

2021年吉林省政府专项债券  
和龙市健康食品产业园建设项目  
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2021）第 02157 号

本报告的防伪标识号为 202148107, 可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询

## 目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-16

## 2021 年吉林省政府专项债券 和龙市健康食品产业园建设项目 财务评价报告



中兴财光华(吉)审专字(2021)第 02157 号

我们接受委托,对和龙市健康食品产业园建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,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,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的项目预期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自求平衡。

总体评价结果如下:

### 1. 应付本息情况

和龙市健康食品产业园建设项目计划总融资金额 11,000.00 万元,其中本期拟融资专项债券金额 6,300.00 万元,专项债券利率暂按 4.30%进行测算,期限 15 年,每半年支付一次利息,债券存续期后 10 年等额偿还本金;已在 2020 年发行专项债券 4,700.00 万元,期限 15 年,每半年支付一次利息,最后一年偿还本金,利率按吉林省财政厅 2020 年 4 月 27 日公布的《2020 年吉林省政府专项债券(五至十六期)发行结果公告》执行,即 3.27%。

根据关于《吉林省人民政府关于提请审议<吉林省关于发行 2020 年地方政府债券和使用抗疫特别国债有关情况及预算调整方案（草案）的议案》的说明、延边朝鲜族自治州财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债支出预算的通知》（延州财预指[2020]20 号）文件及项目单位提供的相关资料，2020 年已发行抗疫特别国债 3,000.00 万元，从第六年到第十年，每年偿还本金的 20%。

融资债券应还本付息情况如下：

（1）本次融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2021 年	-	6,300.00	-	4.30%	-	-
2022 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2023 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2024 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2025 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2026 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2027 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2028 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2029 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2030 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2031 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2032 年	6,300.00	-	1,260.00	4.30%	270.90	1,530.90
2033 年	5,040.00	-	1,260.00	4.30%	216.72	1,476.72
2034 年	3,780.00	-	1,260.00	4.30%	162.54	1,422.54
2035 年	2,520.00	-	1,260.00	4.30%	108.36	1,368.36
2036 年	1,260.00	-	1,260.00	4.30%	54.18	1,314.18
合计	-	6,300.00	6,300.00	-	3,521.70	9,821.70

（2）已发行债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元



本报告的防伪标识号为 202148107，可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://WWW.jlicpa.org.cn) 查询

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年	-	4,700.00	-	3.27%	76.85	76.85
2021 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2022 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2023 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2024 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2025 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2026 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2027 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2028 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2029 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2030 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2031 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2032 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2033 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2034 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2035 年	4,700.00	-	4,700.00	3.27%	76.85	4,776.85
合计	-	4,700.00	4,700.00	-	2,305.36	7,005.36

(3) 2020 年已发行抗疫特别国债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年	-	3,000.00	-	0.00%	-	-
2021 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2022 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2023 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2024 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2025 年	3,000.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2026 年	2,400.00	-	600.00	0.00%	-	600.00

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2027 年	1,800.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2028 年	1,200.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2029 年	600.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
合计	-	3,000.00	3,000.00	-	-	3,000.00

2. 销售产生的现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼出租实现。和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼出租收益根据市场调研、建设规划及相关历史数据等估算。

(2) 项目产生的现金流入

根据上述近期吉林省内类似产业园厂房、办公楼出租价格情况，以融资开始日起十五年房屋出租价格收入的现金流入，考虑房屋出租收入需计提的各项税金、成本等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的收益。可用于资金平衡项目相关收入及收益情况如下：

可用于资金平衡的项目相关收入及收益

金额单位：人民币万元

项目总 投资	本次发行债券		已发行债券		已发行 抗疫特 别国债	相关收入	相关收益	收入 利息 覆盖 倍数	收益 利息 覆盖 倍数
	本次发 行债券 本金	本次发 行债券 利息	已发行 债券本 金	已发行 债券利 息					
22,500.00	6,300.00	3,521.70	4,700.00	2,305.36	3,000.00	36,477.85	24,872.29	1.84	1.25

