
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	9,289.15	25,762.57	35,051.72
3	计提各项资金		万元	3,832.89	10,714.30	14,547.19
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	23.44	81.85	105.29
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	928.92	2,576.26	3,505.18
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	93.77	327.41	421.18
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	928.92	2,576.26	3,505.18
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	928.92	2,576.26	3,505.18
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	928.92	2,576.26	3,505.18
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	16,809.67	46,535.85	63,345.52

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	机场大路地块	新港大街地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	10.4192	36.3791	46.80
二	出让土地回款		万元	19,921.65	55,250.76	75,172.41
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	19,921.65	55,250.76	75,172.41
2	土地收益	收入*45%(1*45%)	万元	8,964.74	24,862.84	33,827.58
3	计提各项资金		万元	3,703.09	10,354.38	14,057.47
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万元	23.44	81.85	105.29
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	896.47	2,486.28	3,382.75
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万元	93.77	327.41	421.18
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	896.47	2,486.28	3,382.75
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	896.47	2,486.28	3,382.75
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	896.47	2,486.28	3,382.75
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	16,218.56	44,896.38	61,114.94

根据上述测算，在按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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 80,690.84 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 65,640.01 万元。

同理计算，在按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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 77,892.71 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 63,345.52 万元。

在按 GDP 近三年平均增速 7.57% 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 75,172.41 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 61,114.94 万元。

（三）还本付息的测算

2019 年吉林省长春新区棚户区改造项目计划总融资金额 2.66 亿元，本期拟融资金额 2.66 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：

（1）本期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		26,600.00		26,600.00	4.00%	443.33	443.33
2020 年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2021 年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2022 年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2023 年	26,600.00			26,600.00	4.00%	1,064.00	1,064.00
2024 年	26,600.00		26,600.00		4.00%	620.67	27,220.67
合计		26,600.00	26,600.00			5,320.00	31,920.00

（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 2019 年吉林省长春新区棚户区改造项目，在土地价格分别以长春市 GDP 近三年平均增速 7.57% 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;承办会计咨询、法律、法规和国务院规定禁止的其他审计业务;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);文件经营;一般经营项目;一般项目,不得经营。

<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08月03日

- 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,准予跨省市开展业务的凭证。
 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”(网址: www.ccg.gov.cn)进行年报,自即时信息产生之日起20个工作日内向商事以政管理总局备案

年度 Annual
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-issuance.
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

6

年度 Annual
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-issuance.
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

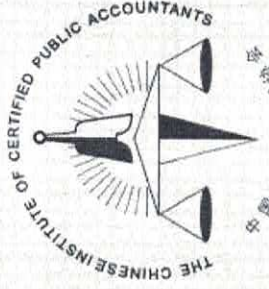
9

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

所长
CPA
陈会明
男
1968-11-07
长春华聚会计师事务所
2201021407644
2010年12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

所长
CPA
陈会明
男
1968-11-07
长春华聚会计师事务所
2201021407644
2010年12月21日



姓名 Full name 陈会明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-11-07
工作单位 Working unit 长春华聚会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 221003196811073518

10

11

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
Year Month Day

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
Year Month Day



中国注册会计师协会

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

同意调出
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
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
CPAs

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
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day



姓名 许红彦
Full name
性别 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(特殊普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197905180829
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）
榆树市棚户区改造项目
财务专项评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02064号



本报告的防伪标识号为 201948614, 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

1-14

本报告的防伪标识号为 201948614, 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）
榆树市城镇棚户区改造项目
财务专项评价报告



中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02064 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）榆树市城镇棚户区改造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，在相关城镇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，本次评价的吉林省榆树市城镇棚户区改造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 年吉林省棚改专项债券（六期）--2019 年吉林省政府专项债券（十三期）榆树市棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 7.3 亿元。本期拟融资金额 7.3 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。具体融资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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		73,000.00		4.20%	1,277.50	1,277.50
2020 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2021 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2022 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2023 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2024 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2025 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2026 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2027 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2028 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2029 年	73,000.00		73,000.00	4.20%	1,788.50	74,788.50
合计		73,000.00	73,000.00		30,660.00	103,660.00

2. 销售产生的净现金流入

(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实现。经查询 2016 年以来榆树市类似地段或区域相关土地出让信息共计 11 笔，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

榆树市 2016—2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、5.50% 和 4.00%，近三年平均增速为 5.53%，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 5.53%。

(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，分别以近三年 GDP 平均增速 5.53% 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第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益。土地挂

本报告的防伪标识号为 201948614，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

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	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 80% 预计
1	迎旭路东二期	23,730.15	22,514.85	21,355.93
2	榆南片区（2）二期	14,886.80	14,124.40	13,397.37
3	城东社区南二期	20,020.20	18,994.90	18,017.17
4	盛世之星南二期	12,631.02	11,984.15	11,367.28
5	土产公司北、榆树大街东二期	11,731.53	11,130.72	10,557.78
6	紫涵香湾东、榆五公路北二期	22,898.15	21,725.46	20,607.17
7	消防队南	18,962.69	17,991.55	17,065.46
8	逸品南方东	7,573.43	7,185.57	6,815.70
9	客运北站东一期	12,439.74	11,802.66	11,195.13
10	向阳路东段北侧	2,138.38	2,028.87	1,924.44
	合计	147,012.09	139,483.13	132,303.43

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	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 80% 预计
1	迎旭路东二期	19,894.36	18,873.54	17,900.02
2	榆南片区（2）二期	12,480.48	11,840.04	11,229.33
3	城东社区南二期	16,784.10	15,922.84	15,101.55
4	盛世之星南二期	10,589.33	10,045.94	9,527.79
5	土产公司北、榆树大街东二期	9,835.24	9,330.55	8,849.29
6	紫涵香湾东、榆五公路北二期	19,196.84	18,211.79	17,272.42
7	消防队南	15,897.53	15,081.79	14,303.86
8	逸品南方东	6,349.24	6,023.46	5,712.75
9	客运北站东一期	10,428.97	9,893.81	9,383.48
10	向阳路东段北侧	1,792.71	1,700.72	1,613.01
	合计	123,248.80	116,924.48	110,893.50

3. 预期土地出让收入和预期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项目建设金支付。

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预期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：按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42；按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收益计算本息覆盖倍数：

按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.19；按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.07；

按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2019 年	-	1,277.50	1,277.50			
2020 年	-	3,066.00	3,066.00			
2021 年	-	3,066.00	3,066.00			
2022 年	-	3,066.00	3,066.00			

本报告的防伪标识号为 201948614，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

2023 年	-	3,066.00	3,066.00		
2024 年		3,066.00	3,066.00		
2025 年	-	3,066.00	3,066.00		
2026 年		3,066.00	3,066.00		
2027 年	-	3,066.00	3,066.00		
2028 年	-	3,066.00	3,066.00		
2029 年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	147,012.09	123,248.80
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	147,012.09	123,248.80
本息覆盖倍数				1.42	1.19

