

2026 年吉林省政府专项债券  
辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套  
基础设施建设项目财务评价报告  
恒准审专字（2026）第 02011 号



**2026 年吉林省政府专项债券**  
**辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目**  
**财务评价报告**

恒准审专字（2026）第 02011 号

我们接受委托，对辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设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，本次评价的辉南县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。

**一、应付本息情况**

辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目计划总融资金额 25,000.00 万元。其中：2026 年本期拟融资专项债券金额 5,000.00 万元，2027 年拟融资专项债券金额 2,300.00 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；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 17,700.00 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。

专项债券融资应还本付息情况如下：

（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

	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		5,000.00		2.50%	62.50	62.50
2027 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2028 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2029 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2030 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2031 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2032 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2033 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2034 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2035 年	5,000.00			2.50%	125.00	125.00
2036 年	5,000.00		5,000.00	2.50%	62.50	5,062.50
<b>合计</b>		<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>		<b>1,250.00</b>	<b>6,250.00</b>

(2) 2027 年拟融资债券应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

	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		2,300.00		2.50%	28.75	28.75
2028 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2029 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2030 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2031 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2032 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2033 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2034 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2035 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2036 年	2,300.00			2.50%	57.50	57.50
2037 年	2,300.00		2,300.00	2.50%	28.75	2,328.75
<b>合计</b>		<b>2,300.00</b>	<b>2,300.00</b>		<b>575.00</b>	<b>2,875.00</b>





(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		17,700.00		2.11%		
2026 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2027 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2028 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2029 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2030 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2031 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2032 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2033 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2034 年	17,700.00			2.11%	373.47	373.47
2035 年	17,700.00		17,700.00	2.11%	373.47	18,073.47
合计		17,700.00	17,700.00		3,734.70	21,434.70

## 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设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，编制辉南县相关棚户区改造项目收益预测表（预期通化市近四年平均 GDP（4.80%）增速作为土地价格的增幅）。

## 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。

#### 四、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: 辉南县博睿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: 91220523MA0Y5CUD5H

法定代表人: 王时

营业期限: 2016-06-22 至无固定期限

注册地址: 通化市辉南县朝阳镇民乐宜居一期一号楼 101、201 门市

经营范围: 房地产开发、销售(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、财务信息

###### (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 73,513.72 万元(其中流动资产 67,882.99 万元,非流动资产 5,630.73 万元),负债总额 73,455.31 万元(其中流动负债 13,599.34 万元,非流动负债 59,855.97 万元),所有者权益 58.41 万元。

2025 年度营业收入 29,947.34 万元,成本费用等支出共计 32,932.33 万元,营业利润 亏损 2,984.99 万元,营业外收入 3,007.53 万元,营业外支出 0.22 万元,净利润 22.32 万元。

项目单位资产总额及负债总额均较大,负债额中主要由递延收益构成,流动负债主要由其他应付款项组成。

###### (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	4.99	3.16	2.64



指标名称	指标计算公式	2025 年	2024 年	2023 年
速动比率	速动资产/流动负债	3.31	0.34	0.50
资产负债率	负债总额/资产总额	99.92%	99.95%	100.05%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	1,258.51	1,828.38	- 2,135.20
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	1.00	1.00	1.00

从上述指标可以看出，流动比率和速动比率指标值相对较大，主要是可支配的货币资金余额较高，短期偿债能力较好。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，所有者权益金额较小，对债权人的保障程度一般。

## （二）项目概况

### 1、项目建设背景

辉南县政府高度重视棚改工作，经过几年的努力，涉及全县几十万百姓切身利益、备受社会关注的棚户区改造惠民工程取得了显著成效，不仅改变了棚户区的面貌，还对全县的经济和社会发展产生了巨大拉动作用。有效解决了弱势群体的住房难问题。政府通过统一拆迁、统一建设，使棚户区居民房屋增值，改善了居住条件，化解了社会矛盾，促进了社会和谐，改变了城市面貌，增强了城市吸引力。棚户区改造使大片的棚户区变成了设施配套的楼房住宅区，实施城区绿化建设，城市市容环境明显改善，拉动了社会经济发展。棚户区改造带动了建筑业、建材业、服务业、运输业等相关产业的发展，增加了财政税收，取得了投资建设的发展拉动效应。增加了市民群众的就业岗位。棚户区改造不仅为建筑、建材等产业的职工提供了就业岗位，也为交通运输、物业管理、社区服务等方面的市民群众提供了就业机会。通过棚户区改造，增强了党与政府的执政能力，提高了党与政府的威信。但是由于棚改项目工程巨大，经过多年的努力仍存在部分地块未完成棚改工作，现有棚改区域环境普遍存在住宅面积小、生活环境差，吃水难、如厕难、用电难、行路难等困难，建筑、消防安全隐患更为突出，居民要求改造的呼声日益强烈。为此，辉南县政府决定开发建设辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目，目前，本项目已向省建设厅提交棚改计划申请表，列入 2023 年棚改计划。