3. 预期相关收入和相关收入扣除对应的成本及各项税金后偿还融资本金和利息情况。

本次融资项目收益为和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼出租产生的现金流入，未来应还本付息总额 19,827.06 万元，其中本次发行债券本金总



额为 6,300.00 万元，本次发行债券利息总额为 3,521.70 万元；已发行债券本金总额为 4,700.00 万元，已发行债券利息总额为 2,305.36 万元；已发行抗疫特别国债本金总额为 3,000.00 万元。

以预期相关收入计算的本息覆盖倍数为 1.84；

以预期相关收入扣除对应的成本及各项税金后的收益计算本息覆盖倍数为 1.25，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2020 年	-	76.85	76.85		
2021 年	-	153.69	153.69	-	
2022 年	-	424.59	424.59	1,401.60	867.29
2023 年	-	424.59	424.59	1,868.80	1,283.06
2024 年	-	424.59	424.59	1,868.80	1,283.06
2025 年	-	424.59	424.59	1,868.80	1,283.06
2026 年	-	424.59	424.59	2,336.00	1,698.83
2027 年	-	424.59	424.59	2,579.19	1,875.70
2028 年	-	424.59	424.59	2,579.19	1,875.70
2029 年	-	424.59	424.59	2,579.19	1,875.70
2030 年	-	424.59	424.59	2,579.19	1,875.70
2031 年	-	424.59	424.59	2,579.19	1,875.70
2032 年	1,260.00	424.59	1,684.59	2,847.58	1,983.09
2033 年	1,260.00	370.41	1,630.41	2,847.58	1,832.51
2034 年	1,260.00	316.23	1,576.23	2,847.58	1,787.05
2035 年	5,960.00	185.21	6,145.21	2,847.58	1,754.30
2036 年	1,260.00	54.18	1,314.18	2,847.58	1,721.54

本报告的防伪标识号为 202148107，可登录 [WWW.jlicpa.org.cn](http://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	相关收入	相关收益
小计	11,000.00	5,827.06	16,827.06	36,477.85	24,872.29
已融资抗疫特别国债	3,000.00		3,000.00		
合计	14,000.00	5,827.06	19,827.06	36,477.85	24,872.29
本息覆盖倍数				1.84	1.25

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，和龙市健康食品产业园建设项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.84 倍，预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.25 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

4.其他说明事项：无

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·长春

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年8月12日



附件:

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以和龙市健康食品产业园建设项目为基础，以承建单位提供的经批复的《和龙市健康食品产业园建设项目可行性研究报告》及《和龙市健康食品产业园建设项目融资与自求平衡方案》为依据，结合项目的建设期、近期项目周边房屋出租的成交情况、相关税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 项目符合经济发展及行业和地区的规划，项目可行性研究报告编制的基础及依据是合理的，项目投资概算及工程进度计划客观反映了项目建设的实际情况；

(四) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符，收益计划能够顺利执行；

(五) 专项债募集资金专项用于和龙市健康食品产业园建设项目，相关收益优先偿还专项债券本息，确保专项债还本付息安全；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 承建单位情况:

##### 1、基本信息

承建单位: 和龙工业集中区管理委员会

单位性质: 事业单位

注册资本：人民币 3.00 万元

法定代表人：刘英杰

有效期：2019 年 5 月 22 日至 2024 年 5 月 22 日

法定地址：和龙市文化路 24 号

经营范围：负责全市的招商引资和工业集中区建设。

2、经济情况

(1) 2020 年度基础财务数据

截至 2020 年 12 月 31 日，根据项目单位财务报告数据其资产总额 81,971,334.39 元（其中流动资产 1,482,840.81 元，非流动资产 80,488,493.58 元），负债总额 93,809.68 元（其中流动负债 93,809.68 元，非流动负债 0.00 元），净资产 81,877,524.71 元，2020 年度财政拨款预算收入 83,461,169.77 元，事业支出 83,461,169.77 元。

