

白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：吉林白山经济开发区管理委员会



项目申报单位（公章）：白山经济开发区新区投资开发有限公司



一、债券情况

白山市本次拟发行白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程项目专项债券 0.50 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 30 年，到期一次性还本，利息按半年支付，利率暂按 2.50%测算。

二、项目概况

（一）项目筹备情况

1. 项目建设内容

本项目位于白山经济开发区新区内，项目主要包括冷链物流枢纽中心工程、园区道路工程及黄泥河防洪工程。本项目规划总用地面积 637469.54 平方米，其中冷链物流中心用地面积为 61739.54 平方米，园区道路总用地面积 442198 平方米，黄泥河段防洪工程占地面积 131332 平方米，其他附属设施工程用地面积 2200 平方米。

本项目新建冷链物流枢纽中心总建筑面积 52326 平方米，包括智能堆垛冷库一座、医药类控温立体库一座、食品类控温立体库一座、商务办公综合楼及场内管网、硬质铺装工程等，同时为满足冷链枢纽中心的运营需求、保证园区配套建设的完善性及流通性，需建设周边 4 条园区道路，道路总长 5.622 千米，以及黄泥河段防洪工程 3.88 千米。

（1）冷链物流枢纽中心

项目新建冷链物流枢纽中心总建筑面积 52326 平方米，冷库设计总存储规模为：可存放食品、药品等共计约 7.88 万吨，总货位 10.68 万托。

包括智能堆垛冷库一座，建筑面积 8665.67 平方米，建筑高度 30 米；医药类控温立体库一座，建筑面积 18000 平方米，食品类控温立体库一座，建筑面积 18000 平方米，商务办公综合楼建筑面积 5626 平方米，同时配套场内管网及硬质铺装等工程，并购置公用工程设备等。

（2）园区基础设施配套工程

为满足冷链枢纽中心的运营需求、保证园区配套建设的完善性及流通性，本项目需建设周边 4 条园区道路及黄泥河段防洪工程 3.88 千米。

1）园区道路工程

道路全长约 5.622 千米，总占地面积 442198 平方米。其中，新建车行道面积约 125543 平方米，新建人行道面积约 35974 平方米；新建机非混行车道面积 49600 平方米；新建挡土墙 670.4 米，新建 U 型槽 5280 平方米，新建跨河桥 4 座；新建铁路下穿箱涵 1 座，新建给水管线 10302 米；新建雨水管线 23347 米；新建污水管线 9522 米；新建交通标线 10490 平方米，新建交通标志 54 套，新建箱式变电站 5 座，新建路灯 540 套，新建燃气管线 5712 米，新建热力管线 12204 米，新建通讯管线 7335 米，新建电力管线 7350 米，道路绿化面

积：151436 平方米。具体内容见下表：

新建 4 条产业园区道路一览表

序号	道路名称	道路工程 起点	道路工程 终点	道路长度 (米)	宽度 (米)	道路 等级
1	梧桐路	K0+000	K4+114.465	4114.465	40-100	主干路
2	纬十三路	K0+000	K0+455.792	455.792	50	次干路
3	纬十四路	K0+000	K0+567	567	50	次干路
4	经二十五路	K0+000	K0+484.926	484.926	30	支路

2) 黄泥河防洪工程

本项目黄泥河防洪工程始于中华村鱼塘的过水路面出口，止于铁路桥，工程总长度 3.88 千米，具体内容包括：3.88 千米生态护岸工程，5 座跌水，河道两侧堤顶路 7.84 千米，堤顶路绿化 0.79 万平方米，为小区提供生态用水循环系统，亲水台阶 4 处，通行台阶 6 处，支流过路涵一座。

本项目专项债券资金主要用于项目的建筑工程费。

2. 项目建设情况

项目总投资 146851.85 万元，已于 2022 年 4 月开工，目前完成主体工程、外网管线铺设、路面铺设，剩余设备安装及装饰等工程；黄泥河防洪工程已完成石笼铺砌、混凝土挡墙、堤顶路、路灯及部分绿化工程等；道路工程中 2 条道路已完工，剩余道路及桥梁工程部分完工，完成建设投资 7.81 亿元，预计 2027 年 12 月完成竣工验收。

3. 分年度建设计划

2025 年及以前年度已完成主体工程、外网管线铺设、路面铺设，剩余设备安装及装饰等工程；黄泥河防洪工程已完成石笼铺砌、混凝土挡墙、堤顶路、路灯及部分绿化工程等；道路工程中 2 条道路已完工，剩余道路及桥梁工程部分完工；

2026 年预计完成 40%的剩余建设内容；

2027 年预计完成全部剩余建设内容。

4. 项目批复情况

（1）2021 年 10 月 20 日，靖宇县发展和改革局作出《关于白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（靖发改审批字〔2021〕149 号），批复如下：同意白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程可行性研究报告（2020-220622-78-01-017853）。

（2）2023 年 9 月 28 日，靖宇县发展和改革局作出《关于白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程初步设计（二次调整）的批复》（靖发改审批字〔2023〕149 号），批复如下：同意白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程初步设计方案及概算。

5. 项目投资概算

本项目初步设计批复总投资为 141916.64 万元，建筑工程费 79362.17 万元，设备购置费 12829.10 万元，安装工程

费 8026.99 万元，工程建设其他费用 27590.16 万元，预备费 6390.42 万元，建设期利息 7717.80 万元。

本项目因发债年限及发债方式调整，建设期利息调整为 12653.01 万元，项目总投资调整为 146851.85 万元。

白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程项目投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	项目工程费用	79362.17	12829.10	8026.99		100218.26
(一)	建筑工程部分	21377.25	12819.11	8026.99		42223.35
1	房屋建筑工程	18131.53	12785.11	7175.57		38092.22
1.1	1#办公楼	2041.04	179.96	362.54		2583.54
1.2	2#库	6244.93	790.90	2478.04		9513.87
1.3	3#库	6025.06	945.90	3264.23		10235.19
1.4	4#库	3705.01	10655.70	1000.27		15360.98
1.5	5#开闭所	69.91	212.65	69.47		352.03
1.6	6#门卫大门	41.61	0.00	0.73		42.34
1.7	7#门卫	3.97	0.00	0.28		4.26
2	配套绿化	66.00				66.00
3	配套设施	100.00				100.00
4	总图及管网综合工程	3079.71	34.00	851.43		3965.14
(二)	产业园道路基础设施	48419.00				48419.00
(三)	铁路部分	4426.02	9.98			4436.00
(四)	黄泥河段防洪工程	5139.91				5139.91