按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2019 年	-	1,277.50	1,277.50			
2020 年	-	3,066.00	3,066.00			
2021 年	-	3,066.00	3,066.00			
2022 年	-	3,066.00	3,066.00			
2023 年	-	3,066.00	3,066.00			
2024 年		3,066.00	3,066.00			
2025 年	-	3,066.00	3,066.00			
2026 年		3,066.00	3,066.00			
2027 年	-	3,066.00	3,066.00			
2028 年	-	3,066.00	3,066.00			
2029 年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	139,483.13	116,924.48	
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	139,483.13	116,924.48	
本息覆盖倍数				1.35	1.13	

本报告的防伪标识号为 201948614，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询。

按榆树市近三年 GDP 平均增速 5.53% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的土地相关收入	可用于资金平衡的土地相关收益	
2019 年	-	1,277.50	1,277.50			
2020 年	-	3,066.00	3,066.00			
2021 年	-	3,066.00	3,066.00			
2022 年	-	3,066.00	3,066.00			
2023 年	-	3,066.00	3,066.00			
2024 年	-	3,066.00	3,066.00			
2025 年	-	3,066.00	3,066.00			
2026 年	-	3,066.00	3,066.00			
2027 年	-	3,066.00	3,066.00			
2028 年	-	3,066.00	3,066.00			
2029 年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	132,303.43	110,893.50	
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	132,303.43	110,893.50	
本息覆盖倍数				1.28	1.07	

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）榆树市棚户区改造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 平均增速、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）榆树市棚户区改造项目土地出让收益预测表（以榆树市近三年 GDP 平均增速（5.53%）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、可返还政府收益等能够顺利执行；

（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）承办单位

单位名称：榆树市住房和城乡建设局

单位性质：机关

负责人：张文彬

承办单位概况：榆树市住房和城乡建设局隶属于榆树市人民政府，主要职能是：贯彻执行国家、省及长春市关于城乡规划、建设及管理、保障性住房、房地产管理方面的各项方针政策及法律法规；负责全市城乡规划、建设及管理工作；制定城乡建设发展规划；负责全市保障性住房、房地产管理工作；负责城市园林绿化、美化、亮化工作；负责城市供水、供热、市政道路、楼房管理、节水、燃气等公用事业管理工作；负责本系统人力资源、机构编制管理及使用等工作；负责本系统党务、精神文明、行风建设、工会、共青团、妇女、计生等工作；负责纪检监察、安全保卫、社会治安、综合治理等工作；监督和管理局直属单位的国有资产；承办市委、市政府及上级业务主管部门交办的其它工作。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

- （1）迎旭路东二期：东至空地，南至巷路，西至迎旭路，北至米兰阳光；
- （2）榆南片区（2）二期：东至东外环，南至大地，西至榆南街，北至长榆高中；
- （3）城东社区南二期：东至金水岭，南至土产公司北，西至榆树大街，北至铁北路；
- （4）盛世之星南二期：东至工农大街，南至禾丰米业水泥路，西至货场，北至铁路；
- （5）土产公司北、榆树大街东二期：东至平房，南至亿晟蓝山，西至榆树大街，北至铁路；
- （6）紫涵香湾东、榆五公路北二期：东至平房，南至铁北路，西至繁荣大街，北至规划路；
- （7）消防队南：东至碧海骄阳酒店，南至光荣路，西至榆西大街，北至向阳路；
- （8）逸品南方东：东至榆树大街，南至榆树大街与工农大街交汇，西至工农大街，北至巷路；
- （9）客运北站东一期：东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房；
- （10）向阳路东段北侧：东至巷路，南至向阳路，西至幼儿园，北至温室大棚；

2.项目内容及规模

项目共征收居民住宅 1462 户，征收土地面积 45.9588 万 m²，征收居民房屋总建筑面积（以下简称总建筑面积）12.17 万 m²。10 个地块完成征拆、建设后的土地规划用途如下：腾空可出让土地面积 45.9588 万 m²。

3.项目建设工期

项目建设期 3 年，即 2018 年 9 月至 2021 年 8 月。

4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资 73010.00 万元，建设投资 64031.00 万元，建设期利息 8979.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目总投资拟采取申请地方政府新增专项债券资金和地方政府自筹资金两种方式解决。

5.资金平衡

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）榆树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

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。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。本项目建设是落实十三五规划保障和改善民生的具体体现；是履行政府公共职能的必然要求；本项目的建设能够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；是维护稳定、构建和谐社会的重要任务。

本项目榆树市棚户区征拆的 10 个地块均为存在时间较长且占地面积较大的区块，是榆树市市容、市貌比较差的地区，原有位置市政配套设施不完善，建筑物基

本是建于 1960 年到 1975 年，住宅质量差，在 1960 年到 1975 年之间个人私搭建的住宅较多，大小高矮不一，影响榆树市的城市整体规划，没改造的地块脏乱差，不完善的配套设施、破损老旧程度较大的住房以及较为脏乱的居住环境已经严重影响着当地居民的日常生活和生命财产安全。还存在着消防安全隐患。本项目的建设有利于改变城市面貌，促进经济的发展。

综上所述，项目建设是必要的。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

经查询 2016 年以来榆树市类似地段或区域相关土地出让信息共计 11 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：

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	2201822016500170	榆树市	榆树市培英街道,东至规划路,西至培英街,南至住宅楼,北至三盛路	18,602.00	3,423.00	1,840.12	2016年2月26日	其他普通商品房用地
2	2201822016500161	榆树市	榆树市培英街道,东至规划路,西至培英街,南至住宅楼,北至三盛路	28,189.09	5,368.00	1,904.28	2016年2月26日	其他普通商品房用地
3	2201822016500219	榆树市	榆树市翡翠城东侧	8,465.40	908.00	1,072.60	2016年3月17日	其他普通商品房用地
4	2201822016500718	榆树市	榆树市实验中学东侧。东至平房区,西至实验中学,南至榆三公路,北至规划居住区	40,477.00	4,048.00	1,000.07	2016年9月18日	其他普通商品房用地
5	2201822017B00339	榆树市	华昌街道西部新城区普阳街东侧、同光路北侧,东至繁荣大街,西至西部新城区普阳街,南至同光路,北至空地。	57,265.00	8,690.00	1,517.51	2017年6月20日	其他普通商品房用地
6	2201822017B00361	榆树市	榆树市城郊街道健康路北侧、建设街西侧,东至建设街,西至居民区,南至商业楼,北至健民路	8,644.10	1,202.00	1,390.54	2017年6月23日	其他普通商品房用地
7	2201822017B00491	榆树市	榆树市城郊街道榆三公路南、中心街东侧,东至一小,西至中心街,南至规划路,北至榆三公路	33,378.50	3,338.00	1,000.04	2017年8月25日	其他普通商品房用地
8	2201822017B00527	榆树市	榆树市城郊街道榆三公路北、繁荣大街西侧,东至繁荣大街,西至新保健院,南至榆三公路,北至玫瑰小镇南侧砂石路	37,877.20	5,834.00	1,540.24	2017年8月29日	其他普通商品房用地

