

2022年吉林省政府专项债券
珲春市进口百万吨煤炭产业园项目
财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02109 号



20220113001062

珲春市海之路投资开发有限公司

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目

中兴财光华（吉）审专字（2022）第02109号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

2022-05-09

吉林省注册会计师行业业务报告统一编码报备系统查询网址：

<http://www.jlicpa.org.cn>

目录

专项评价报告

项目收益与现金流入评价说明

1-15

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02109 号

我们接受委托，对珲春市进口百万吨煤炭产业园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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设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，在相关建设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

珲春市进口百万吨煤炭产业园项目计划总融资金额 30,000.00 万元，其中 2022 年本次拟融资专项债券金额 10,000.00 万元，专项债券利率暂按 4.40% 进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金；2022 年以后批次拟融资专项债券金额 9,000.00 万元，专项债券利率暂按 4.40% 进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金；2023 年拟融资专项债券金额 1,000.00 万元，专项债券利率暂按 4.40% 进行测算，期限 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金；2021 年吉林省政府专项债券已融资专项债券金额 10,000.00 万元，专项债券利率按 2021 年吉林省政府专项债券发行结果公告

利率执行，即 3.54%进行测算，期限 20 年，债券存续期后 10 年采取等额本金的方式偿还本金。

(1) 2022 年本次拟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
2022 年		10,000.00		4.40%	220.00	220.00
2023 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2024 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2025 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2026 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2027 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2028 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2029 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2030 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2031 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2032 年	10,000.00			4.40%	440.00	440.00
2033 年	10,000.00		1,000.00	4.40%	418.00	1,418.00
2034 年	9,000.00		1,000.00	4.40%	374.00	1,374.00
2035 年	8,000.00		1,000.00	4.40%	330.00	1,330.00
2036 年	7,000.00		1,000.00	4.40%	286.00	1,286.00
2037 年	6,000.00		1,000.00	4.40%	242.00	1,242.00
2038 年	5,000.00		1,000.00	4.40%	198.00	1,198.00
2039 年	4,000.00		1,000.00	4.40%	154.00	1,154.00
2040 年	3,000.00		1,000.00	4.40%	110.00	1,110.00
2041 年	2,000.00		1,000.00	4.40%	66.00	1,066.00
2042 年	1,000.00		1,000.00	4.40%	22.00	1,022.00
合计		10,000.00	10,000.00		6,820.00	16,820.00

(2) 2022 年以后批次拟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
2022 年		9,000.00		4.40%	198.00	198.00
2023 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2024 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2025 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2026 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2027 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2028 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2029 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2030 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2031 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2032 年	9,000.00			4.40%	396.00	396.00
2033 年	9,000.00		900.00	4.40%	376.20	1,276.20
2034 年	8,100.00		900.00	4.40%	336.60	1,236.60
2035 年	7,200.00		900.00	4.40%	297.00	1,197.00
2036 年	6,300.00		900.00	4.40%	257.40	1,157.40
2037 年	5,400.00		900.00	4.40%	217.80	1,117.80
2038 年	4,500.00		900.00	4.40%	178.20	1,078.20
2039 年	3,600.00		900.00	4.40%	138.60	1,038.60
2040 年	2,700.00		900.00	4.40%	99.00	999.00
2041 年	1,800.00		900.00	4.40%	59.40	959.40
2042 年	900.00		900.00	4.40%	19.80	919.80
合计		9,000.00	9,000.00		6,138.00	15,138.00

(3) 2023 年拟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
2023 年		1,000.00		4.40%	22.00	22.00
2024 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2025 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2026 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00

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	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2028 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2029 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2030 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2031 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2032 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2033 年	1,000.00			4.40%	44.00	44.00
2034 年	1,000.00		100.00	4.40%	41.80	141.80
2035 年	900.00		100.00	4.40%	37.40	137.40
2036 年	800.00		100.00	4.40%	33.00	133.00
2037 年	700.00		100.00	4.40%	28.60	128.60
2038 年	600.00		100.00	4.40%	24.20	124.20
2039 年	500.00		100.00	4.40%	19.80	119.80
2040 年	400.00		100.00	4.40%	15.40	115.40
2041 年	300.00		100.00	4.40%	11.00	111.00
2042 年	200.00		100.00	4.40%	6.60	106.60
2043 年	100.00		100.00	4.40%	2.20	102.20
合计		1,000.00	1,000.00		682.00	1,682.00

