

和龙市健康食品产业园建设项目

财务评价报告

大信吉专审字[2022]第 00108 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





20220113001369

和龙工业集中区管理委员会

和龙市健康食品产业园建设项目财务评价报告

大信吉专审字[2022]第00108号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所
2022-05-16

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>



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

和龙市健康食品产业园建设项目 财务评价报告

大信吉专审字[2022]第 00108 号

我们接受委托，对和龙市健康食品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》。项目建设单位为和龙工业集中区管理委员会（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 20,000.00 万元，其中 2020 年已发行专项债券 4,700.00 万元，2020 年已发行抗疫特别国债 3,000.00 万元，2021 年已发行专项债券 6,300.00 万元，2022 年拟发行 6,000.00 万元，其中已发行专项债券 1,500.00 万元，2022 年本次拟发行 4,500.00 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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

和龙市健康食品产业园建设项目情况

一、基本情况

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。



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

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。

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

经估算，项目总投资 25,811.31 万元，其中：建设投资 24,950.00 万元，流动资金 50.00 万元，资本化利息 764.96 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。

项目总投资和可研报告差异为资本化利息，未调整项目建设投资。

项目总投资为 25,811.31 万元，其中拟发行专项债券资金 17,000.00 万元，占比 65.86%；申请抗疫特别国债资金 3,000.00 万元，占比 11.62%；财政预算资金 5,811.31 万元，占比 22.52%。

二、应付本息情况

本项目拟融资金额 20,000.00 万元，其中：其中 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：2022 年已发行发行专项债券 1,500.00 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，债券利率 3.36%，2022 年本次拟发行 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。应还本付息情况如下：

2020 年专项债还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2020年		4,700.00		3.27%	51.23
2021年	4,700.00			3.27%	153.69
2022年	4,700.00			3.27%	153.69
2023年	4,700.00			3.27%	153.69
2024年	4,700.00			3.27%	153.69
2025年	4,700.00			3.27%	153.69
2026年	4,700.00			3.27%	153.69



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2027年	4,700.00			3.27%	153.69
2028年	4,700.00			3.27%	153.69
2029年	4,700.00			3.27%	153.69
2030年	4,700.00			3.27%	153.69
2031年	4,700.00			3.27%	153.69
2032年	4,700.00			3.27%	153.69
2033年	4,700.00			3.27%	153.69
2034年	4,700.00			3.27%	153.69
2035年	4,700.00		4,700.00	3.27%	102.46
合计		4,700.00	4,700.00		2,305.35

2021 年还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2021年	-	6,300.00		3.50%	110.25
2022年	6,300.00			3.50%	220.50
2023年	6,300.00			3.50%	220.50
2024年	6,300.00			3.50%	220.50
2025年	6,300.00			3.50%	220.50
2026年	6,300.00			3.50%	220.50
2027年	6,300.00			3.50%	220.50
2028年	6,300.00			3.50%	220.50
2029年	6,300.00			3.50%	220.50
2030年	6,300.00			3.50%	220.50
2031年	6,300.00			3.50%	220.50
2032年	6,300.00		1,260.00	3.50%	220.50
2033年	5,040.00		1,260.00	3.50%	176.40
2034年	3,780.00		1,260.00	3.50%	132.30
2035年	2,520.00		1,260.00	3.50%	88.20
2036年	1,260.00		1,260.00	3.50%	22.05
合计		6,300.00	6,300.00		2,954.70

2022 年已发行债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2022年	-	1,500.00		3.36%	32.25
2023年	1,500.00			3.36%	64.50
2024年	1,500.00			3.36%	64.50
2025年	1,500.00			3.36%	64.50



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2026年	1,500.00			3.36%	64.50
2027年	1,500.00			3.36%	64.50
2028年	1,500.00			3.36%	64.50
2029年	1,500.00			3.36%	64.50
2030年	1,500.00			3.36%	64.50
2031年	1,500.00			3.36%	64.50
2032年	1,500.00			3.36%	64.50
2033年	1,500.00		300.00	3.36%	58.05
2034年	1,200.00		300.00	3.36%	45.15
2035年	900.00		300.00	3.36%	32.25
2036年	600.00		300.00	3.36%	19.35
2037年	300.00		300.00	3.36%	6.45
合计	-	1,500.00	1,500.00		655.20

