

2022 年吉林省政府专项债券

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02122 号



20220113001336

长春润德投资集团有限公司

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目

中兴财光华（吉）审专字（2022）第02122号

中兴财光华会计师事务所（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>

2022 年吉林省政府专项债券

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目

财务评价报告

中兴财光华（吉）审专字（2022）第 02122 号

我们接受委托，对长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目专项债券的项目收入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：

一、应付本息情况

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目计划总融资金额 815,000.00 万元，其中本期（2022 年）融资专项债券金额 100,000.00 万元，2022 年第二次拟融资专项债券金额 100,000.00 万元，2023 年拟融资专项债券金额 309,000.00 万元，2024 年拟融资专项债券金额 226,000.00 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，最后五年等额偿还本金。

2021 年吉林省政府专项债券（三十八期），已发行专项债券 80,000.00 万元，利率 3.59%，期限 15 年，每半年付息一次，每年 4 月 29 日和 10 月 29 日付息，债券存续期内后 5 年 10 月 29 日等额还本。

本项目出让地块为 2019 年永春新区土地储备项目其中一部分，永春新区土地储备项目收储区域面积 3601.05 公顷。按照原定计划，申请土地储备专项债券资金 3264000 万元，土地储备专项债券包括 2018 年已发行 2 亿元，2019 年已发行 30 亿元，2020 年拟发行 50 亿元、2021 年拟发行 60 亿元，2022 年拟发行 60 亿元，2023 年拟发行 60 亿元，2024 年拟发行 60 亿元，2025 年拟发行 4.4 亿元。目前，2020 年和 2021 年均未继续发行土地储备专项债券资金，本项目拟按照 2022 年拟发行 50 亿元、2023 年拟发行 60 亿元，2024 年拟发行 60 亿元，2025 年拟发行 60 亿元，2026 年拟发行 60 亿元，2027 年拟发行 4.4 亿元考虑。债券利息暂按 4% 考虑，每年付息一次。2025 年-2039 年本项目共出让土地 1317000 m²，占永春新区土地储备项目收储区域面积 3601.05 公顷比例为 3.66%，2023 年-2032 年需偿还永春新区土地储备专项债券本息合计为 143,354.88 万元，其中本金 119,462.40 万元，利息 23,892.48 万元。在计算本项目收益时，把此债券本息合计 143,354.88 万元扣除后，再计算最终收益。

（1）本期（2022 年）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	-	100,000.00	-	4.30%	2,150.00	2,150.00
2023 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2024 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2025 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2026 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2027 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00

2028 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2029 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2030 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2031 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2032 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2033 年	100,000.00	-	20,000.00	4.30%	4,300.00	24,300.00
2034 年	80,000.00	-	20,000.00	4.30%	3,440.00	23,440.00
2035 年	60,000.00	-	20,000.00	4.30%	2,580.00	22,580.00
2036 年	40,000.00	-	20,000.00	4.30%	1,720.00	21,720.00
2037 年	20,000.00	-	20,000.00	4.30%	430.00	20,430.00
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	57,620.00	157,620.00

(2) 2022 年第二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	-	100,000.00	-	4.30%	2,150.00	2,150.00
2023 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2024 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2025 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2026 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2027 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2028 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2029 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2030 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2031 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2032 年	100,000.00	-	-	4.30%	4,300.00	4,300.00
2033 年	100,000.00	-	20,000.00	4.30%	4,300.00	24,300.00
2034 年	80,000.00	-	20,000.00	4.30%	3,440.00	23,440.00
2035 年	60,000.00	-	20,000.00	4.30%	2,580.00	22,580.00
2036 年	40,000.00	-	20,000.00	4.30%	1,720.00	21,720.00
2037 年	20,000.00	-	20,000.00	4.30%	430.00	20,430.00
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	57,620.00	157,620.00

(3) 2023 年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	-	309,000.00	-	4.30%	6,643.50	6,643.50
2024 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2025 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2026 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2027 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2028 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2029 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2030 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2031 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2032 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2033 年	309,000.00	-	-	4.30%	13,287.00	13,287.00
2034 年	309,000.00	-	61,800.00	4.30%	13,287.00	75,087.00
2035 年	247,200.00	-	61,800.00	4.30%	10,629.60	72,429.60
2036 年	185,400.00	-	61,800.00	4.30%	7,972.20	69,772.20
2037 年	123,600.00	-	61,800.00	4.30%	5,314.80	67,114.80
2038 年	61,800.00	-	61,800.00	4.30%	1,328.70	63,128.70
合计	-	309,000.00	309,000.00	-	178,045.80	487,045.80

(4) 2024 年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
2024 年	-	226,000.00	-	4.30%	4,859.00	4,859.00
2025 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2026 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2027 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2028 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2029 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2030 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00

2031 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2032 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2033 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2034 年	226,000.00	-	-	4.30%	9,718.00	9,718.00
2035 年	226,000.00	-	45,200.00	4.30%	9,718.00	54,918.00
2036 年	180,800.00	-	45,200.00	4.30%	7,774.40	52,974.40
2037 年	135,600.00	-	45,200.00	4.30%	5,830.80	51,030.80
2038 年	90,400.00	-	45,200.00	4.30%	3,887.20	49,087.20
2039 年	45,200.00	-	45,200.00	4.30%	971.80	46,171.80
合计	-	226,000.00	226,000.00	-	130,221.20	356,221.20

(5) 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	-	80,000.00	-	3.59%	-	-
2022 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2023 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2024 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2025 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2026 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2027 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2028 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2029 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2030 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2031 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2032 年	80,000.00	-	16,000.00	3.59%	2,872.00	18,872.00
2033 年	64,000.00	-	16,000.00	3.59%	2,297.60	18,297.60
2034 年	48,000.00	-	16,000.00	3.59%	1,723.20	17,723.20
2035 年	32,000.00	-	16,000.00	3.59%	1,148.80	17,148.80
2036 年	16,000.00	-	16,000.00	3.59%	574.40	16,574.40
合计	-	80,000.00	80,000.00	-	37,336.00	117,336.00

(6) 已发行土储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
2022 年	-	18,286.33	-	4.00%	-	-
2023 年	18,286.33	21,943.60	-	4.00%	731.45	731.45
2024 年	40,229.93	21,943.60	-	4.00%	1,609.20	1,609.20
2025 年	62,173.53	21,943.60	-	4.00%	2,486.94	2,486.94
2026 年	84,117.13	33,736.07	-	4.00%	3,364.69	3,364.69
2027 年	117,853.20	1,609.20	18,286.33	4.00%	4,714.13	23,000.46
2028 年	101,176.07	-	21,943.60	4.00%	4,047.04	25,990.64
2029 年	79,232.47	-	21,943.60	4.00%	3,169.30	25,112.90
2030 年	57,288.87	-	21,943.60	4.00%	2,291.55	24,235.15
2031 年	35,345.27	-	33,736.07	4.00%	1,413.81	35,149.88
2032 年	1,609.20	-	1,609.20	4.00%	64.37	1,673.57
合计	-	-	119,462.40	-	23,892.48	143,354.88

