

牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设

项目情况



二零二五年九月



二零二五年九月



一、区域情况

牡丹江市，是黑龙江省地级市。牡丹江市别称“雪城”，为黑龙江省东南部中心城，位于东北亚经济圈中心区域，与俄罗斯边境线长 211 公里，辖 6 个县（市）和 4 个区域。牡丹江是“中蒙俄经济走廊”龙江丝路带的重要战略支点，中国对俄沿边开放的桥头堡和枢纽站。牡丹江属中温带大陆性季风气候，素有“塞外江南”、“鱼米之乡”的美誉。域内 G10、G11 国道和滨绥、图佳铁路贯穿全境。全市总面积 4.06 万平方公里，截至 2023 年末，牡丹江市常驻人口 222.11 万。2023 年，牡丹江市实现地区生产总值 952.6 亿元，同比增长 4.2%。

牡丹江市本级经济、财政数据

2021-2023 年牡丹江市本级经济基本状况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	875.0	925.7	952.6
城镇（常住）居民人均可支配收入（万元）	3.7	3.8	3.8
2021-2023 年牡丹江市本级财政收支情况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入（亿元）	32.1	45.3	51.3
一般公共预算支出（亿元）	11.1	13.9	15.0
政府性基金收入（亿元）	9.4	4.0	3.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.6	1.6	0.4
政府性基金支出（亿元）	2.6	13.1	33.3

其中：国有土地出让支出（亿元）	0	0	0.6
-----------------	---	---	-----

注：2021-2023 年经济数据来源牡丹江市统计局，2021-2023 年财政收支状况数据为决算数。

二、发行计划

牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目，2025年拟通过调整用途发行专项债券2,037.00万元，原债券期限为20年期。

三、项目情况

（一）项目名称

牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目

（二）项目单位

项目实施机构：牡丹江经开化工发展有限公司

项目主管部门：牡丹江经济技术开发区管理委员会

（三）项目背景

工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出一块区域，聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合，提高工业化的集约强度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。

工业园区的用途相当多元，除了工厂、厂办等一般工业设施之外，亦可提供高科技产业使用，甚至有研究机构与学术机构进驻。工业园区如经过妥善的开发，通常会发展成为一个产业聚落。

党的二十大报告指出建设现代化产业体系，坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，推进新型工业化，加快建设制造强国、质量强国、航天强国、交通强国、网络强国、数字中国。产业园区作为经济创新和发展的重要载体，是实现产业集聚、促进经济发展、推动我国工业化转型的重要平台。

2017年，《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(国办发[2017]7号)进一步指出，当前全球经济和产业格局正在发生深刻变化，我国经济发展进入新常态，面对新形势，必须进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。《意见》从优化开发区形态和布局、加快开发区转型升级、全面深化开发区体制改革、完善开发区土地利用机制、完善开发区管理制度五个方面对开发区的建设和发展提出了具体的意见。

这一阶段产业政策的重点仍是抓好结构调整，促进转型升级。适应市场需求变化，根据科技进步新趋势，发挥中国产业在全球经济中的比较优势，发展结构优化、技术先进、清洁安全、附加值高、吸纳就业能力强的现代产业体系。这一时期，产业政策更加强调科技创新，大力培育战略性新兴产业，加强节能减排和生态环保，推进区域经济协调发展。

十九大开始，中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡

不充分的发展之间的矛盾。“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，着力加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系。

产业园区作为我国经济建设的重要增长极和对外开放的重要窗口，经历了近 40 年的发展，实现了发展规模和质量上的快速成长，已成为我国参与全球制造业价值链分工的重要载体、优化产业空间布局的有力措施和推动区域经济协调发展的强大力量，成为保障我国经济稳定安全的“压舱石”。

近日，按照《黑龙江省人民政府办公厅关于印发黑龙江省工业园区建设标准和认定管理办法（试行）的通知》要求，经市级初审、省级审核及黑龙江省工业园区高质量发展专项工作领导小组审议，牡丹江市桦林工业园区通过审核认定。

