

2021 年吉林省政府专项债券（Ⅱ期）

八家子回迁区改造项目

财务专项评价报告

吉舜和专审字（2021）第 202 号

本报告的防伪标识号为 202165752, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

目录

专项评价报告	1-6
项目收益及现金流入评价说明	7-31

2021 年吉林省政府专项债券（Ⅱ期）
八家子回迁区改造项目
财务专项评价报告



吉舜和专审字（2021）第 202 号

我们接受委托，对八家子回迁区改造项目专项债券的项目收入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》。相关建设单位对项目收入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，该项目收入预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收入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，在相关建设单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的八家子回迁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

八家子回迁区改造项目计划总投资金额 38,932.70 万元，拟融资专项债券金额 17,800.00 万元，其中本期拟融资专项债券金额 12,600.00 万元，预计 2021 年第四季度拟融资专项债券金额 5,200.00 万元，专项债券利率暂按 4.3% 进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，后五年等额偿还本金。

（1）本次融资债券应还本付息情况如下：

本报告的防伪标识号为 202165752, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

本期融资债券应还本付息情况表

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		12,600.00		4.30%	270.9	270.90
2022	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2023	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2024	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2025	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2026	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2027	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2028	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2029	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2030	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2031	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2032	12,600.00		2,520.00	4.30%	541.8	3,061.80
2033	10,080.00		2,520.00	4.30%	433.44	2,953.44
2034	7,560.00		2,520.00	4.30%	325.08	2,845.08
2035	5,040.00		2,520.00	4.30%	216.72	2,736.72
2036	2,520.00		2,520.00	4.30%	270.9	2,790.90
合计		12,600.00	12,600.00		7,476.84	20,076.84

预计 2021 年第四季度融资债券应还本付息情况表

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		5,200.00		4.30%	111.8	111.80
2022	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2023	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2024	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2025	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2026	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2027	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2028	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2029	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2030	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2031	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2032	5,200.00		1040	4.30%	223.6	1,263.60
2033	4,160.00		1040	4.30%	178.88	1,218.88
2034	3,120.00		1040	4.30%	134.16	1,174.16
2035	2,080.00		1040	4.30%	89.44	1,129.44
2036	1,040.00		1040	4.30%	111.8	1,151.80
合计		5,200.00	5200		3,085.68	8,285.68

2、现金流入

本报告的防伪标识号为 202165752, 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实现。

土地出让收入以经查询 2018 年以来吉林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。

吉林市 2018—2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 2.4%、1.5% 和 0.6%, 近三年平均增速为 1.5%, 本次预测按照近三年 GDP 平均增速计算土地价格变化。

(2) 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 1.5% 的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长, 以 2022 年开始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 1.5% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5 的 80% 预计
1	八家子回迁区改造项目	53,747.33	53,173.04	52,606.18
	合计	53,747.33	53,173.04	52,606.18

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 1.5% 的 100% 预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5 的 90% 预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5 的 80% 预计
1	八家子回迁区改造项目	45,191.60	44,697.71	44,210.22
	合计	45,191.60	44,697.71	44,210.22

(2) 现金流出

本报告的防伪标识号为 202165752，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

本项目日常运营成本全部为相关税费。根据中华人民共和国税法相关规定，省级农业土地开发资金（土地出让面积*1.95 元）、国有土地收益基金 10%、县级农业土地开发资金（土地出让面积*7.8 元）、教育资金 10%、农田水利建设资金 10%、保障性安居工程资金 10%。

3、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的查询，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：从 2022 年开始按计划进行土地挂牌交易，且于计划年度内完成土地出让计划。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数：接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.90；接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.87；接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.85。

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：接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59；接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 100% 比例计算土地价格增速情况下：

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	
2021 年		382.70	382.70			
2022 年		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	
2023 年		765.40	765.40	3,270.18	2,743.61	
2024 年		765.40	765.40	3,319.23	2,785.80	
2025 年		765.40	765.40	3,369.02	2,828.62	
2026 年		765.40	765.40	3,419.55	2,872.07	