(4) 2021 年已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		10,000.00		3.54%		
2022 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2023 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2024 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2025 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2026 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2027 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2028 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00

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
2029 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2030 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2031 年	10,000.00			3.54%	354.00	354.00
2032 年	10,000.00		1,000.00	3.54%	354.00	1,354.00
2033 年	9,000.00		1,000.00	3.54%	318.60	1,318.60
2034 年	8,000.00		1,000.00	3.54%	283.20	1,283.20
2035 年	7,000.00		1,000.00	3.54%	247.80	1,247.80
2036 年	6,000.00		1,000.00	3.54%	212.40	1,212.40
2037 年	5,000.00		1,000.00	3.54%	177.00	1,177.00
2038 年	4,000.00		1,000.00	3.54%	141.60	1,141.60
2039 年	3,000.00		1,000.00	3.54%	106.20	1,106.20
2040 年	2,000.00		1,000.00	3.54%	70.80	1,070.80
2041 年	1,000.00		1,000.00	3.54%	35.40	1,035.40
合计		10,000.00	10,000.00		5,487.00	15,487.00

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园区整体出租实现。园区内的相关出租收益根据市场调研、建设规划、珲春市近三年 CPI 平均增速，相关历史数据等估算。

(2) 项目产生的现金流入

根据上述协议并结合房屋出租价格增长情况以融资开始日起二十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

项目名称	项目总投资	2022 年 本次发 行债券 本金及 利息	2022 年 以后批 次发行 债券本 金及利 息	2023 年 拟发行 债券本 金及利 息	2021 年 已发行 债券本 金及利 息	相关收入	相关收益	收入 利息 覆盖 倍数	收益 利息 覆盖 倍数
珲春市进口百万吨煤炭产业园项目	48,537.91	16,820.00	15,138.00	1,682.00	15,487.00	86,269.67	57,033.58	1.76	1.16

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园区内厂房整体出租产生的现金流入，未来应还本付息总额为 49,127.00 万元，其中 2022 年本次发行债券本金总额为 10,000.00 万元，2022 年本次发行债券利息总额为 6,820.00 万元；2022 年以后批次拟发行债券本金总额为 9,000.00 万元，2022 年以后批次拟发行债券利息总额为 6,138.00 万元；2023 年拟发行债券本金总额为 1,000.00 万元，2023 年拟发行债券利息总额为 682.00 万元；2021 年已发行债券本金总额为 10,000.00 万元，2021 年已发行债券利息总额为 5,487.00 万元。

以预期相关收入计算的本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.76；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，本息覆盖倍数为 1.16；

按融资开始日起后 10 年采取等额偿还本金，计算的本息覆盖倍数，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			项目情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2022 年		220.00	220.00		
2023 年		440.00	440.00		
2024 年		440.00	440.00	3,839.29	2,494.34
2025 年		440.00	440.00	3,839.29	2,494.34
2026 年		440.00	440.00	3,839.29	2,494.34