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目预期收费情况为基础，根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目可行性研究报告》及《长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目收益与融资自求平衡方案》，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目专项债券收入预测。

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内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）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（四）预测期内项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、土地出让收入、配套费收入。

（五）专项债募集资金专项用于长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目，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) 预测期内出现的年度其他资金缺口由当地政府统筹安排解决;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目单位情况:

1、基本信息

承办单位名称: 长春润德投资集团有限公司

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码: 91220101683387418W

法定代表人: 高文禄

注册资本: 贰拾肆亿陆仟肆佰万元整

成立日期: 2009 年 05 月 19 日

企业地址: 吉林省长春市南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室

营业期限: 2009 年 05 月 19 日至 2029 年 05 月 19 日

经营范围: 国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包(需凭有效资质证书经营)、投资管理、土地收储(一级整理)(受长春市人民政府委托)、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础设施;房屋租赁;建筑设计、物业管理(法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营;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)**。

2、经济情况

(1) 2021 年度基础财务数据

截至 2021 年 12 月 31 日,项目单位资产总额 6,558,883.15 万元(其中流动资产 4,506,193.26 万元,非流动资产 2,052,689.89 万元),负债总额 3,442,606.31 万元(其中流动负债 2,018,223.27 万元,非流动负债 1,424,383.04 万元),所有者权益 3,116,276.84 万元,项目单位资产总额相对较大,资产总额中流动资产占比较高,负债总额中流动负债占比较高。

(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	2020 年	2019 年
流动比率	流动资产/流动负债	2.23	2.16	2.03
速动比率	速动资产/流动负债	1.16	1.30	1.17
资产负债率	负债总额/资产总额	52.49%	52.35%	46.73%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	2.10	2.10	1.88
长期资本负债率	非流动负债/(非流动负债+股本权益总额)	31.37%	30.76%	22.03%

从上述指标可以看出，流动比率和速动比率指标值均处于较高的水平，对流动负债的保障程度较高，短期偿债能力较好。资产负债率及长期资本负债率处于较为稳定的水平且指标值不高，整体来看，企业资产对债权人的保障程度较好。

（3）截至 2021 年 12 月 31 日负债情况

截至 2021 年 12 月 31 日，项目单位负债总额 3,442,606.31 万元，其中流动负债 2,018,223.27 万元，非流动负债 1,424,383.04 万元。

流动负债 2,018,223.27 万元，主要包含短期借款 122,048.27 万元，应付票据 13,800.00 万元，应付账款 50,816.44 万元，合同负债 40,631.70 万元，其他应付款 1,341,960.90 万元，一年内到期的非流动负债 291,669.70 万元，其他流动负债 154,462.74 万元。

非流动负债 1,424,383.04 万元，主要包含长期借款 715,564.23 万元，应付债券 377,630.00 万元，长期应付款 194,488.61 万元，递延收益 12,901.75 万元，递延所得税负债 123,554.60 万元。

根据项目承建单位提供的《承诺函》，长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目相关收益，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）收益情况

项目单位近三年收益情况如下：

货币单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	223,903.62	109,788.04	85,511.50
其他收益	4,894.39	4,148.83	4,319.10
各项成本费用	336,367.68	200,051.47	188,613.54
资产处置收益	120.34	32.46	220.01
信用减值损失	(8,586.88)	0.00	0.00
营业外收入	275,715.85	176,490.05	157,663.09
营业外支出	3,409.02	388.42	174.85
公允价值变动收益	1,942.18	2,448.41	0.00
投资收益	(1,019.87)	(609.40)	(806.45)
净利润	157,192.91	91,858.50	58,118.85

从上述指标可以看出，项目单位近三年营业收入及净利润均较高，有较为稳定的收益。

（二）项目概况

1.项目建设地点

项目实施地点位于长春国家区域创新中心创新产业园，为新建工程。

2.项目建设规模及内容

本工程为长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目，建设内容包括：道路、排水、桥梁、隧道、交通、绿化、照明、热力专业。

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目含 23 条道路、永春污水处理厂及永春 2 号热源供热项目。23 条道路为 1 条快速路、3 条主干路、7 条次干路、12 条支路，道路总长度 49.2 公里，含 2 条隧道、14 座跨河桥；永春污水处理厂由污水处理系统、污泥处理系统两部分组成，污水处理系统主要包括污水处理厂内所有工艺构筑物、配套工程、辅助建筑的设计，本工程为永春污水厂的近期工程，设计规模为 $5 \times 104\text{m}^3/\text{d}$ ，设备根据水量分期安装；永春 2 号热源供热项目设计安装 2 台 29MW+3 台 70MW+3 台 116MW 天然气热水锅炉，新建供热管线 21835.5×2 米。

3.项目建设的工期

项目建设期为 4 年，项目建设实施进度如下：

（1）项目准备阶段

项目准备期 2 个月，具体如下：

2021年2~3月中旬，完成项目建议书的编制及批复；

2021年6月，完成可行性研究报告的编制及批复，完成方案及施工图设计；

2021年8月前，完成施工招标、监理招标。

（2）项目施工阶段

2021年9月起，根据各项目具体情况选择合理的开工时间和进度安排，所有项目于2024年12月底前完成竣工验收工作。

4.总投资及资金来源

（1）投资估算

建设项目总投资由建设投资、建设期利息和流动资金组成。经初步估算，该项目总投资为1019833.82元，其中：建设投资为956165.15万元，建设期利息为61963.00万元，流动资金为1705.67万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金筹措方式为财政统筹安排及发行政府专项债券。

5.资金平衡

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目用于偿还债务款项的收入为污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、土地出让收入、配套费收入。收取的收入优先用于偿还本期债券本息，剩余部分用于偿还其他债务性资金。

6.资金来源保障

根据长春市财政局出具的《关于长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目资本金安排情况的说明》，项目总投资1019833.82万元，其中地方政府自筹资金204833.82万元，将根据项目进度分批列入2021、2022、2023、2024年长春市本级财政预算。

7.资金管理

项目单位制定了《润德集团专项资金管理制度》，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序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《润德集团专项资金管理制度》，严格规范了款项的支付流程及审批细则，严格执行能够保证债券资金使用的安全性及有效性。

五、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

为加快推进长春现代化都市圈建设，深落“四大板块”总体方案，谋划新时期长春国家区域创新板块量发展，2020年6月29日，市政府组织召开专题会议，研究了长春国家区域创新中心创新产业园相关事宜。经市财政、发改、规自、建委等相关市直部门共同研究，初步划定创新产业园范围：北至东蔚山路、南环城路，南至自然村，西至八一水库、芳草街，东至伊通演，面积约70.75平方公里。

2021年4月19日，长春市规划和自然资源局发布《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》，调整创新产业园新四至范围：西至八一水库、芳草街调整至超越大街，东至伊通河调整至东滨河路。面积约82.43平方公里。