本报告的防伪标识号为 202165752, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2027 年		765.40	765.40	3,470.85	2,916.19
2028 年		765.40	765.40	3,522.91	2,960.96
2029 年		765.40	765.40	3,575.75	3,006.41
2030 年		765.40	765.40	3,629.39	3,052.54
2031 年		765.40	765.40	3,683.83	3,099.35
2032 年	3,560.00	765.40	4,325.40	3,739.09	3,146.88
2033 年	3,560.00	612.32	4,172.32	3,795.17	3,195.11
2034 年	3,560.00	459.24	4,019.24	3,852.10	3,244.07
2035 年	3,560.00	306.16	3,866.16	3,909.88	3,293.76
2036 年	3,560.00	382.70	3,942.70	3,968.53	3,344.20
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	53,747.33	45,191.60
本息覆盖倍数				1.90	1.59

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 90% 比例计算土地价格增速情况
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	
2021 年		382.70	382.70			
2022 年		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	
2023 年		765.40	765.40	3,265.34	2,739.46	
2024 年		765.40	765.40	3,309.43	2,777.37	
2025 年		765.40	765.40	3,354.10	2,815.79	
2026 年		765.40	765.40	3,399.38	2,854.73	
2027 年		765.40	765.40	3,445.28	2,894.20	
2028 年		765.40	765.40	3,491.79	2,934.20	
2029 年		765.40	765.40	3,538.93	2,974.74	
2030 年		765.40	765.40	3,586.70	3,015.82	
2031 年		765.40	765.40	3,635.12	3,057.47	
2032 年	3,560.00	765.40	4,325.40	3,684.20	3,099.67	
2033 年	3,560.00	612.32	4,172.32	3,733.93	3,142.44	
2034 年	3,560.00	459.24	4,019.24	3,784.34	3,185.79	
2035 年	3,560.00	306.16	3,866.16	3,835.43	3,229.73	
2036 年	3,560.00	382.70	3,942.70	3,887.21	3,274.26	
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	53,173.04	44,697.71	

本报告的防伪标识号为 202165752, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

本息覆盖倍数	1.87	1.58	
--------	------	------	--

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5% 的 80% 比例计算土地价格增速情况下:

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	
2021 年		382.70	382.70			
2022 年		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	
2023 年		765.40	765.40	3,260.51	2,735.30	
2024 年		765.40	765.40	3,299.64	2,768.95	
2025 年		765.40	765.40	3,339.23	2,803.00	
2026 年		765.40	765.40	3,379.30	2,837.46	
2027 年		765.40	765.40	3,419.86	2,872.34	
2028 年		765.40	765.40	3,460.89	2,907.63	
2029 年		765.40	765.40	3,502.43	2,943.35	
2030 年		765.40	765.40	3,544.45	2,979.49	
2031 年		765.40	765.40	3,586.99	3,016.07	
2032 年	3,560.00	765.40	4,325.40	3,630.03	3,053.09	
2033 年	3,560.00	612.32	4,172.32	3,673.59	3,090.55	
2034 年	3,560.00	459.24	4,019.24	3,717.68	3,128.46	
2035 年	3,560.00	306.16	3,866.16	3,762.29	3,166.83	
2036 年	3,560.00	382.70	3,942.70	3,807.43	3,205.65	
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	52,606.18	44,210.22	
本息覆盖倍数				1.85	1.56	

综上所述,在本次项目专项债券存续期内,项目收益可以覆盖融资成本。

4. 其他说明事项: 无

附件: 项目收益及融资自求平衡评价说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2021 年 8 月 5 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

本次预测以八家子回迁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，编制八家子回迁区改造项目土地出让收益预测表（以吉林市近三年 GDP 平均增速（1.5%）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）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（四）项目能够按计划完工，政府制定的土地出让计划能够顺利执行；

