

2019年吉林省棚改专项债券（七期）
-2019年吉林省政府专项债券（十五期）
长白山管委会棚户区改造项目
财务专项评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2019）第02080号

本报告的防伪标识号为 201948630，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

1-23

本报告的防伪标识号为 201948630, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

**2019 年吉林省棚改专项债券（七期）
--2019 年吉林省政府专项债券（十五期）
长白山管委会棚户区改造项目
财务专项评价报告**



中兴财光华（吉）审专字(2019)第 02080 号

我们接受委托，对 2019 年吉林省棚改专项债券（七期）--2019 年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会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白山管委会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（七期）--2019 年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 9 亿元。本期拟融资金额 7.6 亿元，专项债券利率暂按 4.20% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，第 10 年年偿还本金；已在 2019 年 3 月发行期限 10 年期债券 1.4 亿元，融资利率为 3.81%，每半年支付一次利息，第 10 年偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下：

本报告的防伪标识号为 201948630，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

(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		76,000.00		4.20%	1,330.00	1,330.00
2020年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2021年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2022年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2023年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2024年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2025年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2026年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2027年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2028年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2029年	76,000.00		76,000.00	4.20%	1,862.00	77,862.00
合计		76,000.00	76,000.00		31,920.00	107,920.00

(2) 已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
2019年		14,000.00		3.81%	377.83	377.83
2020年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2021年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2022年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2023年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2024年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2025年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2026年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2027年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2028年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2029年	14,000.00		14,000.00	3.81%	155.58	14,155.58
合计		14,000.00	14,000.00		5,334.01	19,334.01

2. 销售产生的净现金流入

本报告的防伪标识号为 201948630，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业设施销售收入实现。

土地出让收入以经查询 2016 年以来长白山管委会类似地段或区域相关土地出让信息共计 16 笔，预期基准地价以上述成交地块价格及 2016 年长白山管委会公布的基准地价作为参考依据。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。

长白山管委会 2016 - 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、2.8%和 5.4%，近三年平均增速为 5.33%，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 5.33%。

(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 5.33%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 5.33%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80%预计
1	棚改地块四	1,115.70	1,060.48	1,007.73
2	棚改地块七	26,516.18	25,203.77	23,950.17
3	棚改地块九	2,800.85	2,662.22	2,529.80
4	棚改地块十	9,045.22	8,597.53	8,169.90
5	棚改地块十六	2,284.19	2,171.14	2,063.15
6	池北征收地块四	4,164.73	3,958.60	3,761.69

本报告的防伪标识号为 201948630, 可登录 WWW. jlicpa. org. cn 查询

7	池北征收地块五	40,132.83	38,146.47	36,248.99
8	池北征收地块六	12,451.55	11,835.26	11,246.55
9	池北征收地块八	2,082.36	1,979.30	1,880.84
10	中心区域拆迁区	11,053.07	10,506.01	9,983.41
11	铁路北拆迁区	42,929.78	40,804.99	38,775.27
12	粮库拆迁区	15,733.70	14,954.97	14,211.08
	合计	170,310.16	161,880.74	153,828.58

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 5.33% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平 均增速 5.33% 的 90% 预计	接近三年 GDP 平 均增速 5.33% 的 80% 预计
1	棚改地块四	931.78	885.40	841.09
2	棚改地块七	22,179.08	21,076.67	20,023.63
3	棚改地块九	2,342.83	2,226.36	2,115.14
4	棚改地块十	7,561.98	7,185.93	6,826.70
5	棚改地块十六	1,907.46	1,812.49	1,721.78
6	池北征收地块四	3,488.47	3,315.34	3,149.91
7	池北征收地块五	33,616.19	31,947.63	30,353.75
8	池北征收地块六	10,429.70	9,912.01	9,417.50
9	池北征收地块八	1,744.25	1,657.67	1,574.97
10	中心区域拆迁区	9,258.31	8,798.77	8,359.77
11	铁路北拆迁区	35,958.96	34,174.13	32,469.17
12	粮库拆迁区	13,178.90	12,524.77	11,899.92
	合计	142,597.91	135,517.17	128,753.33

(3) 配套商业设施出让产生的现金流入

根据近期配套商业设施市场销售情况, 并结合市场价格增长情况, 分别以长白山管委会近三年 GDP 平均增速 5.33% 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五年开始四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

本报告的防伪标识号为 201948630, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

“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 5.33%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80% 预计
1	商业建筑	12,056.77	11,674.99	11,303.67
2	地下停车位	398.18	385.57	373.31
	合计	12,454.95	12,060.57	11,676.99

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 5.33%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80% 预计
1	商业建筑	11,504.27	11,139.99	10,785.68
2	地下停车位	379.93	367.90	356.21
	合计	11,884.20	11,507.89	11,141.89

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的查询, 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。

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五年开始四年内出让完毕。

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: 接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33%的 100%比例计算土地价格的增速情况下, 本