### 2、项目位置及四至范围





根据辉南县发展和改革局《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（辉发改审批〔2023〕197 号）：“新建安置小区五个，包括紫境小区二期、紫郡小区一期、禧园小区一期、禧园小区二期、源著小区，均位于辉南县朝阳镇内，其中紫境小区二期具体位于东至立交桥、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至紫境小区一期地块；紫郡小区一期具体位于东至第七中学、南至朝阳大街、西至立交桥、北至规划爱民大街以南地块、禧园小区；禧园小区具体位于东至城南二路，南至新城二街，西至城南三路，北至新城三街地块；源著小区具体位于东至城南三路，南至新城二街，西至兴工路，北至新城三街地块。”

### 3、项目内容及规模

根据辉南县发展和改革局《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（辉发改审批〔2023〕197 号）“主要进行禧园小区、源著小区、紫境二期、紫郡一期改造安置，建设小区内配套基础设施，主要含有小区内给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、电信工程、消防工程、附属工程（含交通工程、绿化工程、硬化工程、照明工程）以及配套公共服务用房等”。

根据各小区初步设计说明书，项目建设规模分别为：

紫境小区二期总用地面积 22834.00 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 36430.03 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 36430.03 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 0 m<sup>2</sup>。新建 5 栋高层住宅及物业用房、养老用房、水洗公厕、公安业务用房。其中住宅建筑面积 32787.81 m<sup>2</sup>、公建建筑面积 3642.22 m<sup>2</sup>，新建小区内绿化面积 8044.23 m<sup>2</sup>，道路硬化面积 10690.26 m<sup>2</sup>，车位数共计 308 个（其中车库车位数 69 个，地上地面车位 239 个），配套建设相关公辅设施。项目建成后，可容纳 432 户居民，容纳 1383 人。

紫郡小区一期总用地面积 12205.00 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 22933.94 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 22430.50 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 503.44 m<sup>2</sup>。新建 3 栋高层住宅及物业用房，1 栋设备用房。其中住宅建筑面积 20724.16 m<sup>2</sup>、公建建筑面积 1706.34 m<sup>2</sup>，新建小区内绿化面积 4273.03 m<sup>2</sup>，道路硬化面积 5631.43 m<sup>2</sup>，车位数共计 118 个（其中车库车位数 33 个，地上地面车位 85 个），配套建设相关公辅设施。项目建成后，可容纳 238 户居民，容纳 762 人。





源著小区规划用地面积 15735 m<sup>2</sup>，建设住房 192 套，新建 7 栋楼，总建筑面积 18782.38 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 16704.88 m<sup>2</sup>，公建（车库）建筑面积 2077.50 m<sup>2</sup>，同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。

禧园小区分两期进行建设，禧园小区一期规划用地面积 17253 m<sup>2</sup>，新建部分包含 8 栋多层建筑，1 栋换热站，总建筑面积 29403.57 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 25316.73 m<sup>2</sup>，公建地上建筑面积 3562.72 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 524.12 m<sup>2</sup>，同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。禧园小区二期规划用地面积 7163 m<sup>2</sup>，新建部分包含 2 栋多层住宅建筑，2 栋住宅与其他功能组合建筑以及 1 栋入户大堂/门卫，总建筑面积 11742.29 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 9415.07 m<sup>2</sup>，公建地上建筑面积 2327.22 m<sup>2</sup>，同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。

#### 4、项目建设工期

2023 年 3 月~2027 年 2 月。

#### 5、投资估算与资金筹措方式

##### （1）投资估算

根据辉南县发展和改革委员会《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（辉发改审批〔2023〕197 号）：“项目总投资为 73267.26 万元，其中建筑工程费用 37174.61 万元，设备购置费 947.86 万元，安装工程费 13711.08 万元，工程建设其他费用 12625.35 万元，预备费 3222.95 万元，征拆补偿费 4587.90 万元，建设期利息 997.50 万元。”

