

2022年吉林省政府专项债券
洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目
财务评价报告
中兴财光华（吉）审专字（2022）第02111号





20220113001204

洮南市盛德房地产开发有限公司

洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目

中兴财光华（吉）审专字（2022）第02111号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2022-05-11

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>

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-30

**2022年吉林省政府专项债券
洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目
财务评价报告**

中兴财光华（吉）审专字(2022)第 02111 号

我们接受委托，对洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁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，本次评价的洮南市棚改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

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目计划总融资金额 2.6676 亿元，本期拟通过专项债券融资 0.20 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。

另，2021 年 8 月，2021 年吉林省棚改专项债券(一期)---2021 年吉林省政府专项债券(十三期)已融资专项债券 0.315 亿元，专项债券票面利率 3.09%，期限 10 年，付息频率半年，每年 2 月 12 日和 8 月 12 日付息，到期日为债券存续期内后 5 年 8 月 12 日等额还本。

2020 年 9 月，2020 年吉林省棚改专项债券(二期)---2020 年吉林省政府专项债券(三十一期)已融资专项债券金额 1.8026 亿元，专项债券票面利率 3.36%，期限 10 年，付息频率半年，每年 3 月 24 日和 9 月 24 日付息，2020 年 3 月 24 日为到期日。

2019 年 7 月，2019 年吉林省棚改专项债券(六期)---2019 年吉林省政府专项债券(十三期)已发行专项债券融资 0.35 亿元，期限 10 年，融资顶利率为 3.41%，每半年支付一次利息，每年 1 月 25 日和 7 月 25 日为付息日，2029 年 7 月 25 日为到期日。

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及配套商业设施销售收入实现。

土地出让收入以经查询 2018 年以来洮南市类似地段或区域相关土地出让信息，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。

洮南市 2017-2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.9%、2.7%、-7.30%、-1.80%和 6.6%，由于近年受疫情影响，相关数据有所下降，但随着疫情的控制及国家相关政策的影响，预期未来相关数据会逐步恢复，本次预测未来预期 GDP 增长率按 2021 年的实际值做为参考，即预期 GDP 增速可以达到 6.6%，本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格的增长，即增速 6.6%。

(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 2022 年洮南市预期 GDP 增速 6.6%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长，以融资开始日起第十年末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

金额单位：人民币万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
1	洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	41,307.77	39,305.52	37,388.79
	合计	41,307.77	39,305.52	37,388.79

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	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
1	洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	33,979.11	32,327.25	30,745.93
	合计	33,979.11	32,327.25	30,745.93

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，分别以洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长，以预期建设完成年度起分三年交易完成产生的现金流入，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	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
1	商业建筑	9,855.20	9,744.32	9,634.12
2	地下停车位	15,134.36	14,964.28	14,795.06
	合计	24,989.56	24,708.60	24,429.18

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	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
----	----	---------------------------	--------------------------	--------------------------

1	商业建筑	8,627.13	8,530.08	8,433.60
2	地下停车位	13,248.45	13,099.59	12,951.44
	合计	21,875.58	21,629.67	21,385.04

4. 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：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

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：以预期建设完成年度起分三年交易完成。

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：按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.88；按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.75；

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：

按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 比例计算价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；

按洮南市预期 GDP 增速 6.6% 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	项目收益情况
----	----------	--------

	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,118.22	6,231.20
2023 年	-	906.36	906.36	15,175.47	13,284.45
2024 年	-	906.36	906.36	2,695.87	2,359.93
2025 年	-	906.36	906.36		
2026 年	-	906.36	906.36		
2027 年	630.00	899.05	1,529.05		
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19		
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	41,307.77	33,979.11
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30		
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	66,297.33	55,854.69
本息覆盖倍数				1.88	1.58

按洮南市预期 GDP 增速 6.6%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			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,074.15	6,192.64
2023 年	-	906.36	906.36	14,988.26	13,120.57
2024 年	-	906.36	906.36	2,646.19	2,316.46
2025 年	-	906.36	906.36	-	-
2026 年	-	906.36	906.36	-	-
2027 年	630.00	899.05	1,529.05	-	-
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19	-	-
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	39,305.52	32,327.25
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30	-	-

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	64,014.12	53,956.92
本息覆盖倍数				1.81	1.53