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
二	第二部分其他费用				27590.16	27590.16
1	土地费用				19743.50	19743.50
1.1	冷链物流土地费用				2465.00	2465.00
1.2	产业园道路土地费用				14879.00	14879.00
1.3	黄泥河土地费用				2270.00	2270.00
1.4	铁路部分				129.50	129.50
2	项目建设管理费				1813.45	1813.45
3	工程勘察费				439.01	439.01
4	规划选址论证				31.50	31.50
5	工程测绘				8.90	8.90
6	工程保险费				300.65	300.65
7	工程设计费				1632.07	1632.07
7.1	冷链物流工程				520.00	520.00
7.2	产业园道路基础设施				672.00	672.00
7.3	黄泥河防洪工程				221.84	221.84
7.4	铁路工程				218.23	218.23
8	工程监理费				1039.72	1039.72
9	造价咨询费				294.82	294.82
10	招标代理费				74.69	74.69
11	施工图审查费				70.41	70.41

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
11.1	冷链物流工程				10.51	10.51
11.2	产业园道路基础设施				56.70	56.70
11.3	黄泥河防洪工程				3.20	3.20
12	前期工作咨询费				82.65	82.65
12.1	可研报告编制费				40.00	40.00
12.2	专项债券资金平衡方案编制费				10.00	10.00
12.3	财务评价报告				10.00	10.00
12.4	法律意见书				10.00	10.00
12.5	节能评估报告编制费				12.65	12.65
13	场地准备及临时设施费				884.46	884.46
14	建设工程评价费				182.90	182.90
14.1	劳动安全卫生评审费				41.10	41.10
14.2	水土保持评价				9.00	9.00
14.3	地质灾害危险性评估费				25.00	25.00
14.4	地震安全性评价费				35.00	35.00
14.5	环境影响咨询服务费				3.00	3.00
14.6	安全预评价				6.80	6.80
14.7	洪水影响评价（桥梁、管道）				41.80	41.80
14.8	洪水影响评价（黄泥河）				21.20	21.20

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
15	安全生产费				150.00	150.00
16	铁路运能损失补偿费				49.30	49.30
17	铁路安全监护配合费				100.73	100.73
18	铁路雷达检测费				12.00	12.00
19	铁路施工监测费				54.31	54.31
20	涉铁工程代管服务费				221.80	221.80
21	铁路安全评估费				18.00	18.00
22	人防工程易地建设费				9.58	9.58
23	市政公用设施配套费				268.43	268.43
24	消防设施配套费				22.37	22.37
25	防雷检测费				7.85	7.85
26	竣工图编制费				40.80	40.80
27	成桥静动载试验费				35.00	35.00
28	办公家具购置费				1.25	1.25
三	第三部分预备费				6390.42	6390.42
1	基本预备费				6390.42	6390.42
2	价差预备费				0.00	0.00
四	建设期利息				12653.01	12653.01
	建设项目概算总投资	79362.17	12829.10	8026.99	46633.59	146851.85

（二）资金筹措方案

1. 建设资金构成

白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程总投资 146851.85 万元，其中项目单位自有资金 56851.85 万元，占比 38.71%；申请专项债券资金 90000.00 万元，占比 61.29%。

2021 年吉林省政府专项债券(二十五期)已发行 33000.00 万元（省财政厅收回 150.00 万元，该资金是项目质保金，项目质保金需项目竣工验收后方能支付，吉林省财政厅为避免专项债券滞留将该资金收回，故 2021 年发行债券剩余 32850.00 万元），债券期限 30 年，实际发债利率 3.66%，后 10 年等额还本。

2022 年吉林省政府专项债券(二十八期)已发行 30000.00 万元（白山市财政局通过履行调整程序将 7300.00 万元调整至白山市江源区 2022 年度城区供热并网白山市热电联产项目，故 2022 年剩余 22700.00 万元），债券期限 30 年，实际发债利率 3.43%，后 10 年等额还本。

2026 年本次拟发行 5000.00 万元，2027 年拟发行 29450.00 万元，专项债券利率暂按 2.50%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

项目资金使用计划表

单位：万元

资金类型	用于项目资本金			非项目资本金			合计	来源依据
	2025 年及以前年度	2026 年	2027 年及以后年度	2025 年及以前年度	2026 年	2027 年及以后年度		
合计	32135.54	13261.68	11454.63	55550.00	5000.0	29450.00	146851.85	
财政预算资金								
单位自有资金	32135.54	13261.68	11454.63				56851.85	
专项债券资金				55550.00	5000.0	29450.00	90000.00	
银行贷款								
其他资金								

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益情况

1. 项目收入

根据经批复的《白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程可行性研究报告》，本项目收益来源主要为低温自动化立体仓库（智能库）租赁收入、非智能立体仓库租赁收入、商务及办公楼租赁收入，具体收入情况如下：

（1）项目可出租规模情况

低温自动化立体仓库（智能库）可用于出租面积为73658.20平方米（智能库可租赁空间约占85%，共设置10层货架，故可租赁面积约为 $8665.67 \times 0.85 \times 10 = 73658.20$ 平方米），非智能立体库可租赁面积为154641.82平方米，非智能立体仓库可租赁空间约占85%，共设置5层货架，故可租赁面积约为（ $36386.31 \times 0.85 \times 5 = 154641.82$ 平方米），商务综合楼可租用建筑面积为6074.36平方米。

（2）项目租金价格确定情况

本项目新建智能立体冷库对标国内先进水平，根据市场调研、查询白山地区和白山周边地区历史出租信息，白山地区尚未有同类型冷库投入使用，省内市场资源有限，信息并未对外公开，故项目智能立体冷库租赁价格参考国内仓储物流产业较发达的江浙地区具有代表性的城市—杭州市进行比

对，并根据项目定位以及项目所在地 GDP 水平，出于谨慎原则，也查询了吉林省内长春市的非智能立体冷库的价格作为参考估计项目测算价格，确定低温自动化立体仓库（智能库）基准年租赁价格为 480.00 元/平方米。

本项目新建非智能立体库以及商务综合楼，参考吉林省省内和白山市及周边地区近三年历史出租信息，结合白山市相关建筑租赁价格，同时考虑项目的区域位置及配套条件等因素，地理位置及谨慎性原则，确定非智能立体库基准年租金价格为 340.00 元/平方米；确定商务综合楼基准年租金价格参考同类型项目暂按 470.00 元/平方米。

本项目租赁价格增长率根据白山市居民消费价格指数（CPI）增长率综合考虑，本着保守原则，估计单价增长率为 2.00%。

因市场签订合同惯性，合同签订时间一般为 5 年左右，所以本项目每年增长 2.00%，每五年调整一次。

综上所述，白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程竣工后，债券存续期内收入合计为 352244.12 万元，项目收入预测情况详见下表：

项目收入估算表

单位：万元

年度	低温自动化立体仓库（智能）租赁收入	非智能立体仓库租赁收入	商务及办公配套租赁收入	合计
2028 年	3535.59	5257.82	285.49	9078.90

