

和龙市健康食品产业园建设项目

收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：



项目单位（公章）：



一、基本情况

和龙市隶属于吉林省延边朝鲜族自治州，位于吉林省东南部，延边朝鲜族自治州南部，处长白山东麓，图们江上游北岸，东与龙井市接壤，西与安图县毗邻，北与龙井、安图两市县搭界，南与朝鲜民主主义人民共和国咸境北道、两江道隔图们江相望。和龙市辖 8 个镇：八家子镇、福洞镇、头道镇、西城镇、南坪镇、东城镇、崇善镇、龙城镇；3 个街道：民惠街道、光明街道、文化街道。

和龙市素有“歌舞之乡”、“金达莱故乡”的美誉。和龙市拥有著名的“和龙八景”：龙门湖国家级水利风景区、古洞河国家湿地公园、图们江源国家森林公园、泉水河国家湿地公园、红旗河国家级水利风景区、仙景台国家级风景名胜区、渤海中京国家考古遗址公园。

目前全市户籍总人口 16 万人，比上年减少 4358 人，其中城镇人口 9.88 万人，占总人口的 61.7%。汉族人口 7.67 万人，占总人口的 47.9%，朝鲜族人口 8.06 万人，占总人口的 50.3%。常住人口为 6.03 万人。规划至 2030 年和龙市总人口 26.3 万人，城镇化水平达到 81.6%；至 2030 年，中心城区实际居住人口 13.53 万人。其中，常住人口 12.66 万人，暂住人口 0.87 万人。城市建设用地面积 14.76 平方公里，人均 109.09 平方米/人。

规划构成“一心一轴一带”的城镇体系空间结构，即以

和龙市中心城区为主中心，沿省道老松公路线、和芦线组织的二级重点村镇发展轴线，根据地域分工特点分成三个经济区。

“一个发展核心”：和龙市中心城区是市域城镇体系组织结构的核心。以中心城区为核心，以产业空间发展为载体，形成基础设施紧密联系的城镇人口集聚中心。

“镇村发展轴线”：和龙市镇村空间布局将以省道老松公路龙井至和龙段及县道和芦线为一级发展轴线，是和龙市域对外经济联系（主要与周边区域中心城市和朝鲜及东北亚地区的联系）的最重要发展轴。带动全市的经济发展，实现点、轴、面开发。

“图们江旅游经济发展带”：长白山池北区——崇善——南坪——龙井——图们——珲春，是延边地区图们江开发合作及旅游发展的重要轴带。

2021 年，和龙市地区生产总值由 2016 年的 30.13 亿元增加到 36 亿元，年均增长 3.8%；全口径财政收入由 2016 年的 4.65 亿元增加到 4.78 亿元，年均增长 0.6%；固定资产投资达到 19.6 亿元，年均增长 8.5%；城镇常住居民人均可支配收入达到 26203 元，年均增长 5.9%；农村常住居民人均可支配收入达到 13558 元，年均增长 10.9%。

2019 - 2021 年，和龙市分别实现一般公共预算收入 2.07 亿元、2.19 亿元和 2.34 亿元，政府性基金收入分别为 0.29

亿元、0.63 亿元和 4.12 亿元。

和龙市 2019—2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	32.8	33.81	36.45
一般公共预算收入（亿元）	2.07	2.19	2.34
一般公共预算支出（亿元）	31.17	35.91	23.79
政府性基金收入（亿元）	0.29	0.63	4.12
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.27	0.6	3.95
政府性基金支出（亿元）	4.45	6.08	8.66
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	4.1	0.31	3.9

截止 2021 年末，和龙市地方政府专项债务限额 16.81 亿元，专项债务余额 16.08 亿元，其中：5 年期占比 9.05%，7 年期占比 6.21%，10 年期占比 52.19%，15 年期占比 10.01%，20 年期占比 8.86%，30 年期占比 13.68%。

二、债券情况

和龙市本次拟发行和龙市健康食品产业园建设项目专项债券 1.7 亿元，发行抗疫特别国债 0.3 亿元，其中 2020 年已发行抗疫特别国债 0.3 亿元，期限 10 年，后 5 年还本，利息由中央财政全额承担；2020 年已发行专项债券 0.47 亿元，2021 年已发行专项债券 0.63 亿元，2022 年拟发行专项债券 0.6 亿元（其中已发行专项债券 0.15 亿元，期限 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率为 3.36%；本次拟发行专项债

券 0.45 亿元，品种均为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率暂按 4.30%测算）。共涉及 1 个项目，用于和龙市健康食品产业园建设项目。

其中：2020 年已发行 0.3 亿元抗疫特别国债，期限 10 年，自第 6 年起每年偿还 20%本金（600 万元），利息由中央财政全额承担。

2020 年已发行 0.47 亿元专项债券于“2020 年吉林省政府和产业园区基础设施项目专项债 2 期-2020 年吉林省政府专项债 7 期”发行，发行期限为 15 年，票面利率 3.27%，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金。

2021 年已发行 0.63 亿元专项债券于“2021 年吉林省政府专项债券（三十二期）”发行，发行期限为 15 年，票面利率 3.5%，利息按半年支付，债券存续期内后 5 年等额还本。

2022 年已发行 0.15 亿元专项债券于“2022 年吉林省政府专项债券（八期）”发行，发行期限为 15 年，票面利率 3.36%，利息按半年支付，债券存续期内后 5 年等额还本。

如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决。

三、项目概况

（一）和龙市健康食品产业园事业发展概况

和龙市生态资源丰富。和龙市生态资源优越，具有良好的生态环境和丰富的农林资源，为发展绿色健康食品及农产品深加工提供了得天独厚的资源条件。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。

（二）和龙市健康食品产业园事业未来发展规划

和龙市生态资源优越，具有良好的生态环境和丰富的农林资源，为发展绿色健康食品及农产品深加工提供了得天独厚的资源条件。建设规模化食品产业园，充分利用和发挥当地独特的自然资源优势，以市场为导向，以科技为依托，把健康食品加工产业发展成为区域特色产业，促进产购销、贸工农一体化，对实现区域产业结构调整、增加人民收入具有重要的意义。和龙工业集中区健康食品产业园的建设将为园区内食品加工企业提供优质资源，同时又能把农产品的种植与食品的生产、加工、销售与区域旅游资源开发相结合，促进地方经济可持续发展。

项目的建设紧密围绕林区经济转型提出的目标和任务。通过发展林区接替产业，促进林区经济转型、就业再就业、民生改善和生态保护。项目建成后需从当地社会招聘工作人员，可以安置当地居民再就业，可吸纳直接就业人数 800 人，

