

2021 年吉林省政府专项债券
图们创业孵化中心建设项目
财务评价报告

大信吉专审字[2021]第 00117 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
202137569

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.jlcpa.org.cn 查询

2021 年吉林省政府专项债券 图们创业孵化中心建设项目 财务评价报告



大信吉专审字[2021]第 00117 号

我们接受委托，对 2021 年吉林省政府专项债券图们创业孵化中心建设项目专项债券（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》。项目实施单位图们市腾达经济发展有限公司（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 10,000.00 万元，其中 2021 年拟发行专项债 9,000.00 万元，2022 年拟发行专项债 1,000.00 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
202137569

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

图们创业孵化中心建设项目情况

一、基本情况

图们创业孵化中心建设项目（以下简称“本项目”）拟建地点位于图们经济开发区，安商大街以东，振华路以北。场区总占地面积为 24483 m²。

（一）项目建设内容及建设期

1、建设内容

本项目总占地面积为 24483.75 m²，规划新建总建筑面积为 36624 m²。

新建总建筑面积为 36624 m²，包括：标准化厂房 2 栋，建筑面积为 26600 m²；宿舍楼 2 栋，建筑面积为 9984 m²。门卫室 1 座，建筑面积为 40 m²。

项目建成后，年可扶持培训指导帮助成功创业企业达到 80~100 户，带动就业 2000 人，在为企业提供全新的加速服务的基础上，力争培育出 30~50 户产业特色突出、市场前景广阔、经济效益明显的明星企业。

2、建设规模

（1）标准化厂房

项目新建标准化厂房共计 2 栋，建筑面积总计为 26600 m²，每栋厂房建筑面积均为 13300 m²，建筑层数均为 5 层，建筑结构形式采用框架结构。

（2）生活服务设施（宿舍楼）

由于本项目新建的创业孵化中心主要引进劳动密集型生产企业，为满足日常生活需求，因此项目在图们创业孵化中心内配套建设生活服务设施用房（宿舍楼）共计 2 栋，建筑面积总计为 9984 m²，每栋宿舍楼建筑面积均为 4992 m²，建筑层数均为 6 层，建筑结构形式采用框架结构。新建 2 栋宿舍楼其中 1 栋 1 层设置食堂，建筑面积 832 m²；另一栋宿舍楼 1 层设置浴室及车库，建筑面积均为 416 m²。

根据《饮食建筑设计标准》JGJ64-2017 的规定，100 座及 100 座以上餐馆、食堂中的餐厅与厨房（包括辅助部分）的面积比（简称餐厨比）为 1：1，由此确定本项目设置的食堂餐厅按照 1.10 m²/座设计，可同时容纳 756 人就餐。

根据《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2016 的规定，确定：项目建设的宿舍为 5 类居室，每间



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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137569

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.jilcpa.org.cn 查询

居室可居住人数均为 8 人，人均使用面积按照 4 m²/人计算（使用系数为 0.6，建筑面积为 6.66 m²），考虑室内应附设卫生间及阳台等，因此，本项目宿舍按照人均建筑面积为 8 m²计算，宿舍部分可同时容纳 1248 名人员住宿。

（3）门卫室

项目新建门卫室 1 座，建筑面积为 40 m²。

3、建设期

本项目建设期为 22 个月，即 2021 年 3 月至 2022 年 12 月。

（二）投资估算及资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资为 13,703.26 万元，建设投资为 13,087.26 万元，建设期利息为 616.00 万元。建设投资包括建筑工程费用 10,065.87 万元，设备购置费 438.00 万元，安装费用 193.43 万元，工程建设其他费 1,200.21 万元，预备费 1,189.75 万元。

财务评价报告项目总投资金额比可行性研究报告金额 13,747.26 万元少 44.00 万元，差异为可行性研究报告 2021 年及 2022 年拟发行的专项债券额度与财务评价报告不一致，导致资本化利息金额不同，未调整可行性研究报告总投资金额。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 13,703.26 万元，其中：拟通过地方政府财政配套 3,703.26 万元，占比 27.02%，发行专项债券 10,000.00 万元，占比 72.98%。

二、应付本息情况

本项目拟融资金额 10,000.00 万元，其中 2021 年拟发行专项债 9,000.00 万元，2022 年拟发行专项债 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息一次，后十年分年等额偿还本金，假设融资利率 4.4%，应还本付息情况如下：