按洮南市预期 GDP 增速 6.6%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			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,030.07	6,154.05
2023 年	-	906.36	906.36	14,802.07	12,957.58
2024 年	-	906.36	906.36	2,597.04	2,273.41
2025 年	-	906.36	906.36	-	-
2026 年	-	906.36	906.36	-	-
2027 年	630.00	899.05	1,529.05	-	-
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19	-	-
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	37,388.79	30,745.93
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30	-	-
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	61,817.97	52,130.97
本息覆盖倍数				1.75	1.48

4.其他说明事项: 无

附件: 项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

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:



2022年5月11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

本次预测以洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目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、预期 GDP 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,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制洮南市相关棚户区改造项目收益预测表(预期洮南市 GDP(6.6%)增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格及商业配套设施市场价格的增幅)。

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) 土地出让价格及商业配套设施市场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) 建设单位

1、基本信息

单位名称: 洮南市盛德房地产开发有限公司

单位性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91220881MA0Y47GF3J

法定代表人：戴迪

2、财务信息

2021 年度基础财务数据

截至 2021 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 2,733,277,167.09 元（其中流动资产 390,459,543.07 元，非流动资产 2,342,817,624.02 元），负债总额 2,342,817,624.02 元（其中流动负债 466,494,001.70 元，非流动负债 1,906,936,043.86 元），所有者权益 359,847,121.53 元，2021 年收度营业收入 0.00 元、其他收益 0.00 元、成本费用和费支出共计 8,158,876.22 元，净利润 -8,158,876.22 元。项目单位资产总额及负债总额均较大，且资产主要由长期资产构成。负债额中主要由不需短期支付的长期负债构成。近三年没有收入，成本类支出主要为日常管理费用。

近三年财务比率情况

通过项目单位的财务数据，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	2021 年	2020 年	2019 年
流动比率	流动资产/流动负债	0.84	1.38	2.07
速动比率	速动资产/流动负债	0.54	1.38	2.07
资产负债率	负债总额/资产总额	86.83%	84.55%	89.35%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	7.60	6.47	9.39
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	0.84	0.83	0.88

从上述指标可以看出，流动比率和速动比率前两年指标值虽不大，但可以覆盖短期负债的需求，最近一期指标值下降较大，短期偿债能力较弱。资产负债率和长期资本负债率指标值虽较高，但处于较为稳定的水平，资产总额主要由非流动资产构成，且负债中主要由不需短期支付的长期负债构成，所以整体来看，企业资产对债权人的保障程度一般，整体偿债能力一般。

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

项目拆迁地块为 11#地（双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西）、24#地（兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东）、31#地（富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东）、18#地（育英路北、光明街东、一毛南）及 5#地（临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西）；

2. 项目内容及规模

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目征收居民总户数 776 户，征收总建筑面积 9.6825 万 m²。

项目新建洮南市璀璨隆庭小区总占地面积 5.0985 万 m²，总建筑面积 12.8584 万 m²，其中住宅建筑面积 9.7755 万 m²，可提供 1086 套住房（其中有 310 套为分户后安置住宅），公建建筑面积为 1.1572 万 m²，地下建筑面积 1.9257 万 m²。

3. 项目建设工期

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目建设期实施期间预期为 2018 年 6 月至 2022 年 12 月。

4. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目估算总投资 42,127.00 万元，

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为地方政府自筹及发行专项债券和一般债券解决。

5. 资金平衡

2021 年洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁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. 资金管理

单位建立了资金管理办法，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

2019 年，洮南市财政拨入项目资本金 4000 万元。其余除专项债券外资金由单位自筹解决。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

(一) 项目建设背景

洮南市现有棚改地块各处的房子均为平房，房屋分散在城市各处、破损严重，现有棚改地块目前存在配套基础设施不完善、环境质量较差、出行不便等现象，是典型的城市棚户区的特點。

以上项目实施后将从根本上解决目前洮南市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，使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。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。

在保证棚户区居民顺利安置基础上，项目建设可以为洮南市工业发展、商业发展和城市建设提供用地保障，促进洮南市产业结构调整和升级换代，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源，实现社会、经济效益最大化

(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及配套商业设施销售收入实现。

(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 年以来洮南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。

