

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）

——2018 年吉林省政府专项债券（三期）

农安县土地储备项目（调整项目）

浩瑞恒泰咨字[2019]1794007 号



通讯地址：长春市净月高新区生态大街与天普路交汇泰豪深蓝国际4号楼707室

Postal Address: Room 707, No. 4 building, Tai Hao Deep Blue International Building, the intersection of Ecological Street and Tian Pu Road, Jingyue Hi-tech District, Changchun City, Jilin Province, China

邮政编码 (Post Code): 130052

电话 (Tel): 0431-81964715

邮箱 (E-mail): hrhtcpa@163.com

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期） ——2018 年吉林省政府专项债券（三期） 农安县土地储备项目（调整项目）

浩瑞恒泰咨字[2019]1794007 号

吉林省农安县土地储备中心：

根据预先签订的《业务约定书》，我们对 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）农安县土地储备项目（调整项目）收益与融资自求平衡方案进行总体财务评价，在此向贵方提交本总体财务评价报告，供贵方参考。

本报告涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素

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

附件：2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）农安县土地储备项目（调整项目）财务评价报告

吉林浩瑞恒泰会计师事务所有限公司



二〇一九年三月二十七日

附件

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）

——2018 年吉林省政府专项债券（三期）

农安县土地储备项目（调整项目）

财务评价报告

一、项目调整概况

（一）项目调整原因

此次发债项目为 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）-2018 年吉林省政府专项债券（三期）农安县土地储备项目的调整项目，10 亿元债券资金已于 2018 年募集到位，一直尚未使用。调整原因如下：

由于农安镇 2018 年以来经营性用地需求前景并不乐观，南部城区的 350 万平方米土地前期开发项目完全可以放缓进行，相反，作为农安县副中心城市的合隆镇，毗邻长春市，地理区位和“区镇合一”管理机制等优势突显，已成长为全国重点镇、全省新型城镇化示范镇和全省扩权强镇试点镇，并于 2018 年 9 月 20 日又以全省第一的名次列入全省五个经济发达镇行政体制改革试点镇之首，发展潜力和空间空前广阔。北斗科技小镇、吉浙高新产业园、中欧食药物流园等一批具有战略性的大项目相继签约落户合隆镇，同时受人口快速集聚和市区带动，用地需求大幅增加。但因部分地块前期开发受资金因素制约，土地征收与安置工作暂处于半停滞状态，严重影响了合隆镇的社会经济发展。

基于以上原因，为确保 2018 年新增土地 储备专项债券 10 亿元项目资金发挥更大作用和产生更优质的效益，依据省委、省政府《关于深入推进经济发达镇行政管理体制改革的实施意见》（吉厅字[2018]31 号）“统筹地方政府债券资金用于经济发达镇”的文件精神，农安县申请将新增土地储备专项债券资金使用区域予以调整，拟向经济发达镇的合隆镇倾斜，以此推进合隆镇乃至农安县的又好又快发展。

（二）项目调整内容

2019 年农安县本次土地储备发债项目将原有 1 个地块调整为 6 个地块，具体有关调整情况见下表：

2019 年农安县土地储备项目调整表

项目	调整前	调整后
涉及地块	1 个地块	6 个地块
地块名称及四至	农安镇南部城区地块：东至伊通河，南至群众村，西至站前街，北至滨河南路	1、农安县南部城区地块：东至古城街，南至城南大路，西至塔西街，北至滨河南路； 2、合隆镇小吴屯地块：东至小朱家屯，南至荣发路，西至小吴家屯耕地，北至青年渠； 3、合隆镇拉拉屯地块：东至 302 国道，南至规划路，西至德隆大街延长线，北至荣光路； 4、合隆镇姜家窝堡地块：东至德隆大街，南至合滨大路，西至旺隆大街，北至规划路； 5、合隆镇谷家岭地块：东至规划路，南至规划君子兰大路，西至蜂窝煤厂，北至万家桥耕地； 6、合隆镇德隆大街东侧地块：东至龙城富苑，南至西门外，西至德隆大街，北至棚家铺。
投资总额	16.06 亿元	14.20 亿元
计划发债额	10 亿元	10 亿元
规划收储面积	350 万平方米	310.06 万平方米
平均覆盖率	1.90	2.53
平均覆盖率 (用扣除计提的各项政策资金后的土地出让净收入测算)	1.60	1.72

