牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目

收益与融资财务评价报告

中审亚太黑咨字(2025)000033号

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

黑龙江分所

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：黑25MBT2TSB6

牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目

收益与融资财务评价报告

中审亚太黑咨字(2025)000033 号

一、项目概述

（一）调整用途专项债情况

2022 年 6 月 23 日，2022 年黑龙江省城乡发展专项债券（十六期）-- 2022 年黑龙江省政府专项债券（十九期）之牡丹江保税物流中心功能区基础设施建设项目发行 20 年期专项债券 16000.00 万元，票面利率 3.28%，用途调整金额 2,037.00 万元。

根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）等文件规定，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，将已发行但因准备不足短期内难以建设实施项目专项债，及时按程序调整用途。本次将上述项目已发行的专项债券 2,037.00 万元调整用于本项目。

（二）项目名称

牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目

（三）项目实施主体和主管部门

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

（四）项目建设背景

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。

（五）项目建设可行性

1、践行“一带一路”战略的重要举措

随着国家“一带一路”和黑龙江“龙江丝绸之路经济带”发展战略深入实施，牡丹江与俄罗斯远东地区及欧洲的经济联系将更加紧密。产业园的建设，将有利于促进生产要素的跨区域流动和优化配置，形成紧密型产业链，推动区域分工和产业布局趋于合理，实现在更大范围、更广领域、更高层次上的交流与合作，促进区域经济一体化发展，形成以牡丹江市为前沿更具活力和竞争力的龙江丝绸之路经济发展带，成为黑龙江省落实丝绸之路经济带建设与推进中蒙俄经济走廊建设的重要举措。

2、落实新一轮东北振兴战略的重要抓手

依托现有产业基础，全面对接《中国制造 2025》，加快新一代信息技术与制造业深度融合，积极推进智能制造，促进生产手段向数字化、模拟化、智能化转化，生产方式向柔性化、网络化、个性化转变，生产组织向全球化、服务化、平台化转移。主动对接《京津冀协调发展规划》和《环渤海地区合作发展规划纲要》，加强区域产业合作，积极承接产业转移，从而推进牡丹江市产业提档升级。

3、借鉴国际领先的工业园区经验，提高园区竞争力

发达国家的工业园区具有一百多年的发展史。但十五年前，美国休斯顿、日本鹿儿岛、荷兰鹿特丹等地引入生产装置互联、上下游产品互供、管道互通、投资相互渗透，从而使资源得到充分利用的“一体化”理念，使化学工业园区发展壮大，已经形成了许多著名的石化区。这些工业园区“生产一体化、专有技术一体化、能源资源共享一体化”已经实现了或正在朝“与当地社区共发展、与客户合作一体化、员工网络一体化”的发展模式其成熟的经验值得我们借鉴。国外大型工业园区的特点表现在六个方面：一是起点高，规划超前；二是环境保护意识强，坚持可持续发展；三是劳动生产率高；四是重视研究开发工作；五是重视对市场的研究和预测；六是一切按照经济规律运行。

我国工业园区的建设时间虽然不长，但发展势头迅猛。近二十年的实践证明，建设工业园区，对于拉动地方经济增长、培育和提升工业竞争力具有重要的意义。本项目对现有的桦林工业园区进行提档升级、更新改造，全力为企业打造良好的发展环境，强化要素保障，是迫在眉睫的一件大事。

4、建设先进制造业基地，有利于改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展。

标准化厂房是规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约型等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展。推进标准化厂房建设，有利于优化资源配置，换届用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展。

5、节约用地和提高土地利用效率，优化本市可用土地资源配置本项目的建设可以集约利用土地，在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地的利用率是迫切需要解决的现实矛盾，项目的建设可以巩固上阶段土地市场治理效果，节约用地和提高土地利用效率，优化本市可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于本市工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

（六）项目概况

1、项目位置

本项目位于牡丹江市，园区西南靠牡丹江市主城区，西邻桦林镇，东接201国道，北至图佳铁路线，总面积658.53公顷。

2、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。

3、项目总投资估算及建设工期

项目总投资估算16,534.49万元，其中：建设投资15,912.01万元（工程费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）；建设期利息613.55万元；债券发行费8.93万元。

本项目建设期自2025年8月开始至2027年12月结束。

二、评价分析

1、投资估算

本项目可行性研究报告中建设投资为15,912.01万元，根据债券发行额度及利率计算建设期利息613.55万元，债券发行费8.93万元，调整后总投资16,534.49万元。