《长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目》一期项目含抚长高速出口改移工程、人民大街南延工程及两个社会停车场。人民大街南延为既有抚长高速的线位，规划为城市主干路，待抚长高速出口改移工程完工后改造为市政路，抚长高速出口改移工程预计完工时间为2022年10月。

本次研究二期项目位于创新产业园内，同时依据地理位置除人民大街下穿外其余项目均位于永春新城行政界线内。永春新城位于绕城高速公路以南，伊通河以西区域，总用地面积61.47平方公里。新城东联长春国际影都，西接长春国际汽车城，北邻中心城区，是长春市板块经济发展的协调区，南部高质量发展的新兴增长极。随着东北亚国际博览城等重大项目的落位，抚长高速、前进大街等基础设施的启动，永春新城建设进入高速发展期。

在上述背景下，润德集团提出建设长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目，以此来满足我市城市发展和交通发展的需求。

（二）项目收入、支出预测

1、项目价格、数量确定情况

本项目的主要收入为污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、土地出让收入、配套费收入。

（1）污水处理厂出租收入

根据长春市伊通河综合治理领导小组办公室2021年第一号文件《关于对接移交永春污水处理厂工程筹建工作的函》，永春污水处理厂建设工程，项目法人单位为长春润德投资集团有限公司，项目实施主体为长春水务集团。本项目建成后，长春润德投资集团有限公司将永春污水处理厂出租给长春水务集团使用。

根据长春润德投资集团有限公司与长春水务集团城市排水有限责任公司签订的《租赁意向书》，项目建设污水处理厂建设投资为 57612.23 万元，永春污水处理厂于 2024 年开始运营，污水处理厂出租收入按照 5923.26 万元/年计算。

（2）热源厂出租收入

根据长春市人民政府 2021 年第 14 次专题会议纪要《研究创新产业园二期基础设施项目进展相关事宜》，永春 2 号锅炉房热源及配套管网建设项目法人单位和实施主体为润德集团。永春 2 号热源热网项目建成后，该国有资产归润德集团所有，供热集团采用租赁方式使用该热源及热网，租赁期间维修运营费用由供热集团负责，租赁费用按实际使用情况协商制定。出租收入参考长春润德投资集团有限公司与长春市供热（集团）有限公司的《租赁意向书》估算。

永春 2 号锅炉房热源厂分三期建设。

热源厂一期工程建设投资为 27667.79 万元，热源厂一期工程于 2023 年开始运营，热源厂一期工程出租收入按照 2677.27 万元/年计算。

热源厂二期工程建设投资为 9487.48 万元，热源厂二期工程于 2024 年开始运营，热源厂二期工程出租收入按照 975.43 万元/年计算。

热源厂三期工程建设投资为 17734.47 万元，热源厂三期工程于 2025 年开始运营，热源厂三期工程出租收入按照 1944.88 万元/年计算。

（3）排水管线和暗渠出租收入

项目建设排水管线和暗渠共计 129302.1m，其中雨水管线长度 76367.8m，暗渠长 4444.4m，污水 48489.9m。排水管线和暗渠工程费用为 67960.43 万元，考虑其他费用 9124.62 万元，基本预备费 7708.50 万元，排水管线和暗渠工程建设投资 84793.55 万元。根据长春润德投资集团有限公司与长春水务集团城市排水有限责任公司签订的《租赁意向书》，排水管线和暗渠工程于 2024 年开始运营，排水管线和暗渠工程出租收入按照 674.22 元/m·年计算，则排水管线和暗渠出租收入为 8,717.81 万元/年。

（4）热力一次网出租收入

项目建设热力一次网共计 21835.5m。热力一次网工程费用为 10525.86 万元，考虑其他费用 1413.24 万元，基本预备费 1193.91 万元，热力一次网建设投资 13133.01 万元，15 年的利息支出 8470.79 万元。热力一次网工程于 2023 年开始运营，计算期内运营时间为 17 年，2023 年运营长度约为 6550.65m，2024 年运营长度约为 17468.40m，

2025年起各年运营长度为21835.5m。参考长春润德投资集团有限公司与长春市供热（集团）有限公司的《租赁意向书》，热力一次网出租收入按照614.53元/m²·年计算。则2025年起热力一次网出租收入为1,341.86万元/年。

（5）住宅用地出让收入、商服用地出让收入

考虑长春国际区域创新中心创新产业园二期基础设施项目伴随建设期的开发，未来创新产业园主要产业为医药、IT、汽车零部件产业，同时将逐步拉动各种业态的产业、物业发展，创新产业园二期基础设施项目位于长春市永春新城，未来将为长春市的入口和门面，沿线用地的规划、开发及位置摆布设计至关重要。由于抚长高速南口及现有绕城南互通的改移，故该地区土地价值将得以大幅提高。由于创新产业园二期基础设施项目项目建设周期较长，土地位置稀缺，可出让经营性用地约131.70公顷，其中住宅可出让用地为78.60公顷，商业可出让用地为53.10公顷。经查询近年长春市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟出让的地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。计划2025年开始安排土地分批入市持续至2039年，土地价格未来趋势是走高走强。参照长春国家区域创新中心创新产业园临近区域，高新南区（八一水库以西）、南部新城、净月区位置较创新产业园离市政府更远，故选择本项目附近区域、长春市核心区域作为样本。

根据中国土地市场网查询的信息，2018-2021年长春市高新南区、南部新城、净月区、永春镇出让地块情况如下表：

①商服用地出让价格样本信息如下:

序号	成交日期	地块位置	用地性质	用地面积 (公顷)	成交价格 (万元)	成交单价 (元)
1	2020年 12月30日	高新区, 东至规划消防用地, 西至飞跃路, 南至蔚山路, 北至现状高等学校用地	零售商业用地	3.065	21,810.54	7,116.00
2	2020年6月30日	长春高新开发区, 东至现状商业用地、南至规划巷道、西至现状居住用地、北至现状商务用地	其他商服用地	0.3475	5,858.00	16,857.55
3	2020年6月30日	高新开发区, 东至现状商业用地、南至现状商业用地、西至现状居住用地、北至规划商业用地	其他商服用地	0.3765	5,464.00	14,512.62
4	2020年1月20日	高新区, 东至前进大街、南至现状高等院校用地、西至现状高等院校用地、北至卫星路	零售商业用地	2.1858	17,910.45	8,194.00
5	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区, 东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	0.7847	10,635.00	13,552.95
6	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区, 东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	1.2942	16,365.00	12,644.88
	平均值	-	-	-	-	12,146.33

②住宅用地出让价格样本信息如下:

序号	成交日期	地块位置	用地性质	用地面积 (公顷)	成交价格 (万元)	成交单价 (元)
1	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇, 东至丙十三街、南至丙五路、西至前进大街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	4.2327	20867.211	4930
2	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇, 东至丙九街、南至丙五路、西至南湖中街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	8.1461	44807.6231	5500.5
3	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇, 东至南瑞翔大街、南至丙五路、西至丙六街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	7.5687	45918.546	6066.9
4	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇, 东至丙九街、南至兴博路、西至南湖中街、北至丙五路	城镇住宅、其他商服用地	2.7728	15172.7616	5472
5	2021年4月15日	净月开发区东至丙二十一路、西至滨河路、北至丙二十二路、南至丙二十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.303	34989.194	6598
6	2021年4月15日	高新区, 东至硅谷大街、西至晨光街、南至安新路、北至平新路	城镇住宅、其他商服用地	3.9598	39643.4715	10011.48
7	2020年12月30日	高新区, 东至卫明街、西至规划巷道、南至修正路、北至现状居住用地	城镇住宅、其他商服用地	9.6859	106630.014	11008.79
8	2020年9月30日	高新区, 东至现状工业用地、南至蔚山路、西至现状仓储物流用地、北至佳园路	城镇住宅、其他商服用地	14.2466	140329.01	9850

9	2020年9月16日	高新区, 东至超群南街、南至现状加油加气站用地、西至超越大街、北至宜居路	城镇住宅、其他商服用地	9.116	102268.978	11218.62
10	2020年7月30日	南关区东至丙六十四路, 南至丙五十三路, 西至芳草街, 北至丙五十二路	城镇住宅、其他商服用地	6.508	68093.7991	10463.09
11	2020年5月13日	高新区, 东至规划公园绿地、南至规划居住用地、西至超越西街、北至规划二路	城镇住宅、其他商服用地	4.3418	55991.8528	12896
12	2020年5月13日	长春高新开发区, 东至超越街、南至规划二路、西至超越西街、北至规划居住用地	城镇住宅、其他商服用地	4.3688	56252.6688	12876
13	2019年12月31日	南关区, 东至丙六十五路、南至丙五十三路、西至丙六十四路、北至丙五十二路	城镇住宅、其他商服用地	5.3049	69398.7018	13082
14	2019年12月31日	南关区, 东至前进大街、南至丙五十三路、西至丙六十五路、北至丙五十二路	城镇住宅、其他商服用地	5.2815	69356.658	13132
15	2019年11月25日	高新区, 东至规划加油加气站、南至城南大路、西至公园绿地、北至现状居住用地	城镇住宅用地	14.5948	116286.743	7967.68
16	2019年7月26日	南关区, 东至丙七十七路、南至甲二路、西至甲三路、北至丙五十九路	城镇住宅、其他商服用地	4.0838	41001.352	10040
17	2019年7月25日	净月区, 东至其他规划用地、西至擎天树街、南至锦竹西路、北至福祉大路	城镇住宅、其他商服用地	5.7651	100356.555	17407.6

18	2019年6月14日	净月区，东至生态西街、南至丙四十七路、西至丁十三街、北至丙四十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.2551	69760.8133	13274.88
19	2018年12月29日	净月区，东至聚业大街、南至丙三十三路、西至郁金香街、北至丙三十一路	其他普通商品住房用地	13.2563	131180.368	9895.7
20	2018年12月28日	净月区，东至生态西街、南至丙四十六路、西至丁十三街、北至丙四十五路	其他普通商品住房用地	8.1989	74401.0097	9074.51
21	2018年12月7日	长春高新开发区，东至超强东街、南至现状科研用地、西至现状科研用地、北至创意南路	其他普通商品住房用地	3.9477	32722.7616	8289.07
22	2018年11月29日	长春高新开发区，东至超凡大街、南至规划居住用地、西至规划居住用地、北至宜居南路	其他普通商品住房用地	6.5974	50088.9972	7592.23
23	2018年6月29日	净月区：东至荣汀街、南至云友路、西至祥绿街、北至千朋路	其他普通商品住房用地	11.7109	119121.913	10171.88
24	2018年3月30日	高新技术产业开发区，东至超强街、南至成缘路、西至超强西街、北至规划中小学用地	其他普通商品住房用地	4.0331	56750.4288	14071.17
	平均值	-	-	-	-	10,037.09

综上，商服用地出让价格选取6个地块作为样本，综合考虑6个地块的出让价格，拟定2021年本项目区域周边商服用地出让单价为12146.33元/㎡作为基数。住宅用地出让价格选取24个地块作为样本，综合考虑24个地块的出让价格，拟定2021年本项目区域周边住宅用地出让单价为10037.09元/㎡。

长春市 2018 - 2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.2% 和 3%、3.6%，2018-2020 年平均增速为 4.6%，本次预测按照长春市 2018 - 2020 年 GDP 平均增速计算土地价格的增长，即增速 4.6%。2021 年-2039 年每三年土地出让单价增长 4.6%。

2025 年-2039 年项目共出让土地 1317000 m²，其中出让住宅用地 786000 m²，出让商服用地 531000 m²。

预测 2021 年-2039 年各年土地出让价格如下表：

出让年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
预测商服地价 (元/m ²)	12146.33	12146.33	12146.33	12705.06	12705.06	12705.06	13289.5	13289.5	13289.5	13900.81
预测住宅地价 (元/m ²)	10037.09	10037.09	10037.09	10498.79	10498.79	10498.79	10981.74	10981.74	10981.74	11486.9
(续)										
出让年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
预测商服地价 (元/m ²)	13900.81	13900.81	14540.25	14540.25	14540.25	15209.1	15209.1	15209.1	15908.72	
预测住宅地价 (元/m ²)	11486.9	11486.9	12015.3	12015.3	12015.3	12568	12568	12568	13146.13	

根据上述信息，测算的住宅用地及商服用地出让收入如下表：

年度	商服出让收入			住宅出让收入		
	面积 (万 m ²)	地价 (元/m ²)	金额 (万元)	面积 (万 m ²)	地价 (元/m ²)	金额 (万元)
2025 年	2.00	12,705.06	25,410.12	4.50	10,498.79	47,244.56
2026 年	2.00	12,705.06	25,410.12	4.50	10,498.79	47,244.56
2027 年	2.60	13,289.50	34,552.70	4.50	10,981.74	49,417.83
2028 年	3.00	13,289.50	39,868.50	4.50	10,981.74	49,417.83
2029 年	3.00	13,289.50	39,868.50	4.50	10,981.74	49,417.83

2030 年	3.00	13,900.81	41,702.43	4.80	11,486.90	55,137.12
2031 年	3.00	13,900.81	41,702.43	4.80	11,486.90	55,137.12
2032 年	3.00	13,900.81	41,702.43	5.00	11,486.90	57,434.50
2033 年	3.50	14,540.25	50,890.88	5.00	12,015.30	60,076.50
2034 年	3.50	14,540.25	50,890.88	5.00	12,015.30	60,076.50
2035 年	3.50	14,540.25	50,890.88	6.00	12,015.30	72,091.80
2036 年	4.50	15,209.10	68,440.95	6.00	12,568.00	75,408.00
2037 年	4.50	15,209.10	68,440.95	6.50	12,568.00	81,692.00
2038 年	6.00	15,209.10	91,254.60	6.50	12,568.00	81,692.00
2039 年	6.00	15,908.72	95,452.32	6.50	13,146.13	85,449.85
合计	53.1000	-	766,478.69	78.6000	-	926,938.00