(三) 项目调整后概况

此次农安县土地储备专项债券募集资金计划用于农安县南部城区地块、合隆镇小吴屯地块、合隆镇拉拉屯地块、合隆镇姜家窝堡地块、合隆镇谷家岭地块、合隆镇德隆大街东侧地块共 6 个地块的土地储备项目。

其中：农安县南部城区地块，东至古城街，南至城南大路，西至塔西街，北至滨河南路，待收储面积 419,587 平方米。项目地块位于二道河南侧，整片区域以农用地为主，有部分大棚、温室等附属设施，建筑密度较低，涉及拆迁户数较少。项目区北侧临近二道河景观公园，自然风景较好，适宜打造颐养宜居的新区，项目地块具有良好的市场发展潜力。

合隆镇小吴屯地块，东至小朱家屯，南至荣发路，西至小吴家屯耕地，北至青年渠，待收储面积 128,165 平方米。项目地块位于绕城高速侧，整片区域以集体建设用地为主，有部分大棚、温室等附属设施，建筑密度较高，涉及拆迁户数较多。项目地块南侧临荣光路，交通便捷。

合隆镇拉拉屯地块，东至 302 国道，南至规划路，西至德隆大街延长线，北至荣光路，待收储面积 1,027,850 平方米。项目地块位于荣光路南侧，整片区域以集体建设用地与耕地为主，该地块地上房屋建筑密度较高，附属物及附属设施较多，项目投入资金较大。拉拉屯地块位于合隆镇经济开发区，周边工业密集程度较高，工人职工数量较多，对于住房需求量较大，土地市场预期状况较好。

合隆镇姜家窝堡地块，东至德隆大街，南至合滨大路，西至旺隆大街，北至规划路，待收储面积 229,878 平方米。项目地块位于德隆大街西侧，整片区域以集体建设用地与耕地为主，该地块地上建筑物密度较高，房屋排列紧凑，覆盖率较高，附属物及附属设施较多，项目投入资金较大。姜家窝堡项目地块位于德隆大街西侧，道路通达度较高，便于项目后期建设的土石方挖填及运输，利于施工机械、建筑材料的进场。

合隆镇谷家岭地块，东至规划路，南至规划君子兰大路，西至蜂窝煤厂，北至万家桥耕地，待收储面积 798,446 平方米。项目地块位于谷家岭长白公路两侧，整片区域以集体建设用地与耕地为主，该地块地上建筑物密度较高，有部分工业厂房、大棚、温室等，附属物及附属设施较多，项目投入资金较大。谷家岭项目地块位于长白公路两侧，道路通达度较高，以谷家岭子村为中心，引入社会资本，通过

采取宅基地换房、土地集中向现代农业流转、农民向社区集中，发展都市农业和乡村旅游，实现“就地城镇化”。

合隆镇德隆大街东侧地块，东至龙城富苑，南至西门外，西至德隆大街，北至棚家铺，待收储面积 496,646 平方米。项目地块位于德隆大街东侧，整片区域以农用地为主，有部分大棚、温室等附属设施，建筑密度较低，涉及拆迁户数较少。德隆大街东侧地块距离合隆镇中心区域较近，临近龙城富苑、鑫海明珠等小区，可实现区域住宅组团，发展潜力较好。

二、评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），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，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

本项目以农安县南部城区地块、合隆镇小吴屯地块、合隆镇拉拉屯地块、合隆镇姜家窝堡地块、合隆镇谷家岭地块以及合隆镇德隆大街东侧地块收储项目的土地出让金作为还本付息基础。通过对农安县土地储备中心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 6 宗地块计划收储土地面积合计 310.06 万平方米，项目总投资合计 142,001.75 万元，其中自有资金 42,001.75 万元，土地储备专项债券融资 100,000.00 万元。

本项目土地开发总量预计为 310.06 万平方米，预计建设期 2-3 年，未来可形成的出让土地为 222.55 万平方米。具体的开发计划为：合隆镇拉拉屯地块、合隆镇姜家窝堡地块、合隆镇谷家岭地块计划于 2019 年-2020 年进行征收、拆迁及相关基础设施配套，待竣工验收通过后，预计 2021 年-2023 年进行土地出让；农安

县南部城区地块、合隆镇小吴屯地块，合隆镇德隆大街东侧地块计划于 2019-2021 年进行征收、拆迁及基础设施配套，待竣工验收通过后，计划 2022 年-2023 年进行土地出让。预计土地出让收入合计为 30.59 亿元,扣除计提的各项政策性资金，土地出让净收入合计为 20.75 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府自有资金安排偿还。