住宅用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积(㎡)	中标价格(万元)	地价(元/㎡)	出让日期	用途
1	2208812021B00102	洮南市	洮南市兴安街东、府城街西、育英路南、兴隆路北	18,381.08	2,472.00	1,344.86	2021年9月30日	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2208812020B00302	洮南市	洮南市育英路南、兴隆路北，府城街东，帅府小区西	22,168.00	2,145.00	967.61	2020年11月13日	商住综合用地
3	2208812020B00170	洮南市	洮南市泰州街东、光明变电站西、繁荣路北、清真路南	28,236.00	1,140.00	403.74	2020年8月12日	城镇住宅用地
4	2208812020B00159	洮南市	洮南市兴安街东，府城街西，兴隆路北，育英路南	19,449.00	2,138.00	1,099.29	2020年7月3日	城镇住宅用地
5	2208812019B00156	洮南市	洮南市府城街西、兴隆路南、富文路北	2,093.00	191.84	916.58	2019年9月23日	城镇住宅用地
6	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街西、广昌路南、荣福路北	24,547.00	1,269.00	516.97	2018年7月23日	其他普通商品住房用地

商服用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积(㎡)	中标价格(万元)	地价(元/㎡)	出让日期	用途
1	2208812021B00120	洮南市	洮南市明渠街东，仁政街西，府前路南，民安	5,919.00	882.00	1,490.12	2021年10月15日	其他商服/用地

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m ²)	出让日期	用途
			路北					地
2	2208812021B00059	洮南市	洮南市松辽街东、第七中学西、育英路北	2,771.00	270.00	974.38	2021年5月27日	其他商服用地
3	2208812020B00018	洮南市	洮南市府城街西、建设路北、民强路南	13,227.00	1,574.00	1,189.99	2020年1月19日	其他商服用地
4	2208812019B00101	洮南市	洮南市兴安街东、兴隆路南、富文路北	11,462.20	885.66	772.68	2019年7月12日	其他商服用地
5	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4,004.00	374.00	934.07	2018年12月13日	其他商服用地
6	2208812018B00425-1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5,702.00	469.00	822.52	2018年10月10日	其他商服用地
7	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10,467.00	734.00	701.25	2018年8月29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区域内住宅用地地价。
具体详见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m^2)	中标价格(万元)	地价(元/ m^2)	修正系数	修正后地价 (元/ m^2)	出让日期	用途
1	2208812021B00102	洮南市	洮南市兴安街东、府城街西、育英路南、兴隆路北	18,381.08	2,472.00	1,344.86	0.40	537.94	2021年9月30日	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2208812020B00302	洮南市	洮南市育英路东、兴隆路北，府城街东，帅府小区西	22,168.00	2,145.00	967.61	0.30	290.28	2020年11月13日	商住综合用地
3	2208812020B00170	洮南市	洮南市泰州街东、光明变电站西、繁荣路北、清真路南	28,236.00	1,140.00	403.74	0.05	20.19	2020年8月12日	城镇住宅用地
4	2208812020B00159	洮南市	洮南市兴安街东，府城街西，兴隆路北，育英路南	19,449.00	2,138.00	1,099.29	0.10	109.93	2020年7月3日	城镇住宅用地
5	2208812019B00156	洮南市	洮南市府城街西、兴隆路南、富文路北	2,093.00	191.84	916.58	0.10	91.66	2019年9月23日	城镇住宅用地
6	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街西、广昌路南、荣福路北	24,547.00	1,269.00	516.97	0.05	25.85	2018年7月23日	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	1,075.85		

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区域内商服用地地价。
具体详见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m^2)	中标价格(万元)	地价(元/ m^2)	修正系数	修正后地价(元/ m^2)	出让日期	用途
1	2208812021B00120	洮南市	洮南市明渠街东、仁政街西，府前路 路南，民安路北	5,919.00	882.00	1,490.12	0.30	447.03	2021年10月 15日	其他商服 用地
2	2208812021B00059	洮南市	洮南市松辽街东、第七中学西、育英路北	2,771.00	270.00	974.38	0.20	194.88	2021年5月 27日	其他商服 用地
3	2208812020B00018	洮南市	洮南市府城街西、建设路北、民强路南	13,227.00	1,574.00	1,189.99	0.25	297.50	2020年1月 19日	其他商服 用地
4	2208812019B00101	洮南市	洮南市兴安街东、兴隆路南、富文路北	11,462.20	885.66	772.68	0.025	19.32	2019年7月 12日	其他商服 用地
5	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4,004.00	374.00	934.07	0.15	140.11	2018年12月 13日	其他商服 用地
6	2208812018B00425 - 1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5,702.00	469.00	822.52	0.05	41.13	2018年10月 10日	其他商服 用地

