

梅河口果仁产业园区（一期）

建设项目收益与融资

自求平衡方案

（原 2022 年梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目募投专项债券项目调整）

主管部门（公章）：梅河口市人民政府



项目单位（公章）：吉林梅河口高新技术产业
开发区管理委员会



一、基本情况

梅河口市位于吉林省东南部，是我省中部和东部核心区的节点城市、东南部区域中心城市。全市幅员 2174 平方公里，辖 1 个省级经济开发区、19 个乡镇、5 个街道办事处，总人口 70 万人。

梅河口市是东北亚经济圈、长春经济圈外廊联动区重要节点，是接轨长吉图、沟通渤海湾、连接长白山的重要交通枢纽。梅河口素有“长白山门户”之称，是长白山区出入松辽平原进入环渤海经济圈的咽喉要道，是东北地区重要的公路、铁路交通枢纽，半径 200 公里范围内，环绕着辽吉两省 10 多个大中城市，处于长春、沈阳、吉林经济圈区位中心，距离沈阳和长春机场 170 公里，距离通化机场 75 公里。梅河口市交通发达，火车站是全国 46 个一级编组站之一；公路客运站是吉林省县级唯一的一级客运站，国道 202 线、303 线、504 线贯穿全境，与沈吉、营松、营梅、集双四条过境高速公路，构成接轨长吉图、沟通渤海湾、连接长白山的综合交通体系。

梅河口作为吉林省中部和东部核心区的节点城市、东南部区域中心城市，综合实力连续处于全省县域发展排头兵。坚持“工业强市”发展战略，主动迎接新一轮产业变革，推动医药产业智能化、服务化、生态化健康持续发展，强化重大工业产业项目建设，综合经济实力快速提升。食品加工

产业方面，阜康酒精燃料乙醇、长兴源营养大米、保兴泉山泉水等项目竣工投产，纳德国际和弘越果仁精深加工项目顺利推进；举办松子美食菜品展演暨松子美食宴发布会，荣获“中国松子美食地标城市”称号，获得中餐特色美食名录证书、大世界基尼斯之最—梅河口 108 道松子美食认证证书；荣获“中国皇粮御米之乡”称号，梅河大米被认定为“吉林老字号”。

2019 年 12 月 23 日，吉林省政府正式批复在吉林梅河口经济开发区基础上设立省级高新技术产业开发区，定名为吉林梅河口高新技术产业开发区，纳入省级开发区管理序列，总规划面积为 29.82 平方公里。开发区现有企业 241 户，其中规模以上工业企业 39 户，外商投资企业 14 户。现规划有医药健康产业区、果仁食品工业区、热电冶金建材工业区、商贸物流区和慧谷工业园等 5 个园区，其中医药健康和果仁食品加工两个主导产业，占开发区总产值和利税的 80%以上。

吉林梅河口高新技术产业开发区重点打造医药健康、食品加工和现代服务业等优势主导产业。其中，食品加工产业形成了以果仁、大米、酒精为主的产业体系，拥有亚洲最大的树生果仁加工集散地、亚洲最大的优级食用酒精生产地和全国最大的肥肝生产地，是全国重要的商品粮生产基地和水稻主产区。

2019 - 2021 年，梅河口市分别实现一般公共预算收入

19.45 亿元、19.57 亿元和 25.81 亿元，政府性基金收入分别为 16.09 亿元、15.54 亿元和 20.41 亿元。

梅河口市 2019 – 2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	288.85	217.47	271.21
一般公共预算收入（亿元）	19.45	19.57	25.81
一般公共预算支出（亿元）	64.30	70.63	63.26
政府性基金收入（亿元）	16.09	15.54	20.41
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	15.19	15.41	20.23
政府性基金支出（亿元）	35.48	23.80	40.89
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）	14.27	14.18	19.10

截止 2021 年末，梅河口市地方政府专项债务限额 72.85 亿元，专项债务余额 71.61 亿元，其中：5 年期占比 40.37%，7 年期占比 3.56%，10 年期占比 19.10%。

二、调整情况

（一）调整前原项目情况

梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目根据发债模式重新核算的总投资 26,338.82 万元，其中建筑工程费 17,883.30 万元；设备购置费 226.00 万元；安装工程费 45.20 万元；工程建设其它费用 5,011.10 万元；基本预备费 1,853.22 万元，建设期利息 1,320.00 万元。建设内容为在规划用地内拟建标准化 9 栋建筑。项目总占地面积 14610 m²，总建筑面积 39740 m²。该项目于 2020 年吉林省政府专项债券（二十四期）已发行债券资金 20,000.00 万元，实际发行利率

为 3.56%，发行专项债券品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 20 年，利息每半年支付一次，到期一次性偿还本金。截至目前剩余已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余 18 年应支付的债券利息。

梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目调整前可用于还本付息的项目净收益合计为 41,948.84 万元，债券本息合计为 37,600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.12 倍。预期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。

（二）项目调整原因

根据《梅河口市人民政府关于申请调整梅河口市医药健康特色产业园科技孵化器项目 2020 年专项债券用途的函》（梅政函[2022]233 号）文件：拟将此项目专项债券资金 20,000 万元中少于预期资金需求部分 4,600.00 万元调整至梅河口果仁产业园区（一期）建设项目使用。根据《关于批准同意部分市县调整新增专项债券项目资金用途的通知》（吉财债[2022]1207 号）文件：同意将梅河口市医药健康特色产业园科技孵化器项目专项债券资金 20,000 万元中少于预期资金需求部分 4,600.00 万元调整至梅河口果仁产业园区（一期）建设项目使用。

（三）调整后的新项目情况

多年来，梅河口立足区位优势，走出“进松子靠省

外、出松子靠外销”的发展之路，逐步建成全国乃至亚洲最大的果仁生产加工产业园区。但企业质量安全意识不高、缺乏自主品牌、标准化程度低、产品附加值低、抵御市场风险能力弱等诸多问题日渐凸显，产业依然停留在破壳后挑选出售的简单加工阶段，制约着梅河口果仁加工产业向更高层次迈进。适应供给侧结构性改革要求，加快产业质量提升步伐，成为地方政府、企业的迫切需要。

梅河口果仁产业园区（一期）项目建设地址位于梅河口市内。项目东侧为南环东街，南侧为人民大街和东环路交汇处，西侧为百汇大街，北侧为昌顺路。总占地面积 302183 m²，其中园区占地面积 139253 m²，百汇大街占地面积 162930 m²。

本项目总占地面积 302183 m²。其中园区总占地面积 139253m²，园区总建筑面积 68256.51m²，园区绿化面积 22170.49 m²，园区道路及其他硬化面积 45685.16 m²；百汇大街占地面积 162930 m²，包含道路用地面积 90510 m²，绿地面积 72420 m²。

本项目总建筑面积为 68256.51 m²，建设商品展示中心及综合服务中心、1 号标准厂房、2 号标准厂房、3 号标准厂房、4 号标准厂房、5 号标准厂房、6 号标准厂房、7 号标准厂房、动力站、消防水池，1 号晾晒棚、2 号晾晒棚、3 号晾晒棚、4 号晾晒棚、5 号晾晒棚、6 号晾晒棚，配套建设园区道路、绿

化、停车场、围护、供配电、给排水、消防等辅助设施，同时建设一条长 3017m，宽 30m 的百汇大街（辉发路-莲辉路），在东环路至莲辉路路外两侧建设 20 米宽绿化带，在长江路至东环路东侧建设 10 米宽绿化带。

2021 年 11 月 12 日，梅河口市发展和改革局作出《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（梅发改发[2021]489 号），同意建设该项目。根据可行性研究报告批复文件，工程估算总投资为 62,681.26 万元，其中建筑工程费为 38,364.78 万元，设备购置费 1,695.40 万元，安装工程费 3,663.68 万元，工程建设其他费用 14,314.35 万元，基本预备费为 4,643.05 万元。

梅河口果仁产业园区（一期）建设项目拟发行债券资金 4.30 亿元，具体发行情况如下：

1、2020 年梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目调整至本项目已发行专项债券 22,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.94% 计算，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2020 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。

2、2020 年吉林省政府专项债券（二十四期）梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目结余已发行债券资金 4,600.00 万元，实际发行利率为 3.56%，期限为 20 年，每半

年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2022 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。

3、2022 年已发行专项债券 5,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.43% 计算，期限为 30 年，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。