吉林省农安县土地储备专项债券的项目资金覆盖率可达到 1.30-3.06 倍（扣除计提的各项政策性资金），能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附表:现金流分析。

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

2、资金稳定性

根据吉林省农安县土地储备专项债券发行计划，本债券发行金额为 10 亿元，期限为 5 年，共涉及 6 宗地块。根据吉林省农安县土地收购储备中心提供数据，合隆镇拉拉屯地块、合隆镇姜家窝堡地块、合隆镇谷家岭地块计划于 2019 年-2020 年进行征收、拆迁及相关基础设施配套，待竣工验收通过后，预计 2021 年-2023 年进行土地出让；农安县南部城区地块、合隆镇小吴屯地块，合隆镇德隆大街东侧地块计划于 2019-2021 年进行征收、拆迁及基础设施配套，待竣工验收通过后，计划 2022 年-2023 年进行土地出让。预计土地出让收入合计为 30.59 亿元,扣除计提的各项政策性资金，土地出让净收入合计为 20.75 亿元，其中：

农安南部城区地块土地出让净收入为 33,632.32 万元(扣除计提的各项政策性资金);

合隆镇小吴屯地块土地出让净收入为 9,932.93 万元(扣除计提的各项政策性资金);

合隆镇拉拉屯地块土地出让净收入 70,747.34 万元(扣除计提的各项政策性资金);

合隆镇姜家窝棚地块土地出让净收入 17,093.79 万元(扣除计提的各项政策性资金);

合隆镇谷家岭地块土地出让净收入 39,219.68 万元(扣除计提的各项政策性资金);

合隆镇德隆大街东侧地块土地出让净收入 36,905.21 万元(扣除计提的各项政策性资金)。

期末项目累计净现金结余 10.75 亿元, 其中:

农安南部城区地块累计净现金结余为 23,632.32 万元;

合隆镇小吴屯地块累计净现金结余为 4,932.93 万元;

合隆镇拉拉屯地块累计净现金结余为 30,747.34 万元;

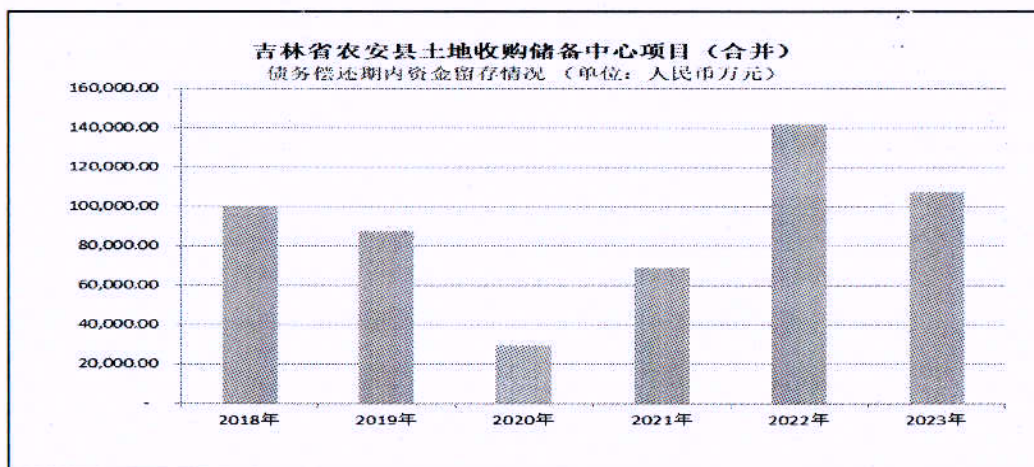
合隆镇姜家窝棚地块累计净现金结余为 7,093.79 万元;