年度	债务支付本息情况			项目情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2027 年		440.00	440.00	4,031.48	2,659.43
2028 年		440.00	440.00	4,031.48	2,658.93
2029 年		440.00	440.00	4,031.48	2,658.93
2030 年		440.00	440.00	4,235.40	2,834.09
2031 年		440.00	440.00	4,235.40	2,833.55
2032 年		440.00	440.00	4,235.40	2,833.55
2033 年	1,000.00	418.00	1,418.00	4,451.82	3,019.46
2034 年	1,000.00	374.00	1,374.00	4,451.82	3,018.89
2035 年	1,000.00	330.00	1,330.00	4,451.82	3,018.89
2036 年	1,000.00	286.00	1,286.00	4,681.47	3,216.15
2037 年	1,000.00	242.00	1,242.00	4,681.47	3,188.74
2038 年	1,000.00	198.00	1,198.00	4,681.47	3,157.89
2039 年	1,000.00	154.00	1,154.00	4,925.18	3,288.60
2040 年	1,000.00	110.00	1,110.00	4,925.18	3,257.75
2041 年	1,000.00	66.00	1,066.00	4,925.18	3,226.90
2042 年	1,000.00	22.00	1,022.00	5,183.83	3,125.04
2043 年				2,591.92	1,553.77
小计	10,000.00	6,820.00	16,820.00	86,269.67	57,033.58
2021 年已融资	10,000.00	5,487.00	15,487.00		
2022 年以后批次拟融资	9,000.00	6,138.00	15,138.00		
2023 年拟融资	1,000.00	682.00	1,682.00		
合计	30,000.00	19,127.00	49,127.00	86,269.67	57,033.58
本息覆盖倍数				1.76	1.16

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.76 倍，预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.16 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

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)吉林分所

中国·长春



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2022年05月09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

本次预测以珲春市进口百万吨煤炭产业园项目为基础,结合项目的建设期、近期项目周边房屋出租的成交情况、珲春市近三年 CPI 平均增速、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) 相关法律法规无重大变化;

(四) 本项目指定的厂区出租计划等能够顺利执行;

(五) 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、基本情况

承建单位: 珲春市海之路投资开发有限公司

公司性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 人民币 5,000.00 万元

法定代表人: 吕以东

有效期: 2021 年 07 月 21 日至长期

法定地址: 吉林省延边州珲春市靖和街城投大厦 B 座 102 室(政务中心 24 楼 2405 室)

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；煤炭及制品销售；贸易经纪；国内贸易代理；销售代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：公共铁路运输；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、经济情况

（1）2021 年 12 月 31 日基础财务数据

截至 2021 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 4,882.56 万元（其中流动资产 1,106.48 万元，非流动资产 3,776.08 万元），负债总额 27.95 万元，所有者权益 4,854.61 万元，2021 年度收入 0.00 万元，成本费用 145.39 万元，净利润-145.39 万元。

（2）财务比率情况

通过项目单位的财务数据，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	2021 年
流动比率	流动资产/流动负债	39.59
速动比率	速动资产/流动负债	39.24
资产负债率	负债总额/资产总额	0.57%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	1.01
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	-

从上述指标可以看出，发债主体无长期负债，流动比率和速动比率指标值均处于较高的水平、流动资产对流动负债的保障程度较高，且流动资产构成中主要是流动性强的货币资金及预付款项构成等，短期偿债能力较好，从整体来看，整体资产对债权人的保障程度较好，企业整体偿债能力较好。

（二）项目概况

1.项目位置

珲春市经济开发区。

2.项目内容及规模

本项目为珲春市进口百万吨煤炭产业园项目，建设地点位于东北亚铁路站场内现状#2 号和#3 号货场位置，总占地面积约 137337.23 平方米，建筑总面积 78189.08 平方米，其中办公楼 2754.00 平方米，水泵房 303.60 平方米，换热站 216.00 平方米，变电所 640.00 平方米，污水处理站 234.00 平方米，机修车间 240.00 平方米，备品备件库 648.00 平方米，煤质化验室 266.00 平方米，T1 转载站 1660.50 平方米，T2 转载站 447.48 平方米，T3 转载站 264.00 平方米，T4 转载站 363.00 平方米，T5 转载站 392.00 平方米，T6 转载站 288.00 平方米，储煤棚 45595.00 平方米，卸煤棚 22699.50 平方米，驱动站 1178.00 平方米。该项目建成后，静态储煤能力可达 50 万吨，年处理能力可达 1000 万吨/年

3.项目建设工期

项目建设周期从前期可研、报建等开始到项目竣工总建设期为 2021 年 5 月-2023 年 4 月，共计 24 个月。其中施工期为 2021 年 9 月-2023 年 4 月，共计 20 个月