4、2023 年拟申请专项债券 11,400.00 万元，专项债券利率暂按 4.50% 计算，期限为 30 年，发行专项债券品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。（如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决）。共涉及 1 个项目。主要用于项目的建筑工程费、设备购置费、安装工程费及基本预备费 50.00%。

根据《梅河口市人民政府关于申请调整梅河口市医药健康特色产业园科技孵化器项目 2020 年专项债券用途的函》（梅政函[2022]233 号）文件，截至 2022 年 11 月末，该项目已到位专项债券资金合计 27,000.00 万元，其中 2022 年发行 5,000.00 万元，从 2020 年专项债券项目“梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目调整 22,000.00 万元。该项目已开工建设，专项债券资金拨付合计 8,000.00 万元，其中 2022 年专项债券拨付 5,000.00 万元、2020 年专项债券拨付

3,000.00 万元。截至目前该项目完工整个项目的 80.00%。预计 2023 年 10 月竣工验收投入使用。

（四）调整项目的社会效益分析

梅河口市果仁产业起步于二十世纪七十年代末，正值改革开放初期的社会大背景之下。在计划经济时期设置在梅河口的“吉林省梅河口土产农业生产资料采购供应站”（简称土产站）是国家二级采购供应站，辐射通化市、浑江市（现白山市）、磐石县等 12 个市、县，具有外贸出口渠道，为梅河口松子加工业的产生和发展奠定了重要的基础环境。梅河口市松子果仁产业以加工工具的改进和应用为基础标志，大致经历了初始、发展、成熟三个阶段，并由最初的以对红松子的加工为主，逐渐扩大为包括对核桃、榛子、瓜子等其它果仁的加工，最终发展成为亚洲最大的果仁加工集散地。经过近 40 年的发展，梅河口市果仁市场从无到有、从小到大、从孱弱到繁荣，果仁产业正逐步壮大，稳步迈向现代化、规范化发展之路。经过多年发展，该市果仁市场早已享誉国内外，在果仁加工及销售领域占有了重要位置，具有“世界果仁看中国，中国果仁看梅河口”的影响力。梅河口是吉林省东南部重要的交通枢纽、商贸中心、物流集散中心。

随着加工产业化成型和加工能力的提高，对松子货源需求量大幅度增加。开始以长白山脉和大、小兴安岭红松子为主的原料已经供不应求，松子原料逐渐扩展到其它松树品种

的松子。林区产地在旺盛的需求“倒逼”之下，尽管不断扩大采集范围和收购力度，但仍无法满足需要，松子原料价格也一涨再涨，这也从另一个角度快速拉动了松子产地的产、供、销发展。后来，松子收购又逐步扩展到俄罗斯红松、华山松、偃松、云南松等品种，收购范围也随之延伸到内蒙古、四川、陕西、山西、云南等全国产松子的地区，以及继续延伸扩展到从俄罗斯、朝鲜、蒙古、巴基斯坦、哈萨克斯坦等周边国家进口松子原料。

松子仁成品由开始主要出口韩国、日本而逐步扩展到出口美国、英国、德国、荷兰、比利时以及东南亚等 30 多个国家和地区。以松子仁产品为主，其它果仁如核桃、榛子、葵花子、白瓜子等品种比重有所增加，并且加工水平和产品质量都有很大程度的提升，极大丰富了果仁品种和类型，成为名副其实的“果仁”市场。梅河口加工的果仁产品，其中约 80%销往国外市场，约 20%在国内市场销售。

为保障原料的充足、稳定供应，梅河口大型松子加工企业采取各种方式建立自己的松子原料供应基地，松子原料基地的广泛建立，为梅河口松子加工业实现健康和可持续发展提供了稳固的基础保障。

三、调整后项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目投资概算

1. 投资概算依据

(1) 依据住房和城乡建设部文件《市政工程设计概算编制办法》建标(2011)1号文件编制;

(2) 依据住房和城乡建设部文件《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013年版)(修订版)建质(2013)57号编制;

(3) 依据中国建设工程造价管理协会标准《建设项目设计概算编审规程》(CECA/GC 2-2015);

(4) 梅河口市发展和改革委员会文件《梅发改发〔2021〕489号文》:关于《梅河口果仁产业园区(一期)建设项目》可行性研究报告的批复;

(5) 概算工程量依据《梅河口果仁产业园区(一期)建设项目》初步设计图纸;

(6) 依据《建设工程造价咨询规范》GB/T 51095-2015;

(7) 定额依据

① 《吉林省市政工程计价定额》(JLJD-SZ-2019)吉林省住房和城乡建设厅

② 《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD-JZ-2019)吉林省住房和城乡建设厅

③ 《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD-ZS-2019)吉林省住房和城乡建设厅

④ 《吉林省安装工程计价定额》(JLJD-AZ-2019)吉林省住房和城乡建设厅

⑤ 《吉林省园林及仿古建筑工程计价定额》
(JLJD-YL-2019) 吉林省住房和城乡建设厅

⑥ 《吉林省建设工程费用定额》 (JLJD-FY-2019) 吉林省住房和城乡建设厅

⑦ 《吉林省市政维护工程计价定额》 (JLJD-SW-2019)
吉林省住房和城乡建设厅

(8) 吉建造〔2019〕3号：吉林省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知；

(9) 吉建造〔2021〕6号文件：吉林省住房和城乡建设厅《关于调整费用定额相关规定的通知》；

(10) 吉建函〔2021〕648号文：《关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知》；

(11) 材料价格采用吉林省造价信息网 2021 年梅河口市第三季度公布价格及市场询价共同确定；

(12) 百汇街零星工程费：建设部建标〔2021〕1号文件，按主要项目总价的 3%计取。果仁园区部分零星工程费按直接费的 5%计取；

(13) 工程建设其他费用分别按照国家发改委及建设部有关规定以及地方政策规定计取。其中项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费依据发改价格(2015)299号规定，实行市场调节价。但因目前的建设市场没有较成型的市场价格调节规律，所以仍参

照原取费标准计费，并做适当调节，其他费用取费标准如下：

项目建设和管理费：财政部财建（2016）504号；

场地准备费及临时设施费：建设部建标（2011）1号；

工程保险费：建设部建标（2011）1号；

工程造价咨询费：吉建协（2020）38号文件；

建设用地费包括土地征用费；

项目前期工作费包括项目可行性研究、环境影响评价费用；

勘察设计费包括设计费、测量费、钻探费等；

工程检测监测费包括材料的质量检测费；

可行性研究费：发改价格〔2015〕299号；

工程设计费：实际合同额；

环保影响咨询费：按批复文件为50万元；

城市基础设施配套费：梅河口市地方规定80元/平方米；

施工图审查费：吉建联发〔2018〕36号文；

水土保持补偿费：梅河口行政审批局一梅行审许可（2022）17号；

质量检测费：1.15元/m²；

竣工图编制费：发改价格〔2015〕299号；

招标代理服务费：发改价格〔2015〕299号；

按国家住建部文件建质函〔2016〕247号建筑工程设计文件编制深度规定要求编制；

(14) 基本预备费：按工程费用和其他费用之和的 5% 计取。

2. 概算总额

梅河口果仁产业园区（一期）建设项目概算总投资 65,388.27 万元，全部为建设投资。其中建筑工程费 40,211.58 万元，占总投资的 61.5%，安装工程费 5,659.77 万元，占总投资的 8.66%，设备购置费 1,912.35 万元，占总投资的 2.92%，工程建设其他费用 14,490.84 万元，占总投资的 22.16%，基本预备费 3,113.73 万元，占总投资的 4.76%。本项目拟发行债券 43,000.00 万元，按半年支付利息，建设期利息为 1,691.87 万元，按发债方式项目动态总投资为 67,080.14 万元。

具体投资估算详见下表：

总概算表

序号	工程或费用名称	概算价值(万元)					2022 年计划使用	2023 年计划使用
		建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程	其他费用	总计		
一	工程费用	40,211.58	1,912.35	5,659.77		47,783.70	34,409.44	13,374.26
(一)	主要工程	24,194.39	730.91	3,548.28		28,473.58	20,800.57	7,673.01
1	1 号标准厂房	3,527.66	22.46	494.02		4,044.14	3,016.96	1,027.18
2	2 号标准厂房	2,077.88	17.63	297.37		2,392.88	1,781.40	611.48
3	3 号标准厂房	2,077.88	17.63	297.37		2,392.88	1,781.40	611.48
4	4 号标准厂房	1,526.15	14.62	227.01		1,767.78	1,314.24	453.54
5	5 号标准厂房	1,526.15	14.62	227.01		1,767.78	1,314.24	453.54
6	6 号标准厂房	3,857.76	36.76	569.08		4,463.59	3,318.87	1,144.72
7	7 号标准厂房	3,857.76	36.76	569.08		4,463.59	3,318.87	1,144.72
8	1 号遮雨棚(土建)	614.80				614.80	467.25	147.55
9	2 号遮雨棚(土建)	281.59				281.59	214.01	67.58

