

2021 年吉林省政府专项债券
龙井市医疗、康养产业园建设项目

财务评价报告

大信吉专审字[2021]第 00113 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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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 龙井市医疗、康养产业园建设项目 财务评价报告

大信吉专审字[2021]第 00113 号

我们接受委托,对 2021 年吉林省政府专项债券龙井市医疗、康养产业园建设项目专项债券(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》。项目实施单位延边龙跃实业有限公司(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 46,750.00 万元,其中 2020 年拟发行专项债券 21,750.00 万元,2021 年拟发行专项债券 25,000.00 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
202137563

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

龙井市医疗、康养产业园建设项目情况

一、基本情况

龙井市医疗、康养产业园建设项目（以下简称“本项目”）建设地点：龙井市东盛涌镇，位于延吉市西部，202 省道以南，距离延边州政府 9km，龙井市 7km，东盛涌镇 3.5km。

（一）调整后的建设内容及建设期

1、调整后的建设内容

在产业园区内建设综合医院、康养公寓和医养研发中心以及相关建筑配套设施工程和产业园区内配套基础设施道路工程、给水工程、雨水工程和污水工程、停车场工程以及医共体平台工程。

具体工程内容如下：

综合医院和康养楼园区建设用地面积：3.1123hm²，建筑总面积 69132.6m²。医院及康养楼院内道路及广场面积：16901.528m²。

医养研发中心占地面积 1.36hm²，建筑面积 21839m²。同时新建医共体信息化数据平台。

新建道路总长 4186.6m，道路面积为 83800.7m²，边石总长 8407.8m，界石总长 8024.9m，行道树 1394 棵，施划交通标线 2305m²。

新建给水管线 5711m；新建雨水管线 5469m；新建污水管线 5613m；新建路灯 274 套；新建停车场面积为 19923m²。

2、建设期

本项目建设期为 2 年，即 2020 年 4 月—2021 年 12 月。

（二）调整后的项目投资估算及资金筹措方式

1、调整后的投资估算

根据本项目可行性研究报告，项目建设投资为 124,002.76 万元，构成如下：建筑工程费 62,284.69 万元，设备购置费 32,781.61 万元，安装工程费 3,050.41 万元，工程建设其他费用 16,701.06 万元，预备费 9,185.39 万元。

由于本项目所需资金拟通过发行专项债券和政府预算资金解决，故按发债额度核算建设期利息为 1,763.65 万元。流动资金为 568.91 万元。最终核算项目动态总投资为 126,335.32 万元。

财务评价总投资比可行性研究报告总投资 127,550.82 万元少 1,215.50 万元，差异为建设期资本化利息金额不一致。



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
202137563

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

2、资金筹措方式

本项目所需资金通过发行专项债券和政府预算资金解决。

本项目总投资为 126,335.32 万元。根据《龙井市医疗、康养产业园区基础设施建设项目资本金列入预算计划的证明》财政预算内资金安排 77,292.32 万元，占比 61.18%；已发行抗疫特别国债 2,293.00 万元，占比 1.80%；发行专项债券 46,750.00 万元，占比 37.00%。

二、应付本息情况

本项目拟融资金额 46,750.00 万元，其中：2020 年已发行专项债券 21,750.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，实际发行利率为 3.72%，期限为 20 年，利息按半年支付，到期一次性偿还本金；2021 年拟申请专项债 25,000.00 万元，利率暂按 4.4% 测算，期限为 20 年，利息按半年支付，存续期 2032~2041 年拟在各年年中偿还本金 2,500.00 万元。项目于 2020 年度申请抗疫特别国债 2,293.00 万元用于项目资本金，自 2025 年期每年按照转贷总额的 20% 通过省财政向中央偿付本金，第 10 年偿还完毕。

（一）2020 年已发行专项债券应付本息情况

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
2020		21,750.00		3.72%	404.55	404.55
2021	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2022	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2023	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2024	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2025	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2026	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2027	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2028	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2029	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2030	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2031	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2032	21,750.00			3.72%	809.10	809.10



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
202137563

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
2033	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2034	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2035	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2036	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2037	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2038	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2039	21,750.00			3.72%	809.10	809.10
2040	21,750.00		21,750.00	3.72%	404.55	22,154.55
合计		21,750.00	21,750.00		16,182.00	37,932.00

