

2026 年吉林省政府专项债券  
公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目  
财务评价报告

吉恒准审专字（2026）第 02014 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：吉26GX3UY1K4



**2026 年吉林省政府专项债券**  
**公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目**  
**财务评价报告**

吉恒准审专字（2026）第 02014 号

我们接受委托，对公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）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。

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，本次评价的公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目专项债券项目的预期财政补助收入及住宅出售收入、底层商铺出售收入扣除相关成本、税费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。

**一、应付本息情况**

公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目计划总融资金额 11,000.00 万元，其中：

- 1、2026 年本期拟融资专项债券金额 3,100.00 万元，专项债券利率暂按 2.50% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金；
- 2、后续拟融资专项债券金额 45.00 万元，专项债券利率暂按 2.50% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金；



3、2025 年吉林省棚户区改造专项债券（一期）-2025 年吉林省政府专项债券（十九期）已融资专项债券金额 3,400.00 万元，专项债券利率按 2025 年吉林省棚户区改造专项债券（一期）-2025 年吉林省政府专项债券（十九期）发行结果公告利率执行，即 2.11%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金；

4、2025 年调整以前年度专项债券资金，具体情况如下：

①2025 年调整“2019 年吉林省棚改专项债券（三期）—2019 年吉林省政府专项债券（四期）”部分资金用于本项目建设，调整金额 2,083.00 万元，该期债券发行日期 2019 年 4 月 16 日，债券发行期限 10 年，债券到期日 2029 年 4 月 17 日，剩余还需偿债的期限 5 年，发行利率 3.81%，每年支付利息两次，还款方式为债券到期后一次性偿还本金。

②2025 年调整“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）”部分资金用于本项目建设，调整金额 2,186.00 万元，该期债券发行日期 2020 年 9 月 23 日，债券发行期限 10 年，债券到期日 2030 年 9 月 24 日，剩余还需偿债的期限 5 年，发行利率 3.36%，每年支付利息两次，还款方式为债券到期后一次性偿还本金。

③2025 年调整“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）”部分资金用于本项目建设，调整金额 186.00 万元，该期债券发行日期 2021 年 8 月 11 日，债券发行期限 10 年，债券到期日 2031 年 8 月 12 日，剩余还需偿债的期限 6 年，发行利率 3.09%，每年支付利息两次，还款方式为债券存续期后五年等额还本。

具体情况如下：

（1）2026 年本期拟融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2026 年		3,100.00		2.50%	38.75	38.75
2027 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2028 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2029 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50





年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2030 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2031 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2032 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2033 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2034 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2035 年	3,100.00			2.50%	77.50	77.50
2036 年	3,100.00		3,100.00	2.50%	38.75	3,138.75
合计		3,100.00	3,100.00		775.00	3,875.00

(2) 后续拟融资债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2026 年		45.00		2.50%	0.56	0.56
2027 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2028 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2029 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2030 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2031 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2032 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2033 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2034 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2035 年	45.00			2.50%	1.13	1.13
2036 年	45.00		45.00	2.50%	0.56	45.56
合计		45.00	45.00		11.29	56.29

(3) 2025 年吉林省棚户区改造专项债券(一期)-2025 年吉林省政府专项债券(十九期)已融资债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2025 年		3,400.00		2.11%		
2026 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74



年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2027 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2028 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2029 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2030 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2031 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2032 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2033 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2034 年	3,400.00			2.11%	71.74	71.74
2035 年	3,400.00		3,400.00	2.11%	71.74	3,471.74
合计		3,400.00	3,400.00		717.40	4,117.40

(4) 2019 年吉林省棚改专项债券(三期)—2019 年吉林省政府专项债券(四期)已调整资金还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2025 年		2,083.00		3.81%	39.68	39.68
2026 年	2,083.00			3.81%	79.36	79.36
2027 年	2,083.00			3.81%	79.36	79.36
2028 年	2,083.00			3.81%	79.36	79.36
2029 年	2,083.00		2,083.00	3.81%	39.68	2,122.68
合计		2,083.00	2,083.00		317.44	2,400.44

(5) 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)已调整资金还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2025 年		2,186.00		3.36%		
2026 年	2,186.00			3.36%	73.45	73.45
2027 年	2,186.00			3.36%	73.45	73.45
2028 年	2,186.00			3.36%	73.45	73.45
2029 年	2,186.00			3.36%	73.45	73.45





