

2026 年吉林省政府专项债券
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
财务专项评价报告

吉鑫晟会专字[2026]第 004 号

吉林鑫晟会计师事务所（普通合伙）

地 址：长春市吉林大路 1026 号高格蓝湾 38 幢 120 号

电 话：0431-81775396



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 财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字（2026）第 004 号

我们接受委托，对 2026 年吉林省政府专项债券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收益与融资自求平衡进行评价并出具财务专项评价报告。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》进行评价。项目承建单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在附件经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的。

经专项审核，我们认为，在项目承建单位对项目收益预测及所依据各项假设前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下:

一、预期应偿还本息情况

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。

本项目拟发债券利息为 77242.41 万元, 到期还本付息共 167242.41 万元。

项目 2021 年已发行专项债券还本付息表



金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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

项目 2022 年已发行专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
2022 年		22700.00		3.43%	389.31	389.31



年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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
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

项目 2026 年本次拟发行专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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



年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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
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

项目 2027 年后续拟发行专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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



年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	利率	本期利息	已还本利和
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
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

项目发行专项债券还本付息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	本期利息	已还本利和
2021 年		32850.00		601.16	601.16
2022 年	32850.00	22700.00		1591.62	1591.62
2023 年	55550.00			1980.92	1980.92
2024 年	55550.00			1980.92	1980.92
2025 年	55550.00			1980.92	1980.92
2026 年	55550.00	5000.00		2043.42	2043.42
2027 年	61450.00	29450.00		2474.05	2474.05



年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	本期利息	已还本利和
2028 年	90000.00			2842.17	2842.17
2029 年	90000.00			2842.17	2842.17
2030 年	90000.00			2842.17	2842.17
2031 年	90000.00			2842.17	2842.17
2032 年	90000.00			2842.17	2842.17
2033 年	90000.00			2842.17	2842.17
2034 年	90000.00			2842.17	2842.17
2035 年	90000.00			2842.17	2842.17
2036 年	90000.00			2842.17	2842.17
2037 年	90000.00			2842.17	2842.17
2038 年	90000.00			2842.17	2842.17
2039 年	90000.00			2842.17	2842.17
2040 年	90000.00			2842.17	2842.17
2041 年	90000.00			2842.17	2842.17
2042 年	90000.00		3285.00	2842.17	6127.17
2043 年	86715.00		5555.00	2721.94	8276.94
2044 年	81160.00		5555.00	2523.85	8078.85
2045 年	75605.00		5555.00	2325.76	7880.76
2046 年	70050.00		5555.00	2127.67	7682.67
2047 年	64495.00		5555.00	1929.58	7484.58
2048 年	58940.00		5555.00	1731.48	7286.48
2049 年	53385.00		5555.00	1533.38	7088.38
2050 年	47830.00		5555.00	1335.29	6890.29
2051 年	42275.00		5555.00	1077.09	6632.09
2052 年	36720.00		2270.00	900.18	3170.18
2053 年	34450.00			861.25	861.25
2054 年	34450.00			861.25	861.25
2055 年	34450.00			861.25	861.25
2056 年	34450.00		5000	798.75	5798.75
2057 年	28550.00		29450	368.13	29818.13
合计		90000.00	90000.00	77242.41	167242.41

