

2021年吉林省政府专项债券
长春市双阳区奢岭街道老街棚户区
改造回迁区三期建设项目

财务评价报告

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2021年8月

财务评价报告

长春市双阳区财政局：

我们接受长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处（以下简称“贵单位”）的委托，对贵单位编制的长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具财务评价报告，贵单位对方案所涉及的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整。在此基础上我们提供财务评价咨询服务，并向贵单位提交财务评价报告。

需要提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本报告仅供发行人本次申请2021年吉林省政府专项债券—长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。同时，关于本报告的声明亦是本报告的组成部分。

本报告所涉及的评价咨询服务工作范围如下：

分析项目发债相关的基本假设、评价依据、评价要素；

项目债券发行期间现金流状况模拟分析；

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

顺祝

商祺

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2021年8月7日

附件：2021年吉林省政府专项债券—长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目财务评价报告

财务评价报告

一、项目概述

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目拟使用专项债券资金3.26亿元，其中，2020年8月20日发行2020年吉林省政府专项债券（二十九期）长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目债券资金2.56亿元，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券，期限为15年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金，利率按3.69%测算；2021年计划发行0.70亿元，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。

丙二十一街以西地块北至丙三十九路、南至丙二十六路、西至丙二十六路、东至丙二十街。征收面积约为58.80万平方米，涉及居民102户。土地规划用途为商业用地和居住用地。

丙十二街以西地块北至乙七路、南至丙十四路、西至丙四十七路、东至乙二街。征收面积约为50.17万平方米，涉及居民144户。土地规划用途为商业用地和居住用地。

乙一街以西地块北至乙四路、南至乙七路、西至乙二街、东至乙一街。征收面积约为66.16万平方米，涉及居民251户。土地规划用途为居住用地。

建筑学院以东地块北至净月风景名胜控制区、南至丙四十八路、西至丙十三街、东至乙六路。征收面积约为40.408万平方米，涉及居民146户。土地规划用途为商业用地和居住用地。

乙三街以西地块北至丙二十五路、南至丙二十四路、西至规划用地界限、东至乙三街。拟征收面积约为29.25万平方米，涉及居民98户。土地规划用途为居住用地。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目拟安置回迁户项目选址位于长春市双阳区奢岭镇，北至规划路、南至乙二路、西至丙十八街、东至乙二街。本项目规划总用地面积61,224.00m²，规划总建筑面积为121,651.16m²，地上建筑面积93,304.14m²，其中住宅建筑面积为84,211.72m²，公建建筑面积为

9,092.42m²，地下建筑面积28,347.02m²。居住户数1015户，居住人数3248人。项目建设期确定为24月，即从2020年01月—2022年01月。

本次项目拟通过财政投入资本金、一般债券资金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。根据长春市双阳区财政局文件《关于长春市双阳区2021年第二批专项债券项目资本金纳入财政预算调整计划的函》（长双财函[2021]1034号），项目资本金纳入区级财政预算调整计划，2021年财政预算安排14,665.36万元。

二、项目单位概述

（一）项目单位基本情况

项目实施单位为长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处，统一社会信用代码为11220112K092486733，机构地址为长春市双阳区奢岭街道，负责人为李大鹏。

（二）项目单位财务状况及经营成果分析

1、资产负债情况分析

根据项目单位提供财务决算报表，截至2020年12月31日资产总额215,062.68万元，负债总额134,151.78万元，资产负债率为62.38%。2019年12月31日资产总额162,513.39万元，负债总额91,022.34万元，资产负债率为56.01%。一般情况下，资产负债率越高，长期偿债能力越弱。

截至2020年12月31日流动资产为161,725.89万元，流动负债为52,496.78万元，流动比率为3.08。2019年12月31日流动资产为112,904.12万元，流动负债为53,806.16万元，流动比率为2.10。一般情况下，流动比率越高，短期偿债能力越强。

取得2021年4月26日企业信用报告，项目单位无银行借款情况，无筹资及偿债压力。

2、经营情况分析

根据项目单位提供财务决算报表，2020年度收入合计157,393.71万元，支出合计30,658.00元，盈余合计126,735.71万元；2019年度收入合计59,549.91万元，支出合计45,372.90万元，盈余合计14,177.01万元。2020年较2019年度收入增加，支出减少，盈余增加，经营状况良好。

（三）资金管理情况

专项债券资金要严格按照《吉林省新增地方政府债券资金操作规程（试行）》（吉财债[2020]445号）文件有关规定进行专项债券项目资金管理，确保专项债券资金专款专用，充分发挥债券资金使用效益。