年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2030 年	2,186.00		2,186.00	3.36%	73.45	2,259.45
合计		2,186.00	2,186.00		367.25	2,553.25

(6) 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）已调整资金还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2025 年		186.00		3.09%		
2026 年	186.00			3.09%	5.75	5.75
2027 年	186.00		37.20	3.09%	5.75	42.95
2028 年	148.80		37.20	3.09%	4.60	41.80
2029 年	111.60		37.20	3.09%	3.45	40.65
2030 年	74.40		37.20	3.09%	2.30	39.50
2031 年	37.20		37.20	3.09%	1.15	38.35
合计		186.00	186.00		23.00	209.00

## 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目预期住宅出售收入、底层商铺出售收入及财政补助收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边房价成交情况及市场价格扣除相关成本、税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目收益预测表及收入预测表。

## 三、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）政府制定的住宅、底层商铺出让计划及财政补助计划等能够顺利执行；

（五）住宅、底层商铺出租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。



#### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目单位情况：

###### 1.基本情况

单位名称：公主岭市岭富融合实业有限公司

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：91220184MA17YXLB4J

注册资本：3000 万元

负责人：靳军

经营范围：工程管理服务；园区管理服务；承接总公司工程建设业务；市政设施管理；农副产品销售；树木种植经营；停车场服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；城市绿化管理；商业综合体管理服务；城市公园管理；物业管理；餐饮管理；公共事业管理服务；文物文化遗址保护服务；会议及展览服务；酒店管理；殡葬服务；文化场馆管理服务；礼仪服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；非金属矿及制品销售；以自有资金从事投资活动；各类工程建设活动；林木种子生产经营；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；演出场所经营；食品经营；自来水生产与供应；饮料生产；酒类经营；房地产开发经营；歌舞娱乐活动；住宿服务；营业性演出；文物保护工程施工；矿产资源（非煤矿山）开采；（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

###### 2、经济情况

###### （1）2025 年度基础财务数据

截至 2025 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 52,000.57 万元（其中流动资产 38,230.65 万元，非流动资产 13,769.92 万元），负债总额 56,190.44 万元，所有者权益 4,189.86 万元。

项目单位资产总额及负债额较大，所有者权益较小，无非流动负债。非流动资产主要由不易变现的固定资产和在建工程组成。

###### （2）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	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率	流动资产/流动负债	0.68	0.46	0.58
速动比率	速动资产/流动负债	0.49	0.44	0.57
资产负债率	负债总额/资产总额	108.06%	112.19%	107.92%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	-12.41	-8.20	-12.63
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)			

从上述指标可以看出，流动比率和速动比率指标值一般，主要是可支配的货币资金及预付款项构成，短期偿债能力一般。资产负债率和长期资本负债率较高，项目单位资产总额及负债总额较大，所有者权益较小，对债权人的保障程度一般。

## （二）项目概况

### 1.项目建设背景

近年来，公主岭市认真贯彻落实积极开展廉租住房、棚户区改造建设取得了一定成效。但全市还有大量集中连片的棚户区，住房状况差，基础设施不配套，安全隐患突出，社会管理相对薄弱，严重影响城市面貌及居民身心健康。人民群众的居住条件和生活环境急需改善，群众要求改造的愿望强烈，棚户区改造势在必行。

目前，棚户区内存在建设杂乱无序、房屋间距小密度大、居住环境较差、结构简易、人均居住面积小、居住条件恶劣、公共配套不齐全，消防、治安隐患突出等问题，居民住房条件亟待改善。

公主岭市为适应当前经济社会发展，以构建社会主义和谐社会和实现全面建设小康社会为目标，从实践“三个代表”重要思想和落实科学发展观的高度，切实合理地调整住房供应结构、稳定住房价格，认真贯彻落实国家和省市有关“棚户区改造规划”的政策与要求，并充分结合实际情况:为解决低收入家庭和贫困家庭的住房问题，落实棚户区改造规划和住房保障政策，实现使人民群众“住有所居”的要求。公主岭市结合城市建设发展需求，对城市棚户区住房进行改造建设，提出本项目。

### 2.项目位置及四至范围

项目位于公主岭市铁北，铁北三路以东，岭东路以西，铁北一街以南，科贸大街以北。





### 3.项目内容及规模

根据公主岭市发展和改革局文件“公发改审批字【2023】54号”《关于公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目初步设计的批复》：“项目总用地面积40,962.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积98,763.15 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积98,156.27 m<sup>2</sup>，地下建筑面积606.88 m<sup>2</sup>，项目新建12栋建筑，其中住宅10栋，建筑面积93,213.71 m<sup>2</sup>；公建2栋，建筑面积5,549.44 m<sup>2</sup>。同时配套建设相关附属工程等。”