年度	低温自动化立体仓库 (智能) 租赁收入	非智能立体仓库 租赁收入	商务及办公配 套租赁收入	合计
2029 年	3535. 59	5257. 82	285. 49	9078. 90
2030 年	3535. 59	5257. 82	285. 49	9078. 90
2031 年	3535. 59	5257. 82	285. 49	9078. 90
2032 年	3903. 59	5805. 10	315. 21	10023. 90
2033 年	3903. 59	5805. 10	315. 21	10023. 90
2034 年	3903. 59	5805. 10	315. 21	10023. 90
2035 年	3903. 59	5805. 10	315. 21	10023. 90
2036 年	3903. 59	5805. 10	315. 21	10023. 90
2037 年	4309. 89	6409. 28	348. 02	11067. 19
2038 年	4309. 89	6409. 28	348. 02	11067. 19
2039 年	4309. 89	6409. 28	348. 02	11067. 19
2040 年	4309. 89	6409. 28	348. 02	11067. 19
2041 年	4309. 89	6409. 28	348. 02	11067. 19
2042 年	4758. 47	7076. 41	384. 24	12219. 12
2043 年	4758. 47	7076. 41	384. 24	12219. 12
2044 年	4758. 47	7076. 41	384. 24	12219. 12
2045 年	4758. 47	7076. 41	384. 24	12219. 12
2046 年	4758. 47	7076. 41	384. 24	12219. 12
2047 年	5253. 74	7812. 97	424. 23	13490. 94
2048 年	5253. 74	7812. 97	424. 23	13490. 94
2049 年	5253. 74	7812. 97	424. 23	13490. 94
2050 年	5253. 74	7812. 97	424. 23	13490. 94
2051 年	5253. 74	7812. 97	424. 23	13490. 94
2052 年	5800. 58	8626. 08	468. 39	14895. 05
2053 年	5800. 58	8626. 08	468. 39	14895. 05
2054 年	5800. 58	8626. 08	468. 39	14895. 05
2055 年	5800. 58	8626. 08	468. 39	14895. 05
2056 年	5800. 58	8626. 08	468. 39	14895. 05
2057 年	2900. 29	4313. 04	234. 19	7447. 52
合计	137174. 00	203993. 52	11076. 6	352244. 12

2. 项目支出

（1）经营成本

根据经批复的《白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程可行性研究报告》，本项目经营成本主要包括项目管理固定资产租赁人员工资福利费，燃料动力费，维护成本以及其他不可预见性成本费用。具体构成如下：

1）工资福利费

本项目工资福利费按管理人员 1 名，年工资 7.8 万元，普通员工 4 名，年工资 6.00 万元，基准年基本工资金额为 31.80 万元，五险一金及福利费按 56.00%计取，不随负荷变化，基准年工资总额为 49.61 万元。

2）燃料动力费用

燃料动力费主要为燃气费、电费、水费以及采暖费，由租赁方承担，故不计入本项目成本。本项目燃料动力消耗考虑项目维护运营管理人员在项目运营期间发生的费用，基准年构成如下：

序号	项目	基准年
1	燃料费	0.09
1.1	天然气（万元）	0.09
	单价（含税、元）	2.94
	数量（万立方米）	0.03
2	动力费用（万元）	2.59
2.1	水（万元）	0.08
	单价（含税、元）	6.40
	数量（吨）	120.00
2.2	电（万元）	1.75

序号	项目	基准年
	单价（含税、元/万度）	6423.30
	数量（万度）	2.73
2.3	采暖（万元）	0.76
	单价（元/平方米）	38.00
	数量（平方米）	200
3	燃料及动力费合计（万元）	2.68

3）维修成本

项目维修成本暂按设备、安装费的 2%与建筑工程费用的 1%之和计取。

4）其他成本

本项目测算的其他成本主要指不可预见的其他成本费用，按前三项费用之和的 5%计取。

5）设备重置

本项目结合设备特点，在项目运营期内，部分设备达到使用年限，需进行重置或大修，在项目计算期内，按照设备购置的原值 12829.10 万元进行设备重置，即重置费为 12829.10 万元。

考虑收入的增幅，经营成本也按每年增速为 2.00%计算，并且每五年调整一次，计算期内经营成本费用合计为 44388.50 万元。

项目经营成本支出预测情况具体如下：

项目经营成本支出表

单位：万元

年度	工资福利费	燃料动力费用	维修成本	其他成本	设备重置	合计
2028 年	49.61	2.68	954.16	50.32	0.00	1056.77
2029 年	49.61	2.68	954.16	50.32	0.00	1056.77
2030 年	54.77	2.68	954.16	50.58	0.00	1062.19
2031 年	54.77	2.68	954.16	50.58	0.00	1062.19
2032 年	54.77	2.96	954.16	50.59	0.00	1062.48
2033 年	54.77	2.96	954.16	50.59	0.00	1062.48
2034 年	54.77	2.96	954.16	50.59	0.00	1062.48
2035 年	60.47	2.96	954.16	50.88	0.00	1068.47
2036 年	60.47	2.96	954.16	50.88	0.00	1068.47
2037 年	60.47	3.27	954.16	50.90	0.00	1068.80
2038 年	60.47	3.27	954.16	50.90	0.00	1068.80
2039 年	60.47	3.27	954.16	50.90	12829.10	13897.90
2040 年	66.76	3.27	954.16	51.21	0.00	1075.40
2041 年	66.76	3.27	954.16	51.21	0.00	1075.40
2042 年	66.76	3.60	954.16	51.23	0.00	1075.75
2043 年	66.76	3.60	954.16	51.23	0.00	1075.75
2044 年	66.76	3.60	954.16	51.23	0.00	1075.75
2045 年	73.71	3.60	954.16	51.57	0.00	1083.04
2046 年	73.71	3.60	954.16	51.57	0.00	1083.04
2047 年	73.71	3.98	954.16	51.59	0.00	1083.44
2048 年	73.71	3.98	954.16	51.59	0.00	1083.44
2049 年	73.71	3.98	954.16	51.59	0.00	1083.44
2050 年	81.38	3.98	954.16	51.98	0.00	1091.50
2051 年	81.38	3.98	954.16	51.98	0.00	1091.50
2052 年	81.38	4.28	954.16	51.99	0.00	1091.81
2053 年	40.69	4.40	954.16	49.96	0.00	1049.21
2054 年	40.69	4.40	954.16	49.96	0.00	1049.21
2055 年	40.69	4.40	954.16	49.96	0.00	1049.21
2056 年	40.69	4.40	954.16	49.96	0.00	1049.21
2057 年	20.35	2.19	477.08	24.98	0.00	524.60
合计	1805.02	103.84	28147.72	1502.82	12829.10	44388.50

（2）税金支出

本项目增值税税率为 9%，房产税税率为 12%，所得税税

率为 25%，城建税税率为 7%，教育附加税率为 5%，土地使用税按使用面积 3.00 元/平方米/年估算，印花税按收入的千分之一估算。

按上述测算规则，白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程本次发行债券期限内项目税金总支出为 73314.60 万元。具体支出如下表所示：

