

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

本次预测以五洋北城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、预期 GDP 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、经营成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制松原市相关棚户区改造项目土地出让收益预测表（预期松原市 GDP（2.93%）增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格及商业配套设施市场价格的增幅）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格及商业配套设施市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）主管单位

单位名称：松原市住房和城乡建设局

单位性质：行政机关

统一社会信用代码：11220700737020209D

主管业务：城市建设及行业管理

(2) 建设单位

① 基本信息

单位名称：松原市住建房地产开发有限公司

单位性质：有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码：91220700095933187N

成立日期：2014 年 04 月 01 日

经营范围：房地产开发，棚户区基础设施及配套项目开发，保障性住房开发，物业管理。（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）

② 财务信息

2020 年度基础财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 2,089,963,017.68 元（其中流动资产 1,633,630,448.31 元，非流动资产 456,332,569.37 元），负债总额 1,616,139,128.32 元（其中流动负债 1,084,669,128.32 元，非流动负债 531,470,000.00 元），所有者权益 473,823,889.36 元。

2020 年度，利润表中收入和成本费用均为零。

项目单位负债主要由融资款的项目资金款项构成，且流动负债占比较大。

财务比率情况

通过项目单位的财务数据，经计算，项目单位主要偿债能力财务指标情况如下：

指标名称	指标计算公式	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率	流动资产/流动负债	1.51	1.68	1.40
速动比率	速动资产/流动负债	0.79	0.93	0.68
资产负债率	负债总额/资产总额	77.33%	79.83%	77.36%

指标名称	指标计算公式	2020 年	2019 年	2018 年
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	4.41	4.96	4.42
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	0.53	0.61	0.52

从上述指标可以看出，流动比率和速动比率指标值均不大，流动资产构成中主要是往来款和项目开发成本支出。资产负债率近三年均近 80%，单位偿债务压力较大。

## （二）项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

拆迁地块在五洋北地块，东至团结街，西至菜地，南至滨江大道，北至和平路。项目回迁区块异地安置到水利局天河金都小区东棚改地块，位于松原市城市规划区内，北至规划路，南至滨江大道，西至水利局天河金都小区，东至财政局住宅楼。

### 2. 项目内容及规模

项目共征收居民总套数 688 套，征收居民总建筑面积 55040 平方米，总占地面积 188000 平方米。新建房屋安置 598 套拆迁居民；货币补偿安置房屋 18 套，企业购买房源 72 套。项目新建回迁安置小区总占地面积 33843.35 平方米，总建筑面积 92211.60 平方米，其中回迁住宅建筑面积 55802.62 平方米；经营性用房建筑面积为 6430.63 平方米；配套幼儿园建筑面积为 1024.20 平方米，配套公厕建筑面积为 87.56 平方米，配套设备间建筑面积 197.80 平方米，公共地下停车场建筑面积为 28668.79 平方米；新建小区内绿化 11845.17 平方米，小区内硬化工程 15238.64 平方米；新建红线内小区道路等配套基础设施占地面积 16696 平方米，以及配套附属设施。

### 3. 项目建设工期

项目工期为 3 年，即从 2019 年 3 月~2022 年 2 月。

### 4. 投资概算与资金筹措方式

#### （1）投资概算

项目总投资 53,284.74 万元，其中建设投资 49,877.29 万元，建设期利息 3,407.45 万元。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为企业自筹、地方政府财政资金及发行专项债券解决。

## 5. 资金平衡

五洋北城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。

## 6. 资金管理

单位建立了《财务内部管理制度》，对资金的管理职责及使用进行了规范和明确，在遵照专项债券资金使用规定的前提下，严格执行相关制度，能够保证债券资金的安全和有效使用。

## 7. 资本金情况

2021年8月3日，松原市人民政府办公室《关于补充棚户区改造项目专项债券评审材料会议纪要》明确，项目资本金10,874.78万元由市财政分年度逐年列入预算。企业自筹资金25,181.00万元。

# 四、项目收益及现金流入预测项目说明

## （一）项目建设背景

项目所拆迁的区块建筑所在地块土地性质为集体土地，区域中存在大量的工业企业，零星分布，与居住住宅密不可分，无法分离出去。区块市政基础配套不完善，区块内房屋较为老旧，部分房屋破损严重已经属于危房。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。

项目的建设可为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的必要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。

## （二）项目收益及现金流入预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让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 2017 年以来松原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县内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

