

**2021年吉林省政府专项债券**  
**通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）**  
**建设项目**

**财务评价报告**

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2021年8月

# 目 录

---

## 一、财务评价报告

## 二、财务评价报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件

## 财务评价报告

通榆县财政局：

我们接受通榆县住建房地产开发有限公司（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价报告，贵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。在此基础上我们提供财务评价咨询服务，并向贵单位提交财务评价报告。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本报告仅供发行人本次申请2021年吉林省政府专项债券—通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的评价咨询服务工作范围如下：

分析项目发债相关的基本假设、评价依据、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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年8月23日

## 财务评价报告

### 一、项目概述

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目专项债券拟使用债券资金3.50亿元，本次计划发行债券资金3.50亿元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为15年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.30%测算。

#### （一）项目建设规模和内容

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目建设地点位于通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。规划总占地面积262,383.00m<sup>2</sup>，总建筑面积522,051.00m<sup>2</sup>。规划总户数为4752户，居住人数14256人。项目总建筑面积522,051.00m<sup>2</sup>，其中：住宅438,974.00m<sup>2</sup>；商业62,138.00m<sup>2</sup>；一层车库7,705.00m<sup>2</sup>（306个停车位）；地下建筑面积5,544.00m<sup>2</sup>；公共设施7,690.00m<sup>2</sup>。景观设计面积185,488.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装108,923.00m<sup>2</sup>（含室外停车位2180个）；沥青道路面积26,036.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道21,290.00m<sup>2</sup>；绿化种植29,239.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。项目分五期建设，建设期限为3年。

一期建设内容：总建筑面积89,681.00m<sup>2</sup>，其中：住宅74,862.00m<sup>2</sup>；商业11,463.00m<sup>2</sup>；一层车库1,364.00m<sup>2</sup>（56个停车位）；地下建筑面积1,922.00m<sup>2</sup>；公共设施70.00m<sup>2</sup>。景观设计面积36,399.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装20,347.00m<sup>2</sup>（含室外停车位415个）；沥青道路5,800.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道4,556.00m<sup>2</sup>；绿化种植5,696.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

二期建设内容：总建筑面积68,584.00m<sup>2</sup>，其中：住宅55,346.00m<sup>2</sup>；商业10,563.00m<sup>2</sup>；一层车库902.00m<sup>2</sup>（36个停车位）；公共设施1,773.00m<sup>2</sup>。景观设计面积29,540.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装16,590.00m<sup>2</sup>（含室外停车位297个）；沥青道路4,086.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道4,294.00m<sup>2</sup>；绿化种植4,570.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等



基础设施配套工程。

三期建设内容：总建筑面积142,063.00m<sup>2</sup>，其中：住宅125,735.00m<sup>2</sup>；商业14,344.00m<sup>2</sup>；一层车库1,742.00m<sup>2</sup>（72个停车位）；公共设施242.00m<sup>2</sup>。景观设计面积46,116.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装27,576.00m<sup>2</sup>（含室外停车位614个）；沥青道路5,600.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道5,950.00m<sup>2</sup>；绿化种植6,990.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

四期建设内容：总建筑面积113,995.00m<sup>2</sup>，其中：住宅86,725.00m<sup>2</sup>；商业15,982.00m<sup>2</sup>；一层车库2,061.00m<sup>2</sup>（81个停车位）；公共设施5,605.00m<sup>2</sup>；地下建筑面积3,622.00m<sup>2</sup>。景观设计面积36,935.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装22,338.00m<sup>2</sup>（含室外停车位404个）；沥青道路5,306.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道3,264.00m<sup>2</sup>；绿化种植6,027.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

五期建设内容：总建筑面积107,728.00m<sup>2</sup>，其中：住宅96,306.00m<sup>2</sup>；商业9,786m<sup>2</sup>；一层车库1,636.00m<sup>2</sup>（61个停车位）。景观设计面积36,498.00m<sup>2</sup>，其中：景观铺装22,072.00m<sup>2</sup>（含室外停车位450个）；沥青道路5,244.00m<sup>2</sup>；建筑附属台阶及坡道3,226.00m<sup>2</sup>；绿化种植5,956.00m<sup>2</sup>，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

