

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(工商路小区)配套基础设施建设项目

财务评价报告

大信吉专审字[2021]第 00100 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

DAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS JILIN BRANCH



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137750

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(工商路小区)配套基础设施建设项目 财务评价报告



大信吉专审字[2021]第 00100 号

我们接受委托，对吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(工商路小区)配套基础设施建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

2017 年财政部公布《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）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，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

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》《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》。项目实施单位吉林省长春市九台区住房和城乡建设局（以下简称“项目单位”）对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券（拟发行专项债券 1,500.00 万元），预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137750

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(工商路小区)配套 基础设施建设项目情况

一、基本情况

本项目主要建设内容为：本项目涉及小区内道路改造、小区内人行步道改造、景观绿化、室外改造市政设施公告栏、修复路灯照明设施、设置生活垃圾投放点、增设健身设施、增设休闲座椅、增设凉亭、增设文化宣传栏、增设各类指示牌、小区内排水管线改造、小区内燃气管线铺设、小区内通信监控工程。同时，长春市工程咨询有限公司于 2020 年 11 月 20 日对吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(工商路小区)配套基础设施建设项目建设内容进行三项评审，并针对小区内建设内容进行了核定，结合三项评审核定结果提出了项目的建设内容。

本项目建设周期：本项目建设期 28 个月，从 2020 年 9 月开始至 2022 年 12 月结束。

项目投资情况：项目总投资共计 2,394.12 万元，其中建设投资为 2,295.12 万元，建设期利息 99.00 万元。建设投资包括：建设工程费 1,863.07 万元，其他工程费 223.40 万元，基本预备费 208.65 万元。

本项目可研批复总投资为 2,295.12 万元，比本财务评价报告中的项目总投资 2,394.12 万元少 99.00 万元，原因为可研中未计算资本化利息，债券到账至 2022 年 12 月工程完工预计利息为 99.00 万元，导致可研中项目资本化利息比本财务评价报告中少 99.00 万元。本项目总投资 2,394.12 万元未调整可研报告及批复。

项目筹资情况：本项目财政配套资金 894.12 万元，占比 37.35%，拟发行债券资金 1,500.00 万元，占比 62.65%。债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 150.00 万元），利率暂按 4.40%测算。

二、应付本息情况

本项目拟融资金额 1,500.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息一次，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 150.00 万元），假设融资利率 4.40%，应还本付息情况如下（单位：万元）：



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137750

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021		1,500.00		4.40%	33.00	33.00
2022	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2023	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2024	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2025	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2026	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2027	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2028	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2029	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2030	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2031	1,500.00			4.40%	66.00	66.00
2032	1,500.00		150.00	4.40%	62.70	212.70
2033	1,350.00		150.00	4.40%	56.10	206.10
2034	1,200.00		150.00	4.40%	49.50	199.50
2035	1,050.00		150.00	4.40%	42.90	192.90
2036	900.00		150.00	4.40%	36.30	186.30
2037	750.00		150.00	4.40%	29.70	179.70
2038	600.00		150.00	4.40%	23.10	173.10
2039	450.00		150.00	4.40%	16.50	166.50
2040	300.00		150.00	4.40%	9.90	159.90
2041	150.00		150.00	4.40%	3.30	153.30
合计		1,500.00	1,500.00		1,023.00	2,523.00

三、资本金及项目单位经济情况

1. 资本金落实情况

根据长春市九台区财政局提供的《关于长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目资本金落实情况说明》，长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目涉及工商路小区、利民小区、同心小区、林业小区共四个小区，项目总投资 7,590.71 万元，其中建设投资 7,254.11 万元，建设期利息 336.60 万元。拟发行债券资金 5,100.00 万元（其中工商路小区 1,500.00 万元，利民小区 1,300.00 万元，林业小区 1,300.00 万元，同心小区 1,000.00 万元），国家补助资金 1,600.00 万元，项目单位自筹资金 890.71 万元。项目单位自筹资金已列入财政预算，若国家补助资金不能及时全额到位，资金缺口由财政调整并列入预算根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137750