（一）2021 年发行专项债应还本付息情况

单位：万元

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		9,000.00		4.40%	198.00	198.00
2022	9,000.00			4.40%	396.00	396.00



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
202137569

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.jlcpa.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
2023	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2024	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2025	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2026	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2027	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2028	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2029	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2030	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2031	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2032	9,000.00		900.00	4.40%	376.20	1,276.20
2033	8,100.00		900.00	4.40%	336.60	1,236.60
2034	7,200.00		900.00	4.40%	297.00	1,197.00
2035	6,300.00		900.00	4.40%	257.40	1,157.40
2036	5,400.00		900.00	4.40%	217.80	1,117.80
2037	4,500.00		900.00	4.40%	178.20	1,078.20
2038	3,600.00		900.00	4.40%	138.60	1,038.60
2039	2,700.00		900.00	4.40%	99.00	999.00
2040	1,800.00		900.00	4.40%	59.40	959.40
2041	900.00		900.00	4.40%	19.80	919.80
合计		9,000.00	9,000.00		6,138.00	15,138.00

(二) 2022 年发行专项债应还本付息情况

单位：万元

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
2022		1,000.00		4.40%	22.00	22.00
2023	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2024	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2025	1,000.00			4.40%	44.00	44.00



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
202137569

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.jllcpa.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
2026	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2027	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2028	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2029	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2030	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2031	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2032	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2033	1,000.00		100.00	4.40%	41.80	141.80
2034	900.00		100.00	4.40%	37.40	137.40
2035	800.00		100.00	4.40%	33.00	133.00
2036	700.00		100.00	4.40%	28.60	128.60
2037	600.00		100.00	4.40%	24.20	124.20
2038	500.00		100.00	4.40%	19.80	119.80
2039	400.00		100.00	4.40%	15.40	115.40
2040	300.00		100.00	4.40%	11.00	111.00
2041	200.00		100.00	4.40%	6.60	106.60
2042	100.00		100.00	4.40%	2.20	102.20
合计		1,000.00	1,000.00		682.00	1,682.00

(三) 本项目发行金额 10,000.00 万元应还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021		9,000.00		198.00	198.00
2022	9,000.00	1,000.00		418.00	418.00
2023	10,000.00			440.00	440.00
2024	10,000.00			440.00	440.00
2025	10,000.00			440.00	440.00
2026	10,000.00			440.00	440.00



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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137569

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2027	10,000.00			440.00	440.00
2028	10,000.00			440.00	440.00
2029	10,000.00			440.00	440.00
2030	10,000.00			440.00	440.00
2031	10,000.00			440.00	440.00
2032	10,000.00		900.00	420.20	1,320.20
2033	9,100.00		1,000.00	378.40	1,378.40
2034	8,100.00		1,000.00	334.40	1,334.40
2035	7,100.00		1,000.00	290.40	1,290.40
2036	6,100.00		1,000.00	246.40	1,246.40
2037	5,100.00		1,000.00	202.40	1,202.40
2038	4,100.00		1,000.00	158.40	1,158.40
2039	3,100.00		1,000.00	114.40	1,114.40
2040	2,100.00		1,000.00	70.40	1,070.40
2041	1,100.00		1,000.00	26.40	1,026.40
2042	100.00		100.00	2.20	102.20
合计		10,000.00	10,000.00	6,820.00	16,820.00

三、项目资本金到位情况

根据图们市财政局提供的说明，拟将《图们创业孵化中心建设项目》资本金 2021 年投入金额纳入图们市财政 2021 年调整预算安排，剩余部分已纳入财政预算安排。根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。

根据图们市财政局图市财函【2021】7 号文《关于图们创业孵化中心建设项目资金纳入 2021 年财政调整预算的复函》，已经本项目 2021 年投入部分纳入调整预算，写入《图们市 2021 年调整预算（草案）的报告》，报市人大常委会审议。