## （二）项目安置棚户区地块情况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目异地安置涉及16个棚户区改造地块。其中：

1、广播局地块（49号小区）四至为风电路北、繁荣大街东、文化街西，乐文路南，征收面积为125,414.00平方米，涉及回迁楼户数330户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

2、一小地块（1号小区B组）四至为富强路南、向海大街东、繁荣大街西、利民路北，征收面积为42,901.00平方米，涉及回迁楼户数226户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

3、一小北地块（1号小区A组）四至为向海大街东、开通大路南、繁荣街西、

富强路北，征收面积为29,350.00平方米，涉及回迁楼户数114户，土地规划用途为居住用地和商业用地；

4、一小南地块（1号小区C组）四至为人民大路北、利民路南、向海大街东、繁荣大街西，征收面积为52,983.00平方米，涉及回迁楼户数364户，土地规划用途为居住用地和商业用地；

5、自然资源局地块（2号小区B组）四至为富强路南、繁荣大街东、建设街西、利民路北，征收面积为40,546.00平方米，涉及回迁楼户数188户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

6、自然资源局南地块（2号小区C组）四至为利民路南、繁荣大街东、建设街西、人民大路北，征收面积为39,893.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和商业用地；

7、利民酱油厂地块（17号小区B组）四至为新发街东、生态大街西、文明路北、团结路南，征收面积为85,114平方米，涉及回迁楼户数330户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

8、九中东地块（17号小区C组）四至为开通大路北、文明路南、新发街东、生态大街西，征收面积为99,349.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

9、育才学校东地块（19号小区A组）四至为开通大路南，富强路北，新发街东，生态大街西，征收面积为93,117.00平方米，涉及回迁楼户数297户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

10、民政局北地块（12号小区）四至为育才路北、民政局南、铁路东、向海大街西，征收面积为72,547.00平方米，涉及回迁楼户数190户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

11、烈士陵园东地块（16号小区）四至为生态大街东，富财街西，民主路北，诚信西路南，征收面积为251,673.00平方米，涉及回迁楼户数216户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

12、开通镇政府地块（5号小区B组）四至为文明路北，向海大街西，团结路南，站前街东，征收面积为43,555.00平方米，涉及回迁楼户数170户，土地规划用

途为居住用地和其他用地；

13、农贸大厅地块（6号小区B组）四至为文明路北，向海大街东，团结路南，繁荣大街西，征收面积为28,912.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

14、育才学校（4号小区A组）四至为开通大路南，富强路北，文化街东，新发街西，征收面积为56,507.00平方米，涉及回迁楼户数107户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

15、育才学校南（4号小区B组）四至为富强路南，利民路北，文化街东，新发街西，征收面积为54,893.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

16、老交易市场地块（4号小区C组）四至为利民路南，人民大路北，文化街东，新发街西，征收面积为58,337.00平方米，涉及回迁楼户数237户，土地规划用途为居住用地和商业用地。

### （三）项目投资概算及资金筹措

项目概算总投资211,642.61万元，其中：建筑工程费136,775.87万元，设备购置费6,007.35万元，安装工程费24,871.48万元，工程建设其他费用28,310.68万元，基本预备费15,677.23万元。本次项目拟通过财政投入资本金和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。该项目总投资为211,642.61万元，其中：申请专项债券资金35,000.00万元，占比16.54%；财政投入资本金176,642.61万元，占比83.46%。

根据通榆县财政局文件《关于通榆县2021年第二批专项债券项目资本金纳入财政预算的函》（通财字[2021]24号），该项目总投资为211,642.61万元，申请2021年专项债券35,000.00万元，财政预算资金安排176,642.61万元，土地出让前专项债券利息也由财政预算资金支付。2021年财政拟拨付47,903.71万元纳入2021年财政预算调整计划。

