

2021 年吉林省专项债券

延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2021）第 02206 号

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-26

本报告的防伪标识号为 202148156, 可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

2021 年吉林省专项债券
延吉市 T2-25 (2) 地块棚户区改造项目
财务专项评价报告



中兴财光华 (吉) 审专字 (2021) 第 02206 号

我们接受委托, 对延吉市 T2-25 (2) 地块棚户区改造项目专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核, 我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且, 我们认为, 该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的, 并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

经专项审核, 我们认为, 在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的延吉市棚户区改造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

吉林省延吉市 T2-25 (2) 地块棚户区改造项目计划总融资金额 0.83 亿元, 本期拟融资金额 0.83 亿元, 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, 债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。融资应还本付息情况如下:

2. 销售产生的现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。

土地出让收入以经查询 2018 年以来延吉市类似地段或区域相关土地出让信息, 以上述成交地块价格作为参考依据。延吉市 2017 - 2019 年全市生产总值

本报告的防伪标识号为 202148156，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 4.5%、3.5% 和 1.6%，近三年 GDP 平均增速为 3.20%，本次预测按照近三年平均增速值计算土地价格的增值，即增速 3.20%。

(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值情况，分别以延吉市预期 GDP 增速 3.20% 的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增值，以融资开始日起按出让计划进行土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的相关土地收益。土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收入及收益情况如下：

可用于资金平衡的土地相关收入和相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 3.20% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 3.20% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 3.20% 的 80% 预计
1	土地出让收入	15,224.18	15,009.97	14,798.65
2	土地出让收益	13,328.07	13,139.58	12,953.58

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，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：按自融资开始日起的出让计划进行土地挂牌交易，且全部于计划年度内出让完毕。

以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数：按延吉市预期 GDP 增速 3.20% 的 100% 比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按延吉市预期 GDP 增速 3.20% 的 90% 比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按延吉市预期 GDP 增速 3.20% 的 80% 比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.32；

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收益计算本息覆盖倍数：

本报告的防伪标识号为 202148156，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

按延吉市预期 GDP 增速 3.20%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.19；按延吉市预期 GDP 增速 3.20%%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.17；按延吉市预期 GDP 增速 3.20%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15；

按延吉市预期 GDP 增速 3.20%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	土地相关收入	土地相关收益	
2021 年	-	174.30	174.30			
2022 年	-	348.60	348.60	1,062.92	930.10	
2023 年	-	348.60	348.60			
2024 年	-	348.60	348.60	5,326.73	4,663.24	
2025 年	-	348.60	348.60			
2026 年	-	348.60	348.60	4,673.36	4,090.08	
2027 年	1,660.00	348.60	2,008.60			
2028 年	1,660.00	278.88	1,938.88	4,161.17	3,644.65	
2029 年	1,660.00	209.16	1,869.16			
2030 年	1,660.00	139.44	1,799.44			
2031 年	1,660.00	34.86	1,694.86			
合计	8,300.00	2,928.24	11,228.24	15,224.18	13,328.07	
本息覆盖倍数				1.36	1.19	

按延吉市预期 GDP 增速 3.20%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	土地相关收入	土地相关收益	
2021 年	-	174.30	174.30			
2022 年	-	348.60	348.60	1,059.62	927.20	
2023 年	-	348.60	348.60			
2024 年	-	348.60	348.60	5,277.32	4,619.75	
2025 年	-	348.60	348.60			
2026 年	-	348.60	348.60	4,601.34	4,026.70	
2027 年	1,660.00	348.60	2,008.60			
2028 年	1,660.00	278.88	1,938.88	4,071.69	3,565.93	
2029 年	1,660.00	209.16	1,869.16			
2030 年	1,660.00	139.44	1,799.44			
2031 年	1,660.00	34.86	1,694.86			
合计	8,300.00	2,928.24	11,228.24	15,009.97	13,139.58	
本息覆盖倍数				1.34	1.17	