（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）项目单位情况

1.基本情况

单位名称：吉林市龙潭区棚户区改造办公室

单位性质：机关（临时机构）

统一社会信用代码：11220203MB1G23612A

单位地址：吉林省吉林市龙潭区南宁路 5 号

2.项目单位经济情况

吉林市龙潭区棚户区改造办公室是龙潭区人民政府下设机构，机构性质为机关（临时机构），该机构不存在任何经营性行为，无任何经营性收入。该项目拟用征收腾空 105.75 公顷工业用地土地出让收入偿还本次申请的专项债券本息，具有偿还能力，不存在任何偿还风险。

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

拟购置回迁住宅的居民小区为“佳晟怡景”小区,该小区位于吉林市龙潭区西部,东至徐州西路、南至吉林市盛金工贸有限公司、西至吉林市创合流体控制设备制造有限公司、北至遵义西路。

2.项目内容及规模

项目为吉林市龙潭区棚户区改造办公室实施政府购买服务,通过使用专项债券资金回购所需房源,确保八家子村动迁村民回迁安置入住。根据动迁居民意愿及安置补偿政策,共需回购 608 套住宅,建筑面积 56318.38m²。

需要安置八家子村动迁村民共 425 户,拆迁建筑面积 68852.52m²,征收腾空土地 105.75 公顷,全部为工业用地。

3.项目建设工期

拟使用本次申请专项债券资金回购房源的项目用地现场正在实施场地平整,现已完成场地地质勘测。近期,开展地下建筑施工。2017 年已通过政府采购程序批准购买,并已完成了项目一期的房源回购工作。2021 年将完成与吉林市佳晟房地产开发有限公司签订二期 425 户房源回购协议书。

4.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资为 38932.70 万元,其中直接支出 38550.00 万元,支付建设期利息 382.70 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为吉林市龙潭区政府财政配套资金 21132.70 万元和申请政府专项债券 17800.00 万元（其中本期专项债券 12600.00 万元，预计 2021 年第四季度申请专项债券 5200.00 万元）。

5.资金平衡

八家子回迁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。

6.资本金落实情况说明

根据《龙潭区人民政府关于将八家子回迁区改造项目地方配套资金纳入财政预算的函》，龙潭区人民政府承诺：本项目除专项债券投资外，其余资金全部由地方政府配套解决，并调整列入 2021 年财政预算。项目资本金已实现落实。

7.资金管理方面

项目单位制定了《项目资金管理制度》，对项目资金实行专人管理、专户储存、专账核算、专项使用，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全、有效使用。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

随着吉林市的各项事业的快速发展，人民生活水平不断提高，城市中落后的城中村远远满足不了人民日益增长的物质文化需要。随着人民生活水平的不断提高，对居住面积和居住条件的要求也不断提高，而现有区内的城中村普遍均存在着房屋建设年代较长、房屋结构不合理、基础设施不全、居住面积小等问题。居住在此的人民群众生活质量较低，道路不通畅，多数既有道路为土路或砂石路，晴天一身土、雨天一身泥。没有完善的给水、排水、热力、电力、电信等基础设施。

项目建成后将从根本上解决八家子村农民进行集中安置，解决区内居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使八家子村居民和吉林化工园区招商引资实现双赢。

（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等收入实现。

1.土地出让收入及收益预测

(1) 土地出让价格预测

经查询“中国土地市场网”2019年以来吉林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：

工业用地信息

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2202002019B00168	吉林市本级	龙潭区承德街道铁东村 Ltq-2018-11 地块	36,441.07	1,887.00	517.82	2019 年 4 月 16 日	工业用地
2	2202002019B00196	吉林市本级	吉林市高新北区创业大街东侧	99,938.37	4,010.00	401.25	2019 年 5 月 27 日	工业用地
3	2202002019B00431	吉林市本级	龙潭区金珠乡荒地村	428,280.33	15,953.00	372.49	2019 年 10 月 15 日	工业用地
4	2202002019B00465	吉林市本级	吉林市化学工业循环经济示范园区漓江街东侧	16,299.24	449.00	275.47	2019 年 10 月 29 日	工业用地
5	2202002020B00399	吉林市本级	吉林高新北区创业六街	203,469.84	8,275.40	406.71	2020 年 5 月 13 日	工业用地
6	2202002020B00418	吉林市本级	林市哈湾经济开发区珲春北街北侧	44,692.59	2,848.00	637.24	2020 年 5 月 27 日	工业用地
	合计							