10	3号遮雨棚(土建)	281.59				281.59	214.01	67.58
11	6号遮雨棚(土建)	563.18				563.18	428.02	135.16
12	商品展示中心及综合服务中心	4,002.01	570.43	867.35		5,439.79	3,631.33	1,808.46
(二)	辅助工程	458.83	327.52	191.94		978.29	479.23	499.06
1	动力站	432.97	313.10	178.47		924.54	450.42	474.12
2	门卫	25.86	14.42	13.47		53.74	28.81	24.93
(三)	配套项目	7,155.33	573.92	1,533.93		9,263.18	6,481.12	2,782.06
1	场(厂)区工程	181.75		1,062.26		1,244.01	860.47	383.54
2	场(厂)区总图	6,973.58		170.00		7,143.58	5,415.52	1,728.06
3	场外高压10KV进户工程		544.91	301.67		846.58	205.14	641.44
4	消防工器具		29.02			29.02	-	29.02
(四)	市政部分	8,403.03	280.00	385.62		9,068.65	6,648.52	2,420.13
1	道路工程	5,192.30				5,192.30	3,946.15	1,246.15
2	排水工程	2,931.93				2,931.93	2,228.27	703.66
3	交通工程	60.44	240.00	72.44		372.88	95.19	277.69
4	照明工程		40.00	313.18		353.18	212.96	140.22
5	绿化工程	218.36				218.36	165.95	52.41
二	工程建设其他费用				14,490.84	14,490.84	14,490.84	
1	建设管理费				682.16	682.16	682.16	
1.1	建设单位管理费				682.16	682.16	682.16	
2	建设用地费				11,521.81	11,521.81	11,521.81	
2.1	土地购置费				11,334.75	11,334.75	11,334.75	
2.2	工程地质勘察费				187.06	187.06	187.06	
3	可行性研究费(前期工作费)				124.50	124.50	124.5	
4	工程设计费				276.00	276.00	276	
5	环保影响咨询费				50.00	50.00	50	
6	临时设施费				441.56	441.56	441.56	
7	城市基础设施配套费				665.82	665.82	665.82	
8	工程保险费				162.71	162.71	162.71	
9	施工图审查费				21.56	21.56	21.56	
10	水土保持补偿费				19.26	19.26	19.26	
11	质量检测费				128.57	128.57	128.57	
12	竣工图编制费				21.39	21.39	21.39	

13	造价咨询服务收费				88.58	88.58	88.58	
14	招标代理服务费				76.76	76.76	76.76	
15	建设工程监理费				201.09	201.09	201.09	
16	劳动安全卫生评审费				9.07	9.07	9.07	
三	基本预备费				3,113.73	3,113.73	1,556.86	1,556.87
	建设投资静态部分合计(一+二+三)	40,211.58	1,912.35	5,659.77	17,604.57	65,388.27	50,457.14	14,931.13
四	涨价预备费							
五	建设期财务费用							
1	建设期借款利息				1,691.87	1,691.87	519.15	1,172.72
2	其他融资费用							
	建设投资合计	40,211.58	1,912.35	5,659.77	17,604.57	65,388.27	50,976.29	16,103.84

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

本项目所需资金通过发行专项债券和政府预算资金解决。

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，保证资金按项目设计计划使用。

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

本项目动态总投资 67,080.14 万元，其中：拟通过利用预算资金安排 24,080.14 万元，占比 35.90%，发行专项债券 43,000.00 万元，占比 64.10%。根据《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目纳入财政预算的情况说明》，项目资金需求总额为 67,080.14 万元，其中项目发行专项债券 43,000.00 万元，使用财政预算资金 24,080.14 万元（已全部纳入梅河口市财政预算）。

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	4,436.59	899.21	26,021.37	8,854.41	40,211.58
设备购置费	253.76		1,658.59		1,912.35
安装工程	751.00		3,141.61	1,767.16	5,659.77
工程建设其他费用	14,490.84				14,490.84
基本预备费	778.43	778.44	778.43	778.43	3,113.73
建设期利息	519.15	1,172.72			1,691.87
合计	21,229.77	2,850.37	31,600.00	11,400.00	67,080.14

3. 资金到位情况

本项目动态总投资 67,080.14 万元，资金来源为专项债券资金、地方政府配套资金，其中利用专项债资金 43,000.00 万元，利用地方政府配套资金 24,080.14 万元。

4. 投资者保护措施

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

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

四、调整后项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

项目收入主要为标准化厂房、商品展示中心及综合服务

中心、晾晒棚。

根据吉林省统计局 2017 年至 2021 年国民经济和社会发展统计公报，居民消费价格各年指标及增长率如下表：

项目/年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	累计增长率
吉林省CPI（居民消费价格总指数）	101.60	102.10	103.00	102.30	100.60	9.60%
居民消费价格指数增长率	1.60%	2.10%	3.00%	2.30%	0.60%	

考虑受疫情影响吉林省经济增速缓慢，结合累计增长率 9.60%，本项目计划按每五年增长 3% 计算。成本与收入应配比计算，也按每五年 3.00% 递增计算。

1、项目收入

（1）租赁面积

根据《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目可行性研究报告》本项目建成后，可用于租赁的面积共计 82,128.47 平方米，其中标准化厂房租赁面积 56,112.97 平方米，商品展示中心及综合服务中心租赁面积 11,371.11 平方米，晾晒棚租赁面积 14,644.39 平方米。考虑时间与风险因素，运营第一年出租率为 80%，运营第二年出租率为 100%，以后年度在预测期内保持不变。

（2）租赁单价

本项目与承租意向单位已签订的园区租赁框架协议，及通过市场调研，对项目周边地块商业出租的价格进行比对，同时考虑本项目地理位置、规模及谨慎性原则，确定项目建

成后本项目标准化厂房租赁单价为 600.00 元/ m^2 . 年，商品展示中心及综合服务中心租赁单价为 450.00 元/ m^2 . 年，晾晒棚租赁单价为 120.00 元/ m^2 . 年。

经测算，本项目债券存续期内收入合计 132,731.50 万元，其中标准化厂房租赁收入合计 110,225.57 万元，商品展示中心及综合服务中心租赁收入合计 16,752.61 万元，晾晒棚租赁收入 5,753.32 万元。根据债券半年付息一次的特点，假设 2053 年支付最后一年本金并支付半年利息、计算半年项目收入，具体详见下表：

租金收入预测表

单位：万元

项 目	合 计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
生产负荷率		80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
标准化厂房	110,225.57	2,693.42	3,366.78	3,366.78	3,366.78	3,366.78	3,467.78	3,467.78	3,467.78	3,467.78	3,467.78
单价（元/年/平）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	618.00	618.00	618.00	618.00	618.00
面积（平方米）		56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97
商品展示中心及综合服 务中心	16,752.61	409.36	511.70	511.70	511.70	511.70	527.05	527.05	527.05	527.05	527.05
单价（元/年/平）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	463.50	463.50	463.50	463.50	463.50
面积（平方米）		11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11
晾晒棚	5,753.32	140.59	175.73	175.73	175.73	175.73	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00
单价（元/年/平）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60
面积（平方米）		14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39
合 计	132,731.50	3,243.37	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,175.83	4,175.83	4,175.83	4,175.83	4,175.83

租金收入预测表（续表）

单位：万元

项 目	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
生产负荷率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
标准化厂房	110,225.57	3,571.81	3,571.81	3,571.81	3,571.81	3,571.81	3,678.99	3,678.99	3,678.99	3,678.99	3,678.99	3,789.36
单价(元/年/平)		636.54	636.54	636.54	636.54	636.54	655.64	655.64	655.64	655.64	655.64	675.31
面积(平方米)		56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97
商品展示中心及 综合服务中心	16,752.61	542.87	542.87	542.87	542.87	542.87	559.15	559.15	559.15	559.15	559.15	575.92
单价(元/年/平)		477.41	477.41	477.41	477.41	477.41	491.73	491.73	491.73	491.73	491.73	506.48
面积(平方米)		11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11
晾晒棚	5,753.32	186.44	186.44	186.44	186.44	186.44	192.03	192.03	192.03	192.03	192.03	197.79
单价(元/年/平)		127.31	127.31	127.31	127.31	127.31	131.13	131.13	131.13	131.13	131.13	135.06
面积(平方米)		14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39
合 计	132,731.50	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,563.07