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

总投资为 48,537.91 万元。工程费用：36,924.16 万元；其他费用：7,287.99 万元；预备费：1,326.36 万元；建设期利息：2,802.49 万元；铺底流动资金：196.91 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措采取财政预算及申请地方政府专项债券的方式。

5.资金平衡

本项目收益包括园区整体出租收益。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.资本金情况说明

根据珲春市财政局文件“珲财字【2021】151 号，《关于珲春市进口百万吨煤炭产业园项目建设资金纳入财政预算的说明》”，项目使用资本金部分全部由珲春市财政预算解决，并根据实际资金筹措情况进行调整。

7.资金管理方面

项目单位制定了《项目资金管理制度》，对项目资金实行专人管理、专户储存、专账核算、专项使用，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、有效使用。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

珲春市是中国唯一一个中俄朝三国交界的边境窗口城市，与俄罗斯、朝鲜山水相连，独特的地理优势为境外煤炭交易和运输提供了极大便利。《珲春市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确指出，要将珲春打造成我国向北开放重要枢纽：积极参与“一带一路”倡议，强化与周边国家互联互通。对俄重点开展出海航线、清洁能源、矿产、水产品、木材、旅游等方面合作。对朝待时机成熟时重点开展出海航线、旅游、水产品、研修生和跨境工业园区合作。深化对日对韩经贸合作，打造东北亚地区合作中心枢纽。在优化产业发展布局方面，近期着力引进俄罗斯铜矿粉和煤炭资源，打造境外矿产开发引进、精细加工、下游产品研发生产的全产业链条。重点扶持珲春矿业集团技改升级，提升煤质，引进俄煤，加快上马低阶煤洁净化利用项目，建设进口煤炭生产加工储备基地。

本项目作为吸引储煤基地落地的产业园区项目，正在在这样的宏观政策、市场需求、产业发展等背景下提出的。

（二）项目收益及现金流入预测

1、项目建设规模情况

本项目为珲春市进口百万吨煤炭产业园项目，建设地点位于东北亚铁路站场内现状#2 号和#3 号货场位置，总占地面积约 137337.23 平方米。该项目建成后，静态储煤能力可达 50 万吨，年处理能力可达 1000 万吨/年。

本项目新建建筑总面积 78189.08 平方米，其中办公楼 2754.00 平方米，水泵房 303.60 平方米，换热站 216.00 平方米，变电所 640.00 平方米，污水处理站 234.00 平方米，机修车间 240.00 平方米，备品备件库 648.00 平方米，煤质化验室 266.00 平方米，T1 转载站 1660.50 平方米，T2 转载站 447.48 平方米，T3 转载站 264.00 平方米，T4 转载站 363.00 平方米，T5 转载站 392.00 平方米，T6 转载站 288.00 平方米，储煤棚 45595.00 平方米，卸煤棚 22699.50 平方米，驱动站 1178.00 平方米。

2、项目价格确定情况

根据市场调研、查询珲春市周边地区出租收入历史出租信息（58 同城网站），同时考虑园区的区域位置及配套条件等因素，地理位置及谨慎性原则各项目起始价格暂定如下：整体出租价格暂定 1.1 元/平方米/天。

根据珲春市财政局文件，“珲财字【2021】151 号”《关于 2021 年吉林市地方政府专项债券政府补助部分通过调整预算安排的说明》，“珲春市财政局后期运营过程中，对珲春市进口百万吨煤炭产业园项目予以 700.00 万元/年补助，并依据实际情况对补助部分进行调整”。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.10%、2.60%、1.90%，近三年平均值为 2.20%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按 CPI 平均增速 2.00% 的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅 6%。