本报告的防伪标识号为 201948630，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

息覆盖倍数为 1.44；接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；

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：

接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.21；接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.16；接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.10；

接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33% 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	-	1,707.83	1,707.83	-	-	
2020 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2021 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2022 年	-	3,725.40	3,725.40	552.55	527.22	
2023 年	-	3,725.40	3,725.40	1,744.44	1,664.50	
2024 年	-	3,725.40	3,725.40	3,062.96	2,922.60	
2025 年	-	3,725.40	3,725.40	7,095.01	6,769.89	
2026 年	-	3,725.40	3,725.40			
2027 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2028 年	-	3,725.40	3,725.40			
2029 年	90,000.00	2,017.58	92,017.58	170,310.16	142,597.91	
合计	90,000.00	37,254.01	127,254.01	182,765.11	154,482.11	
本息覆盖倍数				1.44	1.21	

接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33%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	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2019 年	-	1,707.83	1,707.83	-	-	
2020 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2021 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2022 年	-	3,725.40	3,725.40	541.44	516.63	
2023 年	-	3,725.40	3,725.40	1,700.72	1,622.78	
2024 年	-	3,725.40	3,725.40	2,971.08	2,834.93	
2025 年	-	3,725.40	3,725.40	6,847.33	6,533.55	
2026 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2027 年	-	3,725.40	3,725.40			
2028 年	-	3,725.40	3,725.40			
2029 年	90,000.00	2,017.58	92,017.58	161,880.74	135,517.17	
合计	90,000.00	37,254.01	127,254.01	173,941.31	147,025.06	
本息覆盖倍数				1.37	1.16	

接近三年长白山管委会 GDP 平均增速 5.33%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	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2019 年	-	1,707.83	1,707.83	-	-	
2020 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	
2021 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-	

本报告的防伪标识号为 201948630, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2022 年	-	3,725.40	3,725.40	530.50	506.19
2023 年	-	3,725.40	3,725.40	1,657.88	1,581.91
2024 年	-	3,725.40	3,725.40	2,881.50	2,749.46
2025 年	-	3,725.40	3,725.40	6,607.10	6,304.33
2026 年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2027 年	-	3,725.40	3,725.40		
2028 年	-	3,725.40	3,725.40		
2029 年	90,000.00	2,017.58	92,017.58	153,828.58	128,753.33
合计	90,000.00	37,254.01	127,254.01	165,505.57	139,895.22
本息覆盖倍数				1.30	1.10

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

中国·长春



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年7月17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（七期）--2019 年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会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及 2016 年长白山管委会公布的基准地价、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（七期）--2019 年吉林省政府专项债券（十五期）长白山管委会棚户区改造项目土地出让收益预测表（以长白山管委会近三年 GDP 平均增速（5.33%）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

1、池西区

单位名称：吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局

单位性质：机关

负责人：许继亮

单位概况：负责贯彻执行国家和省有关城乡规划、移民征收、工程建设、城乡建设、建筑业、房地产业、房屋征收、勘察、设计、测绘、咨询业、市政公用事业的方针、政策、法规；研究拟定池西区建设工作发展战略，制定局管各行业科技发展规划、技术经济政策和科技成果的推广创新；指导建筑活动，规范建筑市场，实施建筑业管理、工程招投标、工程质量监督和造价管理；指导城市建设和市政公用事业管理，推进住房建设和城乡建设工作。

2、池北区

单位名称：吉林省长白山保护开发区池北区管理委员会住房和城乡建设局

单位性质：机关

负责人：王亮

单位概况：负责贯彻执行国家和省有关城乡规划、移民征收、工程建设、城乡建设、建筑业、房地产业、房屋征收、勘察、设计、测绘、咨询业、市政公用事业的方针、政策、法规；研究拟定池北区建设工作发展战略，制定局管各行业科技发展规划、技术经济政策和科技成果的推广创新；指导建筑活动，规范建筑市场，实施建筑业管理、工程招投标、工程质量监督和造价管理；指导城市建设和市政公用事业管理，推进住房建设和城乡建设工作。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）池西区

①棚改地块四：东至长白山职业高中，西至气象站，南至天池大路，北至中央森林公园；

②棚改地块七：东至松江街，西至长白山大街，南至长松高速，北至林海路；

③棚改地块九：东至灵芝街，西至长白山大街，南至天池大路，北至苔原路；

④棚改地块十：东至长白山大街，西至温泉东街，南至天池大路，北至杜鹃路；

⑤棚改地块十六：东至松江街，西至长白山大街，南至林海路，北至天池大路；

(2) 池北区

- ①池北征收地块四：东至居民区，西至王池街，南至岳桦路，北至枫桦路；
- ②池北征收地块五：东至松花江大街，西至锦江街，南至偃松路，北至冷杉路；
- ③池北征收地块六：东至锦江街，西至园池街，南至云杉路，北至常青路；
- ④池北征收地块八：东至园池街，西至长白山大街，南至云杉路，北至常青路；
- ⑤中心区域拆迁区：东至长白山大街，西至天福街，南至紫杉路，北至常青路北；
- ⑥铁路北拆迁区：东至菖蒲路，西至天豁街，南至松桦路，北至铁路；
- ⑦粮库拆迁区：东至天豁街，西至紫霞街，南至松桦路，北至粮库。