工业园区建设对于推动产业集聚、促进产品结构调整、降低企业经营成本、提升产业安全、资源集约利用、加强环境保护等方面起到了积极的推动作用。根据园区的地理区位、资源条件、基础设施建设的特点，桦林工业园区总体定位为化工新材料、生物化工、生物医药等新型产业。本着资源节

约、环境友好的原则，园区计划利用我市丰富的油页岩、石墨、玄武岩等矿产资源，发展油页岩综合利用与石墨深加工产业；利用玉米、大豆等农作物的品质、价格、产量优势，发展生物与生物医药产业。

以此为契机，在进一步完善园区基础设施、整体提升园区管理水平、培育发展工业产业、持续优化发展环境上加力发力，全力打造装备先进、技术领先、产业高端、管理高效、安全环保的新型产业集聚区，为推动全市工业经济发展打好基础。

（四）项目建设内容及规模

本项目建设内容包括标准化厂房建设、园区道路及管线、园区封闭工程。其中：标准化厂房工程包括标准化智能厂房建筑 36000 平方米、给水泵站 1 座、污水预处理站 1 座；园区道路及管网工程包括园区道路 5302 米，配套市政管网 5302 米；园区封闭工程包括智能化监控管理系统，包括围栏、遥控道闸、值守岗亭、视频监控等 12000 米；位于桦林工业园区范围内。

（五）项目审批情况

1、2025 年 6 月，取得了黑龙江建坤工程咨询有限公司《牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》。

2、2025 年 2 月 20 日取得《企业投资项目备案承诺书》

(项目代码: 2502-231071-04-01-207072)。

(六) 项目建设期

本项目建设期为 29 个月, 计划 2025 年 8 月开工, 预计 2027 年 12 月完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》及其批复文件, 本项目用于建设投资为 15,912.01 万元, 其中: 工程费用 13,489.04 万元、工程建设其他费用 976.42 万元、基本预备费为 1,446.55 万元, 拟通过发行地方政府专项债券融资 13,200.00 万元, 其中本次 2025 年拟通过调整用途发行地方政府专项债券融资 2,037.00 万元, 原债券 2042 年到期, 发行利率 3.28%; 2026 年拟通过发行地方政府专项债券融资 11,163.00 万元, 期限均为 20 年。经会计师事务所测算, 本项目建设期利息 613.55 万元 (2025 年拟调整用途债券每半年付息一次, 建设期共付息 5 次, 2026 年拟发行债券每半年付息一次, 建设期共付息 2 次, 按利率 4% 估算), 债券发行费 8.93 万元 (按债券发行金额的 0.08% 测算)。经会计师事务所测算得出, 本项目总投资 16,534.49 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	建设投资				债券发行费	建设期利息	总投资估算
	小计	工程费用	工程建设其他费用	预备费用			
牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目	15,912.01	13,489.04	976.42	1,446.55	8.93	613.55	16,534.49

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 16,534.49 万元，项目单位自筹资金 3,334.49 万元作为项目资本金，占项目总投资的 20.17%；本项目拟通过发行地方政府专项债券融资 13,200.00 万元，其中本次 2025 年拟通过调整用途发行地方政府专项债券融资 2,037.00 万元，原债券 2042 年到期，发行利率 3.28%。2026 年拟通过发行地方政府专项债券融资 11,163.00 万元，债券期限为 20 年期。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	资本金	专项债券			合计
		小计	2025 年	2026 年	
牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目	3,334.49	13,200.00	2,037.00	11,163.00	16,534.49

2、资金使用计划

本期拟通过调整用途发行专项债券资金 2,037.00 万元，将根据项目施工进度合理安排，用于牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目建设。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、项目收入

根据《牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目投入运营后，项目运营收入由经营性收入实现。本项目主要收入为经营收入，包括标准化厂房收入、收取物业费收入、停车位出租收入及广告牌收入。