建设期利息按发债计划及专项债计息方式计算应为 435.97 万元，调整后动态总投资为 72,705.72 万元，未调整初步设计及批复。

##### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行专项债券及财政预算解决。

#### 6、资金平衡

辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设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。

#### 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《辉南县人民政府关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目资本金落实情况说明》（辉政函〔2025〕47 号）：项目初设批复总投资为 73,267.26 万元，其中拟申请专项债券 25,000.00 万元，其余资本金部分将根据资金使用计划，逐年纳入辉南县财政预算计划，待履行相关决策程序后，及时拨付，保证项目进度。

#### （三）销售产生的现金流入

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

##### （1）土地基本情况

本项目改造地块共计八个，分别位于县标准件、公安局家属楼地块，五中东土楼及周边地块，商标厂家属楼地块，老古楼东“老服装厂南楼”地块，老石油家属楼地块，国信热力公司东侧地块，县医院西侧地块，农商行东侧地块，改造棚户区居民 958 户，征拆总建筑面积为 6.85 万 m<sup>2</sup>。

根据《辉南县人民政府关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目偿还本息收益来源的承诺函》（辉政函〔2025〕46 号）：我县拟用辖区内国信热力公司东侧地块、五中东土楼及周边地块、农商行东侧地块和县医院西侧地块的腾空可出让地块土地出让收入及项目配套商业设施出售收入偿还辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目专项债券本息。列入偿债计划的出让地块不存在抵押、查封等权利受限的情形，权属清晰。各项目单位不得将列入偿债计划的出让地块用于融资、担保、抵押等。相关的项目单位应严格落实本决定，确保按计划出让地块，确保资产和资金安全。如列入偿债计划的出让地块不能按计划实施出让，或因其他假设条件发生变化致使收入下降造成的偿付债券本息资金缺口，缺口部分由财政补贴，纳入财政预算确保还本付息。





根据辉南县自然资源局出具《辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目土地出让计划一览表》，国信热力公司东侧地块、五中东土楼及周边地块、农商行东侧地块和县医院西侧地块拟腾空可出让计划如下：

序号	地块	四至	面积 (万平方米)	土地类型	预计出 让年份
一	国信热力公司东侧	东至兴工路、南至滨河大街、 西至站前路、北至营白公路	27.89		
1	国信热力公司东侧 一期		10.50	Ⅲ级居住用地	2030 年
2	国信热力公司东侧 二期		10.49	Ⅲ级居住用地	2031 年
3	国信热力公司东侧 三期		6.9	Ⅲ级商业用地	2032 年
二	五中东土楼及周边	五中学以东、南环路以南、华 日建材城以西、桃源居以北	1.3612	Ⅱ级居住用地	2033 年
三	农商行东侧	东至达通悦府小区、南至新城 五街、北至朝阳大街、西至农 商行	0.9781	Ⅱ级商业用地	2034 年
四	县医院西侧	东至县医院、南至营白公路、 西至建苑路、北至润南街	6.77	Ⅱ级商业用地	2035 年
合计			36.9993		

(2) 土地出让价格预测

根据《辉南县人民政府关于公布实施辉南县城镇基准地价等土地价格更新成果的通知》（辉政发〔2024〕8号）文件，Ⅱ级商业用地基准地价为 1,108.00 元/平方米，纯收益 349.00 元/平方米；Ⅲ级商业用地基准地价为 773.00 元/平方米，纯收益 246.00 元/平方米；Ⅱ级居住用地基准地价为 628.00 元/平方米，纯收益 202.00 元/平方米；Ⅲ级居住用地基准地价为 432.00 元/平方米，纯收益 135.00 元/平方米。

通化市近四年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.80%、2.90%、5.60%、3.90%，本次预测未来预期 GDP 增长率接近四年的平均值作为参考，即预期 GDP 增速为 4.80%，本次预测按照此增速作为预计增速计算土地价格的 growth，即增速 4.80%。预测预期各年度土地出让价格如下：

土地出让价格预测表

单位：元/平方米

年份	Ⅱ级居住用地	Ⅲ级居住用地	Ⅱ级商业用地	Ⅲ级商业用地
2025 年	628.00	432.00	1,108.00	773.00
2026 年	658.14	452.74	1,161.18	810.10