2.项目内容及规模

(1) 池西区

本项目规划总用地面积 6.50 公顷，项目总建筑面积 5.625 万 m²，其中：地上建筑面积 5.451 万 m²，包括安置房住宅 4.50 万 m²，配套公共建筑 0.135 万 m²（包括社区物业、配电间、公厕、垃圾站、门卫等），配套商业 0.816 万 m²；地下车库 0.174 万 m²（地下停车位 69 个）。项目共开发安置房住宅 568 套。

(2) 池北区

本项目规划总用地面积 10.80 公顷，项目总建筑面积 14.37 万 m²，其中：地上建筑面积 13.652 万 m²，包括安置房住宅 11.496 万 m²，配套公共建筑 0.345 万 m²（包括社区物业、配电间、公厕、垃圾站、门卫等），配套商业 1.811 万 m²；地下车库 0.719 万 m²（地下停车位 287 个）。项目共开发安置房住宅 1583 套。

3.项目建设工期

(1) 池西区

项目建设期为 24 个月，2019 年 1 月—2020 年 12 月。

(2) 池北区

项目建设期为 24 个月，2019 年 1 月—2020 年 12 月。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

①池西区

项目总投资 37576.07 万元，由其中 9576.07 万元由业主单位自筹，占总投资的 25.48%，28000.00 万元通过债券融资方式解决，占总投资的 74.52%；其中，本次通过债券融资 14000 万元，2019 年 3 月通过债券融资 14000 万元。

②池北区

项目总投资 77609.20 元，20.11%建设单位自筹（15609.20 万元），79.89%（62000 万元）通过债券融资方式解决，其中，本次通过债券融资 62000 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申请政府专项债券。

5.资金平衡

2019 年长白山管委会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。

本项目的建设是落实十二五规划保障和改善民生的具体体现；本项目的建设履行政府公共服务职能的必然要求；本项目的建设是维护稳定、构建和谐社会的重要任务；综上所述，本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 年以来长白山管委会类似地段或区域相关土地出让信息共计 14 宗，本次评价参考上述地块的成交价格及 2016 年长白山管委会公布的基准地价进行预测。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：

池西区住宅土地价格信息:

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	基准地价	池西	池西			314.00	2016年10月24日	住宅用地
	小计					314.00		

池西区商服土地价格信息:

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	2206212018B00540	池西	池西区东至岳桦街, 西至东参二期, 南至圣山路, 北至天池大路	25,732.00	2,702.50	1,050.25	2018年6月5日	其他商服用地
2	2206212018B00551	池西	池西区东至林地, 西至岳桦街, 南至圣山路, 北至天池大路	7,580.00	796.00	1,050.13	2018年6月5日	其他商服用地
3	2206212018B00685	池西	池西区东至公共绿地, 西至高山街, 南至空地, 北至空地	7,208.00	759.88	1,054.22	2018年6月21日	其他商服用地
4	2206212018B00887	池西	池西区东至长白山大街, 西至温泉东街, 南至空地, 北至峡谷大路	8,802.00	783.98	890.69	2018年9月20日	其他商服用地
5	2206212019B00437	池西	池西区东至锦江大街, 西至白溪街, 南至圣山路, 北至林海路	35,042.00	1,375.27	392.46	2019年6月11日	其他商服用地
	小计			84,364.00	6,417.64	760.71		

池北区住宅土地价格信息:

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	2224262018B00211-2	池北	池北区东至二道白河大街,西至规划公共绿地,南至鸞尾路,北至规划公共绿地	24,535.00	2,963.00	1,207.66	2018年3月15日	其他普通商品住房用地
2	2224262018B01179-1	池北	池北区东至冠冕街,西至林地,南至鸞尾路,北至玉柱街	30,654.00	3,474.82	1,133.56	2018年8月8日	其他普通商品住房用地
3	2224262018B01242	池北	池北区东至冠冕街,西至公共绿地,南至白河法院,北至百合路	23,416.00	3,524.20	1,505.04	2018年8月29日	其他普通商品住房用地
4	2224262018B01394-1	池北	池北区东至白云街,西至冠冕街,南至松桦街,北至鸞尾路	35,934.00	4,116.07	1,145.45	2018年10月16日	其他普通商品住房用地
5	2224262018B01422-1	池北	池北区东至二道白河大街,西至冠冕街,南至规划公共绿地,北至玉柱街	22,650.00	2,581.05	1,139.54	2018年10月25日	其他普通商品住房用地
6	2224262018B01563-1	池北	池北区东至二道白河大街,西至白云街,南至松桦街,北至鸞尾路	20,221.00	2,464.41	1,218.74	2018年11月20日	其他普通商品住房用地
7	2224262019B00161	池北	池北区东至二道白河,西至池北一小,南至民房,北至二道白河	34,717.00	4,101.00	1,181.27	2019年3月6日	其他普通商品住房用地
8	2224262019B00239	池北	池北区东至锦江街,西至规划绿地,南至空地,北至规划绿地	24,288.00	2,981.00	1,228.37	2019年4月23日	其他普通商品住房用地
	小计			216,395.00	26,205.561	1,211.01		