2022 年本次还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	利率	当年偿还利息
2022年	-	4,500.00		4.30%	96.75
2023年	4,500.00			4.30%	193.50
2024年	4,500.00			4.30%	193.50
2025年	4,500.00			4.30%	193.50
2026年	4,500.00			4.30%	193.50
2027年	4,500.00			4.30%	193.50
2028年	4,500.00			4.30%	193.50
2029年	4,500.00			4.30%	193.50
2030年	4,500.00			4.30%	193.50
2031年	4,500.00			4.30%	193.50
2032年	4,500.00			4.30%	193.50
2033年	4,500.00		900.00	4.30%	174.15
2034年	3,600.00		900.00	4.30%	135.45
2035年	2,700.00		900.00	4.30%	96.75
2036年	1,800.00		900.00	4.30%	58.05
2037年	900.00		900.00	4.30%	19.35
合计	-	4,500.00	4,500.00		2,515.50

2020 年已发行抗疫特别国债本息偿付情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金
2020年		3,000.00	



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金
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

三、经营情况分析

和龙工业集中区管理委员会为和龙市人民政府举办的全额拨款事业单位，由于项目单位性质，无法历史经营情况进行分析，根据项目单位报表，截至 2021 年末，项目单位负债总额 20.75 万元，全部为其他应付款，属于经营性负债。

四、预测性信息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；
- 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

本项目收入主要为租赁收入。

1、项目收入

根据项目可研报告，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



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

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

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

12538.38 m²；宿舍建筑面积 10348 m²。

(1) 租赁价格确定

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%，预计租金单价及运营成本每 5 年上涨一次，涨幅 5%。

(2) 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 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。详见下表：

项目收入预测表



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
孵化厂房租赁收入	1,703.71	2,271.62	2,271.62	2,271.62	2,839.52	2,981.50	2,981.50	2,981.50
单价（元/年）	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	306.60	306.60	306.60
数量（平方米）	58,346.40	77,795.20	77,795.20	77,795.20	97,244.00	97,244.00	97,244.00	97,244.00
办公楼租赁收入	274.59	366.12	366.12	366.12	457.65	480.53	480.53	480.53
单价（元/年）	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	383.25	383.25	383.25
数量（平方米）	7,523.03	10,030.70	10,030.70	10,030.70	12,538.38	12,538.38	12,538.38	12,538.38
宿舍租赁收入	181.30	241.73	241.73	241.73	302.16	317.27	317.27	317.27
单价（元/年）	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	306.60	306.60	306.60
数量（平方米）	6,208.80	8,278.40	8,278.40	8,278.40	10,348.00	10,348.00	10,348.00	10,348.00
合计	2,159.60	2,879.47	2,879.47	2,879.47	3,599.33	3,779.30	3,779.30	3,779.30

续表

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
孵化厂房租赁收入	2,981.50	2,981.50	3,130.58	3,130.58	3,130.58	3,130.58	1,565.29	40,353.20
单价（元/年）	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	
数量（平方米）	97,244.00	97,244.00	97,244.00	97,244.00	97,244.00	97,244.00	48,622.00	
办公楼租赁收入	480.53	480.53	504.56	504.56	504.56	504.56	252.28	6,503.77
单价（元/年）	383.25	383.25	402.41	402.41	402.41	402.41	402.41	
数量（平方米）	12,538.38	12,538.38	12,538.38	12,538.38	12,538.38	12,538.38	6,269.19	
宿舍租赁收入	317.27	317.27	333.13	333.13	333.13	333.13	166.57	4,294.09
单价（元/年）	306.60	306.60	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	
数量（平方米）	10,348.00	10,348.00	10,348.00	10,348.00	10,348.00	10,348.00	5,174.00	
合计	3,779.30	3,779.30	3,968.27	3,968.27	3,968.27	3,968.27	1,984.14	51,151.06