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m ²)	中标价格(万元)	地价(元/m ²)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
7	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10,467.00	734.00	701.25	0.025	17.53	2018年8月29日	其他商服用地
	小计						1.00	1,157.50		其他商服用地

洮南市 2017 - 2021 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.9%、2.7%、-7.30%、-1.80%和 6.6%，由于近年受疫情影响，相关数据有所下降，但随着疫情的控制及国家相关政策的影响，预期未来相关数据会逐步恢复，本次预测未来预期 GDP 增长率按 2021 年的实际值做为参考，即预期 GDP 增速可以达到 6.6%，本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格的的增长，即增速 6.6%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

地块类型	GDP 增速	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅	增速 100%	1,146.86	1,222.55	1,303.24	1,389.25	1,480.94	1,578.68	1,682.88	1,793.95	1,912.35	2,038.56	2,173.11
商服	增速 100%	1,233.90	1,315.33	1,402.14	1,494.69	1,593.33	1,698.49	1,810.60	1,930.09	2,057.48	2,193.27	2,338.03
住宅	增速 90%	1,139.76	1,207.46	1,279.18	1,355.16	1,435.66	1,520.94	1,611.28	1,706.99	1,808.39	1,915.81	2,029.60
商服	增速 90%	1,226.26	1,299.10	1,376.26	1,458.01	1,544.62	1,636.37	1,733.57	1,836.54	1,945.63	2,061.20	2,183.64
住宅	增速 80%	1,132.65	1,192.46	1,255.42	1,321.71	1,391.49	1,464.96	1,542.31	1,623.75	1,709.48	1,799.74	1,894.77
商服	增速 80%	1,218.62	1,282.96	1,350.70	1,422.02	1,497.10	1,576.15	1,659.37	1,746.98	1,839.22	1,936.33	2,038.57

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（分别以预期地区 GDP 增速（6.6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测第十年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

序号	项目	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100%预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90%预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80%预计
1	洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	41,307.77	39,305.52	37,388.79
	合计	41,307.77	39,305.52	37,388.79

③土地出让收益预测

按首次债券融资存续期第十年全部出售完土地，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 6.6% 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	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
一	土地出让面积		万 m ²	22.18	22.18	22.18
二	出让土地回款		万元	41,307.77	39,305.52	37,388.79
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	41,307.77	39,305.52	37,388.79
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	14,457.72	13,756.93	13,086.08
3	计提各项资金		万元	7,328.66	6,978.27	6,642.86
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.35 元	万元	29.94	29.94	29.94
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.15 元	万元	69.87	69.87	69.87
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61

序号	项目	计提方式	单位	按预期 GDP 增速 6.6%的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 80% 预计
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*20%)	万元	2,891.54	2,751.39	2,617.22
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	33,979.11	32,327.25	30,745.93

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6%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 41,307.77 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 33,979.11 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 6.6%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 39,305.52 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 32,327.25 万元。

在按预期 GDP 增速 6.6%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 37,388.79 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 30,745.93 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

经了解近期洮南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 8,000.00 元/m²，地下车位销售价格为 7,000.00 元/m²。按照预期 GDP 增速（6.6%）计算配套商业设施价格的增长，现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	地下停车场	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场
计量单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
2021 年价格	8,000.00	7,000.00	8,000.00	7,000.00	8,000.00	7,000.00
2022 年价格	8,528.00	7,462.00	8,475.20	7,415.80	8,422.40	7,369.60
2023 年价格	9,090.85	7,954.49	8,978.63	7,856.30	8,867.10	7,758.71
2024 年价格	9,690.84	8,479.49	9,511.96	8,322.96	9,335.29	8,168.38
2025 年价格	10,330.44	9,039.13	10,076.97	8,817.35	9,828.19	8,599.67
2026 年价格	11,012.25	9,635.72	10,675.54	9,341.10	10,347.12	9,053.73
2027 年价格	11,739.06	10,271.67	11,309.67	9,895.96	10,893.44	9,531.76
2028 年价格	12,513.83	10,949.61	11,981.46	10,483.78	11,468.62	10,035.04
2029 年价格	13,339.75	11,672.28	12,693.16	11,106.51	12,074.16	10,564.89

