

汪清绿电科技产业园建设项目

收益与融资自求平衡方案

(原 2020 年汪清县 (债券编码 2071017) 汪清县农贸市场建设
项目及汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目专项债
券调整)

主管部门 (公章) : 汪清县工业集中区管理委员会



项目单位 (公章) : 吉林省赋源投资有限责任公司



一、基本情况

汪清县位于吉林省延边朝鲜族自治州东北部，东经 $129^{\circ}51'$ - $130^{\circ}56'$ 、北纬 $143^{\circ}06'$ - $144^{\circ}03'$ 。南北纵长 108 公里，东西横距 152 公里，汪清县地处长白山东麓，紧靠东北亚经济贸易区。与我国开放城市绥芬河、琿春、图们相邻，面向绥芬河、长岭子、沙坨子、图们、三合、南坪、双目峰等 8 个口岸，距俄罗斯 40 公里，距朝鲜 18 公里。区域面积 9,016 平方公里，是全省县级区域面积第二大县。

截至 2018 年末，汪清县辖 3 个街道、8 个镇、1 个乡：大川街道、新民街道、长荣街道、汪清镇、大兴沟镇、天桥岭镇、罗子沟镇、百草沟镇、春阳镇、复兴镇、东光镇、鸡冠乡。

截至 2018 年末，汪清县户籍人口 21.9 万人，城镇人口 12.53 万人，城镇化率 57.4%，有汉、朝、满、回、蒙等 23 个民族，其中，朝鲜族人口 5.78 万人，占总人口的 26.1%；汉族人口 15.19 万人，占总人口的 68.5%。

2019 年末，全县地区生产总值增长 2%，全口径财政收入增长 0.2%，全社会固定资产投资增长 5%，规模以上工业增加值增长 3%，社会消费品零售总额增长 3%，外贸进出口总额增长 5.5%，城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长 6% 和 12%。

汪清县自然资源丰富，尤以林业资源著称，林地面积为

18.7 万公顷，占全县总面积的 89.4%。丰富的林业资源使汪清宛如一颗绿色明珠，镶嵌在祖国的东北边陲上。境内还有汪清、大兴沟、天桥岭三个州属森工企业及庙岭水泥厂。

根据《汪清县城市总体规划（2012-2030）》中相关内容，汪清县城市性质定为：吉林省东部以资源加工和旅游服务业为主的生态宜居城市。将汪清县打造成以汪东一体化发展区为核心的图们江区域重要节点城市，加快构建多层次镇村体系。

构建特色小城市，加快推进乡村集镇化、集镇城市化、城市现代化、城乡一体化步伐。加大建设投入，完善基础设施，拓展城镇新区，逐步改造旧城，通过产业拉动人口集聚，使汪清县中心城区成为县域中心城市。

积极发展中心镇，鼓励人口和产业向中心镇集聚，促进全县人口、经济的合理梯度配置。加快基础设施建设，改善中心镇的投资、就业和居住环境，为周边农村经济社会发展和农民生产生活方式转变发挥示范带动作用。积极争取各项支持，构建产业支撑体系，促进中心镇的发展壮大。

汪清县规划指出，到 2030 年，汪清县总人口达到 30 万人，其中非农业人口 24.6 万人，农业人口 5.4 万人，城镇化水平达到 82%。2030 年，中心城区建设用期为 26.45km²，人均建设用地面积 115 平方米。

汪清河北岸是城市发展的新兴区，现有部分行政办公、

学校及工业位于河北，逐步形成了“一河两岸”的城市发展格局。

从城镇形态演变和自然地理条件分析来看，由于汪清县受自然山体和河流的影响较大，未来城市建设用地的发展空间有限，所以未来城市发展的增长边界是本轮规划的一个重点。中心城区的空间增长边界是指在可预见的将来，城市建设用地增长的最大可能。划定中心城区空间增长边界的主要目的有两个，一是增加城市发展的弹性，增加总体规划建设用地的适应性；二是有序引导城市各项基础设施投入，防止城市建设无序蔓延。空间增长边界是在综合考虑建设用地评定、城市经济联系方向、城市远景规划等内容的基础上划定的。

从城市发展趋势来看，汪清县在未来 20 年左右进入快速发展和结构优化期，经济产业的发展必将对用地空间产生巨大需求，城市空间将依托现状城区向外扩展，受产业布局和城市功能疏散的影响，汪清县将在原有基础上逐步扩展，目前汪清县中心城区发展主要集中于汪清河的南岸，随着人口的不断集聚和城市建设的加快，汪清河南岸可供建设用地逐年减少，成为未来汪清县发展的一个瓶颈，亟需对腹地进行扩张。从城市发展方向来看，以汪清河及其支流为基础，沿岸河谷及阶地是城市发展的理想空间。

2022 年，汪清县政府将按照省、州和县委部署，重点做

好着力优化经济结构，培育高质量发展新动力；着力推进转型升级，谋求工业经济新突破；着力拓展第三产业，打造服务业发展新优势；着力加强城乡建设，构筑协同发展新格局；着力涵养生态环境，厚植绿水青山新优势；着力保障和改善民生，积极回应人民群众新期待六个方面工作。要加快建设人民满意的政府，更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围，在州委、州政府和县委的坚强领导下，抢抓机遇，乘势而上，苦干实干，接续谱写新时代汪清高质量发展新篇章。

为促使绿电科技产业园早日满足在建及未来落户项目及企业运营条件，发挥园区带动当地经济发展的作用，园区拟抓住汪清县整体发展机遇，开展园区标准化厂房及基础设施建设，将为园区未来的正常运营打下良好基础。

根据园区规划及建设计划，结合当前的实际需要。目前本项目建设条件均已基本具备，但随着园区的建设日趋成熟，入园企业逐渐增多，为了更好的服务入驻园区的企业，园区的现有基础设施需要进行提升，为适应整体发展的需求，绿电科技产业园本着高标准、高规格、高品质要求着力打造适合本区域特色的基础设施产业园区。

2019—2021年，汪清县分别实现一般公共预算全口径财政收入7.07亿元、7.67亿元和7.67亿元，政府性基金收入分别为0.69亿元、2.36亿元和0.49亿元。

汪清县 2019—2021 年财政经济数据

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	52.19	53.73	57.80
一般公共预算全口径财政收入（亿元）	7.07	7.67	7.67
其中：一般公共预算地方级财政收入（亿元）	3.40	4.14	3.19
一般公共预算支出（亿元）	43.80	48.96	25.54
政府性基金收入（亿元）	0.69	2.36	0.49
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.61	2.12	0.46
政府性基金支出（亿元）	1.51	7.91	5.50
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	0.40	0.28	0.10

截止 2021 年末，汪清县地方政府专项债务限额 16.0478 亿元，专项债务余额 15.429 亿元，其中：5 年期占比 23.68%，7 年期占比 3.19%，10 年期占比 30.81%，20 年期占比 7.13%，30 年期占比 35.19%。

二、调整情况

（一）调整前原项目情况

1. 汪清县农贸市场建设项目

项目实施机构：吉林振兴投资发展有限公司。

项目位置：位于延边州汪清县工业集中区，金城街 8 号。

项目建设内容：本项目占地 239,783.98 平方米，总建筑面积 81,154 平方米，其中：1#土特产交易大厅建筑面积为 20,000 平方米，2#土特产交易大厅建筑面积为 20,000 平方米，1#配套服务用房建筑面积为 12,950 平方米，1#配套办公

用房建筑面积为 8,631 平方米，配套机修车间建筑面积为 2,640 平方米，水泵房及地下水池建筑面积为 1,867 平方米，垃圾处理站建筑面积为 500 平方米，物料库建筑面积为 3,861 平方米，锅炉房建筑面积为 600 平方米，1#仓库建筑面积为 2,080 平方米，2#仓库建筑面积为 2,340 平方米，3#仓库建筑面积为 2,340 平方米，4#仓库建筑面积为 2,560 平方米，1#门卫建筑面积为 157 平方米，2#门卫建筑面积为 157 平方米，3#门卫建筑面积为 157 平方米，4#门卫建筑面积为 157 平方米，5#门卫建筑面积为 157 平方米。

项目建设期：2020 年 3 月至 2022 年 2 月。

该项目债券的基本情况如下：

债券名称	2020 年吉林省政府专项债券（三十九期）
发行人	吉林省人民政府
债券期限	30 年
发行总额	债券共计发行人民币 22,300 万元
发行利率	4.14%
债券资金用途	汪清县农贸市场建设项目

拟调整该项目 2020 年度新增地方政府专项债券资金 12,100 万元。调整后，原项目还需偿还的专项债券本金 10,200 万元、利息 12,723.48 万元。

根据《汪清县农贸市场建设项目收益与融资自求平衡方案》，原项目可用于还本付息的项目净收益合计为 109,749.83

万元,债券本息合计为 85,892.51 万元,本息覆盖倍数为 1.28 倍。

2. 汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目

项目实施机构:吉林振兴投资发展有限公司。

项目位置:位于延边州汪清县汪清镇柳树河村。

项目建设内容:项目规划总用地面积 66,600.00 平方米,总建筑面积为 21,225.14 平方米。主要新建肉牛屠宰组合车间建筑面积为 14,322.52 平方米,购置安装一条国内先进的肉牛屠宰分割生产线,实现年屠宰加工肉牛 10 万头的规模。另外建设附属建筑包括动力中心建筑面积为 975 平方米,机修物料库建筑面积为 2,000 平方米,洗车消毒中心建筑面积为 1,120 平方米,污水处理建筑面积为 1,500 平方米,无害化处理建筑面积为 600 平方米,水泵房建筑面积为 904 平方米,食堂建筑面积为 540 平方米。项目主要建筑物根据食品工艺加工流程要求联接成一个整体。车间参观流线 with 生产流线相对独立,可连贯地从屠宰车间开始参观到分割车间,再到粗加工车间,使参观者了解牛屠宰加工的整个过程。车间内设有符合《食品生产企业危害分析与关键控制点(HACCP)管理体系认证管理规定》的更衣、沐浴、消毒设施。物料库、水泵房、污水处理为单层框架结构,其中水泵房设有局部地下室及地下水池。

项目建设期:2020 年 6 月至 2022 年 12 月。

该项目债券的基本情况如下：

债券名称	2020年吉林省政府专项债券（三十九期）
发行人	吉林省人民政府
债券期限	30年
发行总额	债券共计发行人民币7,900万元
发行利率	4.14%
债券资金用途	汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目