按延吉市预期 GDP 增速 3.20%的 80%比例计算土地价格增速情况下：

金额单位：人民币万元

本报告的防伪标识号为 202148156，可登录 WWW.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益	
2021 年	-	174.30	174.30			
2022 年	-	348.60	348.60	1,056.32	924.30	
2023 年	-	348.60	348.60			
2024 年	-	348.60	348.60	5,228.24	4,576.55	
2025 年	-	348.60	348.60			
2026 年	-	348.60	348.60	4,530.23	3,964.11	
2027 年	1,660.00	348.60	2,008.60			
2028 年	1,660.00	278.88	1,938.88	3,983.86	3,488.62	
2029 年	1,660.00	209.16	1,869.16			
2030 年	1,660.00	139.44	1,799.44			
2031 年	1,660.00	34.86	1,694.86			
合计	8,300.00	2,928.24	11,228.24	14,798.65	12,953.58	
本息覆盖倍数				1.32	1.15	

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 23 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

本次预测以延吉市 T2-25（2）地块棚户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、预期 GDP 的增速、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，编制延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目土地出让收益预测表（延吉市预期 GDP（3.20%）增速的 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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（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）发债单位

1、基本信息

单位名称：延吉市住房保障中心

统一社会信用代码：12222401MB1C03810Q

单位性质：事业单位

住所：延吉市人民路 2239 号

2、财务数据

2020 年单位各项收入 55,788,426.49 元，各项支出 67,514,148.32 元，年度超支 11,725,721.83 元。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

延吉市南山路南侧。

2. 项目内容及规模

1. 新建回迁安置小区规模

项目新建回迁安置小区为 T2-25（2）地块，总占地面积 20225 m²，规划总建筑面积 43700 m²，其中住宅建筑面积 43700 m²，安置 526 户。回迁楼户型以中、小户型为主，要求功能齐全、设施完善。

2. 棚户区改造配套基础设施项目

本项目新建安置小区为 T2-25（2）地块，相应基础设施配套工程内容主要含有道路工程、给水管线工程、排水管线工程、供热管线工程、绿化工程等。

3. 项目建设工期

项目计划建设期预计为 2019 年 3 月至 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 12686.95 万元，全部为建设投资。

（2）资金筹措方式

项目总投资拟采取建设单位自筹和发行政府债券两种方式解决。

5. 资金平衡

吉林省延吉市棚户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. 资金管理

单位建立了内部管理制度，加强资金使用的监督与管理，保证专项债券资金使用的安全有效。

7. 资本金情况

延吉市财政局，出具“延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目资本金落实情况说明”，按照项目建设计划，2021 年财政预算安排资金 359.70 万元，已全部纳入 2021 年度延吉市财政调整预算安排。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

由于棚户区居民均属生活水平较低甚至是比较困难的弱势群体，无法依靠自身能力改变现状，但是对其改变居住条件和环境的愿望却比较迫切。同时，棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。本项目的实施，可以为棚户区居民提供安全的生活环境，充分考虑与周边环境的关系，实现项目从平面到空间与周边环境的完美融合，对改善城市形象，节约利用土地，完善城市景观轴线的节点布局、提升城市品位、推进城镇化健康发展、实现居者有其屋、树立延吉市新形象是客观必要的。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，推进城市健康发展。因此，由政府牵头对及棚户区进行改造能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提升居住水准。

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。

（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 2018 年以来延吉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县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:

住宅用地参考信息

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012020B26200	园艺组团 A7-01-1 地块	延吉市延西街, 公园路北侧、中环路四期东侧	57733.01	13251.9759	2295.389743	2020 年 8 月 20 日	城镇住宅用地
2	2224012020B14129	新民区 B-1-1-1 地块	小营镇民主村, 公园路南侧、民昌街东侧	59063.94	8390.6708	1420.608039	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用地
3	2224012020B14152	新民区 B-1-1-2 地块	小营镇民主村, 公园路南侧、民昌街东侧	55692.8	7907.2368	1419.795162	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用地
4	2224012020B10328	棚户区 B24 地块一	北山街, 军民路南侧、迎春街东侧	28620.84	5010.5233	1750.655571	2020 年 4 月 30 日	城镇住宅用地
5	2224012020B06482	小营镇仁坪村棚户区改造(B1)	小营镇仁坪村, 天池路南侧、新民北街西侧	32117.72	6475.9434	2016.314794	2020 年 4 月 21 日	城镇住宅用地
6	2224012020B00176	DKF1-5-1 地块一	延吉市朝阳街, 人民路南侧、清新北街东侧	49463.99	4394.0511	888.333331	2020 年 3 月 16 日	城镇住宅用地
7	2224012019B00696	水韵蓝天	小营镇民主村, 新民北街西侧、梨花路南侧	29200.54	5094.2153	1744.562018	2019 年 7 月 15 日	城镇住宅用地

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积（㎡）	成交价格（万元）	成交单价（元/㎡）	出让日期	用途
8	2224012019B00588	大西洋公馆（一）	延西街，公园路南侧、卧龙街东侧	50650.98	11378.6871	2246.489031	2019年7月8日	城镇住宅用地
9	2224012019B00189	YY1-2	延吉市公园街，中环路南侧	54566.86	7198.7682	1,319.26	2019年2月21日	城镇住宅用地
10	2224012018B02771	朝阳川新区 A-56	朝阳川镇光石村、东海路南侧、牡丹东街西侧	27558.98	2676.3256	971.13	2018.11.19	其他普通商品住房
11	2224012018B02621	上海城（七）	小营镇民主村，公园路南侧、新民北街西侧	11698.46	1474.6547	1,260.55	2018.10.15	其他普通商品住房
12	2224012018B02563	瑞城小区	延西街、金达莱北街东侧、梨花路北侧	39214.51	11235.9951	2,865.26	2018.9.25	其他普通商品住房
13	2224012018B02529	棚户区 G13 地块（二）	延西街、公园路南侧、新民北街东侧	26504.72	5375.4118	2,028.10	2018.9.14	其他普通商品住房
14	2224012018B02055	棚户区 F10 地块	依兰镇	34105.97	3714.6864	1,089.16	2018.6.29	其他普通商品住房
15	2224012018B00412	御园小区三期（四）	延北路北侧，烟集街西侧	65423.68	5526.888	844.78	2018.6.12	其他普通商品住房

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m²)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/m²)	出让日期	用途
16	2224012018B00199-1	公园组团 E4 地块 (一)	公园街, 烟集街西侧	60744.19	6974.8887	1,148.24	2018.3.9	其他普通商品住房
17	2224012018B000019	棚户区 G17 地块 (二)	朝阳街东侧, 友谊路南侧	27976.4	3238.3785	1,157.54	2018.1.12	其他普通商品住房

其他商服用地参考信息

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m²)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/m²)	出让日期	用途
1	12224012018B02887	梦都美一号办公楼	延吉市依兰镇春兴村	2891.07	146.9664	508.35	2018 年 12 月 14 日	其他商服用地
2	2224012018B02865	汽车销售店	吉市朝阳川镇, 延朝路南侧、川盛街东侧	4258.54	486.4253	1,142.23	2018 年 12 月 10 日	其他商服用地
3	32224012018B02842	商业用房 (一)	延吉市开发区, 光进街东侧	2400.47	482.8345	2,011.42	2018 年 11 月 29 日	其他商服用地
4	42224012018B02801	朝阳川新区 A-19	延吉市朝阳川镇光石村, 公园路南侧、玫瑰东街西侧	26856.73	3828.6176	1,425.57	2018 年 11 月 20 日	其他商服用地
5	52224012018B02576	鑫泉小区地下停车场	延吉市延西街, 梨花路北侧、文化西街西侧	2459.95	29.8654	121.41	2018 年 10 月 9 日	其他商服用地
6	62224012018B02122	御园小区三期 (六)	延吉市延北路北侧, 烟集街西侧	2718.58	332.8542	1,224.37	2018 年 7 月 6 日	其他商服用地