三、基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关的要求能够如期支付；

（四）预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决；

（五）预测期内各项收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

（六）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

四、评价依据

（一）《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）；

（二）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）；

（三）《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）；

（四）《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）；

（五）《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33号）；

（六）《关于建立新增地方政府专项债券项目需求申报协调机制的意见》（吉财债[2019]879号）；

（七）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）

（八）《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；

（九）《长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目可行性

研究报告（调整版）》、可行性研究报告批复（长双发改审批字[2020]16号）及《关于同意调整长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁三期建设项目建设内容及规模的通知》（长双发改审批字[2021]31号）；

（十）《长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目收益与融资自求平衡方案》。

五、评价要素

根据《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）的规定，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在法定专项债务限额内，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

根据通知要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1、资金充足性

本项目以长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目的土地出让金作为还本付息基础，通过对棚改项目主管部门提供材料中的资金收支数据进行分析测算。

此次债券发行对应的5宗土地总投资为57,075.58万元，其中预算资金安排19,475.58万元，占34.13%；一般债券资金5,000.00万元，占8.76%；棚户区改造专项债券资金32,600.00万元，占57.11%。其中：丙二十一街以西地块总投资为8,599.85万元，其中预算资金安排2,259.85万元，占26.28%，一般债券资金1,000.00万元，占11.63%，棚户区改造专项债券资金5,340.00万元，占62.09%；丙十二街以西地块总投资为6,738.68万元，其中预算资金安排1,166.68万元，占17.31%，一般债券资金1,000.00万元，占14.84%，棚户区改造专项债券资金4,572.00万元，占67.85%；乙一街以西地块总投资为21,178.72万元，其中预算资金安排8,706.72万元，占41.11%，一般债券资金1,000.00万元，占4.72%，棚户区改造专项债券资金11,472.00万元，占54.17%；建筑学院以东地块总投资为12,300.77万元，其中预算资金安排4,668.77万元，占37.96%，一般债券资金1,000.00万元，占8.12%，棚户区改造专项债券资金6,632.00万元，占53.92%；乙三街以西地块总投资为8,257.56万元，其中预算资

金安排2,673.56万元，占32.38%，一般债券资金1,000.00万元，占12.11%，棚户区改造专项债券资金4,584.00万元，占55.51%；上述地块预计于2023年进行出让，预期土地出让收入合计为292,516.32万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为170,596.49万元）。

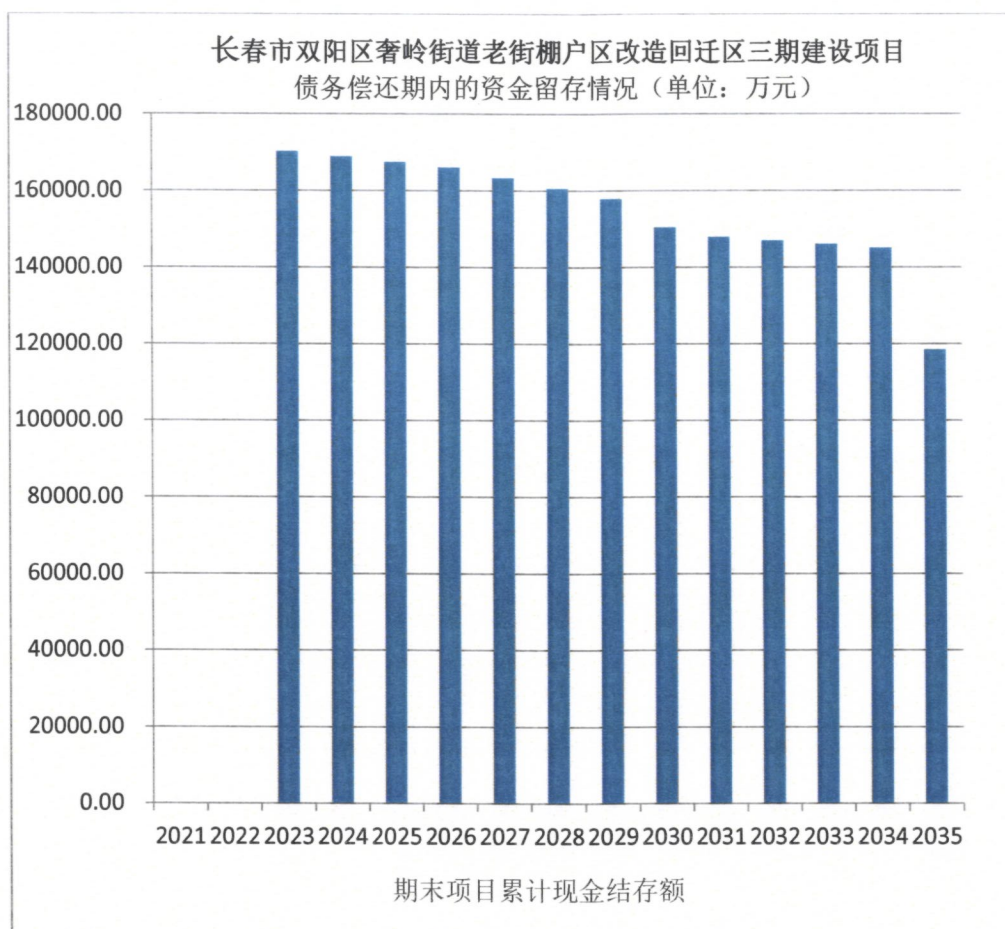
长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券的项目资金覆盖率为3.07（如不考虑土地出让金扣除项目覆盖率为5.26），能够满足资金筹措充足性的要求。