(2) 近三年经营情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年	项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、一般公共预算财政拨款收入	646.07	480.87	757.39	一、基本支出	133.13	143.12	122.83
二、政府性基金预算财政拨款收入	7,700.05	0.00	0.00	人员经费	131.78	141.13	120.05
二、其他收入	0.00	0.25	0.44	日常公用经费	1.35	1.99	2.78
本年收入合计	8,346.12	481.12	757.83	二、项目支出	8,212.99	364.00	615.00
-	0.00	0.00	0.00	本年支出合计	8,346.12	507.12	737.83
-	0.00	0.00	0.00	结余分配	0.00	0.00	26.00
年初结转和结余	0.00	26.00	6.00	年末结转和结余	0.00	0.00	0.00
总计	8,346.12	507.12	763.83	总计	8,346.12	507.12	763.83

(3) 2020 年末债务情况

截至 2020 年 12 月 31 日，根据项目单位财务报告数据其负债总额 93,809.68 元，均为其他应付款。

截至 2020 年 12 月 31 日，根据项目单位财务报告数据，项目单位无短期借款及长期借款。

根据项目单位提供的《承诺函》，和龙市健康食品产业园建设项目相关收益，将优先用于偿还专项债券本息，没有需要优先于专项债偿还的负债，其他负债不会对债券还本付息带来影响，将严格按照相关法律法规规定，积极配合相关部门将项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

（4）财务比率情况

根据项目单位 2018 年度-2020 年度的财务数据，经计算，项目单位主要偿债能力财务指标情况如下：

指标名称	指标计算公式	2020 年	2019 年	2018 年
流动比率	流动资产/流动负债	15.81	7.82	-
速动比率	速动资产/流动负债	15.81	7.82	-
资产负债率	负债总额/资产总额	0.11%	0.63%	0.00%

从上述指标可以看出，流动比率、速动比率指标较高，且逐年呈稳定上升趋势（2018 年负债总额为零），流动资产主要是流动性较强的货币资金及应收款项等，可以覆盖流动负债，短期偿债能力较好；此外，项目单位的资产总额较大，负债相对较小，且负债主要为无需偿付利息的往来款项，所以整体来看，对债权人的保障程度较好。

（二）项目概况

1.项目位置

项目建设地点位于和龙市龙城镇清湖村，延边天池工贸有限公司以南，省道 S202 以东。

2.项目内容及规模

项目总用地面积为 116200m<sup>2</sup>，总建筑面积为 120000m<sup>2</sup>。建设内容包括项目孵化区厂房 8 栋，建筑面积 112000m<sup>2</sup>；综合服务楼 2 栋，建筑面积 8000m<sup>2</sup>；道路及场地硬化面积为 34520m<sup>2</sup>；绿化面积为 23280m<sup>2</sup>；同时配置相应的公辅设施。



### 3.项目建设的工期

项目建设期为 2 年，即：2019 年 12 月至 2021 年 12 月。

### 4.投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

本项目总投资为 22,500.00 万元，其中建设投资 22,450.00 万元，流动资金 50.00 万元。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为地方政府自筹和发行政府专项债券。

### 5.资金平衡

本项目收益包括和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼出租收益。这些收益将按照有关文件要求，专项用于偿还本项目债券本息。

### 6.资本金落实情况

根据和财〔2021〕19 号文件，项目资本金由和龙市财政出资，并逐年纳入地方财政预算。

### 7.资金管理

项目单位制定了《专项债券资金使用管理暂行办法》，对资金管理、债券资金偿还、部门职责、监督管理等方面进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

项目单位制定的《专项债券资金使用管理暂行办法》，严格规范了款项的支付流程及审批细则，严格按照规定执行，能够保证债券资金使用的安全性及有效性。

## 四、项目收益及现金流入预测项目说明

### （一）项目建设背景

《国家发展改革委工业和信息化部关于促进食品工业健康发展的指导意见》（发改产业[2017]19 号）中指出：围绕提升食品质量和安全水平，以满足人民群众日益增长和不断升级的安全、多样、健康、营养、方便食品消费需求为目标，以供