二、预期项目净收益流入情况

项目收入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。预测期



收入合计 352244.12 万元、税金合计 73314.60 万元，其他运营成本累计 44388.50 元，经营净收益累计 234429.97 万元。

金额单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2021 年		601.16	601.16		
2022 年		1591.62	1591.62		
2023 年		1980.92	1980.92		
2024 年		1980.92	1980.92		
2025 年		1980.92	1980.92		
2026 年		2043.42	2043.42		
2027 年		2474.05	2474.05		
2028 年		2842.17	2842.17	9,078.90	6995.02
2029 年		2842.17	2842.17	9,078.90	6995.02
2030 年		2842.17	2842.17	9,078.90	6989.6
2031 年		2842.17	2842.17	9,078.90	6989.6
2032 年		2842.17	2842.17	10,023.90	7829.33
2033 年		2842.17	2842.17	10,023.90	7829.33
2034 年		2842.17	2842.17	10,023.90	7829.33
2035 年		2842.17	2842.17	10,023.90	7823.34
2036 年		2842.17	2842.17	10,023.90	7823.34
2037 年		2842.17	2842.17	11,067.19	8750.39
2038 年		2842.17	2842.17	11,067.19	8750.39
2039 年		2842.17	2842.17	11,067.19	-4078.71
2040 年		2842.17	2842.17	11,067.19	8743.79
2041 年		2842.17	2842.17	11,067.19	8666.6
2042 年	3285.00	2842.17	6127.17	12,219.12	8727.74
2043 年	5555.00	2721.94	8276.94	12,219.12	8727.74
2044 年	5555.00	2523.85	8078.85	12,219.12	8727.74
2045 年	5555.00	2325.76	7880.76	12,219.12	8065.56
2046 年	5555.00	2127.67	7682.67	12,219.12	8016.04
2047 年	5555.00	1929.58	7484.58	13,490.94	8725.93



年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2048 年	5555.00	1731.48	7286.48	13,490.94	8676.41
2049 年	5555.00	1533.38	7088.38	13,490.94	8626.88
2050 年	5555.00	1335.29	6890.29	13,490.94	8571.32
2051 年	5555.00	1077.09	6632.09	13,490.94	8506.77
2052 年	2270.00	900.18	3170.18	14,895.05	9301.04
2053 年		861.25	861.25	14,895.05	9323.23
2054 年		861.25	861.25	14,895.05	9323.23
2055 年		861.25	861.25	14,895.05	9304.79
2056 年	5000.00	798.75	5798.75	14,895.05	9222.52
2057 年	29450.00	368.13	29818.13	7,447.52	4646.66
合计	90000.00	77242.41	167242.41	352244.12	234429.97
融资本息覆盖倍数				1.40	

注：测算方法详见附件 1。

三、预期经营净收益对融资本息覆盖倍数情况

以预期相关收入扣除对应的税费及运营成本后的净收益及预期应付本息金额，测算得出预期经营净收益对融资本息覆盖倍数 1.40。

四、评价结论

经上述测算，在项目承建单位白山经济开发区新区投资开发有限公司提供的相关资料，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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经营净收益对融资本息覆盖倍数为 1.40。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。

五、其他事项说明



1、提请报告使用者将本报告同附件 1“经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明”一并阅读使用，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法等。

2、由于本次债券存续期间涉及未来 30 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

3、本次评价依据项目承建单位白山经济开发区新区投资开发有限公司提供的吉林省建苑设计集团有限公司出具的《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》、发改委可研报告批复、项目收益与融资自求平衡方案等资料。我们的评价报告基于上述资料的合理性、真实性、准确性为前提，若由于上述资料问题导致我们的评价结论出现偏差，与本所及签字注册会计师无关。承建单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整。



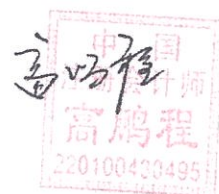
附件:

1.经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明



中国.长春

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年三月三十一日



附件 1:

经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明

一、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算基础

本期预测以吉林省建苑设计集团有限公司出具的《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》及项目承建单位编制的项目融资与自求平衡方案为依据。对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目净收益对融资本息覆盖倍数测算说明。

本期专项债券还本付息资金来源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建成后的出租收入。本项目预计 2027 年 12 月完成竣工验收。根据债券存续期间预测收入，扣除相关税金及运营成本后预测经营净收益。

二、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算相关假设

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

(二) 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(三) 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了项目建设的实际情况。



(四) 项目可行性研究报告编制的基础及依据是合理的，具有可行性。

(五) 项目建设资本金能够如期足额到位，保证工期顺利进行，按照可行性研究报告进度完工并投入使用。

(六) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符，出租计划能够顺利执行。

(七) 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

(八) 融资本息按现有计划发行债券及利率，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(九) 项目承建单位承诺专项债募集资金专项用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，相关收益优先偿还专项债本息，确保专项债还本付息安全。

