

2026 年吉林省政府专项债券
东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目
财务评价报告
吉天兴审专字（2026）第 02032 号

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：吉26HRYLFPNM



目录

财务评价报告正文

项目收益与现金流入评价说明 1-24



2026 年吉林省政府专项债券
东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目
财务评价报告

吉天兴审专字（2026）第 02032 号

我们接受委托，对东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设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。

一、债券情况

东丰县本次拟发行东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目专项债券 2.50 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 15 年，利息按半年支付，利率暂按 2.50% 测算，最后一年偿还本金。

二、总体评价结果

1、应付本息情况

东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目计划总融资金额 100,000.00 万元。本期（2026 年）拟融资专项债券金额 25,000.00 万元，专项债券利率暂按 2.50% 进行测算，发行期限为 15 年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。



2021 年已融资专项债券金额 40,000.00 万元，根据吉林省财政厅 2021 年 12 月 21 日出具的《2021 年第十二批吉林省政府债券发行结果公告》，债券名称为 2021 年吉林省政府专项债券（五十五期），票面利率 3.53%，期限 30 年，付息日为每年 6 月 22 日和 12 月 22 日，债券存续期后 10 年 11 月 25 日等额还本。

2022 年 5 月已融资专项债券金额 15,000.00 万元，根据吉林省财政厅 2022 年 5 月 30 日出具的《2022 年第三批吉林省政府债券发行结果公告》，债券名称为 2022 年吉林省政府专项债券（十六期），票面利率 3.40%，期限 30 年，付息日为每年 5 月 31 日和 11 月 30 日，债券存续期后 10 年 5 月 31 日等额还本。

2022 年 6 月已完成融资专项债券金额 5,000.00 万元，根据吉林省财政厅 2022 年 6 月 29 日出具的《2022 年第五批吉林省政府债券发行结果公告》，债券名称为 2022 年吉林省政府专项债券（二十八期），票面利率 3.43%，期限 30 年，付息日为每年 6 月 30 日和 12 月 30 日，债券存续期后 10 年 6 月 30 日等额还本；

2024 年 10 月已完成融资专项债券金额 15,000.00 万元，根据吉林省财政厅 2024 年 10 月 22 日出具的《2024 年第九批吉林省政府债券发行结果公告》，债券名称为 2024 年吉林省政府专项债券（二十八期），票面利率 2.28%，期限 15 年，付息日为每年 10 月 23 日和 4 月 23 日，债券存续期后 5 年等额还本；

(1) 本期（2026 年）拟发行债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2026 年		25,000.00		2.50%	312.50	312.50
2027 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2028 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2029 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2030 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2031 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2032 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2033 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2034 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00



年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2035 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2036 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2037 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2038 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2039 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2040 年	25,000.00			2.50%	625.00	625.00
2041 年	25,000.00		25,000.00	2.50%	312.50	25,312.50
合计		25,000.00	25,000.00		9,375.00	34,375.00

(2) 2021 年已发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2021 年		40,000.00		3.53%		
2022 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2023 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2024 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2025 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2026 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2027 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2028 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2029 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2030 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2031 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2032 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2033 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2034 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2035 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2036 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2037 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2038 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00



年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2039 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2040 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2041 年	40,000.00			3.53%	1,412.00	1,412.00
2042 年	40,000.00		4,000.00	3.53%	1,412.00	5,412.00
2043 年	36,000.00		4,000.00	3.53%	1,270.80	5,270.80
2044 年	32,000.00		4,000.00	3.53%	1,129.60	5,129.60
2045 年	28,000.00		4,000.00	3.53%	988.40	4,988.40
2046 年	24,000.00		4,000.00	3.53%	847.20	4,847.20
2047 年	20,000.00		4,000.00	3.53%	706.00	4,706.00
2048 年	16,000.00		4,000.00	3.53%	564.80	4,564.80
2049 年	12,000.00		4,000.00	3.53%	423.60	4,423.60
2050 年	8,000.00		4,000.00	3.53%	282.40	4,282.40
2051 年	4,000.00		4,000.00	3.53%	141.20	4,141.20
合计		40,000.00	40,000.00		36,006.00	76,006.00

(3) 2022 年 5 月已发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2022 年		15,000.00		3.40%	255.00	255.00
2023 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2024 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2025 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2026 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2027 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2028 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2029 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2030 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2031 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2032 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2033 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00



年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2034 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2035 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2036 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2037 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2038 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2039 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2040 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2041 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2042 年	15,000.00			3.40%	510.00	510.00
2043 年	15,000.00		1,500.00	3.40%	510.00	2,010.00
2044 年	13,500.00		1,500.00	3.40%	459.00	1,959.00
2045 年	12,000.00		1,500.00	3.40%	408.00	1,908.00
2046 年	10,500.00		1,500.00	3.40%	357.00	1,857.00
2047 年	9,000.00		1,500.00	3.40%	306.00	1,806.00
2048 年	7,500.00		1,500.00	3.40%	255.00	1,755.00
2049 年	6,000.00		1,500.00	3.40%	204.00	1,704.00
2050 年	4,500.00		1,500.00	3.40%	153.00	1,653.00
2051 年	3,000.00		1,500.00	3.40%	102.00	1,602.00
2052 年	1,500.00		1,500.00	3.40%	25.50	1,525.50
合计		15,000.00	15,000.00		13,234.50	28,234.50

(4) 2022 年 6 月已发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2022 年		5,000.00		3.43%	85.75	85.75
2023 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2024 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2025 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2026 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2027 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50



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
2028 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2029 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2030 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2031 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2032 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2033 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2034 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2035 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2036 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2037 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2038 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2039 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2040 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2041 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2042 年	5,000.00			3.43%	171.50	171.50
2043 年	5,000.00		500.00	3.43%	162.93	662.93
2044 年	4,500.00		500.00	3.43%	145.78	645.78
2045 年	4,000.00		500.00	3.43%	128.63	628.63
2046 年	3,500.00		500.00	3.43%	111.48	611.48
2047 年	3,000.00		500.00	3.43%	94.33	594.33
2048 年	2,500.00		500.00	3.43%	77.18	577.18
2049 年	2,000.00		500.00	3.43%	60.03	560.03
2050 年	1,500.00		500.00	3.43%	42.88	542.88
2051 年	1,000.00		500.00	3.43%	25.73	525.73
2052 年	500.00		500.00	3.43%	8.58	508.58
合计		5,000.00	5,000.00		4,373.30	9,373.30