间接带动就业人员 2000 人，减缓部分就业压力，对维护社会安定、促进再就业等社会建设与发展，具有良好的促进作用。

（三）和龙市健康食品产业园建设项目

1. 项目建设背景

天然健康食品是指利用天然成分制成的包装食品，不含任何人造或合成食品添加剂，并且含有有益的营养成分，可以帮助消费者维持或恢复健康的生活方式和均衡饮食。随着国民经济的增长、生活水平的不断提高，广大消费者对日常饮食思想观念也有了较大转变，具有营养健康、养生、保健功效的食品备受青睐，使健康食品市场拥有了巨大的发展空间。2018 年，健康食品市场规模已逼近 1200 亿元。

《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。

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。

2. 项目建设内容

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。

项目总用地面积为 101,256.00 m²，总建筑面积为 120,782.38 m²。建设内容包括项目孵化区厂房 4 栋，建筑面积 97,244.00 m²；综合服务楼 1 栋，建筑面积 12,538.38 m²；宿舍楼 1 栋，建筑面积 10,348 m²；消防水池 1 座；建筑面积 652 m²。道路及场地硬化面积为 40,190.35 m²；绿化面积为 14,558.7 m²；同时配置相应的公辅设施。

1#厂房为戊类厂房，地上二层、建筑面积 16,252.00 m²，钢结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6 度。建筑高度 15.65 米（室外地面到坡屋面一半高度），室内外高差 1.2 米。

2#厂房为丙类库房，地上二层，建筑面积 28,746.00 m²，钢结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6 度。建筑高度 12.80 米（室外地面到坡屋面一半高度），室内外高差 1.2 米。

3#厂房为丙类库房，地上二层，建筑面积 28,746.00 m²，钢结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6

度。建筑高度 12.80 米（室外地面到坡屋面一半高度），室内外高差 1.2 米。

4#厂房为多层丙类厂房，地上 4 层、建筑面积 23,500.00 m²，框架结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6 度。建筑高度 20.00 米（室外设计地坪到平屋面面层的高度），室内外高差 1.20 米。

综合服务楼为小于 24m 的多层公共建筑，地上五层、建筑面积 12,538.38 m²，框架结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6 度。建筑高度 22.95 米（室外设计地坪到平屋面面层的高度），室内外高差 1.35 米。

宿舍楼为小于 24m 的多层公共建筑，地上六层、建筑面积 10,348.00 m²，框架结构，基础形式为柱下独立基础，耐火等级为二级，屋面防水等级为二级，设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 6 度。建筑高度 22.20 米（室外设计地坪到平屋面面层的高度），室内外高差 1.20 米。

本项目专项债券资金主要用于建筑工程费、设备购置费、安装工程费。其中建筑工程费主要用于建设项目孵化区厂房、综合服务楼、宿舍楼等。

3. 项目建设情况

（1）计划建设工期

项目建设期为 34 个月，即：2020 年 3 月至 2022 年 12 月。

（2）前期工作完成情况

项目已取得可行性研究报告及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用执照等前期手续，其他手续正在办理中。

（3）项目实地踏查情况

相关工作单位在建设单位的陪同下对现场进行了实地踏查，本项目为续建项目，目前项目已开工建设，建设情况与已发行债券资金使用情况相匹配，不涉及专业领域，不属于超前的项目类型。





4. 分年度建设计划

项目按实际情况分阶段进行，具体实施计划为：

2020 年 3 月 ~ 2020 年 4 月完成可行性研究报告编制及报批工作；

2020 年 5 月 ~ 2020 年 6 月完成项目初步设计、施工图设计审查、招标工作，项目施工前的各项准备工作；

2020 年 7 月 ~ 2022 年 11 月完成项目所有土建工程施工及各种设备的采购、安装、调试工作；

2022 年 12 月项目竣工验收，进行设备调试后全面投入使用。

2020 年度建设计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1	建筑工程	5,849.59	95.09	13.68	5,958.36
1.1	1#厂房	2,437.80			2,437.80
1.2	2#厂房	2,007.43			2,007.43
1.3	3#厂房	1,404.36			1,404.36
2	场区工程			208.04	208.04
2.1	热力外网			34.04	34.04
2.2	供水外网			30	30
2.3	雨水管网			80	80
2.4	污水管网			64	64

2021 年度建设计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1	建筑工程	6,240.69	55.91		6,296.60

1.1	2#厂房	2,240.69			2,240.69
1.2	3#厂房	1,000.00			1,000.00
1.3	4#厂房	1,000.00			1,000.00
1.4	综合楼	1,000.00			1,000.00
1.5	宿舍	1,000.00			1,000.00
2	场区工程			130.36	130.36
2.1	电力外网			56.00	56.00
2.2	热力外网			74.36	74.36

2022 年度建设计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1	建筑工程	7,782.09	20		7,802.09
1.1	2#厂房	63.78			63.78
1.2	3#厂房	1,907.54			1,907.54
1.3	4#厂房	2,525.00			2,525.00
1.4	综合楼	2,009.21			2,009.21
1.5	宿舍	1,276.56			1,276.56
2	场区工程	1,404.36		11.6	1,415.96
2.1	道路硬化	1,125.33			1,125.33
2.2	绿化	131.03			131.03
2.3	热力外网			11.6	11.6
2.4	大门	20			20
2.5	围墙	128			128

5. 项目批复情况

(1) 可研批复文件：《和龙市发展和改革局关于和龙市

健康食品产业园建设项目可行性研究报告的批复》（和发改审批字[2019]205号），批准机构：和龙市发展和改革局。

（2）调整可研批复文件：《和龙市发展和改革局关于调整和龙市健康食品产业园建设项目可行性研究报告的批复》（和发改审批字[2021]95号），批准机构：和龙市发展和改革局。

（3）建设项目选址意见书：《建设项目选址意见书》（选字第 2019-46 号），批准机构：和龙市自然资源局。

（4）项目用地预审意见：和龙市健康食品产业园建设项目用地预审意见的复函》（和自然资发[2019]153号），批准机构：和龙市自然资源局。

（5）国有土地使用执照：《国有土地使用执照》（和国土用字[2021]10号），批准机构：和龙市人民政府。

（6）建设用地规划许可证：《建设用地规划许可证》（建字第 2021-8 号），批准机构：和龙市自然资源局。

（7）建设工程规划许可证：《建设工程规划许可证》（建字第 2021-14 号），批准机构：和龙市自然资源局。

（8）建筑工程施工许可证：《建筑工程施工许可证》（编号 222406202106080101），批准机构：和龙市建筑业管理中心。

（四）和龙市健康食品产业园建设项目社会效益分析

本项目的建设可提升和龙市健康食品加工产业的发展，

促进产购销、贸工农一体化，对实现区域产业结构调整、增加人民收入具有重要的意义。

和龙工业集中区健康食品产业园的建设将为园区内食品加工企业提供优质资源，同时又能把农产品的种植与食品的生产、加工、销售与区域旅游资源开发相结合，促进地方经济可持续发展，社会效益显著，能有效带动当地健康食品产业的发展以及上下游企业及其它行业的发展，从而促进当地经济的快速发展。符合经济和社会发展的规划政策。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 投资估算依据

