

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目

财务评价报告

大信吉专审字【2022】第 91 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



20220113001252

双辽市兴城项目投资有限公司

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目财务评价报告

大信吉专审字【2022】第91号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2022-05-12

吉林省注册会计师行业业务报告统一编码报备系统查询网址：

<http://www.jlicpa.org.cn>



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

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

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

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目 财务评价报告

大信吉专审字【2022】第 91 号

我们接受委托，对双辽市西善小区二期回迁楼建设项目（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

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》。双辽市兴城项目投资有限公司（以下简称“项目单位”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券（本年发行专项债券 2,500.00 万元，其中：本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）已发行专项债券金额 900.00 万元），预期项目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的自求平衡。



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

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

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

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目

一、基本情况

本项目建设地点位于双辽市辽南街西善街东侧，南运路北侧。总占地面积 23186 m²。西根据本项目初步设计批复，本工程总用地 2.31859 公顷，总建筑面积 41049.25m²，工程由 9~14 号楼组成。共五栋建筑，住宅 4 栋（其中 3 栋为高层住宅，1 栋为多层住宅）；配套公建 1 栋。

本项目总投资 12,066.51 万元，其中建筑工程费 6,569.36 万元，安装工程费 1,536.33 万元；总图及公用工程 791.40 万元，工程建设其他费用 1776.95 万元；预备费 853.92 万元；流动资金 50.00 万元；建设期利息 488.55 万元。

本项目初步设计总投资 12,410.96 万元，与本表列示的总投资 12,066.51 万元差异 344.45 万元，差异产生的原因为：初步设计估算建设期利息 833.00 万元，实际建设期利息 488.55 万元，差异 344.45 万元。

本项目中央补助资金已拨付 3991.10 万元，占 33.08%；财政资金 460.41 万元，占 3.82%，已列入年度财政预算；发行专项债券 7,615.00 万元，2022 年拟申请 2,500.00 万元（其中本次发行 1,600.00 万元），2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）已发行专项债券金额 900.00 万元，2019 年 7 月 26 日已发行专项债券 5,115.00（按投资比重分配后额度，十年期利率 3.41%），占比 63.10%，本期债券发行期限为 10 年，利率暂按 4.20%测算。

本项目建设期为 2018 年 4 月~2022 年 6 月。

二、应付本息情况

1、本年拟发行债券 2,500.00 万元（其中：本次拟发行专项债券 1,600.00 万元），品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 10 年，每半年支付利息，从 2028 年开始每年年末偿还 500 万元，到 2032 年还清，利率暂按 4.20%测算，本期债券应还本付息情况如下：

（1）2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）融资债券：2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）已发行专项债券金



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

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

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

额 900.00 万元，专项债券票面利率 3.04%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，在债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。应还本付息情况如下：

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
2022 年		900.00		3.04%	13.68	13.68
2023 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2024 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2025 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2026 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2027 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2028 年	900.00		180.00	3.04%	27.36	207.36
2029 年	720.00		180.00	3.04%	21.89	201.89
2030 年	540.00		180.00	3.04%	16.42	196.42
2031 年	360.00		180.00	3.04%	10.94	190.94
2032 年	180.00		180.00	3.04%	2.74	182.74
合计		900.00	900.00		229.83	1,129.83

(2) 本次申请专项债券应还本付息情况如下（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
2022 年		1,600.00		4.20%	33.60	33.60
2023 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2024 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2025 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2026 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2027 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2028 年	1,600.00		320.00	4.20%	67.20	387.20
2029 年	1,280.00		320.00	4.20%	53.76	373.76
2030 年	960.00		320.00	4.20%	40.32	360.32
2031 年	640.00		320.00	4.20%	26.88	346.88
2032 年	320.00		320.00	4.20%	6.72	326.72
合计		1,600.00	1,600.00		564.48	2,164.48