表一：总投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	15,912.01
1.1	工程费用	13,489.04
1.2	工程建设其它费用	976.42
1.3	基本预备费	1,446.55
2	**债券发行费**	**8.93**
3	**建设期利息**	**613.55**
4	**铺底流动资金**	
5	**调整后总投资**	**16,534.49**

2、资金筹措及使用

本项目总投资16,534.49万元，资金筹措方式为：项目单位自筹资金3,334.49万元作为项目资本金，占投资比例20.17%，其中包含建设投资2,712.01万元，建设期利息613.55万元，发行费8.93万元；本项目2025年调整用途专

项债券额度为2,037.00万元，原债券发行期限为20年、剩余期限为17年；2026年9月份拟通过发行地方政府专项债券融资11,163.00万元。根据项目具体情况及基础设施建设项目的实施特点，本项目建设期各年度资金使用情况及计划见下表，2025年计划完成投资金额为3,566.41万元，2026年计划完成投资金额为12,054.74万元，2027年计划完成投资金额为913.34万元。

表二：项目资金投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2025	2026	2027	合计
1	**资本金**	**1,529.41**	**891.74**	**913.34**	**3,334.49**
1.1	建设投资	1,496.00	816.00	400.01	2,712.01
1.2	建设期利息	33.41	66.81	513.33	613.55
1.3	铺底流动资金				
1.4	债券发行费		8.93		8.93
2	**申请债券金额**	**2,037.00**	**11,163.00**		**13,200.00**
3	合计	**3,566.41**	**12,054.74**	**913.34**	**16,534.49**

3、资金充足性

（1）预期收入

本项目主要收入为项目建成后标准化厂房收入、收取物业费收入、停车位出租收入及广告牌收入，拟采用以上专项收入形成的项目收益作为债券还本付息的资金来源。预测项目经营收入及成本情况如下：

表三：经营收入计算表（单位：万元）

序号	名称	2027	2028	2029	2030	2031
一、	经营收入		1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1	标准化厂房收入		828.00	828.00	828.00	828.00
2	收取物业费收入		86.40	86.40	86.40	86.40
3	停车位出租收入		915.60	915.60	915.60	915.60
4	广告牌收入		132.00	132.00	132.00	132.00

续表1：

序号	名称	2032	2033	2034	2035	2036
一、	经营收入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1	标准化厂房收入	828.00	828.00	828.00	828.00	828.00
2	收取物业费收入	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
3	停车位出租收入	915.60	915.60	915.60	915.60	915.60
4	广告牌收入	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00

续表2：

序号	名称	2037	2038	2039	2040	2041
一、	经营收入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1	标准化厂房收入	828.00	828.00	828.00	828.00	828.00
2	收取物业费收入	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
3	停车位出租收入	915.60	915.60	915.60	915.60	915.60
4	广告牌收入	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00

续表 3：

序号	名称	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一、	经营收入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,471.50	36,787.50
1	标准化厂房收入	828.00	828.00	828.00	828.00	621.00	15,525.00
2	标准化厂房收入	86.40	86.40	86.40	86.40	64.80	1,620.00
3	收取物业费收入	915.60	915.60	915.60	915.60	686.70	17,167.50
4	广告牌收入	132.00	132.00	132.00	132.00	99.00	2,475.00

表四：成本费用计算表（单位：万元）

序号	名称	2027	2028	2029	2030	2031
1	经营成本		140.37	140.37	140.37	140.37
1.1	人员工资及福利费		41.04	41.04	41.04	41.04
1.2	道路及管网养护成本		39.24	39.24	39.24	39.24
1.3	修理费		40.47	40.47	40.47	40.47
1.4	其他费用		19.62	19.62	19.62	19.62
2	相关税费		178.93	178.93	178.93	178.93
3	成本合计（万元）		319.30	319.30	319.30	319.30

续表 1：

序号	名称	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营成本	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37
1.1	人员工资及福利费	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04
1.2	道路及管网养护成本	39.24	39.24	39.24	39.24	39.24
1.3	修理费	40.47	40.47	40.47	40.47	40.47
1.4	其他费用	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62
2	相关税费	178.93	178.93	178.93	178.93	178.93
3	成本合计（万元）	319.30	319.30	319.30	319.30	319.30

续表 2：

序号	名称	2037	2038	2039	2040	2041
1	经营成本	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37
1.1	人员工资及福利费	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04