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

2. 单位经济情况

本项目单位为九台区住房和城乡建设局，为九台区机关法人单位，收入支取均列入财政预算。截至 2020 年 12 月 31 日，无长短期负债，经营状况良好，近三年收支情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
收入	298,754,411.63	640,736,638.66	1,103,285,220.43
支出	332,484,411.63	568,536,296.42	1,146,895,346.74

本项目通过住宅物业收入快递设施收入、停车位收入、广告位租金收入、充电桩收入及政府补助作为还本付息的基础，经过债券存续期现金流量预测数据分析。在债券存续期内，项目净收益具备偿债能力，能有效覆盖债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还，项目偿债能力得到保证。

四、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入

（一）基本假设条件

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人制定的收益计划、可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；
- 5、项目收益价格在正常范围内变动；
- 6、项目收益优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收益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；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）项目预期产生的现金流入预测说明

本项目运营收入包括住宅物业收入、快递设施收入、停车位收入、广告位租金收入、充电桩收入、政府补助收入。住宅物业收入、停车位收入、广告位租金收入、充电桩收入预计第一年收取 80%，第二年收取 90%，第三年收取 100%。

1. 物业费收入



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137750

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

老旧小区改造后，物业费参照《吉林省物业服务收费管理实施细则（试行）》，物业服务等级及收费标准二级物业服务标准及九台周边小区物业费收费标准，具了解，九台区嘉鹏水岸小区物业费 1.20 元/平方米/月，东明豪庭二期高层一层每平方米 1.60 元/月，二层以上每平方米 1.80 元/月，由于此项目为老旧小区改造，改造后小区第一年物业收费按 1.00 元/㎡·月测算，参照周边小区价格增长趋势，按以后每五年增长 15%测算。

2. 广告收入：按每栋楼侧墙及楼内广告每年收费 4000 元计算，预计共 26 个，年广告费用为 10.40 万元；

3. 停车位收入：依据芳草地家园物业提供的《芳草地家园停车位服务费说明》，物业收取业主车位服务管理费 1,200.00 元/年/位，本项目保守估计按 720.00 元/年/位测算。

项目内设置划线停车位 30 个，老旧小区改造后，每个停车位年租金收入按 60 元/车位·月测算，停车位年收入 2.16 万元；

4. 快递设施收入：每小区内设置 2 个快递投递点，每个投递点收取每家快递公司 1000 元/年服务费用，按 5 家快递公司计算，年快递服务费用共计 1 万元。

5. 充电桩收入：依据长春德信物业有限公司提供的《康桥郡小区充电桩收费说明》，小区充电桩按每小时一元收取，本项目保守估计按 0.72 元/小时测算。

项目小区设置 18 个电动自行车充电桩，充电桩收益按 0.72 元/小时每充电桩考虑，日使用时间按 8 小时计算，预计年充电桩收益为 $18 \times 0.72 \times 8 \times 365 = 3.78$ 万元。

6. 政府补贴每年 48 万元。

综上所述，项目预计 2022 年 12 月完工，2023 年开始产生收入，最后一年 2051 年按半年测算，预计债券存续期内收入为 4,757.53 万元。

项目收入预测情况具体如下：



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1 住宅物业收入（万元）	122.02	137.27	152.52	152.52	152.52	183.02	183.02	183.02	183.02	183.02
单价（元/m ² /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
数量（m ² ）	101,680.00	114,390.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00
1.2 停车位收入（万元）	1.73	1.94	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
数量（个）	24.00	27.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3 广告位租金收入（万元）	8.40	9.20	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40
单价（元/个/年）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
数量（个）	21.00	23.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
1.4 快递设施收入（万元）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
单价（元/个）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.5 电瓶车充电桩	3.03	3.41	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
单价（元/小时）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
数量（小时）	42,048.00	47,304.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00
政府补助收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
收入合计	184.18	200.82	217.86	217.86	217.86	248.36	248.36	248.36	248.36	248.36