住宅用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m²）	出让日期	用途
1	2207002018B00119	松原市	中山大街东侧	11.46550	21,124.29	1,842.42	2018 年 7 月 5 日	其他普通商品住房用地
2	2207002017B00085	松原市	东镇大路北侧	3.60095	5,197.00	1,443.23	2017 年 9 月 4 日	其他普通商品住房用地
3	2207002017B00034	松原市	中山大街东侧	12.84092	24,455.39	1,904.49	2017 年 3 月 14 日	其他普通商品住房用地

商服用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m²）	出让日期	用途
1	2207002020B00231	松原市	松原经济技术开发区	2.46338	2,842.74	1,154.00	2020 年 6 月 1 日	零售商业用地
2	2207002020B00228	松原市	松原经济技术开发区	2.02147	2,332.78	1,154.00	2020 年 6 月 1 日	零售商业用地
3	2207002019B00048	松原市	松原经济技术开发区	0.405169	529.60	1,307.11	2019 年 7 月 2 日	零售商业用地
4	2207002018B00208-1	松原市	贺尔其勒村	0.7918	819.80	1,035.36	2018 年 10 月 18 日	零售商业用地
5	2207002017B00176	松原市	卡拉房子村	1.1995	1,966.40	1,639.35	2017 年 12 月 28 日	其他商服用地
6	2207002017B00159	松原市	东镇大路南侧	0.366027	1,092.02	2,983.44	2017 年 12 月 5 日	批发零售用地
7	2207002017B00066	松原市	贺尔其勒村	0.7687	902.50	1,174.06	2017 年 8 月 23 日	其他商服用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m²）	出让日期	用途
8	2207002017B00070	松原市	贺尔其勒村	1.2313	1,444.60	1,173.23	2017 年 8 月 23 日	其他商服用地
9	2207002017B00010	松原市	东镇大路南侧	1.6859	1,933.77	1,147.03	2017 年 2 月 13 日	其他商服用地
	合计			10.933246	13,864.21			

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	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m²）	修正系数	修正后地价（元/m²）	出让日期	用途
1	2207002018B00119	松原市	中山大街东侧	11.46550	21,124.29	1,842.42	0.50	921.21	2018 年 7 月 5 日	其他普通商品住房用地
2	2207002017B00085	松原市	东镇大路北侧	3.60095	5,197.00	1,443.23	0.05	72.16	2017 年 9 月 4 日	其他普通商品住房用地
3	2207002017B00034	松原市	中山大街东侧	12.84092	24,455.39	1,904.49	0.45	857.02	2017 年 3 月 14 日	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	1,850.39		

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区域内商服用地地价。  
具体详见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m²）	修正系数	修正后地价（元/m²）	出让日期	用途
----	-----------	----	----	--------	----------	----------	------	-------------	------	----

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m <sup>2</sup> ）	修正系数	修正后地价（元/m <sup>2</sup> ）	出让日期	用途
1	2207002020B00231	松原市	松原经济技术开发区	2.46338	2,842.74	1,154.00	0.05	57.70	2020年6月1日	零售商业用地
2	2207002020B00228	松原市	松原经济技术开发区	2.02147	2,332.78	1,154.00	0.05	57.70	2020年6月1日	零售商业用地
3	2207002019B00048	松原市	松原经济技术开发区	0.405169	529.60	1,307.11	0.30	392.13	2019年7月2日	零售商业用地
4	2207002018B00208-1	松原市	贺尔其勒村	0.7918	819.80	1,035.36	0.05	51.77	2018年10月18日	零售商业用地
5	2207002017B00176	松原市	卡拉房子村	1.1995	1,966.40	1,639.35	0.25	409.84	2017年12月28日	其他商服用地
6	2207002017B00159	松原市	东镇大路南侧	0.366027	1,092.02	2,983.44	0.15	447.52	2017年12月5日	批发零售用地
7	2207002017B00066	松原市	贺尔其勒村	0.7687	902.50	1,174.06	0.05	58.70	2017年8月23日	其他商服用地
8	2207002017B00070	松原市	贺尔其勒村	1.2313	1,444.60	1,173.23	0.05	58.66	2017年8月23日	其他商服用地
9	2207002017B00010	松原市	东镇大路南侧	1.6859	1,933.77	1,147.03	0.05	57.35	2017年2月13日	其他商服用地
	合计			10.933246	13,864.21		1.000	1,591.37		