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

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

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

2、按投资比重分配后额度后 2019 年 7 月 26 日已发行专项债券 5,115.00 万应还本付息情况如下：

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 年		5,115.00		3.41%		
2020 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2021 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2022 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2023 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2024 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2025 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2026 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2027 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2028 年	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2029 年	5,115.00		5,115.00	3.41%	174.42	5,289.42
合计		5,115.00	5,115.00		1,744.20	6,859.20

3、本项目还本付息合计情况表（金额：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 年		5,115.00			
2020 年	5,115.00			174.42	174.42
2021 年	5,115.00			174.42	174.42
2022 年	5,115.00	2,500.00		221.70	221.70
2023 年	7,615.00			268.98	268.98
2024 年	7,615.00			268.98	268.98
2025 年	7,615.00			268.98	268.98
2026 年	7,615.00			268.98	268.98
2027 年	7,615.00			268.98	268.98
2028 年	7,615.00		500.00	268.98	768.98
2029 年	7,115.00		5,615.00	250.07	5,865.07
2030 年	1,500.00		500.00	56.74	556.74



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

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

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

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
2031 年	1,000.00		500.00	37.82	537.82
2032 年	500.00		500.00	9.46	509.46
合计		7,615.00	7,615.00	2,538.51	10,153.51

三、资本金到位情况及项目单位经济情况

本项目建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。中央补助资金已拨付 3991.10 万元，项目资本金缺口部分已纳入财政预算，根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。

本项目建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司，截止 2021 年末资产总额 88,435.53 万元，负债总额 83,976.20 万元。流动比率 3.64，资产负债率 94.95%。除发行专项债券外，无其他贷款等金融负债，项目单位不存在专项债券偿还风险，且具有较高的偿债能力。

四、项目收益及现金流入预测假设

(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、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人制定的收益计划、可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；
- 5、项目收益价格在正常范围内变动；
- 6、项目收益优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收益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预测说明

1、项目收入的可行性

根据双辽市棚户项目改造计划，PG-04、PG-05 地块出让收益用于覆盖本项目专项债本息。

(1) 土地出让收益

①土地出让收入测算

根据中国土地网 (<http://www.chinalands.com/>) 的公开数据，经计算，测得双辽市临近地块出



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

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

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

让单价为 1649.96 元/平方米。双辽市近期临近地块土地出让情况如下：

土地出让价格

单位：万元

序号	电子监管号	区位	占地面积	中标价格 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	出让日期
1	2203822021B00395	双辽市	20014.00	3,678.10	1837.76	2021.2.5
2	2203822020B00427	双辽市	10,411.00	1501.7762	1442.49	2020.6.3
3	2203822020B00179	双辽市	17,704.00	2761.2191	1559.66	2020.2.24
平均出售单价					1649.96	

根据项目方的土地出让计划，可用于覆盖本项目本息的地块为 PG-04、PG-05（均已列入省棚改计划）的出让收益，上述地块腾空可出让面积共计 8.36 万平，具体情况如下：

土地出让面积

单位：万平方米

地块	四至	腾空面积	可出让面积	项目实施方
PG-04	东至西善街、南至北富路、系至 PG-05 地块、北至居民区	5.54	4.07	双辽市住房和城乡建设局
PG-05	东至 PG-04 地块、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至 PG-03 地块	5.96	4.29	双辽市住房和城乡建设局
合计			8.36	

根据公开查询信息（吉林省统计局官方网站 <http://tjj.jl.gov.cn/>），双辽市 2018-2020 年 GDP 指数分别为 100、104.6、105.2，2021 年由于涉及新冠疫情，数据不具备参考性，取 2018-2020 年 GDP 平均增长率 3.27% 为预测增长率，每三年增长一次。

土地出让收入测算(GDP 增长率 100%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,703.91	1,703.91	1,703.91	1,759.63	
出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	14,357.09



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

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

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

土地出让收入测算(GDP 增长率 90%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,698.52	1,698.52	1,698.52	1,748.51	
出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,574.40	14,300.19

土地出让收入测算(GDP 增长率 80%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,693.12	1,693.12	1,693.12	1,737.41	
出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	14,243.33

②预计土地出让收入扣减项的依据

地政策成本主要涉及省级农业土地开发资金、国有土地收益基金、县级农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等。具体政策依据情况如下：