72224012018B00228	菊花苑小区二期	延吉市新兴街，菊花路南侧	14296.58	1181.4516	826.39	2018 年 3 月 16 日	其他商服用地
-------------------	---------	--------------	----------	-----------	--------	-----------------	--------

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 2021 年区域内用地地价。
具体详见下表：

住宅用地地价确定情况

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积 (㎡)	成交价格（万 元）	成交单价（元/ ㎡）	修正系数	修正后单价（元/ ㎡）	出让日期	用途
1	2224012020B26200	园艺组团 A7-01-1 地块	延吉市延西街，公园路北侧、 中环路四期东侧	57,733.01	13,251.98	2,295.39	0.05	114.77	2020 年 8 月 20 日	城镇住宅用 地
2	2224012020B14129	新民区 B-1-1-1 地块	小营镇民主村，公园路南侧、 民昌街东侧	59,063.94	8,390.67	1,420.61	0.12	170.47	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用 地
3	2224012020B14152	新民区 B-1-1-2 地块	小营镇民主村，公园路南侧、 民昌街东侧	55,692.80	7,907.24	1,419.80	0.12	170.38	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用 地
4	2224012020B10328	棚户区 B24 地块一	北山街，军民路南侧、迎春街 东侧	28,620.84	5,010.52	1,750.66	0.15	262.60	2020 年 4 月 30 日	城镇住宅用 地

5	2224012020B06482	小营镇仁坪村棚户区改造 (B1)	小营镇仁坪村, 天池路南侧、 新民北街西侧	32,117.72	6,475.94	2,016.31	0.05	100.82	2020年4月21日	城镇住宅用地
6	2224012020B00176	DKF1-5-1 地块一	延吉市朝阳街, 人民路南侧、 清新北街东侧	49,463.99	4,394.05	888.33	0.05	44.42	2020年3月16日	城镇住宅用地
7	2224012019B00696	水韵蓝天	小营镇民主村, 新民北街西侧、 梨花路南侧	29,200.54	5,094.22	1,744.56	0.15	261.68	2019年7月15日	城镇住宅用地
8	2224012019B00588	大西洋公馆(一)	延西街, 公园路南侧、卧龙街 东侧	50,650.98	11,378.69	2,246.49	0.1	224.65	2019年7月8日	城镇住宅用地
9	2224012019B00189	YY1-2	延吉市公园街, 中环路南侧	54,566.86	7,198.77	1,319.26	0.03	39.58	2019年2月21日	城镇住宅用地
10	2224012018B02771	朝阳川新区 A-56	朝阳川镇光石村、东海路南侧、 牡丹东街西侧	27,558.98	2,676.33	971.13	0.02	19.42	2018.11.19	其他普通商品房
11	2224012018B02621	上海城(七)	小营镇民主村, 公园路南侧、 新民北街西侧	11,698.46	1,474.65	1,260.55	0.02	25.21	2018.10.15	其他普通商品房
12	2224012018B02563	瑞城小区	延西街、金达莱北街东侧、梨 花路北侧	39,214.51	11,236.00	2,865.26	0.02	57.31	2018.9.25	其他普通商品房
13	2224012018B02529	棚户区 G13 地块(二)	延西街、公园路南侧、新民北 街东侧	26,504.72	5,375.41	2,028.10	0.02	40.56	2018.9.14	其他普通商品房

142224012018B02055	棚户区 F10 地块	依兰镇	34,105.97	3,714.69	1,089.16	0.03	32.67	2018.6.29	其他普通商 品住房
152224012018B00412	御园小区三期（四）	延北路北侧，烟集街西侧	65,423.68	5,526.89	844.78	0.02	16.90	2018.6.12	其他普通商 品住房
16 2224012018B00199 - 1	公园组团 E4 地块（一）	公园街，烟集街西侧	60,744.19	6,974.89	1,148.24	0.03	34.45	2018.3.9	其他普通商 品住房
172224012018B000019	棚户区 G17 地块（二）	朝阳街东侧，友谊路南侧	27,976.40	3,238.38	1,157.54	0.02	23.15	2018.1.12	其他普通商 品住房
小计			710,337.59	109,319.30	26,466.17	1.00	1,639.04		