(6) 住宅用地配套收入、商服用地配套收入

本项目居住用地平均容积率为 2，商业用地平均容积率为 3，根据根据吉林省财政厅《关于同意长春市提高城市基础设施配套费征收标准的批复》（吉财非税函【2011】549 号）和吉林省财政厅《关于对<长春市人民政府关于申请取消现行长春市城市基础设施配套费征收截止期限的函>的复函》（吉财税函【2016】809 号），住宅按 140 元/平方米收取，非住宅按 160 元/平方米收取。住宅用地配套收入、商服用地配套收入明细如下：

年度	商服配套费收入			住宅配套费收入		
	面积（万 m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）	面积（万 m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）
2025 年	6.00	160.00	960.00	9.00	140.00	1,260.00
2026 年	6.00	160.00	960.00	9.00	140.00	1,260.00

2027 年	7.80	160.00	1,248.00	9.00	140.00	1,260.00
2028 年	9.00	160.00	1,440.00	9.00	140.00	1,260.00
2029 年	9.00	160.00	1,440.00	9.00	140.00	1,260.00
2030 年	9.00	160.00	1,440.00	9.60	140.00	1,344.00
2031 年	9.00	160.00	1,440.00	9.60	140.00	1,344.00
2032 年	9.00	160.00	1,440.00	10.00	140.00	1,400.00
2033 年	10.50	160.00	1,680.00	10.00	140.00	1,400.00
2034 年	10.50	160.00	1,680.00	10.00	140.00	1,400.00
2035 年	10.50	160.00	1,680.00	12.00	140.00	1,680.00
2036 年	13.50	160.00	2,160.00	12.00	140.00	1,680.00
2037 年	13.50	160.00	2,160.00	13.00	140.00	1,820.00
2038 年	18.00	160.00	2,880.00	13.00	140.00	1,820.00
2039 年	18.00	160.00	2,880.00	13.00	140.00	1,820.00
	159.3000	-	25,488.00	157.20	-	22,008.00

2. 预测期内收费项目收入情况

根据上述原则，经测算预测期内项目可实现的收入情况如下：

单位：万元

年份	污水处理厂 出租收入	热源厂一期 出租收入	热源厂二期 出租收入	热源厂三期 出租收入	排水管线和暗 渠出租收入	热力一次网 出租收入	住宅用地出 让收入	住宅配套费 收入	商服用地出 让收入	商服配套费 收入	收入合计
2023 年	-	2,677.27	-	-	-	402.56	-	-	-	-	3,079.83
2024 年	5,923.26	2,677.27	975.43	-	8,717.81	1,073.49	-	-	-	-	19,367.26

2025 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	47,244.56	1,260.00	25,410.12	960.00	96,455.19
2026 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	47,244.56	1,260.00	25,410.12	960.00	96,455.19
2027 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	34,552.70	1,248.00	108,059.04
2028 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	39,868.50	1,440.00	113,566.84
2029 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	39,868.50	1,440.00	113,566.84
2030 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	55,137.12	1,344.00	41,702.43	1,440.00	121,204.06
2031 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	55,137.12	1,344.00	41,702.43	1,440.00	121,204.06
2032 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	57,434.50	1,400.00	41,702.43	1,440.00	123,557.44
2033 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	60,076.50	1,400.00	50,890.88	1,680.00	135,627.89
2034 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	60,076.50	1,400.00	50,890.88	1,680.00	135,627.89
2035 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	72,091.80	1,680.00	50,890.88	1,680.00	147,923.19
2036 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	75,408.00	1,680.00	68,440.95	2,160.00	169,269.46
2037 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	81,692.00	1,820.00	68,440.95	2,160.00	175,693.46
2038 年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	81,692.00	1,820.00	91,254.60	2,880.00	199,227.11
2039 年	2,961.63	1,338.64	487.72	972.44	4,358.90	670.93	85,449.85	1,820.00	95,452.32	2,880.00	196,392.43
合计	91,810.53	44,174.96	15,119.17	28,200.76	135,126.05	20,933.02	926,938.00	22,008.00	766,478.69	25,488.00	2,076,277.18

3.与项目可实现收入相关的支出情况

与预期的营业收入相关支出包括：计提土地出让各项资金、燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他管理费用、其他营业费用、相关税费等。

(1) 计提土地出让各项资金

依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）、财政部教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、财政部水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号）、吉林省财政厅国土资源厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2017]358号）等文件计提土地出让各项资金，各项政府基金说明如下：

农业土地开发资金：财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）、《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25号），收取标准为：土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(长春市为75元)×土地出让金用于农业土地开发的比例(15%);(省级农业土地开发资金占比30%即 $75*15\%*30\%=3.375$ ，市、县级农业土地开发资金占比70%即 $75*15\%*70\%=7.875$)

教育资金：财政部教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），收取标准为：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）×10%；

农田水利基金：财政部水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号），收取标准为：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）×10%；

保障性安居工程资金：财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号），收取标准为：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）×10%；

国有土地收益资金：吉林省财政厅国土资源厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2017]358号），收取标准为：土地出让收入净收益 $\times 10\%$ 。

依据上述文件计算，测算期计提各项资金合计为191,144.44万元，详见下表：

序号	项目	计提方式	单位	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	土地出让面积	-	万 m^2	6,5000	6,5000	7,1000	7,5000	7,5000	7,8000	7,8000	8,0000
二	出让土地回款	-	万元	72,654.68	72,654.68	83,970.53	89,286.33	89,286.33	96,839.55	96,839.55	99,136.93
三	用于资金平衡的土地相关收益	-	万元	-	-	-	-	-	-	-	-
1	土地出让收入	-	万元	72,654.68	72,654.68	83,970.53	89,286.33	89,286.33	96,839.55	96,839.55	99,136.93
2	土地收益	收入 $\times 28\% (1 \times 28\%)$	万元	20,343.31	20,343.31	23,511.75	25,000.17	25,000.17	27,115.07	27,115.07	27,758.34
3	计提各项资金	-	万元	8,210.45	8,210.45	9,484.60	10,084.46	10,084.46	10,933.79	10,933.79	11,193.32
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积 $\times 3.375$ 元	万元	21.94	21.94	23.96	25.31	25.31	26.33	26.33	27.00
3.2	国有土地收益基金	净收益 $\times 10\%$ ($2 \times 10\%$)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积 $\times 7.875$ 元	万元	51.19	51.19	55.92	59.07	59.07	61.42	61.42	63.00
3.4	教育资金	净收益 $\times 10\%$ ($2 \times 10\%$)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
3.5	农田水利建设资金	净收益 $\times 10\%$ ($2 \times 10\%$)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83

