

2021 年吉林省政府专项债券  
白山市江源区民心小区一期（257 户）工程  
财务专项评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2021）第 02215 号



## 目录

### 专项评价报告

#### 项目收益与现金流入评价说明

1-18

**2021 年吉林省政府专项债券**  
**白山市江源区民心小区一期（257 户）工程**  
**财务专项评价报告**



中兴财光华（吉）审专字(2021)第 02215 号

我们接受委托，对白山市江源区民心小区一期（257 户）工程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，本次评价的白山市江源区民心小区一期（257 户）工程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**

白山市江源区民心小区一期（257 户）工程专项债券项目的计划总融资金额 4,000.00 万元。本期拟融资金额 4,000.00 万元，专项债券利率暂按 4.20% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，采用提前还本方式，债券存续期后 5 年每年年末等额偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	-	4,000.00	-	4.20%	-	-
2022 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2023 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2025 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00	-	800.00	4.20%	168.00	968.00
2028 年	3,200.00	-	800.00	4.20%	134.40	934.40
2029 年	2,400.00	-	800.00	4.20%	100.80	900.80
2030 年	1,600.00	-	800.00	4.20%	67.20	867.20
2031 年	800.00	-	800.00	4.20%	33.60	833.60
合计	-	4,000.00	4,000.00	-	1,344.00	5,344.00

2.销售产生的净现金流入

(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实现及配套商业设施销售收入。

土地出让收入以经查询 2016 年以来白山市江源区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 笔，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。

白山市 2015 - 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、7.60%、4.10%、4.00%和 3.80%，近五年平均增速为 5.32%，本次预测按照近五年平均增速计算土地价格的增长，即增速 5.32%。

(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，分别以近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长，根据出让计划分别于 2026 年、2030 年出让 50%，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	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计
1	白山市江源区民心小区一期(257 户)工程	5,283.11	5,094.02	4,911.28
-	合计	5,283.11	5,094.02	4,911.28

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	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计
1	白山市江源区民心小区一期(257 户)工程	4,606.17	4,439.76	4,278.94
-	合计	4,606.17	4,439.76	4,278.94

(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，分别以白山市近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长，并分别于 2022 年和 2023 年出售 20%，2024 和 2025 年出售 30%，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	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计

1	商业建筑	1,969.97	1,942.64	1,915.62
-	合计	1,969.97	1,942.64	1,915.62

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	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 80%预计
1	商业建筑	1,724.23	1,700.29	1,676.66
-	合计	1,724.23	1,700.29	1,676.66

3.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：按自融资开始日起分别于 2026 年、2030 年分别出让 50%，且全部于当年内出让完毕。

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：分别于 2022 年和 2023 年出售 20%，2024 和 2025 年出售 30%。

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：接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；

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：

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 90%比例计算



本报告的防伪标识号为 202148165，可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询

土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.11。

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	168.00	168.00	360.18	315.25	-
2023 年	-	168.00	168.00	379.34	332.02	-
2024 年	-	168.00	168.00	599.28	524.53	-
2025 年	-	168.00	168.00	631.17	552.43	-
2026 年	-	168.00	168.00	2,368.69	2,062.96	-
2027 年	800.00	168.00	968.00	-	-	-
2028 年	800.00	134.40	934.40	-	-	-
2029 年	800.00	100.80	900.80	-	-	-
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,914.42	2,543.21	-
2031 年	800.00	33.60	833.60	-	-	-
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	7,253.08	6,330.40	-
本息覆盖倍数				1.36	1.18	-

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	168.00	168.00	358.36	313.66	-

本报告的防伪标识号为 202148165，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2023 年	-	168.00	168.00	375.52	328.67	-
2024 年	-	168.00	168.00	590.25	516.61	-
2025 年	-	168.00	168.00	618.51	541.35	-
2026 年	-	168.00	168.00	2,309.48	2,010.87	-
2027 年	800.00	168.00	968.00	-	-	-
2028 年	800.00	134.40	934.40	-	-	-
2029 年	800.00	100.80	900.80	-	-	-
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,784.54	2,428.89	-
2031 年	800.00	33.60	833.60	-	-	-
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	7,036.66	6,140.05	-
本息覆盖倍数				1.32	1.15	