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 2020 年区域内用地地价。具体详见下表：

工业用地信息

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	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	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	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	2202002019B00168	吉林市本级	龙潭区承德街道铁东村 Ltq-2018-11 地块	36,441.07	1,887.00	517.82	0.35	181.24	2019 年 4 月 16 日	工业用地
2	2202002019B00196	吉林市本级	吉林市高新北区创业大街东侧	99,938.37	4,010.00	401.25	0.15	60.19	2019 年 5 月 27 日	工业用地
3	2202002019B00431	吉林市本级	龙潭区金珠乡荒地村	428,280.33	15,953.00	372.49	0.10	37.25	2019 年 10 月 15 日	工业用地
4	2202002019B00465	吉林市本级	吉林市化学工业循环经济示范园区漓江街东侧	16,299.24	449.00	275.47	0.05	13.77	2019 年 10 月 29 日	工业用地
5	2202002020B00399	吉林市本级	吉林高新北区创业六街	203,469.84	8,275.40	406.71	0.25	101.68	2020 年 5 月 13 日	工业用地
6	2202002020B00418	吉林市本级	林市哈湾经济开发区珲春北街北侧	44,692.59	2,848.00	637.24	0.10	63.72	2020 年 5 月 27 日	工业用地
	合计						1.00	457		

吉林市 2018—2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 2.4%、1.5%和 0.6%，近三年平均增速为 1.5%，本次预测按照近三年 GDP 平均增速计算土地价格变化。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

单元：元/m²

年度	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
2022	457	457	457
2023	463.86	463.17	462.48
2024	470.81	469.42	468.03
2025	477.88	475.76	473.65
2026	485.04	482.18	479.33
2027	492.32	488.69	485.09
2028	499.7	495.29	490.91
2029	507.2	501.98	496.80
2030	514.81	508.75	502.76
2031	522.53	515.62	508.79
2032	530.37	522.58	514.90
2033	538.32	529.64	521.08
2034	546.4	536.79	527.33
2035	554.59	544.03	533.66
2036	562.91	551.38	540.06

（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（1.5%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。可出让工业用地面积 105.75 公顷，现预测自融资开始日起第二年项目地块按计划分年度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	年度	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 80%预计
1	2022	3,221.85	3,221.85	3,221.85
2	2023	3,270.18	3,265.34	3,260.51
3	2024	3,319.23	3,309.43	3,299.64
4	2025	3,369.02	3,354.10	3,339.23
5	2026	3,419.55	3,399.38	3,379.30
6	2027	3,470.85	3,445.28	3,419.86
7	2028	3,522.91	3,491.79	3,460.89
8	2029	3,575.75	3,538.93	3,502.43
9	2030	3,629.39	3,586.70	3,544.45
10	2031	3,683.83	3,635.12	3,586.99
11	2032	3,739.09	3,684.20	3,630.03
12	2033	3,795.17	3,733.93	3,673.59
13	2034	3,852.10	3,784.34	3,717.68
14	2035	3,909.88	3,835.43	3,762.29
15	2036	3,968.53	3,887.21	3,807.43
	合计	53,747.33	53,173.04	52,606.18

(3) 成本预测

本项目日常运营成本全部为相关税费。根据中华人民共和国税法相关规定，省级农业土地开发资金（土地出让面积*1.95 元）、国有土地收益基金 10%、县级农业土地开发资金（土地出让面积*7.8 元）、教育资金 10%、农田水利建设资金 10%、保障性安居工程资金 10%。