### 4.项目实施进度安排

根据项目的总体规划及资金落实等因素，本项目建设期拟定为24个月，即2022年12月至2024年12月。因资金未全部到位，项目尚未完工，预计项目于2026年12月竣工。

### 5.投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

根据公主岭市发展和改革局文件“公发改审批字【2023】54号”《关于公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目初步设计的批复》，项目总投资47588.91万元，其中：建筑工程费用为26156.73万元，设备购置费为1752.63万元，安装费为5321.35万元，工程建设其他费用为10210.34万元，基本预备费为2606.46万元，建设期利息1541.40万元。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措采取财政预算资金及申请地方政府专项债券的方式。

### 6.资金平衡

公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目用于偿还债务款项的财政补助收入及住宅出售收入、底层商铺出售收入扣除相关成本、税费等后全部专项用于偿还债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

### 7、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。

### 8、资本金情况

根据公主岭市人民政府出具的《关于公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目资本金落实的承诺函》文件：该项目所需资本金，由公主岭市配套解决。



### （三）项目收益及现金流入预测

#### 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住宅出售收入、底层商铺出售收入及财政补助收入实现。

#### 2、项目收入情况

##### （1）可出售面积情况

根据《公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目可行性研究报告》，本项目建设住宅 1133 套，计划安置 753 套，余 380 套可以用于货币化出售，销售面积 31,194.75 平方米；本项目新建底层商铺 2,658.57 平方米。

##### （2）可出售房屋价格确定情况

根据市场调研、查询公主岭市周边地区住宅历史出租信息（58 同城网），结合公主岭市相关建筑出售价格，同时考虑项目的区域位置及配套条件等因素，出于谨慎性原则，住宅售价暂按 3,500.00 元/平方米，底层商铺售价按 7,500.00 元/平方米，具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	小区名称	房屋类别	价格（元/㎡）
1	公主岭市	公主岭市河南大街与岭西五路交汇处	领秀世家	住宅	4800
2	公主岭市	公主岭市河南大街与向前路交汇处	申澳四季馨城	住宅	4300
3	公主岭市	公主岭市硅谷大街与富民路交汇	阳光一品	住宅	6700
4	公主岭市	公主岭市硅谷大街与东一路交汇	阳光庄园	住宅	6500
5	公主岭市	公主岭市海丰大街与河南路交汇	阳光首府（二期）	住宅	5300
6	公主岭市	铁西区师院西街	志城中央公园	住宅	5500
7	公主岭市	公主岭市范家屯阳光堂越小区	阳光堂越	商铺	8227.27
8	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 105 栋 1 层（5-103）	商铺	11500
9	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 101 栋 1-2 层	商铺	9000
10	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 105 栋 1 层（5-105）	商铺	8500

##### （3）出让计划





根据建设单位提供的本项目销售计划，具体情况如下：

住宅销售计划为：预计 2027 年销售 15,597.38 平方米，2028 年销售 5,849.02 平方米，2029 年销售 3,899.34 平方米，2030 年-2035 年每年销售 934.22 平方米，2036 年销售 243.69 平方米；

商铺销售计划为：预计 2027 年销售 1,329.29 平方米，2028 年销售 498.48 平方米，2029 年销售 332.33 平方米，2030 年-2036 年每年销售 71.21 平方米。

（4）综上所述，住宅出售收入及底层商铺出售收入具体情况如下：

①住宅出售收入

年份	住宅出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2027 年	3,500.00	15,597.38	5,459.08
2028 年	3,500.00	5,849.02	2,047.16
2029 年	3,500.00	3,899.34	1,364.77
2030 年	3,500.00	934.22	326.98
2031 年	3,500.00	934.22	326.98
2032 年	3,500.00	934.22	326.98
2033 年	3,500.00	934.22	326.98
2034 年	3,500.00	934.22	326.98
2035 年	3,500.00	934.22	326.98
2036 年	3,500.00	243.69	85.29
合计		31,194.75	10,918.18

②底层商铺出售收入

年份	底层商铺出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2027 年	7,500.00	1,329.29	996.97
2028 年	7,500.00	498.48	373.86
2029 年	7,500.00	332.33	249.25
2030 年	7,500.00	71.21	53.41
2031 年	7,500.00	71.21	53.41
2032 年	7,500.00	71.21	53.41
2033 年	7,500.00	71.21	53.41