松原市 2017—2020 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 0.9%、4.1%、2.6%和 2.00%，近三年平均增速 2.93%，本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格及商业配套设施价格的增长，即增速 2.93%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：



项目	增速	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
住宅	增速 100%	1,850.39	1,904.61	1,960.41	2,017.85	2,076.97	2,137.83	2,200.47	2,264.94	2,331.30	2,399.61	2,469.92	2,542.29	2,616.78	2,693.45	2,772.37	2,853.60
商服	增速 100%	1,591.37	1,638.00	1,685.99	1,735.39	1,786.24	1,838.57	1,892.44	1,947.89	2,004.97	2,063.71	2,124.18	2,186.42	2,250.48	2,316.42	2,384.29	2,454.15
住宅	增速 90%	1,850.39	1,899.18	1,949.27	2,000.67	2,053.43	2,107.57	2,163.15	2,220.19	2,278.74	2,338.83	2,400.51	2,463.81	2,528.78	2,595.46	2,663.90	2,734.15
商服	增速 90%	1,591.37	1,633.33	1,681.19	1,730.45	1,781.15	1,833.34	1,887.06	1,942.35	1,999.26	2,057.84	2,118.13	2,180.19	2,244.07	2,309.82	2,377.50	2,447.16
住宅	增速 80%	1,850.39	1,893.76	1,938.15	1,983.58	2,030.08	2,077.66	2,126.36	2,176.21	2,227.22	2,279.42	2,332.85	2,387.53	2,443.50	2,500.77	2,559.39	2,619.38
商服	增速 80%	1,591.37	1,628.67	1,666.85	1,705.92	1,745.91	1,786.83	1,828.71	1,871.58	1,915.45	1,960.35	2,006.30	2,053.32	2,101.45	2,150.71	2,201.12	2,252.72

## 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（分别以预期地区 GDP 增速（2.93%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目地块的计划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	按预期 GDP 增速 2.93% 的 100%预计	按预期 GDP 增速 2.93% 的 90%预计	按预期 GDP 增速 2.93% 的 80%预计
1	2022 年	10,932.46	10,901.29	10,870.18
2	2033 年	17,427.75	16,841.67	16,273.71
	合计	28,360.21	27,742.96	27,143.89

## ③土地出让收益预测

按首次债券融资存续期按计划全部出售完土地，自融资开始日起按计划全部完成土地挂牌交易：

按预期 GDP 增速 2.93%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	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
一	土地出让面积		万 m²	5.74	6.66	12.40
二	出让土地回款		万元	10,932.46	17,427.75	28,360.21
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	10,932.46	17,427.75	28,360.21
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	4,372.98	6,971.10	11,344.08
3	计提各项资金		万元	2,226.97	3,577.62	5,804.59
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	12.14	27.62	39.76
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	437.30	697.11	1,134.41
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	28.33	64.45	92.78
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	437.30	697.11	1,134.41
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	437.30	697.11	1,134.41

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	874.60	1,394.22	2,268.82
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	8,705.49	13,850.13	22,555.62

按预期 GDP 增速 2.93%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	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	5.74	6.66	12.40
二	出让土地回款		万元	10,901.29	16,841.67	27,742.96
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	10,901.29	16,841.67	27,742.96
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	4,360.52	6,736.67	11,097.19
3	计提各项资金		万元	2,220.72	3,460.41	5,681.13
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	12.14	27.62	39.76
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	436.05	673.67	1,109.72

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	28.33	64.45	92.78
3.4	教育资金	净收益*10%（2*10%）	万元	436.05	673.67	1,109.72
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%（2*10%）	万元	436.05	673.67	1,109.72
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20%（2*20%）	万元	872.10	1,347.33	2,219.43
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金（1—3）	万元	8,680.57	13,381.26	22,061.83

按预期 GDP 增速 2.93%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	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
一	土地出让面积		万 m²	5.74	6.66	12.40
二	出让土地回款		万元	10,870.18	16,273.71	27,143.89
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元			
1	土地出让收入		万元	10,870.18	16,273.71	27,143.89

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让情况	2033 年出让情况	合计
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	4,348.07	6,509.48	10,857.55
3	计提各项资金		万元	2,214.51	3,346.82	5,561.33
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	12.14	27.62	39.76
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	434.81	650.95	1,085.76
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	28.33	64.45	92.78
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	434.81	650.95	1,085.76
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	434.81	650.95	1,085.76
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	869.61	1,301.90	2,171.51
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	8,655.67	12,926.89	21,582.56