池北区商服土地价格信息:

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	2224262018B00247	池北	池北区东至民心家园五期A块,西至玉柱街,南至象新林墅,北至百合路	23,031.00	697.01	302.64	2018年3月16日	其他商服用地
2	2224262018B00275	池北	池北区东至天懿街,西至美人松林,南至长白山大街,北至铁路	37,280.00	2,187.53	586.78	2018年3月20日	其他商服用地
3	2224262018B00267	池北	池北区东至美人松林,西至天懿街,南至长白山大街,北至铁路	30,520.00	2,005.31	657.05	2018年3月20日	其他商服用地
	小计			90,831.00	4,889.85	538.35		

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:

池西区住宅土地价格信息:

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	基准地价	池西	池西			314.00	1.00	314.00	2016年10月24日	住宅用地
	小计					314.00	1.00	314.00		

池西区商服土地价格信息:

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	2206212018B00540	池西	池西区东至岳桦街,西至东参二期,南至圣山路,北至天池大路	25,732.00	2,702.50	1,050.25	0.20	210.05	2018年6月5日	其他商服 用地
2	2206212018B00551	池西	池西区东至林地,西至岳桦街,南至圣山路,北至天池大路	7,580.00	796.00	1,050.13	0.20	210.03	2018年6月5日	其他商服 用地
3	2206212018B00685	池西	池西区东至公共绿地,西至高山街,南至空地,北至空地	7,208.00	759.88	1,054.22	0.20	210.84	2018年6月21日	其他商服 用地
4	2206212018B00887	池西	池西区东至长白山大街,西至温泉东街,南至空地,北至峡谷大路	8,802.00	783.98	890.69	0.20	178.14	2018年9月20日	其他商服 用地
5	2206212019B00437	池西	池西区东至锦江大街,西至白溪街,南至圣山路,北至林海路	35,042.00	1,375.27	392.46	0.20	78.49	2019年6月11日	其他商服 用地
	小计			84,364.00	6,417.64	760.71	1.00	887.55		

池北区住宅土地价格信息:

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	2224262018B00211-2	池北	池北区东至二道白河大街,西至规划公共绿地,南至鸞尾路,北至规划公共绿地	24,535.00	2,963.00	1,207.66	0.10	120.77	2018年3月15日	其他普通商 品住房用地
2	2224262018B01179-1	池北	池北区东至冠冕街,西至林地,南至鸞尾路,北至玉柱街	30,654.00	3,474.82	1,133.56	0.05	56.68	2018年8月8日	其他普通商 品住房用地

3	2224262018B01242	池北	池北区东至冠冕街，西至公共绿地，南至白河法院，北至百合路	23,416.00	3,524.20	1,505.04	0.25	376.26	2018年8月29日	其他普通商品房用地
4	2224262018B01394-1	池北	池北区东至白云街，西至冠冕街，南至松桦街，北至鸢尾路	35,934.00	4,116.07	1,145.45	0.10	114.55	2018年10月16日	其他普通商品房用地
5	2224262018B01422-1	池北	池北区东至二道白河大街，西至冠冕街，南至规划公共绿地，北至玉柱街	22,650.00	2,581.05	1,139.54	0.10	113.95	2018年10月25日	其他普通商品房用地
6	224262018B01563-1	池北	池北区东至二道白河大街，西至白云街，南至松桦街，北至鸢尾路	20,221.00	2,464.41	1,218.74	0.10	121.87	2018年11月20日	其他普通商品房用地
7	2224262019B00161	池北	池北区东至二道白河，西至池北一小，南至民房，北至二道白河	34,717.00	4,101.00	1,181.27	0.10	118.13	2019年3月6日	其他普通商品房用地
8	2224262019B00239	池北	池北区东至锦江街，西至规划绿地，南至空地，北至规划绿地	24,268.00	2,981.00	1,228.37	0.20	245.67	2019年4月23日	其他普通商品房用地
	小计			216,395.00	26,205.56	1,211.01	1.00	1,267.88		

池北区商服土地价格信息:

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	2224262018B00247	池北	池北区东至民心家园五期A块，西至玉柱街，南至象新林墅，北至百合路	23,031.00	697.01	302.64	0.20	60.53	2018年3月16日	其他商服用地