## 二、项目单位概述

### （一）项目单位基本情况

项目实施单位为通榆县住建房地产开发有限公司，统一社会信用代码为

91220822MA0Y3H NJ2N，注册地址为吉林省白城市通榆县繁荣街育才路（住建局4楼），法定代表人为周永富。

## （二）项目单位财务状况分析

根据项目单位提供吉林杰达会计师事务所有限责任公司出具的杰达审字[2021]第003号2020年年度审计报告，截至2020年12月31日资产总额60,646.48万元，负债总额50,646.48万元，资产负债率为83.51%。2019年12月31日资产总额49,254.90万元，负债总额39,254.90万元，资产负债率为79.70%。一般情况下，资产负债率越高，长期偿债能力越弱。截至2020年12月31日流动资产为60,170.83万元，流动负债为14,822.74万元，流动比率为4.06。2019年12月31日流动资产为48,954.73万元，流动负债为9,534.59万元，流动比率为5.13。一般情况下，流动比率越高，短期偿债能力越强。

## （三）资金管理情况

专项债券资金要严格按照《吉林省新增地方政府债券资金操作规程（试行）》（吉财债[2020]445号）文件有关规定进行专项债券项目资金管理，确保专项债券资金专款专用，充分发挥债券资金使用效益。

## 三、基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关的要求能够如期支付；

（四）预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决；

（五）预测期内各项收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

（六）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

## 四、评价依据

（一）《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号）；

（二）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28

号)；

(三)《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预[2018]34号)；

(四)《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号)；

(五)《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字[2019]33号)；

(六)《关于建立新增地方政府专项债券项目需求申报协调机制的意见》(吉财债[2019]879号)；

(七)《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预[2020]94号)；

(八)《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)；

(九)《通榆县城市棚户区改造(鹤城佳苑小区)建设项目(调整)可行性研究报告》及调整可行性研究报告的批复(通发改审批字[2021]30号)；

(十)《通榆县城市棚户区改造(鹤城佳苑小区)建设项目初步设计》及初步设计的批复(通发改审批字[2021]31号)；

(十一)《通榆县城市棚户区改造(鹤城佳苑小区)建设项目收益与融资自求平衡方案》。

## 五、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号)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

本项目以通榆县城市棚户区改造(鹤城佳苑小区)建设项目涉及棚改地块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。

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目总投资为211,642.61万元，其中预算资金安排176,642.61万元，占比83.46%，棚户区改造专项债券资金35,000.00万元，占16.54%。此次债券发行对应的16宗土地预计于2025年和2030年进行出让，预期土地出让收入合计为67,598.08万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为67,361.26万元）。

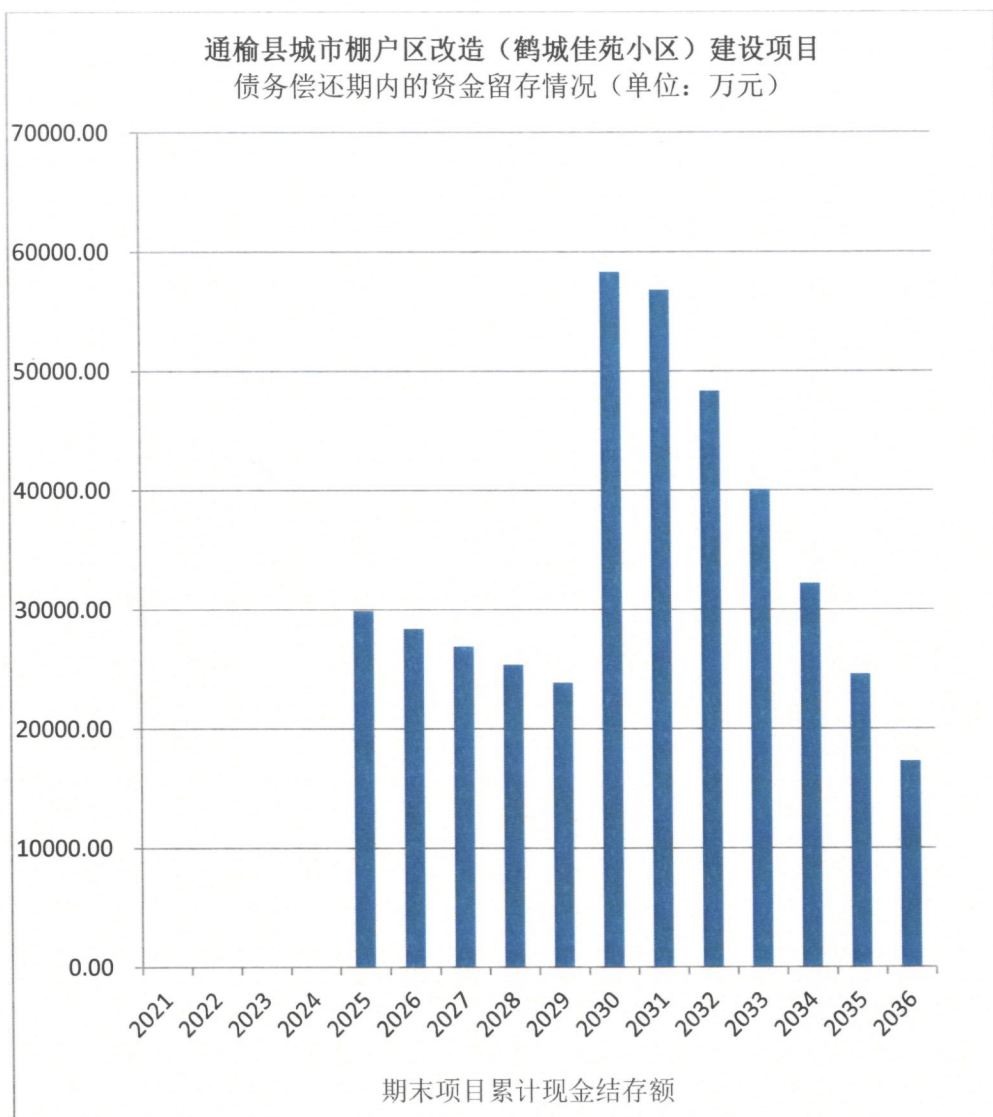
通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目专项债券的项目资金覆盖率为1.23（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为1.24），能够满足资金筹措充足性的要求。