(二) 2020 年度抗疫特别国债应付本息情况表

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
2020		2,293.00		—	404.55
2021	2,293.00			—	809.10
2022	2,293.00			—	809.10
2023	2,293.00			—	809.10
2024	2,293.00			—	809.10
2025	2,293.00		458.60	—	458.60
2026	1,834.40		458.60	—	458.60
2027	1,375.80		458.60	—	458.60
2028	917.20		458.60	—	458.60
2029	458.60		458.60	—	458.60
合计		2,293.00	2,293.00	—	2,293.00

(三) 2021 年已发行专项债券应付本息情况

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		25,000.00		4.40%	550.00	550.00



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
202137563

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	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	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2023	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2024	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2025	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2026	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2027	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2028	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2029	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2030	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2031	25,000.00			4.40%	1,100.00	1,100.00
2032	25,000.00		2,500.00	4.40%	1,045.00	3,545.00
2033	22,500.00		2,500.00	4.40%	935.00	3,435.00
2034	20,000.00		2,500.00	4.40%	825.00	3,325.00
2035	17,500.00		2,500.00	4.40%	715.00	3,215.00
2036	15,000.00		2,500.00	4.40%	605.00	3,105.00
2037	12,500.00		2,500.00	4.40%	495.00	2,995.00
2038	10,000.00		2,500.00	4.40%	385.00	2,885.00
2039	7,500.00		2,500.00	4.40%	275.00	2,775.00
2040	5,000.00		2,500.00	4.40%	165.00	2,665.00
2041	2,500.00		2,500.00	4.40%	55.00	2,555.00
合计		25,000.00	25,000.00		17,050.00	42,050.00

三、项目资本金到位情况

根据龙井市财政局关于《龙井市医疗、康养产业园基础设施建设项目资金落实情况证明》拟将龙井市医疗、康养产业园建设项目资本金列入当年调整预算计划。

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；



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
202137563

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.jilicpa.org.cn 查询

- 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

项目收入主要包括康养公寓床位费收入、护理费收入（重度护理、中度护理、轻度护理）、康养理疗收入、医养研发中心收入、朝医医院门诊收入、朝医医院住院收入及停车场收入。

项目运营第一年、第二年分别按照正常运营年度收入的 80%、90%预测，运营第三年达到正常运营状态。

根据延边朝鲜族自治州 2017 年、2018 年、2019 年国民经济和社会发展统计公报，三年延边州 CPI 增长率分别为 2.3%、2.1%、2.6%，三年平均增长率为 2.33%，故本项目收入价格在项目建成年及以后预测期内按每 5 年调整 1 次，每次增长 12%考虑（四舍五入取整）。

根据目前时间节点，测算按半年计息考虑，偿还期最后一年即 2041 年按半年收入考虑。

1、康养公寓床位费收入预测

康养公寓共 924 张床位，延边龙跃实业有限公司对项目周边康养中心进行调查，并出具《龙井市医疗、康养产业园区基础设施项目说明》，确定周边康养公寓收费如下：

名称	床位	月收费单价 (元/月/床位)
延吉市依兰河老人全托院	50	1900
吉林省延边州延吉市长白山老年公寓	436	2750
延吉市吉祥长寿养老院	80	2450

通过实地询价，根据项目地理位置规模及谨慎性原则，预计床位费为 2400.00 元/月，即 2.88 万元/年，经测算，达产年收入为 2661.12 万元。

2、护理费收入（重度、中度、轻度）预测

本项目设置重度床位 370 张，中度床位为 370 张，轻度床位为 184 张，根据护理标准分为重、中、轻三类，延边龙跃实业有限公司对项目周边康养中心进行调查，并出具《龙井市医



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
202137563

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

疗、康养产业园区基础设施项目说明》，确定重度床位护理费 3600 元/月，即 4.32 万元/年，中度床位护理费 2600 元/月，即 3.12 万元/年，轻度床位护理费 1600 元/月，即 1.92 万元/年。经测算，达产年收入分别为 1598.40 万元、1154.40 万元及 353.28 万元。

3、康养理疗收入预测

本项目配套建设康养理疗中心，为失能人员提供康复理疗服务，主要包括脑循环功能障碍、中频理疗、超声脑血管治疗、中医针刺治疗等，根据入驻人员不同需求，定制合理治疗方案，参与理疗人员按床位数量的 50%考虑，单价按 150 元/人/月次计，即 1800 元/人/年。经测算，达产年收入为 83.16 万元。