拟全部调整该项目2020年度新增地方政府专项债券资金7,900万元。

根据《汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡方案》，原项目可用于还本付息的项目净收益合计为23,364.32万元，债券本息合计为18,565.00万元，本息覆盖倍数为1.26倍。

（二）项目调整原因

1. 汪清县农贸市场建设项目

项目实施过程中，经多次研讨、现场踏查及外出考察，未能确定核心建筑展示交易中心的运营主体，建设内容存在诸多不确定性，项目需求少于预期。为确保资金投入扎实有效，不盲目建设，拟调整该项目2020年度新增地方政府专项债券资金12,100万元。

2. 汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目

因项目原选址不符合生态环境、畜牧等多部门的规定，

二次选址位置存在短时间内无法完成征地拆迁的情况，项目暂时无法实施。拟调整该项目 2020 年度新增地方政府专项债券资金 7,900 万元。

（三）调整后的新项目情况

1. 项目债券资金规模

2022 年 06 月 28 日，汪清县人民政府作出《关于申请 2022 年吉林省调整地方政府新增专项债券资金用途的请示》（汪政报〔2022〕38 号），汪清县人民政府向吉林省财政厅申请调整汪清县 2020 年度新增地方政府专项债券暂未使用资金 20,000 万元用于汪清绿电科技产业园建设项目。拟调整汪清县农贸市场建设项目 2020 年度新增地方政府专项债券资金 12,100 万元，拟调整汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 2020 年度新增地方政府专项债券资金 7,900 万元。

拟申请调整项目为汪清绿电科技产业园建设项目，项目总概算为 57,833.50 万元，其中 2022 年起始拟调整地方政府专项债券 2.0 亿元，调整项目为 2020 年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目 1.21 亿元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 0.79 亿元，实际发行利率 4.14%，原期限 30 年，现剩余期限为 28 年，本金在债券存续期最后 1 年偿还。本项目 2022 年度拟申请发行 1.5 亿元，2023 年度拟申请发行 1.1 亿元，利率均暂按 4.50% 测算，期限均为 30 年，本金在债券存续期的后 10 年等额本金偿还。

品种均为记账式固定利率付息债券，利息按年支付。

2. 项目建设背景

现代产业的发展趋势由简单的加工企业向高新企业转变，由单个企业向产业聚集发展，做到资源共享，形成产业链。产业园区作为聚集产业项目，壮大产业集群、膨胀区域经济、整合地方优势资源、优化资源配置、完善产业布局、发展特色产业的重要载体。建好产业园区成为汪清县县委及县政府的一个重要战略决策，产业园区顺应了形势的发展要求。实践证明，越早兴办产业园区的地方，依托工业园这个载体，工业就蓬勃发展了。

汪清县区位优势明显，交通发达。汪清地处吉林省东部、延边朝鲜族自治州东北部。全境南北纵长 108 公里，东西横距 152 公里，距俄罗斯 40 公里，朝鲜 18 公里。幅员面积 9,016 平方公里，是吉林省区域面积第二大县，辖 8 镇 1 乡 3 个街道 10 个社区 200 个行政村，总人口 22.2 万人，有汉、朝、满、回、蒙等 25 个民族，其中朝鲜族占总人口的 25.8%。区域广阔矿藏资源丰富，农副产品丰富多样，可为工业产品提供充足的廉价的原材料，工业产品以低成本流入、高效益产出，形成生产、流通、消费的良性循环。

汪清绿电科技产业园的建设有利于扩大开放，主动融入东北亚区域经济圈，吸引国内外、区内外的资金、技术、人才，进行资源深度开发，将区域优势、资源优势转化为经济

优势，形成有明显地方特色的产业群。

3. 项目建设内容

本项目建设地点位于汪清县工业集中区内，西侧为汪清解氏工艺工贸有限公司；东侧为汪清斯宅木业有限公司；南侧为江北大街；北侧为园区项目预留地。

本项目占地面积 93,455.6 平方米，总建筑面积 146,927 平方米，主要建设标准化厂房、宿舍楼、动力中心等，同时建设相关配套附属设施、绿化景观、道路等。

本项目总投资估算为 57,833.50 万元。其中：工程费用为 47,508.45 万元（建筑工程费 44,464.95 万元、设备购置费 2,232.30 万元、安装工程费 811.20 万元），工程建设其他费用 4,060.73 万元，预备费 3,762.32 万元，建设期利息 2,502.00 万元。

本次拟申请发行专项债券主要用于建筑工程和设备购置费等。

4. 项目建设情况

本项目建设期为 26 个月，即 2021 年 11 月—2023 年 12 月。

2021 年 11 月，完成项目可行性研究报告的编制及报批工作；

2021 年 11 月~2022 年 5 月，完成项目初步设计、施工图设计审查、招标工作，项目施工前的各项准备工作；本项目

于 2022 年 3 月、5 月分别进行了厂房施工的招投标工作，目前厂房建设招标已完成，已确定中标单位。

2022 年 4 月~2023 年 10 月，完成项目全部工程的工程施工、设备购置及安装调试；

2023 年 11 月~2023 年 12 月，项目竣工验收，投入使用。

5. 项目批复情况

2021 年 11 月取得《汪清绿电科技产业园建设项目可行性研究报告》的批复，汪发改审批字〔2021〕191 号；

2022 年 1 月 13 日取得建设用地规划许可证；

2022 年 2 月 18 日取得建设工程规划许可证；

2022 年 3 月取得施工图纸批复。

（四）调整项目的社会效益分析

该项目的建设将促进当地就业，提高当地居民生活质量，增加当地居民收入。项目至少可以为区域经济发展带来以下“社会和经济效应”。

1. 税收贡献效应

包括企业税收贡献和企业工作人员个人所得税贡献，还有新增的产业链相关企业的税收贡献。

2. 产业乘数效应

项目建成后将成为延边州乃至吉林省重要的产业园之一，带动当地周边地区乃至发展吉林省的产业发展，促进相关产业的发展，如周边产业、餐饮、物流、旅游等行业。

3. 就业乘数效应

项目首先提供较多的就业岗位，随着项目的发展，所提供的岗位会有所增加。项目不仅给周边村镇提供就业岗位，还将吸引各地人才前来创业和工作，缓解政府的就业压力，提高人民群众生活水平。

4. 社会资本效应

通过项目建设，将极大的改善项目当地的人文经济环境，提高当地的知名度、美誉度，改善投资环境，促进当地地区以及周边地区的经济发展。

三、调整项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 投资估算依据

- （1）《吉林省安装工程计价定额》（JLJD-AZ-2019）；
- （2）《吉林省施工机械台班计价定额》（JLJD-JX-2019）；
- （3）措施费、管理费、规费、利润、税金，执行建筑业营改增《吉林省建设工程费用定额》（JLJD-FY-2016）；
- （4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （5）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- （6）《市政工程投资估算指标》；
- （7）材料价格信息参照吉林省工程造价信息网当季价格，并参考吉林省近期同类工程的预决算价格；

- (8) 建设单位提供的有关基础资料；
- (9) 当地同类工程技术经济指标；
- (10) 当地近期的材料及设备价格信息；
- (11) 国家及地方有关规定；

2. 估算总额

本项目总投资估算为 57,833.50 万元。其中：工程费用为 47,508.45 万元（建筑工程费 44,464.95 万元、设备购置费 2,232.30 万元、安装工程费 811.20 万元），工程建设其他费用 4,060.73 万元，预备费 3,762.32 万元，建设期利息 2,502.00 万元。

汪清绿电科技产业园建设项目投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费	合计	2022 年计划使用	2023 年计划使用
一	工程费用	44,464.95	2,232.30	811.2		47,508.45	35,000.00	12,508.45
1	标准厂房	25,925.76				25,925.76	25,925.76	
2	宿舍楼							
2.1	地上建筑	14,014.20				14,014.20	7,422.38	6,591.82
2.2	地下建筑	1,651.86				1,651.86	1,651.86	
3	门卫	109.25				109.25		109.25
4	消防水池	77.76				77.76		77.76
5	生活水池	120				120		120
6	场区内道路	1,734.30				1,734.30		1,734.30
7	场区内绿化	280.37				280.37		280.37
8	外网工程							
8.1	供水外线			115		115		115
8.2	污水外线			42.5		42.5		42.5
8.3	雨水外线			67.5		67.5		67.5
8.4	供电外线			9.6		9.6		9.6
8.5	供暖外线			180		180		180
8.6	消防管线			90		90		90
9	围墙	240				240		240

10	长荣大街延伸段道路工程							
10.1	道路车行道	160				160		160
10.2	道路人行道	50				50		50
10.3	给水管线			30		30		30
10.4	排水管线			24		24		24
10.5	电力管线			16		16		16
10.6	供暖管线			24		24		24
10.7	交通标志	0.45				0.45		0.45
10.8	标线工程	1				1		1
10.9	绿化工程	40				40		40
10.1	路灯	60				60		60
11	设备安装费用		2,126.00	212.6		2,338.60		2,338.60
12	工器具及备品		106.3			106.3		106.3
二	工程建设其他				4,060.73	4,060.73	2,738.29	1,322.44
1	建设单位管理费				515.08	515.08	257.54	257.54
2	竣工图编制费				90.97	90.97		90.97
3	前期咨询费				20	20	20	
4	工程勘察费				142.52	142.52	142.52	
5	工程设计费				1,137.11	1,137.11	645.08	492.03
6	施工图审查费				125.08	125.08	125.08	
7	招标代理服务费				49.3	49.3	49.3	
8	工程造价咨询费				113.71	113.71	113.71	
9	工程监理费				488.71	488.71	244.35	244.36
10	工程保险费				142.53	142.53	142.53	
11	施工准备及临时设施费				275.97	275.97	275.97	
12	劳动安全卫生评审费				142.53	142.53	142.53	
13	水土保持编制费				25	25	25	
14	环境影响评价费				12	12	12	
15	联合试运转费				237.54	237.54		237.54
16	基础设施配套费				284.26	284.26	284.26	
17	供热入网费				258.42	258.42	258.42	