项目税金支出表

单位：万元

年度	房产税	印花税	土地使用税	增值税	所得税	营业税金及附加	税金合计
2028 年	999.51	9.08	18.52	0.00	0.00	0.00	1027.11
2029 年	999.51	9.08	18.52	0.00	0.00	0.00	1027.11
2030 年	999.51	9.08	18.52	0.00	0.00	0.00	1027.11
2031 年	999.51	9.08	18.52	0.00	0.00	0.00	1027.11
2032 年	1103.55	10.02	18.52	0.00	0.00	0.00	1132.09
2033 年	1103.55	10.02	18.52	0.00	0.00	0.00	1132.09
2034 年	1103.55	10.02	18.52	0.00	0.00	0.00	1132.09
2035 年	1103.55	10.02	18.52	0.00	0.00	0.00	1132.09
2036 年	1103.55	10.02	18.52	0.00	0.00	0.00	1132.09
2037 年	1218.41	11.07	18.52	0.00	0.00	0.00	1248.00
2038 年	1218.41	11.07	18.52	0.00	0.00	0.00	1248.00
2039 年	1218.41	11.07	18.52	0.00	0.00	0.00	1248.00
2040 年	1218.41	11.07	18.52	0.00	0.00	0.00	1248.00
2041 年	1218.41	11.07	18.52	68.92	0.00	8.27	1325.19
2042 年	1345.22	12.22	18.52	928.28	0.00	111.39	2415.63
2043 年	1345.22	12.22	18.52	928.28	0.00	111.39	2415.63
2044 年	1345.22	12.22	18.52	928.28	0.00	111.39	2415.63
2045 年	1345.22	12.22	18.52	928.27	655.07	111.39	3070.69
2046 年	1345.22	12.22	18.52	928.27	704.60	111.39	3120.22
2047 年	1485.24	13.49	18.52	1033.25	1007.26	123.99	3681.75

年度	房产税	印花税	土地使用税	增值税	所得税	营业税金及附加	税金合计
2048 年	1485.24	13.49	18.52	1033.25	1056.78	123.99	3731.27
2049 年	1485.24	13.49	18.52	1033.25	1106.31	123.99	3780.80
2050 年	1485.24	13.49	18.52	1033.24	1153.82	123.99	3828.30
2051 年	1485.24	13.49	18.52	1033.24	1218.37	123.99	3892.85
2052 年	1639.82	14.90	18.52	1149.14	1542.09	137.90	4502.37
2053 年	1639.82	14.90	18.52	1149.18	1562.47	137.90	4522.79
2054 年	1639.82	14.90	18.52	1149.18	1562.47	137.90	4522.79
2055 年	1639.82	14.90	18.52	1149.18	1562.47	137.90	4522.79
2056 年	1639.82	14.90	9.26	1149.18	1580.41	137.90	4531.47
2057 年	819.91	7.45	4.63	574.58	798.02	68.95	2273.54
合计	38779.15	352.27	532.45	16196.97	15510.14	1943.62	73314.60

3. 项目收益

债券存续期内项目总收入合计为 352244.12 万元，总成本共支出 117703.10 万元。可用于还本付息的项目预期收益为债券存续期内的项目收入减去经营成本和相关税费后的余额。本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 234541.02 万元，利用本项目收益偿还债券本息后，尚有结余 79951.62 万元。

项目收益情况表

单位：万元

年度	项目收入	经营成本	税金合计	预期收益
2028 年	9078.90	1056.77	1027.11	6995.02
2029 年	9078.90	1056.77	1027.11	6995.02
2030 年	9078.90	1062.19	1027.11	6989.6
2031 年	9078.90	1062.19	1027.11	6989.6
2032 年	10023.90	1062.48	1132.09	7829.33
2033 年	10023.90	1062.48	1132.09	7829.33
2034 年	10023.90	1062.48	1132.09	7829.33

年度	项目收入	经营成本	税金合计	预期收益
2035 年	10023.90	1068.47	1132.09	7823.34
2036 年	10023.90	1068.47	1132.09	7823.34
2037 年	11067.19	1068.80	1248.00	8750.39
2038 年	11067.19	1068.80	1248.00	8750.39
2039 年	11067.19	13897.90	1248.00	-4078.71
2040 年	11067.19	1075.40	1248.00	8743.79
2041 年	11067.19	1075.40	1325.19	8666.6
2042 年	12219.12	1075.75	2415.63	8727.74
2043 年	12219.12	1075.75	2415.63	8727.74
2044 年	12219.12	1075.75	2415.63	8727.74
2045 年	12219.12	1083.04	3070.69	8065.39
2046 年	12219.12	1083.04	3120.22	8015.86
2047 年	13490.94	1083.44	3681.75	8725.75
2048 年	13490.94	1083.44	3731.27	8676.23
2049 年	13490.94	1083.44	3780.80	8626.7
2050 年	13490.94	1091.50	3828.30	8571.14
2051 年	13490.94	1091.50	3892.85	8506.59
2052 年	14895.05	1091.81	4502.37	9300.87
2053 年	14895.05	1049.21	4522.79	9323.05
2054 年	14895.05	1049.21	4522.79	9323.05
2055 年	14895.05	1049.21	4522.79	9323.05
2056 年	14895.05	1049.21	4531.47	9314.37
2057 年	7447.52	524.60	2273.54	4649.38
合计	352244.12	44388.50	73314.60	234541.02

项目现金流分析表（1/3）

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	499095.97	53451.16	25291.62	2980.92	2980.92	2980.92	18261.68	40904.63	9078.90	9078.90	9078.90	9078.90	10023.90
1	业务活动现金收入	352244.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9078.90	9078.90	9078.90	9078.90	10023.90
1.1	低温自动化立体仓库	137174.00								3535.59	3535.59	3535.59	3535.59	3903.59
1.2	非智能立体仓库租赁收入	203993.52								5257.82	5257.82	5257.82	5257.82	5805.10
1.3	商务及办公配套租赁收入	11076.60								285.49	285.49	285.49	285.49	315.21
2	债券流入	90000.00	32850.00	22700.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	29450.00					
2.1	专项债券融资款	90000.00	32850.00	22700.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	29450.00					
3	资本金投入	56851.85	20601.16	2591.62	2980.92	2980.92	2980.92	13261.68	11454.63					
二	项目现金流出	419144.35	53451.16	25291.62	2980.92	2980.92	2980.92	18261.68	40904.63	4926.05	4926.05	4931.47	4931.47	5036.74
1	业务活动现金流出	117703.10								2083.88	2083.88	2089.30	2089.30	2194.57
1.1	各项税费	73314.60								1027.11	1027.11	1027.11	1027.11	1132.09
1.2	经营成本费用	44388.50								1056.77	1056.77	1062.19	1062.19	1062.48
1.4	流动资金	0.00												
2	建设投资支出	134198.84	52850.00	23700.00	1000.00	1000.00	1000.00	16218.26	38430.58					
3	融资活动现金流出	167242.41	601.16	1591.62	1980.92	1980.92	1980.92	2043.42	2474.05	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17
3.1	债券发行费用	0.00												