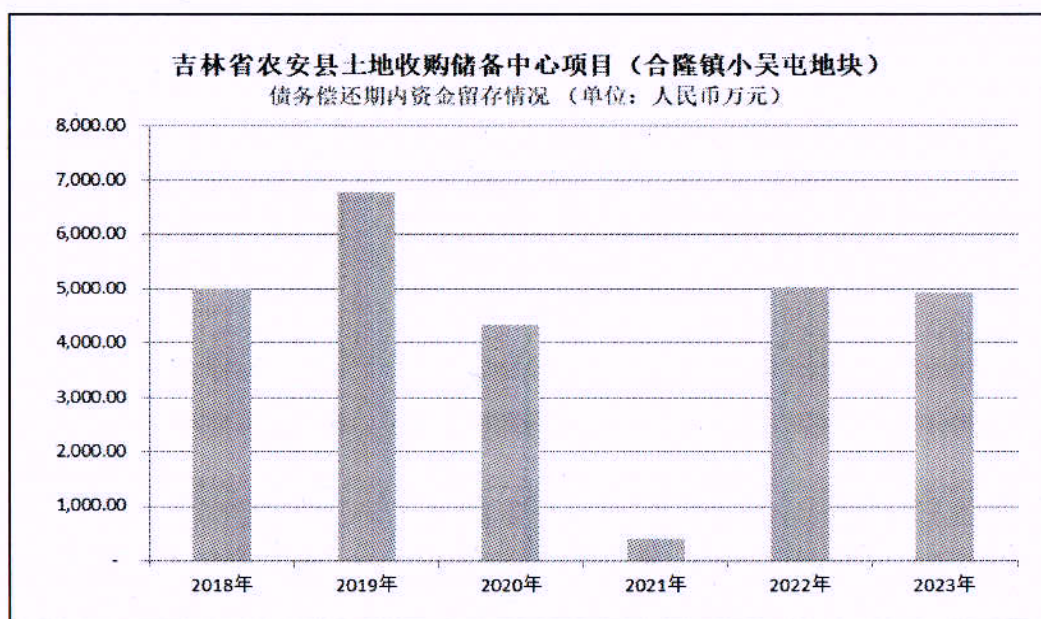
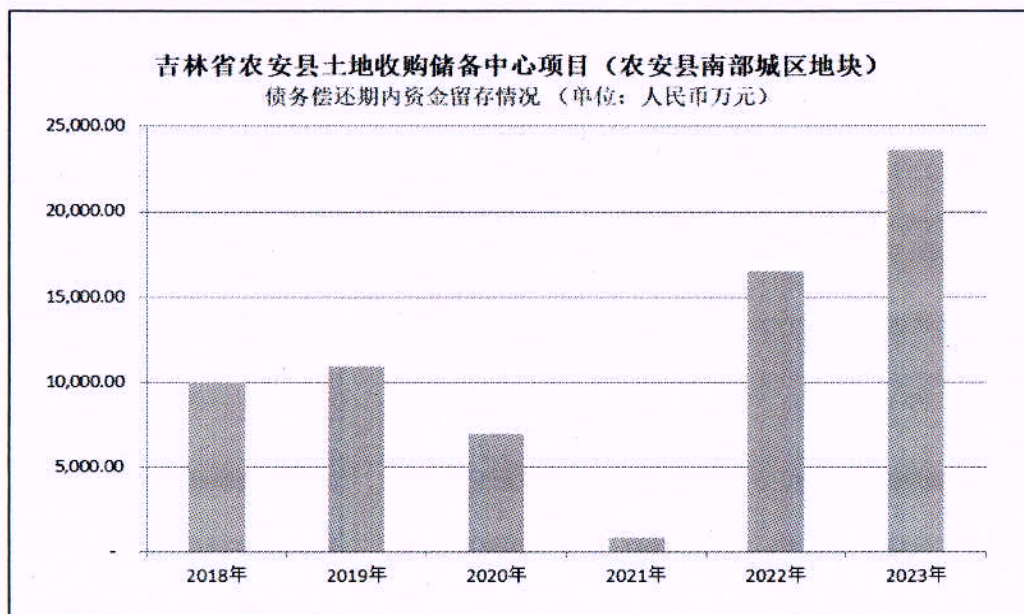
合隆镇谷家岭地块累计净现金结余为 14,219.68 万元;