2	2224262018B00275	池北	池北区东至天豁街，西至美人松林，南至长白山大街，北至铁路	37,280.00	2,187.53	586.78	0.40	234.71	2018年3月20日	其他商服用地
3	2224262018B00267	池北	池北区东至美人松林，西至天豁街，南至长白山大街，北至铁路	30,520.00	2,005.31	657.05	0.40	262.82	2018年3月20日	其他商服用地
	小计			90,831.00	4,889.85	538.35	1.00	558.06		

长白山管委会 2016 - 2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、2.8%和 5.4%，近三年平均增速为 5.33%，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 5.33%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

i 池西区住宅土地用地价格：

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	314.00	330.75	348.39	366.97	386.54	407.15
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	314.00	329.07	344.87	361.42	378.77	396.95
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	314.00	327.40	341.37	355.93	371.12	386.95

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	428.87	451.74	475.83	501.21	527.94
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	416.00	435.97	456.90	478.83	501.81
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	403.46	420.68	438.63	457.34	476.85

ii 池西区商服用地价格

单元：元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	887.55	934.89	984.75	1,037.27	1,092.59	1,150.86
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	887.55	930.15	974.80	1,021.59	1,070.63	1,122.02
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	887.55	925.42	964.90	1,006.07	1,049.00	1,093.76

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	1,212.24	1,276.89	1,344.99	1,416.72	1,492.28
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	1,175.87	1,232.32	1,291.47	1,353.46	1,418.42

地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	1,140.42	1,189.08	1,239.82	1,292.71	1,347.87
-------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

池北区住宅土地用地价格:

单元: 元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	1,267.88	1,335.50	1,406.72	1,481.75	1,560.78	1,644.02
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	1,267.88	1,328.74	1,392.51	1,459.36	1,529.40	1,602.82
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	1,267.88	1,321.97	1,378.38	1,437.19	1,498.51	1,562.44

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	1,731.70	1,824.06	1,921.34	2,023.81	2,131.75
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	1,679.75	1,760.38	1,844.88	1,933.43	2,026.24
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	1,629.11	1,698.62	1,771.09	1,846.66	1,925.45

池北区商服用地价格

单元: 元/m²

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	558.06	587.82	619.17	652.20	686.98	723.62
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	558.06	584.85	612.92	642.34	673.17	705.48
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	558.06	581.87	606.7	632.58	659.57	687.71

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 100%	762.21	802.86	845.68	890.79	938.29
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 90%	739.35	774.84	812.03	851.01	891.85
地价按 GDP 近三年平均增速 5.33%的 80%	717.06	747.65	779.55	812.81	847.49

(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（5.33%）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 5.33%的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80%预计
1	棚改地块四	1,115.70	1,060.48	1,007.73
2	棚改地块七	26,516.18	25,203.77	23,950.17
3	棚改地块九	2,800.85	2,662.22	2,529.80
4	棚改地块十	9,045.22	8,597.53	8,169.90
5	棚改地块十六	2,284.19	2,171.14	2,063.15
6	池北征收地块四	4,164.73	3,958.60	3,761.69
7	池北征收地块五	40,132.83	38,146.47	36,248.99
8	池北征收地块六	12,451.55	11,835.26	11,246.55
9	池北征收地块八	2,082.36	1,979.30	1,880.84
10	中心区域拆迁区	11,053.07	10,506.01	9,983.41
11	铁路北拆迁区	42,929.78	40,804.99	38,775.27
12	粮库拆迁区	15,733.70	14,954.97	14,211.08
	合计	170,310.16	161,880.74	153,828.58

(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 5.33% 的 100% 预计，土地出让收益情况：

序号	项目	计提方式	单位	棚改地 块四	棚改地 块七	棚改地 块九	棚改地 块十	棚改地 块十六	池北征收 地块四	池北征收 地块五	池北征收 地块六	池北征收 地块八	中心区域 拆迁区	铁路北 拆迁区	粮库拆 迁区	合计
一	土地出让面积		万 m ²	1.2	21	2.2	8	2.5	2.2	21.2	6.58	1.1	5.84	22.68	8.31	102.81
二	出让土地回款		万元	1,115.70	26,516.18	2,800.85	9,045.22	2,284.19	4,164.73	40,132.83	12,451.55	2,082.36	11,053.07	42,929.78	15,733.70	170,310.16
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	1,115.70	26,516.18	2,800.85	9,045.22	2,284.19	4,164.73	40,132.83	12,451.55	2,082.36	11,053.07	42,929.78	15,733.70	170,310.16
2	土地收益	收入 *40%(1*40%)	万元	446.28	10,606.47	1,120.34	3,618.09	913.68	1,665.89	16,053.13	4,980.62	832.94	4,421.23	17,171.91	6,293.48	68,124.06
3	计提各项资金		万元	183.92	4,337.10	458.02	1,483.24	376.73	676.26	6,516.64	2,021.85	338.11	1,794.76	6,970.82	2,554.80	27,712.25
3.1	省级农业土地开 发资金	土地出让面 积*0.9 元	万元	1.08	18.90	1.98	7.20	2.25	1.98	19.08	5.92	0.99	5.26	20.41	7.48	92.53
3.2	国有土地收益基 金	净收益*10% (2*10%)	万元	44.63	1,060.65	112.03	361.81	91.37	166.59	1,605.31	498.06	83.29	442.12	1,717.19	629.35	6,812.40
3.3	县级农业土地开 发资金	土地出让面 积*3.6 元	万元	4.32	75.60	7.92	28.80	9.00	7.92	76.32	23.69	3.96	21.02	81.65	29.92	370.12
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	44.63	1,060.65	112.03	361.81	91.37	166.59	1,605.31	498.06	83.29	442.12	1,717.19	629.35	6,812.40
3.5	农田水利建设资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	44.63	1,060.65	112.03	361.81	91.37	166.59	1,605.31	498.06	83.29	442.12	1,717.19	629.35	6,812.40
3.6	保障性安居工程 资金	净收益*10% (2*10%)	万元	44.63	1,060.65	112.03	361.81	91.37	166.59	1,605.31	498.06	83.29	442.12	1,717.19	629.35	6,812.40
4	用于资金平衡的 土地相关收益	收入 - 各项 资金 (1-3)	万元	931.78	22,179.08	2,342.83	7,561.98	1,907.46	3,488.47	33,616.19	10,429.70	1,744.25	9,258.31	35,958.96	13,178.90	142,597.91