(4) 土地出让收益预测

按融资存续期第二年开始分计划出售土地，每年按计划完成土地挂牌交易：

按 GDP 近三年平均增速 1.5%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	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	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	105.75
二	出让土地回款		万元	3,221.85	3,270.18	3,319.23	3,369.02	3,419.55	3,470.85	3,522.91	3,575.75	3,629.39	3,683.83	3,739.09	3,795.17	3,852.10	3,909.88	3,968.53	53,747.33
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元																0.00
1	土地出让收入		万元	3,221.85	3,270.18	3,319.23	3,369.02	3,419.55	3,470.85	3,522.91	3,575.75	3,629.39	3,683.83	3,739.09	3,795.17	3,852.10	3,909.88	3,968.53	53,747.33
2	土地收益	收入 *35%(1*35%)	万元	1,127.65	1,144.56	1,161.73	1,179.16	1,196.84	1,214.80	1,233.02	1,251.51	1,270.29	1,289.34	1,308.68	1,328.31	1,348.24	1,368.46	1,388.99	18,811.57
3	计提各项资金		万元	519.80	526.57	533.43	540.40	547.48	554.66	561.95	569.35	576.85	584.48	592.21	600.06	608.03	616.12	624.33	8,555.73
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95 元	万元	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	206.25
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.46	116.17	117.92	119.68	121.48	123.30	125.15	127.03	128.93	130.87	132.83	134.82	136.85	138.90	1,881.16
3.3	县级农业土地开发	土地出让面	万元	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	824.85

序号	项目	计提方式	单位	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	合计
	资金	积*7.8 元																	
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.46	116.17	117.92	119.68	121.48	123.30	125.15	127.03	128.93	130.87	132.83	134.82	136.85	138.90	1,881.16
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.46	116.17	117.92	119.68	121.48	123.30	125.15	127.03	128.93	130.87	132.83	134.82	136.85	138.90	1,881.16
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.46	116.17	117.92	119.68	121.48	123.30	125.15	127.03	128.93	130.87	132.83	134.82	136.85	138.90	1,881.16
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项 资金（1—3）	万元	2,702.05	2,743.61	2,785.80	2,828.62	2,872.07	2,916.19	2,960.96	3,006.41	3,052.54	3,099.35	3,146.88	3,195.11	3,244.07	3,293.76	3,344.20	45,191.60

按 GDP 近三年平均增速 1.5%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	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	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	105.75
二	出让土地回款		万元	3,221.85	3,265.34	3,309.43	3,354.10	3,399.38	3,445.28	3,491.79	3,538.93	3,586.70	3,635.12	3,684.20	3,733.93	3,784.34	3,835.43	3,887.21	53,173.04

三	用于资金平衡的土地相关收益		万元																0.00
1	土地出让收入		万元	3,221.85	3,265.34	3,309.43	3,354.10	3,399.38	3,445.28	3,491.79	3,538.93	3,586.70	3,635.12	3,684.20	3,733.93	3,784.34	3,835.43	3,887.21	53,173.04
2	土地收益	收入 *35%(1*35%)	万元	1,127.65	1,142.87	1,158.30	1,173.94	1,189.78	1,205.85	1,222.13	1,238.62	1,255.35	1,272.29	1,289.47	1,306.88	1,324.52	1,342.40	1,360.52	18,610.56
3	计提各项资金		万元	519.80	525.89	532.06	538.31	544.65	551.08	557.59	564.19	570.88	577.66	584.53	591.49	598.55	605.70	612.95	8,475.33
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95 元	万元	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	206.25
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.29	115.83	117.39	118.98	120.58	122.21	123.86	125.53	127.23	128.95	130.69	132.45	134.24	136.05	1,861.06
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8 元	万元	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	824.85
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.29	115.83	117.39	118.98	120.58	122.21	123.86	125.53	127.23	128.95	130.69	132.45	134.24	136.05	1,861.06
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.29	115.83	117.39	118.98	120.58	122.21	123.86	125.53	127.23	128.95	130.69	132.45	134.24	136.05	1,861.06
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%	万元	112.76	114.29	115.83	117.39	118.98	120.58	122.21	123.86	125.53	127.23	128.95	130.69	132.45	134.24	136.05	1,861.06

	金	(2*10%)																	
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	2,702.05	2,739.46	2,777.37	2,815.79	2,854.73	2,894.20	2,934.20	2,974.74	3,015.82	3,057.47	3,099.67	3,142.44	3,185.79	3,229.73	3,274.26	44,697.71