具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	房屋类别	价格	出租面积 (m ²)	备注
1	延边	延吉依兰镇	厂房	1.00	1,000.00	58 同城
2	延边	长白山市场	厂房	1.67	200.00	58 同城
3	珲春	珲春出口加工区 3 号厂房	厂房	0.82	890.00	实际调研
4	珲春	环亚经贸厂房	厂房及食堂	0.88	1,000.00	实际调研
5	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 1 号厂房	厂房	0.82	3,000.00	实际调研
6	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	厂房	0.82	3,500.00	实际调研
7	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	办公楼	1.31	200.00	实际调研
8	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	食堂	0.82	300.00	实际调研
9	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 9 号厂房	厂房	0.82	2,000.00	实际调研
10	珲春	珲春边境合作区 4 号小区 3 号厂房	厂房	0.82	1,000.00	实际调研
11	延边	延吉鑫泉御苑	办公综合楼	1.95	136.65	58 同城
12	延边	延吉益华广场	办公综合楼	1.33	150.00	58 同城
13	延边	延吉鑫田家园	办公综合楼	1.50	156.00	58 同城

3、房屋出租交易情况

项目预计出租时间为预计 2024 年 01 月。因厂房整体出租，故出租率暂按第一年及以后期间为 100%。

4、预期项目收入情况

项目收入为整体出租产生的收入，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	租金收入	财政补助收入	收入合计
2024 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2025 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2026 年	3,139.29	700.00	3,839.29
2027 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2028 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2029 年	3,331.48	700.00	4,031.48
2030 年	3,535.40	700.00	4,235.40
2031 年	3,535.40	700.00	4,235.40
2032 年	3,535.40	700.00	4,235.40
2033 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2034 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2035 年	3,751.82	700.00	4,451.82
2036 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2037 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2038 年	3,981.47	700.00	4,681.47
2039 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2040 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2041 年	4,225.18	700.00	4,925.18
2042 年	4,483.83	700.00	5,183.83
2043 年	2,241.92	350.00	2,591.92
合计	72,619.67	13,650.00	86,269.67

5、预期项目支出情况

项目收入的房屋出租增值税税率 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 3%，地方教育费附加 2%。根据《珲春市进口百万吨煤炭产业园项目可行性研究报告》相关支出预测：

(1) 修理费系指维持正常生产和使用而发生的固定资产维修费用，按照按形成固定资产投资 2%计提，经测算，项目年修理费为 894.00 万元；

(2) 燃料动力费由入驻企业承担；工资福利费方面，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号），人工工资及福利费包括工资、奖金、补助等，以及养老保险、住房公积金等中个人缴纳的部分，一般按照项目人员配置平均数估算。项目建成后，园区拟招聘用工 10，根据当地工资平均标准，确定项目管理人员 6000 元/人·月，福利费用标准按每月工资 14%提取，五险一金按工资总额的 32.3%估算（其中基本养老保险缴交比例为 16%、医疗及生育保险缴交比例为 10%、失业保险缴交比例为 0.7%、工伤保险缴交比例为 0.6%、住户公积金缴交比例 5%），合计为 105.34 万元。

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.00%、2.80%、2.30%，近三年平均值为 2.20%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每年按 CPI 平均增速 2.00%的上涨，每三年调整一次，即每三年增幅 6%。

按上述测算规则，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目各期支出情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	维修费用	薪酬	各项税费	支出合计
2024 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2025 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2026 年	894.00	105.34	345.61	1,344.95
2027 年	894.00	111.28	366.77	1,372.05
2028 年	894.00	111.78	366.77	1,372.55
2029 年	894.00	111.78	366.77	1,372.55
2030 年	894.00	118.09	389.22	1,401.31
2031 年	894.00	118.63	389.22	1,401.85

年份	维修费用	薪酬	各项税费	支出合计
2032 年	894.00	118.63	389.22	1,401.85
2033 年	894.00	125.32	413.04	1,432.36
2034 年	894.00	125.89	413.04	1,432.93
2035 年	894.00	125.89	413.04	1,432.93
2036 年	894.00	132.99	438.33	1,465.32
2037 年	894.00	133.59	465.14	1,492.73
2038 年	894.00	133.59	495.99	1,523.58
2039 年	894.00	141.77	600.81	1,636.58
2040 年	894.00	141.77	631.66	1,667.43
2041 年	894.00	141.77	662.51	1,698.28
2042 年	894.00	150.45	1,014.34	2,058.79
2043 年	447.00	75.22	515.93	1,038.15
合计	17,433.00	2,434.46	9,368.63	29,236.09