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	168.00	168.00	356.54	312.07	-
2023 年	-	168.00	168.00	371.72	325.35	-
2024 年	-	168.00	168.00	581.31	508.79	-
2025 年	-	168.00	168.00	606.05	530.45	-
2026 年	-	168.00	168.00	2,251.41	1,959.76	-
2027 年	800.00	168.00	968.00	-	-	-
2028 年	800.00	134.40	934.40	-	-	-
2029 年	800.00	100.80	900.80	-	-	-
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,659.87	2,319.18	-
2031 年	800.00	33.60	833.60	-	-	-
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	6,826.90	5,955.60	-



本报告的防伪标识号为 202148165，可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询

年度	债务支付本息情况			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
本息覆盖倍数				1.28	1.11	-

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，白山市江源区民心小区一期（257户）工程收益完全可以覆盖融资成本。

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·长春

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2021年8月31日

中国  
注册会计师  
邵玉明  
220100101427

中国  
注册会计师  
王洪霞  
110102050056

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

本次预测以白山市江源区民心小区一期（257 户）工程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、近五年 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及近期相同类型商业配套设施市场价格扣除相关税费等，以承建单位提供的《白山市江源区民心小区一期（257 户）工程可行性研究报告》及《白山市江源区民心小区一期（257 户）工程融资与自求平衡方案》为依据，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制白山市江源区民心小区一期（257 户）工程土地出让收益预测表（以白山市近五年 GDP 平均增速（5.32%）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；相关法律法规无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）专项债募集资金专项用于白山市江源区民心小区一期（257 户）工程，相关收益优先偿还专项债券本息，确保专项债还本付息安全；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符，收益计划能够顺利执行；

（六）预测期内出现的年度其他资金缺口由单位统筹安排解决；

（七）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）建设单位

## 1.基本信息

单位名称：白山市江源区保障性住房管理中心

单位性质：事业单位

法定代表人：侯菊

开办资金：2 万元

住所：白山市江源区和谐大街 2471 号

宗旨和业务范围：落实廉租住房制度建设的目标管理，建立健全廉租住房档案对廉住房实行动态管理，会同民政、街道、社区对享受廉租住房家庭的经济收入、人口住房情况进行定期检查，经审核不符合低保条件的及时取消其廉租住房入住资格主，负责城镇廉租住房的日常管理工作，做好收费和维修，房屋及廉租住房的全程管理工作，负责协调建设、土地、规划等部门对廉租房建设实行统一规划、设计并负责廉租房审批工作，负责制定对廉租住房的入住、物业管理等制度。

## 2.经济情况

### （1）2020 年度基础财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，根据项目单位财务报告数据其资产总额 372,884,966.37 元（其中流动资产 9,228,204.96 元，非流动资产 363,656,761.41 元），负债总额 2,783,954.46 元（其中流动负债 2,783,954.46 元，非流动负债 0.00 元），净资产 370,101,011.91 元，2020 年度财政拨款预算收入 24,258,171.00 元，事业支出 24,258,150.98 元。

### （2）财务比率情况

根据项目单位 2018 年度-2020 年度的财务数据，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	3.31	2.81	5.05
速动比率	速动资产/流动负债	3.31	2.81	5.05
资产负债率	负债总额/资产总额	0.75%	1.07%	1.51%



从上述指标可以看出，流动比率、速动比率指标较高，流动资产主要是流动性较强的货币资金及应收款项等，可以覆盖流动负债，短期偿债能力较好；此外，项目单位的资产负债率指标较低且呈现逐年下降趋势，流动负债主要为尚未支付的往来款项，不存在需要优先偿还的负债，所以整体来看，对债权人的保障程度较好。

## （二）项目概况

### 1.项目位置及四至范围

本项目建设地点位于御砚路以东，丹枫路以西，德泰大街以南。民心小区总用地面积 36,229.09 m<sup>2</sup>，其中本项目用地面积 16,693.65 m<sup>2</sup>。