供给侧结构性改革为主线，以创新驱动为引领，着力提高供给质量和效率，推动食品工业转型升级、膳食消费结构改善，满足小康社会城乡居民更高层次的食品需求。

和龙市生态资源丰富。野生动植物及药材资源得天独厚，有 640 多种具有较高经济价值的野生植物，蕴藏量达 2 万多吨。已建成绿色大米、中药材、山野菜、无公害蔬菜、苹果梨、食用菌、畜牧、珍贵经济动物养殖、优质烟叶，生态沟系开发十大生态基地。

为进一步推动健康食品产业发展，实现地区可持续发展，打造工业经济强市，实现和龙市工业集中区经济和社会发展目标，和龙工业集中区管理委员会提出了和龙市健康食品产业园建设项目的建设。

## （二）项目收益及现金流入预测

### 1、项目可出租规模情况

项目建成后，可接收 8 家健康食品生产企业入驻发展，培养一批具有很强自主创新能力的企业和企业家队伍。项目总用地面积为 116200m<sup>2</sup>，总建筑面积为 120000m<sup>2</sup>。建设内容包括项目孵化区厂房 8 栋，建筑面积 112000m<sup>2</sup>，可出租面积 112000m<sup>2</sup>；综合服务楼 2 栋，建筑面积 8000m<sup>2</sup>，可出租面积 8000m<sup>2</sup>。

### 2、项目价格确定情况

根据市场调研、查询吉林省内类似地区厂房、办公楼历史出租信息，结合和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼租赁价格，同时考虑和龙市健康食品产业园建设项目的区域位置及配套条件等因素，采用谨慎性原则，厂房出租价格暂定 190 元/m<sup>2</sup>/年，办公综合楼出租价格暂定 260 元/m<sup>2</sup>/年。考虑到物价变动等经济因素对租金价格的影响，延边地区 2018 年-2020 年消费者物价指数分别为 2.10%、2.60% 和 1.90%，近三年物价指数平均上涨率 2.20%，根据谨慎性原则以及产业园区租金收益的特殊性，采用 2% 的比率对收益项目进行浮动增长，以五年为周期进行价格浮动，浮动系数采用成数形式： $(1+2\%)^5$ 。

具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	房屋类别	价格（元/m <sup>2</sup> /年）	出租面积（m <sup>2</sup> ）
1	延吉	依兰镇	厂房	120.45	200.00
2	延吉	开发区	厂房	138.70	700.00



3	延吉	北大区兴安加油站旁	厂房	186.15	2,100.00
4	延吉	北大区	厂房	186.15	2,100.00
5	延吉	公园区金隆大厦	办公	456.25	445.00
6	延吉	市中心 2000 年练歌厅北侧树人学	办公	405.15	300.00
7	延吉	延大区天池广场公寓	办公	467.20	130.00
8	延吉	浪漫满屋(延边二中西门)	办公	901.55	405.00

### 3、房屋出租交易情况

和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼预计出租时间为 2022 年 1 月，出租率暂按第一年 60%，第二年至第四年为 80%，第五年及以后期间为 100%。

根据上述原则，经测算预测期内（2022 年 1 月至 2036 年 12 月）项目可实现的收入情况如下：

单位：万元

项目	厂房出租收入	办公楼出租收入	合计
2022 年	1,276.80	124.80	1,401.60
2023 年	1,702.40	166.40	1,868.80
2024 年	1,702.40	166.40	1,868.80
2025 年	1,702.40	166.40	1,868.80
2026 年	2,128.00	208.00	2,336.00
2027 年	2,349.54	229.65	2,579.19
2028 年	2,349.54	229.65	2,579.19
2029 年	2,349.54	229.65	2,579.19
2030 年	2,349.54	229.65	2,579.19
2031 年	2,349.54	229.65	2,579.19
2032 年	2,594.03	253.55	2,847.58
2033 年	2,594.03	253.55	2,847.58
2034 年	2,594.03	253.55	2,847.58
2035 年	2,594.03	253.55	2,847.58
2036 年	2,594.03	253.55	2,847.58
合计	33,229.85	3,248.00	36,477.85

### 4、税金及成本费用情况



项目收入的增值税税率 9%，房屋出租房产税税率 12%，所得税税率 25%，城建税税率 7%，教育附加 5%。相关的成本费用包括外购燃料及动力费用、工资及福利费用、维修费用及其他费用。