9	2201822017B00671	榆树市	榆树市华昌街道西部新城普阳街东侧、同光路南侧，东至繁荣大街，西至西部新城普阳街，南至龙兴路，北至同光路	68,273.00	11,100.00	1,625.83	2017年11月24日	其他普通商品房用地
10	2201822018B00453	榆树市	榆树市培英街道健康路北侧、啤酒厂东侧；东至规划七号街，西至规划路，南至健康路，北至复兴嘉园	21,911.45	2,422.00	1,105.36	2018年7月30日	其他普通商品房用地
11	2201822018B00531	榆树市	榆树市城郊街道工农大街东侧、科铁公路南侧。东至中心街、规划路，西至工农大街，南至规划路，北至科铁公路	24,386.55	7,017.00	2,877.41	2018年10月17日	其他普通商品房用地
	小计			347,469.29	53,350.00	1,535.39		

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2019年区域内用地地价。
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	2201822016B00170	榆树市	榆树市培英街道，东至规划路，西至培英街，南至住宅楼，北至三盛路	18,602.00	3,423.00	1,840.12	0.05	92.01	2016年2月26日	其他普通商品房用地
2	2201822016B00161	榆树市	榆树市培英街道，东至规划路，西至培英街，南至住宅楼，北至三盛路	28,189.09	5,368.00	1,904.28	0.05	95.21	2016年2月26日	其他普通商品房用地
3	2201822016B00219	榆树市	榆树市翡翠城东侧	8,465.40	908.00	1,072.60	0.05	53.63	2016年3月17日	其他普通商品房用地
4	2201822016B00718	榆树市	榆树市实验中学东侧。东至平房区，西至实验中学，南至榆三公路，北至规划居住区	40,477.00	4,048.00	1,000.07	0.05	50.00	2016年9月18日	其他普通商品房用地

5	2201822017B00339	榆树市	华昌街道西部新城区普阳街东侧、同光路北侧，东至繁荣大街，西至西部新城区普阳街，南至同光路，北至空地。	57,265.00	8,690.00	1,517.51	0.10	151.75	2017年6月20日	其他普通商品房住房地
6	2201822017B00361	榆树市	榆树市城郊街道健康路北侧、建设街西侧，东至建设街，西至居民区，南至商业楼，北至健民路	8,644.10	1,202.00	1,390.54	0.10	139.05	2017年6月23日	其他普通商品房住房地
7	2201822017B00491	榆树市	榆树市城郊街道榆三公路南、中心街东侧，东至一小，西至中心街，南至规划路，北至榆三公路	33,378.50	3,338.00	1,000.04	0.05	50.00	2017年8月25日	其他普通商品房住房地
8	2201822017B00527	榆树市	榆树市城郊街道榆三公路北、繁荣大街西侧，东至繁荣大街，西至新保健院，南至榆三公路，北至玫瑰小镇南侧砂石路	37,877.20	5,834.00	1,540.24	0.10	154.02	2017年8月29日	其他普通商品房住房地
9	2201822017B00671	榆树市	榆树市华昌街道西部新城区普阳街东侧、同光路南侧，东至繁荣大街，西至西部新城区普阳街，南至龙兴路，北至同光路	68,273.00	11,100.00	1,625.83	0.10	162.58	2017年11月24日	其他普通商品房住房地
10	2201822018B00453	榆树市	榆树市培英街道健康路北侧、啤酒厂东侧；东至规划七号街，西至规划路，南至健康路，北至复兴嘉园	21,911.45	2,422.00	1,105.36	0.05	55.27	2018年7月30日	其他普通商品房住房地
11	2201822018B00531	榆树市	榆树市城郊街道工农大街东侧、科铁公路南侧。东至中心街、规划路，西至工农大街，南至规划路，北至科铁公路	24,386.55	7,017.00	2,877.41	0.30	863.22	2018年10月17日	其他普通商品房住房地
	小计			347,469.29	53,350.00	1,535.39	1.00	1,866.76		

榆树市 2016—2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、5.5%和 4.0%，近三年平均增速为 5.53%，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 5.53%。

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
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	1,866.76	1,970.05	2,079.06	2,194.10	2,315.51
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	1,866.76	1,959.72	2,057.32	2,159.77	2,267.33
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	1,866.76	1,949.39	2,035.69	2,125.80	2,219.90

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速的 100%	2,443.63	2,578.85	2,721.55	2,872.14	3,031.06	3,198.78
地价按 GDP 近三年平均增速的 90%	2,380.24	2,498.78	2,623.22	2,753.85	2,890.99	3,034.96
地价按 GDP 近三年平均增速的 80%	2,318.17	2,420.79	2,527.95	2,639.85	2,756.71	2,878.74

(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（分别以近三年平均增速（5.53%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测自融资开始日起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	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 5.53% 的 80%预计
1	迎旭路东二期	23,730.15	22,514.85	21,355.93
2	榆南片区（2）二期	14,886.80	14,124.40	13,397.37
3	城东社区南二期	20,020.20	18,994.90	18,017.17
4	盛世之星南二期	12,631.02	11,984.15	11,367.28
5	土产公司北、榆树大街东二期	11,731.53	11,130.72	10,557.78
6	紫涵香湾东、榆五公路北二期	22,898.15	21,725.46	20,607.17

7	消防队南	18,962.69	17,991.55	17,065.46
8	逸品南方东	7,573.43	7,185.57	6,815.70
9	客运北站东一期	12,439.74	11,802.66	11,195.13
10	向阳路东段北侧	2,138.38	2,028.87	1,924.44
	合计	147,012.09	139,483.13	132,303.43