三	预备费				3,762.32	3,762.32	510.21	3252.11
1	基本预备费				3,762.32	3,762.32	510.21	3252.11
四	建设期利息				2,502.00	2,502.00	751.5	1,750.50
五	总投资合计					57,833.50	39,000.00	18,833.50

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金筹措方式为县级财政自筹资金和发行政府专项债券。

筹资在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

(1) 筹资的数额保证项目建设的需要。

(2) 筹资的期限与建设周期相吻合。

(3) 筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的需要紧密衔接。

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

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

采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计

划使用。

项目资金的拨付要附真实、有效、合法的凭证。

严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

2. 资金来源

项目总投资为 57,833.50 万元，其中财政预算资金 11,833.50 万元，占比 20.46%，专项债券 46,000.00 万元，占比 79.54%。其中 2022 年起始拟调整地方政府专项债券 2.0 亿元，调整项目为 2020 年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目 1.21 亿元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 0.79 亿元，实际发行利率 4.14%，原期限 30 年，现剩余期限为 28 年，本金在债券存续期最后 1 年偿还。本项目 2022 年度拟申请发行 1.5 亿元，2023 年度拟申请发行 1.1 亿元，利率均暂按 4.50% 测算，期限均为 30 年，本金在债券存续期的后 10 年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率付息债券，利息按年支付。

根据《汪清县人民政府关于汪清绿电科技产业园建设项目配套资金的承诺函》（汪政函〔2022〕3 号）文件，汪清县人民政府承诺本项目工程除专项债资金投资外，剩余 11,833.50 万元由地方政府配套解决，其中 2022 年计划使用 4,000 万元已列入 2022 年财政预算调整。待汪清县人大常委会审议通过后，根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推

进。

本项目专项债券资金用于建筑工程费 44,464.95 万元及设备购置费 1,535.05 万元。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金		专项债券资金		合计
	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	
建筑工程			35,000.00	9,464.95	44,464.95
设备购置		697.25		1535.05	2,232.30
安装工程		811.2			811.20
工程建设其他费用	2,738.29	1,322.44			4,060.73
预备费	510.21	3,252.11			3,762.32
建设期利息	751.5	1,750.50			2,502.00
合计	4,000.00	7,833.50	35,000.00	11,000.00	57,833.50

3. 资金管理

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、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

1. 项目收入

本项目为汪清绿电科技产业园建设项目，项目的收入主要为：宿舍楼和厂房的租金；物业服务费；光伏发电收入。

(1) 租赁费单价：

根据网络询价延边地区房屋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 ）
1	延吉	北大区	仓库	365.00	1,000
2	延吉	北大区	厂房、仓库	365.00	200
3	延吉	开发区	厂房、仓库	365.00	500
4	延吉	北大区	厂房	730.00	200
5	延吉	朝阳川	厂房	1620.60	750
6	延吉	学府小区	房屋	348.38	31
7	延吉	万达华府	房屋	404.35	89
8	延吉	大学城	房屋	375	48



北大区 平安一队 奔驰4s店后身 仓库 1000平米

08-17

延吉-北大区

1000m²
建筑面积

1元/m²/天
3万/月



北大厂房办公室之前租户发展壮大自己建厂了

2天前

延吉-北大区

延边朝鲜族自治州延吉市局子街与九三路交汇处

200m²
建筑面积

1元/m²/天
6000元/月



开发区 人民路东中远驾校附近 仓库 500多平米

10-01

延吉-开发区

500m²
建筑面积

1元/m²/天
1.5万/月



兴安万源市场附近厂房办公室

09-15

延吉-北大区

延吉万源农副产品批发市场

200m²
建筑面积

2元/m²/天
1.2万/月



出租场地，厂房，占地面积15000平方米，部分厂房

09-04

延吉-朝阳川

朝阳川镇

750m²
建筑面积

4.44元/m²/天
10万/月



延二门口13楼北向一居室拎包入住 家电齐全下楼就上学...

09-24

1室 31m²

中心区 学府小区

来自经纪人: 安房房产 李露露

900元/月

	<p>延西万达华府A区一线河景南北通透婚房环保精装修品牌家...</p> <p>2室 89㎡</p> <p>延西区 万达华府</p> <p>来自经纪人: 德坤房产公司 李鹏飞</p>	<p>2999元/月</p>
	<p>短租延大门口电梯楼 月租长租, 室内家具家电齐全</p> <p>1室 48㎡</p> <p>延西区 大学城</p> <p>来自经纪人: 德坤房产公司 张春雨</p>	<p>1500元/月</p>

因汪清地区网上信息量较小，经延边地区网络租赁价格与市场调研项目周边近一年的租赁价格情况，此类设施完善的产业园区一般租赁单价为：厂房和仓库年租赁单价 365-730 元/m²·年；宿舍单价按 350-400 元/m²·年。但考虑到本项目的公益性。且根据《汪清绿电科技产业园招商引资优惠政策及管理办法》，确定本项目厂房租金每平方 18 元/月、宿舍租金每平方 15 元/月。

(2) 物业费单价：

根据省发展和改革委员会、省建设厅关于印发《省物业服务收费管理实施细则（试行）》的通知（吉发改收管联字（2004）982 号）及其附件《吉林省住宅小区物业管理服务政府指导价格》，我省各类住宅小区物业服务费（指提供房屋、设施维修、绿化的养护、环境卫生、维护秩序、档案资料管理服务）政府指导价格（按每月每平方米建筑面积计算）如下：

普通住宅：

一级：每平方米 1.00-1.50 元；

二级：每平方米 0.70-1.00 元；

三级：每平方米 0.50-0.70 元；

四级：每平方米 0.30-0.50 元；

五级：每平方米 0.30 元；

本项目为一级物业，同时参照已建成的同地区《宁波北仑吉林汪清健康科技孵化园》收费标准，物业费按照一级物业最低标准 1 元/平方米/月计算。

（3）光伏发电单价

汪清县 130MV 光伏已并网发电收入作为本项目光伏测算收入依据。

因汪清县 2016 年-2020 年期间 CPI 年均增长率为 2.12%，5 年增长 11%；2016 年-2020 年期间 GDP 年均增长率为 6.80%，5 年增长 38.95%。因本项目初始租赁单价与物业费严重低于市场价格，且考虑到谨慎性原则，租金及物业服务费增长按每 5 年上调 10% 计算。光伏发电为国家电网统一定价，因此暂不考虑发债期增长。

本项目新厂房 92,592 平方米，租金为每平米每月 18 元；新建宿舍楼 53,896 平方米，租金为每平米每月 15 元；物业服务费为每平米每月 1 元；物业服务费为每平米每月 1 元。本项目光伏发电面积 90,000 平方米，每有效光照时每平方米发电量 0.15kw，年有效光照时长为 1,100 小时，每度电 0.46

元。

运营期间出租率第一年按 85%计算,第二年及之后年度均按 95%计算。

租金收入=出租面积×每平方米每月出租单价×出租率×12 月。

物业服务收入=出租面积×每平方米每月物业服务费单价×出租率×12 月。

光伏发电收入=光伏发电面积×每有效光照时每平方米发电量×年有效光照时长×每度电价。

运营期间光伏发电率第一年及之后年度均按 95%计算。

经计算,各年运营收入详见下表:

项目收入情况明细表

单位:万元

年度	厂房租赁收入	宿舍楼租赁收入	物业费收入	光伏发电收入	收入合计
2024 年	1,699.99	824.61	149.42	648.95	3,322.97
2025 年	1,899.99	921.62	167.00	648.95	3,637.56
2026 年	1,899.99	921.62	167.00	648.95	3,637.56
2027 年	1,899.99	921.62	167.00	648.95	3,637.56
2028 年	1,899.99	921.62	167.00	648.95	3,637.56
2029 年	2,089.99	1,013.78	183.70	648.95	3,936.42
2030 年	2,089.99	1,013.78	183.70	648.95	3,936.42
2031 年	2,089.99	1,013.78	183.70	648.95	3,936.42
2032 年	2,089.99	1,013.78	183.70	648.95	3,936.42
2033 年	2,089.99	1,013.78	183.70	648.95	3,936.42
2034 年	2,298.99	1,115.16	202.07	648.95	4,265.17
2035 年	2,298.99	1,115.16	202.07	648.95	4,265.17
2036 年	2,298.99	1,115.16	202.07	648.95	4,265.17
2037 年	2,298.99	1,115.16	202.07	648.95	4,265.17
2038 年	2,298.99	1,115.16	202.07	648.95	4,265.17
2039 年	2,528.92	1,226.68	222.24	648.95	4,626.79
2040 年	2,528.92	1,226.68	222.24	648.95	4,626.79

2041年	2,528.92	1,226.68	222.24	648.95	4,626.79
2042年	2,528.92	1,226.68	222.24	648.95	4,626.79
2043年	2,528.92	1,226.68	222.24	648.95	4,626.79
2044年	2,781.81	1,349.36	244.51	648.95	5,024.63
2045年	2,781.81	1,349.36	244.51	648.95	5,024.63
2046年	2,781.81	1,349.36	244.51	648.95	5,024.63
2047年	2,781.81	1,349.36	244.51	648.95	5,024.63
2048年	2,781.81	1,349.36	244.51	648.95	5,024.63
2049年	3,060.04	1,484.27	269.00	648.95	5,462.26
2050年	3,060.04	1,484.27	269.00	648.95	5,462.26
2051年	3,060.04	1,484.27	269.00	648.95	5,462.26
2052年	3,060.04	1,484.27	269.00	648.95	5,462.26
2053年	1,530.02	742.14	134.50	324.30	2,730.96
合计	71,568.68	34,715.21	6,290.52	19,143.85	131,718.26

2. 项目支出

本项目的的主要成本包括经营成本和税金及附加。

经营成本包括；燃料动力费、工资及福利、修理费等，经营成本不计利息。

(1) 燃料动力费：

本项目厂房均采用出租方式经营，其中，项目单位经过测算电力每年需要使用 31,800kwh，电费单价按照 0.62 元/kwh；项目单位冬季供暖面积 150 平方米，根据《汪清县人民政府关于同意调整供热价格的批复》，供暖单价为 34 元/平方米。故本项目外购燃料动力费按 2.48 万元/年计取。承租方仅承担电和采暖部分费用。暂不考虑发债期内增长。