年份	Ⅱ级居住用地	Ⅲ级居住用地	Ⅱ级商业用地	Ⅲ级商业用地
2027 年	689.73	474.47	1,216.92	848.98
2028 年	722.84	497.24	1,275.33	889.73
2029 年	757.54	521.11	1,336.55	932.44
2030 年	793.90	546.12	1,400.70	977.20
2031 年	832.01	572.33	1,467.93	1,024.11
2032 年	871.95	599.80	1,538.39	1,073.27
2033 年	913.80	628.59	1,612.23	1,124.79
2034 年	957.66	658.76	1,689.62	1,178.78
2035 年	1,003.63	690.38	1,770.72	1,235.36

### (3) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，分别以近四年通化市预期 GDP 增速 4.80% 计算土地价格增长。以上述土地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

序号	项目	单位	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	土地出让面积	万 m <sup>2</sup>	10.5000	10.4900	6.9000	1.3612	0.9781	6.7700	36.9993
二	土地出让单价	元/m <sup>2</sup>	546.12	572.33	1,073.27	913.8	1,689.62	1,770.72	
三	土地出让收入	万元	5,734.26	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77	34,027.81

### (4) 土地出让成本预测

本项目支出为土地出让政策性资金，包括农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金。

农业土地开发资金：《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号），收取标准：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（辉南县土地出让平均纯收益标准为 30 元/平方米）×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%）；



教育资金：依据财政部、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》（财综〔2011〕62号），收取标准为土地净收益\*10%；

农田水利建设资金：依据财政部、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》（财综〔2011〕48号），收取标准为土地净收益\*10%；

国有土地收益基金：根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，收取标准：土地净收益\*10%；

保障性安居工程资金：依据财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综〔2011〕41号）收取标准：土地净收益作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金。

辉南县土地净收益为土地收入的30%，土地出让政策性资金支出如下表：





序号	项目	计提方式	单位	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	土地出让面积		万㎡	10.5000	10.4900	6.9000	1.3612	0.9781	6.7700	36.9993
二	出让土地回款		万元	5,734.26	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77	34,027.81
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	5,734.26	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77	34,027.81
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1,720.28	1,801.12	2,221.67	373.16	495.79	3,596.33	10,208.35
3	计提各项资金		万元	735.38	767.64	919.74	155.41	202.72	1,468.99	4,249.88
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.35 元	万元	14.18	14.16	9.32	1.84	1.32	9.14	49.96
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1,020.84
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.15 元	万元	33.08	33.04	21.74	4.29	3.08	21.33	116.56
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1,020.84
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1,020.84
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1,020.84
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1-3)	万元	4,998.88	5,236.10	6,485.82	1,088.45	1,449.90	10,518.78	29,777.93

注：参考《辉南县人民政府关于公布实施辉南县城镇基准地价等土地价格更新成果的通知》（辉政发〔2024〕8号）文件公布本

项目相关级别土地基准地价和纯收益，计算纯收益占基准地价比率，出于谨慎性原则，本项目土地净收益暂按土地出让收入的 30%计算。





(5) 土地出让收益预测

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 4.80% 计算土地价格增长率，用于资金平衡的土地相关收入为 34,027.81 万元，土地出让政策性资金支出为 4,249.88 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 29,777.93 万元。

2、配套商业设施销售产生的现金流入

根据辉南县博睿房地产开发有限公司出具的《辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目还本付息承诺函》：本项目拟使用禧园小区、源著小区和紫境小区二期的公建建筑（车库及门市房）的全部销售收入用于偿还本项目专项债券本息。

(1) 配套商业设施可出售情况

本项目配套商业设施为禧园小区、源著小区和紫境小区二期的公建建筑，即车库及门市房，具体可出售情况为：

①禧园小区：禧园小区一期公建地上建筑面积 3562.72 m<sup>2</sup>，禧园小区二期公建地上建筑面积 2327.22 m<sup>2</sup>，共计 5889.94 m<sup>2</sup>。

②源著小区：公建（车库）建筑面积 2077.50 m<sup>2</sup>。

③紫境二期：公建建筑面积 3642.22 m<sup>2</sup>。

(2) 配套商业设施预计出销售价格预测

本项目配套商业设施预计出销售价格参考拟出售小区车库和门市房已评估价格及周边小区已出让车库和门市房在辉南县房屋产权管理中心备案的《商品房买卖合同（预售）》记录有关出让信息为参考依据，具体情况如下：