(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 GDP 近三年平均增速 5.53% 的 100% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎旭路东二期	榆南片区(2)二期	城东社区南二期	盛世之星南二期	土产公司北、榆树大街东二期	紫涵香湾东、榆五公路北二期	消防队南	逸品南房东	客运北站东一期	向阳路东段北侧	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7,4185	4,6539	6,2587	3,9487	3,6675	7,1584	5,9281	2,3676	3,8889	0,6685	45.96
二	出让土地回款		万元	23,730.15	14,886.80	20,020.20	12,631.02	11,731.53	22,898.15	18,962.69	7,573.43	12,439.74	2,138.38	147,012.09
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	23,730.15	14,886.80	20,020.20	12,631.02	11,731.53	22,898.15	18,962.69	7,573.43	12,439.74	2,138.38	147,012.09
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	9,492.06	5,954.72	8,008.08	5,052.41	4,692.61	9,159.26	7,585.08	3,029.37	4,975.90	855.35	58,804.84
3	计提各项资金		万元	3,835.79	2,406.32	3,236.10	2,041.69	1,896.29	3,701.31	3,065.16	1,224.19	2,010.77	345.67	23,763.29
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	7.79	4.89	6.57	4.15	3.85	7.52	6.22	2.49	4.08	0.70	48.26
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	949.21	595.47	800.81	505.24	469.26	915.93	758.51	302.94	497.59	85.54	5,880.50
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	31.16	19.55	26.29	16.58	15.40	30.07	24.90	9.94	16.33	2.81	193.03
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	949.21	595.47	800.81	505.24	469.26	915.93	758.51	302.94	497.59	85.54	5,880.50
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	949.21	595.47	800.81	505.24	469.26	915.93	758.51	302.94	497.59	85.54	5,880.50
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	949.21	595.47	800.81	505.24	469.26	915.93	758.51	302.94	497.59	85.54	5,880.50
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	19,894.36	12,480.48	16,784.10	10,589.33	9,835.24	19,196.84	15,897.53	6,349.24	10,428.97	1,792.71	123,248.80

按 GDP 近三年平均增速 5.53% 的 90% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎旭路东二期	榆南片区(2)二期	城东社区南二期	盛世之星南二期	土产公司北、榆村大街东二期	紫涵港湾东、榆五公路北二期	消防队南	逸品南方东	客运北站东一期	向阳路东段北侧	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7.4185	4.6539	6.2587	3.9487	3.6675	7.1584	5.9281	2.3676	3.8889	0.6685	45.96
二	出让土地回款		万元	22,514.85	14,124.40	18,994.90	11,984.15	11,130.72	21,725.46	17,991.55	7,185.57	11,802.66	2,028.87	139,483.13
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	22,514.85	14,124.40	18,994.90	11,984.15	11,130.72	21,725.46	17,991.55	7,185.57	11,802.66	2,028.87	139,483.13
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	9,005.94	5,649.76	7,597.96	4,793.66	4,452.29	8,690.18	7,196.62	2,874.23	4,721.06	811.55	55,793.25
3	计提各项资金		万元	3,641.31	2,284.36	3,072.06	1,938.21	1,800.17	3,513.67	2,909.76	1,162.11	1,908.85	328.15	22,558.65
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	7.79	4.89	6.57	4.15	3.85	7.52	6.22	2.49	4.08	0.70	48.26
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万元	900.59	564.98	759.80	479.37	445.23	869.02	719.66	287.42	472.11	81.16	5,579.34
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	31.16	19.55	26.29	16.58	15.40	30.07	24.90	9.94	16.33	2.81	193.03
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万元	900.59	564.98	759.80	479.37	445.23	869.02	719.66	287.42	472.11	81.16	5,579.34
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	900.59	564.98	759.80	479.37	445.23	869.02	719.66	287.42	472.11	81.16	5,579.34
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%(2*10%)	万元	900.59	564.98	759.80	479.37	445.23	869.02	719.66	287.42	472.11	81.16	5,579.34
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	18,873.54	11,840.04	15,922.84	10,045.94	9,330.55	18,211.79	15,081.79	6,023.46	9,893.81	1,700.72	116,924.48

按 GDP 近三年平均增速 5.53% 的 80% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎旭路东二期	榆南片区(2)二期	城东社区南二期	盛世之星南二期	土产公司北、榆树大街东二期	紫涵香湾东、榆五公路北二期	消防队南	逸品南方东	客运北站东一期	向阳路东段北侧	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7,4185	4,6539	6,2587	3,9487	3,6675	7,1584	5,9281	2,3676	3,8889	0,6685	45,96
二	出让土地回款		万元	21,355.93	13,397.37	18,017.17	11,367.28	10,557.78	20,607.17	17,065.46	6,815.70	11,195.13	1,924.44	132,303.43
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	21,355.93	13,397.37	18,017.17	11,367.28	10,557.78	20,607.17	17,065.46	6,815.70	11,195.13	1,924.44	132,303.43
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	8,542.37	5,358.95	7,206.87	4,546.91	4,223.11	8,242.87	6,826.18	2,726.28	4,478.05	769.78	52,921.37
3	计提各项资金		万元	3,455.91	2,168.04	2,915.62	1,839.49	1,708.49	3,334.75	2,761.60	1,102.95	1,811.65	311.43	21,409.93
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.05元	万元	7.79	4.89	6.57	4.15	3.85	7.52	6.22	2.49	4.08	0.70	48.26
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	854.24	535.90	720.69	454.69	422.31	824.29	682.62	272.63	447.81	76.98	5,292.16
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.2元	万元	31.16	19.55	26.29	16.58	15.40	30.07	24.90	9.94	16.33	2.81	193.03
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	854.24	535.90	720.69	454.69	422.31	824.29	682.62	272.63	447.81	76.98	5,292.16
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	854.24	535.90	720.69	454.69	422.31	824.29	682.62	272.63	447.81	76.98	5,292.16
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	854.24	535.90	720.69	454.69	422.31	824.29	682.62	272.63	447.81	76.98	5,292.16
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	17,900.02	11,229.33	15,101.55	9,527.79	8,849.29	17,272.42	14,303.86	5,712.75	9,383.48	1,613.01	110,893.50

根据上述测算，在接近三年 GDP 平均增速 5.53% 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 147,012.09 元，用于资金平衡土地相关收益为 123,248.80 万元；

同理计算，在接近三年 GDP 平均增速 5.53% 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 139,483.13 元，用于资金平衡土地相关收益为 116,924.48 万元；

在接近三年 GDP 平均增速 5.53% 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 132,303.43 元，用于资金平衡土地相关收益为 110,893.50 万元。

（三）还本付息的测算

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）榆树市棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 7.3 亿元。本期拟融资金额 7.3 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。具体融资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	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年		73,000.00		4.20%	1,277.50	1,277.50
2020 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2021 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2022 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2023 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2024 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2025 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2026 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2027 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2028 年	73,000.00			4.20%	3,066.00	3,066.00
2029 年	73,000.00		73,000.00	4.20%	1,788.50	74,788.50
合计		73,000.00	73,000.00		30,660.00	103,660.00

（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 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)榆树市棚户区分区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 5.53%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应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。



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,出具有关审计报告;承接相关业务;代理记账;法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁和物业管理;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日至6月30日通过「企业信用信息公示系统」(网址: www.cgs.gov.cn)进行年报,自即时信息产生之日起20个工作日内按照南关区工商和市场监督管理总局监管



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03日



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



吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

本证书有效期至明年
This certificate is valid for another year after this year

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

2018年12月21日

吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

本证书有效期至明年
This certificate is valid for another year after this year

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

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

长春华泰会计师

2010年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财税会计师

2010年12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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

2201027490644

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA



姓名 Full name 陈会明
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



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
年 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
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor institution of CPA
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferor institution of CPA
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA



转出协会盖章
Stamp of the transferor institution of CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferor institution of CPA



姓名 许红清
Full name
性别 别女
Sex
出生日期 1979-05-18
Date of birth
工作单位 中兴阳光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号码 320322197905180829
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）
德惠市棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02042号



本报告的防伪标识号为 201948592, 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 1-12



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） 德惠市棚改项目财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02042 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）德惠市棚改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 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）德惠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

德惠市 2019 年棚户区（城中村）改造项目计划总融资金额 1.50 亿元，其中本期融资专项债券金额 1.50 亿元，专项债券利率暂按 4.2%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：

（1）本次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	债券本息偿付情况			本次债券还本付息合计
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	
2019 年		15,000.00		4.20%	262.50	262.50
2020 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2021 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2022 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2023 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2024 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2025 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2026 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2027 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2028 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2029 年	15,000.00		15,000.00	4.20%	367.50	15,367.50
合计		15,000.00	15,000.00		6,300.00	21,300.00

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实现。经查询 2018 年以来德惠市类似地段或区域相关土地出让信息共计 7 宗，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。

德惠市 2016 - 2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、9.3%和 6.29%，德惠市政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.0%，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 7.0%。

(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 年德惠市预期 GDP 增速 7.0%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 7.0% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 80% 预计
1	迎新二期棚户区			
2	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)			
3	松柏棚户区(购买存量)	4,551.17	4,262.04	3,989.55
4	惠新棚户区(购买存量)	31,672.43	29,660.35	27,764.05
	合计	36,223.60	33,922.39	31,753.60

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 7.0% 的 100% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 90% 预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 80% 预计
1	迎新二期棚户区			
2	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)			
3	松柏棚户区(购买存量)	4,000.60	3,746.19	3,506.38
4	惠新棚户区(购买存量)	27,841.06	26,070.42	24,401.68
	合计	31,841.66	29,816.61	27,908.06

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项目建设金支付。

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 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.70; 按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.59; 按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.49;

本报告的防伪标识号为 201948592，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的收益计算本息覆盖倍数：

按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.31；

按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2019 年		262.50	262.50			
2020 年		630.00	630.00			
2021 年		630.00	630.00			
2022 年		630.00	630.00			
2023 年		630.00	630.00			
2024 年		630.00	630.00			
2025 年		630.00	630.00			
2026 年		630.00	630.00			
2027 年		630.00	630.00			
2028 年		630.00	630.00			
2029 年	15,000.00	367.50	15,367.50	36,223.60	31,841.66	
合计	15,000.00	6,300.00	21,300.00	36,223.60	31,841.66	
本息覆盖倍数				1.70	1.49	

按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2019 年		262.50	262.50			

本报告的防伪标识号为 201948592，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2020 年		630.00	630.00		
2021 年		630.00	630.00		
2022 年		630.00	630.00		
2023 年		630.00	630.00		
2024 年		630.00	630.00		
2025 年		630.00	630.00		
2026 年		630.00	630.00		
2027 年		630.00	630.00		
2028 年		630.00	630.00		
2029 年	15,000.00	367.50	15,367.50	33,922.39	29,816.61
合计	15,000.00	6,300.00	21,300.00	33,922.39	29,816.61
本息覆盖倍数				1.59	1.40

按 2019 年德惠市 GDP 增速 7.0% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2019 年		630.00	630.00			
2020 年		1,260.00	1,260.00			
2021 年		1,260.00	1,260.00			
2022 年		1,260.00	1,260.00			
2023 年		1,260.00	1,260.00			
2024 年		1,260.00	1,260.00			
2025 年		1,260.00	1,260.00			
2026 年		1,260.00	1,260.00			
2027 年		1,260.00	1,260.00			
2028 年		1,260.00	1,260.00			

本报告的防伪标识号为 201948592, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2029 年	30,000.00	630.00	30,630.00	31,753.60	27,908.06	
合计	43,000.00	18,060.00	61,060.00	31,753.60	27,908.06	
本息覆盖倍数				1.49	1.31	

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明



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）德惠市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，编制德惠市 2019 年棚户区改造项目专项债券项目土地出让收益预测表（2019 年德惠市预期 GDP（7.0%）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：德惠市住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

法定代表人：张宝良

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迎新二期棚户区：德惠路—和平路、迎宾路—酒厂胡同；
- ②龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)：工农路-龙凤路、光明街-二十九中墙外；
- ③松柏棚户区（购买存量）：新华街—铁路、松柏路—龙凤路；
- ④惠新棚户区（购买存量）：松柏路—东风路、德顺街—沐德街。

2.项目内容及规模

共拆迁地块 4 个，本项目共征拆居民总户数 500 户，征收总占地面积 10.06 万 m²，征拆总建筑面积 4.7 万 m²。共提供安置住房 500 套，其中：原地新建安置 200 套，政府组织购买存量商品房 300 套。主要建设内容包括：新建回迁安置小区总占地面积 1.05 万 m²，规划总建筑面积 2 万 m²；其中回迁住宅建筑面积 2 万 m²，其他配套建筑面积 0 万 m²。

3.项目建设工期

项目实施进度确定为 19 个月，即从 2019 年 6 月~2020 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 20,497.66 万元，资金来源为自筹资金 5,497.66 万元，拟发行债券总额为 15,000.00 万元，本次发行债券总额为 15,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行政府专项债券。

5.资金平衡

吉林省德惠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

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。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。

据了解，2015年至2017年全国要改造棚户区1800万套，吉林省48万套。2015年开工了16.69万套，2016年开工13万套，2017年开工18.31万套。

棚户区改造项目拆迁地块内的居民安置方式内容具体包括：一是新建棚改安置房和配套基础设施项目；二是购买普通商品房、二手房用于棚改安置房；三是货币化安置。

本项目为德惠市2019年棚户区（城中村）改造项目，根据德惠市城市总体规划，本项目改造区域改造地块为4个。

（二）项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询2018年以来德惠市类似地段或区域相关土地出让信息共计7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:

其中住宅用地成交价格信息如下:

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格(万 元)	地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201832019B00056	德惠	德惠市城区	10,305.00	2,383.83	2,313.28	2019.3.4	城镇住宅用地
2	2201832019B00010	德惠	德惠市城区	25,465.00	5,580.17	2,191.31	2019.1.4	城镇住宅用地
3	2201832019B00022	德惠	德惠市市区	15,730.00	3,448.15	2,192.09	2019.1.4	城镇住宅用地
4	2201832018B00800	德惠	德惠市新华街西、工农路北	14,749.00	3,112.20	2,110.11	2018.11.20	其他普通商品住房用地
5	2201832018B00694	德惠	新华街西、养路段南	28,497.00	6,010.37	2,109.12	2018.9.21	其他普通商品住房用地
6	2201832018B00595-1	德惠	光明街东、北二路南	19,541.00	4,849.79	2,481.85	2018.7.31	其他普通商品住房用地
7	2201832018B00521	德惠	东临新华街南临东风路	11,607.00	3,454.46	2,976.19	2018.7.3	其他普通商品住房用地