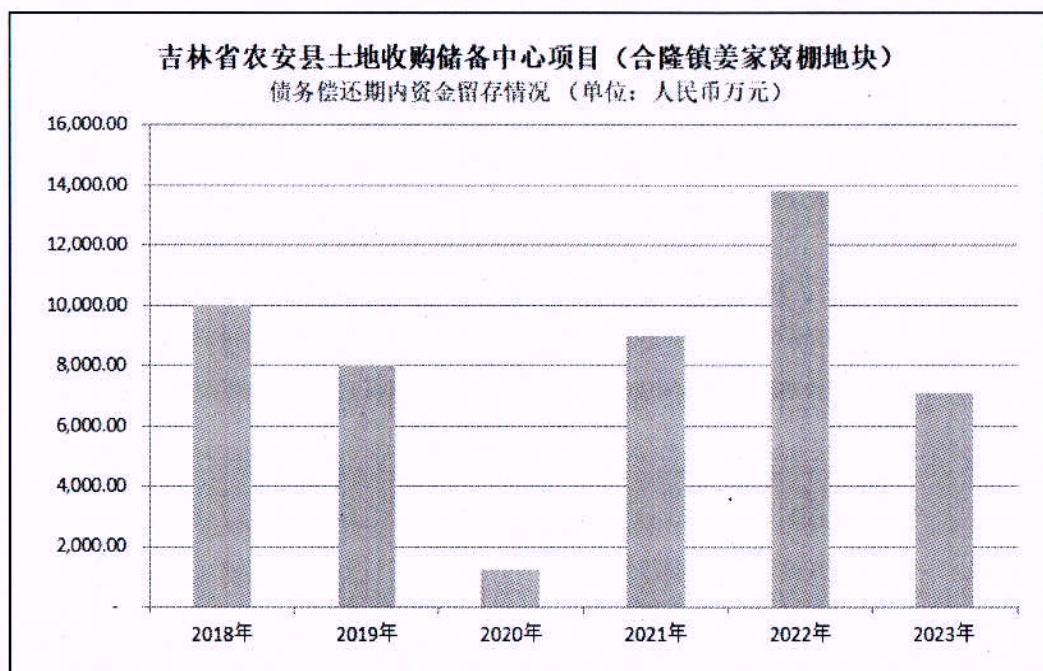
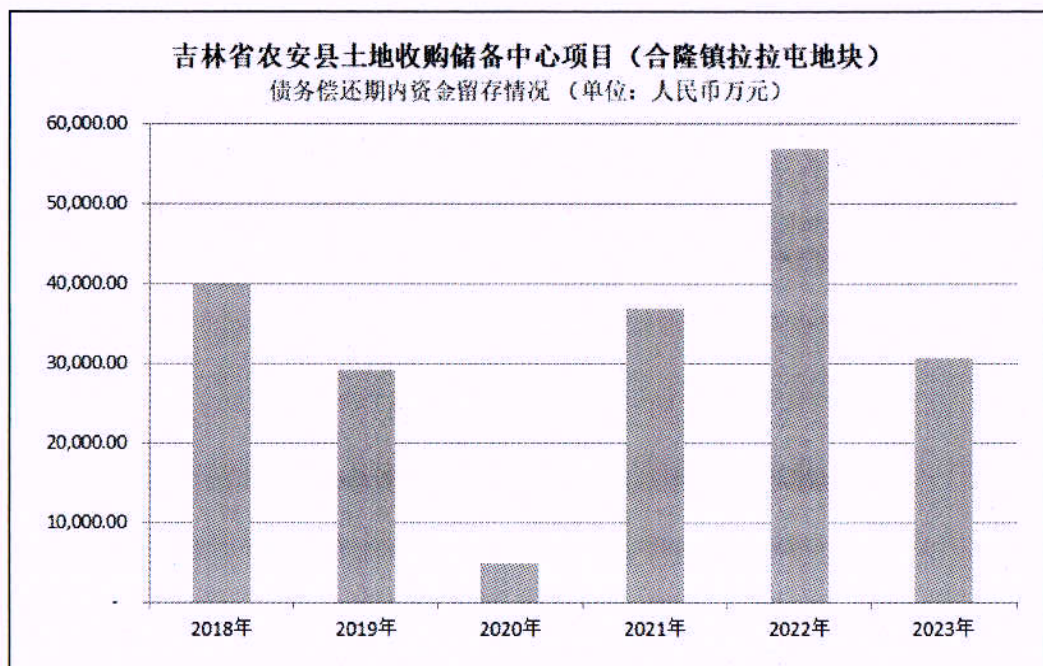
合隆镇德隆大街东侧地块累计净现金结余为 26,905.21 万元。