(5) 2024 年已发行债券应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计



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		15,000.00		2.28%		
2025 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2026 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2027 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2028 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2029 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2030 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2031 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2032 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2033 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2034 年	15,000.00			2.28%	342.00	342.00
2035 年	15,000.00		3,000.00	2.28%	342.00	3,342.00
2036 年	12,000.00		3,000.00	2.28%	273.60	3,273.60
2037 年	9,000.00		3,000.00	2.28%	205.20	3,205.20
2038 年	6,000.00		3,000.00	2.28%	136.80	3,136.80
2039 年	3,000.00		3,000.00	2.28%	68.40	3,068.40
合计		15,000.00	15,000.00		4,446.00	19,446.00

2、销售产生的现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过标准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑租赁收入实现。本项目标化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑出租收益根据市场调研、建设规划及相关历史数据等估算。

(2) 项目产生的现金流入

根据上述近期辽源市孵化园出租价格并结合相关价格增长情况，以融资开始日起三十年收入的现金流入，考虑各项收入需计提的各项税金、成本等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的收益，可用于资金平衡项目相关收入及收益情况如下：



可用于资金平衡的项目相关收入及收益

金额单位：人民币万元

项目	项目总投资	已发行债券本金	已发行债券利息	本期拟发行债券本金	本期拟发行债券利息	相关收入	相关收益
东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目	190,572.14	75,000.00	58,059.80	25,000.00	9,375.00	249,485.58	185,474.71

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

本次融资项目收益为标准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心为主体建筑租赁收入产生的现金流入，未来应还本付息总额为 167,434.80 万元，拟发行债券本金总额为 100,000.00 万元，拟发行债券利息总额为 67,434.80 万元。

项目的本息覆盖倍数，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2022 年	-	1,752.75	1,752.75	-	-
2023 年	-	2,093.50	2,093.50	-	-
2024 年	-	2,093.50	2,093.50	-	-
2025 年	-	2,435.50	2,435.50	-	-
2026 年	-	2,748.00	2,748.00	-	-
2027 年	-	3,060.50	3,060.50	7,403.43	5,766.07
2028 年	-	3,060.50	3,060.50	8,226.00	6,498.09
2029 年	-	3,060.50	3,060.50	8,226.00	6,498.09
2030 年	-	3,060.50	3,060.50	8,226.00	6,498.09
2031 年	-	3,060.50	3,060.50	8,226.00	6,498.09
2032 年	-	3,060.50	3,060.50	8,931.68	7,055.41
2033 年	-	3,060.50	3,060.50	8,931.68	7,055.41
2034 年	-	3,060.50	3,060.50	8,931.68	7,055.41



年度	债务支付本息情况			项目情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2035 年	3,000.00	3,060.50	6,060.50	8,931.68	7,055.41
2036 年	3,000.00	2,992.10	5,992.10	8,931.68	7,055.41
2037 年	3,000.00	2,923.70	5,923.70	9,698.12	7,661.06
2038 年	3,000.00	2,855.30	5,855.30	9,698.12	7,661.06
2039 年	3,000.00	2,786.90	5,786.90	9,698.12	7,661.06
2040 年	-	2,718.50	2,718.50	9,698.12	7,661.06
2041 年	25,000.00	2,406.00	27,406.00	9,698.12	7,661.06
2042 年	4,000.00	2,093.50	6,093.50	10,530.38	8,318.79
2043 年	6,000.00	1,943.73	7,943.73	10,530.38	8,318.79
2044 年	6,000.00	1,734.38	7,734.38	10,530.38	8,318.79
2045 年	6,000.00	1,525.03	7,525.03	10,530.38	7,919.73
2046 年	6,000.00	1,315.68	7,315.68	10,530.38	7,007.82
2047 年	6,000.00	1,106.33	7,106.33	11,433.95	7,415.13
2048 年	6,000.00	896.98	6,896.98	11,433.95	7,362.80
2049 年	6,000.00	687.63	6,687.63	11,433.95	7,310.46
2050 年	6,000.00	478.28	6,478.28	11,433.95	7,258.12
2051 年	6,000.00	268.93	6,268.93	11,433.95	7,205.78
2052 年	2,000.00	34.08	2,034.08	6,207.50	3,697.72
合计	100,000.00	67,434.80	167,434.80	249,485.58	185,474.71
本息覆盖倍数				1.49	1.11

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.49 倍，预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.11 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

4、其他说明事项：无

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师：
王凤喜
220100780008

中国注册会计师：
王文香
110102050207

中国·长春

2026年4月14日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目为基础,结合项目的建设期、近期项目周边各项收入项目的成交情况、相关税费、辽源市近五年CPI平均增速等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 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,本项目指定的标准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑的出租计划等能够顺利执行;

(五) 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;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 承建单位情况:

1、基本信息

承建单位: 东丰县裕盛牧业有限公司

企业性质: 有限责任公司(国有独资企业控股子公司)

法定代表人: 张众

营业期限: 2021-08-06 至无固定期限

法定地址: 辽源市东丰县东丰镇锦绣大街 333 号

经营范围: 许可项目:种畜禽经营;种畜禽生产;牲畜屠宰;道路货物运输(不含危险货物);肥料生产;食用菌菌种生产;食用菌菌种质量检验;食用菌菌种经营;食用



菌种进出口;食品销售;食品互联网销售;饲料生产;生物质燃气生产和供应。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:畜禽收购;畜禽粪污处理利用;生物饲料研发;科普宣传服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);生物有机肥料研发;非居住房地产租赁;物业管理;食用菌种植;食用农产品初加工;农副食品加工专用设备制造;农副食品加工专用设备销售;农业科学研究和试验发展;农作物秸秆处理及加工利用服务;草及相关制品制造;草及相关制品销售;生物质成型燃料销售;农林废物资源化无害化利用技术研发;生物质燃料加工;农业专业及辅助性活动;饲料原料销售;肥料销售;土壤与肥料的复混加工;化肥销售;人造板制造。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、经济情况