4、医养研发中心收入单价预测

本项目配套建设医养研发中心，延边龙跃实业有限公司对项目周边研发中心进行调查，并出具《龙井市医疗、康养产业园区基础设施建设项目租金周边调查情况说明》，确定周边出租价格如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	日出租单价 (元/m ² /天)
1	天池广场写字楼	研发中心	700	1.55
2	妇幼医院对面 2 楼中间户	研发中心	190	1.70
3	延边肿瘤医院南侧四中斜对面	研发中心	360	1.80

通过实地询价、网查周边地块库房等出租价格信息，并根据项目地理位置及谨慎性原则确定医养研发中心出租单价为 1.6 元/m²/日，项目可出租面积共 16845.00m²，达产年可实现收入 983.75 万元。

5、停车位出租单价

根据《龙井市发展和改革委员会关于制定停车设施机动车停放服务收费价格的计划》(龙发改价格[2020]374 号)，龙井市停车收费情况如下：

停车时长	收费标准
20 分钟	免费
1 小时-10 小时	每小时 2.00 元/辆/次
10 小时~24 小时以内	20.00 元/辆/次



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 Wefeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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

根据收费标准及本项目实际情况，以谨慎原则按每停车位可收取停车费 8 元/日计算。项目共 400 个停车位，达产年预计收入为 116.80 万元。

6、朝医医院门诊收入

可行性研究报告中明确项目住院床位数为 230 张，根据《综合医院建设标准》第十二条规定，综合医院的日门（急）诊量与编制床位数的比值宜为 3:1，故确定本项目年门（急）接诊量为 31.50 万人次（取整）。由于朝医医院为新建项目，无历史数据，根据延边卫健委统计的延边医院 2017~2019 年历史数据三年平均费用作为门诊收入均次收费的依据，计算得出本项目均次费用为 230.00 元/人，达产年门诊收入为 7245.00 万元。

延边医院 2017 年至 2019 年门诊收入数据

年份	门诊人次（万人）	门诊收入（万元）	门诊均次费用
2017 年	41	9178	223.85
2018 年	43.83	10126	231.03
2019 年	47.8	11472	240.00

7、朝医医院住院收入

朝医医院为新建项目，无历史数据，根据延边卫健委统计的延边医院 2017~2019 年历史数据三年平均费用作为住院收入的依据，延边医院编制床位 1000 张，根据本项目与延边医院的病床个数比例计算得出年住院人数为 1 万人（取整），住院均次费用为 13000.00 元（三年平均收费取整），达产年年住院收入为 13000.00 万元。

延边医院 2017 年至 2019 年门诊收入数据

年份	住院人次（万人）	住院收入（万元）	床位次平均收费
2017 年	3.15	41464	13163.17
2018 年	3.25	44228	13608.62
2019 年	3.57	51098	14313.17
平均值	3.32	-	13694.99

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: 202137563

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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.jilicpa.org.cn 查询

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
床位费收入	2,128.32	2,396.16	2,661.12	2,661.12	2,661.12	2,661.12	2,980.45	2,980.45	2,980.45	2,980.45	3,338.11
单价(元/床位·年)	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	32,256.00	32,256.00	32,256.00	32,256.00	36,126.72
数量(人)	739.00	832.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
重度护理收入	1,278.72	1,438.56	1,598.40	1,598.40	1,598.40	1,598.40	1,790.21	1,790.21	1,790.21	1,790.21	2,005.03
单价(元/床位·年)	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	43,200.00	48,384.00	48,384.00	48,384.00	48,384.00	54,190.08
数量(人)	296.00	333.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
中度护理收入	923.52	1,038.96	1,154.40	1,154.40	1,154.40	1,154.40	1,292.93	1,292.93	1,292.93	1,292.93	1,448.08
单价(元/床位·年)	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	34,944.00	34,944.00	34,944.00	34,944.00	39,137.28
数量(人)	296.00	333.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
轻度护理收入	282.24	318.72	353.28	353.28	353.28	353.28	395.67	395.67	395.67	395.67	443.15
单价(元/床位·年)	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	21,504.00	21,504.00	21,504.00	21,504.00	24,084.48
数量(人)	147.00	166.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00
康复治疗收入	66.60	74.88	83.16	83.16	83.16	83.16	93.14	93.14	93.14	93.14	104.32
单价(元/人·年)	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,257.92
数量(人)	370.00	416.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
医养研发中心收入	787.00	885.37	983.75	983.75	983.75	983.75	1,100.57	1,100.57	1,100.57	1,100.57	1,229.69