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（电子监管号）	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价（元/ m ² ）	修正系数	加权平均 地价	出让日期	用途
1	2201832019B00056	德惠	德惠市城区	10,305.00	2,383.83	2,313.28	0.20	462.66	2019.3.4	城镇住宅用地
2	2201832019B00010	德惠	德惠市城区	25,465.00	5,580.17	2,191.31	0.15	328.70	2019.1.4	城镇住宅用地
3	2201832019B00022	德惠	德惠市市区	15,730.00	3,448.15	2,192.09	0.15	328.81	2019.1.4	城镇住宅用地
4	2201832018B00800	德惠	德惠市新华街西、工农路北	14,749.00	3,112.20	2,110.11	0.10	211.01	2018.11.20	其他普通商品住房用地
5	2201832018B00694	德惠	新华街西、养路段南	28,497.00	6,010.37	2,109.12	0.10	210.91	2018.9.21	其他普通商品住房用地
6	2201832018B00595-1	德惠	光明街东、北二路南	19,541.00	4,849.79	2,481.85	0.15	372.28	2018.7.31	其他普通商品住房用地
7	2201832018B00521	德惠	东临新华街南临东风路	11,607.00	3,454.46	2,976.19	0.15	446.43	2018.7.3	其他普通商品住房用地
	合计						1.00	2,360.80		

德惠市 2016 - 2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、9.3%和 6.29%，德惠政府预计 2019 年 GDP 增速为 7.0%，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 7.0%。

现按照按 GDP 增速的 100%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 ）	2,360.80	2,526.06	2,702.88	2,892.08	3,094.53	3,311.14

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅地价（元/m ² ）	3,542.92	3,790.93	4,056.29	4,340.23	4,644.05

现按照按 GDP 增速的 90%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 ）	2,360.80	2,509.53	2,667.63	2,835.69	3,014.34	3,204.24

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅地价（元/m ² ）	3,406.11	3,620.70	3,848.80	4,091.27	4,349.02

现按照按 GDP 增速的 80%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 ）	2,360.80	2,493.00	2,632.61	2,780.04	2,935.72	3,100.12

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
住宅地价（元/m ² ）	3,273.73	3,457.06	3,650.65	3,855.09	4,070.97

（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 年地区预计 GDP 增速(7.0%)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 7.0%的 100%预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0%的 90%预计	按 2019 年 GDP 增速 7.0%的 80%预计
1	迎新二期棚户区			
2	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)			
3	松柏棚户区(购买存量)	4,551.17	4,262.04	3,989.55
4	惠新棚户区(购买存量)	31,672.43	29,660.35	27,764.05
	合计	36,223.60	33,922.39	31,753.60

(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：

2019年GDP增速7.0%的100%预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎新二期棚户区	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)	松柏棚户区(购买存量)	惠新棚户区(购买存量)	合计
一	土地出让面积		万m ²				6.82	7.80
二	出让土地回款		万元			4,551.17	31,672.43	36,223.60
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			4,551.17	31,672.43	36,223.60
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元			1,365.35	9,501.73	10,867.08
3	计提各项资金		万元			550.57	3,831.37	4,381.94
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元			0.88	6.14	7.02
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元			136.54	950.17	1,086.71
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元			3.53	24.55	28.08
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元			136.54	950.17	1,086.71
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元			136.54	950.17	1,086.71
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元			136.54	950.17	1,086.71
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元			4,000.60	27,841.06	31,841.66

按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 90% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎新二期棚户区	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)	松柏棚户区(购买存量)	惠新棚户区(购买存量)	合计
一	土地出让面积		万 m ²			0.98	6.82	7.80
二	出让土地回款		万元			4,262.04	29,660.35	33,922.39
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			4,262.04	29,660.35	33,922.39
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元			1,278.61	8,898.11	10,176.72
3	计提各项资金		万元			515.85	3,589.93	4,105.78
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元			0.88	6.14	7.02
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元			127.86	889.81	1,017.67
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元			3.53	24.55	28.08
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元			127.86	889.81	1,017.67
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元			127.86	889.81	1,017.67
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元			127.86	889.81	1,017.67
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元			3,746.19	26,070.42	29,816.61

按 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 80% 预计，土地出让收益情况

序号	项目	计提方式	单位	迎新二期棚户区	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)	松柏棚户区(购买存量)	惠新棚户区(购买存量)	合计
一	土地出让面积		万 m ²				6.82	7.80
二	出让土地回款		万元			3,989.55	27,764.05	31,753.60
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			3,989.55	27,764.05	31,753.60
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元			1,196.87	8,329.22	9,526.09
3	计提各项资金		万元			483.17	3,362.37	3,845.54
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元			0.88	6.14	7.02
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元			119.69	832.92	952.61
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元			3.53	24.55	28.08
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元			119.69	832.92	952.61
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元			119.69	832.92	952.61
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元			119.69	832.92	952.61
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元			3,506.38	24,401.68	27,908.06

根据上述测算，在按 2019 年 GDP 增速 7.0% 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 36,223.60 万元，用于资金平衡土地相关收益为 31,841.66 万元。

同理计算，在按 2019 年 GDP 增速 7.0% 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 33,922.39 万元，用于资金平衡土地相关收益为 29,816.61 万元。

在按 2019 年 GDP 增速 7.0% 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 31,753.60 万元，用于资金平衡土地相关收益为 27,908.06 万元。

（三）还本付息的测算

德惠市 2019 年棚户区改造项目计划总融资金额 1.50 亿元，其中本期融资金额 1.50 亿元，专项债券利率暂按 4.2% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，第十年年末偿还本金。

融资应还本付息情况如下：

（1）本次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	债券本息偿付情况			本次债券还本付息合计
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	
2019 年		15,000.00		4.20%	262.50	262.50
2020 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2021 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2022 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2023 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2024 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2025 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2026 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2027 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2028 年	15,000.00			4.20%	630.00	630.00
2029 年	15,000.00		15,000.00	4.20%	367.50	15,367.50
合计		15,000.00	15,000.00		6,300.00	21,300.00

（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，本次评价的吉林省德惠市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年地区 GDP 预计增速（7.0%）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。



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

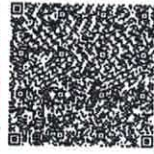
成立日期 2018年12月30日

营业期限 2018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业务、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、法律、行政法规规定的业务、出具审计报告;房屋租赁(法律法规禁止的项目、不得经营;许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营;一般经营项目自主选择经营)



登记机关

2016年06月17日



http://211.141.74.198:8081/aiccips

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”网站(www.ccgis.gov.cn)或“企业信用信息公示系统”客户端软件(以下简称“公示系统”)向社会公示年度报告,自即时信息产生之日起2个工作日内将公示材料报送市场监管



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 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 reexamination

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

2018年12月29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

同意声明
Agree the holder to be transferred from

同意声明
Agree the holder to be transferred to

2010年12月29日

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2010年12月29日

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 reexamination

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

同意声明
Agree the holder to be transferred from

同意声明
Agree the holder to be transferred to

220102140644

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2010年12月29日



姓名 性别 年龄

Full name Sex Age

出生日期 1968-11-07

Date of birth

工作单位 长春华泰会计师事务所

Working unit

身份证号码 211003196811073518

Identity card No.