(1) 2025 年度基础财务数据

截至 2025 年 12 月 31 日,项目单位资产总额 1,760,041,139.62 元(其中流动资产 250,226,917.37 元,非流动资产 1,509,814,222.25 元),负债总额 1,584,097,343.90 元(其中流动负债 125,797,343.90 元,非流动负债 1,458,300,000.00 元),所有者权益 175,943,795.72 元,2025 年收入 0.00 元,营业外收入 1,236,927.35 元,支出 6,149,712.48 元,净利润-5,601,693.93 元。

(2) 财务比率情况

通过项目发债主体的财务数据,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	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率	流动资产/流动负债	1.99	5.01	4.56
速动比率	速动资产/流动负债	1.99	5.01	1.63
资产负债率	负债总额/资产总额	90.00%	89.03%	85.20%
权益乘数	资产总额/所有者权益总额	10.00	9.12	6.76

项目单位流动资产主要为货币资金、预付账款和其他应收款;流动负债主要为应付账款和其他应付款,非流动负债主要为专项应付款 143000 万元,流动负债合计 12,579.73 万元,占负债总额的 7.94%,非流动负债占负债总额的 92.06%。根据已提供的财务数据本项目单位不存在需优先偿还的负债项目。项目单位由于



项目尚未完工，因此在建工程与专项应付款期末余额较大，资产负债率较高，资产的流动比例本年较低，对债券人的整体保障程度一般。

（二）项目概况

1、项目位置

本项目建设地址位于辽源市东丰县。

2、项目内容及规模

项目总占地面积 2394450.9 平方米，总建筑面积 544610.63 平方米。主要建设标准化肉牛养殖基地 10 个；肉牛示范产业园；肉牛屠宰加工厂；肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心、精饲料加工厂、肉牛研发中心、电商中心、交易中心等。

3、项目建设的工期

项目建设期从 2021 年 10 月 ~ 2026 年 12 月。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

根据初设批复文件《东丰县发展和改革关于东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目初步设计的批复》东发改审批【2021】75 号，项目总投资估算 190,572.14 万元；其中：建设投资 179,772.14 万元，建设期利息 10,800.00 万元。建设投资包含建筑工程费 111,244.68 万元，设备购置费 14,393.66 万元，安装工程费 18,513.13 万元，其他费用 22,304.22 万元，基本预备费 13,316.45 万元。

根据项目债券筹资发行情况测算其建设其利息为 11,123.25 万元，该项目动态总投资为 190,895.39 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措采取财政预算内资金及申请地方政府专项债券的方式。

5、资金平衡

本项目收益包括准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑的出租产生的收益。这些收益将按照有关文件要求，专项用于偿还本项目债券本息。

6、资本金情况说明



根据东丰县财政局出具的《东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目资金承诺函》东财农函【2021】0475号，东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目资金由地方财政负担，最后支出以结算金额为准。

7、资金管理方面

项目单位制定了《项目资金管理制度》，对项目资金实行专人管理、专户储存、专账核算、专项使用，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全、有效使用。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目建设背景

黄牛饲养是辽源市的传统支柱产业，在全国具有很高的知名度。1980年辽源市那丹伯镇便开始出现黄牛交易市场的萌芽，经过几次扩建，目前已经成为东北地区最大的非牧区黄牛交易市场，黄牛交易远近闻名，鼎盛时期黄牛入场日交易量达几千头以上。除吉林省外，内蒙古、黑龙江、辽宁、河北及山东省等十几个省和三百多个市县的客商均云集于此。截至2017年，镇内的黄牛年交易量达5万余头，交易额达到10亿元，既辐射带动了周边地区的黄牛养殖业发展，也带动了餐饮、住宿等服务业的发展。东丰县那丹伯镇是北方非牧区最大的黄牛集散地，主要销往河南、河北、山东、贵州、广西、四川、湖南等地。

发展畜牧养殖产业是产业振兴的重要措施，本项目的实施正是本公司顺应乡村振兴的要求，按照“资源节约，环境友好，畜禽健康，产品优质安全”的标准组织生产，推动畜牧养殖朝着“产业布局一体化、区域市场一体化、产业链条一体化、产业发展与生态保护一体化”的方向发展。

项目的建设是循环农业和生态农业发展的需要，吉林省是我国重要的农业大省、粮食大省，土地资源与环境资源安全对农业生产的可持续性尤为重要。实施种植与养殖的合理配套，形成资源互补和生态循环效应。尤其是发展肉牛等草食动物饲养，实现作物秸秆通过肉牛饲养实现“过腹还田”，即减少燃烧秸秆造成的环境问题，又能通过粪肥还田，维持和提高土壤肥力，实现“藏粮于地”。通过牛粪改造我省农安、松原、白城等地盐碱地，可以增加可耕种土地面积。

（二）项目收益及现金流入预测

1、项目建设规模情况



本项目建设规模包括标标准化肉牛养殖基地；肉牛示范产业园；肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心、精饲料加工厂、肉牛研发中心、电商中心、交易中心。

该项目的建设内容以及可租赁面积具体数据容如下：

序号	建设项目	建筑面积（m ² ）	租赁面积（m ² ）
1	标准化肉牛养殖基地	413,002.24	413,002.24
2	肉牛屠宰加工厂	20,338.18	20,338.18
3	肉牛示范产业园	44,850.79	44,850.79
4	精饲料加工	13,570.95	13,570.95
5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心	29,574.30	29,574.30
6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心	23,274.17	23,274.17

2、项目价格确定情况

根据市场调研、查询辽源市周边地区孵化基地历史出租信息、58 同城相关网站等，按照谨慎性原则，同时考虑项目的区域位置及配套条件等因素，地理位置及谨慎性原则，肉牛养殖基地出租价格暂定 135.00 元/m²/年；肉牛屠宰加工厂及肉牛示范产业园等出租价格暂定 150.00 元/m²/年；牛肉研发中心、电商中心、交易中心出租价格暂定 250.00 元/m²/年；肉牛深加工标准化厂房、冷链物流中心出租价格暂定 300.00 元/m²/年。