按 GDP 近三年平均增速 5.33% 的 90% 预计，土地出让收益情况：

序号	项目	计提方式	单位	棚改地 块四	棚改地 块七	棚改地 块九	棚改地 块十	棚改地 块十六	池北征收 地块四	池北征收 地块五	池北征收 地块六	池北征收 地块八	中心区域 拆迁区	铁路北 拆迁区	粮库拆 迁区	合计
一	土地出让面积		万 m ²	1.2	21	2.2	8	2.5	2.2	21.2	6.58	1.1	5.84	22.68	8.31	102.81
二	出让土地回款		万元	1,060.48	25,203.77	2,662.22	8,597.53	2,171.14	3,958.60	38,146.47	11,835.26	1,979.30	10,506.01	40,804.99	14,954.97	161,880.74
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	1,060.48	25,203.77	2,662.22	8,597.53	2,171.14	3,958.60	38,146.47	11,835.26	1,979.30	10,506.01	40,804.99	14,954.97	161,880.74
2	土地收益	收入 *40% (1*40%)	万元	424.19	10,081.51	1,064.89	3,439.01	868.46	1,583.44	15,258.59	4,734.10	791.72	4,202.40	16,322.00	5,981.99	64,752.30
3	计提各项资金		万元	175.08	4,127.10	435.86	1,411.60	358.65	643.26	6,198.84	1,923.25	321.63	1,707.24	6,630.86	2,430.20	26,363.57
3.1	省级农业土地开 发资金	土地出让面 积*0.9 元	万元	1.08	18.90	1.98	7.20	2.25	1.98	19.08	5.92	0.99	5.26	20.41	7.48	92.53
3.2	国有土地收益基 金	净收益*10% (2*10%)	万元	42.42	1,008.15	106.49	343.90	86.85	158.34	1,525.86	473.41	79.17	420.24	1,632.20	598.20	6,475.23
3.3	县级农业土地开 发资金	土地出让面 积*3.6 元	万元	4.32	75.60	7.92	28.80	9.00	7.92	76.32	23.69	3.96	21.02	81.65	29.92	370.12
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	42.42	1,008.15	106.49	343.90	86.85	158.34	1,525.86	473.41	79.17	420.24	1,632.20	598.20	6,475.23
3.5	农田水利建设资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	42.42	1,008.15	106.49	343.90	86.85	158.34	1,525.86	473.41	79.17	420.24	1,632.20	598.20	6,475.23
3.6	保障性安居工程 资金	净收益*10% (2*10%)	万元	42.42	1,008.15	106.49	343.90	86.85	158.34	1,525.86	473.41	79.17	420.24	1,632.20	598.20	6,475.23
4	用于资金平衡的 土地相关收益	收入 - 各项 资金 (1 - 3)	万元	885.40	21,076.67	2,226.36	7,185.93	1,812.49	3,315.34	31,947.63	9,912.01	1,657.67	8,798.77	34,174.13	12,524.77	135,517.17