按 GDP 近三年平均增速 1.5%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	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	合计
一	土地出让面积		万 m ²	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	105.75
二	出让土地回款		万元	3,221.85	3,260.51	3,299.64	3,339.23	3,379.30	3,419.86	3,460.89	3,502.43	3,544.45	3,586.99	3,630.03	3,673.59	3,717.68	3,762.29	3,807.43	52,606.18
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元																0.00
1	土地出让收入		万元	3,221.85	3,260.51	3,299.64	3,339.23	3,379.30	3,419.86	3,460.89	3,502.43	3,544.45	3,586.99	3,630.03	3,673.59	3,717.68	3,762.29	3,807.43	52,606.18
2	土地收益	收入 *35%(1*35%)	万元	1,127.65	1,141.18	1,154.87	1,168.73	1,182.76	1,196.95	1,211.31	1,225.85	1,240.56	1,255.45	1,270.51	1,285.76	1,301.19	1,316.80	1,332.60	18,412.16
3	计提各项资金		万元	519.80	525.21	530.69	536.23	541.84	547.52	553.27	559.08	564.96	570.92	576.94	583.04	589.21	595.46	601.78	8,395.97

序号	项目	计提方式	单位	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	合计
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.95元	万元	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	13.75	206.25
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.12	115.49	116.87	118.28	119.69	121.13	122.58	124.06	125.54	127.05	128.58	130.12	131.68	133.26	1,841.22
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.8元	万元	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	54.99	824.85
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.12	115.49	116.87	118.28	119.69	121.13	122.58	124.06	125.54	127.05	128.58	130.12	131.68	133.26	1,841.22
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.12	115.49	116.87	118.28	119.69	121.13	122.58	124.06	125.54	127.05	128.58	130.12	131.68	133.26	1,841.22
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	112.76	114.12	115.49	116.87	118.28	119.69	121.13	122.58	124.06	125.54	127.05	128.58	130.12	131.68	133.26	1,841.22
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金（1—3）	万元	2,702.05	2,735.30	2,768.95	2,803.00	2,837.46	2,872.34	2,907.63	2,943.35	2,979.49	3,016.07	3,053.09	3,090.55	3,128.46	3,166.83	3,205.65	44,210.22

据上述测算，在接近三年 GDP 平均增速 1.5%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 53,747.33 万元，用于资金平衡土地相关收益为 45,191.60 万元；

同理计算，在接近三年 GDP 平均增速 1.5%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 53,173.04 万元，用于资金平衡土地相关收益为 44,697.71 万元；

在接近三年 GDP 平均增速 1.5%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 52,606.18 万元，用于资金平衡土地相关收益为 44,210.22 万元。

2.项目现金流量测算

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 100%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1	现金流入	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1.1	八家子村腾空土地出让收入作为政府补贴收入	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附加																	
1.2.5	房产税																	
1.2.6	土地增值税																	

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550	-38550															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550	38550															
2.2.1	开发建设投资 (不含财务费用)	38550	38550															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-4325.4	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.7
3.1	现金流入	38932.7	38932.7															
3.1.1	项目资本金投入	21132.7	21132.7															
3.1.2	建设投资借款 (债券)	17800	17800															

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	2836 2.52	382.7	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	4325.4	4172.3 2	4019.2 4	3866.1 6	3942.7
3.2.1	各种利息支出	1056 2.52	382.7	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	612.32	459.24	306.16	382.7
3.2.2	偿还债务本金	1780 0												3560	3560	3560	3560	3560
3.2.3	应付利润(股利分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	2576 7.51	0	2456. 45	2504. 78	2553. 83	2603. 62	2654. 15	2705.4 5	2757.5 1	2810.3 5	2863.9 9	2918.4 3	-586.3 1	-377.1 5	-167.1 4	43.72	25.83
5	累计盈余资金		0	2456. 45	4961. 23	7515. 06	10118 .68	12772 .83	15478. 28	18235. 79	21046. 14	23910. 13	26828. 56	26242. 25	25865. 1	25697. 96	25741. 68	25767.5 1