年份	底层商铺出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2034 年	7,500.00	71.21	53.41
2035 年	7,500.00	71.21	53.41
2036 年	7,500.00	71.21	53.41
合计		2,658.57	1,993.95

#### (5) 财政补助收入

根据《公主岭市人民政府关于将公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目实行财政补贴的承诺函》承诺，每年补贴 400.00 万元，9 年累计补助 3,600.00 万元，若因其他假设条件发生变化使运营成本上升或收入下降造成的偿付债券本息资金缺口，超出部分仍由财政补贴，拟纳入财政预算。

综上，债券存续期内，项目运营收入预测情况如下：

#### 项目收入情况预测表

单位：人民币万元

年份	住宅出售收入	底层商铺出售收入	财政补助收入	合计
2027 年	5,459.08	996.97	400.00	6,856.05
2028 年	2,047.16	373.86	400.00	2,821.02
2029 年	1,364.77	249.25	400.00	2,014.02
2030 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2031 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2032 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2033 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2034 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2035 年	326.98	53.41	400.00	780.39
2036 年	85.29	53.41		138.70
合计	10,918.18	1,993.95	3,600.00	16,512.13

### 3、项目支出情况

本项目成本费用主要包括：外购燃料动力费、工资及福利费、其他费用等。

#### (1) 外购燃料动力费

外购燃料动力费主要为后期房屋销售消耗的水、电、采暖支出。



其中：水费，本项目设置工作人员 5 人，由于不涉及生产及清洁服务，用水量基本与生活用水相当，按水利部的相关统计数据，2019 年城镇人均生活用水量（含公共用水）225L/d，出于谨慎原则，按 340 个工作日测算，年人均用水量 76.50 吨，5 人用水量合计 382.50 吨，根据长春市供水价格，居民用水：4.55 元/m<sup>3</sup>，非居民用水：6.80 元/m<sup>3</sup>，特种用水：15.20 元/m<sup>3</sup>，以上价格均包含二次供水费和污水处理费。按非居民用水 6.80 元/m<sup>3</sup>。经测算，水费 0.26 万元/年。

电费，主要为办公用电，项目主要为 5 名工作人员办公用电，包括照明、两台笔记本电脑、一台针式打印机、一台小型激光打印机，月办公用电量约 400 千瓦时，根据吉林省发展改革委《关于降低我省一般工商业电价有关事项的通知》（吉发改价格【2019】359 号）文件规定：一般工商业及其他用电，1 千伏以下电价为每度 0.7375 元，经测算，年办公用电费支出约 0.35 万元。

采暖费，办公场所预计为 80m<sup>2</sup>，根据长春市采暖费价格，居民住宅供热价格：每平方米 27.00 元，非居民供热价格：每平方米 31.00 元，按非居民供热价格：每平方米 31.00 元，经测算，年采暖费支出约为 0.25 万元。

经测算，债券存续期内外购燃料动力费共计 8.17 万元。

## （2）工资及福利费

根据公主岭市薪资水平，本项目定员 5 人，其中：管理人员 1 人，基本工资 5.4 万元/年，销售人员 4 人，基本工资 4.8 万元/年，福利费按工资的 14.00%计取，保险费按工资的 35.00%计取。经测算，债券存续期内（含五险一金及福利费）共计 356.22 万元。

## （3）其他费用

其他管理费用按销售收入的千分之二估算。经测算，债券存续期内发生其他费用 25.82 万元。

## （4）增长率

本次预测成本按照长春市 2023 - 2025 年全市 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 6.60%、4.80%、-0.10%，考虑到预期物价上涨及各年主要经济因素影响情况，预期价格采取逐年上涨方式，每 3 年调整一次，预期增长率按 2.00%确定。由于水费、电费、采暖费单价均按照政府指导价格执行，故在项目测算期内不进行调整。



项目支出预测情况详见下表：

项目支出情况预测表

单位：万元

年度	外购燃料动力费	人员工资	其他费用	项目支出合计
2027 年	0.86	36.65	12.91	50.42
2028 年	0.86	36.65	4.84	42.35
2029 年	0.86	36.65	3.23	40.74
2030 年	0.86	37.42	0.76	39.04
2031 年	0.86	37.42	0.76	39.04
2032 年	0.86	37.42	0.76	39.04
2033 年	0.86	38.18	0.76	39.8
2034 年	0.86	38.18	0.76	39.8
2035 年	0.86	38.18	0.76	39.8
2036 年	0.43	19.47	0.28	20.18
合计	8.17	356.22	25.82	390.21