按 GDP 近三年平均增速 5.33% 的 80% 预计，土地出让收益情况：

序号	项目	计提方式	单位	棚改地 块四	棚改地 块七	棚改地 块九	棚改地 块十	棚改地 块十六	池北征收 地块四	池北征收 地块五	池北征收 地块六	池北征收 地块八	中心区域 拆迁区	铁路北 拆迁区	粮库拆 迁区	合计
一	土地出让面积		万 m ²	1.2	21	2.2	8	2.5	2.2	21.2	6.58	1.1	5.84	22.68	8.31	102.81
二	出让土地回款		万元	1,007.73	23,950.17	2,529.80	8,169.90	2,063.15	3,761.69	36,248.99	11,246.55	1,880.84	9,983.41	38,775.27	14,211.08	153,828.58
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	1,007.73	23,950.17	2,529.80	8,169.90	2,063.15	3,761.69	36,248.99	11,246.55	1,880.84	9,983.41	38,775.27	14,211.08	153,828.58
2	土地收益	收入 *40%(1*40%)	万元	403.09	9,580.07	1,011.92	3,267.96	825.26	1,504.68	14,499.60	4,498.62	752.34	3,993.36	15,510.11	5,684.43	61,531.44
3	计提各项资金		万元	166.64	3,926.54	414.66	1,343.20	341.37	611.78	5,895.24	1,829.05	305.87	1,623.64	6,306.10	2,311.16	25,075.25
3.1	省级农业土地开 发资金	土地出让面 积*0.9 元	万元	1.08	18.90	1.98	7.20	2.25	1.98	19.08	5.92	0.99	5.26	20.41	7.48	92.53
3.2	国有土地收益基 金	净收益*10% (2*10%)	万元	40.31	958.01	101.19	326.80	82.53	150.47	1,449.96	449.86	75.23	399.34	1,551.01	568.44	6,153.15
3.3	县级农业土地开 发资金	土地出让面 积*3.6 元	万元	4.32	75.60	7.92	28.80	9.00	7.92	76.32	23.69	3.96	21.02	81.65	29.92	370.12
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	40.31	958.01	101.19	326.80	82.53	150.47	1,449.96	449.86	75.23	399.34	1,551.01	568.44	6,153.15
3.5	农田水利建设资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	40.31	958.01	101.19	326.80	82.53	150.47	1,449.96	449.86	75.23	399.34	1,551.01	568.44	6,153.15
3.6	保障性安居工程 资金	净收益*10% (2*10%)	万元	40.31	958.01	101.19	326.80	82.53	150.47	1,449.96	449.86	75.23	399.34	1,551.01	568.44	6,153.15
4	用于资金平衡的 土地相关收益	收入 - 各项 资金(1-3)	万元	841.09	20,023.63	2,115.14	6,826.70	1,721.78	3,149.91	30,353.75	9,417.50	1,574.97	8,359.77	32,469.17	11,899.92	128,753.33

据上述测算,在接近三年 GDP 平均增速 5.33%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 170,310.16 万元,用于资金平衡土地相关收益为 142,597.91 万元;

同理计算,在接近三年 GDP 平均增速 5.33%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 161,880.74 万元,用于资金平衡土地相关收益为 135,517.17 万元;

在接近三年 GDP 平均增速 5.33%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 153,828.58 万元,用于资金平衡土地相关收益为 128,753.33 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

经了解近期长白山管委会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 5,000.00 元/m² (含税),地下车位销售价格为 3,500.00 元/m² (含税)。接近三年 GDP 平均增速 (5.33%) 计算配套商业设施价格的增长,现预测预期各年度配套商业设施销售价格如下:

项目	按 GDP 增速的 100%		按 GDP 增速的 90%		按 GDP 增速的 80%	
	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场
计量单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
2019 年价格	4,587.16	3,211.01	4,587.16	3,211.01	4,587.16	3,211.01
2020 年价格	4,831.80	3,382.26	4,807.34	3,365.14	4,782.87	3,348.01
2021 年价格	5,089.50	3,562.65	5,038.09	3,526.66	4,986.94	3,490.86
2022 年价格	5,360.94	3,752.66	5,279.92	3,695.94	5,199.72	3,639.80
2023 年价格	5,646.86	3,952.80	5,533.36	3,873.35	5,421.57	3,795.10
2024 年价格	5,948.02	4,163.62	5,798.96	4,059.27	5,652.90	3,957.03
2025 年价格	6,265.25	4,385.68	6,077.31	4,254.12	5,894.09	4,125.86
2026 年价格	6,599.40	4,619.58	6,369.02	4,458.31	6,145.57	4,301.90
2027 年价格	6,951.37	4,865.96	6,674.73	4,672.31	6,407.78	4,485.44
2028 年价格	7,322.11	5,125.47	6,995.12	4,896.58	6,681.18	4,676.82
2029 年价格	7,712.62	5,398.83	7,330.88	5,131.62	6,966.24	4,876.37

(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 5.33%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 5.33%的 100% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80% 预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年						
2020 年	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	534.76	17.79	524.01	17.43	513.42	17.08
2024 年	1,688.64	55.79	1,646.32	54.39	1,604.86	53.02
2025 年	2,964.72	98.24	2,875.78	95.29	2,789.08	92.42
2026 年	6,868.66	226.36	6,628.88	218.46	6,396.31	210.79
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-	-	-
合计	12,056.78	398.18	11,674.99	385.57	11,303.67	373.31

(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 5.33% 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 5.33%的 100% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80% 预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年						
2020 年	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	510.25	16.97	500.00	16.63	489.90	16.30
2024 年	1,611.26	53.24	1,570.88	51.90	1,531.32	50.59
2025 年	2,828.86	93.74	2,744.00	90.93	2,661.27	88.18
2026 年	6,553.90	215.99	6,325.11	208.45	6,103.20	201.13