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 2.93%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 28,360.21 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 22,555.62 元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 2.93%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 27,742.96 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 22,061.83 万元。

在按预期 GDP 增速 2.93%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 27,143.89 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 21,582.56 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

经了解近期松原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。经过网上查询（58）同城网，类似地产价格参考信息如下：

配套商业建设参考价格情况如下：

序号	区域	位置	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	备注
1	松原	宜居康郡	——	5,800.00	起价
2	松原	宁江区-江南广宇农贸市场	75.00	10,000.00	
3	松原	宁江区-江南广宇华隆学府	793.36	7,008.17	
4	松原	宁江区-江南广宇农贸市场	30.86	8,003.89	
5	松原	宁江区-江南广宇农贸市场	56.42	7,089.68	
6	松原	宁江区-江南广宇农贸市场	115.74	5,788.84	
7	松原	经济技术开发区	150.00	9,333.33	

地下车位参考价格情况如下：

序号	区域	位置	单价（元/个）	备注
1	松原	宁江区-望湖花园	218,000.00	
2	松原	经济技术开发区-大禹塞维利亚	130,000.00	

序号	区域	位置	单价（元/个	备注
3	松原	宁江区-奥林匹克花园	148,000.00	
4	松原	前郭区-豪杰花园	100,000.00	
5	松原	宁江区-康庭雅苑北区	120,000.00	
6	松原	宁江区-恒大御景湾	120,000.00	

本次预测,结合情况,从谨慎角度考虑,配套商业建筑销售初始价格为 6,000.00 元/m²,地下车位销售价格为 100,000.00 元/个。按照预期 GDP 增速（2.93%）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/m²	元/个	元/m²	元/个	元/m²	元/个
2020 年价格	-	-	-	-	-	-
2021 年价格	6,000.00	100,000.00	6,000.00	100,000.00	6,000.00	100,000.00
2022 年价格	6,175.80	102,930.00	6,158.22	102,637.00	6,140.64	102,344.00
2023 年价格	6,356.75	105,945.85	6,320.61	105,343.54	6,284.58	104,742.94
2024 年价格	6,543.00	109,050.06	6,487.29	108,121.45	6,431.89	107,198.12
2025 年价格	6,734.71	112,245.23	6,658.36	110,972.61	6,582.65	109,710.84
2026 年价格	6,932.04	115,534.01	6,833.94	113,898.96	6,736.95	112,282.46
2027 年价格	7,135.15	118,919.16	7,014.15	116,902.47	6,894.86	114,914.36
2028 年价格	7,344.21	122,403.49	7,199.11	119,985.19	7,056.48	117,607.96
2029 年价格	7,559.39	125,989.91	7,388.95	123,149.20	7,221.88	120,364.69
2030 年价格	7,780.89	129,681.42	7,583.80	126,396.64	7,391.16	123,186.04
2031 年价格	8,008.87	133,481.08	7,783.78	129,729.72	7,564.41	126,073.52
2032 年价格	8,243.52	137,392.08	7,989.04	133,150.70	7,741.72	129,028.68



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/m²	元/个	元/m²	元/个	元/m²	元/个
2033 年价格	8,485.06	141,417.67	8,199.71	136,661.88	7,923.19	132,053.11
2034 年价格	8,733.67	145,561.21	8,415.94	140,265.65	8,108.91	135,148.44
2035 年价格	8,989.57	149,826.15	8,637.87	143,964.46	8,298.98	138,316.32
2036 年价格	9,252.96	154,216.06	8,865.65	147,760.80	8,493.51	141,558.45

### 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（预期地区 GDP 增速（2.93%）的 100%、90%和 80%为价格增长率）及预期销售进度情况（可销售商业建筑 6,430.63 m²，2022 年-2024 年预期各年可分别销售 1,929.00 m²、3,858.38 m²、643.25 m²。可销售地下停车位 716 个，2022 年-2024 年预期各年可分别销售 215 个、430 个、71 个）现预测项目建设期间配套商业设施销售实现收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	按 GDP 增速的 100%预计		按 GDP 增速的 90%预计		按 GDP 增速的 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
2022 年	1,191.31	1,659.75	1,187.92	1,655.02	1,184.53	1,650.30
2023 年	2,452.68	4,100.10	2,438.73	4,076.79	2,424.83	4,053.55
2024 年	420.88	696.83	417.29	690.90	413.73	685.00
合计	4,064.87	6,456.68	4,043.94	6,422.71	4,023.09	6,388.85