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.2	偿还债券利息	77242.41	601.16	1591.62	1980.92	1980.92	1980.92	2043.42	2474.05	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17
3.3	支付债券本金	90000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金结余													
1	期初现金		0.00	-33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4152.85	8305.70	12453.13	16600.56
2	期内变动	79951.62	0.00	33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4152.85	4152.85	4147.43	4147.43	4987.16
3	期末现金	79951.62	-33000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4152.85	8305.70	12453.13	16600.56	21587.72

项目现金流分析表（2/3）

单位：万元

序号	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	2044 年
一	现金流入	499095.97	10023.90	10023.90	10023.90	10023.90	11067.19	11067.19	11067.19	11067.19	11067.19	12219.12	12219.12	12219.12
1	业务活动现金收入	352244.12	10023.90	10023.90	10023.90	10023.90	11067.19	11067.19	11067.19	11067.19	11067.19	12219.12	12219.12	12219.12
1.1	低温自动化立体仓库 （智能）租赁收入	137174.00	3903.59	3903.59	3903.59	3903.59	4309.89	4309.89	4309.89	4309.89	4309.89	4758.47	4758.47	4758.47
1.2	非智能立体仓库 租赁收入	203993.52	5805.10	5805.10	5805.10	5805.10	6409.28	6409.28	6409.28	6409.28	6409.28	7076.41	7076.41	7076.41
1.3	商务及办公配套 租赁收入	11076.60	315.21	315.21	315.21	315.21	348.02	348.02	348.02	348.02	348.02	384.24	384.24	384.24

序号	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	2044 年
2	债券流入	90000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券融资款	90000.00												
3	资本金投入	56851.85												
二	项目现金流出	419144.35	5036.74	5036.74	5042.73	5042.73	5158.97	5158.97	17988.07	5165.57	5242.76	9618.55	11768.32	11570.23
1	业务活动现金流出	117703.10	2194.57	2194.57	2200.56	2200.56	2316.80	2316.80	15145.90	2323.40	2400.59	3491.38	3491.38	3491.38
1.1	各项税费	73314.60	1132.09	1132.09	1132.09	1132.09	1248.00	1248.00	1248.00	1248.00	1325.19	2415.63	2415.63	2415.63
1.2	经营成本费用	44388.50	1062.48	1062.48	1068.47	1068.47	1068.80	1068.80	13897.90	1075.40	1075.40	1075.75	1075.75	1075.75
1.4	流动资金	0.00												
2	建设投资支出	134198.84												
3	融资活动现金流出	167242.41	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	6127.17	8276.94	8078.85
3.1	债券发行费用	0.00												
3.2	偿还债券利息	77242.41	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2842.17	2721.94	2523.85
3.3	支付债券本金	90000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3285.00	5555.00	5555.00
三	现金结余													
1	期初现金		21587.72	26574.88	31562.04	36543.21	41524.38	47432.60	53340.82	46419.94	52321.56	58145.99	60746.56	61197.36
2	期内变动	79951.62	4987.16	4987.16	4981.17	4981.17	5908.22	5908.22	-6920.88	5901.62	5824.43	2600.57	450.80	648.89
3	期末现金	79951.62	26574.88	31562.04	36543.21	41524.38	47432.60	53340.82	46419.94	52321.56	58145.99	60746.56	61197.36	61846.25

项目现金流分析表（3/3）

单位：万元

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入	499095.97	12219.12	12219.12	13490.94	13490.94	13490.94	13490.94	13490.94	14895.05	14895.05	14895.05	14895.05	14895.05	7447.52
1	业务活动 现金收入	352244.12	12219.12	12219.12	13490.94	13490.94	13490.94	13490.94	13490.94	14895.05	14895.05	14895.05	14895.05	14895.05	7447.52
1.1	低温自动化 立体仓库	137174.00	4758.47	4758.47	5253.74	5253.74	5253.74	5253.74	5253.74	5800.58	5800.58	5800.58	5800.58	5800.58	2900.29
1.2	非智能立体仓库 租赁收入	203993.52	7076.41	7076.41	7812.97	7812.97	7812.97	7812.97	7812.97	8626.08	8626.08	8626.08	8626.08	8626.08	4313.04
1.3	商务及办公 配套租赁收入	11076.60	384.24	384.24	424.23	424.23	424.23	424.23	424.23	468.39	468.39	468.39	468.39	468.39	234.19
2	债券流入	90000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券融资款	90000.00													
3	资本金投入	56851.85													
二	项目现金流出	419144.35	12034.49	11885.93	12249.77	12101.19	11952.62	11810.09	11616.44	8764.36	6433.25	6433.25	6433.25	11379.43	32616.27
1	业务活动 现金流出	117703.10	4153.73	4203.26	4765.19	4814.71	4864.24	4919.80	4984.35	5594.18	5572.00	5572.00	5572.00	5580.68	2798.14

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1.1	各项税费	73314.60	3070.69	3120.22	3681.75	3731.27	3780.80	3828.30	3892.85	4502.37	4522.79	4522.79	4522.79	4531.47	2273.54
1.2	经营成本费用	44388.50	1083.04	1083.04	1083.44	1083.44	1083.44	1091.50	1091.50	1091.81	1049.21	1049.21	1049.21	1049.21	524.60
1.4	流动资金	0.00													
2	建设投资支出	134198.84													
3	融资活动 现金流出	167242.41	7880.76	7682.67	7484.58	7286.48	7088.38	6890.29	6632.09	3170.18	861.25	861.25	861.25	5798.75	29818.13
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券利息	77242.41	2325.76	2127.67	1929.58	1731.48	1533.38	1335.29	1077.09	900.18	861.25	861.25	861.25	798.75	368.13
3.3	支付债券本金	90000.00	5555.00	5555.00	5555.00	5555.00	5555.00	5555.00	5555.00	2270.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	29450.00
三	现金结余														
1	期初现金		61846.25	62030.88	62364.07	63605.24	64994.99	66533.31	68214.16	70088.66	76219.35	84681.15	93142.95	101604.75	105120.37
2	期内变动	79951.62	184.63	333.19	1241.17	1389.75	1538.32	1680.85	1874.50	6130.69	8461.80	8461.80	8461.80	3515.62	-25168.75
3	期末现金	79951.62	62030.88	62364.07	63605.24	64994.99	66533.31	68214.16	70088.66	76219.35	84681.15	93142.95	101604.75	105120.37	79951.62

备注：期末现金 79951.62 万元，与项目收益 234541.02 万元减去融资本息 167242.41 万元的差额 67298.61 万元相差 12653.01 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