租金收入预测表（续表）

单位：万元

项 目	合计	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
生产负荷率		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	50.00%
标准化厂房	110,225.57	3,789.36	3,789.36	3,789.36	3,789.36	3,903.05	3,903.05	3,903.05	3,903.05	3,903.05	2,010.08
单价（元/年/平）		675.31	675.31	675.31	675.31	695.57	695.57	695.57	695.57	695.57	716.44
面积（平方米）		56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97	56,112.97
商品展示中心及综合服务中心	16,752.61	575.92	575.92	575.92	575.92	593.20	593.20	593.20	593.20	593.20	305.50
单价（元/年/平）		506.48	506.48	506.48	506.48	521.67	521.67	521.67	521.67	521.67	537.32
面积（平方米）		11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11	11,371.11
晾晒棚	5,753.32	197.79	197.79	197.79	197.79	203.72	203.72	203.72	203.72	203.72	104.91
单价（元/年/平）		135.06	135.06	135.06	135.06	139.11	139.11	139.11	139.11	139.11	143.28
面积（平方米）		14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39	14,644.39
合 计	132,731.50	4,563.07	4,563.07	4,563.07	4,563.07	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	2,420.49

2、项目支出

根据《梅河口果仁产业园区（一期）建设项目可行性研究报告》，项目支出主要是与预期收入相关支出，主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理维护费、其他费用等。由于水、电单价按照政府指导价格执行，故在项目测算期内不进行调整。根据债券半年付息一次的特点，假设 2053 年偿还剩余本金并支付半年利息，测算半年项目成本。根据收入与成本配比计算原则，成本也按每五年增长 3%递增计算。

（1）外购燃料及动力费

根据可行性研究报告本项目入驻企业消耗的水、电、供热由其自行承担，本项目仅计算园区消耗的水费、电费。项目所有燃料及动力价格均以项目所在地现行市场价格为基础，根据可行性研究报告提供数据，年用水量 5.44 万吨，水费按照 3.50 元/吨计算，年用电量 7.59 万千瓦·时，电费按 8,000.00 元/kW·h 计算。经计算，债券存续期内外购燃料及动力费合计 760.84 万元。

（2）人工成本

根据《梅河口果仁产业园区（一期）建设项目可行性研究报告》工资及福利费按照当地职工平均工资及工资附加费标准，园区管理人员定员 10 人，人均工资为 36,000.00 元/年计算，福利费按工资总额的 14.00%计取，“五险一金”按照工资总额的 35.50%计取，经测算，债券存续期内人员工资

及福利费合计 1,772.29 万元。

（3）修理维护费

本项目建设百汇大街所需修理维护费用不由本项目承担。

①厂区道路维护费根据当地道路主要修理维护费用和类似地区的道路修理维护费用，综合考虑取年道路修理维护费 8.00 元/平方米，本项目新建道路铺装面积 45684.56 平方米，即达产年维护费用为 36.55 万元。

②本项目外管网维护工作由各主办单位负责，园区内网所需修理维护费由本项目承担，根据当地主要管网修理维护费和同等地区管网修理维护费。综合考虑取年管网修理维护费 10.00 元/米。根据可行性研究报告，园内污水管网长度为 6000m，雨水管网长度为 7000m，给水管网长度为 6000m，燃气管网长度为 4800m，供热管网长度为 4000m，即达产年修理维护费为 27.80 万元。

③综合能源站内设路灯 144 盏，修理维护费为每年 500.00 元/盏，即达产年修理维护费为每年 7.20 万元。

④本项目所需负责园区管理维护面积主要为园区道路、硬化、绿化、动力站及办公楼，年修理维护费用按工程费用的 0.1%取计，园区管理维护每年所需修理维护费为 11.14 万元。

经测算，债券存续期内修理维护费合计 2,723.77 万元。

(4) 其他费用

项目其他费用主要为管理费。管理费按照营业收入的 2.00% 计取。经计算，债券存续期内其他费用合计 2,654.60 万元

根据上述测算的数据，债券存续期内成本费用支出合计 7,911.50 元，具体情况如下：

项目支出预测表

单位：万元

年度	燃料及动力费	人工成本	修理费维护费	其他费用	合计
2023 年	20.09	53.82	82.69	64.87	221.47
2024 年	25.11	53.82	82.69	81.08	242.70
2025 年	25.11	53.82	82.69	81.08	242.70
2026 年	25.11	53.82	82.69	81.08	242.70
2027 年	25.11	53.82	82.69	81.08	242.70
2028 年	25.11	55.46	85.17	83.52	249.26
2029 年	25.11	55.46	85.17	83.52	249.26
2030 年	25.11	55.46	85.17	83.52	249.26
2031 年	25.11	55.46	85.17	83.52	249.26
2032 年	25.11	55.46	85.17	83.52	249.26
2033 年	25.11	57.11	87.73	86.02	255.97
2034 年	25.11	57.11	87.73	86.02	255.97
2035 年	25.11	57.11	87.73	86.02	255.97
2036 年	25.11	57.11	87.73	86.02	255.97
2037 年	25.11	57.11	87.73	86.02	255.97
2038 年	25.11	58.75	90.36	88.60	262.82
2039 年	25.11	58.75	90.36	88.60	262.82
2040 年	25.11	58.75	90.36	88.60	262.82
2041 年	25.11	58.75	90.36	88.60	262.82
2042 年	25.11	58.75	90.36	88.60	262.82
2043 年	25.11	60.55	93.07	91.26	269.99
2044 年	25.11	60.55	93.07	91.26	269.99

年度	燃料及动力费	人工成本	修理费维护费	其他费用	合计
2045 年	25.11	60.55	93.07	91.26	269.99
2046 年	25.11	60.55	93.07	91.26	269.99
2047 年	25.11	60.55	93.07	91.26	269.99
2048 年	25.11	62.34	95.86	94.00	277.31
2049 年	25.11	62.34	95.86	94.00	277.31
2050 年	25.11	62.34	95.86	94.00	277.31
2051 年	25.11	62.34	95.86	94.00	277.31
2052 年	25.11	62.34	95.86	94.00	277.31
2053 年	12.56	32.14	49.37	48.41	142.48
合 计	760.84	1,772.29	2,723.77	2,654.60	7,911.50

(5) 相关税费

本项目增值税销项税税率为 9.00%，房产税 12.00%，城建税 7.00%，教育费附加及地方教育费附加合计为 5.00%，所得税为 25.00%，债券存续期内税费合计 28,459.58 万元，各年具体情况详见下表：

税费预测表

单位：万元

年度	应纳增值税	城市维护建设税	教育费附加	房产税	所得税	合计
2023 年				341.59		341.59
2024 年				426.99		426.99
2025 年				426.99		426.99
2026 年				426.99		426.99
2027 年				426.99		426.99
2028 年				439.80		439.80
2029 年				439.80		439.80
2030 年				439.80		439.80
2031 年				439.80		439.80
2032 年				439.80		439.80
2033 年				452.99		452.99

年度	应纳增值税	城市维护建设税	教育费附加	房产税	所得税	合计
2034 年				452.99		452.99
2035 年				452.99		452.99
2036 年	276.65	19.37	13.83	452.99		762.84
2037 年	352.86	24.70	17.64	452.99		848.19
2038 年	363.53	25.45	18.18	466.58	153.10	1,026.84
2039 年	363.53	25.45	18.18	466.58	153.10	1,026.84
2040 年	363.53	25.45	18.18	466.58	173.57	1,047.31
2041 年	363.53	25.45	18.18	466.58	302.39	1,176.13
2042 年	363.53	25.45	18.18	466.58	410.74	1,284.48
2043 年	374.49	26.21	18.72	480.58	440.37	1,340.37
2044 年	374.49	26.21	18.72	480.58	451.07	1,351.07
2045 年	374.49	26.21	18.72	480.58	468.19	1,368.19
2046 年	374.49	26.21	18.72	480.58	485.30	1,385.30
2047 年	374.49	26.21	18.72	480.58	502.41	1,402.41
2048 年	385.80	27.01	19.29	495.00	547.85	1,474.95
2049 年	385.80	27.01	19.29	495.00	564.96	1,492.06
2050 年	385.80	27.01	19.29	495.00	582.07	1,509.17
2051 年	385.80	27.01	19.29	495.00	599.19	1,526.29
2052 年	385.80	27.01	19.29	495.00	616.30	1,543.40
2053 年	385.80	27.01	19.29	254.93	599.19	1,286.22
合 计	6,634.41	464.43	331.71	13,979.23	7,049.80	28,459.58

