

2021 年吉林省政府地方专项债券  
龙井市花好悦园棚户区改造项目

## 财务评价报告

大信吉专审字[2021]第 00116 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS JILIN BRANCH



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jilicpa.org.cn 查询

## 2021 年吉林省政府地方专项债券 龙井市花好悦园棚户区改造项目 财务评价报告



大信吉专审字[2021]第 00116 号

我们接受委托，对龙井市花好悦园棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关棚户区改造项目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。

2017 年财政部公布《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）提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

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》《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》。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。

经审核，我们认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙井市花好悦园棚户区改造项目，拟发行专项债券 6,500.00 万元，（其中 2019 年已发行地方政府专项债券 3,000.00 万元，2021 年拟发行地方政府专项债券 3,500.00 万元），预期土地出让收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 [www.jlcpa.org.cn](http://www.jlcpa.org.cn) 查询

## 龙井市花好悦园棚户区改造项目情况

### 一、基本情况

龙井市花好悦园棚户区改造项目（以下简称“本项目”）建设地点位于龙井市市区内，东至机动大队、南至外环路、西至原武警部队、北至东山公园。

#### （一）建设规模及内容

该项目棚户区共征收总户数 902 户，拆迁面积 5.23 万 m<sup>2</sup>；项目安置采用原地安置方式，项目共安置居民 730 户。新建回迁楼占地面积 5.77 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 83488 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 60659 m<sup>2</sup>，配套公建 5939 m<sup>2</sup>和车库建筑面积 16890 m<sup>2</sup>。同时建设小区内道路、给排水、供热、电力、消防、绿化等配套基础设施。

#### （二）建设期

项目建设期为 3 年，初步确定本建设项目预计完工日期 2021 年 12 月。

#### （三）投资估算及资金筹措方式

##### 1、投资估算

项目总投资 23,737.33 万元，建设投资 23,459.23 万元，建设期利息 278.10 万元。建设投资包括建筑工程费 16,406.59 万元，设备购置费 231.80 万元，安装工程费 1,247.85 万元，工程建设其他费用 3,835.27 万元，预备费 1,737.72 万元。

项目总投资与可行性研究报告的总投资金额 23,459.23 万元多 278.10 万元，原因为可研报告中未考虑本次拟发行的专项债券利息，导致可研报告中的资本化利息比财务评价报告中少未调整可研报告及批复。

##### 2、资金筹措方式

项目总投资为 23,737.33 万元，地方财政预算资金 17,237.33 万元，占比 72.62%；申请专项债券资 6,500.00 万元，占比 27.38%。

### 二、应付本息情况

龙井市花好悦园棚户区改造项目本项目拟发专项债券 6,500.00 万元，其中：2019 年已发行专项债 3,000.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，实际发行利率为 3.41%，期限为 10 年，利息按半年支付，到期一次性偿还本金；2021 年拟申请专项债 3,500.00 万元，利率



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

暂按 4.20%测算，后五年等额偿还本金，为新增债券，品种为记账式固定利率附息债券，期限均为 10 年，利息按半年支付。应还本付息情况如下：

（一）2019 年发行专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度   | 期初本金     | 本期新增     | 本期偿还     | 利率    | 当年偿还利息   | 当年还本付息合计 |
|------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2019 |          | 3,000.00 |          | 3.41% |          |          |
| 2020 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2021 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2022 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2023 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2024 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2025 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2026 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2027 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2028 | 3,000.00 |          |          | 3.41% | 102.30   | 102.30   |
| 2029 | 3,000.00 |          | 3,000.00 | 3.41% | 102.30   | 3,102.30 |
| 合计   |          | 3,000.00 | 3,000.00 |       | 1,023.00 | 4,023.00 |

（二）2021 年发行专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度   | 期初本金     | 本期新增     | 本期偿还 | 利率    | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|----------|----------|------|-------|--------|----------|
| 2021 |          | 3,500.00 |      | 4.20% | 73.50  | 73.50    |
| 2022 | 3,500.00 |          |      | 4.20% | 147.00 | 147.00   |
| 2023 | 3,500.00 |          |      | 4.20% | 147.00 | 147.00   |
| 2024 | 3,500.00 |          |      | 4.20% | 147.00 | 147.00   |
| 2025 | 3,500.00 |          |      | 4.20% | 147.00 | 147.00   |
| 2026 | 3,500.00 |          |      | 4.20% | 147.00 | 147.00   |