### ③配套商业设施销售支出

商业配套设施销售支出主要包括销售过程中产生的税金支出和销售过各中发生必要的经营成本。

A、扣除的税金主要有增值税（税率 9%）、城市维护建设税（税率 7%）、教育费附加（费率 3%）、地方教育附加（费率 2%）、印花税（税率 0.3‰）、企业所得税（税率 25%、以测算的收益数据估算确定）、土地增值税(按收益数据汇总测算确定)。

经测算各项税金支出情况如下：

单位：万元

按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计，配套商业设施销售支出情况：

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2022 年	235.41	16.48	7.06	4.71	0.79	0.00	0.00	264.45
2023 年	541.05	37.88	16.24	10.82	1.81	0.00	0.00	607.80
2024 年	92.29	6.46	2.77	1.85	0.31	0.00	0.00	103.68
小计	868.75	60.82	26.07	17.38	2.91	0.00	0.00	975.93

按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计，配套商业设施销售支出情况：

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2022 年	234.74	16.44	7.04	4.69	0.79	0.00	0.00	263.70
2023 年	537.98	37.66	16.14	10.76	1.79	0.00	0.00	604.33
2024 年	91.51	6.40	2.74	1.83	0.30	0.00	0.00	102.78
小计	864.23	60.50	25.92	17.28	2.88	0.00	0.00	970.81

按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预计，配套商业设施销售支出情况：

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2022 年	234.07	16.39	7.02	4.69	0.78	0.00	0.00	262.95
2023 年	534.92	37.45	16.05	10.69	1.79	0.00	0.00	600.90
2024 年	90.72	6.35	2.72	1.81	0.30	0.00	0.00	101.90
小计	859.71	60.19	25.79	17.19	2.87	0.00	0.00	965.75

B、销售过程中产生的经营成本主要包括销售过程中发生的人工成本、外购燃料动力费和其他管理费用。具体情况如下：

开展配套商业设施销售业务预计需要管理人员一人、年工资 5.4 万元，销售人员 4 人、年工资 4.8 万元，福利按工资的 14%估算，五险一金按工资总额的 32.3%估算（其中基本养老保险缴交比例为 16%、医疗及生育保险缴交比例为 10%、失业保险缴交比例为 0.7%、工伤保险缴交比例为 0.6%、住户公积金缴交比例 5%）。基本薪酬预计为 35.99 万元/年。

外购燃料及动力费主要包括管理过程中发生的水、电等费用。水年消耗量预计为 382.50 吨、单价 7.10 元/吨，日常办公用电预计年消耗量为 4800 千瓦时，临时用房采暖用电预计年消耗量为 10000 千瓦时，单价 0.7375 元/千瓦时，预计年消耗外购燃料动力费为 1.36 万元。

其他管理费用按销售收入的千分之二估算。

考虑到预期物价上涨情况，谨慎考虑，以上支出也参照预期 GDP 增速情况，以 2021 年为基准年，采取逐年上涨，每年调整一次的方式进行价格的变动调整。

按以上标准，经测算，销售配套商业建筑预计需要的经营成本如下（单位：万元）：

按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
外购燃料动力费用	1.40	1.44	1.48	4.32
工资薪金支出	37.04	38.13	39.26	114.43
其他管理费用	5.70	13.11	2.24	21.05
合计	44.14	52.68	42.98	139.80

按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
外购燃料动力费用	1.40	1.43	1.47	4.30
工资薪金支出	36.95	37.92	38.91	113.78
其他管理费用	5.69	13.03	2.22	20.94

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
合计	44.04	52.38	42.60	139.02

按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
外购燃料动力费用	1.40	1.43	1.46	4.29
工资薪金支出	36.84	37.70	38.58	113.12
其他管理费用	5.67	12.96	2.20	20.83
合计	43.91	52.09	42.24	138.24

④配套商业设施销售净收益预测

按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益情况如下：

按预期 GDP 增速 2.93%预计，配套商业设施销售净收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增速的 100%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2022 年	2,851.06	44.14	264.45	2,542.47
2023 年	6,552.78	52.68	607.80	5,892.30
2024 年	1,117.71	42.98	103.68	971.05
合计	10,521.55	139.80	975.93	9,405.82

（续表）

项目	按 GDP 增速的 90%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2022 年	2,842.94	44.04	263.70	2,535.20
2023 年	6,515.52	52.38	604.33	5,858.81