①根据吉林中鹏森林资产评估有限公司出具《辉南县博睿房地产开发有限公司拟核实资产用于了解价值项目资产评估报告》（吉中鹏评报字【2025】第 003 号），禧园小区、源著小区和紫境小区一期的车库和门市房评估单价在 5,500.00 元/平方米至 7,000.00 元/平方米之间。

车库和门市房评估参考价格如下：

序号	建筑物名称	房屋位置	类别	计量单位	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	禧园小区	12#-103	门市	m <sup>2</sup>	83	7,000.00
2	禧园小区	12#-102	门市	m <sup>2</sup>	83	7,000.00



序号	建筑物名称	房屋位置	类别	计量单位	面积	评估单价 (元/㎡)
3	禧园小区	12#-202	门市	㎡	249.91	5,500.00
4	紫境小区一期	1#-114	门市	㎡	74.47	5,500.00
5	禧园小区	5#-110	车库	㎡	37.17	6,200.00
6	禧园小区	4#-101	车库	㎡	22.76	6,500.00
7	禧园小区	7#-108	车库	㎡	26.82	6,800.00
8	源著小区	1#-104	车库	㎡	20.3	6,500.00
9	源著小区	2#-105	车库	㎡	26.85	6,800.00
10	源著小区	3#-109	车库	㎡	37.91	6,200.00
11	源著小区	1#-110	车库	㎡	40.31	6,000.00
12	紫境小区一期	6#-117	车库	㎡	38.44	5,500.00
13	紫境小区一期	2#-103	车库	㎡	28.73	6,000.00

②根据周边小区已出让车库和门市房在辉南县房屋产权管理中心备案的《商品房买卖合同（预售）》记录有关出让信息，周边小区车库和门市房售价在 7,500.00 元/平方米至 12,000.00 元/平方米之间，周边小区车库和门市房出让信息如下：

序号	建筑物名称	房屋位置	类别	面积 (㎡)	出让单价 (元/㎡)	合同签订时间
1	颐合城·溪望	3#101	门市	96.88	7,690.00	2023年3月8日
2	颐合城·观唐	10#102	门市	85.93	10,986.00	2023年9月19日
3	颐合城·溪望	1#102	门市	85.81	12,593.00	2021年10月18日
4	颐合城·观唐	地下1101	车库	30.9	9,000.00	2025年8月18日
5	颐合城·溪望	9#105	车库	27.03	9,530.00	2023年3月8日
6	颐合城·锦唐	地下145	车库	22.38	10,000.00	2021年3月16日
7	颐合城·观唐	地下12#1090	车库	26.15	10,000.00	2021年9月13日

根据上述信息，出于谨慎性原则，本项目配套商业设施出售价格暂按 6,000.00 元/平方米计算。

### （3）配套商业设施拟出让计划

公建建筑（车库及门市房）拟分两年平均出售，于 2027 年、2028 年分别出售上述可出让面积的 50%。

### （4）配套商业设施出售产生收入预测





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及预期销售进度情况。现预测项目配套商业设施实现收入情况如下：

**配套商业设施收入明细表**

金额单位：人民币万元

项目	禧园小区一期	禧园小区二期	源著小区	紫境二期	合计
2027 年	1,068.82	698.17	623.25	1,092.60	3,482.84
2028 年	1,068.82	698.17	623.25	1,092.60	3,482.84
<b>合计</b>	<b>2,137.64</b>	<b>1,396.34</b>	<b>1,246.50</b>	<b>2,185.20</b>	<b>6,965.68</b>

**(5) 配套商业设施出售产生成本预测**

公建建筑配套商业设施（门市房及车库）在 2027 年和 2028 年出售期间，设置管理人员 1 人及工作人员 4 人，管理人员工资按 42,000.00 元/年考虑，工作人员工资按 36,000.00 元/年考虑。福利费用按人员工资 14.00%考虑，保险费用按人员工资 35.50%考虑。每年工资及福利费用共计 27.81 万元。

项目其他管理费按工资福利费用合计的 5%计取，年管理费用 1.39 万元。

**项目运营成本预测表**

金额单位：人民币万元

项目	人工成本	其他管理费用	合计
2027 年	27.81	1.39	29.20
2028 年	27.81	1.39	29.20
<b>合计</b>	<b>55.62</b>	<b>2.78</b>	<b>58.40</b>