(十) 无其他不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算方法

(一) 根据 2021 年 10 月 20 日靖发改审批[2021]149 号靖宇县发展和改革委员会文件《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》预测营业收入、运营成本。

(二) 根据税法相关规定测算各项应交税费，本项目

(三) 根据 3.66%、3.43%、2.50%年利率及还本付息方式测算 30 年期应支付本金和利息。



(四) 根据预测的经营净收益及测算的应付本金利息金额计算经营净收益对融资总额本息覆盖倍数（预期经营净收益对融资本息覆盖倍数=预期经营净收益/预期应付本息）

四、经营净收益对融资本息覆盖倍数的测算情况

(一) 基本情况介绍

1、项目承建单位

建设单位：白山经济开发区新区投资开发有限公司

单位类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：30000.00 万元人民币

法定代表人：董世强

法定地址：白山市靖宇县靖松铁路西靖姜公路北企业上市培育基地 301 室

营业期限：2017 年 6 月 28 日至 2067 年 6 月 27 日

经营范围：城市基础设施建设项目的实施、经营和管理；土地整理和储备；受政府、社会经济组织委托代理投资；公益事业项目担保和重点产业项目的投融资管理；水利、交通工程开发与综合经营；污水、垃圾处理与再生利用；建筑设计、建筑装潢、工程施工、园林绿化、物业管理；房地产开发、房屋租赁、停车场经营；仓储、物流服务；公园、游览景区服务；森林、土地、矿产、水等资源类项目的综合开发利用与营销；水产养殖；林产品采集、加工销售；企业项目投资咨询服务；企业管理咨询策划服务；热力生产和供应；发电、输电、供电业务（依法须经



批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、资金来源保障

项目单位已制定了相应的资金管理制度，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

3、项目单位经济情况

截止 2024 年末项目单位资产总额 1,754,598,979.70 元，其中流动资产 287,353,511.97，负债总额 1,486,209,903.17 元，其中流动负债 259,185,603.17 元，所有者权益总额为 268,389,076.53 元。2023 年末项目资产总额 1,637,292,392.45 元，负债总额 1,363,947,900.22 元，所有者权益总额为 273,344,492.23 元。

项目承建单位股东为白山市城市发展集团有限公司和农业基础设施基金有限公司，目前企业进行早期建设投资处于发展阶段，企业资产总额逐年增加。企业的负债主要为其他应付款和专项应付款，其他应付款金额为 259,234,353.17 元，专项应付款金额为 1,177,024,300.00 元（专项债），上述两项负债短期偿债压力较小，近期内无强制还款约束。经计算，企业资产负债率为 84.7%，流动比率为 1.1，企业短期内无偿债压力。本项目建成后如正常运营，产生的收益即可覆盖本项目的债券本息，具备还款能力。

4、项目概况

（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 m²，其中冷链物流中心用地面积为 61739.54 m²，园区道路总用地面积 442198 m²，黄泥河段防洪工程占地面积 131332 m²，其他附属设施工程用地面积 2200 m²。

本项目新建冷链物流枢纽中心总建筑面积 52326m²，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 5.622km，以及黄泥河段防洪工程 3.88km。

（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 52326m²，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 10700m²，建筑高度 30m；医药类控温立体库一座，建筑面积 18000m²，食品类控温立体库一座，建筑面积 18000m²，商务办公综合楼建筑面积 5626m²，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



3.88km。

1) 园区道路工程

道路全长约 5.622km，总占地面积 442198 m²。其中，新建车行道面积约 125543 m²，新建人行道面积约 35974 m²；新建机非混行道面积 49600 m²；新建挡土墙 670.4m，新建 U 型槽 5280 m²，新建跨河桥 4 座；新建铁路下穿箱涵 1 座，新建给水管线 10302m；新建雨水管线 23347m；新建污水管线 9522m；新建交通标线 10490 m²，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 5712m，新建热力管线 12204m，新建通讯管线 7335m，新建电力管线 7350m，道路绿化面积：151436 m²。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 (m)	宽度 (m)	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 3.88km，具体内容包括：3.88km 生态护岸工程，5 座跌水，河道两侧堤顶路 7.84km，堤顶路绿化 0.79 万 m²，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、路面已完成，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）项目批复情况