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（预期地区 GDP 增速（6.6%）的 100%、90%和 80%为价格增长率）及预期销售进度情况。现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	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	2,807.42	4,310.80	2,790.04	4,284.11	2,772.65	4,257.42
2023 年	5,984.81	9,190.66	5,910.93	9,077.33	5,837.50	8,964.57
2024 年	1,062.97	1,632.90	1,043.35	1,602.84	1,023.97	1,573.07
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	9,855.20	15,134.36	9,744.32	14,964.28	9,634.12	14,795.06

③ 配套商业设施销售净收益预测

按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益情况如下：

按预期 GDP 增速 6.6%预计，配套商业设施销售净收益情况

金额单位：人民币万元

序号	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计
	计	计	计

	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	2,457.58	3,773.62	2,442.37	3,750.27	2,427.15	3,726.90
2023 年	5,239.04	8,045.41	5,174.37	7,946.20	5,110.08	7,847.50
2024 年	930.51	1,429.42	913.34	1,403.12	896.37	1,377.04
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,627.13	13,248.45	8,530.08	13,099.59	8,433.60	12,951.44

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 100%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 24,989.56 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,875.58 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 6.6%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 24,708.60 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,629.67 万元。

在按预期 GDP 增速 6.6%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 24,429.18 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,385.04 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	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计	按预期 GDP 增速 6.6%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
2019 年		-		-		-
2020 年		-		-		-
2021 年		-		-		-
2022 年		7,118.22		7,074.15		7,030.07
2023 年		15,175.47		14,988.26		14,802.07
2024 年		2,695.87		2,646.19		2,597.04
2025 年		-		-		-
2026 年		-		-		-
2027 年		-		-		-
2028 年		-		-		-
2029 年	41,307.77	-	39,305.52	-	37,388.79	-
2030 年						
小计	41,307.77	24,989.56	39,305.52	24,708.60	37,388.79	24,429.18
合计		66,297.33		64,014.12		61,817.97

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%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
2019 年						
2020 年						
2021 年		-		-		-
2022 年		6,231.20		6,192.64		6,154.05
2023 年		13,284.45		13,120.57		12,957.58

项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%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
2024 年		2,359.93		2,316.46		2,273.41
2025 年		-		-		-
2026 年		-		-		-
2027 年		-		-		-
2028 年		-		-		-
2029 年	33,979.11	-	32,327.25	-	30,745.93	-
2030 年						
小计	33,979.11	21,875.58	32,327.25	21,629.67	30,745.93	21,385.04
合计		55,854.69		53,956.92		52,130.97

(三) 还本付息的测算

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目计划总融资金额 2.6676 亿元，本期拟通过专项债券融资 0.20 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。

另，2021 年 8 月，2021 年吉林省棚改专项债券(一期)---2021 年吉林省政府专项债券(十三期)已融资专项债券 0.315 亿元，专项债券票面利率 3.09%，期限 10 年，付息频率半年，每年 2 月 12 日和 8 月 12 日付息，到期日为债券存续期内后 5 年 8 月 12 日等额还本。

2020 年 9 月，2020 年吉林省棚改专项债券(二期)---2020 年吉林省政府专项债券(三十一期)已融资专项债券金额 1.8026 亿元，专项债券票面利率 3.36%，期限 10 年，付息频率半年，每年 3 月 24 日和 9 月 24 日付息，2020 年 3 月 24 日为到期日。

2019 年 7 月，2019 年吉林省棚改专项债券(六期)---2019 年吉林省政府专项债券(十三期)已发行专项债券融资 0.35 亿元，期限 10 年，融资顶利率为 3.41%，每半年支付一次利息，每年 1 月 25 日和 7 月 25 日为付息日，2029 年 7 月 25 日为到期日。

专项债券融资应还本付息情况如下:

(1) 本期(2022年)专项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	
2022年	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	4.20%	42.00	42.00
2023年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2024年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2025年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2026年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2027年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2028年	2,000.00	0.00	400.00	1,600.00	4.20%	75.60	475.60
2029年	1,600.00	0.00	400.00	1,200.00	4.20%	58.80	458.80
2030年	1,200.00	0.00	400.00	800.00	4.20%	42.00	442.00
2021年	800.00	0.00	400.00	400.00	4.20%	25.20	425.20
2032年	400.00	0.00	400.00	0.00	4.20%	8.40	408.40
合计		2,000.00	2,000.00	0.00		672.00	2,672.00