1) 国家发展和改革委员会审定出版的《投资项目可行性研究报告指南》；

2) 国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4) 《吉林省建筑工程计价定额》（JLJD-JZ-2019）；

5) 《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-ZS-2019）；

6) 《吉林省安装工程计价定额》（JLJD-AZ2019）；

7) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号；

8) 《吉林省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依

据增值税税率的通知》吉建造〔2019〕3号；

9)《关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知》(吉建函[2021]648号)；

10)财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号文件。

2. 估算总额

项目总投资 25,811.31 万元(可研报告及批复总投资为 25,000.00 万元,项目总投资与可研报告及批复总投资差异为建设期利息,不调整可研报告及批复),其中:建设投资 24,950.00 万元,流动资金 50.00 万元,建设期利息 811.31 万元。

建设投资:建筑工程费 21,276.73 万元,设备购置费 171.00 万元,安装工程费 363.68 万元,工程建设其他费用 1,950.49 万元,基本预备费 1,188.10 万元。

项目投资明细表

单位:万元

序号	工程或费用 名称	建筑工程 费	设备购 置费	安装工 程费	其它费用	合计	2022 年以 前年度已 完成部分	2022 年 计划使用
一	工程费用	21,276.73	171	363.68		21,811.41	12,593.36	9,218.05
1	建筑工程	19,872.37	171	13.68		20,057.05	12,254.96	7,802.09
1.1	1#厂房	2,437.80				2,437.80	2,437.80	
1.2	2#厂房	4,311.90				4,311.90	4,248.12	63.78
1.3	3#厂房	4,311.90				4,311.90	2,404.36	1,907.54
1.4	4#厂房	3,525.00				3,525.00	1,000.00	2,525.00
1.5	综合楼	3,009.21				3,009.21	1,000.00	2,009.21
1.6	宿舍	2,276.56				2,276.56	1,000.00	1,276.56
2	场区工程	1,404.36		350		1,754.36	338.40	1,415.96

2.1	道路硬化	1,125.33				1,125.33		1,125.33
2.2	绿化	131.03				131.03		131.03
2.3	电力外网			56		56	56.00	
2.4	热力外网			120		120	108.40	11.6
2.5	供水外网			30		30	30.00	
2.6	雨水管网			80		80	80.00	
2.7	污水管网			64		64	64.00	
2.8	大门	20				20		20
2.9	围墙	128				128		128
二	工程建设其他费用				1,950.49	1,950.49	1,886.04	64.45
1	建设单位管理费				218.11	218.11	218.11	
2	勘察费				40	40	40.00	
3	设计费				447.13	447.13	447.13	
4	招标代理服务 费				30	30	30.00	
5	工程建设监 理费				338.93	338.93	274.48	64.45
6	环境影响评 价费				6	6	6.00	
7	节能报告编 制费				9	9	9.00	
8	水土保持编 制费				6	6	6.00	
9	可研报告编 制费				12	12	12.00	
10	工程造价咨 询费				67.07	67.07	67.07	
11	竣工图编制 费				35.77	35.77	35.77	
12	工程保险费				65.43	65.43	65.43	
13	施工图审查 费				22.36	22.36	22.36	
14	城市基础设 施配套费				241.56	241.56	241.56	
15	集中供热入 网费				362.35	362.35	362.35	
16	安全卫生评 审费				3	3	3.00	
17	人防费用异 地建设费				45.77	45.77	45.77	
三	预备费				1,188.10	1,188.10	1,188.10	

	建设投资合计	21,276.73	171	363.68	3,138.59	24,950.00	15,667.50	9,282.50
四	建设期利息					811.31	315.17	496.14
五	流动资金					50		50
	总投资合计	21,276.73	171	363.68	3,138.59	25,811.31	15,982.67	9,828.64

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

本项目所需资金通过发行专项债券、申请抗疫特别国债、财政预算资金解决。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。

筹资在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

（1）筹资的数额保证项目建设的需要。

（2）筹资的期限与建设周期相吻合。

（3）筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接。

严格按照要求使用专项资金，在资金使用范围、专户管理、专款专用、使用计划、使用审批、监督检查等按照相关规定管理好专项债券资金。

严格实行项目法人制、招标投标制、工程监理制、合同管理制，从制度上保障项目资金的使用合法性。严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，财务处具体监管项目资金的使用，设立专用账户，专人管理、专项核算、专项使用。

采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审

批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

项目资金的拨付要附真实、有效、合法的凭证。

严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

2. 资金来源

项目总投资为 25,811.31 万元，其中：财政预算资金 5,811.31 万元，占比 22.52%；申请抗疫特别国债资金 3,000.00 万元，占比 11.62%，期限 10 年，自第 6 年起每年偿还 20% 本金（600.00 万元），利息由中央财政全额承担；拟发行专项债券资金 17,000.00 万元，占比 65.86%，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，2020 年已发行专项债券 4,700.00 万元，2021 年已发行专项债券 6,300.00 万元，2022 年拟发行专项债券 6,000.00 万元（其中已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率为 3.36%；本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，期限为 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率暂按 4.30% 测算）。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金			抗疫特别国债资金		专项债券资金			合计
	2020 年	2021 年	2022 年	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	2022 年	
建筑工程		126.96	3,186.45	1,288.56		4,561.03	6,113.73	6,000.00	21,276.73
设备购置			20.00	53.38		41.71	55.91		171.00
安装工程			11.60	124.46		97.26	130.36		363.68
工程建设其他费	260.86	1,160.63	64.45	464.55					1,950.49
预备费		119.05		1,069.05					1,188.10
建设期利息	51.23	263.94	496.14						811.31
流动资金			50.00						50.00
合计	312.09	1,670.58	3,828.64	3,000.00		4,700.00	6,300.00	6,000.00	25,811.31

3. 投资者保护措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预[2016]155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

本项目资金做到合理使用、严格管理。在资金使用上,严格按照项目建设计划,坚决执行资金跟随项目走的原则,不搞计划外工程项目。在资金管理上严格按照国家有关规定,实行专人管理、专户储存、专账核算,加强对项目资金的监管力度,按照项目计划和施工进度投放资金,确保资金的专款专用。为确保工程建设质量,在拨付施工单位资金时,留足质量保证金、竣工验收合格并运行一年后,经复检确认无工程质量问题后,再拨付质量保证金以避免工程返工和资金流失。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