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：202137563

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
单价（元/人次）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.79	1.79	1.79	1.79	2.00
数量（万人）	13,476.00	15,160.50	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00
停车费收入	93.44	105.12	116.80	116.80	116.80	116.80	130.82	130.82	130.82	130.82	146.51
单价（元/个•年）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	3,270.40	3,270.40	3,270.40	3,270.40	3,662.85
数量（个）	320.00	360.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
朝医门诊收入	5,796.00	6,520.50	7,245.00	7,245.00	7,245.00	8,114.40	8,114.40	8,114.40	8,114.40	8,114.40	9,088.07
单价（元/人次）	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	257.60	257.60	257.60	257.60	288.51
数量（万人）	25.20	28.35	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
朝医住院收入	10,400.00	11,700.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	16,307.20
单价（元/人次）	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	14,560.00	16,307.20
数量（万人）	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合计	21,755.84	24,478.27	27,195.91	27,195.91	27,195.91	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19	34,110.16

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
床位费收入	3,338.11	3,338.11	3,338.11	3,338.11	3,738.68	3,738.68	3,738.68	3,738.68	1,869.34	60,924.70
单价（元/床位•年）	36,126.72	36,126.72	36,126.72	36,126.72	40,461.93	40,461.93	40,461.93	40,461.93	40,461.93	



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: 202137563

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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
数量(人)	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	462.00	
重度护理收入	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,005.03	2,245.64	2,245.64	2,245.64	2,245.64	1,122.82	36,594.06
单价(元/床位·年)	54,190.08	54,190.08	54,190.08	54,190.08	60,692.89	60,692.89	60,692.89	60,692.89	60,692.89	
数量(人)	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	185.00	
中度护理收入	1,448.08	1,448.08	1,448.08	1,448.08	1,621.85	1,621.85	1,621.85	1,621.85	810.92	26,429.05
单价(元/床位·年)	39,137.28	39,137.28	39,137.28	39,137.28	43,833.75	43,833.75	43,833.75	43,833.75	43,833.75	
数量(人)	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	185.00	
轻度护理收入	443.15	443.15	443.15	443.15	496.33	496.33	496.33	496.33	248.17	8,088.39
单价(元/床位·年)	24,084.48	24,084.48	24,084.48	24,084.48	26,974.62	26,974.62	26,974.62	26,974.62	26,974.62	
数量(人)	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	92.00	
康复理疗收入	104.32	104.32	104.32	104.32	116.83	116.83	116.83	116.83	58.42	1,904.00
单价(元/人·年)	2,257.92	2,257.92	2,257.92	2,257.92	2,528.87	2,528.87	2,528.87	2,528.87	2,528.87	
数量(人)	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	231.00	
医养研发中心收入	1,229.69	1,229.69	1,229.69	1,229.69	1,377.25	1,377.25	1,377.25	1,377.25	688.62	22,472.54
单价(元/人次)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.24	2.24	2.24	2.24	2.24	
数量(万人)	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	16,845.00	8,422.50	



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：202137563

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
停车费收入	146.51	146.51	146.51	146.51	164.10	164.10	164.10	164.10	82.05	2,674.06
单价（元/个·年）	3,662.85	3,662.85	3,662.85	3,662.85	4,102.39	4,102.39	4,102.39	4,102.39	4,102.39	
数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	
朝医门诊收入	9,088.07	9,088.07	9,088.07	9,088.07	10,178.60	10,178.60	10,178.60	10,178.60	5,089.30	165,867.55
单价（元/人次）	288.51	288.51	288.51	288.51	323.13	323.13	323.13	323.13	323.13	
数量（万人）	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	15.75	
朝医住院收入	16,307.20	16,307.20	16,307.20	16,307.20	18,264.06	18,264.06	18,264.06	18,264.06	9,132.03	297,624.27
单价（元/人次）	16,307.20	16,307.20	16,307.20	16,307.20	18,264.06	18,264.06	18,264.06	18,264.06	18,264.06	
数量（万人）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	
合计	34,110.16	34,110.16	34,110.16	34,110.16	38,203.34	38,203.34	38,203.34	38,203.34	19,101.67	622,578.62