项目收支预算表（1/6）

单位：万元

收支类别	合计		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	146851.85	0.00	53451.16	0.00	25291.62	0.00	2980.92	0.00	2980.92	0.00	2980.92	0.00	18261.68	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资														
超长期特别国债														
本地区一般公共预算														
本地区政府性基金预算														
其他财政资金														
（二）地方政府专项债券	90000.00		32850.00		22700.00		0.00		0.00		0.00		5000.00	
其中：用于资本金	0.00													
（三）项目单位市场化融资	0.00													
（四）单位自筹资金	56851.85		20601.16		2591.62		2980.92		2980.92		2980.92		13261.68	
（五）其他资金	0.00													
二、项目建设支出	0.00	146851.85	0.00	53451.16	0.00	25291.62	0.00	2980.92	0.00	2980.92	0.00	2980.92	0.00	18261.68
（一）项目建设成本（不含财务费用）		134198.84		52850.00		23700.00		1000.00		1000.00		1000.00		16218.26
（二）财务费用-专项债券付息		12653.01		601.16		1591.62		1980.92		1980.92		1980.92		2043.42

收支类别	合计		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(三) 财务费用 - 市场化融资付息		0.00												
(四) 其他建设支出		0.00												
三、项目运营预期收入	352244.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入	0.00													
其他政府性基金收入	0.00													
一般公共预算收入	0.00													
其他财政资金	0.00													
(二) 项目专项收入	352244.12		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	
(三) 其他收入	0.00													
其中：其他项目专项收入	0.00													
项目单位资金	0.00													
四、项目运营支出		181969.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		117810.75												
(二) 财务费用-专项债券付息支出		64158.78												
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出		0.00												
(四) 其他运营支出		0.00												
五、专项债券还本		90000.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
六、市场化融资还本		0.00												

项目收支预算表（2/6）

单位：万元

收支类别	2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	40904.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资												
超长期特别国债												
本地区一般公共预算												
本地区政府性基金预算												
其他财政资金												
（二）地方政府专项债券	29450.00											
其中：用于资本金												
（三）项目单位市场化融资												
（四）单位自筹资金	11454.63											
（五）其他资金												
二、项目建设支出	0.00	40904.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）		38430.58										
（二）财务费用-专项债券付息		2474.05										

收支类别	2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年		2032 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(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	0.00	0.00	9078.90	0.00	9078.90	0.00	9078.90	0.00	9078.90	0.00	10023.90	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入												
其他政府性基金收入												
一般公共预算收入												
其他财政资金												
(二) 项目专项收入	0.00		9078.90		9078.90		9078.90		9078.90		10023.90	
(三) 其他收入												
其中：其他项目专项收入												
项目单位资金												
四、项目运营支出	0.00	0.00	0.00	4926.05	0.00	4926.05	0.00	4931.47	0.00	4931.47	0.00	5036.74
(一) 项目运营成本（不含财务费用）				2083.88		2083.88		2089.30		2089.30		2194.57
(二) 财务费用-专项债券付息支出				2842.17		2842.17		2842.17		2842.17		2842.17
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出												
(四) 其他运营支出												
五、专项债券还本		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
六、市场化融资还本												

项目收支预算表（3/6）

单位：万元

收支类别	2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资												
超长期特别国债												
本地区一般公共预算												
本地区政府性基金预算												
其他财政资金												
（二）地方政府专项债券												
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）												
（二）财务费用-专项债券付息												

收支类别	2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(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	10023.90	0.00	10023.90	0.00	10023.90	0.00	10023.90	0.00	11067.19	0.00	11067.19	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入												
其他政府性基金收入												
一般公共预算收入												
其他财政资金												
(二) 项目专项收入	10023.90		10023.90		10023.90		10023.90		11067.19		11067.19	
(三) 其他收入												
其中：其他项目专项收入												
项目单位资金												
四、项目运营支出	0.00	5036.74	0.00	5036.74	0.00	5042.73	0.00	5042.73	0.00	5158.97	0.00	5158.97
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		2194.57		2194.57		2200.56		2200.56		2316.80		2316.80
(二) 财务费用-专项债券付息支出		2842.17		2842.17		2842.17		2842.17		2842.17		2842.17
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出												
(四) 其他运营支出												
五、专项债券还本		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
六、市场化融资还本												

项目收支预算表（4/6）

单位：万元

收支类别	2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资												
超长期特别国债												
本地区一般公共预算												
本地区政府性基金预算												
其他财政资金												
（二）地方政府专项债券												
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）												
（二）财务费用-专项债券付息												

收支类别	2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(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	11067.19	0.00	11067.19	0.00	11067.19	0.00	12219.12	0.00	12219.12	0.00	12219.12	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入												
其他政府性基金收入												
一般公共预算收入												
其他财政资金												
(二) 项目专项收入	11067.19		11067.19		11067.19		12219.12		12219.12		12219.12	
(三) 其他收入												
其中：其他项目专项收入												
项目单位资金												
四、项目运营支出	0.00	17988.07	0.00	5165.57	0.00	5242.76	0.00	6333.55	0.00	6213.32	0.00	6015.23
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		15145.90		2323.40		2400.59		3491.38		3491.38		3491.38
(二) 财务费用-专项债券付息支出		2842.17		2842.17		2842.17		2842.17		2721.94		2523.85
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出												
(四) 其他运营支出												
五、专项债券还本		0.00		0.00		0.00		3285.00		5555.00		5555.00
六、市场化融资还本												

项目收支预算表（5/6）

单位：万元

收支类别	2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资														
超长期特别国债														
本地区一般公共预算														
本地区政府性基金预算														
其他财政资金														
（二）地方政府专项债券														
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）														
（二）财务费用-专项债券付息														

收支类别	2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(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	12219.12	0.00	12219.12	0.00	13490.94	0.00	13490.94	0.00	13490.94	0.00	13490.94	0.00	13490.94	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入														
其他政府性基金收入														
一般公共预算收入														
其他财政资金														
(二) 项目专项收入	12219.12		12219.12		13490.94		13490.94		13490.94		13490.94		13490.94	
(三) 其他收入														
其中：其他项目专项收入														
项目单位资金														
四、项目运营支出	0.00	6479.49	0.00	6330.93	0.00	6694.77	0.00	6546.19	0.00	6397.62	0.00	6255.09	0.00	6061.44
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		4153.73		4203.26		4765.19		4814.71		4864.24		4919.80		4984.35
(二) 财务费用-专项债券付息支出		2325.76		2127.67		1929.58		1731.48		1533.38		1335.29		1077.09
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出														
(四) 其他运营支出														
五、专项债券还本		5555.00		5555.00		5555.00		5555.00		5555.00		5555.00		5555.00
六、市场化融资还本														

项目收支预算表（6/6）

单位：万元

收支类别	2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资												
超长期特别国债												
本地区一般公共预算												
本地区政府性基金预算												
其他财政资金												
（二）地方政府专项债券												
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）												
（二）财务费用-专项债券付息												