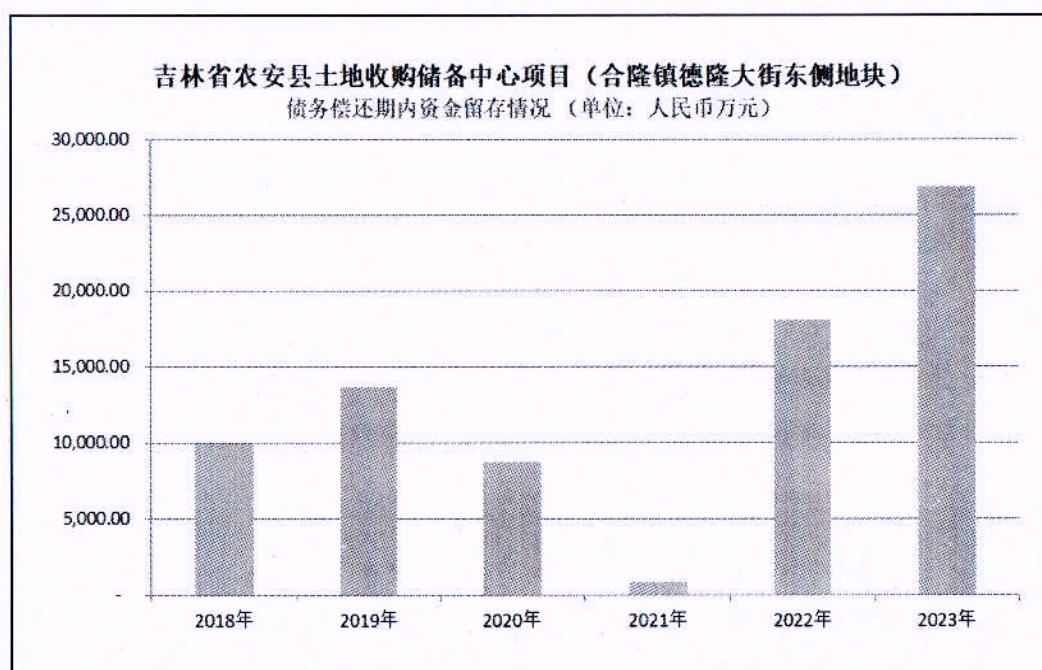
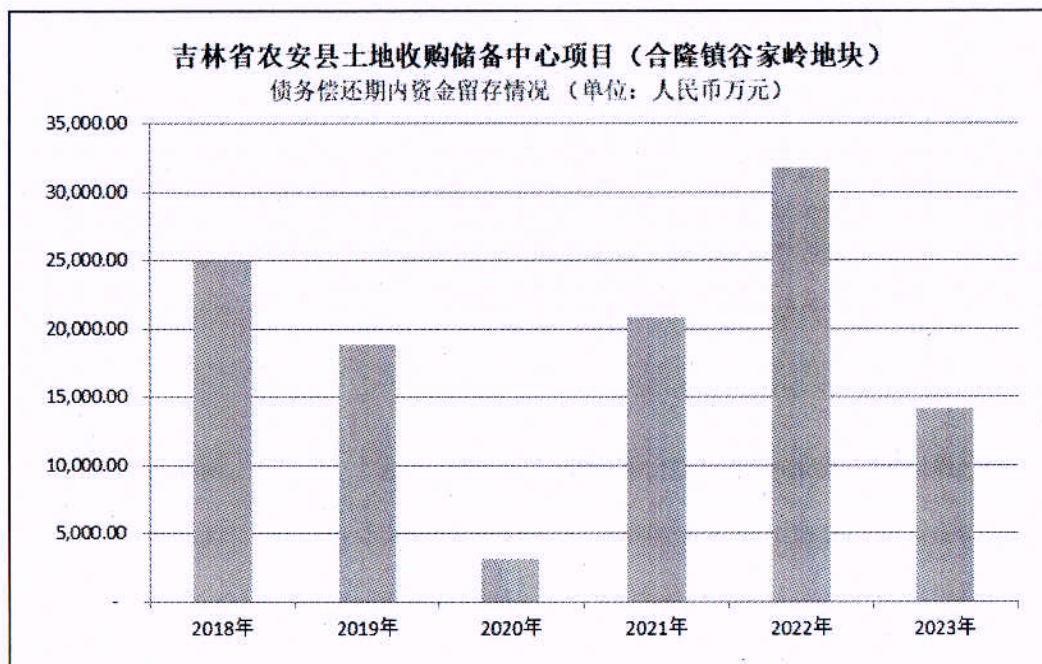
本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示:









三、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,当土地出让净收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下,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土地储备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。

四、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,认为吉林省农安县土地储备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,充分满足债券发行还本付息要求。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土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附表 1: 现金流分析表(合并)

附表 1-1: 现金流分析表(农安县南部城区地块)

附表 1-2: 现金流分析表(合隆镇小吴屯地块)

附表 1-3: 现金流分析表(合隆镇拉拉屯地块)

附表 1-4: 现金流分析表(合隆镇姜家窝棚地块)