**(6) 配套商业设施出售产生相关税费预测**

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 600.50 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 5,460.45 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 0.05% 计征。经测算项目运营期内，企业应纳印花税 3.20 万元。

## 4) 所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31 号）相关规定，对本项目配套商业设施销售业务进行企业所得税测算。按预计毛利率 15% 计算预计毛利额，并扣除相应期间费用及税金附加后，得出应纳税所得额约为 896.98 万元，按 25% 税率测算，应纳企业所得税金额为 224.24 万元。

具体税费情况如下：

金额单位：人民币万元

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	-	-	-	-	1.60	112.12	113.72
2028 年	-	-	-	-	1.60	112.12	113.72
合计	-	-	-	-	3.20	224.24	227.44

## (7) 配套商业设施出售净收益预测

根据上述测算，用于资金平衡的配套商业设施销售相关收入为 6,965.68 万元，相关税费金额为 227.44 万元，运营成本金额为 58.40 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 6,679.84 万元。配套商业设施出售情况如下：

项目	可出让配套商业设施收入	可出让配套商业设施运营成本	出让配套商业设施相关税费	出让配套商业设施收益
2027 年	3,482.84	29.20	113.72	3,339.92
2028 年	3,482.84	29.20	113.72	3,339.92
合计	6,965.68	58.40	227.44	6,679.84

## 3、项目整体收入及收益情况

综上所述，整体收入汇总情况如下：

金额单位：人民币万元



项目	配套商业设施出售收入	土地出让收入	项目收入
2027 年	3,482.84		3,482.84
2028 年	3,482.84		3,482.84
2029 年			-
2030 年		5,734.26	5,734.26
2031 年		6,003.74	6,003.74
2032 年		7,405.56	7,405.56
2033 年		1,243.86	1,243.86
2034 年		1,652.62	1,652.62
2035 年		11,987.77	11,987.77
小计	6,965.68	34,027.81	40,993.49

整体收益汇总情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	配套商业设施出售收益	土地出让收益	项目收益
2027 年	3,339.92	-	3,339.92
2028 年	3,339.92	-	3,339.92
2029 年		-	-
2030 年		4,998.88	4,998.88
2031 年		5,236.10	5,236.10
2032 年		6,485.82	6,485.82
2033 年		1,088.45	1,088.45
2034 年		1,449.90	1,449.90
2035 年		10,518.78	10,518.78
小计	6,679.84	29,777.93	36,457.77

##### 五、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出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出售收入产生的现金流入,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：按上述土地出让计划开始土地挂牌交易。

以预计土地出让收入及配套商业设施出售收入计算的本息覆盖倍数：按通化市预期 GDP 增速 4.80% 比例计算，本息覆盖倍数为 1.34，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出售收入扣除相关税费后产生的收益计算本息覆盖倍数为 1.19；

按通化市预期 GDP 增速 4.80% 计算，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出售收入扣除相关税费后偿还融资本金和利息情况下：

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
2025 年					
2026 年		435.97	435.97	-	-
2027 年		527.22	527.22	3,482.84	3,339.92
2028 年		555.97	555.97	3,482.84	3,339.92
2029 年		555.97	555.97	-	-
2030 年		555.97	555.97	5,734.26	4,998.88
2031 年		555.97	555.97	6,003.74	5,236.10
2032 年		555.97	555.97	7,405.56	6,485.82
2033 年		555.97	555.97	1,243.86	1,088.45
2034 年		555.97	555.97	1,652.62	1,449.90
2035 年	17,700.00	555.97	18,255.97	11,987.77	10,518.78
2036 年	5,000.00	120.00	5,120.00		
2037 年	2,300.00	28.75	2,328.75		
合计	25,000.00	5,559.70	30,559.70	40,993.49	36,457.77
本息覆盖倍数				1.34	1.19