根据国家统计局官方网站（<http://www.stats.gov.cn/>）查询，辽源市 2019 年-2025 年消费者物价指数（CPI）分别为 3.30%、2.10%、0.5%、2.10%、0.3%、0.00%、-0.30% 由于 2025 年指数指标为负值，采用 2019 年-2024 年近五年 CPI 指数平均上涨率 1.66%，参照市场租赁协议签订周期以五年为周期进行价格浮动，浮动系数采用成数形式： $(1+1.66\%)^5$ 。出租的价格在 2032 年及以后预测期内按规律变动。

近期通过 58 同城网查询厂房、办公综合体以及商业用房的具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	房屋类别	价格（元/m ² /年）	出租面积（m ² ）	查询年限
1	辽源市	龙山区盛世花园对面	厂房	138.70	150.00	2021 年
2	辽源市	龙山区五一村	厂房	54.75	1,200.00	2021 年
3	辽源市	辽源西安区矿北大街	厂房	62.05	230.00	2021 年



4	辽源市	龙山区盛世花园对面二楼厂房	厂房	124.10	400.00	2021 年
5	辽源市	福民大街与福阳大路交叉口	厂房	91.25	4,000.00	2021 年
6	辽源市	辽源市青年网红创业孵化基地	办公楼	175.20	453.00	2021 年
7	辽源市	辽源龙山区永辉大厦	办公楼	244.55	60.00	2021 年
8	辽源市	辽源龙山区西宁大路	综合体	255.50	100.00	2021 年
9	辽源市	辽源龙山区人民大街	综合体	211.70	114.00	2021 年
10	辽源市	辽源市正宁胡同路口	综合体	295.65	1,025.00	2021 年
11	辽源市	东丰区丰城街临街门市	商铺	237.25	126.00	2021 年
12	辽源市	东丰西交通岗原童装店	商铺	467.20	260.00	2021 年
13	辽源市	东丰文成-银河湾	商铺	346.75	70.00	2021 年
14	辽源市	东丰城区拓维三校区门市	商铺	120.45	300.00	2021 年
15	辽源市	东丰花溪山语小区门市	商铺	302.95	80.00	2021 年

东丰县临近区域产业园项目询价信息如下:

序号	城市	产业园	装修标准	价格(元/m ² /年)	建设年限
1	辽源市	辽源经济开发区产业园	简装	302.95	10 年以下
2	东丰县	东丰中小企业创业孵化基地	简装	302.95	10 年以下
3	东丰县	东丰县国际梅花鹿创业园	精装	339.45	10 年以下
4	东丰县	东丰县三合工业园区	简装	244.55	10 年以上
5	东丰县	东丰经济开发区工业孵化园建设项目	简装	302.95	10 年以下

东丰县目前没有同等标准以及类似的产业园区,市场供应处于空白状态,随着东丰县畜牧业的发展以及相关龙头企业的入住,对标准化厂区及办公设施的需求明显。

3、项目交易情况

准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心等主体建筑的出租计划预计实施时间为 2027 年 01 月。项目投产期第一年按 90%,第二年即可达产。

4、预期项目收入情况



项目收入包括标准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑等出租的收入，具体情况如下：

单位：m ² 、元/m ² /年、万元												
序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	169,100.66			5,017.98	5,575.53	5,575.53	5,575.53	5,575.53	6,053.79		
	单价（元/m ² /年）				135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	146.58		
	租赁面积（m ² ）				413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24		
	销项税额	13,962.37			414.33	460.36	460.36	460.36	460.36	499.85		
2	肉牛屠宰加工厂租赁收入	9,252.20			274.57	305.07	305.07	305.07	305.07	331.25		
	单价（元/m ² /年）				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	162.87		
	租赁面积（m ² ）				20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18		
	销项税额	763.94			22.67	25.19	25.19	25.19	25.19	27.35		
3	肉牛示范产业园租赁收入	20,403.42			605.49	672.76	672.76	672.76	672.76	730.48		
	单价（元/m ² /年）				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	162.87		
	租赁面积（m ² ）				44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79		
	销项税额	1,684.71			49.99	55.55	55.55	55.55	55.55	60.31		
4	精饲料加工厂租赁收入	6,173.70			183.21	203.56	203.56	203.56	203.56	221.03		
	单价（元/m ² /年）				150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	162.87		
	租赁面积（m ² ）				13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95		
	销项税额	509.80			15.13	16.81	16.81	16.81	16.81	18.25		





序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物	26,908.70			798.51	887.23	887.23	887.23	887.23	963.35
	单价（元/m ² /年）				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	325.74
	租赁面积（m ² ）				29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30
	销项税额	2,221.85			65.93	73.26	73.26	73.26	73.26	79.54
6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心	17,646.90			523.67	581.85	581.85	581.85	581.85	631.78
	单价（元/m ² ）				250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	271.45
	租赁面积（m ² ）				23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17
	销项税额	1,457.10			43.24	48.04	48.04	48.04	48.04	52.17
	合计	249,485.58			7,403.43	8,226.00	8,226.00	8,226.00	8,226.00	8,931.68

(续表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	6,053.79	6,053.79	6,053.79	6,053.79	6,573.34	6,573.34	6,573.34	6,573.34	6,573.34	7,137.50
	单价（元/m ² /年）	146.58	146.58	146.58	146.58	159.16	159.16	159.16	159.16	159.16	172.82
	租赁面积（m ² ）	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24
	销项税额	499.85	499.85	499.85	499.85	542.75	542.75	542.75	542.75	542.75	589.33
2	肉牛屠宰加工厂房租赁收入	331.25	331.25	331.25	331.25	359.66	359.66	359.66	359.66	359.66	390.51
	单价（元/m ² /年）	162.87	162.87	162.87	162.87	176.84	176.84	176.84	176.84	176.84	192.01
	租赁面积（m ² ）	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18
	销项税额	27.35	27.35	27.35	27.35	29.70	29.70	29.70	29.70	29.70	32.24
3	肉牛示范产业园租赁收入	730.48	730.48	730.48	730.48	793.14	793.14	793.14	793.14	793.14	861.18