项目	按 GDP 增速的 90%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2024 年	1,108.19	42.60	102.78	962.81
合计	10,466.65	139.02	970.81	9,356.82

(续表)

项目	按 GDP 增速的 80%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2022 年	2,834.83	43.91	262.95	2,527.97
2023 年	6,478.38	52.09	600.90	5,825.39
2024 年	1,098.73	42.24	101.90	954.59
合计	10,411.94	138.24	965.75	9,307.95

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 2.93%的 100%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 10,521.55 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 9,405.82 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 2.93%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 10,466.65 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 9,356.82 元。

在按预期 GDP 增速 2.93%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 10,411.94 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 9,307.95 万元。

(3) 整体收入及收益情况

整体收入汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计		按预期 GDP 增速 2.93%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

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计		按预期 GDP 增速 2.93%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	10,932.46	2,851.06	10,901.29	2,842.94	10,870.18	2,834.83
2023 年	-	6,552.78	-	6,515.52	-	6,478.38
2024 年	-	1,117.71	-	1,108.19	-	1,098.73
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-	-	-
2030 年	-	-	-	-	-	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
2032 年	-	-	-	-	-	-
2033 年	17,427.75	-	16,841.67	-	16,273.71	-
2034 年	-	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-	-
小计	28,360.21	10,521.55	27,742.96	10,466.65	27,143.89	10,411.94
合计	38,881.76		38,209.61		37,555.83	

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计		按预期 GDP 增速 2.93%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	8,705.49	2,542.47	8,680.57	2,535.20	8,655.67	2,527.97
2023 年	-	5,892.30	-	5,858.81	-	5,825.39
2024 年	-	971.05	-	962.81	-	954.59
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-	-	-
2030 年	-	-	-	-	-	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
2032 年	-	-	-	-	-	-
2033 年	13,895.24	-	13,426.37	-	12,972.00	-
2034 年	-	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-	-
小计	22,600.73	9,405.82	22,106.94	9,356.82	21,627.67	9,307.95
合计	32,006.55		31,463.76		30,935.62	

### （三）还本付息的测算

吉林省五洋北城市棚户区改造项目计划总融资金额 1.70 亿元，本期拟通过专项债券融资 1.00 亿元，专项债券利率暂按 4.30% 进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期后五年采取等额本金的方式偿还本金。如项目收益情况良好，且收益形成充足现金流，项目方将考虑在本次债券发行后的第 7 年提前偿还本次申请专项债券本金。

2020 年 8 月，2020 年吉林省政府专项债券（二十九期）已融资专项债券金额 0.70 亿元，专项债券票面利率 3.69%，期限 15 年，付息频率半年，每年 2 月 21 日和 8 月 21 日付息，2035 年 8 月 21 日为到期日。

专项债券融资应还本付息情况如下：

（1）本期（2021 年）专项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	
2021 年		10,000.00		10,000.00	4.30%		
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2026	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00



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	
年							
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.30%	430.00	430.00
2032 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.30%	430.00	2,430.00
2033 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.30%	344.00	2,344.00
2034 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.30%	258.00	2,258.00
2035 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.30%	172.00	2,172.00
2036 年	2,000.00		2,000.00	-	4.30%	86.00	2,086.00
合计		10,000.00	10,000.00			5,590.00	15,590.00

备注：假定各期还款均在期末。

(2) 2020 年 8 月已发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	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	
2020 年		7,000.00		7,000.00	3.69%	-	-
2021 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2022 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2023 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2024 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2025 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2026 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2027 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2028 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2029 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2030 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2031 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2032 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30

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	
2033 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2034 年	7,000.00			7,000.00	3.69%	258.30	258.30
2035 年	7,000.00		7,000.00		3.69%	258.30	7,258.30
合计		7,000.00	7,000.00			3,874.50	10,874.50

(四) 现金流量情况

按 GDP 增速的 100%估算

序 号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	89,017.3 5	12,693.0 0	14,290.0 0	18,390.5 6	18,545.5 5	6,552.78	1,117.71	-	-	-	-	-	-	-	-	17,427.7 5	-	-	-
1	业务活动现金收入	38,881.7 6	-	-	-	13,783.5 2	6,552.78	1,117.71	-	-	-	-	-	-	-	-	17,427.7 5	-	-	-
1.1	土地出让收入	28,360.2 1				10,932.4 6											17,427.7 5			
1.2	配套商业设施销售收 入	10,521.5 5				2,851.06	6,552.78	1,117.71												
2	融资活动现金流入	17,000.0 0	-	7,000.00	10,000.0 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	17,000.0 0		7,000.00	10,000.0 0															
3	资本金投入	10,874.7 8			6,112.75	4,762.03														