四、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流入



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
202137569

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

（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

项目产生的收益主要来源为厂房出租及宿舍出租。

根据项目单位与图们吉康科技有限公司、图们一同机电有限公司签订的租赁协议，将本园区的厂房一栋（面积 13300 平方米）及宿舍一栋总建筑面积 18292 平方米出租与图们吉康科技有限公司；园区剩余厂房一栋（面积 13300 平方米）及宿舍一栋建筑面积 18292 平方米出租与图们一同机电有限公司；租赁期间为 2023 年至 2042 年；厂房租赁价格均为每年 400.00 元/m²，宿舍租赁价格均为每年 2400 元/人，厂房租赁价格及宿舍租赁价格每 3 年增加 6%。由于 2042 年计算半年债券利息，故 2042 年收入也按照半年进行预测。本债券存续期收入如下：

（1）标准厂房出租收入：根据签订的租赁协议，2023 年厂房出租面积为 26,600 m²，2023 年至 2025 年租金为 400.00 元/m²·年，2026 年至 2028 年租金为 424.00 元/m²·年，2029 年至 2031 年租金为 449.44 元/m²·年，2032 年至 2034 年租金为 476.41 元/m²·年，2035 年至 2037 年租金为 504.99 元/m²·年，2038 年至 2042 年租金为 535.29 元/m²·年。

（2）宿舍出租收入：根据签订的租赁协议，宿舍可容纳人数为 1248 人，2023 年至 2025 年租金为 2,400.00 元/人·年，2026 年至 2028 年租金为 2,544.00 元/人·年，2029 年至 2031 年租金为 2,696.64 元/人·年，2032 年至 2034 年租金为 2,858.44 元/人·年，2035 年至 2037 年租金为 3,029.95 元/人·年，2038 年至 2042 年租金为 3,211.75 元/人·年。

项目收入预测情况具体如下：（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：202137569

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137569

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

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租	1,064.00	1,064.00	1,064.00	1,127.84	1,127.84	1,127.84	1,195.51	1,195.51	1,195.51	1,267.25	1,267.25
单价（元）	400.00	400.00	400.00	424.00	424.00	424.00	449.44	449.44	449.44	476.41	476.41
面积（m ² ）	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00
宿舍出租	299.52	299.52	299.52	317.49	317.49	317.49	336.54	336.54	336.54	356.73	356.73
单价（元）	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,544.00	2,544.00	2,544.00	2,696.64	2,696.64	2,696.64	2,858.44	2,858.44
人数	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
收入合计	1,363.52	1,363.52	1,363.52	1,445.33	1,445.33	1,445.33	1,532.05	1,532.05	1,532.05	1,623.98	1,623.98

（续）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
厂房出租	1,267.25	1,343.27	1,343.27	1,343.27	1,423.87	1,423.87	1,423.87	1,423.87	711.94	24,401.03
单价（元）	476.41	504.99	504.99	504.99	535.29	535.29	535.29	535.29	535.29	
面积（m ² ）	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	26,600.00	13,300.00	
宿舍出租	356.73	378.14	378.14	378.14	400.83	400.83	400.83	400.83	200.41	6,868.99
单价（元）	2,858.44	3,029.95	3,029.95	3,029.95	3,211.75	3,211.75	3,211.75	3,211.75	3,211.75	
人数	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	
收入合计	1,623.98	1,721.41	1,721.41	1,721.41	1,824.70	1,824.70	1,824.70	1,824.70	912.35	31,270.02



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
202137569

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.jlcpa.org.cn 查询

（三）项目预期成本的预测说明

本项目在债券存续期内的燃料动力费由承租方承担。其他运营成本主要包括人工成本、项目运行的维修费、管理费用、营业费用等。由于 2041 年计算半年债券利息，故 2041 年成本也按照半年进行预测。

图们市统计公报 2016-2020 年（2020 年数据统计局提供，暂未公开发布）地区生产总值增长率分别为分别为 5.30%、-0.5%、3.00%、0.70%、3.8%，五年绝对值平均增长率 2.66%。根据市场规律及普遍性原值，项目运营成本中的人工成本、修理费增长率采用每 3 年增长一次，保守估计上述运用成本增长率为 6%。

1、人工成本

职工薪酬主要包括职工工资、五险一金。根据项目建成后实际运营情况，项目建成后，将新增管理人员 3 名，技术人员 5 名，其他人员 8 名，参考当地工资水平，管理人员工资按照 4.00 万元/年，技术人员工资 3.00 万元/年，其他人员工资 2.00 万元/年进行预计，福利费按 14.00% 计算，社会保险费用按 35.00% 计算，初始金额人工成本为 64.07 万元。