(2) 工资及福利费：

本项目劳动定员 4 人，其他人员由汪清工业集中区或下属国有企业吉林海清投资发展有限公司工作人员兼任，减少

用工成本。

根据政府公开数据，2021年汪清县社会平均工资水平为5.64万元（含福利费及五险一金），考虑到本项目的复杂性，暂定年人均工资为5.64万元，福利费按工资额的14%计取，五险一金按工资额的43.5%计取。与收入同比按每5年10%增长率测算。

（3）维修费：

本项目厂房均采用出租方式经营，修理费暂按总投资的0.1%计提，且每10年考虑一次中期大修，中期大修按1%考虑，当年不考虑额外修理费计提。日常修理费与收入同比按每5年10%增长率测算。

经计算，各年经营成本详见下表：

项目经营成本情况明细表

单位：万元

年度/项目	外购燃料动力费	工资及福利费	修理费	大修理费	合计
2024年	2.48	22.56	57.83		82.87
2025年	2.48	22.56	57.83		82.87
2026年	2.48	22.56	57.83		82.87
2027年	2.48	22.56	57.83		82.87
2028年	2.48	22.56	57.83		82.87
2029年	2.48	24.82	63.61		90.91
2030年	2.48	24.82	63.61		90.91
2031年	2.48	24.82	63.61		90.91
2032年	2.48	24.82	63.61		90.91
2033年	2.48	24.82	63.61	578.33	669.24
2034年	2.48	27.30	69.97		99.75
2035年	2.48	27.30	69.97		99.75
2036年	2.48	27.30	69.97		99.75
2037年	2.48	27.30	69.97		99.75
2038年	2.48	27.30	69.97		99.75
2039年	2.48	30.03	76.97		109.48

2040年	2.48	30.03	76.97		109.48
2041年	2.48	30.03	76.97		109.48
2042年	2.48	30.03	76.97		109.48
2043年	2.48	30.03	76.97	578.33	687.81
2044年	2.48	33.03	84.67		120.18
2045年	2.48	33.03	84.67		120.18
2046年	2.48	33.03	84.67		120.18
2047年	2.48	33.03	84.67		120.18
2048年	2.48	33.03	84.67		120.18
2049年	2.48	36.33	93.14		131.95
2050年	2.48	36.33	93.14		131.95
2051年	2.48	36.33	93.14		131.95
2052年	2.48	36.33	93.14		131.95
2053年	1.24	18.17	46.57		65.98
合计	73.16	852.19	2,184.38	1,156.66	4,266.39

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，《中华人民共和国城市维护建设税法》等政策文件本项目主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。其中：租赁增值税率9%，物业增值税率6%，光伏发电增值税率6.5%（按实行增值税即征即退50%的政策），城市维护建设税为5%，教育费附加为3%，地方增长率费附加为2%。企业所得税按15%计算。

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。

预期税金估算表

单位：万元

年份	销项	进项税	抵扣固定资产进项税	增值税	其他税金及附加	合计
2024年	249.52	5.04	244.48	-	-	-
2025年	276.55	5.04	271.51	-	-	-
2026年	276.55	5.04	271.51	-	-	-
2027年	276.55	5.04	271.51	-	-	-

2028年	276.55	5.04	271.51	-	-	-
2029年	302.22	5.51	296.71	-	-	-
2030年	302.22	5.51	296.71	-	-	-
2031年	302.22	5.51	296.71	-	-	-
2032年	302.22	5.51	296.71	-	-	-
2033年	302.22	53.27	248.95	-	-	-
2034年	330.46	6.04	324.42	-	-	-
2035年	330.46	6.04	324.42	-	-	-
2036年	330.46	6.04	324.42	-	-	-
2037年	330.46	6.04	324.42	-	-	-
2038年	330.46	6.04	324.42	-	-	-
2039年	361.53	6.62	75.81	279.10	27.91	307.01
2040年	361.53	6.62	-	354.91	35.49	390.40
2041年	361.53	6.62	-	354.91	35.49	390.40
2042年	361.53	6.62	-	354.91	35.49	390.40
2043年	361.53	54.37	-	307.16	30.72	337.88
2044年	395.71	7.25	-	388.46	38.85	427.31
2045年	395.71	7.25	-	388.46	38.85	427.31
2046年	395.71	7.25	-	388.46	38.85	427.31
2047年	395.71	7.25	-	388.46	38.85	427.31
2048年	395.71	7.25	-	388.46	38.85	427.31
2049年	433.30	7.95	-	425.35	42.54	467.89
2050年	433.30	7.95	-	425.35	42.54	467.89
2051年	433.30	7.95	-	425.35	42.54	467.89
2052年	433.30	7.95	-	425.35	42.54	467.89
2053年	216.65	3.98	-	212.67	21.27	233.94
合计	10,255.17	283.59	4,464.22	5,507.36	550.78	6,058.14

按照平均年限法计算折旧，残值率按5%计算；房屋建筑物折旧年限为30年；机器设备及安装工程折旧年限暂定为30年。企业所得税按15%计算。

企业所得税估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	营业收入	131,718.26	3,322.97	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,936.42	3,936.42	3,936.42	3,936.42
2	税金及附加	6,058.14									
3	总成本费用	102,301.70	3,691.66	3,691.66	3,691.66	3,691.66	3,691.66	3,699.70	3,699.70	3,699.70	3,699.70
3.1	经营成本	4,266.39	82.87	82.87	82.87	82.87	82.87	90.91	90.91	90.91	90.91
3.2	折旧	47,518.31	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79
3.3	利息	50,517.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00
4	利润总额(1-2-3)	23,358.42	-368.69	-54.10	-54.10	-54.10	-54.10	236.72	236.72	236.72	236.72
5	弥补以前年度亏损	794.73						236.72	216.40		
6	应纳税所得额	23,490.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.32	236.72	236.72
7	所得税	3,523.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.05	35.51	35.51

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	营业收入	3,936.42	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,626.79	4,626.79	4,626.79	4,626.79	4,626.79
2	税金及附加							307.01	390.40	390.40	390.40	337.88
3	总成本费用	4,278.03	3,708.54	3,708.54	3,708.54	3,708.54	3,708.54	3,718.27	3,718.27	3,718.27	3,718.27	4,262.85
3.1	经营成本	669.24	99.75	99.75	99.75	99.75	99.75	109.48	109.48	109.48	109.48	687.81
3.2	折旧	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79
3.3	利息	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,964.25
4	利润总额(1-2-3)	-341.61	556.63	556.63	556.63	556.63	556.63	601.51	518.12	518.12	518.12	26.06
5	弥补以前年度亏损		341.61									
6	应纳税所得额	0.00	215.02	556.63	556.63	556.63	556.63	601.51	518.12	518.12	518.12	26.06
7	所得税	0.00	32.25	83.49	83.49	83.49	83.49	90.23	77.72	77.72	77.72	3.91

序号	项目	合计	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	营业收入	131,718.26	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,462.26	5,462.26	5,462.26	5,462.26	2,730.96
2	税金及附加	6,058.14	427.31	427.31	427.31	427.31	427.31	467.89	467.89	467.89	467.89	233.94
3	总成本费用	102,301.70	3,602.97	3,485.97	3,368.97	3,251.97	3,134.97	3,029.74	2,498.74	1,967.74	1,850.74	896.13
3.1	经营成本	4,266.39	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	131.95	131.95	131.95	131.95	65.98
3.2	折旧	47,518.31	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	1,610.79	805.40
3.3	利息	50,517.00	1,872.00	1,755.00	1,638.00	1,521.00	1,404.00	1,287.00	756.00	225.00	108.00	24.75
4	利润总额(1-2-3)	23,358.42	994.35	1,111.35	1,228.35	1,345.35	1,462.35	1,964.63	2,495.63	3,026.63	3,143.63	1,600.89
5	弥补以前年度亏损	794.73										
6	应纳税所得额	23,490.39	994.35	1,111.35	1,228.35	1,345.35	1,462.35	1,964.63	2,495.63	3,026.63	3,143.63	1,600.89
7	所得税	3,523.52	149.15	166.70	184.25	201.80	219.35	294.69	374.34	453.99	471.54	240.13

项目债券存续期内支出情况预测如下：

项目支出合计明细表

单位：万元

年度/项目	外购燃料动力费	工资及福利费	修理费	大修理费	相关税费	利息支出	合计
2024年	2.48	22.56	57.83		0.00	1,998.00	2,080.87
2025年	2.48	22.56	57.83		0.00	1,998.00	2,080.87
2026年	2.48	22.56	57.83		0.00	1,998.00	2,080.87
2027年	2.48	22.56	57.83		0.00	1,998.00	2,080.87
2028年	2.48	22.56	57.83		0.00	1,998.00	2,080.87
2029年	2.48	24.82	63.61		0.00	1,998.00	2,088.91
2030年	2.48	24.82	63.61		3.05	1,998.00	2,091.96
2031年	2.48	24.82	63.61		35.51	1,998.00	2,124.42
2032年	2.48	24.82	63.61		35.51	1,998.00	2,124.42
2033年	2.48	24.82	63.61	578.33	0.00	1,998.00	2,667.24
2034年	2.48	27.30	69.97		32.25	1,998.00	2,130.00
2035年	2.48	27.30	69.97		83.49	1,998.00	2,181.24
2036年	2.48	27.30	69.97		83.49	1,998.00	2,181.24
2037年	2.48	27.30	69.97		83.49	1,998.00	2,181.24
2038年	2.48	27.30	69.97		83.49	1,998.00	2,181.24
2039年	2.48	30.03	76.97		397.24	1,998.00	2,504.72
2040年	2.48	30.03	76.97		468.12	1,998.00	2,575.60
2041年	2.48	30.03	76.97		468.12	1,998.00	2,575.60
2042年	2.48	30.03	76.97		468.12	1,998.00	2,575.60
2043年	2.48	30.03	76.97	578.33	341.79	1,964.25	2,993.85
2044年	2.48	33.03	84.67		576.46	1,872.00	2,568.64
2045年	2.48	33.03	84.67		594.01	1,755.00	2,469.19
2046年	2.48	33.03	84.67		611.56	1,638.00	2,369.74
2047年	2.48	33.03	84.67		629.11	1,521.00	2,270.29
2048年	2.48	33.03	84.67		646.66	1,404.00	2,170.84
2049年	2.48	36.33	93.14		762.58	1,287.00	2,181.53
2050年	2.48	36.33	93.14		842.23	756.00	1,730.18
2051年	2.48	36.33	93.14		921.88	225.00	1,278.83
2052年	2.48	36.33	93.14		939.43	108.00	1,179.38
2053年	1.24	18.17	46.57		474.07	24.75	564.80
合计	73.16	852.19	2,184.38	1,156.66	9,581.66	50,517.00	64,365.05

