

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目

财务评价报告

大信吉专审字[2022]第 00109 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



20220113001356

榆树市住房和城乡建设局

财务评价报告

大信吉审字[2022]第00109号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
2022-02-23

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 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

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目 财务评价报告

大信吉专审字[2022]第 00109 号

我们接受委托，对榆树市 2020 年城镇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，本次评价的榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目拟发行债券 26,000.00 万元，其中 2021 年已发行债券 5,800.00 万元，2022 年拟发行债券 20,200.00 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

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

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目情况

一、基本情况

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目征收区域为客运北站东二期地块(东至规划路,南至榆三公路,西至榆树大街,北至平房)、火车站西地块(东至火车站,南至铁路,西至六号路,北至铁路)、东校片区地块(东至外环路,南至健康路,西至东校,北至规划路),共征收房屋 1095 户、征收土地面积 46.15 万平方米,征收居民建筑面积 7.23 万平方米。其中客运北站东二期地块征收总用地面积 26.68 万平方米,腾空可出让土地面积 26.68 万平方米。征收总房屋建筑面积 4.53 万平方米,征收总户数 744 户;火车站西地块项目征收总用地面积 6.20 万平方米,腾空可出让土地面积 6.20 万平方米。征收总房屋建筑面积 0.66 万平方米,征收总户数 82 户;东校片区地块项目征收总用地面积 13.27 万平方米,腾空可出让土地面积 13.27 万平方米。征收总房屋建筑面积 2.04 万平方米,征收总户数 269 户。

本项目在榆南片区 A1、A2、A3 地块新建回迁安置住房 993 套。新建回迁安置小区总占地面积 57,623.80 m²,总建筑面积 110,691.31 m²。其中地上住宅建筑面积 85,344.65 m²,地上公建建筑面积 2,701.66 m²,地下车库建筑面积为 22,645.00 m²(不在本次回迁范围内)。新建回迁安置住房 993 套,面积 88,046.31 m²,其中住宅 980 套、85,344.65 m²,公建 13 套、2,701.66 m²,地下车库建设投资不在本项目内。

项目建设期 2 年,即 2020 年 8 月至 2022 年 8 月。

本项目预计总投资为 56,095.69 万元,其中建设投资 55,832.10 万元(建筑工程费 28,890.87 万元,设备购置费 1,366.75 万元,安装工程费 8,999.82 万元,其他费用 16,574.66 万元),建设期利息 263.59 万元。本项目政府预算资金安排 30,095.69 万元,占比 53.65%;发行专项债券 26,000.00 万元(其中 2021 年拟发行 5,800.00 万元,2022 年拟发行 20,200.00 万元),占比 46.35%,债券期限 10 年,每半年支付利息,自 2022 年开始计息,提前分五年等额偿还本金(其中债券本金 5,800.00 万元于 2027 年开始偿还,每年偿还 1,160.00 万元,截至 2031 年结清本息;债券本金 20,200.00 万元于 2028 年开始偿还,每年偿还 4,040.00 万元,截至 2032 年结清本息),2021 年按照实际利率 3.16%计算,2022 年利率暂按 4.20%计算。



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

本项目初步设计概算总投资为 57,886.58 万元，比本财务评价报告中的项目总投资 56,095.69 万元多 1,790.89 万元，原因为初步设计概算中总投中建设期资本化利息 2,054.48 万元，债券到账至 2022 年 8 月工程完工预计利息为 263.59 万元，导致初步设计概算中总投资比本财务评价报告中多 1,790.89 万元。本项目总投资 56,095.69 万元，未调整初步设计及批复。