附表 1-5: 现金流分析表(合隆镇谷家岭地块)

附表 1-6: 现金流分析表(合隆镇德隆大街东侧地块)

根据吉林省农安县土地储备收购中心提供材料中的资金投入及土地出让金额与进度，土地储备专项债券年限为5年，利率为4.16%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（2018年取得债券资金，第一次支付利息时间为2019年），对现金流进行测算分析列示如下：

现金流分析表（合并）

单位：人民币万元

项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			42,001.75					42,001.75
其他融资资金流入								-
债券资金流入		100,000.00						100,000.00
土地出让现金净流入					60,575.18	77,450.16	69,505.93	207,531.27
其他专项收入								
现金流入总额		100,000.00	42,001.75		60,575.18	77,450.16	69,505.93	349,533.02
现金流出								
建设期资金流出			50,416.64	53,811.38	16,973.73			121,201.75
债券还本付息			4,160.00	4,160.00	4,160.00	4,160.00	104,160.00	120,800.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			54,576.64	57,971.38	21,133.73	4,160.00	104,160.00	242,001.75
现金净流量								
当年项目现金净流入		100,000.00	-12,574.89	-57,971.38	39,441.45	73,290.16	-34,654.07	107,531.27
期末项目累计现金结存		100,000.00	87,425.11	29,453.73	68,895.18	142,185.34	107,531.27	

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1.72，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（农安县南部城区地块）

单位：人民币万元								
项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			3,607.50					3,607.50
其他融资资金流入								
债券资金流入		10,000.00						10,000.00
土地出让现金净流入						16,098.95	17,533.37	33,632.32
其他专项收入								
现金流入总额		10,000.00	3,607.50			16,098.95	17,533.37	47,239.82
现金流出								
建设期资金流出			2,305.50	3,458.25	5,763.75			11,527.50
债券还本付息			416.00	416.00	416.00	416.00	10,416.00	12,080.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			2,721.50	3,874.25	6,179.75	416.00	10,416.00	23,607.50
现金净流量								
当年项目现金净流入		10,000.00	886.00	-3,874.25	-6,179.75	15,682.95	7,117.37	23,632.32
期末项目累计现金结存		10,000.00	10,886.00	7,011.75	832.00	16,514.95	23,632.32	

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2.78，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（合隆镇小吴屯地块）

单位：人民币万元

项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			3,478.34					3,478.34
其他融资资金流入								
债券资金流入		5,000.00						5,000.00
土地出让现金净流入						4,810.67	5,122.26	9,932.93
其他专项收入								
现金流入总额		5,000.00	3,478.34			4,810.67	5,122.26	18,411.27
现金流出								
建设期资金流出			1,487.67	2,231.50	3,719.17			7,438.34
债券还本付息			208.00	208.00	208.00	208.00	5,208.00	6,040.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			1,695.67	2,439.50	3,927.17	208.00	5,208.00	13,478.34
现金净流量								
当年项目现金净流入		5,000.00	1,782.67	-2,439.50	-3,927.17	4,602.67	-85.74	4,932.93
期末项目累计现金结存		5,000.00	6,782.67	4,343.17	416.00	5,018.67	4,932.93	

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1.64，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（合隆镇拉坵地块）

单位：人民币万元

项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			13,289.94					13,289.94
其他融资资金流入								
债券资金流入		40,000.00						40,000.00
土地出让现金净流入					33,657.66	21,644.71	15,444.97	70,747.34
其他专项收入								
现金流入总额		40,000.00	13,289.94		33,657.66	21,644.71	15,444.97	124,037.28
现金流出								
建设期资金流出			22,484.97	22,484.97				44,969.94
债券还本付息			1,664.00	1,664.00	1,664.00	1,664.00	41,664.00	48,320.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			24,148.97	24,148.97	1,664.00	1,664.00	41,664.00	93,289.94
现金净流量								
当年项目现金净流入		40,000.00	-10,859.03	-24,148.97	31,993.66	19,980.71	-26,219.03	30,747.34
期末项目累计现金结存		40,000.00	29,140.97	4,992.00	36,985.66	56,966.37	30,747.34	

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1.46，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（合隆镇姜家窝棚地块）