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
4	自筹资金	22,260.8 1	12,693.0 0	7,290.00	2,277.81															
二	项目现金流出	83,217.0 1	12,693.0 0	14,290.0 0	18,390.5 6	7,985.89	1,348.78	834.96	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	6,134.81	2,516.30	9,430.30	2,086.0 0
1	业务活动现金流出	6,875.21	-	-	-	2,535.56	660.48	146.66	-	-	-	-	-	-	-	-	3,532.51	-	-	-
1.1	土地出让收入缴交的各项基金	5,759.48				2,226.97											3,532.51			
1.2	配套商业设施销售支出	1,115.73				308.59	660.48	146.66												
2	建设投资支出	49,877.2 9	12,693.0 0	14,290.0 0	18,132.2 6	4,762.03														
3	融资活动现金流出	26,464.5 1	-	-	258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	2,602.30	2,516.30	9,430.30	2,086.0 0
3.1	偿还债券本金	17,000.0 0														2,000.00	2,000.00	2,000.00	9,000.00	2,000.0 0

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.2	支付债券利息	9,464.51			258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	688.30	602.30	516.30	430.30	86.00
三	现金结余	-																		
1	期初现金			-	-	-	10,559.6 6	15,763.6 6	16,046.4 1	15,358.1 1	14,669.8 1	13,981.5 1	13,293.2 1	12,604.9 0	11,916.6 0	11,228.3 0	8,540.00	19,832.9 4	17,316.6 4	7,886.3 4
2	期内变动	5,800.34	-	-	-	10,559.6 6	5,204.00	282.75	-688.30	-688.30	-688.30	-688.30	-688.31	-688.30	-688.30	-2,688.3 0	11,292.9 4	-2,516.3 0	-9,430.3 0	-2,086.0 0
3	期末现金	5,800.34	-	-	-	10,559.6 6	15,763.6 6	16,046.4 1	15,358.1 1	14,669.8 1	13,981.5 1	13,293.2 1	12,604.9 0	11,916.6 0	11,228.3 0	8,540.00	19,832.9 4	17,316.6 4	7,886.34	5,800.3 4

备注：期末现金余额 5,800.34 万元，与项目收益 32,006.55 万元减去融资本息 26,464.51 万元的差额 5,542.04 万元相差 258.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 90%估算

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	88,345.2 0	12,693.0 0	14,290.0 0	18,390.5 6	18,506.2 6	6,515.52	1,108.19	-	-	-	-	-	-	-	-	16,841.6 7	-	-	-

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	业务活动现金收入	38,209.6 1	-	-	-	13,744.2 3	6,515.52	1,108.19	-	-	-	-	-	-	-	-	16,841.6 7	-	-	-
1.1	土地出让收入	27,742.9 6				10,901.2 9											16,841.6 7			
1.2	配套商业设施销售收入	10,466.6 5				2,842.94	6,515.52	1,108.19												
2	融资活动现金流入	17,000.0 0	-	7,000.00	10,000.0 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	17,000.0 0		7,000.00	10,000.0 0	-	-													
3	资本金投入	10,874.7 8	-	-	6,112.75	4,762.03	-													
4	自筹资金	22,260.8 1	12,693.0 0	7,290.00	2,277.81	-														
二	项目现金流出	83,087.6 5	12,693.0 0	14,290.0 0	18,390.5 6	7,978.79	1,345.01	833.68	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	6,017.60	2,516.30	9,430.30	2,086.0 0

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	业务活动现金流出	6,745.85	-	-	-	2,528.46	656.71	145.38	-	-	-	-	-	-	-	-	3,415.30	-	-	-
1.1	土地出让收入缴交的各项基金	5,636.02				2,220.72											3,415.30			
1.2	配套商业设施销售支出	1,109.83				307.74	656.71	145.38												
2	建设投资支出	49,877.29	12,693.00	14,290.00	18,132.26	4,762.03	-													
3	融资活动现金流出	26,464.51	-	-	258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	2,602.30	2,516.30	9,430.30	2,086.00
3.1	偿还债券本金	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	9,000.00	2,000.00
3.2	支付债券利息	9,464.51	-	-	258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	688.30	602.30	516.30	430.30	86.00
三	现金结余	-																		
1	期初现金			-	-	-	10,527.47	15,697.98	15,972.49	15,284.19	14,595.89	13,907.59	13,219.29	12,530.98	11,842.68	11,154.38	8,466.08	19,290.15	16,773.85	7,343.55