序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	单价 (元/m ² /年)	162.87	162.87	162.87	162.87	176.84	176.84	176.84	176.84	176.84	192.01
	租赁面积 (m ²)	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79
	销项税额	60.31	60.31	60.31	60.31	65.49	65.49	65.49	65.49	65.49	71.11
4	精饲料加工厂租赁收入	221.03	221.03	221.03	221.03	239.99	239.99	239.99	239.99	239.99	260.58
	单价 (元/m ² /年)	162.87	162.87	162.87	162.87	176.84	176.84	176.84	176.84	176.84	192.01
	租赁面积 (m ²)	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95
	销项税额	18.25	18.25	18.25	18.25	19.82	19.82	19.82	19.82	19.82	21.52
5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储	963.35	963.35	963.35	963.35	1,046.01	1,046.01	1,046.01	1,046.01	1,046.01	1,135.77
	单价 (元/m ² /年)	325.74	325.74	325.74	325.74	353.69	353.69	353.69	353.69	353.69	384.04
	租赁面积 (m ²)	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30
	销项税额	79.54	79.54	79.54	79.54	86.37	86.37	86.37	86.37	86.37	93.78
6	肉牛研发中心、电商中心、交易中	631.78	631.78	631.78	631.78	685.98	685.98	685.98	685.98	685.98	744.84
	单价 (元/m ²)	271.45	271.45	271.45	271.45	294.74	294.74	294.74	294.74	294.74	320.03
	租赁面积 (m ²)	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17
	销项税额	52.17	52.17	52.17	52.17	56.64	56.64	56.64	56.64	56.64	61.50
	合计	8,931.68	8,931.68	8,931.68	8,931.68	9,698.12	9,698.12	9,698.12	9,698.12	9,698.12	10,530.38

(续表)

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	7,137.50	7,137.50	7,137.50	7,137.50	7,749.99	7,749.99	7,749.99	7,749.99	7,749.99	4,207.46
	单价 (元/m ² /年)	172.82	172.82	172.82	172.82	187.65	187.65	187.65	187.65	187.65	203.75



序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
	租赁面积 (m ²)	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24	413,002.24
	销项税额	589.33	589.33	589.33	589.33	639.91	639.91	639.91	639.91	639.91	347.40
2	肉牛屠宰加工厂租赁收入	390.51	390.51	390.51	390.51	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	230.20
	单价 (元/m ² /年)	192.01	192.01	192.01	192.01	208.48	208.48	208.48	208.48	208.48	226.37
	租赁面积 (m ²)	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18	20,338.18
	销项税额	32.24	32.24	32.24	32.24	35.01	35.01	35.01	35.01	35.01	19.01
3	肉牛示范产业园租赁收入	861.18	861.18	861.18	861.18	935.05	935.05	935.05	935.05	935.05	507.64
	单价 (元/m ² /年)	192.01	192.01	192.01	192.01	208.48	208.48	208.48	208.48	208.48	226.37
	租赁面积 (m ²)	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79	44,850.79
	销项税额	71.11	71.11	71.11	71.11	77.21	77.21	77.21	77.21	77.21	41.92
4	精饲料加工厂租赁收入	260.58	260.58	260.58	260.58	282.93	282.93	282.93	282.93	282.93	153.60
	单价 (元/m ² /年)	192.01	192.01	192.01	192.01	208.48	208.48	208.48	208.48	208.48	226.37
	租赁面积 (m ²)	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95	13,570.95
	销项税额	21.52	21.52	21.52	21.52	23.36	23.36	23.36	23.36	23.36	12.68
5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储	1,135.77	1,135.77	1,135.77	1,135.77	1,233.22	1,233.22	1,233.22	1,233.22	1,233.22	669.52
	单价 (元/m ² /年)	384.04	384.04	384.04	384.04	416.99	416.99	416.99	416.99	416.99	452.77
	租赁面积 (m ²)	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30	29,574.30
	销项税额	93.78	93.78	93.78	93.78	101.83	101.83	101.83	101.83	101.83	55.28
6	肉牛研发中心、电商中心、交易中	744.84	744.84	744.84	744.84	808.75	808.75	808.75	808.75	808.75	439.08
	单价 (元/m ²)	320.03	320.03	320.03	320.03	347.49	347.49	347.49	347.49	347.49	377.31



序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
	租赁面积 (m²)	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17	23,274.17
	销项税额	61.50	61.50	61.50	61.50	66.78	66.78	66.78	66.78	66.78	36.25
	合计	10,530.38	10,530.38	10,530.38	10,530.38	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	6,207.50

5、预期项目支出情况

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、房产税和企业所得税，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：①销项税额：出租收入按 9%的税率计征；②进项税额：修理费按 9%的税率计征，建设期的建筑工程及安装工程按 9%的税率计征、设备购置按 13%的税率计征、工程建设其他费用按 6%的税率计征、预备费按 6%的税率计征；（2）城市维护建设税按增值税的 7%计征。（3）教育费附加按增值税的 3%计征。（4）地方教育费附加按增值税的 2%计征。（5）房产税：房屋出租收入按 12%的租金收入从租计征。（6）企业所得税：应纳税所得额的 25%计征。

经营成本方面，根据《东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目可行性研究报告》《东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目收益与融资自求平衡方案》，经营成本主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费和其他费用。

（1）燃料动力费：本项目的电量消耗为 192 万千瓦时，电费单价为 0.50 元/千瓦时，基础年电费支出为 96.00 万元/年；本项目年用水量为 48600 立方米，水费单价为 4.00 元/立方米，基础年水费支出为 19.44 万元，燃料动力费初始完整年度支出金额合计为 115.44 万元。

（2）薪酬福利费：工资福利费方面，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号），人工工资及福利费包括工资、奖金、补助等，以及养老保险、住房公积金等中个人缴纳的部分，一般按照项目人员配置平均数估算。本项目建成后设置维护 40 人，其中管理人员 2 人，工资标准暂按 5.60 万元/年；技术人员 13 人，工资标准暂按 4.20 万元/年；工作人员 25 人，工资标准暂按 3.80 万元/年，所需人员全部面向全社会招聘。并按工资薪金的 14%计算职工福利费用，五险一金按等按工资总额的 32.30%估算（其中基本养老保险缴交比例为 16%、医疗及生育保险缴交比例为 10%、失业保险缴交比例为 0.7%、工伤保险缴交比例为 0.6%、住户公积金缴交比例 5%），工资及福利费用支出额为 235.25 万元/年。