1. 项目收入

项目建成后，新建孵化厂房建筑面积为 97,244.00 m²；办公楼建筑面积 12,538.38 m²；宿舍建筑面积 10,348.00 m²。本项目收入主要为厂房、办公楼、宿舍租金收入。

根据网络查询延边州内及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 0.8 元/m²/天，折合 292 元/m²/年计算，办公综合楼出租价格暂定 1 元/平/天，折合 365 元/m²/年，宿舍出租价格暂定与厂房保持一致，按照 292 元/m²/年预测。

具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	房屋类别	查询时间	价格（元/m ² /天）	价格（元/m ² /年）	出租面积（m ² ）
1	延吉	延吉北大区-兴安万源市场附近	厂房	2020 年	2.00	730.00	200.00
2	延吉	延吉依兰镇	厂房	2021 年	1.00	365.00	1000.00
3	延吉	延吉长白山市场	厂房	2021 年	1.67	609.55	200.00
4	延吉	延吉区-金达莱广场	厂房	2021 年	2.22	810.30	300.00
5	长春	长春市二道区长青村 14 队附近	厂房	2022 年	2.00	730.00	1000.00
6	长春	长春市北郊农场	厂房	2022 年	1.67	609.55	1000.00
7	吉林	吉林市丰满区鸿城驾校	厂房	2022 年	1.00	365.00	3500.00
8	四平	铁东区厂房	厂房	2022 年	2.00	730.00	3000.00

9	延吉	延吉北大区奔驰 4S 店后院	办公	2021 年	1.31	480.00	500.00
10	延吉	延吉区人民路 183 号	商业用房	2020 年	2.00	730.00	25.00
11	延吉	延边肿瘤医院南侧	办公	2021 年	1.23	450.00	40.00
12	延吉	延边大学东门门市	商业用房	2022 年	1.67	609.55	100.00
13	延吉	延大对面爱心公寓	商业用房	2022 年	1.37	500.00	486.00
14	延吉	鑫苑 C 区毛坯门市	商业用房	2022 年	1.27	463.55	79.00

通过网查延边州国民经济和社会发展统计公报，自 2016 年～2021 年延边地区消费者物价指数（CPI）增长率分别为 2.40%、2.30%、2.10%、2.60%、1.9%、0.3%，根据延边州 2016 年至 2021 年 CPI 指数平均值为 1.93%，预计租金单价每 5 年上涨一次，涨幅 5%。

和龙市健康食品产业园建设项目厂房、办公楼、宿舍预计出租时间为 2023 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%。

债券存续期内，本项目共可实现项目收入 51,151.06 万元，项目运营收入预测情况如下：

单位：万元

年份	厂房出租	单价（元/年）	数量（m²）	办公楼租赁收入	单价（元/年）	数量（m²）	宿舍租赁收入	单价（元/年）	数量（m²）	收入合计
2023 年	1,703.71	292	58,346.40	274.59	365	7,523.03	181.3	292	6,208.80	2,159.60
2024 年	2,271.62	292	77,795.20	366.12	365	10,030.70	241.73	292	8,278.40	2,879.47
2025 年	2,271.62	292	77,795.20	366.12	365	10,030.70	241.73	292	8,278.40	2,879.47
2026 年	2,271.62	292	77,795.20	366.12	365	10,030.70	241.73	292	8,278.40	2,879.47
2027 年	2,839.52	292	97,244.00	457.65	365	12,538.38	302.16	292	10,348.00	3,599.33
2028 年	2,981.50	306.6	97,244.00	480.53	383.25	12,538.38	317.27	306.6	10,348.00	3,779.30
2029 年	2,981.50	306.6	97,244.00	480.53	383.25	12,538.38	317.27	306.6	10,348.00	3,779.30
2030 年	2,981.50	306.6	97,244.00	480.53	383.25	12,538.38	317.27	306.6	10,348.00	3,779.30
2031 年	2,981.50	306.6	97,244.00	480.53	383.25	12,538.38	317.27	306.6	10,348.00	3,779.30
2032 年	2,981.50	306.6	97,244.00	480.53	383.25	12,538.38	317.27	306.6	10,348.00	3,779.30
2033 年	3,130.58	321.93	97,244.00	504.56	402.41	12,538.38	333.13	321.93	10,348.00	3,968.27
2034 年	3,130.58	321.93	97,244.00	504.56	402.41	12,538.38	333.13	321.93	10,348.00	3,968.27
2035 年	3,130.58	321.93	97,244.00	504.56	402.41	12,538.38	333.13	321.93	10,348.00	3,968.27
2036 年	3,130.58	321.93	97,244.00	504.56	402.41	12,538.38	333.13	321.93	10,348.00	3,968.27
2037 年	1,565.29	321.93	48,622.00	252.28	402.41	6,269.19	166.57	321.93	5,174.00	1,984.14
合计	40,353.20			6,503.77			4,294.09			51,151.06

2、项目支出

(1) 运营成本支出

本项目运营成本支出主要为工资及福利费用、维修费、其他费用。燃料及动力费由承租方承担。

通过网查延边州国民经济和社会发展统计公报，自 2016 年～2021 年延边地区消费者物价指数（CPI）增长率分别为 2.40%、2.30%、2.10%、2.60%、1.9%、0.3%，根据延边州 2016 年至 2021 年 CPI 指数平均值为 1.93%，预计运营成本每 5 年上涨一次，涨幅 5%。

1) 工资及福利费用

本项目计划设置工作人员 10 人，人均工资 5.00 万元/年，并考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。

2) 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。

3) 其他费用：本项目按前述付现成本合计金额的 10%计提其他费用，费用年支出预计为 33.00 万元。

运营成本支出预测情况如下：

单位：万元

年份	工资福利费	修理费用	其他费用	运营成本支出合计
2023 年	80	250	33	363
2024 年	80	250	33	363

2025 年	80	250	33	363
2026 年	80	250	33	363
2027 年	80	250	33	363
2028 年	84	262.5	34.65	381.15
2029 年	84	262.5	34.65	381.15
2030 年	84	262.5	34.65	381.15
2031 年	84	262.5	34.65	381.15
2032 年	84	262.5	34.65	381.15
2033 年	88.2	275.63	36.38	400.21
2034 年	88.2	275.63	36.38	400.21
2035 年	88.2	275.63	36.38	400.21
2036 年	88.2	275.63	36.38	400.21
2037 年	44.1	137.82	18.19	200.11
合计	1,216.90	3,802.84	501.96	5,521.70

（2）税费支出

本项目收入来源为不动产租赁收入，涉及主要税种：增值税、企业所得税、房产税、城建税、教育费附加及地方教育费附加。

1）增值税

根据税收相关法律制度，房屋出租增值税率 9%，以不含税销售收入计提销项税，建设期投资支出按对应税率计提进项税，运营期的成本费用按各自税率计提进项税，2031 年及以后年度无进项留抵，开始缴纳增值税费。