## **2、资金稳定性**

根据通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目专项债券发行计划，本次债券发行金额为3.50亿元，期限为15年，共涉及16宗地块。

根据棚改项目主管部门提供数据，本次发行债券对应地块预计2025年和2030年出让，出让总收入为67,598.08万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为67,361.26万元）。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17,311.26万元，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：



## 六、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，当以通榆县近三年GDP平均增速4.37%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）

## 七、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，认为通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设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，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表1：专项债券还本付息情况

附表2：项目收益情况

附表3：收益与融资平衡情况

附表4：现金流分析情况



附表1：专项债券还本付息情况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目本次拟发行专项债券资金3.50亿元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为15年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.30%测算。

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目

单位：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
2021年		35,000.00				
2022年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2023年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2024年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2025年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2026年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2027年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2028年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2029年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2030年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2031年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2032年	35,000.00		7,000.00	4.30%	1,505.00	8,505.00
2033年	28,000.00		7,000.00	4.30%	1,204.00	8,204.00
2034年	21,000.00		7,000.00	4.30%	903.00	7,903.00
2035年	14,000.00		7,000.00	4.30%	602.00	7,602.00
2036年	7,000.00		7,000.00	4.30%	301.00	7,301.00
合计		35,000.00	35,000.00		19,565.00	54,565.00