3. 项目收益

根据上述测算的数据，项目收益情况如下：

单位：万元

年份	项目收入	经营成本费用	相关税费	项目收益
2024年	3,322.97	82.87	0.00	3,240.10
2025年	3,637.56	82.87	0.00	3,554.69
2026年	3,637.56	82.87	0.00	3,554.69
2027年	3,637.56	82.87	0.00	3,554.69
2028年	3,637.56	82.87	0.00	3,554.69
2029年	3,936.42	90.91	0.00	3,845.51
2030年	3,936.42	90.91	3.05	3,842.46
2031年	3,936.42	90.91	35.51	3,810.00
2032年	3,936.42	90.91	35.51	3,810.00
2033年	3,936.42	669.24	0.00	3,267.18
2034年	4,265.17	99.75	32.25	4,133.17
2035年	4,265.17	99.75	83.49	4,081.93
2036年	4,265.17	99.75	83.49	4,081.93
2037年	4,265.17	99.75	83.49	4,081.93
2038年	4,265.17	99.75	83.49	4,081.93
2039年	4,626.79	109.48	397.24	4,120.07
2040年	4,626.79	109.48	468.12	4,049.19
2041年	4,626.79	109.48	468.12	4,049.19
2042年	4,626.79	109.48	468.12	4,049.19
2043年	4,626.79	687.81	341.79	3,597.19
2044年	5,024.63	120.18	576.46	4,327.99
2045年	5,024.63	120.18	594.01	4,310.44
2046年	5,024.63	120.18	611.56	4,292.89
2047年	5,024.63	120.18	629.11	4,275.34
2048年	5,024.63	120.18	646.66	4,257.79
2049年	5,462.26	131.95	762.58	4,567.73
2050年	5,462.26	131.95	842.23	4,488.08
2051年	5,462.26	131.95	921.88	4,408.43
2052年	5,462.26	131.95	939.43	4,390.88
2053年	2,730.96	65.98	474.07	2,190.91
合计	131,718.26	4,266.39	9,581.66	117,870.21

本项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	现金流入	189,551.76	39,000.00	18,833.50	3,322.97	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,936.42	3,936.42	3,936.42
1	资本金流入	11,833.50	4,000.00	7,833.50								
2	融资资金流入	46,000.00	35,000.00	11,000.00								
3	运营期现金流入	131,718.26			3,322.97	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,637.56	3,936.42	3,936.42	3,936.42
二	现金流出	168,198.55	39,000.00	18,833.50	2,080.87	2,080.87	2,080.87	2,080.87	2,080.87	2,088.91	2,091.96	2,124.42
1	建设期资金流出	55,331.50	38,248.50	17,083.00								
2	运营期经营成本流出	4,266.39			82.87	82.87	82.87	82.87	82.87	90.91	90.91	90.91
3	运营期税费流出	9,581.66			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.05	35.51
4	融资还本付息	99,019.00	751.50	1,750.50	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00
三	现金净流量	21,353.21	0.00	0.00	1,242.10	1,556.69	1,556.69	1,556.69	1,556.69	1,847.51	1,844.46	1,812.00
四	期末累计现金结存		0.00	0.00	1,242.10	2,798.79	4,355.48	5,912.17	7,468.86	9,316.37	11,160.83	12,972.83

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	现金流入	3,936.42	3,936.42	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,626.79	4,626.79	4,626.79	4,626.79
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	3,936.42	3,936.42	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,265.17	4,626.79	4,626.79	4,626.79	4,626.79
二	现金流出	2,124.42	2,667.24	2,130.00	2,181.24	2,181.24	2,181.24	2,181.24	2,504.72	2,575.60	2,575.60	2,575.60
1	建设期资金流出											
2	运营期经营成本流出	90.91	669.24	99.75	99.75	99.75	99.75	99.75	109.48	109.48	109.48	109.48
3	运营期税费流出	35.51	0.00	32.25	83.49	83.49	83.49	83.49	397.24	468.12	468.12	468.12
4	融资还本付息	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00	1,998.00
三	现金净流量	1,812.00	1,269.18	2,135.17	2,083.93	2,083.93	2,083.93	2,083.93	2,122.07	2,051.19	2,051.19	2,051.19
四	期末累计现金结存	14,784.83	16,054.01	18,189.18	20,273.11	22,357.04	24,440.97	26,524.90	28,646.97	30,698.16	32,749.35	34,800.54

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
一	现金流入	4,626.79	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,462.26	5,462.26	5,462.26	5,462.26	2,730.96
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	4,626.79	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,024.63	5,462.26	5,462.26	5,462.26	5,462.26	2,730.96
二	现金流出	4,493.85	5,168.64	5,069.19	4,969.74	4,870.29	4,770.84	4,781.53	24,330.18	3,878.83	3,779.38	1,664.80
1	建设期资金流出											
2	运营期经营成本流出	687.81	120.18	120.18	120.18	120.18	120.18	131.95	131.95	131.95	131.95	65.98
3	运营期税费流出	341.79	576.46	594.01	611.56	629.11	646.66	762.58	842.23	921.88	939.43	474.07
4	融资还本付息	3,464.25	4,472.00	4,355.00	4,238.00	4,121.00	4,004.00	3,887.00	23,356.00	2,825.00	2,708.00	1,124.75
三	现金净流量	132.94	-144.01	-44.56	54.89	154.34	253.79	680.73	-18,867.92	1,583.43	1,682.88	1,066.16
四	期末累计现金结存	34,933.48	34,789.47	34,744.91	34,799.80	34,954.14	35,207.93	35,888.66	17,020.74	18,604.17	20,287.05	21,353.21

(二) 偿还债券本息情况

汪清绿电科技产业园建设项目拟申请政府专项债券 46,000.00 万元，其中 2022 年起始拟调整地方政府专项债券 20,000.00 万元，调整项目为 2020 年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目 12,100.00 万元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 7,900.00 万元，实际发行利率 4.14%，原期限 30 年，现剩余期限为 28 年，本金在债券存续期最后 1 年偿还。本项目 2022 年度拟申请发行 15,000.00 万元，2023 年度拟申请发行 11,000.00 万元，利率均暂按 4.50% 测算，期限均为 30 年，本金在债券存续期的后 10 年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率附息债券，利息按年支付。

1、2022 年起始拟调整地方政府专项债券 20,000.00 万元还本付息明细：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2022 年	0.00	20,000.00		20,000.00	414.00	414.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00

2039年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2040年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2041年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2042年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2043年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2044年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2045年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2046年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2047年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2048年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2049年	20,000.00			20,000.00	828.00	828.00
2050年	20,000.00		20,000.00	0.00	414.00	20,414.00
合计	0.00	20,000.00	20,000.00	0.00	23,184.00	43,184.00

2、2022年拟申请发行15,000.00万元还本付息情况明细：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2022年	0.00	15,000.00		15,000.00	337.50	337.50
2023年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2024年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2025年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2026年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2027年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2028年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2029年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2030年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2031年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2032年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2033年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2034年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2035年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2036年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2037年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2038年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2039年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2040年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2041年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2042年	15,000.00			15,000.00	675.00	675.00
2043年	15,000.00		1,500.00	13,500.00	641.25	2,141.25
2044年	13,500.00		1,500.00	12,000.00	573.75	2,073.75
2045年	12,000.00		1,500.00	10,500.00	506.25	2,006.25
2046年	10,500.00		1,500.00	9,000.00	438.75	1,938.75
2047年	9,000.00		1,500.00	7,500.00	371.25	1,871.25
2048年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	303.75	1,803.75
2049年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	236.25	1,736.25
2050年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	168.75	1,668.75
2051年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	101.25	1,601.25
2052年	1,500.00		1,500.00	0.00	33.75	1,533.75
合计	0.00	15,000.00	15,000.00	0.00	17,212.50	32,212.50

3、2023 年拟申请发行 11,000.00 万元还本付息情况明细：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2023 年	0.00	11,000.00		11,000.00	247.50	247.50
2024 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2025 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2026 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2027 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2028 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2029 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2030 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2031 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2032 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2033 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2034 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2035 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2036 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2037 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2038 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2039 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2040 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2041 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2042 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2043 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
2044 年	11,000.00		1,100.00	9,900.00	470.25	1,570.25
2045 年	9,900.00		1,100.00	8,800.00	420.75	1,520.75
2046 年	8,800.00		1,100.00	7,700.00	371.25	1,471.25
2047 年	7,700.00		1,100.00	6,600.00	321.75	1,421.75
2048 年	6,600.00		1,100.00	5,500.00	272.25	1,372.25
2049 年	5,500.00		1,100.00	4,400.00	222.75	1,322.75
2050 年	4,400.00		1,100.00	3,300.00	173.25	1,273.25
2051 年	3,300.00		1,100.00	2,200.00	123.75	1,223.75
2052 年	2,200.00		1,100.00	1,100.00	74.25	1,174.25
2053 年	1,100.00		1,100.00	0.00	24.75	1,124.75
合计	0.00	11,000.00	11,000.00	0.00	12,622.50	23,622.50

4、本项目还本付息情况合计

建设项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金	项目发行	项目还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2022	-	35,000.00	-	35,000.00	751.50	751.50
2023	35,000.00	11,000.00	-	46,000.00	1,750.50	1,750.50
2024	46,000.00		-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2025	46,000.00		-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2026	46,000.00		-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2027	46,000.00		-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2028	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2029	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2030	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2031	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2032	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2033	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2034	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2035	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2036	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2037	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2038	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2039	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2040	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2041	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2042	46,000.00	-	-	46,000.00	1,998.00	1,998.00
2043	46,000.00	-	1,500.00	44,500.00	1,964.25	3,464.25
2044	42,500.00	-	2,600.00	41,900.00	1,872.00	4,472.00
2045	37,900.00	-	2,600.00	39,300.00	1,755.00	4,355.00
2046	33,300.00	-	2,600.00	36,700.00	1,638.00	4,238.00
2047	28,700.00	-	2,600.00	34,100.00	1,521.00	4,121.00
2048	24,100.00	-	2,600.00	31,500.00	1,404.00	4,004.00
2049	19,500.00	-	2,600.00	28,900.00	1,287.00	3,887.00
2050	14,900.00	-	22,600.00	6,300.00	756.00	23,356.00
2051	10,300.00	-	2,600.00	3,700.00	225.00	2,825.00
2052	5,700.00		2,600.00	1,100.00	108.00	2,708.00
2053	1,100.00		1,100.00	-	24.75	1,124.75
合计	-	46,000.00	46,000.00	-	53,019.00	99,019.00