结合上述，珲春市进口百万吨煤炭产业园项目各期收入及收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	项目支出	净收益
2024 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2025 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2026 年	3,839.29	1,344.95	2,494.34
2027 年	4,031.48	1,372.05	2,659.43
2028 年	4,031.48	1,372.55	2,658.93
2029 年	4,031.48	1,372.55	2,658.93
2030 年	4,235.40	1,401.31	2,834.09
2031 年	4,235.40	1,401.85	2,833.55
2032 年	4,235.40	1,401.85	2,833.55
2033 年	4,451.82	1,432.36	3,019.46
2034 年	4,451.82	1,432.93	3,018.89
2035 年	4,451.82	1,432.93	3,018.89
2036 年	4,681.47	1,465.32	3,216.15
2037 年	4,681.47	1,492.73	3,188.74
2038 年	4,681.47	1,523.58	3,157.89
2039 年	4,925.18	1,636.58	3,288.60

年份	项目收入	项目支出	净收益
2040 年	4,925.18	1,667.43	3,257.75
2041 年	4,925.18	1,698.28	3,226.90
2042 年	5,183.83	2,058.79	3,125.04
2043 年	2,591.92	1,038.15	1,553.77
合计	86,269.67	29,236.09	57,033.58

(三) 项目收益与融资自求平衡性评价

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	133,989.09	10,423.08	33,041.27	4,255.07	3,839.29	3,839.29	3,839.29
1	业务活动现金收入	86,269.67	-	-	-	3,839.29	3,839.29	3,839.29
1.1	租金收入	86,269.67				3,839.29	3,839.29	3,839.29
2	融资活动现金流入	30,000.00	10,000.00	18,000.00	2,000.00	-	-	-
2.1	债券融资款	30,000.00	10,000.00	18,000.00	2,000.00			
3	资本金投入	17,719.42	423.08	15,041.27	2,255.07			
二	项目现金流出	124,098.51	10,423.08	33,041.27	4,255.07	2,578.95	2,578.95	2,578.95
1	业务活动现金流出	74,971.51	10,423.08	32,269.27	3,043.07	1,344.95	1,344.95	1,344.95
1.1	各项税费	9,368.63				345.61	345.61	345.61
1.2	经营成本费用	19,867.46				999.34	999.34	999.34
1.3	建设投资	45,538.51	10,423.08	32,269.27	2,846.16			
1.4	流动资金	196.91			196.91			
2	融资活动现金流出	49,127.00	-	772.00	1,212.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
2.1	偿还债券本金	30,000.00						
2.2	支付债券利息	19,127.00		772.00	1,212.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00
三	现金结余							
1	期初现金			-	-	-	1,260.34	2,520.68

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
2	期内变动		-	-	-	1,260.34	1,260.34	1,260.34
3	期末现金	9,890.58	-	-	-	1,260.34	2,520.68	3,781.02

(续)

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
1	业务活动现金收入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
1.1	租金收入	4,031.48	4,031.48	4,031.48	4,235.40	4,235.40	4,235.40	4,451.82	4,451.82	4,451.82
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款									
3	资本金投入									
二	项目现金流出	2,606.05	2,606.55	2,606.55	2,635.31	2,635.85	3,635.85	5,489.16	5,468.53	5,345.13
1	业务活动现金流出	1,372.05	1,372.55	1,372.55	1,401.31	1,401.85	1,401.85	1,432.36	1,432.93	1,432.93
1.1	各项税费	366.77	366.77	366.77	389.22	389.22	389.22	413.04	413.04	413.04
1.2	经营成本费用	1,005.28	1,005.78	1,005.78	1,012.09	1,012.63	1,012.63	1,019.32	1,019.89	1,019.89
1.3	建设投资									
1.4	流动资金									
2	融资活动现金流出	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	2,234.00	4,056.80	4,035.60	3,912.20
2.1	偿还债券本金						1,000.00	2,900.00	3,000.00	3,000.00
2.2	支付债券利息	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,234.00	1,156.80	1,035.60	912.20