2) 城建税、教育费附加及地方教育费附加

城建税按应交增值税的 7% 缴纳、教育费附加按照 3% 缴纳，地方教育费附加按应交增值税的 2% 缴纳。

3) 企业所得税

按不含税收入确定所得税收入，收入为租金收入，成本费用包括运营成本，城建税及教育费附加、房产税、固定资产折旧及费用化利息，税率按照 25% 进行预计。

4) 房产税

房屋出租产生的房产税按租金不含税收入的 12% 缴纳。

税费支出预测情况如下：

单位：万元

年份	增值税	税金及附加	企业所得税	房产税	税费支出合计
2023 年			27.98	237.75	265.73
2024 年			188.14	317.01	505.15
2025 年			188.14	317.01	505.15
2026 年			188.14	317.01	505.15
2027 年			348.29	396.26	744.55
2028 年			383.79	416.07	799.86
2029 年			383.79	416.07	799.86
2030 年			383.79	416.07	799.86
2031 年	94.87	11.38	357.23	416.07	879.55
2032 年	287.51	34.50	303.29	416.07	1,041.37
2033 年	301.90	36.23	368.19	436.87	1,143.19

2034 年	301.90	36.23	391.41	436.87	1,166.41
2035 年	301.90	36.23	427.43	436.87	1,202.43
2036 年	301.90	36.23	481.78	436.87	1,256.78
2037 年	150.95	18.11	150.36	218.44	537.86
合计	1,740.93	208.91	4,571.75	5,631.31	12,152.90

项目支出情况表

单位：万元

年份	运营成本支出	税费支出	项目支出合计
2023 年	363	265.73	628.73
2024 年	363	505.15	868.15
2025 年	363	505.15	868.15
2026 年	363	505.15	868.15
2027 年	363	744.55	1,107.55
2028 年	381.15	799.86	1,181.01
2029 年	381.15	799.86	1,181.01
2030 年	381.15	799.86	1,181.01
2031 年	381.15	879.55	1,260.70
2032 年	381.15	1,041.37	1,422.52
2033 年	400.21	1,143.19	1,543.40
2034 年	400.21	1,166.41	1,566.62
2035 年	400.21	1,202.43	1,602.64
2036 年	400.21	1,256.78	1,656.99
2037 年	200.11	537.86	737.97
合计	5,521.70	12,152.90	17,674.60

3. 项目收益

(1) 项目收益情况

本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 33,476.46 万元。具体情况如下表：

项目收益情况表

单位：万元

年份	项目收入	项目支出	净收益
2023 年	2,159.60	628.73	1,530.87
2024 年	2,879.47	868.15	2,011.32
2025 年	2,879.47	868.15	2,011.32
2026 年	2,879.47	868.15	2,011.32
2027 年	3,599.33	1,107.55	2,491.78
2028 年	3,779.30	1,181.01	2,598.29
2029 年	3,779.30	1,181.01	2,598.29
2030 年	3,779.30	1,181.01	2,598.29
2031 年	3,779.30	1,260.70	2,518.60
2032 年	3,779.30	1,422.52	2,356.78
2033 年	3,968.27	1,543.40	2,424.87
2034 年	3,968.27	1,566.62	2,401.65
2035 年	3,968.27	1,602.64	2,365.63
2036 年	3,968.27	1,656.99	2,311.28
2037 年	1,984.14	737.97	1,246.17
合计	51,151.06	17,674.60	33,476.46

（2）债券存续期内现金流量情况

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 33,476.46 万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下：

项目现金流量分析表

单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	8,012.09	7,970.58	9,828.64	2,159.60	2,879.47	2,879.47	2,879.47	3,599.33	3,779.30	3,779.30	3,779.30
资本金流入	312.09	1,670.58	3,828.64								
专项债券资金流入	7,700.00	6,300.00	6,000.00								
项目收入现金流入				2,159.60	2,879.47	2,879.47	2,879.47	3,599.33	3,779.30	3,779.30	3,779.30
现金流出	8,012.09	7,970.58	9,828.64	1,246.82	1,486.24	2,086.24	2,086.24	2,325.64	2,399.10	2,399.10	1,799.10
建设资金流出	7,960.86	7,706.64	9,332.50								
运营成本				363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	381.15	381.15	381.15
相关税金				265.73	505.15	505.15	505.15	744.55	799.86	799.86	799.86
专项债券还本						600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
专项债券付息	51.23	263.94	496.14	618.09	618.09	618.09	618.09	618.09	618.09	618.09	618.09
现金净流量				912.78	1,393.23	793.23	793.23	1,273.69	1,380.20	1,380.20	1,980.20
期初现金					912.78	2,306.01	3,099.24	3,892.47	5,166.16	6,546.36	7,926.56
期末现金				912.78	2,306.01	3,099.24	3,892.47	5,166.16	6,546.36	7,926.56	9,906.76
经营活动净现金流量				1,530.87	2,011.32	2,011.32	2,011.32	2,491.78	2,598.29	2,598.29	2,598.29

续表（1）：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	3,779.30	3,779.30	3,968.27	3,968.27	3,968.27	3,968.27	1,984.14	76,962.37
资本金流入								5,811.31
专项债券资金流入								20,000.00
项目收入现金流入	3,779.30	3,779.30	3,968.27	3,968.27	3,968.27	3,968.27	1,984.14	51,151.06
现金流出	1,878.79	3,300.61	4,553.00	4,483.34	9,075.25	4,212.21	1,962.36	71,105.35
建设资金流出								25,000.00
运营成本	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	200.11	5,521.70
相关税金	879.55	1,041.37	1,143.19	1,166.41	1,202.43	1,256.78	537.86	12,152.90
专项债券还本		1,260.00	2,460.00	2,460.00	7,160.00	2,460.00	1,200.00	20,000.00
专项债券付息	618.09	618.09	549.60	456.72	312.61	95.22	24.39	8,430.75
现金净流量	1,900.51	478.69	-584.73	-515.07	-5,106.98	-243.94	21.78	5,857.02
期初现金	9,906.76	11,807.27	12,285.96	11,701.23	11,186.16	6,079.18	5,835.24	
期末现金	11,807.27	12,285.96	11,701.23	11,186.16	6,079.18	5,835.24	5,857.02	
经营活动净现金流量	2,518.60	2,356.78	2,424.87	2,401.65	2,365.63	2,311.28	1,246.17	33,476.46

（二）偿还债券本息情况

和龙市健康食品产业园建设项目拟发行专项债券 17,000.00 万元，发行抗疫特别国债 3,000.00 万元。

2020 年已发行专项债券 4,700.00 万元，2021 年已发行专项债券 6,300.00 万元，2022 年拟发行专项债券 6,000.00 万元（其中已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率为 3.36%；本次拟发行专项债券 4,500.00 万元，期限为 15 年，后 5 年还本，利息按半年支付，利率暂按 4.30%测算）。