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为项目运营收入，预计用于融资平衡的相关收益为 117,870.21 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。项目覆盖倍数满足项目收益与融资自求平衡要求。

建设项目融资平衡情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	偿还本金	拟发行债券利息	小计	项目经营收入	项目收益
2022 年		751.50	751.50	-	-
2023 年		1,750.50	1,750.50	-	-
2024 年		1,998.00	1,998.00	3,322.97	3,240.10
2025 年		1,998.00	1,998.00	3,637.56	3,554.69
2026 年		1,998.00	1,998.00	3,637.56	3,554.69
2027 年		1,998.00	1,998.00	3,637.56	3,554.69
2028 年		1,998.00	1,998.00	3,637.56	3,554.69
2029 年		1,998.00	1,998.00	3,936.42	3,845.51
2030 年		1,998.00	1,998.00	3,936.42	3,842.46
2031 年		1,998.00	1,998.00	3,936.42	3,810.00
2032 年		1,998.00	1,998.00	3,936.42	3,810.00
2033 年		1,998.00	1,998.00	3,936.42	3,267.18
2034 年		1,998.00	1,998.00	4,265.17	4,133.17
2035 年		1,998.00	1,998.00	4,265.17	4,081.93
2036 年		1,998.00	1,998.00	4,265.17	4,081.93
2037 年		1,998.00	1,998.00	4,265.17	4,081.93
2038 年		1,998.00	1,998.00	4,265.17	4,081.93
2039 年		1,998.00	1,998.00	4,626.79	4,120.07
2040 年		1,998.00	1,998.00	4,626.79	4,049.19
2041 年		1,998.00	1,998.00	4,626.79	4,049.19
2042 年		1,998.00	1,998.00	4,626.79	4,049.19
2043 年	1,500.00	1,964.25	3,464.25	4,626.79	3,597.19
2044 年	2,600.00	1,872.00	4,472.00	5,024.63	4,327.99
2045 年	2,600.00	1,755.00	4,355.00	5,024.63	4,310.44
2046 年	2,600.00	1,638.00	4,238.00	5,024.63	4,292.89
2047 年	2,600.00	1,521.00	4,121.00	5,024.63	4,275.34
2048 年	2,600.00	1,404.00	4,004.00	5,024.63	4,257.79
2049 年	2,600.00	1,287.00	3,887.00	5,462.26	4,567.73
2050 年	22,600.00	756.00	23,356.00	5,462.26	4,488.08

2051年	2,600.00	225.00	2,825.00	5,462.26	4,408.43
2052年	2,600.00	108.00	2,708.00	5,462.26	4,390.88
2053年	1,100.00	24.75	1,124.75	2,730.96	2,190.91
合计	46,000.00	53,019.00	99,019.00	131,718.26	117,870.21
本息覆盖倍数				1.19	

(四) 其他需要说明的事项

无。

五、项目事前绩效评估情况

2022年6月，由吉林省绩效评价咨询有限公司对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下8点内容报告如下：

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性：

(1) 项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

十八大报告提出：“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。”

产业园区的发展离不开基础设施的建设，要做好园区基础设施配套工作，主动作为，靠前工作，全力推进汪清绿电科技产业园建设的推进工作，高效推进项目落地。要把工作做到前面，聚焦突出问题，集中攻坚，打通障碍，完善机制，为项目落地做足前期准备工作。要进一步提升服务产业园区

发展的能力和水平，聚焦短板、深度研究，提高服务精准度，努力营造良好营商环境，为产业转型升级注入新动力。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整。

本项目建设是园区招商引资、改善投资环境和项目建设的必备硬件。随着经济全球化，投资者对投资环境的要求越来越高，园区需要有适宜的生产、生活和健全的基础设施。本项目通过对园区内标准化厂房、宿舍楼、动力中心等进行建设，进一步完善园区投资硬环境，能够为汪清绿电科技产业园带来资金、技术和人才，优化当地经济发展环境，美化人们的生活环境，也能够实现经济和社会的协调发展，从而实现园区从依靠政策优势向依靠投资环境综合优势的转变。

因此，本项目建设有利于地区产业结构的调整。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进工业发展。

区域广阔矿藏资源丰富，农副产品丰富多样，可为工业产品提供充足的廉价的原材料，工业产品以低成本流入、高效益产出，形成生产、流通、消费的良性循环。汪清绿电科技产业园的建设有利于扩大开放，主动融入东北亚区域经济圈，吸引国内外、区内外的资金、技术、人才，进行资源深度开发，将区域优势、资源优势转化为经济优势，形成有明显地方特色的产业群。

一是通过土地的成片开发，形成产业集群区，为招商引资提供了空间保证；二是通过基础设施先行建设“三通”，

起到了“筑巢引凤”的作用，搭建招商引资的平台；三是通过培育主导产业，做强行业龙头，可以带动全片发展，成为招商引资的载体。

因此，项目建设有利于整合地区资源，促进工业发展。

(4) 本项目的建设是适应汪清县发展工业的需要，对促进地区经济发展有重要意义。

根据《汪清县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提到的：优化调整能源利用结构。提高常规能源利用效率，推广清洁能源开发利用，有效补充能源供给。统筹布局太阳能光伏开发工程、生物质能利用工程等新能源开发利用工程设施，加强新能源和可再生能源的开发和推广应用，构建以电力和天然气为主，太阳能（光伏）、生物质能、风电等为主的绿色低碳能源体系。

因此，本项目的建设是十分必要的。

2. 公益性：

设立汪清绿电科技产业园将对汪清县区域经济发展，解决农村剩余劳动力，增加经济收入，加快城市工业化进程，提高服务精准度，努力营造良好营商环境，提高居民生活水平等方面起到积极明显的作用。带动当地产品加工业、交通运输业、物流业等其他相关产业的快速发展。

因此本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性：

项目建成后，项目的收入主要为：宿舍楼和厂房的租金、物业服务费、光伏发电收入。本项目新建宿舍楼 53,896 平方米，因汪清地区网上信息量较小，经延边地区网络租赁价格与市场调研项目周边近一年的租赁价格情况，此类设施完善的产业园区一般租赁单价为：厂房和仓库年租赁单价 365-730 元/m²·年；宿舍单价按 350-400 元/m²·年。但考虑到本项目的公益性，且根据《汪清绿电科技产业园招商引资优惠政策及管理办法》，确定本项目厂房租金每平方 18 元/月、宿舍租金每平方 15 元/月。

根据《吉林省住宅小区物业管理服务政府指导价格》，我省各类住宅小区物业服务费（指提供房屋、设施维修、绿化的养护、环境卫生、维护秩序、档案资料管理服务费）政府指导价格（按每月每平方米建筑面积计算），本项目为一级物业，同时参照已建成的同地区《宁波北仑吉林汪清健康科技孵化园》收费标准，物业费按照一级物业最低标准 1 元/平方米/月计算。

汪清县 130MV 光伏已并网发电收入作为本项目光伏测算收入依据。因汪清县 2016 年-2020 年期间 CPI 年均增长率为 2.12%，5 年增长 11%；2016 年-2020 年期间 GDP 年均增长率为 6.80%，5 年增长 38.95%。因本项目初始租赁单价与物业费严重低于市场价格，且考虑到谨慎性原则，租金及物业服务

费增长按每 5 年上调 10% 计算。光伏发电为国家电网统一定价，因此暂不考虑发债期增长。

本项目新厂房 92,592 平方米，租金为每平米每月 18 元；新建宿舍楼 53,896 平方米，租金为每平米每月 15 元；物业服务费为每平米每月 1 元；物业服务费为每平米每月 1 元。本项目光伏发电面积 90,000 平方米，每有效光照时每平方米发电量 0.15kw，年有效光照时长为 1,100 小时，每度电 0.46 元。运营期间出租率第一年按 85% 计算，第二年及之后年度均按 95% 计算。预计债券存续期内总营业收入为 131,718.26 万元。

因此该项目具有较强的收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性：

本项目总投资估算为 57,833.50 万元。其中：工程费用为 47,508.45 万元（建筑工程费 44,464.95 万元、设备购置费 2,232.30 万元、安装工程费 811.20 万元），工程建设其他费用 4,060.73 万元，预备费 3,762.32 万元，建设期利息 2,502.00 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证

本项目经过专家组评审，并依据专家组出具的评审报告，最终确定本项目的投资规模与建设规模。

因此，本项目投资规模与建设规模匹配并经过详细论证。

(2) 项目投资渠道是否合法合规，科学规范

符合专项债券发行的资金比例要求，并且按照《吉林省新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》（吉财〔2017〕466号）、《2021年新增地方政府专项债券拟发行项目评审标准》等文件要求，资金来源渠道符合相关规定，履行的资金筹措程序及编制的专项债券申请材料科学规范。

(3) 项目投资规模是否与地区经济发展相匹配

2020年延边州实现生产总值726.86亿元，按可比价格计算，比上年增长0.5%。其中，第一产业增加值66.27亿元，增长2.2%；第二产业增加值241.68亿元，增长0.5%；第三产业增加值418.90亿元，增长0.1%。第一产业增加值占地区生产总值比重为9.1%，第二产业增加值比重为33.3%，第三产业增加值比重为57.6%。按户籍人口计算，人均地区生产总值35,296元，比上年增长1.4%。2020年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，延边州坚决贯彻落实疫情防控和社会经济发展各项决策部署，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，有力有效推进企业达产增效，经济运行回升向好，质量效益持续改善，社会事业健康发展，民生福祉保障有力，全面建成小康社会取得决定性成就。对固定资产的投资、产业结构的调整，有利于社会经济的发展，本项目的投资规模是经过评审组论证后的预期建设规模，与现阶段延边州经济发展匹配。