2027年	-	-	-	-	-	-
2028年	-	-	-	-	-	-
2029年	-	-	-	-	-	-
合计	11,504.27	379.93	11,139.99	367.90	10,785.68	356.21

根据上述测算，在接近三年 GDP 平均增速 5.33% 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 12,454.95 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 11,884.20 万元。

同理计算，在接近三年 GDP 平均增速 5.33% 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 12,060.57 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 11,507.89 万元。

在接近三年 GDP 平均增速 5.33% 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 11,676.99 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 11,141.89 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 5.33% 的 100% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33% 的 90% 预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33% 的 80% 预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019年		-		-		-
2020年		-		-		-
2021年		-		-		-
2022年		552.55		541.44		530.50
2023年		1,744.44		1,700.72		1,657.88
2024年		3,062.96		2,971.08		2,881.50
2025年		7,095.01		6,847.33		6,607.10
2026年		-		-		-
2027年		-		-		-
2028年		-		-		-
2029年	170,310.16		161,880.74		153,828.58	
小计	170,310.16	12,454.95	161,880.74	12,060.57	153,828.58	11,676.98
合计		182,765.11		173,941.31		165,505.56

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 5.33%的 100%预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 90%预计		接近三年 GDP 平均增速 5.33%的 80%预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年	-	-		-		-
2020 年		-		-		-
2021 年		-		-		-
2022 年		527.22		516.63		506.19
2023 年		1,664.50		1,622.78		1,581.91
2024 年		2,922.60		2,834.93		2,749.46
2025 年		6,769.89		6,533.55		6,304.33
2026 年		-		-		-
2027 年		-		-		-
2028 年		-		-		-
2029 年	142,597.91		135,517.17		128,753.33	
小计	142,597.91	11,884.20	135,517.17	11,507.89	128,753.33	11,141.89
合计		154,482.11		147,025.06		139,895.22

(三) 还本付息的测算

长白山管委会棚户区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 9 亿元。本期拟融资金额 7.6 亿元, 专项债券利率暂按 4.20%进行测算, 期限 10 年, 每半年支付一次利息, 第 10 年年偿还本金; 已在 2019 年 3 月发行期限 10 年期债券 1.4 亿元, 融资利率为 3.81%, 每半年支付一次利息, 第 10 年偿还本金。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		76,000.00		4.20%	1,330.00	1,330.00
2020年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2021年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2022年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2023年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2024年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2025年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2026年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2027年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2028年	76,000.00			4.20%	3,192.00	3,192.00
2029年	76,000.00		76,000.00	4.20%	1,862.00	77,862.00
合计		76,000.00	76,000.00		31,920.00	107,920.00

(2) 已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
2019年		14,000.00		3.81%	377.83	377.83
2020年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2021年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2022年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2023年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2024年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2025年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2026年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2027年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2028年	14,000.00			3.81%	533.40	533.40
2029年	14,000.00		14,000.00	3.81%	155.58	14,155.58
合计		14,000.00	14,000.00		5,334.01	19,334.01

（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 年长白山管委会棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 5.33% 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、清算、审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，其他会计业务；法律、法规规定的其他会计业务。

登记机关 长春市南关分局

http://211.141.74.198:8081/atccps



登记机关

2016年06月17日

企业信用信息公示系统网址：
http://www.ccaas.gov.cn
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个工作日内供职单位以公示管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

负责人 崔志彪

经营场所 南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201

批准执业文号: 吉财审批复(2009)5号

批准执业日期: 2009年05月03日



证书编号: 5000378

说明

- 《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，准予持证分所执行行业业务的证明。
- 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 吉林省财政厅

二〇一八年七月五日

中华人民共和国财政部制

年度
Annual

吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格
2017年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2016年度任职资格审查合格
2015年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2014年度任职资格审查合格
2013年度任职资格审查合格

This certificate is valid for another year after this year.

注册会计帅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

长春分委会
吉林省注册会计师协会
2010年12月29日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
吉林省注册会计师协会
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
2019年度任职资格审查合格
2018年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格
2016年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
2015年度任职资格审查合格
2014年度任职资格审查合格

This certificate is valid for another year after this year.

2019年7月21日

注册会计帅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

中兴财光华会计师事务所
吉林省注册会计师协会
2010年12月29日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所
吉林省注册会计师协会
2010年12月29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.
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
Am /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Am /m /d



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
Am /m /d

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
Am /m /d

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
Am /m /d

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
Am /m /d



姓名 许红倩
Full name Xu Hongqian
性别 女
Sex Female
出生日期 1978-05-18
Date of birth 1978-05-18
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 Zhongxing Caid Guanghua Accounting Firm (Special General Partnership) Jilin Branch
身份证号码 320322197805180629
Identity card No. 320322197805180629