（3）维修费用：根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号），修理费按固定资产原值的一定百分数估算，本项目按建设工



程费投资额的 0.3%计取，建设工程费用投资额为 144,151.47 万元，经计算初始完整年度每年支出 432.45 万元；

(4) 其他费用：其他费用包括其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用，按照上述经营成本支出合计金额的 5%计取，即初始完整年度为 39.16 万元。

(5) 折旧摊销：固定资产折旧按平均年限法计算，预计残值率 4%，房屋建筑物折旧年限为 30 年，购置的设备折旧年限为 15 年；无形资产（土地）摊销年限按 30 年。

综上，本项目基础年运营成本支出预计 822.30 万元/年。成本费用支出考虑未来经济变动因素影响，采用上述模式对其进行浮动增长。

按上述测算规则，本项目预测期内项目税金及经营成本情况如下：

税金情况明细表

单位：万元

项目	税金及附加	增值税	所得税	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年	815.06	-	-	815.06
2028 年	905.61	-	-	905.61
2029 年	905.61	-	-	905.61
2030 年	905.61	-	-	905.61
2031 年	905.61	-	-	905.61
2032 年	983.30	-	-	983.30
2033 年	983.30	-	-	983.30
2034 年	983.30	-	-	983.30
2035 年	983.30	-	-	983.30
2036 年	983.30	-	-	983.30
2037 年	1,067.68	-	-	1,067.68
2038 年	1,067.68	-	-	1,067.68
2039 年	1,067.68	-	-	1,067.68
2040 年	1,067.68	-	-	1,067.68
2041 年	1,067.68	-	-	1,067.68



项目	税金及附加	增值税	所得税	合计
2042 年	1,159.31	-	-	1,159.31
2043 年	1,159.31	-	-	1,159.31
2044 年	1,159.31	-	-	1,159.31
2045 年	1,159.31	-	399.06	1,558.37
2046 年	1,253.94	788.60	427.74	2,470.28
2047 年	1,363.64	873.80	638.68	2,876.12
2048 年	1,363.64	873.80	691.01	2,928.45
2049 年	1,363.64	873.80	743.35	2,980.79
2050 年	1,363.64	873.80	795.69	3,033.13
2051 年	1,363.64	873.80	848.03	3,085.47
2052 年	740.26	473.90	489.08	1,703.24
合计	28,142.04	5,631.50	5,032.64	38,806.18

经营成本明细表

单位：万元

项目	燃料及动力费用	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2025 年					
2026 年					
2027 年	115.44	235.25	432.45	39.16	822.30
2028 年	115.44	235.25	432.45	39.16	822.30
2029 年	115.44	235.25	432.45	39.16	822.30
2030 年	115.44	235.25	432.45	39.16	822.30
2031 年	115.44	235.25	432.45	39.16	822.30
2032 年	125.33	255.57	469.55	42.52	892.97
2033 年	125.33	255.57	469.55	42.52	892.97
2034 年	125.33	255.57	469.55	42.52	892.97
2035 年	125.33	255.57	469.55	42.52	892.97
2036 年	125.33	255.57	469.55	42.52	892.97
2037 年	136.07	277.31	509.84	46.16	969.38
2038 年	136.07	277.31	509.84	46.16	969.38



项目	燃料及动力费用	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2039 年	136.07	277.31	509.84	46.16	969.38
2040 年	136.07	277.31	509.84	46.16	969.38
2041 年	136.07	277.31	509.84	46.16	969.38
2042 年	147.72	300.86	553.59	50.11	1,052.28
2043 年	147.72	300.86	553.59	50.11	1,052.28
2044 年	147.72	300.86	553.59	50.11	1,052.28
2045 年	147.72	300.86	553.59	50.11	1,052.28
2046 年	147.72	300.86	553.59	50.11	1,052.28
2047 年	160.41	326.79	601.09	54.41	1,142.70
2048 年	160.41	326.79	601.09	54.41	1,142.70
2049 年	160.41	326.79	601.09	54.41	1,142.70
2050 年	160.41	326.79	601.09	54.41	1,142.70
2051 年	160.41	326.79	601.09	54.41	1,142.70
2052 年	87.09	354.71	326.33	38.41	806.54
合计	3,511.94	7,333.61	13,158.93	1,200.21	25,204.69

6、结合上述，东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目各期收益情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	成本费用支出	税金支出	净收益
2025 年				
2026 年				
2027 年	7,403.43	822.30	815.06	5,766.07
2028 年	8,226.00	822.30	905.61	6,498.09
2029 年	8,226.00	822.30	905.61	6,498.09
2030 年	8,226.00	822.30	905.61	6,498.09
2031 年	8,226.00	822.30	905.61	6,498.09
2032 年	8,931.68	892.97	983.30	7,055.41
2033 年	8,931.68	892.97	983.30	7,055.41
2034 年	8,931.68	892.97	983.30	7,055.41



年份	项目收入	成本费用支出	税金支出	净收益
2035 年	8,931.68	892.97	983.30	7,055.41
2036 年	8,931.68	892.97	983.30	7,055.41
2037 年	9,698.12	969.38	1,067.68	7,661.06
2038 年	9,698.12	969.38	1,067.68	7,661.06
2039 年	9,698.12	969.38	1,067.68	7,661.06
2040 年	9,698.12	969.38	1,067.68	7,661.06
2041 年	9,698.12	969.38	1,067.68	7,661.06
2042 年	10,530.38	1,052.28	1,159.31	8,318.79
2043 年	10,530.38	1,052.28	1,159.31	8,318.79
2044 年	10,530.38	1,052.28	1,159.31	8,318.79
2045 年	10,530.38	1,052.28	1,558.37	7,919.73
2046 年	10,530.38	1,052.28	2,470.28	7,007.82
2047 年	11,433.95	1,142.70	2,876.12	7,415.13
2048 年	11,433.95	1,142.70	2,928.45	7,362.80
2049 年	11,433.95	1,142.70	2,980.79	7,310.46
2050 年	11,433.95	1,142.70	3,033.13	7,258.12
2051 年	11,433.95	1,142.70	3,085.47	7,205.78
2052 年	6,207.50	806.54	1,703.24	3,697.72
合计	249,485.58	25,204.69	38,806.18	185,474.71