2、维修费

根据可行性研究报告，维修费每年按固定资产原值（不含资本化利息和土地部分）的千分之三计算，初始金额每年为 38.03 万元。

3、管理费用

根据可行性研究报告，管理费用按照总成本费用金额的 4% 计提，初始金额每年为 15.08 万元。

4、营业费用

根据可行性研究报告，营业费用按项目经营收入的 0.1% 计提，初始金额每年为 13.64 万元。

项目支出预测表

单位：万元

年度/项目	人工成本	修理费	管理费用	营业费用	合计
2023	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82
2024	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82
2025	64.07	38.03	15.08	13.64	130.82



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
202137569

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.jllcpa.org.cn 查询

年度/项目	人工成本	修理费	管理费用	营业费用	合计
2026	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2027	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2028	67.91	38.03	15.26	14.45	135.65
2029	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2030	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2031	71.98	38.03	15.46	15.32	140.79
2032	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2033	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2034	76.30	38.03	15.67	16.24	146.24
2035	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2036	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2037	80.88	38.03	15.89	17.21	152.01
2038	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2039	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2040	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2041	85.73	38.03	16.13	18.25	158.14
2042	42.87	19.02	8.07	9.13	79.09
成本合计	1,469.21	741.59	304.67	312.71	2,828.18

5、相关税费

该项目运行期间，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、房产税、土地使用税。其中租赁收入增值税税率为 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 5%，房产税按照租赁收入的 12% 预测，土地使用税暂按照 4 元/平方米预测。税费预测具体情况见下表：

应交税费预测表

单位：万元

年度/项目	增值税	城市维护建设费及教育费附加	房产税	土地使用税	企业所得税	合计
2023 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79



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
202137569

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.jllcpa.org.cn 查询

年度/项目	增值税	城市维护建设费及教育费附加	房产税	土地使用税	企业所得税	合计
2024 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79
2025 年	106.40	12.77	150.11	9.79	89.72	368.79
2026 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2027 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2028 年	113.16	13.58	159.12	9.79	106.51	402.16
2029 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2030 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2031 年	120.32	14.44	168.67	9.79	124.30	437.52
2032 年	127.91	15.35	178.79	9.79	148.11	479.95
2033 年	127.91	15.35	178.79	9.79	158.56	490.40
2034 年	127.91	15.35	178.79	9.79	169.56	501.40
2035 年	135.95	16.31	189.51	9.79	200.56	552.12
2036 年	135.95	16.31	189.51	9.79	211.56	563.12
2037 年	135.95	16.31	189.51	9.79	222.56	574.12
2038 年	144.48	17.34	200.88	9.79	254.75	627.24
2039 年	144.48	17.34	200.88	9.79	265.75	638.24
2040 年	144.48	17.34	200.88	9.79	276.75	649.24
2041 年	144.48	17.34	200.88	9.79	287.75	660.24
2042 年	75.33	9.04	100.44	9.79	112.66	307.26
合计	2,464.47	295.75	3,442.56	195.80	3,270.16	9,668.74

（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 2,569.10 万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下（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
202137569

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

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	10,453.87	3,249.39	1,363.52	1,363.52	1,363.52	1,445.33	1,445.33	1,445.33	1,532.05	1,532.05	1,532.05
1.1	资本金流入	1,453.87	2,249.39									
1.2	债券资金流入	9,000.00	1,000.00									
1.3	项目收入现金流入			1,363.52	1,363.52	1,363.52	1,445.33	1,445.33	1,445.33	1,532.05	1,532.05	1,532.05
2	现金流出	10,453.87	3,249.39	939.61	939.61	939.61	977.81	977.81	977.81	1,018.31	1,018.31	1,018.31
2.1	建设资金流出	10,255.87	2,831.39									
2.2	运营成本流出			130.82	130.82	130.82	135.65	135.65	135.65	140.79	140.79	140.79
2.3	债券还本			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4	债券付息	198.00	418.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2.5	增值税			106.40	106.40	106.40	113.16	113.16	113.16	120.32	120.32	120.32
2.6	税金及附加			172.67	172.67	172.67	182.49	182.49	182.49	192.90	192.90	192.90
2.7	其他税费			89.72	89.72	89.72	106.51	106.51	106.51	124.30	124.30	124.30
3	现金净流量	-	-	423.91	423.91	423.91	467.52	467.52	467.52	513.74	513.74	513.74
4	期初现金		-	-	423.91	847.82	1,271.73	1,739.25	2,206.77	2,674.29	3,188.03	3,701.77
5	期末现金	-	-	423.91	847.82	1,271.73	1,739.25	2,206.77	2,674.29	3,188.03	3,701.77	4,215.51