二、应付本息情况

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目情况拟使用融资金额 26,000.00 万元，其中 2021 年使用融资金额 5,800.00 万元，本次拟使用融资金额 20,200.00 万元。2021 年融资利率按 3.16% 测算，2022 年融资利率按 4.20% 测算。期限为 10 年，每半年付息一次，自 2022 年开始计息，提前分五年等额偿还本金（其中债券本金 5,800.00 万元于 2027 年开始偿还，每年偿还 1,160.00 万元，截至 2031 年结清本息；债券本金 20,200.00 万元于 2028 年开始偿还，每年偿还 4,040.00 万元，截至 2032 年结清本息），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
2021		5,800.00		3.16%	-	-
2022	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2023	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2024	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2025	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2026	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2027	5,800.00		1,160.00	3.16%	183.28	1,343.28
2028	4,640.00		1,160.00	3.16%	146.62	1,306.62
2029	3,480.00		1,160.00	3.16%	109.97	1,269.97
2030	2,320.00		1,160.00	3.16%	73.31	1,233.31
2031	1,160.00		1,160.00	3.16%	36.66	1,196.66



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

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
合计			5,800.00		1,466.24	7,266.24

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				4.20%		-
2022		20,200.00		4.20%	424.20	424.20
2023	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2024	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2025	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2026	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2027	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2028	20,200.00		4,040.00	4.20%	763.56	4,803.56
2029	16,160.00		4,040.00	4.20%	593.88	4,633.88
2030	12,120.00		4,040.00	4.20%	424.20	4,464.20
2031	8,080.00		4,040.00	4.20%	254.52	4,294.52
2032	4,040.00		4,040.00	4.20%	84.84	4,124.84
合计			20,200.00		6,787.20	26,987.20

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		5,800.00		4.20%		
2022	5,800.00	20,200.00		4.20%	607.48	607.48
2023	26,000.00			4.20%	1,031.68	1,031.68
2024	26,000.00			4.20%	1,031.68	1,031.68
2025	26,000.00			4.20%	1,031.68	1,031.68
2026	26,000.00			4.20%	1,031.68	1,031.68



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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027	26,000.00		1,160.00	4.20%	1,031.68	2,191.68
2028	24,840.00		5,200.00	4.20%	910.18	6,110.18
2029	19,640.00		5,200.00	4.20%	703.85	5,903.85
2030	14,440.00		5,200.00	4.20%	497.51	5,697.51
2031	9,240.00		5,200.00	4.20%	291.18	5,491.18
2032	4,040.00		4,040.00	4.20%	84.84	4,124.84
合计			26,000.00		8,253.44	34,253.44

三、资本金及项目单位经济情况

1. 项目单位经济情况

本项目单位为榆树市住房和城乡建设局，为榆树市机关法人单位，收入支取均列入财政预算，截至 2020 年 12 月 31 日，项目单位负债总额 6,351,354.18 元，其中经营性负债 4,009,799.32 元，受托代理负债 2,341,554.86 元。经营状况良好，近三年收支情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
收入	916,121,405.55	1,505,711,088.85	828,555,580.09
支出	1,049,858,533.51	1,173,842,551.92	1,112,944,317.12

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

根据榆树市财政局提供的《榆树市人民政府关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目资金落实情况的说明》项目资本金部分已纳入榆树市 2021 年预算调整计划，待人大常委会审议通过后，根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。

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；



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: jlln@daxin CPA.com

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

1. 单价预测依据

土地出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 03 号、（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 04 号关于本次两个可出让地块的土地评估单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据，其中客运北站东二期地块预计出让单价 1,408.00 元/平方米，火车站西地块预计出让单价 1,722.00 元/平方米。

2. 可出让面积预测依据

根据项目建设用地规划条件，债券存续期内可用于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目资金平衡的土地共计 32.88 万平方米，其中客运北站东二期地块可出让面积 26.68 万平方米、火车站西地块可出让面积 6.20 万平方米。

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)
榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目客运北站东二期地块	26.68	1,408.00	37,565.44
榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目火车站西地块	6.20	1,722.00	10,676.40
合计	32.88		48,241.84

4. 土地出让计划

依据《榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目土地出让计划》，具体出让时间及面积如下：



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

项目名称	出让面积（万平方米）							合计
	2022 年	2023 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
客运北站东二期地块			5.00	5.00	5.00	5.00	6.68	26.68
火车站西地块	4.00	2.20						6.20
合计	4.00	2.20	5.00	5.00	5.00	5.00	6.68	32.88