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
年 月 日

110102030192

证书编号:
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 09 月 27 日
Date of Issuance



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
年 月 日

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
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

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

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
年 月 日



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

王晓玉
女
1985-03-24
中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)吉林分所
22018119850324122X

**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）
长春市双阳区棚改项目**

方案总体评价

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2019年6月

方案总体评价

吉林省财政厅：

根据长春市双阳区财政局与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“我们”）签订的《业务约定书》，我们评价了项目单位编制的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）长春市双阳区棚改项目收益与融资自求平衡方案，项目单位对方案所涉及的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整，在此基础上我们进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



2019年6月20日

附件：长春市双阳区棚户区改造项目专项债券方案总体评价

方案总体评价

一、项目概述

长春市双阳区棚户区改造项目拟使用债券资金8.85亿元（包含卧龙湖地块前期专项债券筹资10,000.00万元），本次申请债券资金7.85亿元，其中，通阳路北棚户区改造项目拟使用债券资金0.35亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；嵩山路棚户区改造项目拟使用债券资金0.60亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；北山路西棚户区改造项目拟使用债券资金0.7840亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；南岗北山棚户区改造项目拟使用债券资金0.96亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；长山路东棚户区改造项目拟使用债券资金0.78亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；通阳路棚户区改造项目拟使用债券资金2.70亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；长清公路西棚户区改造项目拟使用债券资金1.30亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金；卧龙湖棚户区改造项目拟使用债券资金1.3760亿元，期限为10年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金。共涉及8个地块（片区），具体包括：通阳路北地块、嵩山路地块、北山路西地块、南岗北山地块、长山路东地块、通阳路地块、长清公路西地块、卧龙湖地块。

长春市双阳区通阳路北地块棚户区改造项目东起规划路，西至规划路，南起通阳路，北至规划路。该项目占地面积约为8.50万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积1.136万平方米，涉及居民142户。

长春市双阳区嵩山路地块棚户区改造项目东起嵩山路，西至华山路，南起明江街，北至丹江街。该项目占地面积约为5.30万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积1.1万平方米，住改商建筑面积0.32万平方米，商业建筑面积0.4万平方米，涉及居民110户。

长春市双阳区北山路西地块棚户区改造项目东起北山路，西至德阳大厦，南起双阳大街，北至杏树河。该项目占地面积约为6万平方米，拟拆除住改商建筑面积0.78万平方米，工企建筑面积0.5万平方米，涉及居民36户。

长春市双阳区南岗北山地块棚户区改造项目东起双阳河，西至山河路，南起南壕，北至双阳河。该项目占地面积约为5.4896万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积0.36万平方米，住改商建筑面积0.2万平方米，商业建筑面积0.6万平方米，工企建筑面积0.46万平方米，涉及居民68户。

长春市双阳区长山路东地块棚户区改造项目东起耕地，西至长山路，南起东华大街门，北至嵩山路。该项目占地面积约为11万平方米，拟拆除房屋建筑面积9.0916万平方米，涉及居民185户。

长春市双阳区通阳路地块棚户区改造项目东起杏树河，西至南九条，南至规划路，北至通阳路。该项目占地面积约135万平方米，拆除房屋建筑面积约22万平方米，涉及居民约2025户。

长春市双阳区长清公路西地块棚户区改造项目东起长清公路，西至长双烟铁路，南起石溪河，北至变电所。该项目占地面积约168万平方米，拆除房屋建筑面积约15万平方米，涉及居民约1004户。

长春市双阳区卧龙湖地块棚户区改造项目东起山根、西至北山路、南起双阳河、北至双蒋公路。该项目占地面积约为12.38万平方米，涉及居民346户。

本次项目拟通过财政投入资本金、银行借款以及发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

二、评价要素

根据《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）的规定，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在法定专项债务限额内，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

根据通知要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1、资金充足性

本项目以长春市双阳区棚户区改造项目的土地出让金作为还本付息基础，通过对棚改项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。

此次债券发行对应的8宗地块计划出让土地面积合计约1,878,517.00平方米，

总投资为298,930.30万元，其中，银行借款50,000.00万元，棚户区改造专项债券资金201,500.00万元，其中：2019年拟发行棚户区改造专项债券筹资88,500.00万元（包含卧龙湖地块前期专项债券筹资10,000.00万元），通阳路地块2020年度拟发行棚户区改造专项债券筹资33,000.00万元，2021年度拟发行棚户区改造专项债券筹资34,000.00万元；长清公路西地块2020年度拟发行棚户区改造专项债券筹资26,000.00万元，2021年度拟发行棚户区改造专项债券筹资20,000.00万元。地块于2023年开始出让，以2018年长春市双阳区GDP增速6.4%计算上述土地出让预测收入合计为638,619.04万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为508,794.42万元）。