### 2.项目内容及规模

本项目原征地地点为民心小区一期（257 户）工程利用原已征用的土地，不需要再征地和拆迁。本项目现征地地点为江源区棚户区改造地块位于江源区人民医院以北，盛泰路以东，东山以西。其中征收住宅 257 户，占地面积约为 9.55 万平方米。

本项目建设主要内容为民心小区（257 户）工程，建设 3 栋住宅楼及配套基础设施，占地面积 2,672.97 m<sup>2</sup>，总建筑面积 23,704.99 m<sup>2</sup>，其中住宅面 18,819.45 m<sup>2</sup>，商业用房面积 4,885.54 m<sup>2</sup>，安置棚户区居民 257 户。

### 3.项目建设工期

项目 2016 年 9 月已开工，已下达中央预算内资金 334.00 万元，已完成投资 128.00 万元。

项目申报棚户区改造债券实施进度确定为 19 个月，即从 2020 年 6 月~2021 年 12 月。

### 4.投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

项目总投资为建设投资 5,094.73 万元，包括建设投资 4,836.43 万元（其中，建筑工程费 4,341.06 万元，工程建设其他费 401.28 万元，基本预备费 94.09 万元。）和建设期利息 258.30 万元。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为地方财政资金和申请政府专项债券。

### 5.资金平衡

白山市江源区民心小区一期(257 户)工程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.资本金情况说明

根据 2021 年 5 月 28 日白山市江源区财政局出具的《关于白山市江源区民心小区一期（257 户）工程项目纳入财政预算的通知》江源财发【2021】535 号，本项目资本金部分已纳入白山市江源区地方财政预算。

#### 7.资金管理方面

项目单位已制定《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

实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。各地对棚户区改造实行了“保底”安置，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。棚户区改造还要求加强改造建设和安置住房分配过程的公开透明，维护棚户区群众的知情权和参与权，确保分配结果群众满意。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出“坚持把保障和改善民生作为加快转变经济发展方式的根本出发点和落脚点。完善保障和改善民生的制度安排，把促进就业放在经济社会发展优先位置，加快发展各项社会事业，推进基本公共服务均等化，加大收入分配调节力度，坚定不移走共同富裕道路，使发展成果惠及全体人民。”

本项目建成后将从根本上解决目前江源区 257 户棚户区居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使工矿棚户区职工真正享受到与城市居民同等的居住条件。

本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。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。

综上所述，项目建设是必要的。



## （二）项目收益及现金流入预测

白山市江源区民心小区一期(257 户)工程承办单位为江源区国有工矿棚户区改造领导小组办公室，根据白山市江源区人民政府 2016 年 10 月 9 日发布的《白山市江源区人民政府关于将江源区城市棚户区 and 国有工矿棚户区办公室职能统一纳入区保障性住房管理中心管理的批复》江源政函【2016】101 号，经区政府研究，同意将江源区国有工矿棚户区改造领导小组办公室和国有工矿棚户区改造领导小组的办公室的职能统一纳入区保障性住房管理中心管理。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过棚改腾空的土地出让及配套商业设施销售收入实现。棚户区改造地块面积 9.55 万 m<sup>2</sup>，位于江源区人民医院以北，盛泰路以东，东山以西。本项目建设的商业用房面积 4,885.54 m<sup>2</sup>。

根据白山市江源区自然资源局出具的土地出让计划，本项目涉及的棚改地块土地 9.55 万 m<sup>2</sup>，分 2 次出让，于 2026 年和 2030 年计划分别出让 50%；商业用房计划于 2022 年和 2023 年分别出售 20%，2024 和 2025 年分别出售 30%。