(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	440,380.96	44,059.02	29,066.67	68,024.39	19,561.80	2,435.50	27,748.00	7,403.43	8,226.00
1	业务活动现金收入	249,485.58	-	-	-	-	-	-	7,403.43	8,226.00
1.1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	169,100.66					-	-	5,017.98	5,575.53
1.2	肉牛屠宰加工厂房租赁收入	9,252.20					-	-	274.57	305.07
1.3	肉牛示范产业园租赁收入	20,403.42					-	-	605.49	672.76
1.4	精饲料加工租赁收入	6,173.70					-	-	183.21	203.56
1.5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心租赁收入	26,908.70					-	-	798.51	887.23
1.6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心租赁收入	17,646.90					-	-	523.67	581.85
2	融资活动现金流入	100,000.00	40,000.00	20,000.00	-	15,000.00	-	25,000.00		
2.1	债券融资款	100,000.00	40,000.00	20,000.00	-	15,000.00	-	25,000.00		
3	资本金投入	90,895.38	4,059.02	9,066.67	68,024.39	4,561.80	2,435.50	2,748.00		
二	项目现金流出	411,217.80	4,059.02	69,066.67	68,024.39	19,561.80	2,435.50	27,748.00	4,697.86	4,788.41
1	业务活动现金流出	64,010.87	-	-	-	-	-	-	1,637.36	1,727.91
1.1	各项税费	38,806.18					-	-	815.06	905.61
1.2	经营成本费用	25,204.69					-	-	822.30	822.30
1.3	流动资金	-								





序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2	建设投资	179,772.13	4,059.02	67,313.92	65,930.89	17,488.30		25,000.00		
3	融资活动现金流出	167,434.80	-	1,752.75	2,093.50	2,093.50	2,435.50	2,748.00	3,060.50	3,060.50
3.1	偿还债券本金	100,000.00								
3.2	支付债券利息	67,434.80		1,752.75	2,093.50	2,093.50	2,435.50	2,748.00	3,060.50	3,060.50
三	现金结余									
1	期初现金			40,000.00	-	-	-	-	-	2,705.57
2	期内变动		40,000.00	-40,000.00	-	-	-	-	2,705.57	3,437.59
3	期末现金			-	-	-	-	-	2,705.57	6,143.16

(续)

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	8,226.00	8,226.00	8,226.00	8,931.68	8,931.68	8,931.68	8,931.68	8,931.68	9,698.12
1	业务活动现金收入	8,226.00	8,226.00	8,226.00	8,931.68	8,931.68	8,931.68	8,931.68	8,931.68	9,698.12
1.1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	5,575.53	5,575.53	5,575.53	6,053.79	6,053.79	6,053.79	6,053.79	6,053.79	6,573.34
1.2	肉牛屠宰加工厂租赁收入	305.07	305.07	305.07	331.25	331.25	331.25	331.25	331.25	359.66
1.3	肉牛示范产业园租赁收入	672.76	672.76	672.76	730.48	730.48	730.48	730.48	730.48	793.14
1.4	精饲料加工租赁收入	203.56	203.56	203.56	221.03	221.03	221.03	221.03	221.03	239.99
1.5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心租赁收入	887.23	887.23	887.23	963.35	963.35	963.35	963.35	963.35	1,046.01
1.6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心租赁收入	581.85	581.85	581.85	631.78	631.78	631.78	631.78	631.78	685.98
2	融资活动现金流入									



序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2.1	债券融资款									
3	资本金投入									
二	项目现金流出	4,788.41	4,788.41	4,788.41	4,936.77	4,936.77	4,936.77	7,936.77	7,868.37	7,960.76
1	业务活动现金流出	1,727.91	1,727.91	1,727.91	1,876.27	1,876.27	1,876.27	1,876.27	1,876.27	2,037.06
1.1	各项税费	905.61	905.61	905.61	983.30	983.30	983.30	983.30	983.30	1,067.68
1.2	经营成本费用	822.30	822.30	822.30	892.97	892.97	892.97	892.97	892.97	969.38
1.3	流动资金									
2	建设投资									
3	融资活动现金流出	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	6,060.50	5,992.10	5,923.70
3.1	偿还债券本金				-	-	-	3,000.00	3,000.00	3,000.00
3.2	支付债券利息	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	3,060.50	2,992.10	2,923.70
三	现金结余									
1	期初现金	6,143.16	9,580.75	13,018.34	16,455.93	20,450.84	24,445.75	28,440.66	29,435.57	30,498.88
2	期内变动	3,437.59	3,437.59	3,437.59	3,994.91	3,994.91	3,994.91	994.91	1,063.31	1,737.36
3	期末现金	9,580.75	13,018.34	16,455.93	20,450.84	24,445.75	28,440.66	29,435.57	30,498.88	32,236.24

(续)

序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	现金流入	9,698.12	9,698.12	9,698.12	9,698.12	10,530.38	10,530.38	10,530.38	10,530.38	10,530.38
1	业务活动现金收入	9,698.12	9,698.12	9,698.12	9,698.12	10,530.38	10,530.38	10,530.38	10,530.38	10,530.38



序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	6,573.34	6,573.34	6,573.34	6,573.34	7,137.50	7,137.50	7,137.50	7,137.50	7,137.50
1.2	肉牛屠宰加工厂租赁收入	359.66	359.66	359.66	359.66	390.51	390.51	390.51	390.51	390.51
1.3	肉牛示范产业园租赁收入	793.14	793.14	793.14	793.14	861.18	861.18	861.18	861.18	861.18
1.4	精饲料加工租赁收入	239.99	239.99	239.99	239.99	260.58	260.58	260.58	260.58	260.58
1.5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心租赁收入	1,046.01	1,046.01	1,046.01	1,046.01	1,135.77	1,135.77	1,135.77	1,135.77	1,135.77
1.6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心租赁收入	685.98	685.98	685.98	685.98	744.84	744.84	744.84	744.84	744.84
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	7,892.36	7,823.96	4,755.56	29,443.06	8,305.09	10,155.32	9,945.97	10,135.68	10,838.24
1	业务活动现金流出	2,037.06	2,037.06	2,037.06	2,037.06	2,211.59	2,211.59	2,211.59	2,610.65	3,522.56
1.1	各项税费	1,067.68	1,067.68	1,067.68	1,067.68	1,159.31	1,159.31	1,159.31	1,558.37	2,470.28
1.2	经营成本费用	969.38	969.38	969.38	969.38	1,052.28	1,052.28	1,052.28	1,052.28	1,052.28
1.3	流动资金									
2	建设投资									
3	融资活动现金流出	5,855.30	5,786.90	2,718.50	27,406.00	6,093.50	7,943.73	7,734.38	7,525.03	7,315.68
3.1	偿还债券本金	3,000.00	3,000.00	-	25,000.00	4,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
3.2	支付债券利息	2,855.30	2,786.90	2,718.50	2,406.00	2,093.50	1,943.73	1,734.38	1,525.03	1,315.68
三	现金结余									