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
202137563

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

（三）项目预期成本的预测说明

本项目成本费用主要包括：燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他管理费用、康复理疗成本费等。

1、外购原材料费

外购原材料费主要为水费及康复理疗成本，根据《龙井市人民政府关于调整城市管网内供水价格及实施居民用水阶梯价格的通知》，本项目水费以公用水（机关、企事业、营业、社会团体一级其他服务业用水）为标准确定单价为 5.95 元/吨。

根据项目单位提供数据，年用水量为 9.09 万吨，达产年水费为 67.59 万元。

康复理疗成本按康复理疗单价的 60%核算，达产年为 49.90 万元，门诊药品、医疗备品成本按门诊人均单价的 60%核算，达产年为 4416.00 万元，住院药品、医疗备品成本按住院人均单价的 60%核算，达产年为 7800.00 万元，。

经测算，达产年外购原材料费 12333.49 万元/年。

2、燃料动力费

燃料动力费主要包括电费。根据《吉林省物价局关于合理调整电价结构有关事项的通知》（吉省价格〔2017〕142 号），本项目工作电源从 10kV 市电网引入，且受电变压器总容量超出 315kVA，故按大工业用电 1~10 千伏确定单价为 0.5866 元/千瓦时，基本电价按 22 元/月/kVA 确定。

根据项目单位提供数据，年用电量为 1930.32 万千瓦时。变压器总容量为 4500.00kVA，经测算，电度电费为 1132.33 万元/年，基本电费为 118.80 万元/年，合计 1318.72 万元/年。

3、工资及福利费

项目单位提供数据及龙井市薪资水平，本项目定员 396 人，其中：护理人员 160 人，基本工资 2.8 万元/年，医护人员 230 人，基本工资 4.6 万元/年，停车场收费人员 6 人，基本工资 1.8 万元/年，五险一金按 35.5%计，福利费以年工资的 14%计，工会经费及职工教育经费以年工资的 3.5%计。经测算，年工资（含五险一金及福利费、工会经费）共计 2320.70 万元。

4、修理费

项目单位提供，修理费按工程费用的 0.5%计，年修理费为 490.58 万元。

5、管理费用、销售费用和其他费用

项目单位提供，其他管理费用以直接材料费、直接燃料动力费、工资及福利费和修理费之和为计算基数，费率为 8%，经计算达产年其他管理费为 1317.08 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 Welfeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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

通过网查延边朝鲜族自治州国民经济和社会发展统计公报，自 2017 年~2019 年延边州 CPI 增长率分别为 2.3%、2.1%、2.6%，平均增长率约为 2.33%，故本项目成本在项目建成年及以后预测期内按每 5 年调整 1 次，每次增长 12%考虑（四舍五入取整）。由于水费、电费等单价均按照政府指导价格执行，故在项目测算期内不进行调整。

根据目前时间节点，测算按半年计息考虑，偿还期最后一年即 2041 年按半年支入考虑。

根据上述，本项目运营期经营成本估算如下：

项目成本预测情况表

（单位：万元）

年度	外购原材料费	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他管理费	合计
2022	9,784.05	1,078.75	2,320.70	490.58	1,093.93	14,768.01
2023	10,989.74	1,198.70	2,320.70	490.58	1,199.98	16,199.70
2024	12,333.49	1,318.72	2,320.70	490.58	1,317.08	17,780.57
2025	12,333.49	1,318.72	2,320.70	490.58	1,317.08	17,780.57
2026	12,333.49	1,318.72	2,320.70	490.58	1,317.08	17,780.57
2027	13,805.39	1,318.72	2,599.50	490.58	1,457.14	19,671.33
2028	13,805.39	1,318.72	2,599.50	490.58	1,457.14	19,671.33
2029	13,805.39	1,318.72	2,599.50	490.58	1,457.14	19,671.33
2030	13,805.39	1,318.72	2,599.50	490.58	1,457.14	19,671.33
2031	13,805.39	1,318.72	2,599.50	490.58	1,457.14	19,671.33
2032	15,454.02	1,318.72	2,912.91	490.58	1,614.10	21,790.33
2033	15,454.02	1,318.72	2,912.91	490.58	1,614.10	21,790.33
2034	15,454.02	1,318.72	2,912.91	490.58	1,614.10	21,790.33
2035	15,454.02	1,318.72	2,912.91	490.58	1,614.10	21,790.33
2036	15,454.02	1,318.72	2,912.91	490.58	1,614.10	21,790.33
2037	17,300.29	1,318.72	3,261.01	490.58	1,789.65	24,160.25
2038	17,300.29	1,318.72	3,261.01	490.58	1,789.65	24,160.25
2039	17,300.29	1,318.72	3,261.01	490.58	1,789.65	24,160.25
2040	17,300.29	1,318.72	3,261.01	490.58	1,789.65	24,160.25
2041	8,650.15	718.76	1,630.55	490.58	919.20	12,409.24
合计	281,922.62	25,414.45	53,840.14	9,811.60	29,679.15	400,667.96