续表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1.1 住宅物业收入（万元）	213.53	213.53	213.53	213.53	213.53	244.03	244.03	244.03	122.02	3,553.71
单价（元/㎡/月）	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.60	1.60	1.60	1.60	
数量（万㎡）	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	127,100.00	63,550.00	
1.2 停车位收入（万元）	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16	1.08	39.31
单价（元/个/月）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
数量（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00	



大信会计师事务所（特殊
普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1.3 广告位租金收入（万元）	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	10.40	5.20	189.20
单价（元/个/年）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
数量（个）	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	13.00	
1.4 快递设施收入（万元）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	18.50
单价（元/个）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
1.5 电瓶车充电桩	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	3.78	1.89	68.81
单价（元/小时）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
数量（小时）	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	52,560.00	26,280.00	
政府补助收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	24.00	888.00
收入合计	278.87	278.87	278.87	278.87	278.87	309.37	309.37	309.37	154.69	4,757.53



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jlcpa.org.cn 查询

（三）项目预期成本的预测说明

本项目日常运营费用主要包括人员成本、电费、管理费用等，项目由吉林九富城市发展投资控股（集团）有限公司负责的日常运营。债券存续期内运营成本费用合计 1,362.54 万元。

1. 人员成本

物业服务人员包括客户经理、安保人员、维修人员、保洁人员。参考九台区当地物业公司管理人员配置情况，确定物业服务人员配置情况如下：

客户经理按每 1 个小区配置 1 个人考虑，项目涉及改造小区共 1 个，需客户经理 1 人。

维修人员按每 55000 m²配置 1 个人考虑，项目涉及改造总建筑面积 12.71 万平方米，共配置 2 人。

保洁人员根据小区内建筑物分散情况进行配置，根据九台区物业公司保洁人员配置标准 20000 m²~35000 m²配置 1 个人，工商路小区涉及改造建筑物较为分散则按 20000 m²配置 1 个人考虑，项目涉及改造总建筑面积 12.71 万平方米，共配置 7 人。

保安人员按每个小区配置 2 个人考虑，项目涉及改造小区共 1 个，供需配置 2 人。

管理人员工资按 4000 元/月考虑，维修人员工资按 2500 元/月考虑，保洁及安保人员工资按 2200 元/月考虑。保险及福利费用按人员工资 44%考虑。则项目的工资及福利费为 49.77 万元/年，以后每五年增长 15%测算。

2. 电费

本项目范围内物业共用部分日常运营设备主要为室外庭院灯、监控系统、充电桩及大门出入系统，年运营消耗电量为 5.38 万 kWh。

项目年燃料动力费用计算表

序号	设备名称及型号	数量	功率	需要	负荷	工作时间	年耗电量
			(W)	系数	系数	(h/a)	(万 kWh)
1	庭院灯	26	100	0.75	1	4380	0.85
2	监控摄像头	36	25	1	0.75	8760	0.59
3	充电桩	18	1000	1	0.75	2920	3.94
	总计						5.38

根据国家发展和改革委员会的通知上的中华人民共和国指导试行居民用电消费分层电力



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

定价，居民用电单价为 0.56 元/kwh，预计电费 3.01 万元/年。

3. 管理费

管理费用主要包括清洁卫生材料消耗、办公费用、物业管理单位固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用等，项目管理费参考九台区物业公司企业管理费费率为物业收入的 5%。

项目支出预测表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员成本	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77	57.24	57.24	57.24	57.24	57.24
电费	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01
管理费	6.10	6.86	7.63	7.63	7.63	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15
成本合计	58.88	59.64	60.41	60.41	60.41	69.40	69.40	69.40	69.40	69.40

续表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
人员成本	65.83	65.83	65.83	65.83	65.83	75.70	75.70	75.70	37.85	1,129.15
电费	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	3.01	1.51	55.69
管理费	10.68	10.68	10.68	10.68	10.68	12.20	12.20	12.20	6.10	177.70
成本合计	79.52	79.52	79.52	79.52	79.52	90.91	90.91	90.91	45.46	1,362.54