2、资金稳定性

根据长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券发行计划，2020年8月20日发行2020年吉林省政府专项债券（二十九期）债券资金2.56亿元，期限为15年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金，利率按3.69%测算；本次债券发行金额为0.70亿元，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。共涉及5宗地块。

根据棚改项目主管部门提供数据，本次发行债券对应地块预计2023年出让，出让总收入为292,516.32万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入为170,596.49万元）。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余118,545.17万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



六、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以长春市双阳区GDP增速3.50%的90%、80%比例计算土地出让净收入，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块规划调整、实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

七、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

附表1：专项债券还本付息情况

附表2：一般债券还本付息情况

附表3：项目收益情况

附表4：收益与融资平衡情况

附表5：现金流分析情况

附表1：专项债券还本付息情况

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目拟使用债券资金3.26亿元，其中，2020年8月20日发行2020年吉林省政府专项债券（二十九期）长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目债券资金2.56亿元，期限为15年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金，利率按3.69%测算；2021年计划发行0.70亿元，期限为10年，利息按半年支付，债券存续期后5年等额偿还本金，利率暂按4.20%测算。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目

单位：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	本期偿付利息	小计
2020年		25,600.00			
2021年	25,600.00	7,000.00		944.64	944.64
2022年	32,600.00			1,238.64	1,238.64
2023年	32,600.00			1,238.64	1,238.64
2024年	32,600.00			1,238.64	1,238.64
2025年	32,600.00			1,238.64	1,238.64
2026年	32,600.00			1,238.64	1,238.64
2027年	32,600.00		1,400.00	1,238.64	2,638.64
2028年	31,200.00		1,400.00	1,179.84	2,579.84
2029年	29,800.00		1,400.00	1,121.04	2,521.04
2030年	28,400.00		1,400.00	1,062.24	2,462.24
2031年	27,000.00		1,400.00	1,003.44	2,403.44
2032年	25,600.00			944.64	944.64
2033年	25,600.00			944.64	944.64
2034年	25,600.00			944.64	944.64
2035年	25,600.00		25,600.00	944.64	26,544.64
合计		32,600.00	32,600.00	16,521.60	49,121.60

2020年吉林省政府专项债券（二十九期）偿付明细

单位：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
2020年		25,600.00				
2021年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2022年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2023年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2024年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2025年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2026年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2027年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2028年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2029年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2030年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2031年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2032年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2033年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2034年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2035年	25,600.00		25,600.00	3.69%	944.64	26,544.64
合计		25,600.00	25,600.00		14,169.60	39,769.60

2021年拟申请吉林省政府专项债券偿付明细

单位：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
2021年		7,000.00				
2022年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2023年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2024年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2025年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2026年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2027年	7,000.00		1,400.00	4.20%	294.00	1,694.00
2028年	5,600.00		1,400.00	4.20%	235.20	1,635.20
2029年	4,200.00		1,400.00	4.20%	176.40	1,576.40
2030年	2,800.00		1,400.00	4.20%	117.60	1,517.60
2031年	1,400.00		1,400.00	4.20%	58.80	1,458.80
合计		7,000.00	7,000.00		2,352.00	9,352.00