(2) 2021年已发行专项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	

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	0.00	3,150.00	0.00	3,150.00	3.09%	-	-
2022 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2023 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2024 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2025 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2026 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2027 年	3,150.00	0.00	630.00	2,520.00	3.09%	90.03	720.03
2028 年	2,520.00	0.00	630.00	1,890.00	3.09%	70.57	700.57
2029 年	1,890.00	0.00	630.00	1,260.00	3.09%	51.10	681.10
2030 年	1,260.00	0.00	630.00	630.00	3.09%	31.63	661.63
2031 年	630.00	0.00	630.00	0.00	3.09%	12.17	642.17
合计		3,150.00	3,150.00	0.00		742.20	3,892.20

(3) 2020 年已发行专项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	
2020 年	0.00	18,026.00	0.00	18,026.00	3.36%	-	-
2021 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2022 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2023 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67

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	
2024 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2025 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2026 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2027 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2028 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2029 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2030 年	18,026.00	0.00	18,026.00	0.00	3.36%	605.67	18,631.67
合计		18,026.00	18,026.00	0.00		6,056.70	24,082.70

(4) 2019 年已发行专项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	
2019 年	0.00	3,500.00	0.00	3,500.00	3.41%	0.00	0.00
2020 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2021 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2022 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2023 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2024 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2025 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2026 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35

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	
2027 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2028 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2029 年	3,500.00	0.00	3,500.00	0.00	3.41%	119.35	3,619.35
合计		3,500.00	3,500.00	0.00		1,193.50	4,693.50

(四) 现金流量情况

按 GDP 增速的 100%估算

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	108,076.28	27,192.30	3,875.02	17,829.85	15,175.47	2,695.87	0.00	0.00	0.00	0.00	41,307.77	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	66,297.33	0.00	0.00	7,118.22	15,175.47	2,695.87	0.00	0.00	0.00	0.00	41,307.77	0.00	0.00	0.00
1.1	其他专项收入	66,297.33		0.00	7,118.22	15,175.47	2,695.87					41,307.77			
2	融资活动现金流入	25,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	25,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00										
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63										
二	项目现金流出	85,853.26	27,192.30	3,875.02	11,598.65	2,797.38	1,242.30	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,693.58	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	10,442.64	0.00	0.00	887.02	1,891.02	335.94	0.00	0.00	0.00	0.00	7,328.66	0.00	0.00	0.00
1.1	各项税费	3,113.98		0.00	887.02	1,891.02	335.94								
1.2	土地出让缴交各项基金	7,328.66										7,328.66			
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27										
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40

序号	项目	合计	2021年前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券本金	26,676.00								630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40
三	现金结余	0.00													
1	期初现金			0.00	0.00	6,231.20	18,609.29	20,062.86	19,156.50	18,250.14	16,721.09	14,819.90	43,434.09	23,698.79	22,631.42
2	期内变动	22,223.02	0.00	0.00	6,231.20	12,378.09	1,453.57	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	28,614.19	-19,735.30	-1,067.37	-408.40
3	期末现金	22,223.02	0.00	0.00	6,231.20	18,609.29	20,062.86	19,156.50	18,250.14	16,721.09	14,819.90	43,434.09	23,698.79	22,631.42	22,223.02

备注：期末现金余额 22,223.02 万元，与项目收益 55,854.69 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 20,514.29 万元相差 1,708.73 元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 90%估算

序号	项目	合计	2021年前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入	105,793.07	27,192.30	3,875.02	17,785.78	14,988.26	2,646.19	0.00	0.00	0.00	0.00	39,305.52	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	64,014.12	0.00	0.00	7,074.15	14,988.26	2,646.19	0.00	0.00	0.00	0.00	39,305.52	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1	其他专项收入	64,014.12		0.00	7,074.15	14,988.26	2,646.19					39,305.52			
2	融资活动现金流入	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00										
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63										
二	项目现金流出	85,467.82	27,192.30	3,875.02	11,593.14	2,774.05	1,236.09	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,343.19	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	10,057.20	0.00	0.00	881.51	1,867.69	329.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6,978.27	0.00	0.00	0.00
1.1	各项税费	3,078.93		0.00	881.51	1,867.69	329.73								
1.2	土地出让缴交各项基金	6,978.27										6,978.27			
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27										
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券本金	26,676.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
三	现金结余														
1	期初现金			0.00	0.00	6,192.64	18,406.85	19,816.95	18,910.59	18,004.23	16,475.18	14,573.99	41,536.32	21,801.02	20,733.65
2	期内变动	20,325.25	0.00	0.00	6,192.64	12,214.21	1,410.10	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	26,962.33	-19,735.30	-1,067.37	-408.40
3	期末现金	20,325.25	0.00	0.00	6,192.64	18,406.85	19,816.95	18,910.59	18,004.23	16,475.18	14,573.99	41,536.32	21,801.02	20,733.65	20,325.25