因此，该项目的建设投资合法合规，具有较强合规性。

事权、支出责任和财力相匹配情况：

地方政府职责

主管部门负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。根据项目建设规模、成本等因素，审核项目资金需求，做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控。

地方财政部门职责

财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级发行专项债券项目以及本级专项债务风险、政府专项补贴等因素，复核本地区发行专项债券需求，会同有关部门提出专项债申报建议，做好专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作。

项目行业主管部门职责

汪清县工业集中区管理委员会：负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

项目实施单位职责

做好专项债发行前各项准备工作及专项债收益和融资平衡方案、预期收入等测算；

负责本项目开工前准备，确保及时开工；

负责监督施工单位安全施工，监督工程进度和工程质量；
负责组织本项目的竣工验收；
及时向财政及行业主管部门报送专项债券资金使用情况
及建设项目相关信息。

2. 项目成熟度：

(1) 项目已经取得的相关批件：

2021年11月取得《汪清绿电科技产业园建设项目可行性研究报告》的批复，汪发改审批字〔2021〕191号；

2022年1月13日取得建设用地规划许可证；

2022年2月18日取得建设工程规划许可证；

2022年3月取得施工图纸批复；

分别于2022年3月、2022年5月进行了项目招投标，目前厂房建设已中标。

(2) 正在办理的相关批件：初设批复、施工许可等相关批复或手续。

(3) 尚未取得的相关批件及计划取得时间：预计2022年获得上述批件。

(4) 土地征拆、摘牌的进行情况（如涉及）：不涉及。

(5) 相关配套的基础设施是否完善或推进程度：相关配套基础设施已完善。

(6) 项目计划开工时间：项目已于5月16日正式开工建设。

(7) 预计年能完成的工程部分及工作总量：该项目厂房已于5月16日正式开工建设，目前正在进行临时建筑搭建及施工围挡、复勘场地等各项基础开挖前准备工作，宿舍楼标段已发布招标公告，预计11月份完成厂房建设，并具备使用条件，宿舍楼完成主体工程，2023年10月份全部竣工并投入使用。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源：

本项目资金来源为财政预算资金与发行专项债券。项目总投资为57,833.50万元，其中财政预算资金11,833.50万元，占比20.46%，发行专项债券46,000.00万元，占比79.54%。其中：其中2022年起始拟调整地方政府专项债券20,000.00万元，调整项目为2020年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目12,100.00万元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目7,900.00万元，实际发行利率4.14%，原期限30年，现剩余期限为28年，本金在债券存续期最后1年偿还。本项目2022年度拟申请发行15,000.00万元，2023年度拟申请发行11,000.00万元，利率均暂按4.50%测算，期限均为30年，本金在债券存续期的后10年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率付息债券，利息按年支付。

自筹资金来源为财政配套资金，已列入当年预算。

2. 到位可行性：

根据《汪清县人民政府关于汪清绿电科技产业园建设项目配套资金的承诺函》（汪政函〔2022〕3号）文件，汪清县人民政府承诺本项目工程除专项债资金投资外，剩余11,833.50万元由地方政府配套解决，并列入2022年财政预算调整。

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

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目全部收益来源于宿舍楼和厂房的租金、物业服务费、光伏发电收入。

1. 项目收入：

（1）项目收入来源

本项目全部收益来源于宿舍楼和厂房的租金、物业服务费、光伏发电收入。

（2）分析是否容易受到政策，市场环境的影响

本项目主要服务于汪清县及周边地区，建设汪清绿电科技产业园，不但可以完善园区基础设施建设，进一步改善投资环境，吸引外来企业投资入驻；还可以加快企业创新步伐，加快当地科技发展，形成规模优势，增强企业的抗风险能力，提高产业的市场竞争力。同时，还可优化资源配置，促进要素集聚，提升产业层次，进一步增强区域经济竞争力。建设

汪清绿电科技产业园对充分利用土地资源，提升工业经济品位，推进城市化建设都有积极的作用。此项目涉及到工业、经济等重点领域，受政策、市场、环境等影响较低。

（3）项目收益在项目存续期内的总体情况

本项目为汪清绿电科技产业园建设项目，项目的收入主要为：宿舍楼和厂房的租金、物业服务费、光伏发电收入。

本项目新建宿舍楼 53,896 平方米，因汪清地区网上信息量较小，经延边地区网络租赁价格与市场调研项目周边近一年的租赁价格情况，此类设施完善的产业园区一般租赁单价为：厂房和仓库年租赁单价 365-730 元/m²·年；宿舍单价按 350-400 元/m²·年。但考虑到本项目的公益性。且根据《汪清绿电科技产业园招商引资优惠政策及管理办法》，确定本项目厂房租金每平方 18 元/月、宿舍租金每平方 15 元/月。

根据《吉林省住宅小区物业管理服务政府指导价格》，我省各类住宅小区物业服务费（指提供房屋、设施维修、绿化的养护、环境卫生、维护秩序、档案资料管理服务）政府指导价格（按每月每平方米建筑面积计算），本项目为一级物业，同时参照已建成的同地区《宁波北仑吉林汪清健康科技孵化园》收费标准，物业费按照一级物业最低标准 1 元/平方米/月计算。

汪清县 130MV 光伏已并网发电收入作为本项目光伏测算收入依据。因汪清县 2016 年-2020 年期间 CPI 年均增长率为

2.12%，5年增长11%；2016年-2020年期间GDP年均增长率为6.80%，5年增长38.95%。因本项目初始租赁单价与物业费严重低于市场价格，且考虑到谨慎性原则，租金及物业服务费增长按每5年上调10%计算。光伏发电为国家电网统一定价，因此暂不考虑发债期增长。

本项目新厂房92,592平方米，租金为每平米每月18元；新建宿舍楼53,896平方米，租金为每平米每月15元；物业服务费为每平米每月1元；物业服务费为每平米每月1元。本项目光伏发电面积90,000平方米，每有效光照时每平方米发电量0.15kw，年有效光照时长为1,100小时，每度电0.46元。运营期间出租率第一年按85%计算，第二年及之后年度均按95%计算。

预计债券存续期内总营业收入为131,718.26万元。成本费用支出包含燃料动力费、工资及福利、修理费等，经营成本不计利息，合计约13,848.05万元，债券存续期内项目总收益为117,870.21万元。

2. 项目成本：

（1）项目成本

本项目的主要成本包括燃料动力费、工资及福利、修理费等，经营成本不计利息。

①经营成本

A. 燃料动力费：本项目厂房均采用出租方式经营，其中，

项目单位经过测算电力每年需要使用 31,800kwh,电费单价按照 0.62 元/kwh;项目单位冬季供暖面积 150 平方米,根据《汪清县人民政府关于同意调整供热价格的批复》,供暖单价为 34 元/平方米。故本项目外购燃料动力费按 2.48 万元/年计取。承租方仅承担电和采暖部分费用。暂不考虑发债期内增长。

B. 工资及福利费: 本本项目劳动定员 4 人, 其他人员由汪清工业集中区或下属国有企业吉林海清投资发展有限公司工作人员兼任, 减少用工成本。

根据政府公开数据, 2021 年汪清县社会平均工资水平为 5.64 万元(含福利费及五险一金), 考虑到本项目的复杂性, 暂定年人均工资为 5.64 万元, 福利费按工资额的 14%计取, 五险一金按工资额的 43.5%计取。与收入同比按每 5 年 10%增长率测算。

C. 维修费: 本项目厂房均采用出租方式经营, 修理费暂按总投资的 0.1%计提, 且每 10 年考虑一次中期大修, 中期大修按 1%考虑, 当年不考虑额外修理费计提。与收入同比按每 5 年 10%增长率测算。

同时考虑市场经济增长, 汪清县 2016 年-2020 年期间 CPI 年均增长率为 2.12%, 2016 年-2020 年期间 GDP 年均增长率为 6.80%, 本项目职修理费按每五年增长 2%计算。

②相关税费

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，《中华人民共和国城市维护建设税法》等政策文件本项目主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税等。其中：租赁增值税率 9%，物业增值税率 6%，光伏发电增值税率 6.5%（按实行增值税即征即退 50%的政策），城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方增长率费附加为 2%。企业所得税按 15%计算。

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。

按照平均年限法计算折旧，残值率按 5%计算；房屋建筑物折旧年限为 30 年；机器设备及安装工程折旧年限暂定为 30 年。企业所得税按 15%计算。

（2）项目单位为控制成本所做举措的有效性

项目单位针对本项目制定了一系列的控制成本措施，普遍适用性较强，针对性一般，建议细化控制成本的措施。

（3）项目成本在项目存续期内的总体情况

通过查询吉林省统计局网站各年度统计年鉴（<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>），延边州近三年（2018 年、2019 年、2020 年）的 CPI 增速分别为 2.00%、2.80%、2.30%，近三年平均值为 2.20%，考虑预期物价上涨情况，自项目运营开始按谨慎角度考虑，每 3 年按 CPI 平均增速 2.00%的上涨一

次。成本费用预期随着经济的发展会有一定增加，本次相关成本费用预测亦参照收入的变动规律进行估算。总体支出成本随 CPI 上涨情况规律性变动，预计债券存续期内项目成本合计金额为 13,848.05 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.19 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政策及市场环境影响。成本控制措施有效，预算科学合理。

（五）债券资金需求合理性

（1）债券资金需求和建设年限、分年工作量的匹配性

项目总投资为 57,833.50 万元，其中财政预算资金 11,833.50 万元，占比 20.46%，专项债券 46,000.00 万元，占比 79.54%。其中 2022 年起始拟调整地方政府专项债券 20,000.00 万元，调整项目为 2020 年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目 12,100.00 万元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 7,900.00 万元，实际发行利率 4.14%，原期限 30 年，现剩余期限为 28 年，本金在债券存续期最后 1 年偿还。本项目 2022 年度拟申请发行 15,000.00 万元，2023 年度拟申请发行 11,000.00 万元，利率均暂按 4.50% 测算，期限均为 30 年，本金在债券存续期的后 10 年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率附息债券，