财综[2004]49 号财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知：从土地出让金划出的农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） × 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。第六条 市（地、州、盟）、县（市、旗）财政部门根据同级国土资源管理部门提供的土地出让面积、城镇土地级别、土地出让平均纯收益征收标准和各省（自治区、直辖市）及计划单列市人民政府规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%），计算应从土地出让金中划出的农业土地开发资金，并按照专账管理的原则和土地出让金缴交情况，由财政部门在次月 5 日前办理土地出让金清算时，按级次分别开具缴款书，办理缴库手续，将属于本市（地、州、盟）、县（市、旗）的用于农业土地开发的土地出让金收入（不低于农业土地开发资金的 70% 部分）缴入同级国库用于农业土地开发的土地出让金收入专账；将属于各省（自治区、直辖市）及计划单列市集中的用于农业土地开发的土地出让金收入（不高



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

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

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

于农业土地开发资金 30% 的部分）按就地缴库方式缴入省国库用于农业土地开发的土地出让金收入专账。

双辽所在土地征收等别的 9 等，征收标准为 47 元/平方米。

另，依据《吉林省财政厅、吉林省国土资源厅、中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2007]358 号），省集中的“农业土地开发资金收入”=土地出让面积×47 元（土地出让平均纯收益标准，下同）×15%×30%；县计提“农业土地开发资金收入”=土地出让面积×47 元×15%×70%。

国有土地收益基金：《吉林省财政厅 吉林省国土资源厅 中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2007]358 号），财政部门应从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按照审核清算后土地净收益 10% 的比例计提国有土地收益基金收入

教育资金：吉林省财政厅转发《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]623 号），各季度应计提的教育资金=（各季度本级 1030146 项国有土地收益基金收入+各季度本级 1030148 项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级 1030148 项国有土地使用权出让收入—各季度本级 103014802 目补缴的土地价款—各季度本级 103014803 目划拨土地收入—各季度本级 103014899 目其他土地出让收入—各季度上缴省级 103014802 目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出）×10%。测算时按 10% 估算。

农田水利建设资金：吉林省财政厅吉林省水利厅中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]624 号），各季度应计提的农田水利建设资金=（各季度本级 1030146 项国有土地收益基金收入+各季度本级 1030148 项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级 1030148 项国有土地使用权出让收入—各季度本级 103014802 目补缴的土地价款—各季度本级 103014803 目划拨



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

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

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

土地收入—各季度本级 103014899 目其他土地出让收入—各季度上缴省级 103014802 目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出）×10%。测算时按 10%估算。

根据吉政发〔2011〕18 号吉林省人民政府关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知，各地在土地出让净收益中安排的统筹用于发展廉租住房和公共租赁住房建设的保障资金，应按不低于 20%的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市、县级财政统一筹集使用。

计算收入扣减项目(GDP 增长率按 100%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让面积	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
土地出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	14,357.09
土地收益	329.99	395.99	461.99	545.25	681.56	681.56	2,646.48	5,742.82
省级农业土地开发资金	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
国有土地收益基金	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
市、县级农业土地开发资金	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
教育资金	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
农田水利建设资金	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
保障性安居工程资金	66.00	79.20	92.40	109.05	136.31	136.31	529.30	1,148.57

计算收入扣减项目(GDP 增长率按 90%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让面积	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
土地出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21	14,342.00
土地收益	329.99	395.99	461.99	543.53	679.41	679.41	2,646.48	5,736.80



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

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

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

省级农业土地开发资金	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
国有土地收益基金	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
市、县级农业土地开发资金	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
教育资金	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
农田水利建设资金	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
保障性安居工程资金	66.00	79.20	92.40	108.71	135.88	135.88	529.30	1,147.37

计算收入扣减项目(GDP 增长率按 80%测算)