### 1. 土地出让收入及收益预测

#### （1）土地出让价格预测

根据《中国土地市场网（[www.landchina.com](http://www.landchina.com)）》查询的信息，自 2016 年以来白山江源区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 宗，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：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（m <sup>2</sup> ）	成交价格（万元）	地价（元/m <sup>2</sup> ）	出让日期	用途
1	2206052019B00196	江源区	白山市江源区江源街道	8,344.00	313.63	375.88	2019 年 5 月 21 日	城镇住宅用地
2	2206052019B00188	江源区	白山市江源区江源街道	35,674.00	1,323.33	370.95	2019 年 5 月 29 日	城镇住宅用地
3	2206052018B00651	江源区	白山市江源区江源街道	5,899.00	221.11	374.82	2018 年 11 月 12 日	其他普通商品住房用地
4	2206052017B00167-1	江源区	白山市江源区江源街道	5,214.00	191.02	366.35	2017 年 8 月 18 日	其他普通商品住房用地



5	220605201 6B00375	江源 区	江源区域墙 街道	7,560.43	322.10	426.04	2016 年 11 月 17 日	其他普通商 品住房用地
-	平均值	-	-	-	-	382.81	-	-

根据查询信息，取上述五个地块的算数平均数后确定 2021 年区域内地价为 382.81 元/m<sup>2</sup>。

根据吉林省统计局（<http://tjj.jl.gov.cn>）查询的数据信息，白山市 2015 - 2020 年全市生产总值（GDP）同比增速统计表如下：

序号	年度	GDP 增速	备注
1	2015 年	7.10%	-
2	2016 年	7.60%	-
3	2017 年	4.10%	-
4	2018 年	4.00%	-
5	2019 年	3.80%	-
6	2020 年	0.10%	-

2020 年由于受到疫情影响本年白山市生产总值（GDP）下降较多，与正常年度 GDP 统计数据差异较大，遵从谨慎性原则，选取正常年度统计数据作为本项目收益测算的参考依据，固本项目参考 2015-2019 年 GDP 的平均增速，即 5.32%，本次预测按照近五年平均增速计算土地价格的增长。

预测预期各年度土地出让价格如下：

单元：元/m <sup>2</sup>					
项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 100%	382.81	403.17	424.62	447.21	471.00
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 90%	382.81	401.14	420.34	440.47	461.56
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 80%	382.81	399.10	416.09	433.79	452.26

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 100%	496.06	522.45	550.24	579.52	610.35	642.82
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 90%	483.66	506.81	531.08	556.51	583.15	611.08

地价按 GDP 近五年平均增速 5.32%的 80%	471.50	491.57	512.49	534.30	557.04	580.75
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### (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（分别以近五年平均增速（5.32%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现根据土地出让计划预测本项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目		2026 年	2030 年	合计
接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计的土地出让收入	数量（万 m <sup>2</sup> ）	4.775	4.775	9.55
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	496.06	610.35	-
	金额(万元)	2,368.69	2,914.42	5,283.11
接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计的土地出让收入	数量（万 m <sup>2</sup> ）	4.775	4.775	9.55
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	483.66	583.15	-
	金额(万元)	2,309.48	2,784.54	5,094.02
接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 80%预计的土地出让收入	数量（万 m <sup>2</sup> ）	4.775	4.775	9.55
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	471.50	557.04	-
	金额(万元)	2,251.41	2,659.87	4,911.28

### (3) 土地出让收益预测

自融资开始日起按预期出让计划进行土地挂牌交易，且拟出让土地于当年内出让完毕：

按 GDP 近五年平均增速 5.32%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	2026 年出让土地	2030 年出让土地	合计
一	土地出让面积	-	万 m <sup>2</sup>	4.775	4.775	9.55
二	出让土地回款	-	万元	2,368.69	2,914.42	5,283.11
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	2,368.69	2,914.42	5,283.11
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	710.61	874.33	1,584.94
3	计提各项资金	-	万元	305.73	371.21	676.94



3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	71.06	87.43	158.49
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	71.06	87.43	158.49
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	71.06	87.43	158.49
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	71.06	87.43	158.49
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	2,062.96	2,543.21	4,606.17