6、应交税费

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



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
202137563

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

①销项税率

停车收费销项税率按 6% 计征, 医养研发中心租赁收入按不动产租赁 9% 计征, 其他收费根据《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》(财税〔2019〕20 号)及《国家税务总局关于发布《营业税改征增值税跨境应税行为增值税免税管理办法(试行)》的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 29 号), 免征增值税。

②进项税率

水费进项税按 9% 计征, 电费进项税率按 13% 计征, 修理费进项税按 9% 计征, 人员工资及其他管理费按不可获取进项税考虑。

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, 土地费用、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 10360.29 万元。

(2) 附加税

房产税按不动产租赁营业收入 12% 计征, 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) 所得税

所得税按净利润的 25% 计征。

应交税费预测表

单位: 万元

年度	增值税	附加税	所得税	相关税费合计
2022		86.64		86.64
2023		97.47	51.31	148.78
2024		108.30	469.14	577.44
2025		108.30	469.14	577.44
2026		108.30	469.14	577.44
2027		121.16	806.19	927.35
2028		121.16	806.19	927.35
2029		121.16	806.19	927.35
2030		121.16	806.19	927.35
2031		121.16	806.19	927.35
2032		135.38	1,130.40	1,265.78
2033		135.38	1,224.24	1,359.62
2034		135.38	1,251.74	1,387.12
2035		135.38	1,279.24	1,414.62



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
202137563

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	增值税	附加税	所得税	相关税费合计
2036		135.38	1,306.74	1,442.12
2037		151.62	1,757.70	1,909.32
2038		151.62	1,785.20	1,936.82
2039		151.62	1,812.70	1,964.32
2040		151.62	1,941.34	2,092.96
2041		75.81	248.96	324.77
合计		2,474.00	19,227.94	21,701.94

（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 119,697.37 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
本报告的标识码：

DAXIN Certified Public Accountants LLP
JILIN Branch,
Rm.901 Weifeng International Business Plaza,
No.7088 Renmin Street, ChangChun
202137563

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

序号	项目	2020 年	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	25,427.54	100,338.87	22,297.39	24,505.63	27,195.91	27,195.91	27,195.91	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19
1.1	财政预算内资金流入	404.55	75,338.87	541.55	27.36								
1.2	自有资金流入	979.99											
1.3	其他融资资金流入	2,293.00											
1.4	债券资金流入	21,750.00	25,000.00										
1.5	项目收益现金流入			21,755.84	24,478.27	27,195.91	27,195.91	27,195.91	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19	30,458.19
2	现金流出	24,471.54	101,294.87	17,305.30	18,284.94	20,267.11	20,725.71	20,725.71	22,966.38	22,966.38	22,966.38	22,507.78	22,507.78
2.1	建设资金流出	24,066.99	99,935.77										
2.2	运营成本流出			14,768.01	16,199.70	17,780.57	17,780.57	17,780.57	19,671.33	19,671.33	19,671.33	19,671.33	19,671.33
2.3	债券还本	-	-										
2.4	债券付息	404.55	1,359.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10	1,909.10
2.5	其他融资还本						458.60	458.60	458.60	458.60	458.60		
2.6	其他融资付息												
2.7	相关税费			86.64	148.78	577.44	577.44	577.44	927.35	927.35	927.35	927.35	927.35
2.8	流动资金			541.55	27.36								
3	现金净流量 (1-2)	956.00	-956.00	4,992.09	6,220.69	6,928.80	6,470.20	6,470.20	7,491.81	7,491.81	7,491.81	7,950.41	7,950.41
4	期初现金		956.00		4,992.09	11,212.78	18,141.58	24,611.78	31,081.98	38,573.79	46,065.60	53,557.41	61,507.82
5	期末现金	956.00		4,992.09	11,212.78	18,141.58	24,611.78	31,081.98	38,573.79	46,065.60	53,557.41	61,507.82	69,458.23