其他商服用地地价确定情况

序 号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积 （m ² ）	成交价格（万 元）	成交单价（元/ m ² ）	修正系 数	修正后单价（元/ m ² ）	出让日期	用途
12224012018B02887	梦都美一号办 公楼	延吉市依兰镇春兴村		2,891.07	146.97	508.35	0.025	12,712	2018 年 12 月 14 日	其他商服用地
22224012018B02865	汽车销售店	吉市朝阳川镇，延朝路南侧、川盛街 东侧		4,258.54	486.43	1,142.23	0.35	399.78	2018 年 12 月 10 日	其他商服用地

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	修正系数	修正后单价(元/m ²)	出让日期	用途
32224012018B02842	商业用房(一)	延吉市开发区,光进街东侧		2,400.47	482.83	2,011.42	0.05	100.57	2018年11月29日	其他商服用地
42224012018B02801	朝阳川新区A-19	延吉市朝阳川镇光石村,公园路南侧、玫瑰东街西侧		26,856.73	3,828.62	1,425.57	0.25	356.39	2018年11月20日	其他商服用地
52224012018B02576	鑫泉小区地下停车场	延吉市延西街,梨花路北侧、文化西街西侧		2,459.95	29.87	121.41	0.025	3.04	2018年10月9日	其他商服用地
62224012018B02122	御园小区三期(六)	延吉市延北路北侧,烟集街西侧		2,718.58	332.85	1,224.37	0.25	306.09	2018年7月6日	其他商服用地
72224012018B00228	菊花苑小区二期	延吉市新兴街,菊花路南侧		14,296.58	1,181.45	826.39	0.05	41.32	2018年3月16日	其他商服用地
							1.000	1,219.90		

延吉市 2017 - 2019 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 4.5%、3.5%和 1.6%，近三年 GDP 平均增速为 3.20%，本次预测按照近三年平均增速值计算土地价格的增长，即增速 3.20%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

地块类型	增速比	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
住宅	增速 100%	1,639.04	1,691.49	1,745.62	1,801.48	1,859.12	1,918.62	1,980.01	2,043.37	2,108.76	2,176.24	2,245.88
商服	增速 100%	1,219.90	1,258.94	1,299.22	1,340.80	1,383.70	1,427.98	1,473.68	1,520.84	1,569.50	1,619.73	1,671.56
住宅	增速 90%	1,639.04	1,686.24	1,734.81	1,784.77	1,836.17	1,889.05	1,943.46	1,999.43	2,057.01	2,116.26	2,177.20
商服	增速 90%	1,219.90	1,255.03	1,291.18	1,328.36	1,366.62	1,405.98	1,446.47	1,488.13	1,530.99	1,575.08	1,620.44
住宅	增速 80%	1,639.04	1,681.00	1,724.03	1,768.17	1,813.43	1,859.86	1,907.47	1,956.30	2,006.38	2,057.75	2,110.42
商服	增速 80%	1,219.90	1,251.13	1,283.16	1,316.01	1,349.70	1,384.25	1,419.69	1,456.03	1,493.30	1,531.53	1,570.74

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（分别以延吉市预期 GDP 增速（3.20%）的 100%、90%和 80%做为土地价格增长）。现按土地出让方七十里预测预期债券存续项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

土地出让计划

序号	项目	住宅用地出让面积（万 m ² ）	商服用地出让面积（万 m ² ）
1	2022 年	0.5946	0.0454
2	2024 年	2.744	0.286
3	2026 年	2.1325	0.4075
4	2028 年	1.9387	0.1313
	合计	7.4098	0.8702

土地出让收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 3.20% 的 100%预计	按预期 GDP 增速 3.20% 的 90%预计	按预期 GDP 增速 3.20% 的 80%预计
1	土地出让收入	15,224.18	15,009.97	14,798.65
	合计	15,224.18	15,009.97	14,798.65