按 GDP 近五年平均增速 5.32% 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	2026 年出 让土地	2030 年出 让土地	合计
一	土地出让面积	-	万 m <sup>2</sup>	4.775	4.775	9.55
二	出让土地回款	-	万元	2,309.48	2,784.54	5,094.02
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	2,309.48	2,784.54	5,094.02
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	692.84	835.36	1,528.20
3	计提各项资金	-	万元	298.61	355.65	654.26
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	2,010.87	2,428.89	4,439.76

按 GDP 近五年平均增速 5.32% 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	2026 年出 让土地	2030 年出 让土地	合计
一	土地出让面积	-	万 m <sup>2</sup>	4.775	4.775	9.55



二	出让土地回款	-	万元	2,251.41	2,659.87	4,911.28
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	2,251.41	2,659.87	4,911.28
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	675.42	797.96	1,473.38
3	计提各项资金	-	万元	291.65	340.69	632.34
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9 元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6 元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	1,959.76	2,319.18	4,278.94

据上述测算,在接近五年 GDP 平均增速 5.32%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 5,283.11 万元,用于资金平衡土地相关收益为 4,606.17 万元;

同理计算,在接近五年 GDP 平均增速 5.32%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 5,094.02 万元,用于资金平衡土地相关收益为 4,439.76 万元;

在接近五年 GDP 平均增速 5.32%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 4,911.28 万元,用于资金平衡土地相关收益为 4,278.94 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

经了解近期白山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。其中商业建筑销售价格为 3,500.00 元/m<sup>2</sup> (含税)。接近五年 GDP 平均增速 (5.32%) 计算配套商业设施价格的增长。

通过 58 同城网查询,商业建筑销售价格参考案例信息如下:

序号	城市	位置	类别	价格 (元/m <sup>2</sup> )	面积 (m <sup>2</sup> )
1	白山市	江源区怡佳小区	临街门市	4,500.00	157.00
2	白山市	江源区明珠小区	临街门市	5,000.00	160.00

3	白山市	江源区绿色家园	临街门市	2,553.00	188.00
4	白山市	江源区便民路与民强街路口	临街门市	3,178.81	151.00
5	白山市	江源区滨江花园	临街门市	4,473.68	190.00

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	商业建筑	商业建筑
计量单位	元/m²	元/m²	元/m²
2021 年价格	3,500.00	3,500.00	3,500.00
2022 年价格	3,686.20	3,667.58	3,648.96
2023 年价格	3,882.31	3,843.18	3,804.26
2024 年价格	4,088.84	4,027.20	3,966.17
2025 年价格	4,306.37	4,220.02	4,134.97

### (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（分别以近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%、90% 和 80% 为价格增长率）及预期销售进度情况。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	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计的商业建筑收入			接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计的商业建筑收入			接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计的商业建筑收入		
	数量 (m²)	单价 (元 /m²)	金额 (万元)	数量 (m²)	单价 (元 /m²)	金额 (万元)	数量 (m²)	单价 (元 /m²)	金额 (万元)
2022 年	977.11	3,686.20	360.18	977.11	3,667.58	358.36	977.11	3,648.96	356.54
2023 年	977.11	3,882.31	379.34	977.11	3,843.18	375.52	977.11	3,804.26	371.72
2024 年	1465.66	4,088.84	599.28	1465.66	4,027.20	590.25	1465.66	3,966.17	581.31
2025 年	1465.66	4,306.37	631.17	1465.66	4,220.02	618.51	1465.66	4,134.97	606.05
合计	4,885.54	-	1,969.97	4,885.54	-	1,942.64	4,885.54	-	1,915.62

### (3) 配套商业设施销售净收益预测

本项目涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税和企业所得税，征收方式及税率，依据现行税法执行。增值税税率按不含税售价的 9%



计征；城市维护建设税按增值稅的 7%计征；教育費附加按增值稅的 3%计征；地方教育費附加按增值稅的 2%计征；印花稅按不含稅售價的 0.05%计征；企業所得稅按應納稅所得額的 25%计征。