4. 应交税费

本项目所交税费为增值税、企业所得税、城市维护建设费及教育费附加。其中增值税税率为 6%、9%，企业所得税税率为 25%，城市维护建设费为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%。税费预测具体情况见下表（单位：万元）



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

应交税费预测表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
增值税	4.64	5.56	6.52	6.52	6.52	7.74	7.74	7.74	7.74	7.74
城市维护建设费	0.32	0.39	0.46	0.46	0.46	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
教育费附加	0.14	0.17	0.20	0.20	0.20	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
地方教育费附加	0.09	0.11	0.13	0.13	0.13	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
企业所得税	1.53	5.24	9.04	9.04	9.04	14.08	14.08	14.08	14.08	14.90
税费合计	6.72	11.47	16.35	16.35	16.35	22.74	22.74	22.74	22.74	23.56

续表：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
增值税	8.89	8.89	8.89	8.89	8.89	9.97	9.97	9.97	4.99	147.81
城市维护建设费	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.70	0.70	0.70	0.35	10.34
教育费附加	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.30	0.30	0.30	0.15	4.46
地方教育费附加	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.20	0.20	0.20	0.10	2.94
企业所得税	21.32	22.97	24.62	26.27	27.92	34.05	35.70	37.35	19.09	354.40
税费合计	31.28	32.93	34.58	36.23	37.88	45.22	46.87	48.52	24.68	519.95



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

(四) 项目收益预测

经过对项目收入及项目成本的预测，本项目在债券存续期的净现金流量为451.04万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下（单位：万元）：

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	现金流入	1,733.00	661.12	184.18	200.82	217.86	217.86	217.86	248.36	248.36	248.36	248.36
1.1	资本金流入	233.00	661.12									
1.2	债券资金流入	1,500.00										
1.3	项目总收入流入	-	-	184.18	200.82	217.86	217.86	217.86	248.36	248.36	248.36	248.36
2	现金流出	1,733.00	661.12	131.60	137.11	142.76	142.76	142.76	158.14	158.14	158.14	158.14
2.1	建设期资金流出	1,700.00	595.12									
2.2	运营成本		-	58.88	59.64	60.41	60.41	60.41	69.40	69.40	69.40	69.40
2.3	相关税费		-	6.72	11.47	16.35	16.35	16.35	22.74	22.74	22.74	22.74
2.4	债券还本											
2.5	债券付息	33.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00	66.00
3	现金净流量 (1-2)			52.58	63.71	75.10	75.10	75.10	90.22	90.22	90.22	90.22
4	期初现金				52.58	116.29	191.39	266.49	341.59	431.81	522.03	612.25
5	期末现金			52.58	116.29	191.39	266.49	341.59	431.81	522.03	612.25	702.47



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街7088号
伟峰国际商务广场901室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxin CPA.com
可登录 www.jicpa.org.cn 查询

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
1	现金流入	248.36	278.87	278.87	278.87	278.87	278.87	309.37	309.37	309.37	154.69	7,151.65
1.1	资本金流入											894.12
1.2	债券资金流入											1,500.00
1.3	项目总收入流入	248.36	278.87	278.87	278.87	278.87	278.87	309.37	309.37	309.37	154.69	4,757.53
2	现金流出	305.66	316.90	311.95	307.00	302.05	297.10	309.23	304.28	299.33	223.44	6,700.61
2.1	建设期资金流出											2,295.12
2.2	运营成本	69.40	79.52	79.52	79.52	79.52	79.52	90.91	90.91	90.91	45.46	1,362.54
2.3	相关税费	23.56	31.28	32.93	34.58	36.23	37.88	45.22	46.87	48.52	24.68	519.95
2.4	债券还本	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1,500.00
2.5	债券付息	62.70	56.10	49.50	42.90	36.30	29.70	23.10	16.50	9.90	3.30	1,023.00
3	现金净流量 (1-2)	-57.30	-38.03	-33.08	-28.13	-23.18	-18.23	0.14	5.09	10.04	-68.75	451.04
4	期初现金	702.47	645.17	607.14	574.06	545.93	522.75	504.52	504.66	509.75	519.79	
5	期末现金	645.17	607.14	574.06	545.93	522.75	504.52	504.66	509.75	519.79	451.04	