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

| 年度   | 期初本金     | 本期新增      | 本期偿还      | 利率    | 当年偿还利息   | 当年还本付息合计 |
|------|----------|-----------|-----------|-------|----------|----------|
| 2027 | 3,500.00 |           | 700.00    | 4.20% | 132.30   | 832.30   |
| 2028 | 2,800.00 |           | 700.00    | 4.20% | 102.90   | 802.90   |
| 2029 | 2,100.00 |           | 700.00    | 4.20% | 73.50    | 773.50   |
| 2030 | 1,400.00 |           | 700.00    | 4.20% | 44.10    | 744.10   |
| 2031 | 700.00   |           | 700.00    | 4.20% | 14.70    | 714.70   |
| 合计   |          | 26,000.00 | 26,000.00 |       | 1,176.00 | 4,676.00 |

（三）本项拟发行 6,500.00 万元专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度   | 期初本金     | 本期新增     | 本期偿还     | 当年偿还利息   | 当年还本付息合计 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2019 |          | 3,000.00 |          | -        | 3,000.00 |
| 2020 | 3,000.00 |          |          | 102.30   | 102.30   |
| 2021 | 3,000.00 | 3,500.00 |          | 175.80   | 3,675.80 |
| 2022 | 6,500.00 |          |          | 249.30   | 249.30   |
| 2023 | 6,500.00 |          |          | 249.30   | 249.30   |
| 2024 | 6,500.00 |          |          | 249.30   | 249.30   |
| 2025 | 6,500.00 |          |          | 249.30   | 249.30   |
| 2026 | 6,500.00 |          |          | 249.30   | 249.30   |
| 2027 | 6,500.00 |          | 700.00   | 234.60   | 234.60   |
| 2028 | 5,800.00 |          | 700.00   | 205.20   | 205.20   |
| 2029 | 5,100.00 |          | 3,700.00 | 175.80   | 175.80   |
| 2030 | 1,400.00 |          | 700.00   | 44.10    | 44.10    |
| 2031 | 700.00   |          | 700.00   | 14.70    | 14.70    |
| 合计   |          | 6,500.00 | 6,500.00 | 2,199.00 | 8,699.00 |

三、资本金及项目单位经济情况

1、项目单位经济情况



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

本项目单位为龙井市龙城投资开发有限公司，为国有独资有限责任公司，截至 2020 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 57,769.21 万元（其中流动资产 57,686.01 万元，非流动资产 83.20 万元），负债总额 39,579.94 万元（其中流动负债 22,192.16 万元，非流动动负债 17,387.78 万元），所有者权益 18,189.27 万元。流动比率 2.60，资产负债率 68.51%。

本项目通过征收腾空可出让土地出让收入作为还本付息的基础，经过债券存续期现金流量预测数据分析。在债券存续期内，项目净收益具备偿债能力，能有效覆盖债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还，项目偿债能力得到保证。

## 2、资本金情况

根据龙井市财政局提供的龙财函[2017]26 号文件关于《龙井市花好悦园城市棚户区改造项目资金筹措方案》项目资本金部分除申请中央预算内资金外，项目建设资金不足部分将足额拨付到位，并专项用于该工程建设。

## 四、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

### （一）基本假设条件

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 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；
4. 土地出让价格在正常范围内变动；
5. 土地出让等预计收入能够实现；
6. 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；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （二）项目预期产生的现金流入预测说明