按預期實現的收入減去應繳納的增值稅及附加、印花稅、所得稅等相關稅費後，配套商業設施銷售淨收益情況如下：

金額單位：人民幣萬元

序 號	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计	
	稅 種	金 額	稅 種	金 額	稅 種	金 額
2022 年	增值稅	29.74	增值稅	29.59	增值稅	29.44
	附加稅	3.57	附加稅	3.55	附加稅	3.53
	印花稅	0.17	印花稅	0.16	印花稅	0.16
	所得稅	11.46	所得稅	11.40	所得稅	11.34
	小 計	44.94	小 計	44.70	小 計	44.47
2023 年	增值稅	31.32	增值稅	31.01	增值稅	30.69
	附加稅	3.76	附加稅	3.72	附加稅	3.68
	印花稅	0.17	印花稅	0.17	印花稅	0.17
	所得稅	12.07	所得稅	11.95	所得稅	11.83
	小 計	47.32	小 計	46.85	小 計	46.37
2024 年	增值稅	49.48	增值稅	48.74	增值稅	48
	附加稅	5.94	附加稅	5.85	附加稅	5.76
	印花稅	0.27	印花稅	0.27	印花稅	0.27
	所得稅	19.06	所得稅	18.78	所得稅	18.49
	小 計	74.75	小 計	73.64	小 計	72.52
2025 年	增值稅	52.11	增值稅	51.07	增值稅	50.04
	附加稅	6.25	附加稅	6.13	附加稅	6.00
	印花稅	0.29	印花稅	0.28	印花稅	0.28
	所得稅	20.08	所得稅	19.68	所得稅	19.28
	小 計	78.73	-	77.16	-	75.60
合 計		245.74	-	242.35	-	238.96

接近五年 GDP 平均增速 5.32% 预计，配套商業設施銷售淨收益情況

金額單位：人民幣萬元



序号	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计的商业建筑收益			接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90%预计的商业建筑收益			接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80%预计的商业建筑收益		
	收入	税费	收益	收入	税费	收益	收入	税费	收益
2022 年	360.18	44.94	315.24	358.36	44.70	313.66	356.54	44.47	312.07
2023 年	379.34	47.32	332.02	375.52	46.85	328.67	371.72	46.37	325.35
2024 年	599.28	74.75	524.53	590.25	73.64	516.61	581.31	72.52	508.79
2025 年	631.17	78.73	552.44	618.51	77.16	541.35	606.05	75.60	530.45
合计	1,969.97	245.74	1,724.23	1,942.64	242.35	1,700.29	1,915.62	238.96	1,676.66

根据上述测算，在接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的土地配套商业设施相关收入为 1,969.97 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 1,724.23 万元；

同理计算，在接近五年 GDP 平均增速 5.32%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 1,942.64 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 1,700.29 万元；

在接近五年 GDP 平均增速 5.32%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 1,915.62 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 1,676.66 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	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%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
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	360.18	-	358.36	-	356.54
2023 年	-	379.34	-	375.52	-	371.72
2024 年	-	599.28	-	590.25	-	581.31
2025 年	-	631.17	-	618.51	-	606.05
2026 年	2,368.69	-	2,309.48	-	2,251.41	-

项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%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
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-	-	-
2030 年	2,914.42	-	2,784.54	-	2,659.87	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
小计	5,283.11	1,969.97	5,094.02	1,942.64	4,911.28	1,915.62
合计	7,253.08		7,036.66		6,826.90	

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%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
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	315.24	-	313.66	-	312.07
2023 年	-	332.02	-	328.67	-	325.35
2024 年	-	524.53	-	516.61	-	508.79
2025 年	-	552.44	-	541.35	-	530.45
2026 年	2,062.96	-	2,010.87	-	1,959.76	-
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-	-	-
2030 年	2,543.21	-	2,428.89	-	2,319.18	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
小计	4,606.17	1,724.23	4,439.76	1,700.29	4,278.94	1,676.66
合计	6,330.40		6,140.05		5,955.60	