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
三	现金结余									
1	期初现金	3,781.02	5,206.45	6,631.38	8,056.31	9,656.40	11,255.95	11,855.50	10,818.16	9,801.45
2	期内变动	1,425.43	1,424.93	1,424.93	1,600.09	1,599.55	599.55	-1,037.34	-1,016.71	-893.31
3	期末现金	5,206.45	6,631.38	8,056.31	9,656.40	11,255.95	11,855.50	10,818.16	9,801.45	8,908.14

(续)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	现金流入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
1	业务活动现金收入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
1.1	租金收入	4,681.47	4,681.47	4,681.47	4,925.18	4,925.18	4,925.18	5,183.83	2,591.92
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款								
3	资本金投入								
二	项目现金流出	5,254.12	5,158.13	5,065.58	5,055.18	4,962.63	4,870.08	4,107.19	1,140.35
1	业务活动现金流出	1,465.32	1,492.73	1,523.58	1,636.58	1,667.43	1,698.28	2,058.79	1,038.15
1.1	各项税费	438.33	465.14	495.99	600.81	631.66	662.51	1,014.34	515.93
1.2	经营成本费用	1,026.99	1,027.59	1,027.59	1,035.77	1,035.77	1,035.77	1,044.45	522.22
1.3	建设投资								
1.4	流动资金								
2	融资活动现金流出	3,788.80	3,665.40	3,542.00	3,418.60	3,295.20	3,171.80	2,048.40	102.20

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.1	偿还债券本金	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,000.00	100.00
2.2	支付债券利息	788.80	665.40	542.00	418.60	295.20	171.80	48.40	2.20
三	现金结余								
1	期初现金	8,908.14	8,335.49	7,858.83	7,474.72	7,344.72	7,307.27	7,362.37	8,439.01
2	期内变动	-572.65	-476.66	-384.11	-130.00	-37.45	55.10	1,076.64	1,451.57
3	期末现金	8,335.49	7,858.83	7,474.72	7,344.72	7,307.27	7,362.37	8,439.01	9,890.58

备注：（1）现金流量表净现金流量（期末现金）数额为 9,890.58 万元与债券存续期内的相关收益总额 57,033.58 万元扣除债券存续期内的融资本息 49,127.00 万元后的余额 7,906.58 万元存在差异，差异金额为 1,984.00 万元（该金额为 2022 年 - 2023 年融资利息资本化部分）。

（2）各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

四、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，本次评价的珲春市进口百万吨煤炭产业园项目，预期相关收入扣除各项税金及成本后对应的收入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。

五、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。



营业执照

(副本)

1-1

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 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元701室

负责人 崔志彪

成立日期 2013年12月30日

营业期限 2013年12月30日至2033年11月13日

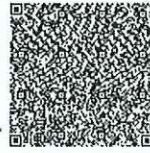
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，其他审计业务；房屋租赁；《法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目可自主选择经营；文件经营；一般经营项目可自主选择经营。



登记机关

2016年06月17日

<http://211.141.74.198:8081/aicips>



企业应当于每年1月1日至6月30日通过“全国企业信用信息公示系统”(网址: www.cgs.gov.cn)公示年度报告,自即时信息产生之日起20个工作日内依法向市场监督管理部门



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

负责人 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

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



姓名 郎玉明
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1974-09-11
 Date of birth
 工作单位 吉林仁和会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号 220421197409111918
 Identity card No.



本证书有效期为一年，自颁发之日起计算。
 This certificate is valid for one year, starting from the date of issuance.

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

证书编号: 2201000101627
 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



姓名: 王晓玉
性别: 女
出生日期: 1985-03-24
工作单位: 中兴翊光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所
身份证号码: 22018119850324122X



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: 110102050192
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 09 月 27 日
Date of Issuance

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
吉林省注册会计师协会
2021年度任职资格检查合格