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

五、项目收益与融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与项目借款本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 2,875.04 万元，项目债券本息合计为 2,523.00 万元，本息覆盖倍数为 1.14。项目本息覆盖倍数具体情况如下（单位：万元）：

项目本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		
	本金	利息	小计	项目收入	项目成本	相关税费
2021 年		33.00	33.00			
2022 年		66.00	66.00			
2023 年		66.00	66.00	184.18	58.88	6.72
2024 年		66.00	66.00	200.82	59.64	11.47
2025 年		66.00	66.00	217.86	60.41	16.35
2026 年		66.00	66.00	217.86	60.41	16.35
2027 年		66.00	66.00	217.86	60.41	16.35
2028 年		66.00	66.00	248.36	69.40	22.74
2029 年		66.00	66.00	248.36	69.40	22.74
2030 年		66.00	66.00	248.36	69.40	22.74
2031 年		66.00	66.00	248.36	69.40	22.74
2032 年	150.00	62.70	212.70	248.36	69.40	23.56
2033 年	150.00	56.10	206.10	278.87	79.52	31.28
2034 年	150.00	49.50	199.50	278.87	79.52	32.93
2035 年	150.00	42.90	192.90	278.87	79.52	34.58
2036 年	150.00	36.30	186.30	278.87	79.52	36.23
2037 年	150.00	29.70	179.70	278.87	79.52	37.88
2038 年	150.00	23.10	173.10	309.37	90.91	45.22



大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
长春市人民大街 7088 号
伟峰国际商务广场 901 室
本报告防伪标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com
可登录 www.jlicpa.org.cn 查询

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		
	本金	利息	小计	项目收入	项目成本	相关税费
2039 年	150.00	16.50	166.50	309.37	90.91	46.87
2040 年	150.00	9.90	159.90	309.37	90.91	48.52
2041 年	150.00	3.30	153.30	154.69	45.46	24.68
合计	1,500.00	1,023.00	2,523.00	4,757.53	1,362.54	519.95
项目净收益				2,875.04		
覆盖倍数				1.14		

注：项目净收益=项目收入；覆盖倍数=项目净收益/债券本息合计

六、资金管理意见

建议项目单位按照《项目收益债券管理暂行办法》等文件要求，应在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户),用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

临时闲置的债券募集资金，只能用于办理专户内定期存款、结构性存款、保本型理财等流动性好、风险低的保本投资，由此产生的收益应及时归集到专户内，并按约定的方式定期披露有关情况。

本评价报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



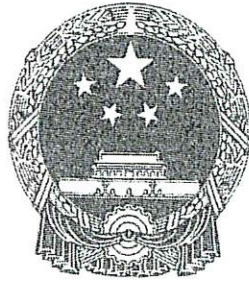
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年六月十五日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220101066421772L

名称 大信会计师事务所（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 经济开发区海口路6-2号A区507室

负责人 闫秀敏

成立日期 2013年05月20日

营业期限 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。



登记机关



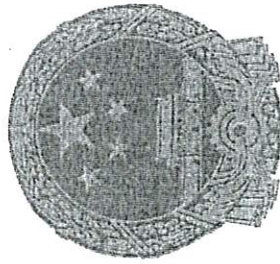
2015 年 03 月 02 日

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）进行年度报告；

自信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201610283 <http://211.141.74.198:8081/aiccips>



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0014492

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：



二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



姓 名 王柯奇
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970-09-12
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所吉林分所
Working unit
身份证号码 230102197009122815
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

110000152619

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期 二〇〇四 年 十 月 十八 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2011 年 1 月 25 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所 事务所
吉林分所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 5 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
吉林分所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 5 月 28 日



姓 名 高胜男
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1992-02-10
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)吉林分所
身份证号码 220322199202101181
Identity card No.

110101410613

证书编号:
No. of Certificate

吉林省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2019 05 14

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d