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让面积	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
土地出让收入	824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	14,243.33
土地收益	329.99	395.99	461.99	541.80	677.25	677.25	2,613.06	5,697.33
省级农业土地开发资金	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
国有土地收益基金	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
市、县级农业土地开发资金	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
教育资金	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
农田水利建设资金	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
保障性安居工程资金	66.00	79.20	92.40	108.36	135.45	135.45	522.61	1,139.47

(三) 整体收益情况

整体收益汇总情况如下：

年度	按 GDP 增长率 100%测算	按 GDP 增长率 90%测算	按 GDP 增长率 80%测算
	土地出让相关收益	土地出让相关收益	土地出让相关收益
2019 年			
2020 年			
2021 年			
2022 年	656.45	656.45	656.45
2023 年	787.75	787.75	787.75
2024 年	919.04	919.04	919.04
2025 年	1,084.85	1,081.42	1,077.96



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

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

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

2026 年	1,356.06	1,351.76	1,347.42
2027 年	1,356.06	1,351.76	1,347.42
2028 年	5,266.45	5,266.45	5,199.61
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
合计	11,426.66	11,414.63	11,335.65

（四）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

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

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

GDP 增长率按 100%测算

序 号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00		1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21					26,423.60
1.1	资本金流入	2,591.10			1,600.00	260.41											4,451.51
1.2	债券资金流入	0.00	5,115.00			2,500.00											7,615.00
1.3	项目收入现金流 入					824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21					14,357.09
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	547.26	616.83	616.83	2,118.74	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,661.90
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96											11,527.96
2.2	土地出让相关基 金流出					168.53	202.23	235.93	278.28	347.85	347.85	1,349.76					2,930.43
2.3	流动资金支出				50.00												50.00
2.4	增值税																
2.5	税金及附加																
2.6	所得税																
2.7	债券还本																
2.8	债券付息			174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	250.07	56.74	37.82	9.46	2,538.51
3	现金净流量	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	815.87	1,087.08	1,087.08	4,497.47	-5,865.07	-556.74	-537.82	-509.46	1,761.70
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,559.16	3,646.24	4,733.32	9,230.79	3,365.72	2,808.98	2,271.16	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,559.16	3,646.24	4,733.32	9,230.79	3,365.72	2,808.98	2,271.16	1,761.70	



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

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

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

GDP 增长率按 90%测算

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00		1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21					26,408.51
1.1	资本金流入	2,591.10			1,600.00	260.41											4,451.51
1.2	债券资金流入		5,115.00			2,500.00											7,615.00
1.3	项目收入现金流					824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21					14,342.00
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	546.38	615.74	615.74	2,118.74	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,658.84
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96											11,527.96
2.2	土地出让相关基金流出					168.53	202.23	235.93	277.40	346.76	346.76	1,349.76					2,927.37
2.3	流动资金支出				50.00												50.00
2.4	增值税																
2.5	税金及附加																
2.6	所得税																
2.7	债券还本																
2.8	债券付息			174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	250.07	56.74	37.82	9.46	2,538.51
3	现金净流量	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	812.44	1,082.78	1,082.78	4,497.47	-5,865.07	-566.74	-537.82	-509.46	1,749.67
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,555.73	3,638.51	4,721.29	9,218.76	3,353.69	2,796.95	2,259.13	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,555.73	3,638.51	4,721.29	9,218.76	3,353.69	2,796.95	2,259.13	1,749.67	



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

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

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

GDP 增长率按 80%测算

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00		1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66					26,309.84
1.1	资本金流入	2,591.10			1,600.00	260.41											4,451.51
1.2	债券资金流入		5,115.00			2,500.00											7,615.00
1.3	项目收入现金流 入					824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66					14,243.33
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	545.52	614.68	614.68	2,102.03	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,639.15
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96											11,527.96
2.2	土地出让相关基 金流出					168.53	202.23	235.93	276.54	345.70	345.70	1,333.05					2,907.68
2.3	流动资金支出				50.00												50.00
2.4	增值税																
2.5	税金及附加																
2.6	所得税																
2.7	债券还本																
2.8	债券付息			174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	500.00	500.00	500.00	500.00	7,615.00
3	现金净流量	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	808.98	1,078.44	1,078.44	4,430.63	-5,865.07	-556.74	-537.82	-509.46	1,670.69
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,552.27	3,630.71	4,709.15	9,139.78	3,274.71	2,717.97	2,180.15	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,552.27	3,630.71	4,709.15	9,139.78	3,274.71	2,717.97	2,180.15	1,670.69	