3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	64,444.23	64,444.23	74,485.93	79,201.87	79,201.87	85,905.76	85,905.76	87,943.61

(续)

序号	项目	计提方式	单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	土地出让面积	-	万m ²	8.5000	8.5000	9.5000	10.5000	11.0000	12.5000	12.5000	131.7000
二	出让土地回款	-	万元	110,967.38	110,967.38	122,982.68	143,848.95	150,132.95	172,946.60	180,902.17	1,693,416.69
三	用于资金平衡的土地相关收益	-	万元	-	-	-	-	-	-	-	-
1	土地出让收入	-	万元	110,967.38	110,967.38	122,982.68	143,848.95	150,132.95	172,946.60	180,902.17	1,693,416.69
2	土地收益	收入 *28%(1*28%)	万元	31,070.87	31,070.87	34,435.15	40,277.71	42,037.23	48,425.05	50,652.61	474,156.68
3	计提各项资金	-	万元	12,523.99	12,523.99	13,880.96	16,229.21	16,938.63	19,510.67	20,401.67	191,144.44
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积 *3.375 元	万元	28.69	28.69	32.06	35.44	37.13	42.19	42.19	444.51
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积 *7.875 元	万元	66.94	66.94	74.82	82.69	86.62	98.44	98.44	1,037.17
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69

3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	98,443.39	98,443.39	127,619.74	133,194.32	153,435.93	160,500.50	1,502,272.25

(2) 燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他管理费用、其他营业费用等相关成本费用

燃料及动力费：项目建成后，污水处理厂和热源厂为出租使用，项目不包括原材料费，燃料和动力费只包括道路工程水费、汽油、柴油、燃煤和电费，燃料和动力费消耗量根据《长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目可行性研究报告》“第六章环境影响分析与节能评价”道路工程能耗数据计算。项目所有外购燃料及动力费价格均以现行市场价格为基础预测，每三年增长 4.6%。预计年用水量 8375.75 立方米，水费单价按 6.8 元/立方米测算，则年水费为 5.70 万元。预计年耗用汽油 0.12 吨，汽油单价按 7200 元/吨测算，则年汽油费为 0.09 万元。预计年耗用柴油 279.78 吨，柴油单价按 5500 元/吨测算，则年柴油费为 153.88 万元。预计年耗用燃煤 30.25 吨，燃煤单价按 347 元/吨测算，则年燃煤费为 1.05 万元。预计年用电量 379.35 万度，电费单价按 0.73 元/度测算，则年电费为 276.93 万元。本项目年平均外购燃料及动力费 437.65 万元。

人员工资及福利费：项目劳动定员 20 人，其中工人 15 人，年平均工资 2.40 万元；技术人员 3 人，年平均工资 3.00 万元；管理人员 2 人，年平均工资 3.60 万元。工资根据长春市 2018-2020 年 GDP 平均增速，每三年增长 4.6%。工资年平均估算总额为 52.20 万元，福利费按工资总额的 14% 计算，工资及福利费年平均合计为 59.51 万元。

修理费：根据长春市人民政府 2021 年第 14 次专题会议纪要《研究创新产业园二期基础设施项目进展相关事宜》，永春 2 号热源热网项目建成后，该国有资产归润德集团所有，供热集团采用租赁方式使用该热源及热网，租赁期间维修运营费用由供热集团负责。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，修理费可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。根据本项目特点，项目修理费按固定资产原值（扣除热源热网固定资产原值和建设期利息）工程费用的 0.5% 计算，经测算，2024 年修理费按污水处理厂设备和房屋建筑物原值 57,612.23 作为基数 $\times 0.5\% = 288.06$ 万元，2015 年及以后的修理费为（固定资产原值 964425.15 - 热源厂一二三期建设投资 54,889.74 - 热力网建设投资 13133.01 -

建设期利息 $61,963.00 \times 0.5\% = 4,172.20$ 万元/年。按长春市 2018-2020 年 GDP 平均增速，每三年增长 4.6%。

其他管理费用：按工资及福利费的 20% 估算。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，其他管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。根据本项目特点，按工资及福利费的 20% 估算，则其他管理费用为 11.90 万元/年。

其他营业费用：按营业收入的 1% 估算。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，其他营业费用是指企业在销售商品过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费，包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、保险费、广告费、展览费等经营费用。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。根据本项目特点，按营业收入的 1% 估算。

根据上述原则，经测算预测期内项目成本费用情况如下：

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他管理费用	其他营业费用	合计
2023 年	-	59.51	-	11.90	30.80	102.21
2024 年	-	59.51	288.06	11.90	193.67	553.14
2025 年	437.65	59.51	4,172.20	11.90	964.55	5,645.81
2026 年	437.65	62.24	4,172.20	12.45	964.55	5,649.09
2027 年	437.65	62.24	4,172.20	12.45	1,080.59	5,765.13
2028 年	457.77	62.24	4,364.12	12.45	1,135.67	6,032.25
2029 年	457.77	65.12	4,364.12	13.02	1,135.67	6,035.70
2030 年	457.77	65.12	4,364.12	13.02	1,212.04	6,112.07
2031 年	478.82	65.12	4,564.87	13.02	1,212.04	6,333.87
2032 年	478.82	68.10	4,564.87	13.62	1,235.57	6,360.98
2033 年	478.82	68.10	4,564.87	13.62	1,356.28	6,481.69
2034 年	500.86	68.10	4,774.85	13.62	1,356.28	6,713.71
2035 年	500.86	71.24	4,774.85	14.25	1,479.23	6,840.43
2036 年	500.86	71.24	4,774.85	14.25	1,692.69	7,053.89
2037 年	523.89	71.24	4,994.49	14.25	1,756.93	7,360.80
2038 年	523.89	74.52	4,994.49	14.90	1,992.27	7,600.07
2039 年	261.94	37.26	2,497.25	7.45	1,963.92	4,767.82

合计	6,935.02	1,090.41	66,402.41	218.07	20,762.75	95,408.66
----	----------	----------	-----------	--------	-----------	-----------

(3) 相关税费

本项目涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、文化事业费和企业所得税，征收方式及税率，依据现行税法执行。

①增值税，按应税收入的一定比例计征，具体如下：a 销项税额：项目污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入销项增值税税率 9%。经计算测算期销项税额为 27,690.84 万元；b 进项税额：修理费按 9%的税率计征，燃料和动力费中进项税率按照电费 13%，水费 9%，汽油 13%，柴油 13%，燃煤 13%计算，其他管理费用及其他营业费用按 6%的税率计征，建设期的建筑工程及预备费按 9%的税率计征、机器设备按 13%的税率计征、其他工程建设二类费用按 6%的税率计征；经计算，建设期的可抵扣的增值税为 73,058.92 万元，经营期增值税进项税额为 7,465.21 万元，因此抵扣后应纳增值税为 0。