（1）标准化厂房收入

依据可行性研究报告，本项目建成后，可出租标准化厂房面积 36000.00 平方米，出租单价 230 元/平方米，年标准化厂房出租收入为 828.00 万元。

（2）收取物业费收入

依据可行性研究报告，项目建设标准化厂房面积为 36000.00 平方米，物业费按照 24 元/平方米/年，年物业费收入为 86.40 万元。

（3）停车位出租收入

依据可行性研究报告，项目建成后预计形成 1090 个停车位用于出租，出租单价按照 8400 元/年/个计算，年停车位出租收入为 915.60 万元。

(4) 广告牌收入

依据可行性研究报告，项目建成后预计形成 55 个广告牌，出租单价按照 24000 元/年/个计算，年广告牌收入为 132.00 万元。

按照预测的收入，经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的净收益，可覆盖债券存续期内各年利息及到期偿还本金的支出需求。

综上，本项目在债券存续期内（2025 年-2046 年）预期实现的可支配收入 36,787.50 万元，其中标准化厂房收入 15,525.00 万元、收取物业费收入 1,620.00 万元、停车位出租收入 17,167.50 万元及广告牌收入 2,475.00 万元。预计项目 2027 年 12 月份完工、预计债券 2046 年 9 月末到期，因此项目建成后形成的收入 2046 年按 9 个月计算。

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	标准化厂房收入	收取物业费收入	停车位出租收入	广告牌收入	合计
2028 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00

年度	标准化厂房收入	收取物业费收入	停车位出租收入	广告牌收入	合计
2029 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2030 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2031 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2032 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2033 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2034 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2035 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2036 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2037 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2038 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2039 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2040 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2041 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2042 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2043 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2044 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2045 年	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2046 年	621.00	64.80	686.70	99.00	1,471.50
合计	15,525.00	1,620.00	17,167.50	2,475.00	36,787.50

2.运营成本

根据《牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目投入运营后，运营支出主要包括人

员工工资及福利费、道路及管网养护成本、修理费、其他费用及相关税费。运营支出主要包括：

（1）人员工资及福利费

依据可行性研究报告，本项目定员为 10 人，工资为 3000 元/人/月，根据企业平均工资水平计算，年工资为 36.00 万元，福利费按 14%计提为 5.04 万元，年平均工资及福利为 41.04 万元。

（2）道路及管网养护成本

依据可行性研究报告，本项目道路及管网养护成本按照经营收入的 2%计取，年道路及管网养护成本为 39.24 万元。

（3）修理费

依据可行性研究报告，本项目修理费按折旧费的 10%计提，年修理费用为 40.47 万元。

（4）其他费用

依据可行性研究报告，其他费用包括企业其他管理费和销售费用、财务费用等。按收入的 1%计取，年其他费用为 19.62 万元。

（5）相关税费：包括增值税（主要税率为 9%、6%）、城市维护建设税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育费附加（2%）。

综上所述，本项目在债券存续期（2025 年-2046 年）内的运营成本费用合计 5,986.88 万元，其中，其中人员工资及

福利费 769.50 万元、道路及管网养护成本 735.75 万元、修理费 758.81 万元、其他费用 367.88 万元、相关税费 3,354.94 万元。预计项目 2027 年 12 月份完工、预计债券 2046 年 9 月末到期，因此项目建成后形成的成本 2046 年按 9 个月计算。

项目运营期支出汇总表

单位：万元

年份	人员工资及福利费	道路及管网养护成本	修理费	其他费用	相关税费	成本合计
2028 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2029 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2030 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2031 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2032 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2033 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2034 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2035 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2036 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2037 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2038 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2039 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2040 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2041 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2042 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30

年份	人员工资及福利费	道路及管网养护成本	修理费	其他费用	相关税费	成本合计
2043 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2044 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2045 年	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2046 年	30.78	29.43	30.35	14.72	134.20	239.48
合计	769.50	735.75	758.81	367.88	3,354.94	5,986.88