（三）扣除政府性资金说明

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	测算数据
一	土地出让面积		万 m ²	32.88
二	土地出让收入		万元	48,241.84
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	39,495.58
1	净收益	土地出让收入*37%	万元	17,849.48
2	计提各项资金合计		万元	8,746.26
2.1	农业土地开发资金	净收益*15%	万元	2,677.42
2.2	国有土地收益基金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.3	教育资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.4	农田水利建设资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.5	保障性安居工程资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21

（四）预计出让土地产生的现金流入

假设榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，土地出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 03 号、



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

（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 04 号关于本次两个可出让地块的土地评估单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 39,495.58 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	
客运北站东二期地块	26.68	1,408.00	37,565.44	2,084.88	1,181.44	1,181.44	1,181.44	1,181.44	6,810.64	30,754.80
火车站西地块	6.20	1,722.00	10,676.40	592.54	335.77	335.77	335.77	335.77	1,935.62	8,740.78
合计	32.88		48,241.84	2,677.42	1,517.21	1,517.21	1,517.21	1,517.21	8,746.26	39,495.58

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 5,505.73 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

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

序号	项目	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	14,254.00	48,729.69	3,788.40				7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	9,405.44		104,337.53
1.1	资本金流入	8,454.00	21,641.69											30,095.69
1.2	债券资金流入	5,800.00	20,200.00											26,000.00
1.3	项目收入现金流入		6,888.00	3,788.40				7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	9,405.44		48,241.84
2	现金流出		57,688.38	1,718.50	1,031.68	1,031.68	1,031.68	3,468.04	7,386.54	7,180.21	6,973.87	7,196.38	4,124.84	98,831.80
2.1	建设资金流出		55,832.10											55,832.10
2.2	各项资金		1,248.80	686.82				1,276.36	1,276.36	1,276.36	1,276.36	1,705.20		8,746.26
2.4	债券还本							1,160.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	4,040.00	26,000.00
2.5	债券付息		607.48	1,031.68	1,031.68	1,031.68	1,031.68	1,031.68	910.18	703.85	497.51	291.18	84.84	8,253.44
3	现金净流量 (1-2)	14,254.00	-8,958.69	2,069.90	-1,031.68	-1,031.68	-1,031.68	3,571.96	-346.54	-140.21	66.13	2,209.06	-4,124.84	5,505.73
4	期初现金		14,254.00	5,295.31	7,365.21	6,333.53	5,301.85	4,270.17	7,842.13	7,495.58	7,355.37	7,421.50	9,630.57	
5	期末现金	14,254.00	5,295.31	7,365.21	6,333.53	5,301.85	4,270.17	7,842.13	7,495.58	7,355.37	7,421.50	9,630.57	5,505.73	



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

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: jln@daxincpa.com

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 34,253.44 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、出让单价按土地让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 03 号、（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 04 号关于本次两个可出让地块的土地评估单价预计，用于还本付息的项目预期收益合计为 39,495.58 万元，本息覆盖倍数为 1.15，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
2021 年						
2022 年		607.48	607.48	6,888.00	1,248.80	5,639.20
2023 年		1,031.68	1,031.68	3,788.40	686.82	3,101.58
2024 年		1,031.68	1,031.68			
2025 年		1,031.68	1,031.68			
2026 年		1,031.68	1,031.68			
2027 年	1,160.00	1,031.68	2,191.68	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2028 年	5,200.00	910.18	6,110.18	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2029 年	5,200.00	703.85	5,903.85	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2030 年	5,200.00	497.51	5,697.51	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2031 年	5,200.00	291.18	5,491.18	9,405.44	1,705.20	7,700.24
2032 年	4,040.00	84.84	4,124.84			
合计	26,000.00	8,253.44	34,253.44	48,241.84	8,746.26	39,495.58
覆盖倍数						1.15

七、资金管理意见



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

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：

二〇二二年二月二十三日