## 附表2：项目收益情况

### 1、土地收入情况

#### (1) 可出让面积预测依据

根据各地块规划图及土地出让计划，16宗地块腾空可出让土地面积约为1,052,559.00m<sup>2</sup>。

#### (2) 土地出让价格预测依据

通过通榆县自然资源局和中国土地市场网查询近三年土地出让价格参考如下：

近三年土地出让地价

序号	年度	用地单位	土地坐落	用途	单价	土地级别
1	2019年	通榆县康乐房地产开发有限公司	通榆县开通镇向海大街西侧、民主路北侧（10号小区A组团二期）	商住用地	262.00	一级
2	2020年	吉林省兴东房地产开发有限公司	通榆县开通镇利民路南、建设街东（3号小区C组团棚户区改造项目地块一）	商住用地	1,208.00	城区一级商业
					420.00	城区二级住宅
3	2020年	吉林省兴东房地产开发有限公司	通榆县开通镇富强路北、文化街西、建设街东（3号小区A组团棚户区改造项目二期工程）	商住用地	1,208.00	城区一级商业
					603.00	城区一级住宅
4	2021年	通榆县华成房地产开发有限公司	通榆县开通镇思源路南、建设街西、乐文路北、繁荣北街东（49号A组团二期）	商业用地	850.00	二级
				住宅用地	413.00	
5	2021年	通榆县华成房地产开发有限公司	通榆县49号小区B组团（凤凰城东区）一期棚户区改造项目，通榆县开通镇乐文路北、文化街西、建设街东、思源路南	商业用地	850.00	二级
				住宅用地	413.00	
6	2021年	通榆县住建房地产开发有限公司	通榆县城市棚户区改造鹤城佳苑小区一期项目，位于通榆县开通镇民主路北、文化街西、建设街东、长青路南	商业用地	1,208.00	一级
				住宅用地	603.00	
7	2021年	通榆县住建房地产开发有限公司	通榆县城市棚户区改造鹤城佳苑小区二期项目，位于通榆县开通镇民主路北、文化街东、新发街西、长青路南	商业用地	1,208.00	一级
				住宅用地	603.00	

#### (3) 土地出让价格预测情况

土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近3年土地出让单价基础上作出的价格预测，并以通榆县2018年、2019年和2020年GDP平均增长率4.37%（按可比价格计算）做为项目建设期和专项债券存续期内各年的土地

出让地价增长率，预测各年度土地出让价格如下：

一级土地出让价格预测情况表

一级土地	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
居住用地（元/㎡）	603.00	629.35	656.85	685.55	715.51	746.78	779.41	813.47	849.02	886.12
工业用地（元/㎡）	1,208.00	1,260.79	1,315.89	1,373.39	1,433.41	1,496.05	1,561.43	1,629.66	1,700.88	1,775.21

二级土地出让价格预测情况表

二级土地	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
居住用地（元/㎡）	413.00	431.05	449.89	469.55	490.07	511.49	533.84	557.17	581.52	606.93
工业用地（元/㎡）	850.00	887.15	925.92	966.38	1,008.61	1,052.69	1,098.69	1,146.70	1,196.81	1,249.11

## 2、政策性基金扣除标准

### （1）农业土地开发资金

依据吉林省人民政府《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25号），财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）文件，农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）\*土地出让平均纯收益征收标准（通榆县为15.00元/平方米）。

### （2）教育资金

依据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]623号）文件，教育资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）\*10%。

### （3）农田水利建设资金

依据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]624号）文件，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）\*10%。

### （4）国有土地收益基金

依据长春市财政局《关于确定国有土地收益基金提取比例的请示》（长财综[2007]560号）文件，国有土地收益基金=土地净收益\*10%，土地净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及扣除农业土地开发资金后余额。

#### （5）廉政住房建设资金

依据吉林省人民政府《关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》（吉政发[2011]18号）文件，廉政住房建设资金=土地净收益\*20%。

#### （6）铁路建设资金

依据吉林省人民政府《关于加快推进全省铁路建设的意见》（吉政发[2011]4号）文件，铁路建设资金=土地净收益\*5%。

由于该项目棚户区改造地块出让地块收益不能覆盖成本，故该项目只计提农业土地开发资金，未计提其他基金。

### 3、土地出让净收入情况

项目土地出让一览表

出让年度	用地性质	可出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (万元)	政策性基金 (万元)	土地出让净收入 (万元)
2025 年	居住用地	481,308.00	31,531.02	121.09	31,409.93
	商业用地	56,877.00			
2030 年	居住用地	485,399.00	36,067.06	115.73	35,951.33
	商业用地	28,975.00			
合计		1,052,559.00	67,598.08	236.82	67,361.26

**附表3：收益与融资平衡情况**

按照地方政府专项债券发行要求，为满足项目收益与融资自求平衡，将债券偿还资金汇总后，测算项目收益及覆盖倍数。在本次专项债券存续期内，用于偿还债券本息的土地出让收益为67,361.26万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入），融资本息为54,565.00万元，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.23倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