3、项目收益

通过对项目收入和成本的预测，债券存续期内项目收入 132,731.50 万元，项目成本支出 7,911.50 万元，项目税费支出 28,459.58 万元，项目收益为 96,360.42 万元。

项目收益情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目支出			项目收益
		运营成本	相关税费	小计	
2023 年	3,243.37	221.47	341.59	563.06	2,680.31
2024 年	4,054.21	242.70	426.99	669.69	3,384.52
2025 年	4,054.21	242.70	426.99	669.69	3,384.52
2026 年	4,054.21	242.70	426.99	669.69	3,384.52
2027 年	4,054.21	242.70	426.99	669.69	3,384.52
2028 年	4,175.83	249.26	439.80	689.06	3,486.77
2029 年	4,175.83	249.26	439.80	689.06	3,486.77
2030 年	4,175.83	249.26	439.80	689.06	3,486.77
2031 年	4,175.83	249.26	439.80	689.06	3,486.77
2032 年	4,175.83	249.26	439.80	689.06	3,486.77
2033 年	4,301.12	255.97	452.99	708.96	3,592.16
2034 年	4,301.12	255.97	452.99	708.96	3,592.16
2035 年	4,301.12	255.97	452.99	708.96	3,592.16
2036 年	4,301.12	255.97	762.84	1,018.81	3,282.31
2037 年	4,301.12	255.97	848.19	1,104.16	3,196.96
2038 年	4,430.17	262.82	1,026.84	1,289.66	3,140.51
2039 年	4,430.17	262.82	1,026.84	1,289.66	3,140.51
2040 年	4,430.17	262.82	1,047.31	1,310.13	3,120.04
2041 年	4,430.17	262.82	1,176.13	1,438.95	2,991.22
2042 年	4,430.17	262.82	1,284.48	1,547.30	2,882.87
2043 年	4,563.07	269.99	1,340.37	1,610.36	2,952.71
2044 年	4,563.07	269.99	1,351.07	1,621.06	2,942.01
2045 年	4,563.07	269.99	1,368.19	1,638.18	2,924.89
2046 年	4,563.07	269.99	1,385.30	1,655.29	2,907.78
2047 年	4,563.07	269.99	1,402.41	1,672.40	2,890.67
2048 年	4,699.97	277.31	1,474.95	1,752.26	2,947.71
2049 年	4,699.97	277.31	1,492.06	1,769.37	2,930.60
2050 年	4,699.97	277.31	1,509.17	1,786.48	2,913.49
2051 年	4,699.97	277.31	1,526.29	1,803.60	2,896.37
2052 年	4,699.97	277.31	1,543.40	1,820.71	2,879.26
2053 年	2,420.49	142.48	1,286.22	1,428.70	991.79

年度	项目收入	项目支出			项目收益
		运营成本	相关税费	小计	
合计	132,731.50	7,911.50	28,459.58	36,371.08	96,360.42

通过对项目收入和成本的预测，截止 2053 年期末预计现金结余为 18,262.49 万元，本项目现金流量情况如下：

现金流量预测表

单位:万元										
序号	收支类别	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	建设资金来源	67,080.14	52,829.77	14,250.37						
(一)	财政安排资金	24,080.14	21,229.77	2,850.37						
(二)	地方政府专项债券	43,000.00	31,600.00	11,400.00						
	其中：用于资本金									
(三)	项目单位市场化融资									
(四)	单位自筹资金									
(五)	其他资金									
二	项目建设支出	67,080.14	52,829.77	14,250.37						
(一)	项目建设成本（不含财务费用）	65,388.27	52,310.62	13,077.65						
(二)	财务费用-专项债券付息	1,691.87	519.15	1,172.72						
(三)	财务费用-市场化融资付息									
(四)	其他建设支出									
三	项目运营预期收入	132,731.50		3,243.37	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,175.83	4,175.83
(一)	财政补贴收入									
(二)	项目自身运营收入	132,731.50		3,243.37	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,054.21	4,175.83	4,175.83
(三)	其他收入									
四	项目运营支出	71,469.01		848.90	2,384.75	2,384.75	2,384.75	2,384.75	2,404.12	2,404.12
(一)	项目运营成本（不含财务费用）	7,911.50		221.47	242.70	242.70	242.70	242.70	249.26	249.26
(二)	财务费用-专项债券付息支出	35,097.93		285.84	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06
(三)	财务费用-市场化融资付息支出									
(四)	其他运营支出	28,459.58		341.59	426.99	426.99	426.99	426.99	439.80	439.80
五	专项债券还本	43,000.00								
六	市场化融资还本									

现金流量预测表（续表）

单位:万元

序号	收支类别	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	建设资金来源	67,080.14								
(一)	财政安排资金	24,080.14								
(二)	地方政府专项债券	43,000.00								
	其中：用于资本金									
(三)	项目单位市场化融资									
(四)	单位自筹资金									
(五)	其他资金									
二	项目建设支出	67,080.14								
(一)	项目建设成本（不含财务费用）	65,388.27								
(二)	财务费用-专项债券付息	1,691.87								
(三)	财务费用-市场化融资付息									
(四)	其他建设支出									
三	项目运营预期收入	132,731.50	4,175.83	4,175.83	4,175.83	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12
(一)	财政补贴收入									
(二)	项目自身运营收入	132,731.50	4,175.83	4,175.83	4,175.83	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12	4,301.12
(三)	其他收入									
四	项目运营支出	71,469.01	2,404.12	2,404.12	2,404.12	2,424.02	2,424.02	2,424.02	2,733.87	2,819.22
(一)	项目运营成本（不含财务费用）	7,911.50	249.26	249.26	249.26	255.97	255.97	255.97	255.97	255.97
(二)	财务费用-专项债券付息支出	35,097.93	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06	1,715.06
(三)	财务费用-市场化融资付息支出									
(四)	其他运营支出	28,459.58	439.80	439.80	439.80	452.99	452.99	452.99	762.84	848.19
五	专项债券还本	43,000.00								
六	市场化融资还本									

现金流量预测表（续表）

单位:万元

序号	收支类别	合计	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	建设资金来源	67,080.14								
(一)	财政安排资金	24,080.14								
(二)	地方政府专项债券	43,000.00								
	其中：用于资本金									
(三)	项目单位市场化融资									
(四)	单位自筹资金									
(五)	其他资金									
二	项目建设支出	67,080.14								
(一)	项目建设成本（不含财务费用）	65,388.27								
(二)	财务费用-专项债券付息	1,691.87								
(三)	财务费用-市场化融资付息									
(四)	其他建设支出									
三	项目运营预期收入	132,731.50	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,563.07	4,563.07	4,563.07
(一)	财政补贴收入									
(二)	项目自身运营收入	132,731.50	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,430.17	4,563.07	4,563.07	4,563.07
(三)	其他收入									
四	项目运营支出	71,469.01	3,004.72	3,004.72	2,943.31	2,556.85	2,231.80	2,286.29	2,254.19	2,202.86
(一)	项目运营成本（不含财务费用）	7,911.50	262.82	262.82	262.82	262.82	262.82	269.99	269.99	269.99
(二)	财务费用-专项债券付息支出	35,097.93	1,715.06	1,715.06	1,633.18	1,117.90	684.50	675.93	633.13	564.68
(三)	财务费用-市场化融资付息支出									
(四)	其他运营支出	28,459.58	1,026.84	1,026.84	1,047.31	1,176.13	1,284.48	1,340.37	1,351.07	1,368.19
五	专项债券还本	43,000.00			26,600.00			500.00	1,640.00	1,640.00
六	市场化融资还本									