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
202137563

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

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	34,110.16	34,110.16	34,110.16	34,110.16	34,110.16	38,203.34	38,203.34	38,203.34	38,203.34	19,101.67	748,913.94
1.1	财政预算内资金流入											76,312.33
1.2	自有资金流入											979.99
1.3	其他融资资金流入											2,293.00
1.4	债券资金流入											46,750.00
1.5	项目收益现金流入	34,110.16	34,110.16	34,110.16	34,110.16	34,110.16	38,203.34	38,203.34	38,203.34	38,203.34	19,101.67	622,578.62
2	现金流出	27,410.21	27,394.05	27,311.55	27,229.05	27,146.55	29,873.67	29,791.17	29,708.67	51,072.76	15,289.01	629,216.57
2.1	建设资金流出											124,002.76
2.2	运营成本流出	21,790.33	21,790.33	21,790.33	21,790.33	21,790.33	24,160.25	24,160.25	24,160.25	24,160.25	12,409.24	400,667.96
2.3	债券还本	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	24,250.00	2,500.00	46,750.00
2.4	债券付息	1,854.10	1,744.10	1,634.10	1,524.10	1,414.10	1,304.10	1,194.10	1,084.10	569.55	55.00	33,232.00
2.5	其他融资还本											2,293.00
2.6	其他融资付息											-
2.7	相关税费	1,265.78	1,359.62	1,387.12	1,414.62	1,442.12	1,909.32	1,936.82	1,964.32	2,092.96	324.77	21,701.94
2.8	流动资金											568.91
3	现金净流量(1-2)	6,699.95	6,716.11	6,798.61	6,881.11	6,963.61	8,329.67	8,412.17	8,494.67	-12,869.42	3,812.66	119,697.37
4	期初现金	69,458.23	76,158.18	82,874.29	89,672.90	96,554.01	103,517.62	111,847.29	120,259.46	128,754.13	115,884.71	
5	期末现金	76,158.18	82,874.29	89,672.90	96,554.01	103,517.62	111,847.29	120,259.46	128,754.13	115,884.71	119,697.37	



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
202137563

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.jilcpa.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加上补贴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 200,208.72 万元，债券本息小计为 79,982.00 万元，抗疫特别国债 2,293.00 万元，融资情况本息合计 82,275.00 万元，本息覆盖倍数为 2.43 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	项目运营成本	税费	项目净收益
2020 年		404.55	404.55				
2021 年		1,359.10	1,359.10				
2022 年		1,909.10	1,909.10	21,755.84	14,768.01	86.64	6,901.19
2023 年		1,909.10	1,909.10	24,478.27	16,199.70	148.78	8,129.79
2024 年		1,909.10	1,909.10	27,195.91	17,780.57	577.44	8,837.90
2025 年		1,909.10	1,909.10	27,195.91	17,780.57	577.44	8,837.90
2026 年		1,909.10	1,909.10	27,195.91	17,780.57	577.44	8,837.90
2027 年		1,909.10	1,909.10	30,458.19	19,671.33	927.35	9,859.51
2028 年		1,909.10	1,909.10	30,458.19	19,671.33	927.35	9,859.51
2029 年		1,909.10	1,909.10	30,458.19	19,671.33	927.35	9,859.51
2030 年		1,909.10	1,909.10	30,458.19	19,671.33	927.35	9,859.51
2031 年		1,909.10	1,909.10	30,458.19	19,671.33	927.35	9,859.51
2032 年	2,500.00	1,854.10	4,354.10	34,110.16	21,790.33	1,265.78	11,054.05
2033 年	2,500.00	1,744.10	4,244.10	34,110.16	21,790.33	1,359.62	10,960.21
2034 年	2,500.00	1,634.10	4,134.10	34,110.16	21,790.33	1,387.12	10,932.71
2035 年	2,500.00	1,524.10	4,024.10	34,110.16	21,790.33	1,414.62	10,905.21
2036 年	2,500.00	1,414.10	3,914.10	34,110.16	21,790.33	1,442.12	10,877.71
2037 年	2,500.00	1,304.10	3,804.10	38,203.34	24,160.25	1,909.32	12,133.77
2038 年	2,500.00	1,194.10	3,694.10	38,203.34	24,160.25	1,936.82	12,106.27
2039 年	2,500.00	1,084.10	3,584.10	38,203.34	24,160.25	1,964.32	12,078.77
2040 年	24,250.00	569.55	24,819.55	38,203.34	24,160.25	2,092.96	11,950.13