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，期限 10 年，自第 6 年起每年偿还 20%本金（600 万元），利息由中央财政全额承担。

根据吉林省财政厅 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》，项目 2020 年发行专项债券 4,700.00 万元，发行期数为“2020 年吉林省政和产业园区基础设施项目专项债 2 期-2020 年吉林省政府专项债 7 期”，发行期限为 15 年，票面利率 3.27%，利息按

半年支付，到期后一次性偿还本金。

根据吉林省财政厅 2021 年 9 月 24 日公布的《2021 年第九批吉林省政府债券发行结果公告》，项目 2021 年发行专项债券 6,300.00 万元，发行期数为“2021 年吉林省政府专项债券（三十二期）”，发行期限为 15 年，票面利率 3.5%，利息按半年支付，债券存续期内后 5 年等额还本。

根据吉林省财政厅 2022 年 3 月 21 日公布的《2022 年第二批吉林省政府债券发行结果公告》，项目 2022 年发行专项债券 1,500.00 万元，发行期数为“2022 年吉林省政府专项债券（八期）”，发行期限为 15 年，票面利率 3.36%，利息按半年支付，债券存续期内后 5 年等额还本。

应还本付息情况如下：

2022 年已发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,500.00		3.36%	25.20	25.20
2023 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2024 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2025 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2026 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2027 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2028 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2029 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2030 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2031 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2032 年	1,500.00			3.36%	50.40	50.40
2033 年	1,500.00		300.00	3.36%	45.36	345.36

2034 年	1,200.00		300.00	3.36%	35.28	335.28
2035 年	900.00		300.00	3.36%	25.20	325.20
2036 年	600.00		300.00	3.36%	15.12	315.12
2037 年	300.00		300.00	3.36%	5.04	305.04
合计		1,500.00	1,500.00		655.20	2,155.20

2022 年本次拟发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年		4,500.00		4.30%	96.75	96.75
2023 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2024 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2025 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2026 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2027 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2028 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2029 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2030 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2031 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2032 年	4,500.00			4.30%	193.50	193.50
2033 年	4,500.00		900.00	4.30%	174.15	1,074.15
2034 年	3,600.00		900.00	4.30%	135.45	1,035.45
2035 年	2,700.00		900.00	4.30%	96.75	996.75
2036 年	1,800.00		900.00	4.30%	58.05	958.05
2037 年	900.00		900.00	4.30%	19.35	919.35
合计		4,500.00	4,500.00		2,515.50	7,015.50

2022 年全部发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
----	------	------------	------------	----	------------	--------------

2022 年		6,000.00		3.36%/4.30%	129.00	129.00
2023 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2024 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2025 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2026 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2027 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2028 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2029 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2030 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2031 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2032 年	6,000.00			3.36%/4.30%	258.00	258.00
2033 年	6,000.00		1,200.00	3.36%/4.30%	232.20	1,432.20
2034 年	4,800.00		1,200.00	3.36%/4.30%	180.60	1,380.60
2035 年	3,600.00		1,200.00	3.36%/4.30%	129.00	1,329.00
2036 年	2,400.00		1,200.00	3.36%/4.30%	77.40	1,277.40
2037 年	1,200.00		1,200.00	3.36%/4.30%	25.80	1,225.80
合计		6,000.00	6,000.00		3,354.00	9,354.00

2020 年已发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		4,700.00		3.27%	51.23	51.23
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%	102.46	4,802.46
合计		4,700.00	4,700.00		2,305.35	7,005.35

2021 年已发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		6,300.00		3.50%	110.25	110.25
2022 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2023 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2024 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2025 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2026 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50

2027 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2028 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2029 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2030 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2031 年	6,300.00			3.50%	220.50	220.50
2032 年	6,300.00		1,260.00	3.50%	220.50	1,480.50
2033 年	5,040.00		1,260.00	3.50%	176.40	1,436.40
2034 年	3,780.00		1,260.00	3.50%	132.30	1,392.30
2035 年	2,520.00		1,260.00	3.50%	88.20	1,348.20
2036 年	1,260.00		1,260.00	3.50%	22.05	1,282.05
合计		6,300.00	6,300.00		2,954.70	9,254.70

2020 年已发行抗疫特别国债本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金
2020 年		3,000.00	
2021 年	3,000.00		
2022 年	3,000.00		
2023 年	3,000.00		
2024 年	3,000.00		
2025 年	3,000.00		600.00
2026 年	2,400.00		600.00
2027 年	1,800.00		600.00
2028 年	1,200.00		600.00
2029 年	600.00		600.00
合计		3,000.00	3,000.00

全部发行专项债券本息偿付情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		7,700.00		3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	51.23	51.23
2021 年	4,700.00	6,300.00		3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	263.94	263.94
2022 年	11,000.00	6,000.00		3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	496.14	496.14
2023 年	12,500.00			3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	618.09
2024 年	12,500.00			3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	618.09
2025 年	12,500.00		600.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,218.09
2026 年	12,500.00		600.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,218.09
2027 年	12,500.00		600.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,218.09
2028 年	12,500.00		600.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,218.09
2029 年	12,500.00		600.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,218.09
2030 年	12,500.00			3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	618.09
2031 年	12,500.00			3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	618.09
2032 年	12,500.00		1,260.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	618.09	1,878.09
2033 年	11,240.00		2,460.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	549.60	3,009.60
2034 年	9,680.00		2,460.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	456.72	2,916.72
2035 年	8,120.00		7,160.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	312.61	7,472.61
2036 年	1,860.00		2,460.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	95.22	2,555.22
2037 年	300.00		1,200.00	3.27%/3.50%/3.36%/4.30%	24.39	1,224.39
合计		20,000.00	20,000.00		8,430.75	28,430.75

（三）项目融资平衡情况

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运营收入减去项目运营支出的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 33,476.46 万元，债券本息合计 28,430.75 万元，预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.18 倍，项目收益完全可以覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。具体情况如下：

融资平衡情况表

单位：万元

年份	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	项目收入	项目收益
2020 年		51.23	51.23		
2021 年		263.94	263.94		
2022 年		496.14	496.14		
2023 年		618.09	618.09	2,159.60	1,530.87
2024 年		618.09	618.09	2,879.47	2,011.32
2025 年	600.00	618.09	1,218.09	2,879.47	2,011.32
2026 年	600.00	618.09	1,218.09	2,879.47	2,011.32
2027 年	600.00	618.09	1,218.09	3,599.33	2,491.78
2028 年	600.00	618.09	1,218.09	3,779.30	2,598.29
2029 年	600.00	618.09	1,218.09	3,779.30	2,598.29
2030 年		618.09	618.09	3,779.30	2,598.29
2031 年		618.09	618.09	3,779.30	2,518.60