现金流量预测表（续表）

单位:万元

序号	收支类别	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
一	建设资金来源	67,080.14								
(一)	财政安排资金	24,080.14								
(二)	地方政府专项债券	43,000.00								
	其中：用于资本金									
(三)	项目单位市场化融资									
(四)	单位自筹资金									
(五)	其他资金									
二	项目建设支出	67,080.14								
(一)	项目建设成本（不含财务费用）	65,388.27								
(二)	财务费用-专项债券付息	1,691.87								
(三)	财务费用-市场化融资付息									
(四)	其他建设支出									
三	项目运营预期收入	132,731.50	4,563.07	4,563.07	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	2,420.49
(一)	财政补贴收入									
(二)	项目自身运营收入	132,731.50	4,563.07	4,563.07	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	4,699.97	2,420.49
(三)	其他收入									
四	项目运营支出	71,469.01	2,151.52	2,100.18	2,111.59	2,060.25	2,008.91	1,957.58	1,906.24	1,454.35
(一)	项目运营成本（不含财务费用）	7,911.50	269.99	269.99	277.31	277.31	277.31	277.31	277.31	142.48
(二)	财务费用-专项债券付息支出	35,097.93	496.23	427.78	359.33	290.88	222.43	153.98	85.53	25.65
(三)	财务费用-市场化融资付息支出									
(四)	其他运营支出	28,459.58	1,385.30	1,402.41	1,474.95	1,492.06	1,509.17	1,526.29	1,543.40	1,286.22
五	专项债券还本	43,000.00	1,640.00	1,640.00	1,640.00	1,640.00	1,640.00	1,640.00	1,640.00	1,140.00
六	市场化融资还本									

（二）偿还债券本息情况

本项目拟融资金额 43,000.00 万元，具体发行情况如下：

1、2020 年梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目调整至本项目已发行专项债券 22,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.94% 计算，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2020 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。

2、2020 年吉林省政府专项债券（二十四期）梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目结余已发行债券资金 4,600.00 万元，实际发行利率为 3.56%，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2022 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。

3、2022 年已发行专项债券 5,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.43% 计算，期限为 30 年，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。

4、2023 年拟申请专项债券 11,400.00 万元，专项债券利率暂按 4.50% 计算，期限为 30 年，发行专项债券品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。

本项项目按发债额度测算建设期利息为 1,691.87 万元，

总计应付利息 36,789.80 万元，具体还本付息情况如下：

**梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目
2020 年债券融资还本付息表**

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
2022 年		22,000.00		3.94%	433.40	433.40
2023 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2024 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2025 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2026 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2027 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2028 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2029 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2030 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2031 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2032 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2033 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2034 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2035 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2036 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2037 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2038 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2039 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2040 年	22,000.00			3.94%	866.80	866.80
2041 年	22,000.00		22,000.00	3.94%	433.40	22,433.40
合 计		22,000.00	22,000.00		16,469.20	38,469.20

**梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目
2020 年债券融资还本付息表**

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
2022 年		4,600.00		3.56%		
2023 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
2024 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2025 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2026 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2027 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2028 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2029 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2030 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2031 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2032 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2033 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2034 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2035 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2036 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2037 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2038 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2039 年	4,600.00			3.56%	163.76	163.76
2040 年	4,600.00		4,600.00	3.56%	81.88	4,681.88
合 计		4,600.00	4,600.00		2,865.80	7,465.80

2022 年第已发行债券融资还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	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
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

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
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

2023 年拟发行债券融资还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
2023 年		11,400.00		4.50%	256.50	256.50
2024 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2025 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2026 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2027 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2028 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	利率	本期偿付利 息	小计
2029 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2030 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2031 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2032 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2033 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2034 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2035 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2036 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2037 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2038 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2039 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2040 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2041 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2042 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2043 年	11,400.00			4.50%	513.00	513.00
2044 年	11,400.00		1,140.00	4.50%	487.35	1,627.35
2045 年	10,260.00		1,140.00	4.50%	436.05	1,576.05
2046 年	9,120.00		1,140.00	4.50%	384.75	1,524.75
2047 年	7,980.00		1,140.00	4.50%	333.45	1,473.45
2048 年	6,840.00		1,140.00	4.50%	282.15	1,422.15
2049 年	5,700.00		1,140.00	4.50%	230.85	1,370.85
2050 年	4,560.00		1,140.00	4.50%	179.55	1,319.55
2051 年	3,420.00		1,140.00	4.50%	128.25	1,268.25
2052 年	2,280.00		1,140.00	4.50%	76.95	1,216.95
2053 年	1,140.00		1,140.00	4.50%	25.65	1,165.65
合 计		11,400.00	11,400.00		13,081.50	24,481.50

本项目债券融资还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	本期偿付利息	小计
2022 年		31,600.00		519.15	519.15
2023 年	31,600.00	11,400.00		1,458.56	1,458.56
2024 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿付 本金	本期偿付利息	小计
2025 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2026 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2027 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2028 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2029 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2030 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2031 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2032 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2033 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2034 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2035 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2036 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2037 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2038 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2039 年	43,000.00			1,715.06	1,715.06
2040 年	43,000.00		4,600.00	1,633.18	6,233.18
2041 年	38,400.00		22,000.00	1,117.90	23,117.90
2042 年	16,400.00			684.50	684.50
2043 年	16,400.00		500.00	675.93	1,175.93
2044 年	15,900.00		1,640.00	633.13	2,273.13
2045 年	14,260.00		1,640.00	564.68	2,204.68
2046 年	12,620.00		1,640.00	496.23	2,136.23
2047 年	10,980.00		1,640.00	427.78	2,067.78
2048 年	9,340.00		1,640.00	359.33	1,999.33
2049 年	7,700.00		1,640.00	290.88	1,930.88
2050 年	6,060.00		1,640.00	222.43	1,862.43
2051 年	4,420.00		1,640.00	153.98	1,793.98
2052 年	2,780.00		1,640.00	85.53	1,725.53
2053 年	1,140.00		1,140.00	25.65	1,165.65
合 计		43,000.00	43,000.00	36,789.80	79,789.80

(三) 项目融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息覆盖倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 96,360.42 万元，债券本息合计为 79,789.80 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍，还款能力有保障，具体情况如下：

专项债券本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况			
	本金	利息	小计	项目收入	项目运营成本	相关税费	项目收益
2022 年		519.15	519.15				
2023 年		1,458.56	1,458.56	3,243.37	221.47	341.59	2,680.31
2024 年		1,715.06	1,715.06	4,054.21	242.70	426.99	3,384.52
2025 年		1,715.06	1,715.06	4,054.21	242.70	426.99	3,384.52
2026 年		1,715.06	1,715.06	4,054.21	242.70	426.99	3,384.52
2027 年		1,715.06	1,715.06	4,054.21	242.70	426.99	3,384.52
2028 年		1,715.06	1,715.06	4,175.83	249.26	439.80	3,486.77
2029 年		1,715.06	1,715.06	4,175.83	249.26	439.80	3,486.77
2030 年		1,715.06	1,715.06	4,175.83	249.26	439.80	3,486.77
2031 年		1,715.06	1,715.06	4,175.83	249.26	439.80	3,486.77
2032 年		1,715.06	1,715.06	4,175.83	249.26	439.80	3,486.77
2033 年		1,715.06	1,715.06	4,301.12	255.97	452.99	3,592.16
2034 年		1,715.06	1,715.06	4,301.12	255.97	452.99	3,592.16

2035 年		1,715.06	1,715.06	4,301.12	255.97	452.99	3,592.16
2036 年		1,715.06	1,715.06	4,301.12	255.97	762.84	3,282.31
2037 年		1,715.06	1,715.06	4,301.12	255.97	848.19	3,196.96
2038 年		1,715.06	1,715.06	4,430.17	262.82	1,026.84	3,140.51
2039 年		1,715.06	1,715.06	4,430.17	262.82	1,026.84	3,140.51
2040 年	4,600.00	1,633.18	6,233.18	4,430.17	262.82	1,047.31	3,120.04
2041 年	22,000.00	1,117.90	23,117.90	4,430.17	262.82	1,176.13	2,991.22
2042 年		684.50	684.50	4,430.17	262.82	1,284.48	2,882.87
2043 年	500.00	675.93	1,175.93	4,563.07	269.99	1,340.37	2,952.71
2044 年	1,640.00	633.13	2,273.13	4,563.07	269.99	1,351.07	2,942.01
2045 年	1,640.00	564.68	2,204.68	4,563.07	269.99	1,368.19	2,924.89
2046 年	1,640.00	496.23	2,136.23	4,563.07	269.99	1,385.30	2,907.78
2047 年	1,640.00	427.78	2,067.78	4,563.07	269.99	1,402.41	2,890.67
2048 年	1,640.00	359.33	1,999.33	4,699.97	277.31	1,474.95	2,947.71
2049 年	1,640.00	290.88	1,930.88	4,699.97	277.31	1,492.06	2,930.60
2050 年	1,640.00	222.43	1,862.43	4,699.97	277.31	1,509.17	2,913.49
2051 年	1,640.00	153.98	1,793.98	4,699.97	277.31	1,526.29	2,896.37
2052 年	1,640.00	85.53	1,725.53	4,699.97	277.31	1,543.40	2,879.26
2053 年	1,140.00	25.65	1,165.65	2,420.49	142.48	1,286.22	991.79
合 计	43,000.00	36,789.80	79,789.80	132,731.50	7,911.50	28,459.58	96,360.42
覆盖倍数				1.21			