（三）项目预期成本的预测说明

1、运营成本

项目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、其他费用等。

（1）燃料及动力费用

水费、电费以及办公用房的取暖费由承租单位承担。

（2）工资及福利费用

根据项目可研报告，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；

（3）维修费用，根据项目可研报告，本项目以建设投资为基数计提维修费用，维修费



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

预计支出为 250.00 万元/年；

（4）其他费用，根据项目可研报告，本项目按前述付现成本合计金额的 10%计提其他费用；

按上述测算规则，成本支出合计为 5,521.70 万元。各年份运营成本详见下表：

运营成本支出预测表

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
人员成本	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00
维修费用	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	262.50	262.50	262.50
其他费用	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	34.65	34.65	34.65
合计	363.00	363.00	363.00	363.00	363.00	381.15	381.15	381.15

续表

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
人员成本	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	44.10	1,216.90
维修费用	262.50	262.50	275.63	275.63	275.63	275.63	137.82	3,802.84
其他费用	34.65	34.65	36.38	36.38	36.38	36.38	18.19	501.96
合计	381.15	381.15	400.21	400.21	400.21	400.21	200.11	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，收入为租金收入及物业费收入，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。



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

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。

（四）项目收益预测

经过对项目收入及项目成本的预测，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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

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



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

续表:

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



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

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

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

五、项目收益与融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 33,476.46 万元，债券本息合计为 28,430.75 元，本息覆盖倍数为 1.18 倍，具体情况如下：

项目本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	债券支付本息情况			经营活动净现金流量
	本金	利息	小计	
2020	-	51.23	51.23	
2021	-	263.94	263.94	
2022	-	496.14	496.14	
2023	-	618.09	618.09	1,530.87
2024	-	618.09	618.09	2,011.32
2025	600.00	618.09	1,218.09	2,011.32
2026	600.00	618.09	1,218.09	2,011.32
2027	600.00	618.09	1,218.09	2,491.78
2028	600.00	618.09	1,218.09	2,598.29
2029	600.00	618.09	1,218.09	2,598.29
2030	-	618.09	618.09	2,598.29
2031	-	618.09	618.09	2,518.60
2032	1,260.00	618.09	1,878.09	2,356.78
2033	2,460.00	549.60	3,009.60	2,424.87
2034	2,460.00	456.72	2,916.72	2,401.65
2035	7,160.00	312.61	7,472.61	2,365.63
2036	2,460.00	95.22	2,555.22	2,311.28
2037	1,200.00	24.39	1,224.39	1,246.17
合计	20,000.00	8,430.75	28,430.75	33,476.46
覆盖倍数				1.18

注：项目净收益=项目收入-相关税费；覆盖倍数=项目净收益/债券本息合计



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

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

电话 Telephone: +86 (0431) 85252885
传真 Fax: +86 (0431) 85252885
邮编 Post code: 130022
邮箱 E-mail: jilin@daxincpa.com

六、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。

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。

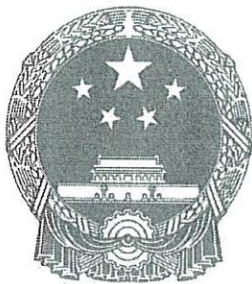
大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月十六日



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。

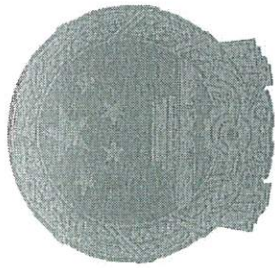


登记机关



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.cccgs.gov.cn）进行年度报告；自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示。中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所

负责人：闫秀敏

经营场所：长春市经济技术开发区海口路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

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


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



姓 名	王柯奇
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1970-09-12
Date of birth	
工作单位	中磊会计师事务所吉林分所
Working unit	
身份证号码	220102197009122815
Identity card No.	

证书编号: 110000152619
No. of Certificate

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

发证日期: 二〇〇四 年 十 月 十八 日
Date of Issuance

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.

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

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

中磊会计师事务所 事务所
吉林分所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年5月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
吉林分所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年5月28日



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

证书编号: 110101470507
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 06 月 02 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会

本证书有效期限自2019年1月1日起至2020年12月31日止。
The certificate is valid for another year 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
日 月 年