序号	项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	期初现金	32,236.24	34,042.00	35,916.16	40,858.72	21,113.78	23,339.07	23,714.13	24,298.54	24,693.24
2	期内变动	1,805.76	1,874.16	4,942.56	-19,744.94	2,225.29	375.06	584.41	394.70	-307.86
3	期末现金	34,042.00	35,916.16	40,858.72	21,113.78	23,339.07	23,714.13	24,298.54	24,693.24	24,385.38

(续)

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一	现金流入	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	6,207.50
1	业务活动现金收入	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	11,433.95	6,207.50
1.1	标准化肉牛养殖基地租赁收入	7,749.99	7,749.99	7,749.99	7,749.99	7,749.99	4,207.46
1.2	肉牛屠宰加工厂租赁收入	424.01	424.01	424.01	424.01	424.01	230.20
1.3	肉牛示范产业园租赁收入	935.05	935.05	935.05	935.05	935.05	507.64
1.4	精饲料加工租赁收入	282.93	282.93	282.93	282.93	282.93	153.60
1.5	肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心租赁收入	1,233.22	1,233.22	1,233.22	1,233.22	1,233.22	669.52
1.6	肉牛研发中心、电商中心、交易中心租赁收入	808.75	808.75	808.75	808.75	808.75	439.08
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	11,125.15	10,968.13	10,811.12	10,654.11	10,497.10	4,543.86
1	业务活动现金流出	4,018.82	4,071.15	4,123.49	4,175.83	4,228.17	2,509.78
1.1	各项税费	2,876.12	2,928.45	2,980.79	3,033.13	3,085.47	1,703.24

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
1.2	经营成本费用	1,142.70	1,142.70	1,142.70	1,142.70	1,142.70	806.54
1.3	流动资金						
2	建设投资						
3	融资活动现金流出	7,106.33	6,896.98	6,687.63	6,478.28	6,268.93	2,034.08
3.1	偿还债券本金	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	2,000.00
3.2	支付债券利息	1,106.33	896.98	687.63	478.28	268.93	34.08
三	现金结余						
1	期初现金	24,385.38	24,694.18	25,160.00	25,782.83	26,562.67	27,499.52
2	期内变动	308.80	465.82	622.83	779.84	936.85	1,663.64
3	期末现金	24,694.18	25,160.00	25,782.83	26,562.67	27,499.52	29,163.16

备注：现金流量表净现金流量（期末现金）数额为 29,163.16 万元与债券存续期内的相关收益总额 185,474.71 万元扣除债券存续期内的融资本息 167,434.80 元后的余额 18,039.91 元存在差异，差异金额 11,123.25 万元，系建设期利息由资本金解决所致。



（五）综述

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东丰县乡村振兴畜牧养殖示范基地基础设施项目，预期标准化肉牛养殖基地、肉牛示范基地、肉牛屠宰加工厂、肉牛深加工标准化厂房、冷链仓储物流中心主体建筑的租赁收入扣除各项税金及成本后对应的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）免责声明

我们出具的评论将仅基于下列基础、前提、事项：

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2.我们假设提供给我们所有资料为准确、真实、完整和有效；
- 3.贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规，自有投资安排及项目收入能够实现；

4.在此报告出具时有效的有关法律、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。





统一社会信用代码
91220102717105037P

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 吉林天兴会计师事务所有限公司

注册资本 捌拾万捌仟元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年 07月 07日

法定代表人 张文斌

住所 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元702号房

经营范围 基本建设财务会计咨询服务、担任委托单位的常年财务、会计顾问、审查会计账目、出具查账报告书、基本建设预(概)算、决算审查、参与协助经济合同、协议的谈判、提供业务技术鉴定意见、验证资本、出具验资报告***

登记机关



2026年 02月 12日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://jlgst.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所 执业证书

名称: 吉林天兴会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张文斌

经营场所: 长春市南关区解放大路65号金碧阁小区3幢3单元702室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 22010006

批准执业文号: 吉财注字[1999]314号

批准执业日期: 1999年06月10日

证书序号: 0007169

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 吉林省财政厅

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

吉林省注册会计师协会
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会
2021年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格审查合格
吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

2011年1月1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

2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

同意调入
Agree the holder to be transferred from

2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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
2018年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格

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

2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

同意调入
Agree the holder to be transferred from

2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会



王凤书 220100780008

姓名 王凤书
性别 女
出生日期 1970-08-17
工作单位 长春华泰会计师事务所
身份证号 220281197008171448
Identity card No.



2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

同意调入
Agree the holder to be transferred from

2014年8月24日
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会
吉林省注册会计师协会

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

中财光华会计师事务所
CPAS

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年6月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中财光华会计师事务所
CPAS

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年6月25日

10

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

事务所
CPAS

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年6月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAS

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年6月25日

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

2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会

2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会

2021年度任职资格审查合格

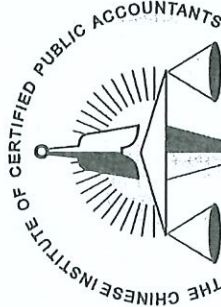
110102050207

证书编号:
No. of Certificate

吉林省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance
2018年12月29日



中国注册会计师协会

贾文哲 110102050207



姓名
Full name
贾文哲

性别
Sex
男

出生日期
Date of birth
1988-11-06

工作单位
Working unit
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
Identity card No.
220104198811062411