②税金及附加

城市维护建设税按增值税的 7%计征。

教育费附加按增值税的 3%计征。

地方教育费附加按增值税的 2%计征。

③企业所得税按应纳税所得额的 25%计征。（污水处理厂、热源厂排水管线和暗渠、热力一次网出租收入 335,364.49-销项税额 27,690.84-经营成本 95,408.66+经营期进项税额 7,465.21-折旧费 431,722.41-摊销费 19,513.88-经营期利息费用 408,070.00）*25%+未弥补亏损超期不可扣除金额 163,777.07=3,883.05 万元。

根据上述原则，经测算预测期内项目可实现的支出情况如下：

单位：万元

年度	增值税	税金及附加	企业所得税	合计
2023 年	-	-	432.78	432.78
2024 年	-	-	3,450.27	3,450.27
2025 年	-	-	-	-
2026 年	-	-	-	-
2027 年	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-
2029 年	-	-	-	-

2030 年	-	-	-	-
2031 年	-	-	-	-
2032 年	-	-	-	-
2033 年	-	-	-	-
2034 年	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-
2037 年	-	-	-	-
2038 年	-	-	-	-
2039 年	-	-	-	-
合计	-	-	3,883.05	3,883.05

4. 收费项目收益情况

根据上述测算的数据，收费项目收益情况如下：

货币单位：万元

年度	项目收入	计提土地出让各项资金	经营成本费用	企业所得税	净收益
2023 年	3,079.83	-	102.21	432.78	2,544.84
2024 年	19,367.26	-	553.14	3,450.27	15,363.85
2025 年	96,455.19	8,210.45	5,645.81	-	82,598.93
2026 年	96,455.19	8,210.45	5,649.09	-	82,595.65
2027 年	108,059.04	9,484.60	5,765.13	-	92,809.31
2028 年	113,566.84	10,084.46	6,032.25	-	97,450.13
2029 年	113,566.84	10,084.46	6,035.70	-	97,446.68
2030 年	121,204.06	10,933.79	6,112.07	-	104,158.20
2031 年	121,204.06	10,933.79	6,333.87	-	103,936.40
2032 年	123,557.44	11,193.32	6,360.98	-	106,003.14
2033 年	135,627.89	12,523.99	6,481.69	-	116,622.21
2034 年	135,627.89	12,523.99	6,713.71	-	116,390.19
2035 年	147,923.19	13,880.96	6,840.43	-	127,201.80
2036 年	169,269.46	16,229.21	7,053.89	-	145,986.36
2037 年	175,693.46	16,938.63	7,360.80	-	151,394.03
2038 年	199,227.11	19,510.67	7,600.07	-	172,116.37
2039 年	196,392.43	20,401.67	4,767.82	-	171,222.94
合计	2,076,277.18	191,144.44	95,408.66	3,883.05	1,785,841.03

六、现金流量情况

货币单位：人民币万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	现金流入	3,096,111.00	80,000.00	241,140.88	356,150.08	364,989.95	96,455.19
1	业务活动现金收入	2,076,277.18	-	-	3,079.83	19,367.26	96,455.19
1.1	污水处理厂出租收入	91,810.53	-	-	-	5,923.26	5,923.26
1.2	热源厂一期出租收入	44,174.96	-	-	2,677.27	2,677.27	2,677.27
1.3	热源厂二期出租收入	15,119.17	-	-	-	975.43	975.43
1.4	热源厂三期出租收入	28,200.76	-	-	-	-	1,944.88
1.5	排水管线和暗渠出租收入	135,126.05	-	-	-	8,717.81	8,717.81
1.6	热力一次网出租收入	20,933.02	-	-	402.56	1,073.49	1,341.86
1.7	住宅用地出让收入	926,938.00	-	-	-	-	47,244.56
1.8	住宅配套费收入	22,008.00	-	-	-	-	1,260.00
1.9	商服用地出让收入	766,478.69	-	-	-	-	25,410.12
1.10	商服配套费收入	25,488.00	-	-	-	-	960.00
2	融资活动现金流入	815,000.00	80,000.00	200,000.00	309,000.00	226,000.00	-
2.1	债券融资款	815,000.00	80,000.00	200,000.00	309,000.00	226,000.00	-
3	资本金投入	204,833.82	-	41,140.88	44,070.25	119,622.69	-
二	项目现金流出	2,667,504.85	-	319,186.13	352,381.94	348,087.30	50,820.20
1	业务活动现金流出	292,141.82	-	-	534.99	5,709.08	13,856.26
1.1	各项税费	3,883.05	-	-	432.78	3,450.27	-

1.2	计提各项资金	191,144.44	-	-	-	-	-	-	8,210.45
1.3	经营成本费用	95,408.66	-	-	-	102.21	553.14	5,645.81	
1.4	流动资金	1,705.67	-	-	-	-	1,705.67	-	
2	建设投资支出	956,165.15	-	-	312,014.13	333,000.00	311,151.02	-	
3	融资活动现金流出	1,419,197.88	-	-	7,172.00	18,846.95	31,227.20	36,963.94	
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	
3.2	偿还债券本金	815,000.00	-	-	-	-	-	-	
3.3	支付债券利息	460,843.00	-	-	7,172.00	18,115.50	29,618.00	34,477.00	
3.4	偿还原土储债券本金	119,462.40	-	-	-	-	-	-	
3.5	支付原土储债券利息	23,892.48	-	-	-	731.45	1,609.20	2,486.94	
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	
1	期初现金	-	-	-	80,000.00	1,954.75	5,722.89	22,625.54	
2	期内变动	428,606.15	80,000.00	-78,045.25	3,768.14	16,902.65	45,634.99		
3	期末现金	428,606.15	80,000.00	1,954.75	5,722.89	22,625.54	68,260.53		

(续)

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	96,455.19	108,059.04	113,566.84	113,566.84	121,204.06	121,204.06	123,557.44
1	业务活动现金收入	96,455.19	108,059.04	113,566.84	113,566.84	121,204.06	121,204.06	123,557.44
1.1	污水处理厂出租收入	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26
1.2	热源厂一期出租收入	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27

1.3	热源厂二期出租收入	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43
1.4	热源厂三期出租收入	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88
1.5	排水管线和暗渠出租收入	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81
1.6	热力一次网出租收入	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86
1.7	住宅用地出让收入	47,244.56	49,417.83	49,417.83	49,417.83	49,417.83	55,137.12	55,137.12	57,434.50
1.8	住宅配套费收入	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,344.00	1,344.00	1,400.00
1.9	商服用地出让收入	25,410.12	34,552.70	39,868.50	39,868.50	41,702.43	41,702.43	41,702.43	41,702.43
1.10	商服配套费收入	960.00	1,248.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
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	51,701.23	72,727.19	76,584.35	75,710.06	75,758.01	86,894.54	86,894.54	69,704.87
1	业务活动现金流出	13,859.54	15,249.73	16,116.71	16,120.16	17,045.86	17,267.66	17,267.66	17,554.30
1.1	各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	计提各项资金	8,210.45	9,484.60	10,084.46	10,084.46	10,933.79	10,933.79	10,933.79	11,193.32
1.3	经营成本费用	5,649.09	5,765.13	6,032.25	6,035.70	6,112.07	6,333.87	6,333.87	6,360.98
1.4	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	37,841.69	57,477.46	60,467.64	59,589.90	58,712.15	69,626.88	69,626.88	52,150.57
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	16,000.00