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
202137563

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	债务支付本息情况			项目收益情况			
	本金	利息	小计	项目收入	项目运营成本	税费	项目净收益
2041 年	2,500.00	55.00	2,555.00	19,101.67	12,409.24	324.77	6,367.66
小计	46,750.00	33,232.00	79,982.00	622,578.62	400,667.96	21,701.94	200,208.72
其他融资	2,293.00		2,293.00				
合计	49,043.00	33,232.00	82,275.00				
覆盖倍数				2.43			

注：项目净收益=项目收入+补贴收入-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

项目单位的出资人为龙井市财政局，项目单位 2020 年 3 月 26 日成立，主要为政府项目建设平台，项目单位截止目前经营的项目为龙井市政府投资计划项目，负债主要为因项目建设而产生的专项债券融资及其他与龙井市财政局的往来。

项目单位资产负债情况，截止 2020 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 84,834.89 万元（其中流动资产 78,782.21 万元，非流动资产 6,052.68 万元），负债总额 83,056.20 万元（其中流动负债 10,564.40 万元，非流动负债 83,056.20 万元），所有者权益 1,778.69 万元，资产负债率 97.90%。项目单位负债总额均较大，负债中主要由不需短期支付的长期负债构成。

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



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
202137563

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

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。

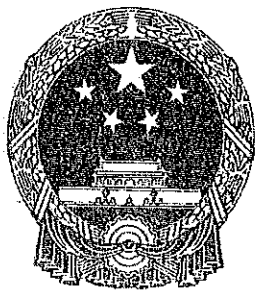
大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



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

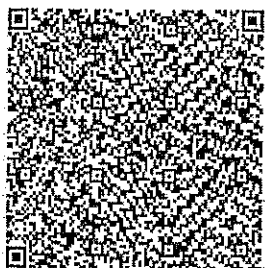
营业场所 经济开发区海口路6-2号A区507室

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

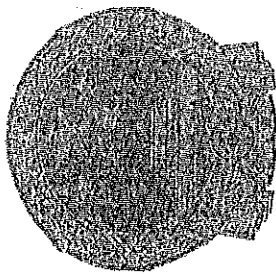
业信用信息公示系统”（网址：www.gsxt.gov.cn）报送年度报告。

企业信用信息公示系统

JK 201610283

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>

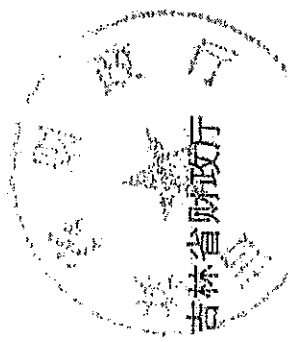
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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、会计师事务所分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

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6-2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



姓名: 王利奇
Full name: 王
Sex: 男
出生日期: 1970-09-12
Date of birth: 1970-09-12
工作单位: 中德会计师事务所吉林分所
Working unit: 中德会计师事务所吉林分所
身份证号码: 220102197009122815
Identity card No. 220102197009122815

证书编号:
No. of certificate

110000152619

执业注册会计师: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 二〇〇四年十月十八日
Date of Issuing: 2004-10-18

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效
This certificate is valid within the validity period
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
CPAs

转出协会盖章

2013年5月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
CPAs

转入协会盖章

2013年5月28日



姓名: 李强
Full name: 李强
性别: 男
Sex:
出生日期: 1983-04-04
Date of birth:
工作单位: 天德会计师事务所(特殊普通合伙企业)吉林分所
Workplace:
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 05 月 2 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会

本会于2019年12月31日对李强进行了年度检验, 合格。
This member has been inspected by the Association on 31st Dec 2019 and is qualified to continue to practice after 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
月 日