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 90%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5317 3.04		3,221 .85	3,265 .34	3,309 .43	3,354 .10	3,399 .38	3,445. 28	3,491. 79	3,538. 93	3,586. 70	3,635. 12	3,684. 20	3,733. 93	3,784. 34	3,835. 43	3,887.2 1
1.1	现金流入	5317 3.04		3221. 85	3265. 34	3309. 43	3354. 10	3399. 38	3445.2 8	3491.7 9	3538.9 3	3586.7 0	3635.1 2	3684.2 0	3733.9 3	3784.3 4	3835.4 3	3887.21
1.1.1	八家子村腾空 土地出让收入 作为政府补贴 收入	5317 3.04		3221. 85	3265. 34	3309. 43	3354. 10	3399. 38	3445.2 8	3491.7 9	3538.9 3	3586.7 0	3635.1 2	3684.2 0	3733.9 3	3784.3 4	3835.4 3	3887.21
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附 加																	
1.2.5	房产税																	
1.2.6	土地增值税																	

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550.00	-38550.00															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550.00	38550.00															
2.2.1	开发建设投资(不含财务费用)	38550.00	38550.00															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550.00	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-4325.40	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.70
3.1	现金流入	38932.70	38932.70															
3.1.1	项目资本金投入	21132.70	21132.70															
3.1.2	建设投资借款	1780	17800.0															

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	(债券)	0.00	0															
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	2836 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	4325.4 0	4172.3 2	4019.2 4	3866.1 6	3942.70
3.2.1	各种利息支出	1056 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	612.32	459.24	306.16	382.70
3.2.2	偿还债务本金	1780 0.00												3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.00
3.2.3	应付利润(股利分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	2576 7.51	0.00	2456. 45	2499. 94	2544. 03	2588. 70	2633. 98	2679.8 8	2726.3 9	2773.5 3	2821.3 0	2869.7 2	-641.2 0	-438.3 9	-234.9 0	-30.73	-55.49
5	累计盈余资金		0.00	2456. 45	4956. 39	7500. 42	10089 .12	12723 .10	15402. 98	18129. 37	20902. 90	23724. 20	26593. 92	25952. 72	25514. 33	25279. 43	25248. 70	25193.2 1

接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 80%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419. 86	3,460. 89	3,502. 43	3,544. 45	3,586. 99	3,630. 03	3,673. 59	3,717. 68	3,762. 29	3,807.4 3
1.1	现金流入	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419. 86	3,460. 89	3,502. 43	3,544. 45	3,586. 99	3,630. 03	3,673. 59	3,717. 68	3,762. 29	3,807.4 3
1.1.1	八家子村腾空 土地出让收入 作为政府补贴 收入	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419. 86	3,460. 89	3,502. 43	3,544. 45	3,586. 99	3,630. 03	3,673. 59	3,717. 68	3,762. 29	3,807.4 3
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附 加																	
1.2.5	房产税																	
1.2.6	土地增值税																	

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550.00	-38550.00															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550.00	38550.00															
2.2.1	开发建设投资(不含财务费用)	38550.00	38550.00															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550.00	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-4325.40	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.70
3.1	现金流入	38932.70	38932.70															
3.1.1	项目资本金投入	21132.70	21132.70															
3.1.2	建设投资借款	1780	17800.0															

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	(债券)	0.00	0															
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	2836 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	4325.4 0	4172.3 2	4019.2 4	3866.1 6	3942.70
3.2.1	各种利息支出	1056 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	612.32	459.24	306.16	382.70
3.2.2	偿还债务本金	1780 0.00												3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.00
3.2.3	应付利润(股利分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	2576 7.51	0.00	2456. 45	2495. 11	2534. 24	2573. 83	2613. 90	2654.4 6	2695.4 9	2737.0 3	2779.0 5	2821.5 9	-695.3 7	-498.7 3	-301.5 6	-103.8 7	-135.27
5	累计盈余资金		0.00	2456. 45	4951. 56	7485. 80	10059 .63	12673 .53	15327. 99	18023. 48	20760. 51	23539. 56	26361. 15	25665. 78	25167. 05	24865. 49	24761. 62	24626.3 5