#### 4、相关税费

本项目相关税费涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及所得税，征收方式及税率依据现行税法执行。

##### (1) 增值税

销项税率销售不动产收入销项税率均按 9%计征，经测算，配套商业设施出售相关销项税为 1,066.14 万元。可抵扣进项税率建筑工程进项税按建筑工程费、安装工程费、预备费按 9%计征，设备购置费按 13%计征，建设工程其他费按扣除土地费用后 6%计征，建设期利息及流动资金不考虑进项税，经测算，建筑工程进项税为 2,935.43 万元。可抵扣进项税大于销项税金额，本项目增值税预测金额为 0.00 万元。

##### (2) 附加税

城市维护建设税按增值税的 7%计征，教育费附加按增值税的 3%计征，地方教育费附加按增值税的 2%计征。

##### (3) 印花税





印花税按合同金额的 0.03% 计征。经测算项目运营期内，企业应纳印花税 3.51 万元。

#### (4) 所得税

根据“国税发【2009】31 号”《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，所得税按应纳税所得额的 25% 计征。经测算项目运营期内，企业应纳税所得额 443.41 万元。具体税费情况如下：

项目各项税费情况预测表

单位：万元

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	所得税	税费合计
2027 年	-	-	-	-	1.77	221.67	223.44
2028 年	-	-	-	-	0.66	83.13	83.79
2029 年	-	-	-	-	0.45	55.42	55.87
2030 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2031 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2032 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2033 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2034 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2035 年	-	-	-	-	0.10	13.07	13.17
2036 年					0.03	4.77	4.80
合计	-	-	-	-	3.51	443.41	446.92

#### 5、项目收益情况

项目收益为项目预期收入扣除必要支出后产生的收益，详见下表：

项目收益预测表

单位：万元

年度	项目收入	经营成本	相关税费	项目收益
2027 年	6,856.05	50.42	223.44	6,582.19
2028 年	2,821.02	42.35	83.79	2,694.88
2029 年	2,014.02	40.74	55.87	1,917.41
2030 年	780.39	39.04	13.17	728.18
2031 年	780.39	39.04	13.17	728.18
2032 年	780.39	39.04	13.17	728.18
2033 年	780.39	39.80	13.17	727.42



年度	项目收入	经营成本	相关税费	项目收益
2034 年	780.39	39.80	13.17	727.42
2035 年	780.39	39.80	13.17	727.42
2036 年	138.70	20.18	4.80	113.72
合计	16,512.13	390.21	446.92	15,675.00

#### 五、预期财政补助收入及住宅出售收入、底层商铺出售收入扣除相关成本、税费后偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为财政补助收入及住宅出售收入、底层商铺出售收入，出售前需支付的资金利息由财政预算资金支付。

以预计住宅出售收入、底层商铺出售收入及财政补助收入扣除相关成本税费后产生的收益计算本息覆盖倍数为 1.19;

#### 项目收益与融资平衡情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券支付本息情况			项目收入	项目收益
	本金	利息	小计		
2025 年		39.68	39.68		
2026 年		269.61	269.61		
2027 年	37.20	308.93	346.13	6,856.05	6,582.19
2028 年	37.20	307.78	344.98	2,821.02	2,694.88
2029 年	2,120.20	266.95	2,387.15	2,014.02	1,917.41
2030 年	2,223.20	226.12	2,449.32	780.39	728.18
2031 年	37.20	151.52	188.72	780.39	728.18
2032 年	-	150.37	150.37	780.39	728.18
2033 年	-	150.37	150.37	780.39	727.42
2034 年	-	150.37	150.37	780.39	727.42
2035 年	3,400.00	150.37	3,550.37	780.39	727.42
2036 年	3,145.00	39.31	3,184.31	138.70	113.72
合计	11,000.00	2,211.38	13,211.38	16,512.13	15,675.00
覆盖倍数				1.25	1.19