3.3	支付债券利息	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00
3.4	偿还原土储债券本金	-	-	18,286.33	21,943.60	21,943.60	21,943.60	21,943.60	33,736.07	1,609.20
3.5	支付原土储债券利息	3,364.69	4,714.13	4,047.04	3,169.30	2,291.55	1,413.81	64.37	-	-
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	期初现金	68,260.53	113,014.49	148,346.35	185,328.83	223,185.61	268,631.66	302,941.18	356,793.75	302,941.18
2	期内变动	44,753.96	35,331.85	36,982.49	37,856.78	45,446.05	34,309.52	53,852.57	-	-
3	期末现金	113,014.49	148,346.35	185,328.83	223,185.61	268,631.66	302,941.18	356,793.75	-	-

(续)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	现金流入	135,627.89	135,627.89	147,923.19	169,269.46	175,693.46	199,227.11	196,392.43
1	业务活动现金收入	135,627.89	135,627.89	147,923.19	169,269.46	175,693.46	199,227.11	196,392.43
1.1	污水处理厂出租收入	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	2,961.63
1.2	热源厂一期出租收入	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	1,338.64
1.3	热源厂二期出租收入	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	487.72
1.4	热源厂三期出租收入	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	972.44
1.5	排水管线和暗渠出租收入	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	4,358.90
1.6	热力一次网出租收入	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	670.93
1.7	住宅用地出让收入	60,076.50	60,076.50	72,091.80	75,408.00	81,692.00	81,692.00	85,449.85
1.8	住宅配套费收入	1,400.00	1,400.00	1,680.00	1,680.00	1,820.00	1,820.00	1,820.00
1.9	商服用地出让收入	50,890.88	50,890.88	50,890.88	68,440.95	68,440.95	91,254.60	95,452.32
1.10	商服配套费收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,160.00	2,160.00	2,880.00	2,880.00

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	108,908.28	168,645.90	210,377.79	206,044.10	183,305.03	139,326.64	71,341.29				
1	业务活动现金流出	19,005.68	19,237.70	20,721.39	23,283.10	24,299.43	27,110.74	25,169.49				
1.1	各项税费	-	-	-	-	-	-	-				
1.2	计提各项资金	12,523.99	12,523.99	13,880.96	16,229.21	16,938.63	19,510.67	20,401.67				
1.3	经营成本费用	6,481.69	6,713.71	6,840.43	7,053.89	7,360.80	7,600.07	4,767.82				
1.4	流动资金	-	-	-	-	-	-	-				
2	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-				
3	融资活动现金流出	89,902.60	149,408.20	189,656.40	182,761.00	159,005.60	112,215.90	46,171.80				
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-				
3.2	偿还债券本金	56,000.00	117,800.00	163,000.00	163,000.00	147,000.00	107,000.00	45,200.00				
3.3	支付债券利息	33,902.60	31,608.20	26,656.40	19,761.00	12,005.60	5,215.90	971.80				
3.4	偿还原土储债券本金	-	-	-	-	-	-	-				
3.5	支付原土储债券利息	-	-	-	-	-	-	-				
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-				
1	期初现金	356,793.75	383,513.36	350,495.35	288,040.75	251,266.11	243,654.54	303,555.01				
2	期内变动	26,719.61	-33,018.01	-62,454.60	-36,774.64	-7,611.57	59,900.47	125,051.14				
3	期末现金	383,513.36	350,495.35	288,040.75	251,266.11	243,654.54	303,555.01	428,606.15				

备注：期末现金余额 428,606.15 万元，与项目收益 1,785,841.03 万元减去融资本息 1,419,197.88 万元的差额 366,643.15 万元相差 61,963.00 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

七、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

本次融资项目收入为污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、土地出让收入、配套费收入，需支付的债券资金利息由该收入予以支付。

按最后五年等额还款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			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	7,172.00	7,172.00	-	-
2023 年	-	18,115.50	18,115.50	3,079.83	2,544.84
2024 年	-	29,618.00	29,618.00	19,367.26	15,363.85
2025 年	-	34,477.00	34,477.00	96,455.19	82,598.93
2026 年	-	34,477.00	34,477.00	96,455.19	82,595.65
2027 年	-	34,477.00	34,477.00	108,059.04	92,809.31
2028 年	-	34,477.00	34,477.00	113,566.84	97,450.13
2029 年	-	34,477.00	34,477.00	113,566.84	97,446.68
2030 年	-	34,477.00	34,477.00	121,204.06	104,158.20
2031 年		34,477.00	34,477.00	121,204.06	103,936.40
2032 年	16,000.00	34,477.00	50,477.00	123,557.44	106,003.14
2033 年	56,000.00	33,902.60	89,902.60	135,627.89	116,622.21
2034 年	117,800.00	31,608.20	149,408.20	135,627.89	116,390.19
2035 年	163,000.00	26,656.40	189,656.40	147,923.19	127,201.80
2036 年	163,000.00	19,761.00	182,761.00	169,269.46	145,986.36
2037 年	147,000.00	12,005.60	159,005.60	175,693.46	151,394.03
2038 年	107,000.00	5,215.90	112,215.90	199,227.11	172,116.37
2039 年	45,200.00	971.80	46,171.80	196,392.43	171,222.94
合计	815,000.00	460,843.00	1,275,843.00	2,076,277.18	1,785,841.03
原土储债券	119,462.40	23,892.48	143,354.88		
总计	934,462.40	484,735.48	1,419,197.88	2,076,277.18	1,785,841.03

本息覆盖倍数	1.46	1.26
--------	------	------

八、综述

综上所述，在相关单位对项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，在本次项目专项债券存续期内，长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.46 倍，预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益可以覆盖融资成本，实现项目收益和融资自求平衡。

九、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。

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16日



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，其他相关审计业务；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；一般项目经营；一般经营项目可自主选择经营。



http://211.141.74.198:8081/aiccpis

登记机关

2016年06月17日



企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn
企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn
企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn



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08月03日



证书序号: 5000378

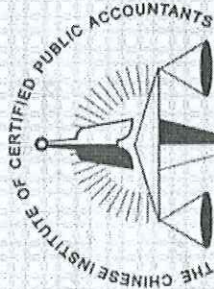
说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所分所经财政部门批准，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



中国注册会计师



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 码 220421197409111918
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

此证书须经检验合格，方能有效。
This certificate is valid for another year after

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

注册编号: 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



姓名: 王洪霞
 性别: 女
 出生日期: 1976-06-10
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙) 吉林分所
 身份证号码: 220181197606107723



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: 110102050056
 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 2 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