③土地出让收益预测

按融资存续期按计划出让土地，自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

按预期 GDP 增速 3.20%的 100%预计

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
一	土地出让面积		万 m ²	2.744	0.5946	1.9387	2.54	7.817
二	出让土地回款		万元	5,326.73	1,062.92	4,161.17	4,673.36	15,224.18
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	5,326.73	1,062.92	4,161.17	4,673.36	15,224.18
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1,598.02	318.88	1,248.35	1,402.01	4,567.25
3	计提各项资金		万元	663.49	132.82	516.52	583.28	1,896.11
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	4.86	1.05	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	159.80	31.89	124.84	140.20	456.73
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	19.43	4.21	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	159.80	31.89	124.84	140.20	456.73
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	159.80	31.89	124.84	140.20	456.73
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	159.80	31.89	124.84	140.20	456.73

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	4,663.24	930.10	3,644.65	4,090.08	13,328.07

按预期 GDP 增速 3.20%的 90%预计

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
一	土地出让面积		万 m ²	2.744	0.5946	1.9387	2.54	7.817
二	出让土地回款		万元	5,277.32	1,059.62	4,071.69	4,601.34	15,009.97
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	5,277.32	1,059.62	4,071.69	4,601.34	15,009.97
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1,583.20	317.89	1,221.51	1,380.40	4,502.99
3	计提各项资金		万元	657.57	132.42	505.76	574.64	1,870.39
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	4.86	1.05	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	158.32	31.79	122.15	138.04	450.30
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	19.43	4.21	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	158.32	31.79	122.15	138.04	450.30

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	158.32	31.79	122.15	138.04	450.30
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	158.32	31.79	122.15	138.04	450.30
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	4,619.75	927.20	3,565.93	4,026.70	13,139.58

按预期 GDP 增速 3.20%的 80%预计

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
一	土地出让面积		万 m²	2.744	0.5946	1.9387	2.54	7.817
二	出让土地回款		万元	5,228.24	1,056.32	3,983.86	4,530.23	14,798.65
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	5,228.24	1,056.32	3,983.86	4,530.23	14,798.65
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1,568.47	316.90	1,195.16	1,359.07	4,439.60
3	计提各项资金		万元	651.69	132.02	495.24	566.12	1,845.07
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	4.86	1.05	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	156.85	31.69	119.52	135.91	443.97

序号	项目	计提方式	单位	地块一	地块二	地块三	地块四	合计
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	19.43	4.21	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	156.85	31.69	119.52	135.91	443.97
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	156.85	31.69	119.52	135.91	443.97
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	156.85	31.69	119.52	135.91	443.97
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	万元	4,576.55	924.30	3,488.62	3,964.11	12,953.58

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 3.20%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 15,224.18 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 13,328.07 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 3.20%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 15,009.97 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 13,139.58 万元。

在按预期 GDP 增速 3.20%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 14,798.65 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 12,953.58 万元。

（三）还本付息的测算

吉林省延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目计划总融资金额 0.83 亿元，本期拟融资金额 0.83 亿元，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，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。融资应还本付息情况如下：

债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 额	本期增加本 金	本期偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2021 年		8,300.00		8,300.00	4.20%	174.30	174.30
2022 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
2023 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
2024 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
2025 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
2026 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
2027 年	8,300.00		1,660.00	8,300.00	4.20%	348.60	2,008.60
2028 年	6,640.00		1,660.00	8,300.00	4.20%	278.88	1,938.88
2029 年	4,980.00		1,660.00	8,300.00	4.20%	209.16	1,869.16
2030 年	3,320.00		1,660.00	8,300.00	4.20%	139.44	1,799.44
2031 年	1,660.00		1,660.00		4.20%	34.86	1,694.86
合计		8,300.00	8,300.00			2,928.24	11,228.24