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
202137569

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.jlcpa.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	2042 年	合计
1	现金流入	1,623.98	1,623.98	1,623.98	1,721.41	1,721.41	1,721.41	1,824.70	1,824.70	1,824.70	1,824.70	912.35	44,973.28
1.1	资本金流入												3,703.26
1.2	债券资金流入												10,000.00
1.3	项目收入现金流入	1,623.98	1,623.98	1,623.98	1,721.41	1,721.41	1,721.41	1,824.70	1,824.70	1,824.70	1,824.70	912.35	31,270.02
2	现金流出	1,946.39	2,015.04	1,982.04	1,994.53	1,961.53	1,928.53	1,943.78	1,910.78	1,877.78	1,844.78	488.55	42,404.18
2.1	建设资金流出												13,087.26
2.2	运营成本流出	146.24	146.24	146.24	152.01	152.01	152.01	158.14	158.14	158.14	158.14	79.09	2,828.18
2.3	债券还本	900.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	100.00	10,000.00
2.4	债券付息	420.20	378.40	334.40	290.40	246.40	202.40	158.40	114.40	70.40	26.40	2.20	6,820.00
2.5	增值税	127.91	127.91	127.91	135.95	135.95	135.95	144.48	144.48	144.48	144.48	75.33	2,464.47
2.6	税金及附加	203.93	203.93	203.93	215.61	215.61	215.61	228.01	228.01	228.01	228.01	119.27	3,934.11
2.7	其他税费	148.11	158.56	169.56	200.56	211.56	222.56	254.75	265.75	276.75	287.75	112.66	3,270.16
3	现金净流量	-322.41	-391.06	-358.06	-273.12	-240.12	-207.12	-119.08	-86.08	-53.08	-20.08	423.80	2,569.10
4	期初现金	4,215.51	3,893.10	3,502.04	3,143.98	2,870.86	2,630.74	2,423.62	2,304.54	2,218.46	2,165.38	2,145.30	
5	期末现金	3,893.10	3,502.04	3,143.98	2,870.86	2,630.74	2,423.62	2,304.54	2,218.46	2,165.38	2,145.30	2,569.10	

注：期末现金 2,569.10 万元比净收益减去本息和（18,773.10 万元- 16,820.00 万元）多 616.00 万元，为资本化利息。



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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137569

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

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债券本息合计的比值，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和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 18,773.10 万元，债券本息合计为 16,820.00 万元，本息覆盖倍数为 1.12 倍，具体情况如下：

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	相关收益
2021		198.00	198.00				
2022		418.00	418.00				
2023		440.00	440.00	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2024		440.00	440.00	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2025		440.00	440.00	1,363.52	130.82	368.79	863.91
2026		440.00	440.00	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2027		440.00	440.00	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2028		440.00	440.00	1,445.33	135.65	402.16	907.52
2029		440.00	440.00	1,532.05	140.79	437.52	953.74
2030		440.00	440.00	1,532.05	140.79	437.52	953.74
2031		440.00	440.00	1,532.05	140.79	437.52	953.74
2032	900.00	420.20	1,320.20	1,623.98	146.24	479.95	997.79
2033	1,000.00	378.40	1,378.40	1,623.98	146.24	490.40	987.34
2034	1,000.00	334.40	1,334.40	1,623.98	146.24	501.40	976.34
2035	1,000.00	290.40	1,290.40	1,721.41	152.01	552.12	1,017.28
2036	1,000.00	246.40	1,246.40	1,721.41	152.01	563.12	1,006.28
2037	1,000.00	202.40	1,202.40	1,721.41	152.01	574.12	995.28
2038	1,000.00	158.40	1,158.40	1,824.70	158.14	627.24	1,039.32
2039	1,000.00	114.40	1,114.40	1,824.70	158.14	638.24	1,028.32