## 六、项目现金流

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	62,868.93	39,811.68	6,545.12	6,856.05	2,821.02	2,014.02	780.39	780.39	780.39	780.39	780.39	780.39	138.70
1	业务活动现金收入	16,512.13	-	-	6,856.05	2,821.02	2,014.02	780.39	780.39	780.39	780.39	780.39	780.39	138.70
1.1	住房及底层商铺出售收入	12,912.13			6,456.05	2,421.02	1,614.02	380.39	380.39	380.39	380.39	380.39	380.39	138.70
1.2	财政补助收入	3,600.00			400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
2	融资活动现金流入	11,000.00	7,855.00	3,145.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	11,000.00	7,855.00	3,145.00										
3	资本金投入	35,356.80	31,956.68	3,400.12										
二	项目现金流出	60,096.02	39,811.68	6,545.12	619.99	471.12	2,483.76	2,501.53	240.93	202.58	203.34	203.34	3,603.34	3,209.29
1	业务活动现金流出	837.13	-	-	273.86	126.14	96.61	52.21	52.21	52.21	52.97	52.97	52.97	24.98
1.1	经营成本支出	390.21			50.42	42.35	40.74	39.04	39.04	39.04	39.80	39.80	39.80	20.18
1.2	相关税费	446.92			223.44	83.79	55.87	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	13.17	4.80
2	建设投资支出	46,047.51	39,772.00	6,275.51										
3	融资活动现金流出	13,211.38	39.68	269.61	346.13	344.98	2,387.15	2,449.32	188.72	150.37	150.37	150.37	3,550.37	3,184.31
3.1	偿还债券本金	11,000.00			37.20	37.20	2,120.20	2,223.20	37.20	-	-	-	3,400.00	3,145.00
3.2	支付债券利息	2,211.38	39.68	269.61	308.93	307.78	266.95	226.12	151.52	150.37	150.37	150.37	150.37	39.31
三	现金结余													
1	期初现金			-	-	6,236.06	8,585.96	8,116.22	6,395.08	6,934.54	7,512.35	8,089.40	8,666.45	5,843.50





序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
2	期内变动		-	-	6,236.06	2,349.90	-469.74	-1,721.14	539.46	577.81	577.05	577.05	-2,822.95	-3,070.59
3	期末现金	2,772.91	-	-	6,236.06	8,585.96	8,116.22	6,395.08	6,934.54	7,512.35	8,089.40	8,666.45	5,843.50	2,772.91

备注：期末现金余额与项目收益减去融资本息差额相差 309.29 万元，系建设期利息由资本金解决所致。



## 七、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，本次评价的公主岭市城市棚户区改造（中唐新城）项目，预期相关收入扣除相关成本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。

## 八、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。

吉林省恒准会计师事务所(普通合伙)



中国·长春

中国注册会计师:



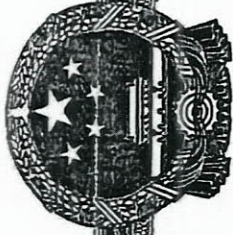
中国注册会计师:



2026年04月14日







# 营业执照

I-1  
(副本)

统一社会信用代码  
91220105MAE661ND6J

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 吉林省恒准会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 王蕾

出资额 伍拾万元整

成立日期 2024年12月03日

主要经营场所 长春市二道区亚泰花园小区桃花苑14栋309号房

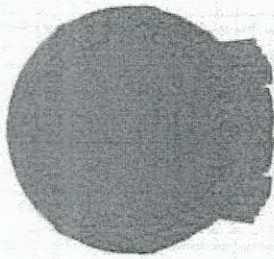
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



2024年12月11日





## 会计师事务所

# 执业证书

名称：吉林省恒准会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王蕾

主任会计师：

经营场所：长春市二道区亚泰花园小区桃花苑14栋309号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：22010170

批准执业文号：吉财审批复【2024】13号

批准执业日期：2024年12月12日

## 说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2024年12月12日

中华人民共和国财政部制





# 年度检验登记

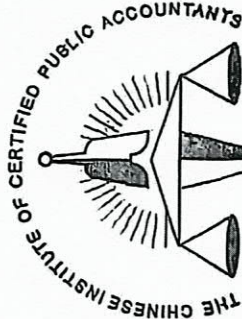
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after



王蕾 110102050214



中国注册会计师协会



王蕾

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1977-02-10

中关财光华会计师事务所  
(普通合伙) 吉林分所

220322197702100223

月

年

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

2022 年检二维码



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会

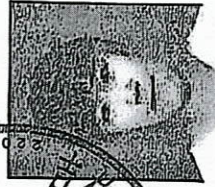
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会

2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会

2021年度任职资格审查合格



姓名	王晓玉
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1985-03-24
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所
Working unit	
身份证号码	22018119850324122X
Identity card No.	