**项目收益与融资平衡情况**

单位：万元

年度	项目本息支付		小计	土地出让净收益
	本金	利息		
2021年				
2022年		1,505.00	1,505.00	
2023年		1,505.00	1,505.00	
2024年		1,505.00	1,505.00	
2025年		1,505.00	1,505.00	31,409.93
2026年		1,505.00	1,505.00	
2027年		1,505.00	1,505.00	
2028年		1,505.00	1,505.00	
2029年		1,505.00	1,505.00	
2030年		1,505.00	1,505.00	35,951.33
2031年		1,505.00	1,505.00	
2032年	7,000.00	1,505.00	8,505.00	
2033年	7,000.00	1,204.00	8,204.00	
2034年	7,000.00	903.00	7,903.00	
2035年	7,000.00	602.00	7,602.00	
2036年	7,000.00	301.00	7,301.00	
合计	35,000.00	19,565.00	54,565.00	67,361.26
覆盖倍数				1.23

附表4：现金流分析情况

根据棚改项目单位提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，进行了现金流分析测算列入下表：

(单位：万元)

项目	合计	以前年度投入	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入									
资本金流入	181,157.61	78.57	47,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00			
其他融资资金流入									
债券资金流入	35,000.00		35,000.00						
土地出让现金净流入	67,361.26						31,409.93		
现金流入总额	283,518.87	78.57	82,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00	31,409.93		
现金流出									
建设期资金流出	211,642.61	78.57	82,903.71	81,518.16	47,142.17				
债券还本付息	54,565.00			1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00
其他融资还本付息									
现金流出总额	266,207.61	78.57	82,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	17,311.26							-1,505.00	-1,505.00
期末项目累计现金结存额							29,904.93	28,399.93	26,894.93

续:

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
现金流入									
资本金流入									
其他融资资金流入									
债券资金流入									
土地出让现金净流入			35,951.33						
现金流入总额			35,951.33						
现金流出									
建设期资金流出									
债券还本付息	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	8,505.00	8,204.00	7,903.00	7,602.00	7,301.00
其他融资还本付息									
现金流出总额	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	8,505.00	8,204.00	7,903.00	7,602.00	7,301.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-1,505.00	-1,505.00	34,446.33	-1,505.00	-8,505.00	-8,204.00	-7,903.00	-7,602.00	-7,301.00
期末项目累计现金结存额	25,389.93	23,884.93	58,331.26	56,826.26	48,321.26	40,117.26	32,214.26	24,612.26	17,311.26

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，本息资金覆盖率达1.23，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率。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率达1.24。

注2：土地出让价格在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近三年土地出让单价基础上作出的价格预测。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时，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）

注3：该项目总投资为211,642.61万元，其中：棚户区改造专项债券资金35,000.00万元，预算资金安排176,642.61万元。土地出让前专项债券利息也由财政预算资金支付。

注4：根据通榆县住房和城乡建设局出具说明文件，该项目16个棚改地块同属一个项目，各地块测算项目成本及利润时统一核算，资金统一使用管理，符合项目主管部门资金管理规定，按项目整体核算能保障项目的收益性和专项债券的还本付息。

注5：该项目出让地块收益不能覆盖成本，故该项目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,中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“中兴华”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“中兴华”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,贵方同意将保护中兴华,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。



# 营业执照

统一社会信用代码

91220105MA17LXTC2L



扫描二维码登陆  
“国家企业信用信  
息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

(副本) 1-1

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
负责人	崔静欣
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）。
成立日期	长期
营业期限	长期
营业场所	长春市二道区自由大路6451号3楼301室



登记机关

2020年07月29日

仅用于报告，复印无效





会计师事务所分所  
执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

负责人：崔静欣

经营场所：长春市二道区自由大路6451号3楼301室

分所执业证书编号：110001672201  
批准执业文号：吉财审批复【2020】9号  
批准执业日期：2020/9/29

仅用于报告，复印无效

证书序号：5002816

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所的凭证。
- 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  
2020年9月29日  
行政审批专用章  
中华人民共和国财政部制





姓名 崔静欣  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1972-04-07  
Date of birth  
工作单位 中米华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所  
Working unit  
身份证号码 220105197204070220  
Identity card No.

仅用于报告, 复印无效



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

2020年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会

2021年度任职资格检查合格

证书编号: 220100391462  
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: 2003 年 01 月 17 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





姓名 李晶

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1988-09-16

Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

Working unit

身份证号码 220203198809162168

Identity card No.

仅用于报告, 复印无效



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.

证书编号:  
No. of Certificate

110001670465

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

2021 年 06 月 29 日  
/y /m /d

年 月 日  
/y /m /d