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

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

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

五、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1.1,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收益与债券本息合计的比值,可用于还本付息的项目收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额。

本项目偿还本息合计10,153.51万元,本息覆盖倍数具体情况如下:

年度	债务支付本息情况			按 GDP 增长率 100%测算	按 GDP 增长率 90%测算	按 GDP 增长率 80%测算
	本金	利息	小计	可用于资金平衡 的相关收益	可用于资金平衡 的相关收益	可用于资金平衡 的相关收益
2019 年						
2020 年		174.42	174.42			
2021 年		174.42	174.42			
2022 年		221.70	221.70	656.45	656.45	656.45
2023 年		268.98	268.98	787.75	787.75	787.75
2024 年		268.98	268.98	919.04	919.04	919.04
2025 年		268.98	268.98	1,084.85	1,081.42	1,077.96
2026 年		268.98	268.98	1,356.06	1,351.76	1,347.42
2027 年		268.98	268.98	1,356.06	1,351.76	1,347.42
2028 年	500.00	268.98	768.98	5,266.45	5,266.45	5,199.61
2029 年	5,615.00	250.07	5,865.07			
2030 年	500.00	56.74	556.74			
2031 年	500.00	37.82	537.82			
2032 年	500.00	9.46	509.46			
合计	7,615.00	2,538.51	10,153.51	11,426.66	11,414.63	11,335.65
本息覆盖倍数				1.13	1.12	1.12

六、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。

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



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

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

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

披露有关情况。

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



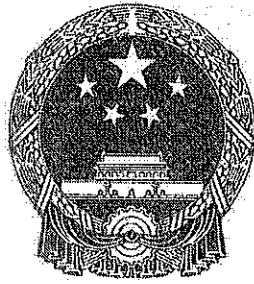
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月十二日



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

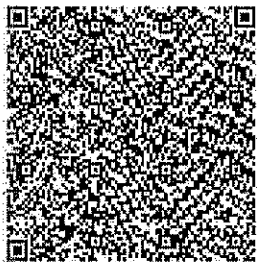
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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



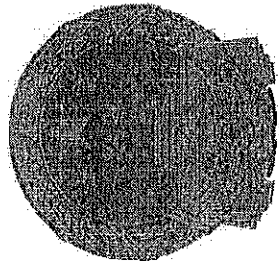
2015 年 03 月 02 日

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”或网址: www.gsxt.gov.cn 进行年度报告。

企业信用信息公示系统信息产生之日起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：立信会计师事务所（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

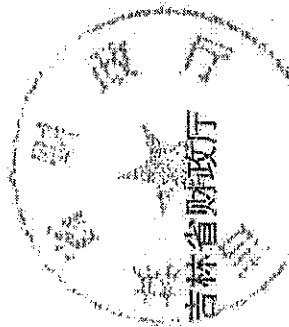
批准执业文号：吉财审批复〔2013〕2号

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：

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	王树强
Full Name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1970-09-12
Date of Birth	
工作单位	中磊会计师事务所吉林分所
Work Unit	
身份证号	220102197009122815
Ident. Card No.	

证书编号: 110000162619
 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: 二〇〇四 年 十 月 十八 日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格准予继续有效
 This certificate is qualified for 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
 2013 年 5 月 28 日

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



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

证书编号: 11010140507
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 25 日
Date of Issuance



姓 名: 李旭
Full Name

性 别: 男
Sex

出生日期: 1983-04-04
Date of Birth

工作单位: 天信会计师事务所(特殊普通合伙)吉林分所
Work Unit

身份证号码: 220102198304044236
Identity No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会

本会于 2021 年 4 月 10 日受理了贵会 2020 年度年检材料, 符合规定, 准予通过。

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