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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137569

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

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	相关收益
2040	1,000.00	70.40	1,070.40	1,824.70	158.14	649.24	1,017.32
2041	1,000.00	26.40	1,026.40	1,824.70	158.14	660.24	1,006.32
2042	100.00	2.20	102.20	912.35	79.09	307.26	526.00
合计	10,000.00	6,820.00	16,820.00	31,270.02	2,828.18	9,668.74	18,773.10
覆盖倍数				1.12			

注：项目净收益=项目收入-项目成本-相关税费；覆盖倍数=项目净收益/债券本息合计

六、项目单位经营情况

（一）财务基础数据

截止 2020 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 14,844.83 万元（其中流动资产 11,264.75 万元，非流动资产 3,580.08 万元），负债总额 14,934.43 万元（其中流动负债 14,554.43 万元，非流动负债 380.00 万元），所有者权益-89.59 万元，2020 年收度营业收入 699.93 万元、其他收益 846.55 万元、净利润 243.96 万元。项目单位负债总额均较大，是由于流动负债（其他应付款）金额较高影响，流动负债主要为尚未支付财政及国有控股企业的往来款项，不需要短期内支付。

（二）主要偿债能力财务指标情况

指标名称	指标计算公式	2019 年	2020 年
流动比率	流动资产/流动负债	0.77	0.77
速动比率	速动资产/流动负债	0.77	0.77
资产负债率	负债总额/资产总额	99.68%	98.04%
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	8.18	1.31

项目单位的出资人为图们经济开发区管理委员会，项目单位主要为政府投资项目平台，虽然资产负债率较高，但是不影响本项目发债的偿还情况，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。

七、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



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
202137569

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

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。

八、总体评价

基于目前对资金平衡方案中项目收入的分析,我们认为本项目的收益可以覆盖专项债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。

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



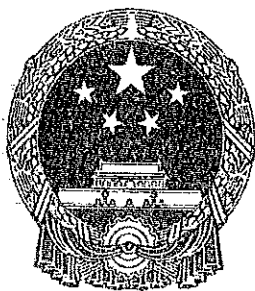
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年八月二十三日



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

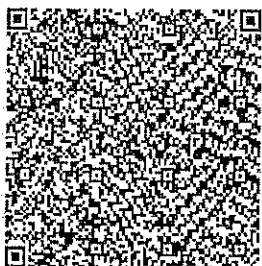
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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

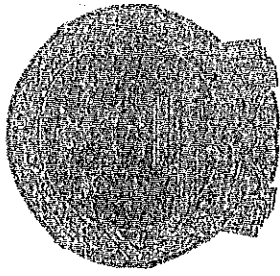
业信用信息公示系统”（网址：www.cgs.gov.cn）进行年度报告。

企业信用信息公示系统网址：

JK 201610283

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

负责人：闫秀敏

经营场所：长春市经济技术开发区海口路5-2号

分所执业证书编号：110101412201

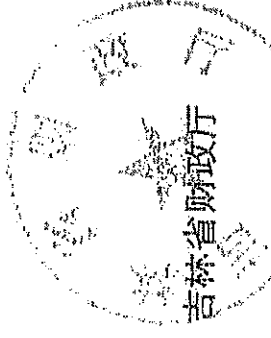
批准执业文号：吉财审批复〔2013〕2号

批准执业日期：2013年05月27日

证书序号：5000369

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

吉林省财政厅

二〇一八年 七月 五日

中华人民共和国财政部制



姓名 王树奇
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 220102197009122815
Identity card No.

证书编号: 110000152619
No. of certificate

执业注册会计师协会: 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 issuing

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效
This certificate is valid
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

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

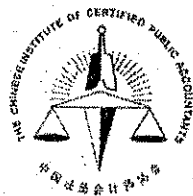
同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 5 月 28 日



姓 名 梁 强
Full name 梁 强
Sex 男
出生日期 1983-04-04
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(特殊普
通合伙)吉林分所
Working unit
身份证号 220102198304044236
Ident. card no.

证书编号: 110101410507
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 06 月 02 日
Date of Issuance ly /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会

本会于2018年6月2日对梁强进行了年度检验, 合格。
The Association has inspected the registrant's qualification for this renewal.

吉林省注册会计师协会

2019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

年 月 日
/ /