（二）项目融资还本付息情况

本项目拟通过专项债券共融资13,200.00万元，其中2025年拟通过调整用途发行地方政府专项债券融资2,037.00万元，原债券发行期限为20年、2042年到期，债券发行利率3.28%；2026年拟通过发行地方政府专项债券融资11,163.00万元，期限为20年。拟发行债券按照4%的利率估算，债券存续期内，预计偿还债券利息10,066.18万元，到期共计偿还债券本息合计23,266.18万元。项目债券存续期融资还本付息情况如下表：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初债券余额	本期新增债券	本期偿还本金	期末债券余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		2,037.00	-	2,037.00	33.41	33.41
2026 年	2,037.00	11,163.00	-	13,200.00	66.81	66.81
2027 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2028 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2029 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33

2030 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2031 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2032 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2033 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2034 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2035 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2036 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2037 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2038 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2039 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2040 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2041 年	13,200.00	-	-	13,200.00	513.33	513.33
2042 年	13,200.00	-	2,037.00	11,163.00	479.93	2,516.93
2043 年	11,163.00	-	-	11,163.00	446.52	446.52
2044 年	11,163.00	-	-	11,163.00	446.52	446.52
2045 年	11,163.00	-		11,163.00	446.52	446.52
2046 年	11,163.00	-	11,163.00	-	446.52	11,609.52
合计	-	13,200.00	13,200.00		10,066.18	23,266.18

（三）项目融资平衡情况

根据上述项目预期收入与运营期成本费用测算结果，本项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的专项收入合计36,787.50万元，其中扣除运营成本费用5,986.88万元，可用于偿还全部融资本息的项目净收益为30,800.62万元。本项目本期拟发行专项债券总规模为13,200.00万元，预计偿还债券利息10,066.18万元，到期偿还本项目债券本息合计23,266.18万元。

因此，本项目债券存续期内可用于偿还专项债券本息的项目净收益总额30,800.62万元，对应偿还全部融资本息合计23,266.18万元，本项目资金覆盖倍数为1.32倍。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

项目名称	项目预期收益	项目运营成本	可用于偿还专项债券本息的项目净收益	计划发行额	预计债券融资本息	项目净收益对融资成本覆盖倍数
牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目	36,787.50	5,986.88	30,800.62	13,200.00	23,266.18	1.32

综上所述，本项目预计收益对全部融资成本覆盖倍数为1.32倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审核通过，项目合法性已通过黑龙江高顺律师事务所审核通过。

（四）压力测试

考虑到项目净收益是本次所发行债券还本付息的基础，净收益的变动会直接影响到债券本息的偿还。针对项目净收益分别增减变动5%、10%时，预期经营性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。

压力测试表

单位：万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益	27,720.56	29,260.59	30,800.62	32,340.65	33,880.68
2	需偿还的融资本息	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18
3	债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.32	1.39	1.46

六、事前绩效评估

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，具体情况如下：

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益性
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设投资符合相关规定、项目较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

七、经济社会效益分析

本项目的建设，对城市的健康发展、社会的持续稳定都具有重要作用，且能够有效带动就业，缓解社会就业压力，经济效益和社会效益均较好，项目建设意义重大。

综上所述，本项目符合产业发展方向，符合政策要求，且社会效益显著，项目合理可行。建议业主尽快实施本项目，争取早日投资建设，以便尽快发挥效益。

八、项目风险控制

（一）影响项目实施工程进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将通过选取具有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位等措施防范。通过严格控制设计流程、严格审查供应商资质及商业信誉、严格落实现场安全管理等措施控制相应风险。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于行业的政策、法律、制度的发展变化；形成业主单位财务报表定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响项目融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流检测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备措施予以控制。因项目取得的专项收入未能按计划实现，不能

偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内及满足覆盖倍数的情况下续发本项目专项债券用于周转偿还，在项目收入最终实现后予以归还。

九、主管部门责任

本项目主管部门是牡丹江经济技术开发区管理委员会。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，认真审核该项目资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级等工作，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，形成实务工作量。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保将项目专项债券对应用于偿还债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。债券对应资产管理方面，主管部门将协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控，按照债券发行约定的项目用途使用，不得用于抵押、质押。