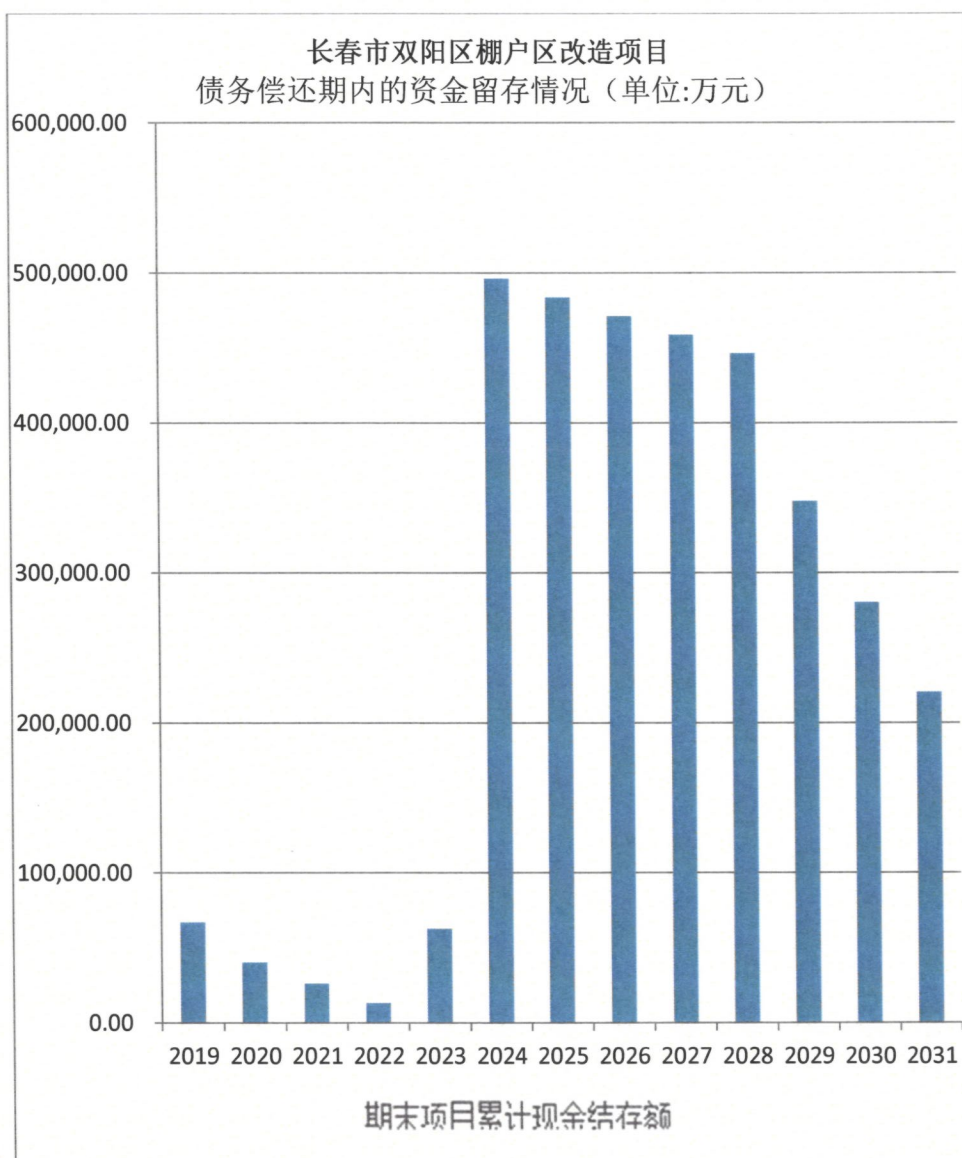
长春市双阳区棚户区改造项目专项债券的项目资金覆盖率为1.50（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.89），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表：现金流分析。

2、资金稳定性

根据长春市双阳区棚户区改造项目专项债券发行计划，本项目共涉及8宗地块，拟申请发行专项债券资金总额为201,500.00万元，其中，2019年拟申请发行专项债券88,500.00万元，2020年拟申请发行专项债券59,000.00万元，2021年拟申请发行专项债券54,000.00万元，上述债券期限为10年。。

根据棚改项目主管部门提供数据，本项目对应地块土地预计从2023年开始出让，出让总收入为638,619.04万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为508,794.42万元）。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余220,518.49万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以2018年长春市双阳区GDP增速6.4%的90%、80% 比例计算土地出让净收入，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块规划调整、实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数

的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为长春市双阳区棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足棚户区改造项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表：现金流分析

根据棚改项目主管部门提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，假设十年期债券利率水平为4.2%，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金。进行了现金流分析测算计算列入下表：

(单位：万元)

项目	发债前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
现金流入															
资本金流入		97,600.00													97,600.00
其他融资资金流入	50,000.00														50,000.00
债券资金流入		88,500.00	59,000.00	54,000.00											201,500.00
土地出让现金净流入						62,179.16	446,615.26								508,794.42
现金流入总额	50,000.00	186,100.00	59,000.00	54,000.00		62,179.16	446,615.26								857,894.42
现金流出															
建设期资金流出	28,564.00	136,188.00	77,170.60	57,007.70											298,930.30
债券还本付息		1,934.25	3,678.00	6,156.00	8,424.00	8,424.00	8,424.00	8,424.00	8,424.00	8,424.00	8,424.00	94,989.75	63,746.00	56,268.00	285,740.00
其他融资还本付息		2,478.26	4,857.32	4,735.19	4,613.06	4,490.93	4,368.80	4,246.68	4,124.55	4,002.42	3,880.30	3,758.17	3,636.04	3,513.91	52,705.63
现金流出总额	28,564.00	140,600.51	85,705.92	67,898.89	13,037.06	12,914.93	12,792.80	12,670.68	12,548.55	12,426.42	12,304.30	98,747.92	67,382.04	59,781.91	637,375.93
现金净流量															
当年项目现金净流入	21,436.00	45,499.49	-26,705.92	-13,898.89	-13,037.06	49,264.23	433,822.46	-12,670.68	-12,548.55	-12,426.42	-12,304.30	-98,747.92	-67,382.04	-59,781.91	220,518.49
期末项目累计现金结存额	21,436.00	66,935.49	40,229.57	26,330.68	13,293.62	62,557.85	496,380.31	483,709.63	471,161.08	458,734.66	446,430.36	347,682.44	280,300.40	220,518.49	

注1：根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率为1.50，系土地出让净收入（土地出让收入扣除各项政策基金）与本期债券还本付息总额之比。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率，率为1.89。

注2：各地块土地出让金价格按项目主管部门确认价格进行预估测算，预计的土地出让金单价分别为：通阳路北2,400.00元/m²，嵩山路2,700.00元/m²，北山路西2,400.00元/m²、3,000.00元/m²，南岗北山2,400.00元/m²、3,000.00元/m²，长山路东2,400.00元/m²、3,000.00元/m²，通阳路2,400.00元/m²、3,000.00元/m²，长清公路西2,400.00元/m²、3,000.00元/m²，卧龙湖3,000.00元/m²，出让土地价格系参照长春市双阳区近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还、通过追加资本金或者由财政承担等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

注3：本项目拟于2020年申请专项债券资金59,000.00万元，2021年拟申请专项债券资金54,000.00万元，2020年度、2021年度债券申报金额以实际审批专项债券限额为准，或有差异。

注4：土地出让收入采用长春市统计局双阳分局出具的2018年长春市双阳区GDP增速6.40%计算。

注5：专项债券88,500.00万元（包含卧龙湖地块前期专项债券筹资10,000.00万元），占总投资额的29.61%，2020年、2021年拟发行债权共计113,000.00万元，占总投资额的37.80%，银行借款50,000.00万元，占总投资额的16.73%，剩余47,430.30万元及建设期间发生的银行借款与债券利息由双阳区财政局承担由双阳区财政局负责对双阳区住房和城乡建设局投入。

注6：由于嵩山路地块和南岗北山地块净收益测算时利润为负值，故只计提农业土地开发资金，未计提其他基金。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c.贵方确认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；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；

d.在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订,且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

e.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；

f.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

g.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“瑞华”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方

没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“瑞华”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

h.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任、不可抗力或不可预见因素的重大不利影响等）。如有任何第三方依赖我们报告的情况,贵方同意将保护瑞华，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。