单位：人民币万元									
项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计	
现金流入									
资本金流入			4,827.24					4,827.24	
其他融资资金流入									
债券资金流入		10,000.00						10,000.00	
土地出让现金净流入					8,169.02	5,220.79	3,703.98	17,093.79	
其他专项收入									
现金流入总额		10,000.00	4,827.24		8,169.02	5,220.79	3,703.98	31,921.03	
现金流出									
建设期资金流出			6,373.62	6,373.62				12,747.24	
债券还本付息			416.00	416.00	416.00	416.00	10,416.00	12,080.00	
其他融资还本付息									
现金流出总额			6,789.62	6,789.62	416.00	416.00	10,416.00	24,827.24	
现金净流量									
当年项目现金净流入		10,000.00	-1,962.38	-6,789.62	7,753.02	4,804.79	-6,712.02	7,093.79	
期末项目累计现金结存		10,000.00	8,037.62	1,248.00	9,001.02	13,805.81	7,093.79		

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1.42，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（合隆镇谷家岭地块）

单位：人民币万元

项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			9,737.12					9,737.12
其他融资资金流入								
债券资金流入		25,000.00						25,000.00
土地出让现金净流入					18,748.50	11,977.03	8,494.15	39,219.68
其他专项收入								
现金流入总额		25,000.00	9,737.12		18,748.50	11,977.03	8,494.15	73,956.80
现金流出								
建设期资金流出			14,768.56	14,768.56				29,537.12
债券还本付息			1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	26,040.00	30,200.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			15,808.56	15,808.56	1,040.00	1,040.00	26,040.00	59,737.12
现金净流量								
当年项目现金净流入		25,000.00	-6,071.44	-15,808.56	17,708.50	10,937.03	-17,545.85	14,219.68
期末项目累计现金结存		25,000.00	18,928.56	3,120.00	20,828.50	31,765.53	14,219.68	

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1.30，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

现金流分析表（合隆镇德隆大街东侧地块）

单位：人民币万元

项目	发债前投入	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
现金流入								
资本金流入			7,061.61					7,061.61
其他融资资金流入								
债券资金流入		10,000.00						10,000.00
土地出让现金净流入						17,698.01	19,207.20	36,905.21
其他专项收入								
现金流入总额		10,000.00	7,061.61			17,698.01	19,207.20	53,966.82
现金流出								
建设期资金流出			2,996.32	4,494.48	7,490.81			14,981.61
债券还本付息			416.00	416.00	416.00	416.00	10,416.00	12,080.00
其他融资还本付息								
现金流出总额			3,412.32	4,910.48	7,906.81	416.00	10,416.00	27,061.61
现金净流量								
当年项目现金净流入		10,000.00	3,649.29	-4,910.48	-7,906.81	17,282.01	8,791.20	26,905.21
期末项目累计现金结存		10,000.00	13,649.29	8,738.81	832.00	18,114.01	26,905.21	

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3.06，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。

注2：出让土地价格系参照农安县近年土地出让情况，考虑区位、容积率控制、房地产政策等因素确定。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土地储备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。

免责声明

本报告中的评价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。

我们出具的评价将仅基于下列基础、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，年度专项债券申请限额预期可获审批；
- 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；土地出让收入能够预期实现；
- 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价的有效性；
- 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价而作出的任何声明、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一方以外，吉林浩瑞恒泰会计师事务所有限公司（“浩瑞恒泰”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“浩瑞恒泰”的提交物、建议、评价、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

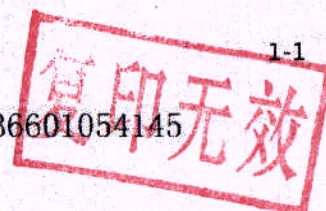
的情况，贵方同意将保护浩瑞恒泰，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912201036601054145



名称	吉林浩瑞恒泰会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	长春市净月开发区泰豪总部基地(一期)第4幢707号房
法定代表人	张孝英
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2007年03月22日
经营期限	长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务X*** (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)



<http://211.141.74.198:8081/aiccips>

登记机关



企业应当于每年1月1日至6月30日

通过企业信用信息公示系统(网址: www.cccgs.gov.cn)

2019 01 03

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JY201809961

证书序号: 0007296

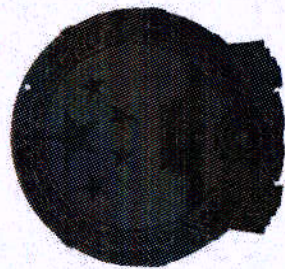
说明

- 1、《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。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 吉林浩瑞恒泰会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张孝英

经营场所:

长春市净月开发区泰豪总部基地(一期)
第4幢707号房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 22010102

批准执业文号: 吉财审批复【2007】1

批准执业日期: 2019/2/15