（三）还本付息的测算

八家子回迁区改造项目专项债券项目的计划总融资金额 1.78 亿元。拟融资专项债券金额 17,800.00 万元，其中本期拟融资专项债券金额 12,600.00 万元，预计 2021 年第四季度拟融资专项债券金额 5,200.00 万元，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，最后五年等额偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下：

本期融资债券应还本付息情况表

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		12,600.00		4.30%	270.9	270.90
2022	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2023	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2024	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2025	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2026	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2027	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2028	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2029	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2030	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2031	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2032	12,600.00		2,520.00	4.30%	541.8	3,061.80
2033	10,080.00		2,520.00	4.30%	433.44	2,953.44
2034	7,560.00		2,520.00	4.30%	325.08	2,845.08
2035	5,040.00		2,520.00	4.30%	216.72	2,736.72
2036	2,520.00		2,520.00	4.30%	270.9	2,790.90
合计		12,600.00	12,600.00		7,476.84	20,076.84

预计 2021 年第四季度融资债券应还本付息情况表

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		5,200.00		4.30%	111.8	111.80
2022	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2023	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2024	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2025	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2026	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2027	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2028	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2029	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2030	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2031	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2032	5,200.00		1040	4.30%	223.6	1,263.60
2033	4,160.00		1040	4.30%	178.88	1,218.88
2034	3,120.00		1040	4.30%	134.16	1,174.16
2035	2,080.00		1040	4.30%	89.44	1,129.44
2036	1,040.00		1040	4.30%	111.8	1,151.80
合计		5,200.00	5200		3,085.68	8,285.68

(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，本次评价的八家子回迁区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年 GDP 平均增速 1.5% 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

统一社会信用代码

91220102MA17RAAE8G



扫描二维码
“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。



名称 吉林省舜和会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王树平

经营范围

会计、审计及税务服务；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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；工程预算决算的审核；代理记账、企业管理咨询（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 2020年10月26日

合伙期限 2020年10月26日至2030年10月23日

主要经营场所 长春市南关区中顺南苑2栋2单元1703室

再次复印无效



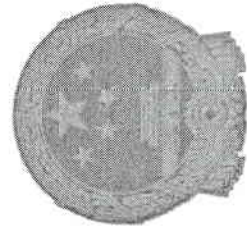
登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0013745

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称: 吉林省舜和会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师: 王树平

经营场所:

长春市南关区中颐嘉苑2栋2单元1703室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 22010145

批准执业文号: 吉财审批复【2020】11号

批准执业日期: 2020/11/30



发证机关: 吉林省财政厅

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day

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



同意转入
Agree the holder to be transferred to



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

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day

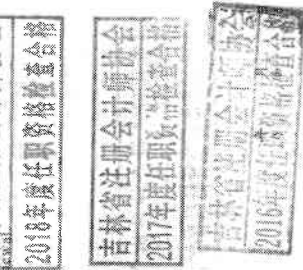
同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
年 月 日
Year Month Day



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 22010031148B
No. of Certificate
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
证书日期: 2015 年 05 月 15日
Date of Issuance



姓名: 王健军
Full Name
性别: 男
Sex
出生日期: 1987-01-03
Date of Birth
工作单位: 吉林汇通会计师事务所有限公司
Working Unit
身份证号码: 2201003188701031215
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.



证书编号: 420100050598

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: 2020 年 08 月 03 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

中审众环会计师事务所
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年10月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林省注册会计师协会
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年10月26日

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out 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

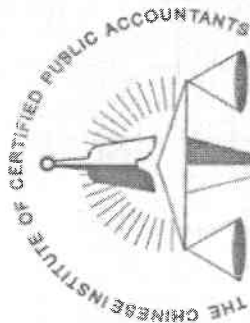
中审众环会计师事务所
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年10月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林省注册会计师协会
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年10月26日

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

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



中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名: 潘成斌

性别: 男

出生日期: 1986-10-26

工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

身份证号: 220281198610268626

Identity card No.