备注：除最后一期外，假定各期还款均在期末，最后一期还款在期中。

(四) 现金流量情况

1、根据上述测算，在按预期 GDP 增速 3.20%的 100%计算土地价格增长率时，

序号	项目	合计	2020 年	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	28,085.43	4,201.55	8,659.70	1,062.92	-	5,326.73	-	4,673.36	-	4,161.17	-	-	-
1	业务活动现金收入	15,224.18		-	1,062.92	-	5,326.73	-	4,673.36	-	4,161.17	-	-	-
1.1	土地出让收入	15,224.18			1,062.92		5,326.73		4,673.36		4,161.17			
2	融资活动现金流入	8,300.00		8,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	8,300.00		8,300.00										
3	资本金投入	4,561.25	4,201.55	359.70										
二	项目现金流出	21,609.75		8,659.70	481.42	348.60	1,012.09	348.60	931.88	2,008.60	2,455.40	1,869.16	1,799.44	1,694.86
1	业务活动现金流出	1,896.11		-	132.82	-	663.49	-	583.28	-	516.52	-	-	-
1.1	土地出让缴交的各项资金	1,896.11			132.82		663.49		583.28		516.52			
1.2	流动资金	-												
2	建设投资支出	12,686.95	4,201.55	8,485.40										

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3	融资活动现金流出	11,228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2,008.60	1,938.88	1,869.16	1,799.44	1,694.86
3.1	债券发行费用	-												
3.2	偿还债券本金	8,300.00								1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00
3.3	支付债券利息	2,928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	-												
1	期初现金				-	581.50	232.90	4,547.54	4,198.94	7,940.42	5,931.82	7,637.59	5,768.43	3,968.99
2	期内变动	2,274.13		-	581.50	-348.60	4,314.64	-348.60	3,741.48	-2,008.60	1,705.77	-1,869.16	-1,799.44	-1,694.86
3	期末现金	2,274.13		-	581.50	232.90	4,547.54	4,198.94	7,940.42	5,931.82	7,637.59	5,768.43	3,968.99	2,274.13

备注：期末现金余额 2,274.13 万元，与项目收益 13,328.07 万元减去融资本息 11,228.24 万元的差额 2,099.83 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

2、在按预期 GDP 增速 3.20%的 90%计算土地价格增长率时，

序号	项目	合计	2020 年	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	27,871.22	4,201.55	8,659.70	1,059.62	-	5,277.32	-	4,601.34	-	4,071.69	-	-	-

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	业务活动现金收入	15,009.97			-	1,059.62	-	5,277.32	-	4,601.34	-	4,071.69	-	-
1.1	土地出让收入	15,009.97				1,059.62		5,277.32		4,601.34		4,071.69		
2	融资活动现金流入	8,300.00		8,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	8,300.00		8,300.00										
3	资本金投入	4,561.25	4,201.55	359.70										
二	项目现金流出	25,785.58	4,201.55	8,659.70	481.02	348.60	1,006.17	348.60	923.24	2,008.60	2,444.64	1,869.16	1,799.44	1,694.86
1	业务活动现金流出	1,870.39			-	132.42	-	657.57	-	574.64	-	505.76	-	-
1.1	土地出让缴交的各项资金	1,870.39			132.42			657.57	574.64		505.76			
1.2	流动资金	-												
2	建设投资支出	12,686.95	4,201.55	8,485.40										
3	融资活动现金流出	11,228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2,008.60	1,938.88	1,869.16	1,799.44	1,694.86
3.1	债券发行费用	-												
3.2	偿还债券本金	8,300.00			-	-	-	-	-	1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.3	支付债券利息	2,928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	-												
1	期初现金				-	578.60	230.00	4,501.15	4,152.55	7,830.65	5,822.05	7,449.10	5,579.94	3,780.50
2	期内变动	2,085.64		-	578.60	-348.60	4,271.15	-348.60	3,678.10	-2,008.60	1,627.05	-1,869.16	-1,799.44	-1,694.86
3	期末现金	2,085.64		-	578.60	230.00	4,501.15	4,152.55	7,830.65	5,822.05	7,449.10	5,579.94	3,780.50	2,085.64