①2021 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[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）。

②2023 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。

（4）估算总额

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。

(二) 预测经营净收益

1、项目收入的确定情况

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 m²（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 $8665.67 \times 0.85 \times 10 = 73658.20$ m²），非智能立体库可租赁面积为 154641.82.00 m² 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 $(36386.31 \times 0.85 \times 5 = 154641.82$ m²），商务综合楼可租用建筑面积为 6074.36 m²。

(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近三年历史出租信息，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/m²。

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：

预测期各年收入明细表

金额单位：人民币万元

年度	合计	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
2028 年	9078.90	3535.59	5257.82	285.49
2029 年	9078.90	3535.59	5257.82	285.49



年度	合计	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
2030 年	9078.90	3535.59	5257.82	285.49
2031 年	9078.90	3535.59	5257.82	285.49
2032 年	10023.90	3903.59	5805.10	315.21
2033 年	10023.90	3903.59	5805.10	315.21
2034 年	10023.90	3903.59	5805.10	315.21
2035 年	10023.90	3903.59	5805.10	315.21
2036 年	10023.90	3903.59	5805.10	315.21
2037 年	11067.19	4309.89	6409.28	348.02
2038 年	11067.19	4309.89	6409.28	348.02
2039 年	11067.19	4309.89	6409.28	348.02
2040 年	11067.19	4309.89	6409.28	348.02
2041 年	11067.19	4309.89	6409.28	348.02
2042 年	12219.12	4758.47	7076.41	384.24
2043 年	12219.12	4758.47	7076.41	384.24
2044 年	12219.12	4758.47	7076.41	384.24
2045 年	12219.12	4758.47	7076.41	384.24
2046 年	12219.12	4758.47	7076.41	384.24
2047 年	13490.94	5253.74	7812.97	424.23
2048 年	13490.94	5253.74	7812.97	424.23
2049 年	13490.94	5253.74	7812.97	424.23
2050 年	13490.94	5253.74	7812.97	424.23
2051 年	13490.94	5253.74	7812.97	424.23
2052 年	14895.05	5800.58	8626.08	468.39
2053 年	14895.05	5800.58	8626.08	468.39
2054 年	14895.05	5800.58	8626.08	468.39
2055 年	14895.05	5800.58	8626.08	468.39
2056 年	14895.05	5800.58	8626.08	468.39
2057 年	7447.52	2900.29	4313.04	234.19
合计	352244.12	137174.00	203993.52	11076.60

2、预计各年税金及运营成本支出情况

（1）各项税费支出

本项目收入增值税 9%，房产税税率 12%，所得税税率 25%，城建税税率 7%，教育附加 5%，土地使用税按使用面积 3.00 元/m²/



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预测期内各年税费明细如下：

预测期各年应交税金明细表

金额单位：人民币万元

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	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
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



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	合计
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

(2) 其他运营成本支出

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》，本项目运营成本主要包括项目管理固定资产租赁人员工资及福利，燃料及动力费，维护成本以及其他不可预见性成本费用。具体构成如下：

1) 工资及福利费

本项目工资及福利费按管理人员 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) 燃料及动力费用

燃料及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	0.09
	单价 (含税、元)	2.94
	数量 (万 m ³)	0.03
2	动力费用	2.59
2.1	水	0.08
	单价 (含税、元)	6.40



	数量（吨）	120.00
2.2	电	1.75
	单价（含税、元/万度）	6423.30
	数量（万度）	2.73
2.3	采暖	0.76
	单价（元/m ² ）	38.00
	数量（m ² ）	200
3	燃料及动力费合计	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) 设备重置费