## 六、项目现金流

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024年及以前	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	113,699.21	5,003.85	35,576.31	29,625.56	5,982.84	3,482.84	-	5,734.26
1	业务活动现金收入	40,993.49	-	-	-	3,482.84	3,482.84	-	5,734.26
1.1	土地出让收入	34,027.81	-	-	-	-	-	-	5,734.26
1.2	配套商业设施销售收入	6,965.68	-	-	-	3,482.84	3,482.84	-	-
2	融资活动现金流入	25,000.00	-	17,700.00	5,000.00	2,300.00	-	-	-
2.1	债券融资款	25,000.00	-	17,700.00	5,000.00	2,300.00	-	-	-
3	自筹资金投入	47,705.72	5,003.85	17,876.31	24,625.56	200.00	-	-	-
二	项目现金流出	107,365.17	5,003.85	35,576.31	29,625.56	3,170.14	698.89	555.97	1,291.35
1	业务活动现金流出	4,535.72	-	-	-	142.92	142.92	-	735.38
1.1	土地出让缴交各项基金	4,249.88	-	-	-	-	-	-	735.38
1.2	配套商业设施成本费用	285.84	-	-	-	142.92	142.92	-	-
2	建设投资支出	72,269.75	5,003.85	35,576.31	29,189.59	2,500.00	-	-	-
3	融资活动现金流出	30,559.70	-	-	435.97	527.22	555.97	555.97	555.97
3.1	偿还债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3.2	支付债券利息	5,559.70	-	-	435.97	527.22	555.97	555.97	555.97
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-
1	期初现金	-	-	-	-	-	2,812.70	5,596.65	5,040.68





序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	期内变动		-	-	-	2,812.70	2,783.95	-555.97	4,442.91
3	期末现金	6,334.04	-	-	-	2,812.70	5,596.65	5,040.68	9,483.59

(续)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77	-	-
1	业务活动现金收入	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77	-	-
1.1	土地出让收入	6,003.74	7,405.56	1,243.86	1,652.62	11,987.77		
1.2	配套商业设施销售收入							
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款							
3	自筹资金投入							
二	项目现金流出	1,323.61	1,475.71	711.38	758.69	19,724.96	5,120.00	2,328.75
1	业务活动现金流出	767.64	919.74	155.41	202.72	1,468.99	-	-
1.1	土地出让缴交各项基金	767.64	919.74	155.41	202.72	1,468.99		
1.2	配套商业设施成本费用							
2	建设投资支出							
3	融资活动现金流出	555.97	555.97	555.97	555.97	18,255.97	5,120.00	2,328.75
3.1	偿还债券本金					17,700.00	5,000.00	2,300.00
3.2	支付债券利息	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	120.00	28.75



序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
三	现金结余							
1	期初现金	9,483.59	14,163.72	20,093.57	20,626.05	21,519.98	13,782.79	8,662.79
2	期内变动	4,680.13	5,929.85	532.48	893.93	-7,737.19	-5,120.00	-2,328.75
3	期末现金	14,163.72	20,093.57	20,626.05	21,519.98	13,782.79	8,662.79	6,334.04

备注：现金流量表净现金流量（期末现金）数额与债券存续期内的相关收益总额扣除债券存续期内的融资本息后的余额存在差异，差异金额为 435.97 万元（该金额为 2025 年 - 2026 年债券融资利息资本化部分）。





## 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，本次评价的辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目，在价格分别以预期地区 GDP 增速（4.80%）增长，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出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。

## 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：



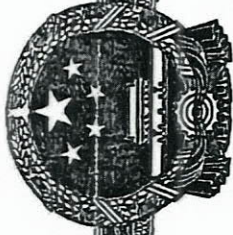
中国注册会计师：



2026年4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

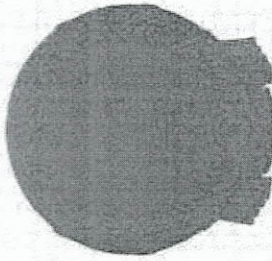
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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）

（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》。



发证机关：吉林省财政厅

行政审核专用章

2024年 12月 12日

中华人民共和国财政部制





# 年度检验登记

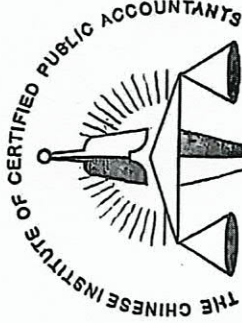
Annual Renewal Registration

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

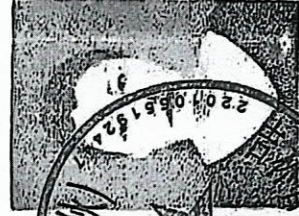
Identity card No.

女

1977-02-10

中央财经大学会计师事务所  
(特殊普通合伙) 吉林分所

22R322197702100223



月 日

年 月

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration



2022 年年检二维码

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

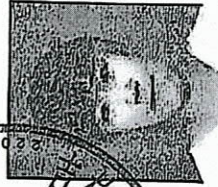
2019年度任职资格审查合格

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.	