项目产生的收益主要来源为土地出让收益。

#### 1、单价预测依据

土地出让价格在考虑龙井市自然资源局出具的《关于龙井市出让土地基准价的情况说明》



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

及交易案例基础上作出价格预测，预计住宅用地出让价格为 400.00 元/㎡。

龙井市土地收储中心提供的交易案例信息如下：

| 序号 | 项目           | 位置      | 出让单价（元/平方米） | 用途   |
|----|--------------|---------|-------------|------|
| 1  | 龙井众成能源发展有限公司 | 东胜涌镇龙山村 | 450.00      | 住宅用地 |
| 2  | 龙井市龙城投资有限公司  | 御龙湾小区北侧 | 397.00      | 住宅用地 |

## 2、可出让面积预测依据

根据项目建设用地规划条件及龙井市政府出具的《关于棚户区改造项目申请专项债券相关事宜的说明》，债券存续期内可用于龙井市花好悦园棚户区改造项目资金平衡的土地共计 32.3269 万平方米，可出让土地位置东至三莫公路；西至东南路；北至第四中学。

## 3、土地收入预测

| 项目名称           | 预计出让面积（万平方米） | 预计出让单价（元） | 预计地块出让收入（万元） |
|----------------|--------------|-----------|--------------|
| 龙井市花好悦园棚户区改造项目 | 32.3269      | 400.00    | 12,930.76    |
| 合计             | 32.3269      | 400.00    | 12,930.76    |

## 4、土地出让计划

依据龙井市政府出具的《关于棚户区改造项目申请专项债券相关事宜的说明》，计划 2022 年至 2029 年平均出让，具体出让时间及面积如下：

| 项目名称           | 出让面积（万平方米） |        |        |        |        |        |        |        | 合计      |
|----------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|                | 2022       | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   |         |
| 龙井市花好悦园棚户区改造项目 | 4.0409     | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0406 | 32.3269 |
| 合计             | 4.0409     | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0409 | 4.0406 | 32.3269 |

## （三）扣除政府性资金说明



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
JILIN Branch,  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码：202137566

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
可登录 [www.jlcpa.org.cn](http://www.jlcpa.org.cn) 查询

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: [jilin@daxincpa.com](mailto:jilin@daxincpa.com)

依据《廉租住房保障资金管理办法》《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》《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》《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》，土地出让收入需缴纳农业开发资金、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，扣除标准及金额如下：

| 序号  | 项目            | 计提方式            | 单位 | 合计        | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     |
|-----|---------------|-----------------|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一   | 土地出让面积        |                 | 万㎡ | 32,326.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.9  | 4,040.6  |
| 二   | 土地出让收入        |                 | 万元 | 12,930.76 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.36 | 1,616.24 |
| 三   | 用于资金平衡的土地相关收益 | 土地出让收入-计提各项资金合计 | 万元 | 10,433.44 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.11 |
| 1   | 净收益           | 土地出让收入*45%      | 万元 | 5,818.83  | 727.36   | 727.36   | 727.36   | 727.36   | 727.36   | 727.36   | 727.36   | 727.31   |
| 2   | 计提各项资金合计      |                 | 万元 | 2,497.32  | 312.17   | 312.17   | 312.17   | 312.17   | 312.17   | 312.17   | 312.17   | 312.13   |
| 2.1 | 农业土地开发资金      | 土地出让面积×35*15%   | 万元 | 189.68    | 21.21    | 21.21    | 21.21    | 21.21    | 21.21    | 21.21    | 21.21    | 21.21    |
| 2.2 | 国有土地收益基金      | 出让净收益*10%       | 万元 | 581.91    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.73    |
| 2.3 | 教育资金          | 出让净收益*10%       | 万元 | 581.91    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.73    |
| 2.4 | 农田水利建设资金      | 出让净收益*10%       | 万元 | 581.91    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.73    |
| 2.5 | 保障性安居工程资金     | 出让净收益*10%       | 万元 | 581.91    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.74    | 72.73    |





大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Welfeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

#### （四）预计出让土地产生的现金流入

假设龙井市花好悦园棚户区改造项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 10,433.44 万元。具体如下：