附表2：一般债券还本付息情况

长春市双阳区财政局文件《长春市双阳区财政局关于拨付2020年新增一般债券资金的通知》（长双财产业指[2020]850号）：根据长春市财政局《关于拨付2020年提前下达部门新增一般债券资金的通知》（长财债指[2020]324号），现将新增一般债券资金5,000.00万元（10年期，年利率2.94%）拨付给长春市双阳区奢岭街道办事处，用于奢岭街道老街棚户区改造三期项目。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目

单位：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
2020年		5,000.00				
2021年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2022年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2023年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2024年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2025年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2026年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2027年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2028年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2029年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2030年	5,000.00		5,000.00	2.94%	147.00	5,147.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,470.00	6,470.00

附表3：项目收益情况

1、土地出让收入情况

(1) 可出让面积预测依据

根据各地块规划图及土地出让计划，5宗地块腾空可出让土地面积约为135.7398万m²。

(2) 土地出让价格预测依据

通过长春市双阳区土地收储中心和中国土地市场网查询近三年土地出让价格参考如下：

近三年土地出让地价

序号	年度	项目	位置	地面价格 (元/平方米)	用途 (商业住宅等)
1	2018	长春国信南山房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1,715.00	商住用地
2	2018	长春国信南山房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1,875.00	住宅用地
3	2019	长春奢爱农业科技发展有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1,087.00	商业用地
4	2019	长春和发地产有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	2,110.00	商住用地
5	2020	翰林府二期	长春市双阳区奢岭街道办事处	2,260.00	商住用地

(3) 土地出让价格预测情况

土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近3年土地出让单价基础上作出的价格预测，出于谨慎性原则，预计2021年居住用地出让单价为2,100.00元/m²，商业用地出让单价为1,100.00元/m²。根据长春市双阳区第五届人民代表大会第五次会议政府工作报告，预计全年地区生产总值实现152.00亿元，增长3.50%。土地出让价格按GDP增长率3.50%预计每年增长，预测各年度土地出让价格如下：

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
居住用地（元/m ² ）	2,100.00	2,173.50	2,249.57	2,328.30	2,409.79
商业用地（元/m ² ）	1,100.00	1,138.50	1,178.35	1,219.59	1,262.28

2、政策性基金扣除标准

（1）农业土地开发资金

依据吉林省人民政府《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25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》（财综[2004]49号）文件，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）*土地出让平均纯收益征收标准（长春市双阳区为41.00元/平方米）。

（2）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），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 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）文件，教育资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

（3）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），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）文件，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

（4）国有土地收益基金

依据长春市财政局《关于确定国有土地收益基金提取比例的请示》（长财综[2007]560号）文件，国有土地收益基金=土地净收益*10%，土地净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及扣除农业土地开发资金后余额。

（5）廉政住房建设资金

依据吉林省人民政府《关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》（吉政发[2011]18号）文件，廉政住房建设资金=土地净收益*20%。

（6）铁路建设资金

依据吉林省人民政府《关于加快推进全省铁路建设的意见》（吉政发[2011]4

号)文件, 铁路建设资金=土地净收益*5%。

3、土地出让净收入情况

项目土地出让一览表

序号	地块	腾空土地 面积 (万m ²)	可出让土地情况		腾空土地 出让单价 (元/m ²)	土地出让 收入 (万元)	政策性基金 (万元)	土地出让 净收入 (万元)
			用地性质	面积 (万m ²)				
1	丙二十一街以西地块	34.5689	居住用地	28.9768	2,249.57	71,774.79	33,527.37	38,247.42
			商业用地	5.5921	1,178.35			
2	丙十二街以西地块	26.6375	居住用地	22.7366	2,249.57	55,744.20	25,882.55	29,861.65
			商业用地	3.9009	1,178.35			
3	乙一街以西地块	25.7313	居住用地	25.7313	2,249.57	57,884.36	17,567.02	40,317.34
4	建筑学院以东地块	27.3149	居住用地	24.8217	2,249.57	58,776.01	23,995.60	34,780.41
			商业用地	2.4932	1,178.35			
5	乙三街以西地块	21.4872	居住用地	21.4872	1,800.00	48,336.96	20,947.29	27,389.67
合计		135.7398		135.7398		292,516.32	121,919.83	170,596.49