年份	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	项目收入	项目收益
2032 年	1,260.00	618.09	1,878.09	3,779.30	2,356.78
2033 年	2,460.00	549.60	3,009.60	3,968.27	2,424.87
2034 年	2,460.00	456.72	2,916.72	3,968.27	2,401.65
2035 年	7,160.00	312.61	7,472.61	3,968.27	2,365.63
2036 年	2,460.00	95.22	2,555.22	3,968.27	2,311.28
2037 年	1,200.00	24.39	1,224.39	1,984.14	1,246.17
合计	20,000.00	8,430.75	28,430.75	51,151.06	33,476.46
本息覆盖倍数				1.18	

（四）其他需要说明的事项

经上述测算，本项目与其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。

各项表格数据计算时若有存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

六、项目事前绩效评估情况

2021 年 11 月 10 日，由和龙工业集中区管理委员会对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下 8 点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

符合吉林省委、省政府“一主六双”高质量发展战略，符合延边州委、州政府“产业兴州”战略，符合和龙市委、市政府“宜居宜业宜游”新和龙建设布局。充分发挥和龙市已取得的“国家级农业绿色发展先行区”、“国家有机产品认证示范区”、“省级桑参中药材现代农业产业园”等国家、省级认证标识作用，依托资源禀赋和产业基础，发展食品加工特色产业。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整。

和龙市生态资源优越，具有良好的生态环境和丰富的农林资源，为发展绿色健康食品及农产品深加工提供了得天独厚的资源条件。建设规模化食品产业园，充分利用和发挥当地独特的自然资源优势，以市场为导向，以科技为依托，把健康食品加工产业发展成为区域特色产业，促进产购销、贸工农一体化，对实现区域产业结构调整、增加人民收入具有重要的意义。和龙工业集中区健康食品产业园的建设将为园区内食品加工企业提供优质资源，同时又能把农产品的种植与食品的生产、加工、销售与区域旅游资源开发相结合，促进地方经济可持续发展。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进食品行业发展。

和龙是图们江、海兰江的发源地，是全国首批 33 个生态示范区。先后获得“国家级农业绿色发展先行区”、“国家有机产品认证示范区”、“省级桑参中药材现代农业产业园”

等国家、省级认证标识。拥有优质大米、人参、灵芝、桑黄等农特产品资源，通过本项的整合，实现“小作坊”到“大工厂”的转变。

（4）本项目的建设是适应和龙市发展食品加工工业的需要，对促进地区经济发展有重要意义。

依托本地辣白菜、米酒等特色民俗食品产业基础，通过本项目搭建的产业平台实现产业化、规模化升级扩能，实现产业集聚，打造新的经济增长点。

根据和龙市市“十四五”规划，第四章第一节“全力打造健康食品产业园”：依托和龙工业集中区，建设辣白菜、大米、人参、灵芝、桑黄等10大生产基地，布局健康食品加工区、商贸展示区、检疫检验服务区、科技中心区，构建集合健康产品生产加工、旅游体验、商贸展示、电商交易、产业孵化、人才培养等功能于一体的综合产业基地，重点发展大健康产业，主攻民族特色食品、健康饮品、有机食品、海产品、医药等优势产品。发展民族特色食品、长白山生态食品以及矿泉水、农副产品和海产品深加工等产业。扩大元池辣白菜、特色米酒、桑黄、人参、冷藏果蔬、朝鲜海鲜等产品生产规模，引导现有食品企业入驻园区，构建产业集群，力争打造全国有机绿色食品行业标杆和产业新标准。培育发展医药健康产业，加大长白山中药材研发力度，积极开发以人参、桑黄、灵芝为原料的系列产品。推进建设各具特色的

产业小镇和各种特色产品交易平台，制定实施 10 个主导产业规划方案，构建从农田到餐桌全链条产业体系。

因此，该项目建设是十分必要的。

2. 公益性

项目的建设是相应国家乡村振兴号召，推动地方产业发展的重要举措。一是通过引进规模化、标准化的产业项目入驻园区，能够为周边人口提供长期、稳定的就业岗位。二是约定入驻园区的项目和企业，通过原材料“订单采购”的方式，带动本地农户进行食品原材料种植，从而实现增收。综上本项目的建设既响应了国家开展乡村振兴和产业带动的指示精神，也兼备发展特色产业带动地方经济发展的作用。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

项目建成后，新建孵化厂房建筑面积为 97244 m²；办公楼建筑面积 12538.38 m²；宿舍建筑面积 10348 m²。根据网络查询延边州内类似地区厂房、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 0.8 元/m²/天，折合 292 元/m²/年计算，办公综合楼出租价格暂定 1 元/平/天，折合 365 元/m²/年，宿舍出租价格暂定与厂房保持一致，按照 292 元/m²/年预测。本项目收入主要为租赁收入，通过

网查延边州国民经济和社会发展统计公报，自 2016 年~2021 年延边地区消费者物价指数（CPI）增长率分别为 2.40%、2.30%、2.10%、2.60%、1.9%、0.3%，根据延边州 2016 年至 2021 年 CPI 指数平均值为 1.93%，预计租金单价及运营成本每 5 年上涨一次，涨幅 5%。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 2023 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%。结合上述测算原则，工程预计 2023 年 1 月投入使用。债券存续期内可累计实现经营收入 51,151.06 万元。

该项目具有较强的收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性

项目总投资 25,811.31 万元。其中：工程建设费 20,043.51 万元，其他费用 1,950.49 万元，工程预备费 1,188.1 万元，建设期利息 811.31 万元。

（1）投资规模与建设规模。经由长春中孚投资咨询有限公司进行可行性研究，经由中元国际投资咨询中心有限公司评估论证，互相匹配。

（2）项目投资渠道。项目资金由专项债券资金+抗疫特别国债资金+地方自筹组成，合法合规，科学规范。

（3）项目投资规模。经由长春中孚投资咨询有限公司进行可行性研究，经由中元国际投资咨询中心有限公司评估论

证，与和龙市地区经济发展相匹配。

因此，该项目的建设投资合法合规，具有较强合规性。

2. 项目成熟度

项目已取得可行性研究报告及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用执照等前期手续，已完成项目施工总承包招标工作。项目区域已完成临时用电安装等相关配套。已于2020年启动一期项目建设，目前已完成部分厂房、宿舍、办公楼主体建设。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源。项目资金由专项债券+抗疫特别国债+地方自筹组成。

2. 到位可行性，本项目资本金有和龙市财政出资，并逐年纳入地方财政预算。

综上，资金支持方式科学合理，筹资风险可控，筹措资金能够及时到位，保障项目顺利开展。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目全部收益来源于厂房、宿舍、办公楼租金收入。