(1) 外购燃料动力费用：水费、电费以及办公用房的取暖费由承租单位承担。

(2) 工资福利费用：本项目计划设置工作人员 10 人，人均工资 5.00 万元/年，并按照相应比例计提人员的福利费用以及社会保险、基本医疗保险等基本职工保险支出，工资福利费用年支出预计 80.00 万元/年；

(3) 维修费用：本项目以建设投资为基数计提维修费用，维修费预计支出为 250.00 万元/年；

(4) 其他费用：本项目按前述付现成本合计金额的 15% 计提其他费用，费用年支出预计为 50.00 万元；

(5) 固定资产暂按 15 年进行折旧摊销，残值率 5.00%。

考虑物价变动等经济因素对项目经营成本的影响，参考上述浮动模式对其进行浮动增长，预计每五年增长一次。

根据上述原则，预测期内（2022 年 1 月至 2036 年 12 月）各年支出情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	各项税费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2022 年	154.31	80.00	250.00	50.00	534.31
2023 年	205.74	80.00	250.00	50.00	585.74
2024 年	205.74	80.00	250.00	50.00	585.74
2025 年	205.74	80.00	250.00	50.00	585.74
2026 年	257.17	80.00	250.00	50.00	637.17
2027 年	283.95	88.32	276.02	55.20	703.49
2028 年	283.95	88.32	276.02	55.20	703.49
2029 年	283.95	88.32	276.02	55.20	703.49
2030 年	283.95	88.32	276.02	55.20	703.49

年份	各项税费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2031 年	283.95	88.32	276.02	55.20	703.49
2032 年	401.35	97.44	304.75	60.95	864.49
2033 年	551.93	97.44	304.75	60.95	1,015.07
2034 年	597.39	97.44	304.75	60.95	1,060.53
2035 年	630.14	97.44	304.75	60.95	1,093.28
2036 年	662.90	97.44	304.75	60.95	1,126.04
合计	5,292.16	1,328.80	4,153.85	830.75	11,605.56

#### 5、收费项目收益情况

结合上述，和龙市健康食品产业园建设项目收入及收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	租金收入	各项税费	经营成本费用	净收益
2022 年	1,401.60	154.31	380.00	867.29
2023 年	1,868.80	205.74	380.00	1,283.06
2024 年	1,868.80	205.74	380.00	1,283.06
2025 年	1,868.80	205.74	380.00	1,283.06
2026 年	2,336.00	257.17	380.00	1,698.83
2027 年	2,579.19	283.95	419.54	1,875.70
2028 年	2,579.19	283.95	419.54	1,875.70
2029 年	2,579.19	283.95	419.54	1,875.70
2030 年	2,579.19	283.95	419.54	1,875.70
2031 年	2,579.19	283.95	419.54	1,875.70
2032 年	2,847.58	401.35	463.14	1,983.09
2033 年	2,847.58	551.93	463.14	1,832.51
2034 年	2,847.58	597.39	463.14	1,787.05
2035 年	2,847.58	630.14	463.14	1,754.30
2036 年	2,847.58	662.90	463.14	1,721.54
合计	36,477.85	5,292.16	6,313.40	24,872.29

#### (三) 还本付息的测算



和龙市健康食品产业园建设项目计划总融资金额 11,000.00 万元，其中本期拟融资专项债券金额 6,300.00 万元，专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 5 年每期期末等额偿还本金；已在 2020 年发行专项债券 4,700.00 万元，期限 15 年，每半年支付一次利息，最后一年偿还本金，利率按吉林省财政厅 2020 年 4 月 27 日公布的《2020 年吉林省政府专项债券（五至十六期）发行结果公告》执行，即 3.27%。

根据关于《吉林省人民政府关于提请审议<吉林省关于发行 2020 年地方政府债券和使用抗疫特别国债有关情况及预算调整方案（草案）的议案》的说明、延边朝鲜族自治州财政局《关于下达 2020 年抗疫特别国债支出预算的通知》（延州财预指[2020]20 号）文件及项目单位提供的相关资料，2020 年已发行抗疫特别国债 3,000.00 万元，从第六年到第十年，每年偿还本金的 20%。