附表4：收益与融资平衡情况

按照地方政府专项债券发行要求，为满足项目收益与融资自求平衡，将债券偿还资金汇总后，测算项目收益及覆盖倍数。在本次专项债券存续期内，用于偿还债券本息的土地出让收益为170,596.49万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入），融资本息为55,591.60万元，长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为3.07倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	项目本息支付		小计	土地出让净收益
	本金	利息		
2021年		1,091.64	1,091.64	
2022年		1,385.64	1,385.64	
2023年		1,385.64	1,385.64	170,596.49
2024年		1,385.64	1,385.64	
2025年		1,385.64	1,385.64	
2026年		1,385.64	1,385.64	
2027年	1,400.00	1,385.64	2,785.64	
2028年	1,400.00	1,326.84	2,726.84	
2029年	1,400.00	1,268.04	2,668.04	
2030年	6,400.00	1,209.24	7,609.24	
2031年	1,400.00	1,003.44	2,403.44	
2032年		944.64	944.64	
2033年		944.64	944.64	
2034年		944.64	944.64	
2035年	25,600.00	944.64	26,544.64	
合计	37,600.00	17,991.60	55,591.60	170,596.49
覆盖倍数				3.07

附表5：现金流分析情况

根据棚改项目主管部门提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，进行了现金流分析测算列入下表：

(单位：万元)

项目	合计	以前年度投入	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入									
资本金流入	19,475.58	2,361.58	14,665.36	1,385.64	1,063.00				
其他融资资金流入									
债券资金流入	37,600.00	30,600.00	7,000.00						
土地出让现金净流入	170,596.49				170,596.49				
现金流入总额	227,672.07	32,961.58	21,665.36	1,385.64	171,659.49				
现金流出									
建设期资金流出	53,535.30	31,424.30	22,111.00						
债券还本付息	55,591.60		1,091.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	2,785.64
其他融资还本付息									
现金流出总额	109,126.90	31,424.30	23,202.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	2,785.64
现金净流量									
当年项目现金净流入	118,545.17	1,537.28	-1,537.28		170,273.85	-1,385.64	-1,385.64	-1,385.64	-2,785.64
期末项目累计现金结存额		1,537.28			170,273.85	168,888.21	167,502.57	166,116.93	163,331.29

续:

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入								
资本金流入								
其他融资资金流入								
债券资金流入								
土地出让现金净流入								
现金流入总额								
现金流出								
建设期资金流出								
债券还本付息	2,726.84	2,668.04	7,609.24	2,403.44	944.64	944.64	944.64	26,544.64
其他融资还本付息								
现金流出总额	2,726.84	2,668.04	7,609.24	2,403.44	944.64	944.64	944.64	26,544.64
现金净流量								
当年项目现金净流入	-2,726.84	-2,668.04	-7,609.24	-2,403.44	-944.64	-944.64	-944.64	-26,544.64
期末项目累计现金结存额	160,604.45	157,936.41	150,327.17	147,923.73	146,979.09	146,034.45	145,089.81	118,545.17

注1: 根据本项目收益与融资自求平衡分析结果, 在本期专项债券存续期内, 本息资金覆盖率可达3.07, 系土地出让净收入(土地出让收入扣除各项政策基金)与本期债券还本付息总额之比率。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率可达5.26。

注2: 土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上, 考虑近三年土地出让单价基础上作出的价格预测。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时, 而导致不能偿还到期债券本金时, 可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还, 进而在项目收入最终实现后予以归还, 或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。(如有政策变化, 届时以公开颁布新政策为准)

注3: 原可研报告本项目规划总用地面积54,143.00m², 规划总建筑面积为119,770.00m², 地上建筑面积92,010.00m², 其中住宅建筑面积为82,520.00m², 公建建筑面积为9,490.00m², 地下建筑面积27,760.00m²。根据长春市双阳区发展和改革委员会《关于同意调整长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁三期建设项目建设内容及规模的通知》(长发改审批字[2021]31号), 由于该项目设计方案调整, 导致项目建设内容有所变动。同意将该项目总用地面积54,143.00m²调整为61,224.00m²。调整后, 本项目规划总用地面积61,224.00m², 规划总建筑面积为121,651.16m², 地上建筑面积93,304.14m², 其中住宅建筑面积为84,211.72m², 公建建筑面积为9,092.42m², 地下建筑面积28,347.02m²。

注4: 截至2020年12月31日, 本项目5宗地块已投入31,424.30万元。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用,其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

b.我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

c.贵方确认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；贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及土地出让收入能够实现；

d.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；

e.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；

f.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；

g.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，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所（“瑞华”或“我们”）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“瑞华”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

h.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，贵方同意将保护瑞华，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。