

2021 年吉林省政府专项债券

松原市 2019 年五洋北明珠二期 A 地块棚改(城中村)建设项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2021）第 0 号

本报告的防伪标识号为 2021，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 **1-20**

2021 年吉林省政府专项债券
松原市 2019 年五洋北明珠二期 A 地块棚改(城中村)建设项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字(2021)第 0 号

我们接受委托, 对松原市 2019 年五洋北明珠二期 A 地块棚改(城中村)建设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, 本次评价的松原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及配套商业设施销售收入扣除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。

总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

吉林省松原市 2019 年五洋北明珠二期 A 地块棚改(城中村)建设项目计划总融资金额 1.8902 亿元, 本期拟通过专项债券融资 1.50 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。

另, 2019 年 4 月, 2019 年吉林省棚改专项债券(三期)-2029 年吉林政府专项债券(四期)已融资专项债券金额 0.3902 亿元, 专项债券票面利率 3.81%, 期限 10 年, 付息频率半年, 每年 4 月 17 日和 10 月 17 日付息, 2029 年 4 月 17 日为到期日。

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及配套商业设施销售收入实现。

土地出让收入以经查询 2017 年以来松原市类似地段或区域相关土地出让信息, 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。

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%。

(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 2021 年松原市预期 GDP 增速 2.93%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长, 以融资开始日起按计划进行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	按预期 GDP 增速的 100%预计	按预期 GDP 增速的 90%预计	按预期 GDP 增速的 80%预计
1	松原市 2019 年五洋北明珠二期 A 地块棚改(城中村)建设项目	23,407.19	23,187.29	22,968.92
	合计	23,407.19	23,187.29	22,968.92

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	按预期 GDP 增速的 100%预计	按预期 GDP 增速的 90%预计	按预期 GDP 增速的 80%预计
1	松原市 2019 年五洋北明珠二期 A	18,627.03	18,451.14	18,276.41

本报告的防伪标识号为 2021，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

地块棚改(城中村)建设项目			
合计	18,627.03	18,451.14	18,276.41

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，分别以松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长，以预期建设完成年度起分三年交易完成产生的现金流入，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	按预期 GDP 增速的 100%预计	按预期 GDP 增速的 90%预计	按预期 GDP 增速的 80%预计
1	商业建筑	8,494.80	8,451.08	8,407.51
2	地下停车位	7,521.92	7,482.30	7,442.80
	合计	16,016.72	15,933.38	15,850.31

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	按预期 GDP 增速的 100%预计	按预期 GDP 增速的 90%预计	按预期 GDP 增速的 80%预计
1	配套商业	14,380.36	14,305.60	14,231.06
	合计	14,380.36	14,305.60	14,231.06

4. 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：按自融资开始日起按计划开始土地挂牌交易，且全部于计划年度内出让完毕。

本报告的防伪标识号为 2021，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：按预期建设完成年度起分三年交易完成。

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：按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 100% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 90% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 80% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35；

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：

按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 100% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15；按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 90% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.14；按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 80% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.13；

按松原市预期 GDP 增速 2.93% 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			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地 出让收入	相关商业 地产经营 收入	相关土 地出让收 益	相关商业 地产经营 收益
2019 年	-	74.33	74.33				
2020 年	-	148.67	148.67		-		-
2021 年	-	148.67	148.67		-		-
2022 年	-	793.67	793.67		4,420.02		3,962.78
2023 年	-	793.67	793.67	4,704.98	9,893.20	3,747.06	8,916.22
2024 年	-	793.67	793.67	10,089.25	1,703.50	8,036.14	1,501.36
2025 年	-	793.67	793.67	5,192.43	-	4,136.31	
2026 年	-	793.67	793.67	3,420.53	-	2,725.15	

本报告的防伪标识号为 2021，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2027年	-	793.67	793.67		-		
2028年	-	793.67	793.67		-		
2029年	3,902.00	719.33	4,621.33		-		
2030年	-	645.00	645.00		-		
2031年	-	645.00	645.00		-		
2032年	3,000.00	645.00	3,645.00		-		
2033年	3,000.00	516.00	3,516.00		-		
2034年	3,000.00	387.00	3,387.00		-		
2035年	3,000.00	258.00	3,258.00		-		
2036年	3,000.00	129.00	3,129.00		-		
合计	18,902.00	9,871.69	28,773.69	23,407.19	16,016.72	18,644.66	14,380.36
本息覆盖倍数				1.37		1.15	

按松原市预期 GDP 增速 2.93% 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			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2019年	-	74.33	74.33				
2020年	-	148.67	148.67		-		-
2021年	-	148.67	148.67		-		-
2022年	-	793.67	793.67		4,407.43		3,951.47
2023年	-	793.67	793.67	4,678.25	9,836.96	3,725.68	8,865.55

本报告的防伪标识号为 2021，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2024年	-	793.67	793.67	10,003.35	1,688.99	7,967.43	1,488.58
2025年	-	793.67	793.67	5,133.58	-	4,089.24	
2026年	-	793.67	793.67	3,372.11	-	2,686.42	
2027年	-	793.67	793.67		-		
2028年	-	793.67	793.67		-		
2029年	3,902.00	719.33	4,621.33		-		
2030年	-	645.00	645.00		-		
2031年	-	645.00	645.00		-		
2032年	3,000.00	645.00	3,645.00		-		
2033年	3,000.00	516.00	3,516.00		-		
2034年	3,000.00	387.00	3,387.00		-		
2035年	3,000.00	258.00	3,258.00		-		
2036年	3,000.00	129.00	3,129.00		-		
合计	18,902.00	9,871.69	28,773.69	23,187.29	15,933.38	18,468.77	14,305.60
本息覆盖倍数				1.36		1.14	

按松原市预期 **GDP 增速 2.93%** 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			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2019年	-	74.33	74.33				
2020年	-	148.67	148.67		-		-
2021年	-	148.67	148.67		-		-

本报告的防伪标识号为 2021，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2022年	-	793.67	793.67		4,394.86		3,940.20
2023年	-	793.67	793.67	4,651.56	9,780.88	3,704.34	8,815.00
2024年	-	793.67	793.67	9,917.90	1,674.57	7,899.05	1,475.86
2025年	-	793.67	793.67	5,075.20	-	4,042.52	
2026年	-	793.67	793.67	3,324.26	-	2,648.13	
2027年	-	793.67	793.67		-		
2028年	-	793.67	793.67		-		
2029年	3,902.00	719.33	4,621.33		-		
2030年	-	645.00	645.00		-		
2031年	-	645.00	645.00		-		
2032年	3,000.00	645.00	3,645.00		-		
2033年	3,000.00	516.00	3,516.00		-		
2034年	3,000.00	387.00	3,387.00		-		
2035年	3,000.00	258.00	3,258.00		-		
2036年	3,000.00	129.00	3,129.00		-		
合计	18,902.00	9,871.69	28,773.69	22,968.92	15,850.31	18,294.04	14,231.06
本息覆盖倍数				1.35		1.13	

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：

本报告的防伪标识号为 2021，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

中国注册会计师：

中国•长春

2021 年月日