收支类别	2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(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	14895.05	0.00	14895.05	0.00	14895.05	0.00	14895.05	0.00	14895.05	0.00	7447.52	0.00
(一) 财政资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对应的政府性基金收入												
其他政府性基金收入												
一般公共预算收入												
其他财政资金												
(二) 项目专项收入	14895.05		14895.05		14895.05		14895.05		14895.05		7447.52	
(三) 其他收入												
其中：其他项目专项收入												
项目单位资金												
四、项目运营支出	0.00	6494.36	0.00	6433.25	0.00	6433.25	0.00	6433.25	0.00	6379.43	0.00	3166.27
(一) 项目运营成本（不含财务费用）		5594.18		5572.00		5572.00		5572.00		5580.68		2798.14
(二) 财务费用-专项债券付息支出		900.18		861.25		861.25		861.25		798.75		368.13
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出												
(四) 其他运营支出												
五、专项债券还本		2270.00		0.00		0.00		0.00		5000.00		29450.00
六、市场化融资还本												

（二）偿还债券本息情况

白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程拟发行专项债券共 90000.00 万元。

2021 年吉林省政府专项债券(二十五期)已发行 33000.00 万元（省财政厅收回 150.00 万元，该资金是项目质保金，项目质保金需项目竣工验收后方能支付，吉林省财政厅为避免专项债券滞留将该资金收回，故 2021 年发行债券剩余 32850.00 万元），债券期限 30 年，实际发债利率 3.66%，后 10 年等额还本。

2022 年吉林省政府专项债券(二十八期)已发行 30000.00 万元（白山市财政局将 7300.00 万元调整至白山市江源区 2022 年度城区供热并网白山市热电联产项目，故 2022 年剩余 22700.00 万元），债券期限 30 年，实际发债利率 3.43%，后 10 年等额还本。

2026 年本次拟发行 5000.00 万元，2027 年拟发行 29450.00 万元，专项债券利率暂按 2.50%进行测算，期限 30 年，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

本项目债券期限内债券利息为 77242.41 万元，债券本金为 90000.00 万元，债券本息合计 167242.41 万元。

2021 年已发行专项债券还本付息表

吉林省政府专项债券二十五期

单位：万元

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2021 年		32850.00		3.66%	601.16	601.16
2022 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2023 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2024 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2025 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2026 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2027 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2028 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2029 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2030 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2031 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2032 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2033 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2034 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2035 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2036 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2037 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2038 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2039 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2040 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2041 年	32850.00			3.66%	1202.31	1202.31
2042 年	32850.00		3285.00	3.66%	1202.31	4487.31
2043 年	29565.00		3285.00	3.66%	1082.08	4367.08
2044 年	26280.00		3285.00	3.66%	961.85	4246.85
2045 年	22995.00		3285.00	3.66%	841.62	4126.62
2046 年	19710.00		3285.00	3.66%	721.39	4006.39
2047 年	16425.00		3285.00	3.66%	601.16	3886.16
2048 年	13140.00		3285.00	3.66%	480.92	3765.92
2049 年	9855.00		3285.00	3.66%	360.69	3645.69
2050 年	6570.00		3285.00	3.66%	240.46	3525.46
2051 年	3285.00		3285.00	3.66%	60.12	3345.12
合计		32850.00	32850.00		31199.96	64049.96

2022 年已发行专项债券还本付息表

吉林省政府专项债券二十八期

单位：万元

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2022 年		22700.00		3.43%	389.31	389.31
2023 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2024 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2025 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2026 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2027 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2028 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2029 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2030 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2031 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2032 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2033 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2034 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2035 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2036 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2037 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2038 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2039 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2040 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2041 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2042 年	22700.00			3.43%	778.61	778.61
2043 年	22700.00		2270.00	3.43%	778.61	3048.61
2044 年	20430.00		2270.00	3.43%	700.75	2970.75
2045 年	18160.00		2270.00	3.43%	622.89	2892.89
2046 年	15890.00		2270.00	3.43%	545.03	2815.03
2047 年	13620.00		2270.00	3.43%	467.17	2737.17
2048 年	11350.00		2270.00	3.43%	389.31	2659.31

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2049 年	9080.00		2270.00	3.43%	311.44	2581.44
2050 年	6810.00		2270.00	3.43%	233.58	2503.58
2051 年	4540.00		2270.00	3.43%	155.72	2425.72
2052 年	2270.00		2270.00	3.43%	38.93	2308.93
合计		22700.00	22700.00		20204.94	42904.94

2026 年本次拟发行专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2026 年	0.00	5000.00		2.50%	62.50	62.50
2027 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2028 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2029 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2030 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2031 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2032 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2033 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2034 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2035 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2036 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2037 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2038 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2039 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2040 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2041 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2042 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2043 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2044 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2045 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2046 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2047 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2048 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2049 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2050 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2051 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2052 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2053 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2054 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2055 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2056 年	5000.00		5000.00	2.50%	62.50	5062.50
合计		5000.00	5000.00		3750.00	8750.00

2027 年拟发行专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2027 年	0.00	29450.00		2.50%	368.13	368.13
2028 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2029 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2030 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2031 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2032 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2033 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2034 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2035 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2036 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2037 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2038 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2039 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2040 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2041 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2042 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2043 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2044 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2045 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2046 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2047 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2048 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2049 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2050 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2051 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2052 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2053 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2054 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2055 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2056 年	29450.00			2.50%	736.25	736.25
2057 年	29450.00		29450.00	2.50%	368.13	29818.13
合计		29450.00	29450.00		22087.51	51537.51

拟发行专项债券还本付息表（合计）

单位：万元

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2021 年	0.00	32850.00		3.66%/3.43%/2.50%	601.16	601.16
2022 年	32850.00	22700.00		3.66%/3.43%/2.50%	1591.62	1591.62
2023 年	55550.00	0.00		3.66%/3.43%/2.50%	1980.92	1980.92
2024 年	55550.00	0.00		3.66%/3.43%/2.50%	1980.92	1980.92
2025 年	55550.00	0.00		3.66%/3.43%/2.50%	1980.92	1980.92
2026 年	55550.00	5000.00		3.66%/3.43%/2.50%	2043.42	2043.42
2027 年	60550.00	29450.00		3.66%/3.43%/2.50%	2474.05	2474.05
2028 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2029 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2030 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2031 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2032 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2033 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2034 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2035 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2036 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2037 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2038 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2039 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2040 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2041 年	90000.00			3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	2842.17
2042 年	90000.00		3285.00	3.66%/3.43%/2.50%	2842.17	6127.17
2043 年	86715.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	2721.94	8276.94
2044 年	81160.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	2523.85	8078.85
2045 年	75605.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	2325.76	7880.76
2046 年	70050.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	2127.67	7682.67
2047 年	64495.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	1929.58	7484.58
2048 年	58940.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	1731.48	7286.48
2049 年	53385.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	1533.38	7088.38
2050 年	47830.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	1335.29	6890.29
2051 年	42275.00		5555.00	3.66%/3.43%/2.50%	1077.09	6632.09
2052 年	36720.00		2270.00	3.66%/3.43%/2.50%	900.18	3170.18
2053 年	34450.00		0.00	3.66%/3.43%/2.50%	861.25	861.25