融资债券应还本付息情况如下：

（1）本次融资债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2021 年	-	6,300.00	-	4.30%	-	-
2022 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2023 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2024 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2025 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2026 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2027 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2028 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2029 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2030 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2031 年	6,300.00	-	-	4.30%	270.90	270.90
2032 年	6,300.00	-	1,260.00	4.30%	270.90	1,530.90



年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2033 年	5,040.00	-	1,260.00	4.30%	216.72	1,476.72
2034 年	3,780.00	-	1,260.00	4.30%	162.54	1,422.54
2035 年	2,520.00	-	1,260.00	4.30%	108.36	1,368.36
2036 年	1,260.00	-	1,260.00	4.30%	54.18	1,314.18
合计	-	6,300.00	6,300.00	-	3,521.70	9,821.70

(2) 已发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年	-	4,700.00	-	3.27%	76.85	76.85
2021 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2022 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2023 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2024 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2025 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2026 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2027 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2028 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2029 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2030 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2031 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2032 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2033 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2034 年	4,700.00	-	-	3.27%	153.69	153.69
2035 年	4,700.00	-	4,700.00	3.27%	76.85	4,776.85
合计	-	4,700.00	4,700.00	-	2,305.36	7,005.36

(3) 2020 年已发行抗疫特别国债应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年	-	3,000.00	-	0.00%	-	-
2021 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2022 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2023 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2024 年	3,000.00	-	-	0.00%	-	-
2025 年	3,000.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2026 年	2,400.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2027 年	1,800.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2028 年	1,200.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
2029 年	600.00	-	600.00	0.00%	-	600.00
合计	-	3,000.00	3,000.00	-	-	3,000.00

(四) 项目整体现金流量情况

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入	59,208.39	7,776.85	14,953.69	1,401.60	1,868.80	1,868.80	1,868.80	2,336.00	2,579.19
1	业务活动现金收入	36,477.85	-	-	1,401.60	1,868.80	1,868.80	1,868.80	2,336.00	2,579.19
1.1	房屋出租收入	36,477.85	-	-	1,401.60	1,868.80	1,868.80	1,868.80	2,336.00	2,579.19
2	融资活动现金流入	14,000.00	7,700.00	6,300.00	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	11,000.00	4,700.00	6,300.00	-	-	-	-	-	-
2.2	抗疫特别国债投入	3,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	8,730.54	76.85	8,653.69	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	53,932.62	4,976.85	17,753.69	958.90	1,010.33	1,010.33	1,610.33	1,661.76	1,728.08
1	业务活动现金流出	34,105.56	4,900.00	17,600.00	534.31	585.74	585.74	585.74	637.17	703.49
1.1	各项税费	5,292.16	-	-	154.31	205.74	205.74	205.74	257.17	283.95
1.2	经营成本费用	6,313.40	-	-	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	419.54
1.3	流动资金	50.00	-	50.00	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	22,450.00	4,900.00	17,550.00	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	19,827.06	76.85	153.69	424.59	424.59	424.59	1,024.59	1,024.59	1,024.59
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还专项债券本金	11,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3	支付专项债券利息	5,827.06	76.85	153.69	424.59	424.59	424.59	424.59	424.59	424.59
3.4	偿还抗疫特别国债本金	3,000.00	-	-	-	-	-	600.00	600.00	600.00
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-



1	期初现金		-	2,800.00	-	442.70	1,301.17	2,159.64	2,418.11	3,092.35
2	期内变动	5,275.77	2,800.00	-2,800.00	442.70	858.47	858.47	258.47	674.24	851.11
3	期末现金	5,275.77	2,800.00	-	442.70	1,301.17	2,159.64	2,418.11	3,092.35	3,943.46

(续)