1. 项目收入

（1）项目收入来源

本项目收入主要为租赁收入。

（2）是否容易受到政策，市场环境的影响

延边各地租金价格水平基本稳定，随市场环境在合理区间波动。受到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；以及国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平影响等不可抗力影响情况除外。

（3）项目收益在项目存续期内的总体情况

和龙市健康食品产业园项目建成后，新建孵化厂房建筑面积为 97244 m²；办公楼建筑面积 12538.38 m²；宿舍建筑面积 10348 m²。预计出租时间为 2023 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%。债券存续期内可累计实现经营收入 51,151.06 万元。

2. 项目成本

项目成本包括工资及福利费用、其他费用等运营成本；以及增值税、企业所得税、房产税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等税费支出。

本项目计划设置工作人员 10 人，工资福利费用年支出预计 80.00 万元/年；维修费预计支出为 250.00 万元/年；按前述付现成本合计金额的 10%计提其他费用。在项目存续期内，成本支出合计为 5,521.70 万元。

预期项目收益对专项债券本息及其他融资覆盖倍数为 1.18 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政

策及市场环境影响。成本控制措施有效，预测科学合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目 2020 年已发行专项债券 4,700.00 万元，债券期限 15 年，每半年付息一次，债券存续期最后一年一次性还本，债券利率 3.27%；2020 年已发行抗疫特别国债 3,000.00 万元，从第 6 年至第 10 年每年偿还本金的 20%；2021 年已发行 6,300.00 万元，债券期限 15 年，每半年付息一次，债券存续期后五年等额还本，债券利率 3.5%；2022 年拟发行 6,000.00 万元（其中已发行专项债券 1,500.00 万元，本次拟发行 4,500.00 万元），债券期限均为 15 年，每半年付息一次，债券存续期后五年每年等额还本，利率暂按 4.30% 测算。债券资金还本付息方式，均按照各批次债券资金相关要求安排执行。存续期内，债券资金投入和产出比约为 1: 1.68。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划可行性

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 33,476.46 万元，债券本息合计为 28,430.75 万元，本息覆盖倍数为 1.18 倍。因

此偿债计划可行。

2. 偿债风险点及应对措施

（1）财务风险。对财务风险进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点，预防和降低财务风险。

（2）工程建设风险。本项目实施涉及土建、机电、设备等各种工程技术手段，通过规范施工过程及操作流程，避免任何一个环节发生可能导致工程实施时的技术失误，从而避免和降低工程建设风险。

（3）市场风险。本项目虽然经过了市场分析，但若项目运营的实际情况与预测值发生偏离，或者由于市场条件的变化等，都有可能对项目的效益产生不利影响，这种不利影响有可能导致项目的经济效益与生态效益之间难以平衡，给项目长期运营管理提出挑战。

（4）就业风险。本项目为园区基础设施建设项目，具有长期稳定的租金收入，项目仅需约 10 人，负责园区日常管理和维护。就业风险极低。

（5）拆迁风险。本项目为园区基础设施建设项目，项目地块不涉及拆迁事宜，不存在拆迁风险。

（6）民族风险。本项目为园区基础设施建设项目，有利于少数民族地方经济发展，不存在民族风险。

（7）运营风险：产业园的收益一般由租金、出售所得、配套商业或娱乐所得构成。这些收益一部分会成为产业园的投资回报，另一部分用来维持园区的日常运营。如果产业园带来的收益下降，用来维持园区运营的资金链可能会中断，从而造成一系列连锁反应，最终可能会导致入驻企业流失、园区逐渐衰败。应对措施：在选择目标企业的时候，根据园区企业建设的类型不同和发展方向的不同，区别对待和分析性适度支持，重点选择在一些企业中，已经有了很明显地效果，企业规模效益和管理以及区域的特色都很明显，具有发展前景的企业入园。产业园在规划阶段要按照“不把鸡蛋放在同一个篮子里”的策略设计出多个盈利方式，以防之后的运营环节出现问题。

（七）绩效目标合理性

项目为园区基础设施类项目，总投规模较大，建设期较长。项目建设过程按照施工进度有序推进，期间难以产生收益。建设期满运营后，能够产生稳定的租金收益；同时能够整合当地食品加工产业形成集群效应，推动产业发展。

阶段目标：1. 完成部分孵化器厂房建设；2. 力争引进企业入园，签订入驻协议；3. 已建厂房产生租金收益。

总体目标：1. 促进本地食品加工产业发展，提供企业孵化、政策扶持；2. 引进企业入园，形成产业集聚效应，提高产业集中度；3. 助力地方经济发展，促进产业结构调整，提

高项目发展潜力

绩效目标与项目规划初中相一致；同时项目进度安排与资金安排相协调，从产出指标、效益指标及满意度指标等方面进行量化，便于指标完成情况的统计和核验。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

七、项目单位介绍

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。负责全市招商引资工作，经贸交流活动的联络和组织工作，和龙工业集中区的建设、管理工作；建立招商引资项目库，负责对外经济技术信息交流工作。内设四个职能科室：集中区管理科、招商服务科、综合业务科、项目科。

和龙工业集中区管理委员会为事业单位，直接负责本项目运营管理。

八、部门分工及责任

（一）财政部门

和龙市财政局负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确定资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台等企业融资提供担保和抵押；在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券融资规模和期限、还本付息等信息。

（二）主管部门

和龙工业集中区管理委员会主要负责按照行业管理要求并根据项目建设规模、成本等因素，审核项目资金需求，负责监管项目实施单位的业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，确保提供的项目信息真实性、准确性、完整性，确保资金用于对应项目，加强对项目实施单位的管理与指导，审核计划及资金需求，确保债券资金年度内支出，形成对应的实物工作量，并配合财政部门做好专项债券使用工作，做好政府债务管理系统的衔接。

（三）项目实施单位

本项目实施单位为和龙工业集中区管理委员会，实施单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早日见成效，形成收益，并

按既定方案落实专项债券还本付息资金。

九、债券资金使用、偿还保障措施

债券资金使用：和龙市财政局、项目主管部门及项目单位建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，规范使用债券资金，加强债券资金使用监管及对项目实施情况监控，明确资金用途，严格执行债券资金专款专用，有效保障资金安全，确保债券资金合规使用，控制不合理的资金流出，确保项目形成的专项收入应收尽收，保障投资者合法权益。具体措施包括但不限于：1. 纳入财政专户管理；2. 项目单位在拨付过程中设立四方或三方监管账户（已计划设立）；3. 项目单位在债券还本付息过程中设立还款准备账户用于归集债券还本付息资金（已计划设立）。

偿还保障措施：按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预[2016]155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。