备注：期末现金余额 2,085.64 万元，与项目收益 13,139.58 万元减去融资本息 11,228.24 万元的差额 1,911.34 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

3、在按预期 GDP 增速 3.20%的 80%计算土地价格增长率时，

序号	项目	合计	2020 年	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	27,659.90	4,201.55	8,659.70	1,056.32	-	5,228.24	-	4,530.23	-	3,983.86	-	-	-
1	业务活动现金收入	14,798.65		-	1,056.32	-	5,228.24	-	4,530.23	-	3,983.86	-	-	-
1.1	土地出让收入	14,798.65			1,056.32		5,228.24		4,530.23		3,983.86			
2	融资活动现金流入	8,300.00		8,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.1	债券融资款	8,300.00		8,300.00										
3	资本金投入	4,561.25	4,201.55	359.70										
二	项目现金流出	25,760.26	4,201.55	8,659.70	480.62	348.60	1,000.29	348.60	914.72	2,008.60	2,434.12	1,869.16	1,799.44	1,694.86
1	业务活动现金流出	1,845.07		-	132.02	-	651.69	-	566.12	-	495.24	-	-	-
1.1	土地出让缴交的各 项资金	1,845.07			132.02		651.69		566.12		495.24			
1.2	流动资金	-												
2	建设投资支出	12,686.95	4,201.55	8,485.40										
3	融资活动现金流出	11,228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2,008.60	1,938.88	1,869.16	1,799.44	1,694.86
3.1	债券发行费用	-												
3.2	偿还债券本金	8,300.00			-	-	-	-	-	1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00	1,660.00
3.3	支付债券利息	2,928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	-												
1	期初现金				-	575.70	227.10	4,455.05	4,106.45	7,721.96	5,713.36	7,263.10	5,393.94	3,594.50

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2	期内变动	1,899.64		-	575.70	-348.60	4,227.95	-348.60	3,615.51	-2,008.60	1,549.74	-1,869.16	-1,799.44	-1,694.86
3	期末现金	1,899.64		-	575.70	227.10	4,455.05	4,106.45	7,721.96	5,713.36	7,263.10	5,393.94	3,594.50	1,899.64

备注：期末现金余额 1,899.64 万元，与项目收益 12,953.58 万元减去融资本息 11,228.24 万元的差额 1,725.34 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

（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，本次评价的吉林省延吉市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以预期 GDP 增速（3.20%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入和土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应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。

（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。



统一社会信用代码 91220102081828677Y

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 吉林分所

特殊普通合伙合伙企业分支机构

长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室

崔志彪

2013年12月30日

2013年12月30日至2033年11月13日

[illegible]

<http://21.141.74.198:8081/aiccips>

登记机关

2016年06月17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.csgg.gov.cn)进行年、自即时信息产生之日起20个工作日内向国家工商行政总局监

金业信用信息公示系统网址:



会计师事务所分所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

負 責 人：崔志彪

经营场所：南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201

批准执业文号：吉财审批复〔2009〕5号

批准执业日期：2009年08月03日

证书序号: 5000378

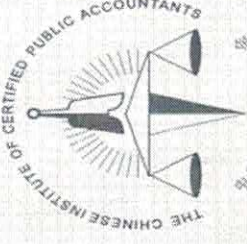
说明

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



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 崔志彪
Sex 男
出生日期 1969-07-10
工作单位 长春华泰会计师事务所
身份证号码 220103690710191

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: 220100141434
发证机构: 吉林省注册会计师协会
发证日期: 2001
发证地点: 吉林省



吉林省注册会计师协会
JILIN PROVINCE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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: 220100141434
发证机构: 吉林省注册会计师协会
发证日期: 2001
发证地点: 吉林省

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: 220100141434
发证机构: 吉林省注册会计师协会
发证日期: 2001
发证地点: 吉林省

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

同意调入
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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名	郎玉明
性别	男
出生日期	1974-09-11
工作单位	吉林仁和会计师事务所有限公司
身份证号	220421197409111918
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，有效期一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.

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: 220100101421
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