单位：万元，万平方米，万元/万平方米

| 地块名称           | 预计出让面积  | 预计出让单价  | 预计地块出让收入  | 扣减金额     |        |          |            |           |          | 预计用于项目资金平衡的土地出让收益 |
|----------------|---------|---------|-----------|----------|--------|----------|------------|-----------|----------|-------------------|
|                |         |         |           | 农业土地开发资金 | 教育资金   | 农田水利建设资金 | 国有土地收益基金收入 | 保障性安居工程资金 | 合计       |                   |
| 龙井市花好悦园棚户区改造项目 | 32.3269 | 4,00.00 | 12,930.76 | 169.68   | 581.91 | 581.91   | 581.91     | 581.91    | 2,497.32 | 10,433.44         |
| 合计             | 32.3269 |         | 12,930.76 | 169.68   | 581.91 | 581.91   | 581.91     | 581.91    | 2,497.32 | 10,433.44         |

#### 五、项目收益预测

经过对项目收入及项目成本的预测，本项目在债券存续期的经营活动净现金流量为 2,012.54 万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下（单位：万元）



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

| 序号  | 项目          | 2020 年<br>及以前 | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年   | 2031 年   | 合计        |
|-----|-------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 1   | 现金流入        | 14,561.83     | 9,175.50 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.11  | -        |          | 34,170.77 |
| 1.1 | 资本金流入       | 11,561.83     | 5,675.50 |          |          |          |          |          |          |          |           |          |          | 17,237.33 |
| 1.2 | 债券资金流入      | 3,000.00      | 3,500.00 |          |          |          |          |          |          |          |           |          |          | 6,500.00  |
| 1.3 | 项目收益现金流入    |               |          | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.19 | 1,304.11  |          |          | 10,433.44 |
| 2   | 现金流出        | 14,561.83     | 9,175.50 | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 934.60   | 905.20   | 3,875.80  | 744.10   | 714.70   | 32,158.23 |
| 2.1 | 建设资金流出      | 14,459.53     | 8,999.70 |          |          |          |          |          |          |          |           |          |          | 23,459.23 |
| 2.2 | 债券还本        |               |          |          |          |          |          |          | 700.00   | 700.00   | 3,700.00  | 700.00   | 700.00   | 6,500.00  |
| 2.3 | 债券付息        | 102.30        | 175.80   | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 249.30   | 234.6    | 205.2    | 175.8     | 44.1     | 14.70    | 2,199.00  |
| 3   | 现金净流量 (1-2) |               |          | 1,054.89 | 1,054.89 | 1,054.89 | 1,054.89 | 1,054.89 | 369.59   | 398.99   | -2,571.69 | -744.10  | -714.70  | 2,012.54  |
| 4   | 期初现金        |               |          |          | 1,054.89 | 2,109.78 | 3,164.67 | 4,219.56 | 5,274.45 | 5,644.04 | 6,043.03  | 3,471.34 | 2,727.24 |           |
| 5   | 期末现金        |               |          | 1,054.89 | 2,109.78 | 3,164.67 | 4,219.56 | 5,274.45 | 5,644.04 | 6,043.03 | 3,471.34  | 2,727.24 | 2,012.54 |           |



大信会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所  
长春市人民大街7088号  
伟峰国际商务广场901室  
本报告防伪标识码:

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com  
可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

## 六、项目收益与融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标,本息保障倍数大于1,说明项目具备偿债能力,且指标越高,偿债能力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值,可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的国有土地使用权出让收入扣除对应的政府性资金的余额。本项目债券本息合计为8,699.00万元。用于收益与融资自求平衡征收地块预计于债券存续期内完成出让,依据土地出让计划、出让单价,用于还本付息的项目预期收益合计为10,433.44万元,本息覆盖倍数为1.20具体情况如下:

项目本息覆盖倍数表

单位: 万元

| 年度       | 债务支付本息情况 |          |          | 土地出让收益情况  |          |           |
|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
|          | 本金       | 利息       | 小计       | 土地出让收入    | 计提各项资金   | 土地出让净收益   |
| 2020年及以前 |          | 102.30   | 102.30   |           |          |           |
| 2021年    |          | 175.80   | 175.80   |           |          |           |
| 2022年    |          | 249.30   | 249.30   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2023年    |          | 249.30   | 249.30   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2024年    |          | 249.30   | 249.30   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2025年    |          | 249.30   | 249.30   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2026年    |          | 249.30   | 249.30   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2027年    | 700.00   | 234.60   | 934.60   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2028年    | 700.00   | 205.20   | 905.20   | 1,616.36  | 312.17   | 1,304.19  |
| 2029年    | 3,700.00 | 175.80   | 3,875.80 | 1,616.24  | 312.13   | 1,304.11  |
| 2030年    | 700.00   | 44.10    | 744.10   |           |          |           |
| 2031年    | 700.00   | 14.70    | 714.70   |           |          |           |
| 合计       | 6,500.00 | 2,199.00 | 8,699.00 | 12,930.76 | 2,497.32 | 10,433.44 |
| 覆盖倍数     |          |          |          |           |          | 1.20      |

## 七、资金管理意见

建议项目单位按照《项目收益债券管理暂行办法》等文件要求,应在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户),用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所  
长春市人民大街 7088 号  
伟峰国际商务广场 901 室  
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP  
JILIN Branch,  
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,  
No.7088 Renmin Street, ChangChun  
202137566

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885  
传真 Fax: +86 (0431) 85252885  
邮编 Post code: 130022  
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com  
可登录 [www.jlicpa.org.cn](http://www.jlicpa.org.cn) 查询

临时闲置的债券募集资金，只能用于办理专户内定期存款、结构性存款、保本型理财等流动性好、风险低的保本投资，由此产生的收益应及时归集到专户内，并按约定的方式定期披露有关情况。

#### 八、总体评价

基于目前对资金平衡方案中项目收入的分析，我们认为本项目的收益可以覆盖专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

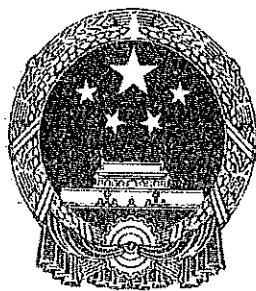
大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年八月二十三日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

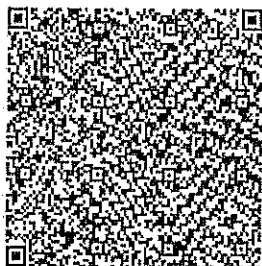
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 长期

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;法律法规规定的其他业务。



登记机关



2015 年 03 月 02 日

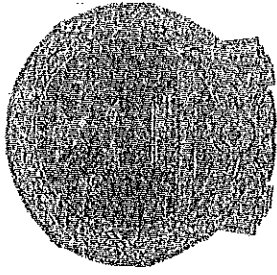
企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企

业信用信息公示系统”网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn) 进行年度报告。

企业信用信息公示系统网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn) 自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

负责人：闫秀敏

经营场所：长春市经济技术开发区海口路6-2号

分所执业证书编号：110101412201

批准执业文号：吉财审批复〔2013〕2号

批准执业日期：2013年05月27日

证书序号：5000369

## 说明

- 1、《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，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当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

二〇一八年 七月 五日

中华人民共和国财政部制



姓 名 王雨浩  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1970-09-12  
Date of birth  
工作单位 中汇会计师事务所吉林分所  
Working unit  
身份证号码 220102197009132815  
Identity card No.

证书编号 110000132019  
No. of certificate

执业注册会计师协会 吉林省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期 二〇〇四 年 十 月 十八 日  
Date of issuing

### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效  
This certificate is valid within the validity period  
this renewal

2021年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会  
2020年度任职资格检查合格

2011 年 1 月 25 日

### 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

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2013 年 5 月 28 日



姓 名 尹旭  
Full name 尹  
Sex 男  
出生日期 1983-04-04  
Date of birth  
工作单位 天德会计师事务所(特殊普  
Work unit 通合伙)吉林分所  
身份证号 220102198304044236  
Ident. card no.

证书编号: 110101410507  
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: 2018 年 05 月 02 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会

本会于2018年12月26日(或相应日期)对  
The 2018 year-end inspection (or corresponding date) for  
this renewal.

吉林省注册会计师协会

2019年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会

2020年度任职资格检查合格

年 月 日  
/ /