### （三）还本付息的测算

白山市江源区民心小区一期(257 户)工程专项债券项目的计划总融资金额 4,000.00 万元。本期拟融资金额 4,000.00 万元，专项债券利率暂按 4.20%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，采用提前还本方式，债券存续期后 5 年每年年末等额偿还本金。

本期拟融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	-	4,000.00	-	4.20%	-	-
2022 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2023 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2025 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00	-	-	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00	-	800.00	4.20%	168.00	968.00
2028 年	3,200.00	-	800.00	4.20%	134.40	934.40
2029 年	2,400.00	-	800.00	4.20%	100.80	900.80
2030 年	1,600.00	-	800.00	4.20%	67.20	867.20
2031 年	800.00	-	800.00	4.20%	33.60	833.60
合计	-	4,000.00	4,000.00	-	1,344.00	5,344.00

（四）现金流量情况

根据上述测算数据，本项目现金流量情况如下：

货币单位：人民币万元



序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	12,089.51	4,836.43	360.18	379.34	599.28	631.17	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1	业务活动现金收入	7,253.08	-	360.18	379.34	599.28	631.17	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1.1	土地出让收入	5,283.11	-	-	-	-	-	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1.2	商业建筑出售收入	1,969.97	-	360.18	379.34	599.28	631.17	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	836.43	836.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	11,103.11	4,836.43	212.94	215.32	242.75	246.73	473.73	968.00	934.40	900.80	1,238.41	833.60
1	业务活动现金流出	922.68	-	44.94	47.32	74.75	78.73	305.73	-	-	-	371.21	-
1.1	土地出让各项基金	676.94	-	-	-	-	-	305.73	-	-	-	371.21	-
1.2	商业建筑出售各项税金	245.74	-	44.94	47.32	74.75	78.73	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	4,836.43	4,836.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	5,344.00	-	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	968.00	934.40	900.80	867.20	833.60
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	4,000.00	-	-	-	-	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.3	支付债券利息	1,344.00	-	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	134.40	100.80	67.20	33.60

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	期初现金	-	-	-	147.24	311.26	667.79	1,052.23	2,947.19	1,979.19	1,044.79	143.99	1,820.00
2	期内变动	986.40	-	147.24	164.02	356.53	384.44	1,894.96	-968.00	-934.40	-900.80	1,676.01	-833.60
3	期末现金	986.40	-	147.24	311.26	667.79	1,052.23	2,947.19	1,979.19	1,044.79	143.99	1,820.00	986.40

## 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，本次评价的白山市江源区民心小区一期(257 户)工程，在土地挂牌出让价格分别以近五年 GDP 平均增速 5.32%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；



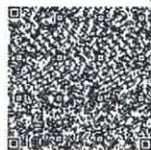
7.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

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。

[illegible]

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



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.cgs.gov.cn](http://www.cgs.gov.cn)）进行年报，自即时信息产生之日起20个工作日内报属地总局备案。



批准执业日期: 2009年05月03日

证书序号: 5000378

## 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	郎玉明
Sex	男
Date of birth	1974-09-11
Working unit	吉林仁和会计师事务所有限公司
Identity card No.	220421197409111918



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

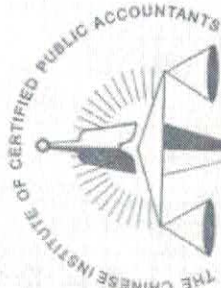
本证书有效期限为一年，自颁发之日起计算。  
This certificate is valid for one year after the issuance.  
**吉林省注册会计师协会**  
**2021年度任职资格检查合格**

**吉林省注册会计师协会**  
**2020年度任职资格检查合格**

**吉林省注册会计师协会**  
**2011年度任职资格检查合格**

证书编号: 220100101427  
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: 二〇〇三 年 十 月 二十 日  
Date of Issuance





姓名 Full name 王洪霞  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1976-06-10  
工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 吉林分所  
身份证号码 Identity card No. 220181197606107723



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: 110102050056  
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 06 月 2 日  
Date of Issuance

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  
吉林省注册会计师协会  
2021年度任职资格检查合格