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58
1	业务活动现金收入	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58
1.1	房屋出租收入	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,579.19	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58	2,847.58
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	抗疫特别国债投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	1,728.08	1,728.08	1,128.08	1,128.08	2,549.08	2,645.48	2,636.76	7,238.49	2,440.22
1	业务活动现金流出	703.49	703.49	703.49	703.49	864.49	1,015.07	1,060.53	1,093.28	1,126.04
1.1	各项税费	283.95	283.95	283.95	283.95	401.35	551.93	597.39	630.14	662.90
1.2	经营成本费用	419.54	419.54	419.54	419.54	463.14	463.14	463.14	463.14	463.14
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	1,024.59	1,024.59	424.59	424.59	1,684.59	1,630.41	1,576.23	6,145.21	1,314.18
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2	偿还专项债券本金	-	-	-	-	1,260.00	1,260.00	1,260.00	5,960.00	1,260.00
3.3	支付专项债券利息	424.59	424.59	424.59	424.59	370.41	316.23	185.21	54.18	
3.4	偿还抗疫特别国债本金	600.00	600.00	-	-	-	-	-	-	-
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	期初现金	3,943.46	4,794.57	5,645.68	7,096.79	8,547.90	8,846.40	9,048.50	9,259.32	4,868.41
2	期内变动	851.11	851.11	1,451.11	1,451.11	298.50	202.10	210.82	-4,390.91	407.36
3	期末现金	4,794.57	5,645.68	7,096.79	8,547.90	8,846.40	9,048.50	9,259.32	4,868.41	5,275.77

备注：期末现金 5,275.77 万元，与项目收益 24,872.29 万元减去融资本息 19,827.06 万元的差额 5,045.23 万元相差 230.54 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

## 五、综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的和龙市健康食品产业园建设项目预期厂房、办公楼出租收入扣除各项税金及成本后对应的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自求平衡。

## 六、免责声明

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.我们假设提供给我们所有资料为准确、真实、完整和有效；
- 3.贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及项目收入能够实现；
- 4.在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- 5.项目收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如项目收入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；
- 6.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- 7.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所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，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；



8.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,贵方同意将保护我所,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。

二四



统一社会信用代码 91220102081828677Y

名称	中兴财光华会计师事务所(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 负责人 崔志彪  
长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室

成立日期 2013年12月30日

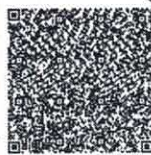
2013年12月30日至2033年11月13日



登记机关

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/aiccips>



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](http://www.cgs.gov.cn))进行年

企业信用信息公示系统网址:



证书序号: 5000378

## 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：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

負 責 人： 崔志彪

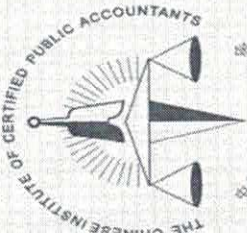
经营场所：南关区解放大路65号3栋3单元701号房

分所执业证书编号: 110102052201


批准执业文号：吉财审批复〔2009〕5号

批准执业日期: 2009年03月03日





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名 崔志彪

性别 男

出生日期 1969-07-10

工作单位 长春华泰会计师事务所

身份证号 220103690710191

Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 220100141434

批准注册协会: 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: 2001 年 4 月 27 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

吉林省注册会计师协会  
Jilin Provincial Institute of CPAs

2001年度检验合格  
2001 Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会  
Jilin Provincial Institute of CPAs

2001年度检验合格  
2001 Annual Renewal Registration

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

转出日期  
Date of transfer-out

转出协会负责人  
Head of the transfer-out Institute of CPAs

转出协会公章  
Seal of the transfer-out Institute of CPAs

转出日期  
Date of transfer-out

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

转入日期  
Date of transfer-in

转入协会负责人  
Head of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会公章  
Seal of the transfer-in Institute of CPAs

转入日期  
Date of transfer-in






姓名	郎玉明		
Sex	男		
出生日期	1974-09-11		
工作单位	吉林仁和会计师事务所有限公司		
身份证号码	220421197409111918		



证书编号: 220100101427  
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: 二〇〇三 年 十 月 二十 日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书继续有效, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after the inspection.

吉林省注册会计师协会

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年度任职资格检查合格

220421197409111918