经上述测算，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，本次评价的梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目，预期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。

五、项目事前绩效评估情况

2022 年 2 月 22 日，由主管部门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

必要性

项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

《中华人民共和国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》在“加大开放创新力度”中明确提出：增强高新区对外开放门户功能，积极筹备高铁站建设，谋划设立中国（吉林）自由贸易试验区梅河口分片区，打造开放大平台。加强与东部沿海国家高新区对口合作和交流，探索异地孵化、飞地经济、伙伴园区等多种合作机制。积极举办国家级医药健康产业高端论坛、食品加工产业专题峰会、果仁企业展销会等全国性经贸交流活动。

梅河口果仁产业园区（一期）建设项目符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整。

通过梅河口松子产业的发展脉动，以产定价的主动权让人印象深刻。梅河口松子产业实践者已逐渐意识到技术和科技支撑后续发展的重要性，这点是最难能可贵的。在我省，仍有诸如人参、黑木耳、梅花鹿、黄牛等地标性显著的传统

优势农业资源亟待深度挖潜。目前，在国家全面推动“一带一路”倡议的大背景下，梅河口松子产业抓住行业配置机会，正在以创新思维主动求变、增加产业内生动能的举措，以保障其持续占据国内外市场制高点。

项目建设百汇大街，能够提高区域车辆流通，减轻区域交通压力，同时百汇大街作为来往果仁园区必经道路，能够有效提高果仁产业园区车辆流通，所以项目建设百汇大街是很有必要的。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进果仁行业发展。

梅河口果仁产业起步于七十年代末，历经 30 多年的运作和积累，果仁市场日臻成熟，已成为依托长白山松籽资源的松子加工和贸易基地。并且随着加工能力的不断提升和贸易市场的扩大，松籽的采购已经从长白山拓展到小兴安岭、云南、陕西、山西，以及俄罗斯、朝鲜、蒙古、巴基斯坦、哈萨克斯坦等周边国家，果仁产业在梅河口不断发展壮大。

（4）本项目的建设是适应梅河口市发展果仁产业的需要，对促进地区经济发展有重要意义。

根据《梅河口市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的发展目标中提出：“三个中心”，即打造区域现代产业集聚中心、商贸物流中心、现代服务业中心。“四四”，就是做大做强医药健康、食品加工、商贸物流、现代服务业“四大主导产业”。

在“打造区域商贸物流中心”中提出：积极培育产业增量，推进海鲜批发市场投产达效，充分发挥区位优势，有效融入内循环，服务双循环，补齐吉林省和我市商贸物流产业短板，打造东北三省最大的农产品和果蔬批发市场。全力推动医药健康产业全产业链补链强链，积极发展化药原料药生产加工物流产业，建设集中药材种植、加工、交易、包装、物流于一体的中国北方药材药品交易市场。发挥果仁集散加工产业优势，进一步发展果仁深加工、仓储物流、松子博物馆等全产业链综合基地，全力打造亚洲果仁集散中心。以青田侨乡进口商品为基础，拓展对外合作成果，打造东北亚欧洲进口商品集散中心。依托梅河口市区位优势和区域功能优势，发展石化交易金融产业及石化仓储物流功能，建设梅河口石化产品交易中心。以国道 202 线为主轴，依托“一主两翼”空间布局，大力发展运输等物流产业，打造辐射服务东北区域的梅河口商贸物流带。

梅河口果仁产业园区（一期）建设项目已列入梅河口市国民经济和社会发展第十四个五年规划中。

因此，该项目建设是十分必要的。

2、公益性

梅河口果仁产业园区（一期）建设项目属于国家重点支持城乡果仁产业园区项目。项目建成后一是将提高该区域农业的产业化、组织化和标准化程度，缓解农产品“小生产与

大市场”对接的矛盾；以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通效率，促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动梅河市农业经济大发展。二来项目建成以后将整合周边区域的果仁产业，扩大市场规模，极大的促进了城市建设的速度和质量；提高了该区域果仁产业的实力和竞争力，有利于该区域果仁产业的结构优化和良性发展。三是将使农产品的市场准入得到有力的监测和检验。

本项目具有明显的公益性特征。

3、项目实施的收益性

项目收入主要为标准化厂房、商品展示中心及综合服务中心、晾晒棚的租赁收入。本项目根据可研报告租赁单价做为预测价格。通过对项目收入和成本的预测，债券存续期内项目收入 132,731.50 万元，项目成本支出 7,911.50 万元，项目税费支出 28,459.58 万元，项目收益为 96,360.42 万元。截至 2053 年期末预计现金结余为 18,262.49 万元。项目实施后，能产生明显的收益，且能满足收益与融资自求平衡的要求。

该项目具有较强的收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1、建设投资合规性

根据初步设计批复文件，工程概算总投资为 65,388.27 万元，其中建筑工程费为 40,211.58 万元，设备购置费

1,912.35 万元，安装工程费 5,659.77 万元，工程建设其他费用 14,490.84 万元，基本预备费为 3,113.73 万元。该项目投资规模与建设规模匹配并经过详细论证，建设投资渠道合法合规，科学规范。项目投资规模与地区经济发展相匹配。因此，梅河口果仁产业园区（一期）建设项目的建设投资合法合规，具有较强合规性。

项目成熟度

本项目已由主管部门立项批准，已取得相关批复文件。

（1）2021 年 8 月 25 日，梅河口市发展和改革局作出《关于梅河口果仁产业园区（一期）建设项目建议书的批复》（梅发改发〔2020〕351 号），批复该项目。

（2）2021 年 11 月 12 日，梅河口市发展和改革局作出《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（梅发改发〔2021〕489 号），同意建设该项目。

（3）2021 年 11 月 12 日，梅河口市自然资源局作出《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目用地预审意见与选址意见书》（用字第 220581202100002 号），通过用地预审。

（4）2022 年 2 月 22 日，梅河口市发展和改革局作出《梅河口市果仁产业园区（一期）建设项目初步设计的批复》（梅发改发〔2022〕58 号）。

（5）2022 年 2 月 25 日，梅河口市自然资源局作出批复文件，下发梅河口果仁产业园区（一期）建设项目-果仁产业

园区《用地预审与选址意见书》（用字第 220581202200005 号）。

（6）2022 年 2 月 25 日，梅河口市自然资源局作出批复文件，下发梅河口果仁产业园区（一期）建设项目-百汇大街《用地预审与选址意见书》（用字第 220581202200004 号）。

本项目设计符合国家有关经济建设的法律、法规，执行节约能源、节约土地、环境保护以及建筑的建设标准。建本项目信息系统符合先进实用、安全可靠、开放兼容的原则。本项目符合《梅河口市城市总体规划》的要求并满足使用要求。建设用地周围基础设施齐全，水电暖等线路齐备，工程条件设施良好。所需各种原材料可就近在当地或长春周边解决，材料供应有保证，运输距离短，运输成本低。施工用水、用电可由区域内市政管网引入，满足施工需要。预计 2022 年内完成全部工程总量。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

根据初步设计批复文件，工程概算总投资为 65,388.27 万元。根据发债要求重新计算建设期利息，故调整后项目动态总投资为 67,080.14 万元，资金来源主要为以下两部分：

（1）债券资金

梅河口市果仁产业园区建设（一期）项目拟发行债券资

金 43,000.00 万元，其中 2020 年梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目调整至本项目已发行专项债券 22,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.94% 计算，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2020 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。2020 年吉林省政府专项债券（二十四期）梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目结余已发行债券资金 4,600.00 万元，实际发行利率为 3.56%，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2022 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。2022 年已发行专项债券 5,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.43% 计算，2023 年拟申请专项债券 11,400.00 万元，专项债券利率暂按 4.50% 计算，期限为 30 年，发行专项债券品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。（如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决）。

（2）资本金

本项目资本金 24,080.14 万元，已全部纳入梅河口市财政预算。

2、项目资金到位可行性

（1）梅河口市政府承诺

根据《关于将梅河口果仁产业园区（一期）建设项纳入财政预算的情况说明》，该项目承诺：该项目募投资金 43,000.00 万元，到位后，调整列入年度预算。地方配套部分 24,080.14 万元，在建设期内全部纳入当年预算。