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2054 年	34450.00		0.00	3.66%/3.43%/2.50%	861.25	861.25
2055 年	34450.00		0.00	3.66%/3.43%/2.50%	861.25	861.25
2056 年	34450.00		5000.00	3.66%/3.43%/2.50%	798.75	5798.75
2057 年	29450.00		29450.00	3.66%/3.43%/2.50%	368.13	29818.13
合计		90000.00	90000.00		77242.41	167242.41

（三）项目融资平衡情况

本息覆盖倍数是反应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，偿债能力越强。本息覆盖倍数为债券期限内可用于还本付息的项目预期收益与债券本息合计的比值。本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 234541.02 万元，债券本息合计 167242.41 万元，本息覆盖倍数为 1.40 倍，具体情况如下表：

项目资金平衡情况表

单位：万元

项目名称	债券期限内运营收入	债券期限内运营支出	债券期限内税金支出	债券期限内预期收益	计划发行额	预计债券本息	项目预期收益对融资本息覆盖倍数
白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程	352244.12	44388.50	73314.60	234541.02	90000.00	167242.41	1.40

注：覆盖倍数=债券期限内预期收益/预计债券本息；债券期限内预期收益=债券期限内运营收入-债券期限内运营支出-债券期限内税金支出

（四）其他需要说明的事项

无。

四、项目事前绩效评估情况

按照《吉林省地方政府专项债券项目资金绩效管理办法（试行）》（吉财债〔2021〕1044号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是有必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

五、形成资产情况

（一）形成的资产类型、数量、预估价值

本项目形成的资产类型有建筑物、配套设施。

建筑物形成资产总建筑面积为 52326 平方米，形成智能堆垛冷库一座、医药类控温立体库一座、食品类控温立体库一座、商务办公综合楼及场内管网、硬质铺装工程等，同时为满足冷链枢纽中心的运营需求、保证园区配套建设的完善性及流通性，需建设周边 4 条园区道路，道路总长 5.622 千米，以及黄泥河段防洪工程 3.88 千米以及配套设施。

本项目位于白山经济开发区新区内，设备和发展技术水平较高，由于项目产业集群的协同效应、区域发展战略支撑、人才储备与技能提高及未来技术的孵化潜力的价值难以量化，但会显著提升整体价值。参照项目总投资，基于谨慎原则，项目建成后其预估价值可能在 15 亿元左右。

（二）资产持有单位

本项目资产持有单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司。

六、项目相关方基本信息

（一）项目（行业）主管部门

本项目主管部门是吉林白山经济开发区管理委员会。

（二）项目申请单位

白山经济开发区新区投资开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，企业性质为国有独资，具备建设本项目的主体资格，白山经济开发区新区投资开发有限公司属白山市管理，本项目不存在跨区申报情况，白山经济开发区新区投资开发有限公司为白山经济开发区新区产业园区现代冷链物流枢纽中心建设及基础设施配套工程收益与融资自求平衡方案中提供的数据及相关材料真实有效，不存在任何虚假编报、包装项目的行为。

（三）项目运营单位

本项目运营单位是白山经济开发区新区投资开发有限公司。

（四）项目实际使用单位

项目实际使用单位是吉林省松果物流有限公司、吉林省松果供应链管理有限责任公司和吉林省泉香甜百合农业科技有限公司。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司。

七、项目相关方分工及责任

（一）项目（行业）主管部门

本项目主管部门为吉林白山经济开发区管理委员会。吉林白山经济开发区管理委员会对本项目负有管理和监督责任，负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导和督促白山经济开发区新区投资开发有限公司加快债券资金支出进度，确保专项债券资金在年度内全部支出，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减吉林白山经济开发区管理委员会相关预算资金等措施偿债。同时，为本项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保债券资金依法依规用于项目建设支出。

（二）项目申请单位

本项目申请单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司。

司，该单位对项目管理和资金使用承担直接责任，严格遵循地方政府专项债管理相关规定及项目实施方案要求，负责科学测算并提出项目资金需求，确保需求测算真实合理、贴合项目实际，积极配合相关部门提供专项债券发行所需各类材料以保障发行工作顺利推进；同时严格规范专项债券资金使用，实行专款专用、专户管理，严禁挤占、挪用、截留债券资金，严格遵循资金使用负面清单要求，不得用于经常性支出等违规用途，尽力提高资金使用效益、实现资金精准投放高效利用，加快专项债券对应项目资金支出进度，在确保资金安全和项目质量的前提下，尽早安排资金使用、形成实物工作量，推动项目早日落地见效、产生预期收益；此外，该单位还需切实履行项目实施主体职责，统筹推进项目建设全流程，加强项目质量、进度和安全管理，确保项目如期推进、严格按照立项及批复要求完成建设任务，确保项目收益足额、及时上缴国库并纳入政府性基金预算管理、保障收益专款专用，严格按既定方案落实专项债券还本付息资金，建立健全偿债管理机制，做好偿债资金归集和核算，防范偿债风险，确保专项债券本息按时足额偿付。

（三）项目运营单位

本项目运营单位是白山经济开发区新区投资开发有限公司。白山经济开发区新区投资开发有限公司相关责任为通过一系列的经营管理活动，设定中长期目标，进行项目规划、

组织、指挥、协调和控制等活动，建立长久有效的配合机制，实现项目利益相关方的最大利益。

（四）项目实际使用单位

本项目实际使用单位为吉林省松果物流有限公司、吉林省松果供应链管理有限责任公司和吉林省泉香甜百合农业科技有限公司。在资产使用过程中，应遵守相关的法律法规和行业标准，确保资产管理活动的合法性。严格按照操作规程和安全标准使用资产，确保资产按照其设计用途和规定范围使用，做好日常维护与保养，确保资产处于良好运行状态。及时向上级管理部门报告资产的运行、维护状况，确保信息的透明和及时传递。配合资产管理部门进行定期或不定期的资产盘点，确保账实相符。按照规定的程序和要求参与资产处置工作，确保处置过程的合规性。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司，需建立健全资产管理制度，确保资产的有效管理和使用，防止资产流失和浪费，提高资产的使用效率和经济效益。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位为白山经济开发区新区投资开发有限公司。需承担直接偿债与项目全生命周期管理责任，具体包括：严格按照专项债券融资平衡方案组织项目建设与运营，确保

项目按期完工、形成预期收益；负责项目资金专款专用、规范使用，对资金支付和使用的真实性、合规性负责；全面归集项目对应的专项收入，及时足额上缴国库用于债券还本付息；建立健全项目收益、资产、资金台账，动态监测收益实现及偿债能力情况，发现风险及时上报；按规定做好信息公开、绩效自评、资产管理等工作，确保项目收益与融资自求平衡，切实履行偿债责任人职责。