备注：期末现金余额 20,325.25 万元，与项目收益 53,956.92 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 18,616.52 万元相差 1,708.73 元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 80%估算

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	103,596.92	27,192.30	3,875.02	17,741.70	14,802.07	2,597.04	-	-	-	-	37,388.79	-	-	-
1	业务活动现金收入	61,817.97	-	-	7,030.07	14,802.07	2,597.04	-	-	-	-	37,388.79	-	-	-
1.1	其他专项收入	61,817.97		-	7,030.07	14,802.07	2,597.04					37,388.79			
2	融资活动现金流入	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00										

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63										
二	项目现金流出	85,097.62	27,192.30	3,875.02	11,587.65	2,750.85	1,229.99	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,007.78	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	9,687.00	-	-	876.02	1,844.49	323.63	-	-	-	-	6,642.86	-	-	-
1.1	各项税费	3,044.14		-	876.02	1,844.49	323.63								
1.2	土地出让缴交各项基金	6,642.86										6,642.86			
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27										
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券本金	26,676.00		-	-	-	-	-	-	630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40
三	现金结余														
1	期初现金			-	-	6,154.05	18,205.27	19,572.32	18,665.96	17,759.60	16,230.55	14,329.36	39,710.37	19,975.07	18,907.70
2	期内变动	18,499.30	-	-	6,154.05	12,051.22	1,367.05	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	25,381.01	-19,735.30	-1,067.37	-408.40

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3	期末现金	18,499.30	-	-	6,154.05	18,205.27	19,572.32	18,665.96	17,759.60	16,230.55	14,329.36	39,710.37	19,975.07	18,907.70	18,499.30

备注:期末现金余额 18,499.30 万元,与项目收益 52,130.97 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 16,790.57 万元相差 1,708.73 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，本次评价的洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目，在价格分别以预期地区GDP增速（6.6%）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。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220102081828677Y

名称 中兴财光华会计师事务所(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 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室

负责人 崔志彪

成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年11月13日

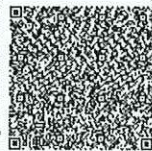
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验资;企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,其他出具审计报告、验资报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;受托代理记账、编制纳税申报表、出具税务鉴证报告;不得经营:代理设计、制作、发布、代理发布广告;证券、期货投资咨询;保险兼业代理;证券投资基金销售;一般经营项目:自主选择和经营文件经营;一般经营项目:自主选择和经营文件经营。



登记机关

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/atccips>



企业应当于每年12月31日至次年6月30日通过“全国企业信用信息公示系统”(网址: www.cgs.gov.cn)进行年报公示,自即时信息产生之日起20个工作日内按照顺序予以公示,逾期不公示的,企业信用信息公示系统自动关闭。



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

负责人 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



吉林光华会计师事务所(特殊普通合伙)

年度检验登记
Annual Recessional Registration

证书编号: 220100311461
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: 2002 年 07 月 25日
Date of issuance

姓名	左晖
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1954-08-22
Date of birth	
工作单位	吉林天兴会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	220102195408220843
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Recessional Registration

证书编号: 220100311461
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: 2002 年 07 月 25日
Date of issuance

吉林省注册会计师协会
Jilin Provincial Institute of Certified Public Accountants

2017年度任职资格审查合格
2017 Annual Recessional Examination Passed

吉林省注册会计师协会
Jilin Provincial Institute of Certified Public Accountants

2018年度任职资格审查合格
2018 Annual Recessional Examination Passed

吉林省注册会计师协会
Jilin Provincial Institute of Certified Public Accountants

2019年度任职资格审查合格
2019 Annual Recessional Examination Passed

吉林省注册会计师协会
Jilin Provincial Institute of Certified Public Accountants

2020年度任职资格审查合格
2020 Annual Recessional Examination Passed

吉林省注册会计师协会
Jilin Provincial Institute of Certified Public Accountants

2021年度任职资格审查合格
2021 Annual Recessional Examination Passed

"T"