在债券存续期内，同时若因理论测算中其他假设条件发生变化造成的偿付债券本息资金缺口，缺口部分仍由财政补贴，上述补贴均纳入当年预算。

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

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、收入预测

项目收入主要为标准化厂房、商品展示中心及综合服务中心、晾晒棚的租赁收入。本项目根据可研报告的租赁单价进行收入预测。根据吉林省统计局 2017 年至 2021 年国民经济和社会发展统计公报，对居民消费价格各年指标及增长率进行计算，结合吉林省经济发展趋势保守估计，本项目计划按每五年增长 3% 的增加比例递增。

2、经营成本预测

项目支出主要是与预期收入相关支出，主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用等。燃料及动力费包括电费、水费，项目所有燃料及动力价格均以项目所在

地现行市场价格为基础。工资及福利费按照当地职工平均工资及工资附加费标准进行预测；修理费按照每年估值进行预测，其他费用为其他营业费用，营业费用按照营业收入的2.00%进行预测。成本测算充分，成本控制措施科学有效。

3、相关税费预测

本项目增值税税率按9.00%计算，房产税按12.00%计算，城建税按7.00%计算，教育费附加及地方教育费附加合计按5.00%计算，所得税为按25.00%计算。

4、项目收益预测

项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额预测。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为1.21倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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

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

如本平衡方案前述内容所述，本项目新增债券资金需求和建设年限匹配。

（2）债券资金还本付息方式的合理性

项目债券期为30年期债券，债券还本付息方式为每半年

支付一次利息，还本付息方式合理。

（3）债券资金投入和产出比

本项目动态总投资为 67,080.14 万元。项目收入主要为标准化厂房、商品展示中心及综合服务中心、晾晒棚对外出租获得的租赁收入，存续期内收入合计为 132,731.50 万元。项目投入产出比为 $67,080.14 / 132,731.50 = 0.51$ ，投入产出比值越小，表明经济效果越好。因此，本项目投入产出比合理，债券资金需求合理。

项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

（1）偿还债券本息情况

本项目拟融资金额 43,000.00 万元，其中 2020 年梅河口高新区医药健康产业园（一期）项目调整至本项目已发行专项债券 22,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.94% 计算，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2020 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。2020 年吉林省政府专项债券（二十四期）梅河口市医药健康特色产业园区科技孵化器项目结余已发行债券资金 4,600.00 万元，实际发行利率为 3.56%，期限为 20 年，每半年付息一次，债券到期一次性偿还本金；2022 年已发行的专项债券利息由当地财政缴纳完毕，故本项目仅计算剩余年限应支付的债券利息。2022

年已发行专项债券 5,000.00 万元，已发行专项债券利率按照 3.43% 计算，2023 年拟申请专项债券 11,400.00 万元，专项债券利率暂按 4.50% 计算，期限为 30 年，发行专项债券品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，每半年付息一次，债券发行期后十年按每年等额还本的方式偿还本金。。按发债额度核算建设期利息为 1,691.87 万元，总计应付利息 36,789.80 万元。

（2）项目融资平衡情况

经上述测算，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，本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 96,360.42 万元，债券本息合计为 79,789.80 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡，还款能力有保障。

2、偿债风险点及应对措施

（1）财务风险

风险情况——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。

应对措施——在项目建设过程中，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。

加强进度控制，编制及审核项目实施总进度目标和阶段性目标计划，制定及审核材料供应采购计划，合理安排进度和材料采购，降低建设成本。

（2）工程建设风险

风险情况——本项目具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目产生一定的不确定性。

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

风险情况——果仁产业园所面临的市场环境是瞬息万变的，市场的某一微小变动都会给果仁产业园的发展带来不确定性。市场中果仁产业园的数量不断增加，果仁产业园之间的竞争也越来越激烈。

控制措施——面对市场竞争，果仁产业园凭借作为当地第一批果仁类的产业园，通过不断积攒经验及在管理水平等方面加大投入力度，努力提升产业园综合竞争能力。

（4）运营风险

风险情况——运营过程中，政府政策变动、相关法律法规的出台及变动、是否成功发展果仁产业园等均存在着一定风险。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

控制措施——密切关注国家相关法律法规，根据新政策及变动做出相应制度调整，避免出现违规行为。完善果仁产业园管理制度，满足管理需求。关注全国果仁产业市场行业变化，吸引更多游客。加强项目运营资金管理，压缩不合理支出、提高资金使用效率，保证运营成本在预算内支出。。

（5）拆迁风险

风险情况——征地拆迁工作战线长、难度大、任务重，因征地拆迁等问题引发的违纪违法行为也频频发生。

控制措施——加强制度建设 打好机制“补丁”。征地拆迁风险防控基础是建立规章制度。针对征地拆迁现行政策法规明显滞后的现状，制定规范征地补偿安置、加强征地拆迁管理等系列切实有效的工作办法，从制度上规范征地程序要求和操作行为。“在入户登记调查环节，极易发生虚增房屋面积、虚构房屋、改变房屋结构、临时抢搭抢建骗取征地拆迁款等现象。”为堵住征地拆迁具体操作过程中出现的这一风险漏洞，通过法规明确规定调查登记的要求。同时，针对无证房屋的补偿、所涉金额巨大等特殊、重大问题的处理，通过“一事一议、多方协商”的处理机制，防止在特殊重大问题的处理上滥用自由裁量权。

（6）存续债券置换不畅风险

风险情况——若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行专项债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施——对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

（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

根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照吉林省事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，本着“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性绩效目标，绩效目标与项目规划保持一致，可用于指导项目实施阶段绩效评价。

(2) 绩效目标与预算资金的匹配性

绩效目标与申报预算的资金量相匹配。

(3) 绩效目标是否量化、是否具备比较性

绩效目标逐级细化、量化，指标值合理具有可考核性。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

六、项目单位介绍

吉林吉林梅河口高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“管理委员会”）成立于2019年9月27日，法定代表人为周君，统一社会信用代码：112205817493398746，经费来源：财政补助（财政拨款）。吉林吉林梅河口高新技术产业开发区管理委员会为国家政府职能机构，目前收入主要是财政拨款，对债务风险把控有一定保障。

项目单位与梅河口市河东城镇化置业有限公司签订了《梅河口市高新区授权运营管理协议》，由该公司对本项目进行收费、运营、维护。

梅河口市河东城镇化置业有限公司（以下简称“置业公

司”) 为吉林吉林梅河口高新技术产业开发区管理委员会下属公司，成立于 2015 年 1 月 29 日，法定代表人为于明浩，统一社会信用代码：91220581316790969K，企业类型：有限责任公司(国有控股)，注册地址：梅河口市银河大街东段慧谷工业园办公楼，经营范围：承担政府指定项目及城市发展基础设施项目的投资、开发、建设、资金筹措和管理，受政府委托收购、储备、出让、经营城市土地；城镇化农牧新居建设、农村土地整理、农村基础设施建设及其他农业服务；物业管理；非居住房地产租赁（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）。置业公司具有较强的运营能力及管理能力。

七、部门分工及责任

财政局：

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

主管部门:

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

项目实施单位:

本项目的项目实施单位是吉林吉林梅河口高新技术产业开发区管理委员会，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，会同财政局对本次债券资金做好管理和使用工作。负责本项目的协议洽谈、项目招标、施工管控、费用测算支付以及完成上级交办的其他工作和任务。

八、债券资金使用、偿还保障措施

（一）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债券风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定，

应及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（二）落实加强政府债务预算管理

梅河口市政府设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

（三）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。梅河口市严格执行国务院、财政部及吉林省债务风险防范措施举措，响应和落实债务风险应急预案。

（四）建立完善的债券资金使用管理机制

梅河口市财政局、项目主管部门及建设单位建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，规范使用债券资金，加强债券资金使用监管及对项目实施情况监控，明确资金用途，严格执行债券资金专款专用，有效保障资金安全，确保债券资金合规使用，控制不合理的资金流出，确保项目形成的专项收入应收尽收，保障投资者合法权益。

新增债券资金必须专款专用，“债券专户”内的资金不得与国库单一账户资金混用或挪作他用，不得随意转入财政部门在商业银行开设的财政专户，不得用于平衡财政预算。

“债券专户”年末结余资金仍保留在本专户内，不得随意支拨、改变资金用途。“债券专户”的计息和对账事宜，比照“地方财政库款”办理，利息收入归入国库单一账户。