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。

项目运营成本支出预测情况具体如下：

预测期各年运营成本明细表

金额单位：人民币万元

年度	运营成本合计	工资及福利费	燃料及动力费用	维修成本	其他成本	设备重置
2028 年	1056.77	49.61	2.68	954.16	50.32	0.00
2029 年	1056.77	49.61	2.68	954.16	50.32	0.00
2030 年	1062.19	54.77	2.68	954.16	50.58	0.00
2031 年	1062.19	54.77	2.68	954.16	50.58	0.00
2032 年	1062.48	54.77	2.96	954.16	50.59	0.00



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

3. 预计项目净收益情况

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，经营净收益累计 234541.02 万元。

项目预测期各年净收益明细表

金额单位：人民币万元

年度	营业收入合计	经营成本	税金合计	经营收益合计
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
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

（三）项目融资本息情况

项目 2021 年已发行地方政府专项债券 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），债券期限为 30 年，利息按半年支付，实际发行利率为 3.66%，后 10 年采取等额本金偿还方式，每年偿还发债额的 10%。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 年采取等额本金偿还方式。

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 167242.11 万元。

(四)经营净收益对融资本息覆盖倍数测算

以预期相关收入扣除对应的税费及运营成本后的净收益及预期应付本息金额,测算得出预期经营净收益对融资本息覆盖倍数 1.40。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。

附表:项目收益与融资自求平衡现金流量表



1984, 1985

备注：期末余额 70051.62 万元，与项目收益 20511.02 万元或长期资本 16792.44 万元的差额 62208.61 万元相差 12053.01 万元，系建设期间利息由资本金解决所致。



统一社会信用代码
912201050818331937

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码
可查询企业
信用信息及
经营范围、
许可、备案
信息

名称 吉林鑫晟会计师事务所(普通合伙)

出资额 伍拾万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2014年01月10日

执行事务合伙人 高鹏程

主要经营场所 长春市二道区高格蓝湾第38幢120号

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本
建设年度财务决算审计;审计经济案件;出具司法鉴定审计报告;二
程预算决算的审核;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训(按吉林省财政厅批复从事经营活动)



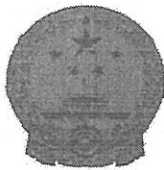
登记机关

2023 12 04
年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://qj.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称 吉林鑫晟会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人 高鹏程

主任会计师:

经营场所 长春市吉林大路1026号(高格蓝湾
第38幢120号)

组织形式:普通合伙

执业证书编号:22010112

批准执业文号:吉财审批复[2014]1号

批准执业日期:2014年01月07日

证书序号:0007216

说明

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


发证机关:吉林省财政厅

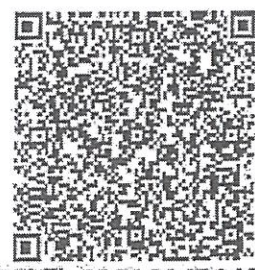
二〇一八年六月十一日


中华人民共和国财政部制



高鹏程 - 注册会计师证书




 高鹏程 220100430495



姓名: 高鹏程

性别: 男

出生日期: 1959-10-02

工作单位: 长春恒达会计师事务所有限公司

身份证号码: 2206055691002041

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出

Agree the holder to be transferred from


 2013年11月22日

同意转入

Agree the holder to be transferred to


 2013年11月22日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出

Agree the holder to be transferred from

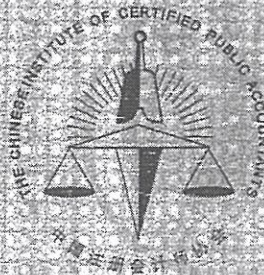

 2013年11月22日

同意转入

Agree the holder to be transferred to


 2013年11月22日





姓名 李莹
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1982-10-09
Date of birth
工作单位 吉林鑫恩会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 229005198210090226
Identity card No.

年度检验 注册会计师协会
Annual Renewal Registration
2021年度任职资格检查合格

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李莹 220101120005

2018年度任职资格检查合格

证书编号:
No. of Certificate 220101120005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 吉林省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2017 年 12 月 27 日