利息按年支付。

分年度建设计划：

2021年11月，完成项目可行性研究报告的编制及报批工作；

2021年11月~2022年4月，完成项目初步设计、施工图设计审查、招标工作，项目施工前的各项准备工作；

2022年4月~2023年10月，完成项目全部工程的工程施工、设备购置及安装调试；

2023年11月~2023年12月，项目竣工验收，投入使用。

债券资金需求与建设年限、分年工作量相匹配。

（2）债券资金还本付息方式的合理性

专项债券主要用于建筑工程、预备费、以及工程建设其它费中的工程监理费等。其中2022年起始拟调整地方政府专项债券20,000.00万元，调整项目为2020年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目12,100.00万元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目7,900.00万元，实际发行利率4.14%，原期限30年，现剩余期限为28年，本金在债券存续期最后1年偿还。本项目2022年度拟申请发行15,000.00万元，2023年度拟申请发行11,000.00万元，利率均暂按4.50%测算，期限均为30年，本金在债券存续期的后10年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率附息债券，利息按年支付。

由于该项目建设与运营周期长，固定成本投资大，加上人工成本、原料价格以及社会物价水平的不断增加，上述还款方式有利于缓解前期项目单位的资金压力，沉淀资金。

综上，本项目债券资金还本付息方式合理。

(3) 债券资金投入和产出比

本项目投入：本项目的投入主要有土地及资金。其中投入的土地面积为 93,455.60 m²。项目总投资 57,833.50 万元。

本项目产出：本项目的产出主要有实物产出与经济产出。

其中实物产出有：总建设面积 146,927 m²，标准化厂房、办公楼、宿舍楼、动力中心，同时建设相关配套附属设施、绿化景观、道路等。

经济产出：本项目收入主要包括办公楼、宿舍楼和厂房的租金、物业服务费和光伏发电收入。

本项目新建宿舍楼 53,896 平方米，租金为每平米每月 15 元，物业服务费为每平米每月 1 元；本项目新厂房 92,592 平方米，租金为每平米每月 18 元，物业服务费为每平米每月 1 元。

考虑市场经济增长，汪清县 2016 年-2020 年期间 CPI 年均增长率为 2.12%，2016 年-2020 年期间 GDP 年均增长率为 6.80%，考虑时间因素以及经济增长情况，租金及物业服务费增长按每 5 年上调 10% 计算。运营期间出租率第一年按 85% 计算，第二年及之后年度均按 95% 计算。本项目光伏发电面积

90,000 平方米，每有效光照时每平方米发电量 0.15kw，年有效光照时长为 1,100 小时，每度电 0.46 元。运营期间光伏发电率第一年及之后年度均按 95%计算。预计债券存续期内总营业收入为 131,718.26 万元。

本项目债券存续期内投入产出比为：总收入 / 总投资 = 131,718.26 / 57,833.50 = 2.28。

本项目投入产出比较高，债券资金需求较为合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目总投资为 57,833.50 万元，其中财政预算资金 11,833.50 万元，占比 20.46%，专项债券 46,000.00 万元，占比 79.54%。其中 2022 年起始拟调整地方政府专项债券 20,000.00 万元，调整项目为 2020 年吉林省政府专项债券三十九期发行的汪清县农贸市场建设项目 12,100.00 万元和汪清县肉牛屠宰加工园区基础设施建设项目 7,900.00 万元，实际发行利率 4.14%，原期限 30 年，现剩余期限为 28 年，本金在债券存续期最后 1 年偿还。本项目 2022 年度拟申请发行 15,000.00 万元，2023 年度拟申请发行 11,000.00 万元，利率均暂按 4.50%测算，期限均为 30 年，本金在债券存续期的后 10 年等额本金偿还。品种均为记账式固定利率付息债券，利息按年支付。计划内容明确具体。

（1）偿债计划可行性：本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1.1，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收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营成本及相关税费后的余额。预计用于融资平衡的相关收益为117,870.21万元，债券存续期内本息共计99,019.00万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.19。项目覆盖倍数满足项目收益与融资自求平衡要求。

综上所述，本项目偿债计划较高。

（2）偿债风险点及应对措施

1.财务风险：主要有①成本控制风险，是由于项目建设周期较长，在项目建设过程中，施工所需要的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，因此面临一定的财务风险。②还本付息资金归集风险，主要指由于资金管理不规范，未进行统一归集所产生的风险。

应对措施：

成本控制风险在项目建设过程中，应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，确定投资控制目标并加以分解，形成投资目标控制体系，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现偏差及时分析原因，提出改进方案，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

还本付息资金归集风险应加大资金使用效率和保证资金安全力度，建立统一的管理系统，将信息集中到内部管理系统，通过系统对资金进行统一调配和部署，对账户、结算、票据等方面进行全方位、一系列的集中管理。

2.工程建设风险：工程风险主要包括工程方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

应对措施：

项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，同时工程建设的各技术环节均由具备相应资质的技术单位担任，委托专业的工程监理单位进行工程监理，可有效保障工程建设管理活动的合理性、安全性，确保在设计、施工过程中保持高标准的同时，杜绝安全、质量问题。加强对工程质量的管理，建立项目的质量控制体系，对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；督促、检查工程建设是否符合国家有关规范和设计图纸的要求；对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变更、质量事故的处理、质量和技术鉴证进行控制；对出现违反质量规定的事件，容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止，及时处理质量问题。

3.市场风险：专项债券存续期内，如遇债务资本市场利率上涨，增加项目的财务成本，有可能影响项目投资收益平衡。

应对措施：

合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

4.就业风险：就业风险是指在专项债券存续期内，就业人员减少、基本社会保障提供不足引起的项目停产风险。

应对措施：

切实增强风险意识,强化底线思维,充分认识就业应急工作的极端重要性和紧迫性,承担起本项目防范就业工作风险的主体责任,及时为失业人员提供登记服务,落实扶持政策,组织开展职业培训,共同做好就业风险应急处置,确保就业局势稳定。

5.拆迁风险：本项目拆迁风险包括项目建设对周边生产、生活的相关人群关于土地社会属性的风险、征地拆迁的风险和对周边生态环境影响等风险。

应对措施：

坚持按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》执行，坚持做到先补偿后搬迁、先安置后拆迁，不随意降低原有生活水平，长远生计有保障；必须是拆一还一，拆迁补偿价不低于房屋征收周边市场价；不进行非法拆迁、不停水停电逼迁。

6.民族风险：工程项目民族风险是指因饮食丧葬习俗、宗教生活等各方面差异产生的群体性民族事件。

控制措施：

一是要深入调查了解，对可能引发的民族、宗教界不稳定因素和突发群体性事件的苗头性、倾向性问题进行排查上报，做到早发现问题、早解决问题、早化解矛盾，将可能引发的矛盾和问题解决在当地，消除在萌芽状态。二是坚持问题导向，着力解决民族宗教领域存在的突出矛盾和问题，健全工作网络，强化工作力量，加强舆论引导，形成推动民族宗教工作的强大合力，确保当地民族团结、宗教和顺，为保持当地社会和谐稳定作出新的贡献。

7.运营风险：主要存在于项目运营期收益与预测值差距较大，项目整体收益无法覆盖还本付息支出的风险。

应对措施：

项目运营实行严格的费用预算管理，降低运营管理成本；建立维护工作考核机制，降低维修保养成本；每年初，针对到期债务，测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

（七）绩效目标合理性

（1）绩效目标与项目规划的一致性，相关性

本项目绩效目标申报表填写完整，指标设置齐全，目标较为明确，与项目规划及当地“十四五”规划一致且相关。

（2）绩效目标与预算资金的匹配性

绩效目标与预计解决的问题、现实需要相对匹配，与政策、项目内容高度相关。

（3）绩效目标是否量化、是否具备比较性

绩效指标较为细化、量化，指标值基本合理、可考核，建议进一步量化效益指标。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

六、项目实施单位介绍

本项目建设单位为吉林省赋源投资有限责任公司。

吉林省赋源投资有限责任公司原名长白山森工集团汪清林源木业有限责任公司，2021年11月正式更名为吉林省赋源投资有限责任公司。

成立日期：2007年5月15日；

注册资本：1,000万元；

公司类型：有限责任公司（国有独资）；

公司地址：汪清县工业集中区；

法定代表人：雷秀春；

经营范围为：以自有资金从事投资活动、太阳能发电技术服务、园区管理服务等。公司注册地址：汪清县工业集中区，

七、部门分工及责任

(一) 项目行业主管部门职责

本项目主管部门是汪清县工业集中区管理委员会。

行管部门需配合财政部门按照政府债务管理要求，对项目进行管理和监督。根据本行业发行专项债项目及专项债务风险、政府专项补贴等因素，对项目单位申报的专项债相关

材料进行审核，做好专项债券的发行前期准备工作，及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。并确保项目收益与融资平衡，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目，并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

（二）项目实施单位职责

本项目实施单位是吉林省赋源投资有限责任公司。

实施单位将做好以下工作：

1、做好专项债发行前各项准备工作及专项债收益和融资平衡方案、预期收入等测算；

2、负责本项目开工前准备，确保及时开工；

3、负责监督施工单位安全施工，监督工程进度和工程质量；

4、负责组织本项目的竣工验收；

5、及时向财政及行业主管部门报送专项债券资金使用情况及建设项目相关信息。

八、债券资金使用、偿还保障措施

实施单位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(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。

同一个实施单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。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。

实施单位应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。实施单位应在签订服务协议后 10 个工作日内将债券资金专户基本情况、集体决策选择开户银行的会议纪要及服务协议副本报本级财政部门和项目主管部门备案。开户银行在履约监管过程中，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关制止措施并向同级财政部门和项目主管部门报告。还清最后一笔债券本金前，实施单位应在每年第一季度内向财政部门和项目主管部门报告上年度专户资金收支和结余情况。实施单位及开户银行配合财政、审计等部门的检查、审计和监督，按照有关要求及时披露专户资金收支情况和结余情况。

依托省财政厅地方政府性债务管理系统，对专项债券发行使用实时进行穿透式、全过程跟踪监控；建立专项债券项目及资金管理台账，实行支出进度按月通报制度；定期深入现场实地督导，及时发现并研究解决债券项目建设中存在的堵点、难点问题，督促加快专项债券资金使用进度，尽快形成实物工作量，确保落地生效。

坚决落实政府性债务偿还责任，将还本付息支出责任纳入年度预算管理，切实保障偿债资金需求。牢固树立底线思维，严格按照上级批准的限额举借地方政府性债务，确保政府债务规模与经济社会发展需要及财政承受能力相适应，筑牢债务风险防范的“铁栅栏”，保障经济社会平稳健康高质量发展。