序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2	期内变动	5,257.55	-	-	-	10,527.47	5,170.51	274.51	-688.30	-688.30	-688.30	-688.30	-688.31	-688.30	-688.30	-2,688.30	10,824.07	-2,516.30	-9,430.30	-2,086.00
3	期末现金	5,257.55	-	-	-	10,527.47	15,697.98	15,972.49	15,284.19	14,595.89	13,907.59	13,219.29	12,530.98	11,842.68	11,154.38	8,466.08	19,290.15	16,773.85	7,343.55	5,257.55

备注：期末现金余额 5,257.55 万元，与项目收益 31,463.76 万元减去融资本息 26,464.51 万元的差额 4,999.25 万元相差 258.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 80%估算

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	87,691.42	12,693.00	14,290.00	18,390.56	18,467.04	6,478.38	1,098.73	-	-	-	-	-	-	-	-	16,273.71	-	-	-
1	业务活动现金收入	37,555.83	-	-	-	13,705.01	6,478.38	1,098.73	-	-	-	-	-	-	-	-	16,273.71	-	-	-
1.1	土地出让收入	27,143.89				10,870.18											16,273.71			

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.2	配套商业设施销售收入	10,411.94				2,834.83	6,478.38	1,098.73												
2	融资活动现金流入	17,000.00	-	7,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	17,000.00		7,000.00	10,000.00	-														
3	资本金投入	10,874.78	-	-	6,112.75	4,762.03														
4	自筹资金	22,260.81	12,693.00	7,290.00	2,277.81	-														
二	项目现金流出	82,962.01	12,693.00	14,290.00	18,390.56	7,971.70	1,341.29	832.44	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	5,904.01	2,516.30	9,430.30	2,086.00
1	业务活动现金流出	6,620.21	-	-	-	2,521.37	652.99	144.14	-	-	-	-	-	-	-	-	3,301.71	-	-	-
1.1	土地出让收入缴交的各项基金	5,516.22				2,214.51											3,301.71			

序号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.2	配套商业设施销售支出	1,103.99				306.86	652.99	144.14												
2	建设投资支出	49,877.29	12,693.00	14,290.00	18,132.26	4,762.03	-													
3	融资活动现金流出	26,464.51	-	-	258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	2,688.30	2,602.30	2,516.30	9,430.30	2,086.00
3.1	偿还债券本金	17,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	9,000.00	2,000.00
3.2	支付债券利息	9,464.51	-	-	258.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.30	688.31	688.30	688.30	688.30	602.30	516.30	430.30	86.00
三	现金结余	-																		
1	期初现金			-	-	-	10,495.34	15,632.43	15,898.72	15,210.42	14,522.12	13,833.82	13,145.52	12,457.21	11,768.91	11,080.61	8,392.31	18,762.01	16,245.71	6,815.41
2	期内变动	4,729.41	-	-	-	10,495.34	5,137.09	266.29	-688.30	-688.30	-688.30	-688.30	-688.31	-688.30	-688.30	-2,688.30	10,369.70	-2,516.30	-9,430.30	-2,086.00
3	期末现金	4,729.41	-	-	-	10,495.3	15,632.4	15,898.7	15,210.4	14,522.1	13,833.8	13,145.5	12,457.2	11,768.9	11,080.6	8,392.31	18,762.0	16,245.7	6,815.41	4,729.4

序 号	项目	合计	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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
						4	3	2	2	2	2	2	1	1	1		1	1		1

备注：期末现金余额 4,729.41 万元，与项目收益 30,935.62 万元减去融资本息 26,464.51 万元的差额 4,471.11 万元相差 258.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

## （五）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，本次评价的五洋北城市棚户区改造项目，在价格分别以预期地区 GDP 增速（2.93%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收益及配套商业设施销售收入和配套商业设施销售收入扣除相关税费、经营成本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。

## （六）免责声明

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2. 我们假设提供给我们所有资料为准确、真实、完整和有效；

3. 贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及项目收入能够实现；

4. 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；

5. 项目收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收入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；

6. 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；

7. 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，本所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，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

8. 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，贵方同意将保护我所，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。