序号	名称	2037	2038	2039	2040	2041
1.2	道路及管网养护成本	39.24	39.24	39.24	39.24	39.24
1.3	修理费	40.47	40.47	40.47	40.47	40.47
1.4	其他费用	19.62	19.62	19.62	19.62	19.62
2	相关税费	178.93	178.93	178.93	178.93	178.93
3	成本合计（万元）	319.30	319.30	319.30	319.30	319.30

续表 3：

序号	名称	2042	2043	2044	2045	2046	合计
1	经营成本	140.37	140.37	140.37	140.37	105.28	2,631.94
1.1	人员工资及福利费	41.04	41.04	41.04	41.04	30.78	769.50
1.2	道路及管网养护成本	39.24	39.24	39.24	39.24	29.43	735.75
1.3	修理费	40.47	40.47	40.47	40.47	30.35	758.81
1.4	其他费用	19.62	19.62	19.62	19.62	14.72	367.88
2	相关税费	178.93	178.93	178.93	178.93	134.20	3,354.94
3	成本合计（万元）	319.30	319.30	319.30	319.30	239.48	5,986.88

（2）还本付息支出

本项目申请债券发行金额 13,200.00 万元，2025 年调整用途专项债券额度为 2,037.00 万元，原债券发行期限为 20 年、剩余期限为 17 年，债券票面利率 3.28%；2026 年 9 月份拟通过发行地方政府专项债券融资 11,163.00 万元。根据目前 10 年期国债利率 1.8%，根据谨慎性原则，我们暂取债券票面利率 4%计算。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

调整用途专项债券额度 2,037.00 万元，债券存续期融资还本付息情况如下表：

序号	年份	2025	2026	2027	2028	2029
	债券利率	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%
1	期初专项债券余额		2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00
2	本期专项债券发行	2,037.00				
3	利息支出	33.41	66.81	66.81	66.81	66.81
4	本期还款	33.41	66.81	66.81	66.81	66.81
4.1	其中：还本					
4.2	付息	33.41	66.81	66.81	66.81	66.81

序号	年份	2025	2026	2027	2028	2029
5	期末专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00

续表 1：

序号	年份	2030	2031	2032	2033	2034
	债券利率	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%
1	期初专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00
2	本期专项债券发行					
3	利息支出	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
4	本期还款	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
4.1	其中：还本					
4.2	付息	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
5	期末专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00

续表 2：

序号	年份	2035	2036	2037	2038	2039
	债券利率	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%
1	期初专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00
2	本期专项债券发行					
3	利息支出	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
4	本期还款	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
4.1	其中：还本					
4.2	付息	66.81	66.81	66.81	66.81	66.81
5	期末专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00	2,037.00

续表 3：

序号	年份	2040	2041	2042	合计
	债券利率	3.28%	3.28%	3.28%	-
1	期初专项债券余额	2,037.00	2,037.00	2,037.00	-
2	本期专项债券发行				2,037.00
3	利息支出	66.81	66.81	33.41	1,135.78
4	本期还款	66.81	66.81	2,070.41	3,172.78

序号	年份	2040	2041	2042	合计
4.1	其中：还本			2,037.00	2,037.00
4.2	付息	66.81	66.81	33.41	1,135.78
5	期末专项债券余额	2,037.00	2,037.00		-

拟发行债券自发行之日起，项目债券存续期融资还本付息情况如下表：

序号	年份	2025	2026	2027	2028	2029
	债券利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
1	期初专项债券余额			11,163.00	11,163.00	11,163.00
2	本期专项债券发行		11,163.00			
3	利息支出			446.52	446.52	446.52
4	本期还款			446.52	446.52	446.52
4.1	其中：还本					
4.2	付息			446.52	446.52	446.52
5	期末专项债券余额		11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00

续表 1：

序号	年份	2030	2031	2032	2033	2034
	债券利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
1	期初专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00
2	本期专项债券发行					
3	利息支出	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4	本期还款	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4.1	其中：还本					
4.2	付息	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
5	期末专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00

续表 2：

序号	年份	2035	2036	2037	2038	2039
	债券利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
1	期初专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00

序号	年份	2035	2036	2037	2038	2039
2	本期专项债券发行					
3	利息支出	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4	本期还款	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4.1	其中：还本					
4.2	付息	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
5	期末专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00

续表 3：

序号	年份	2040	2041	2042	2043	2044
	债券利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
1	期初专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00
2	本期专项债券发行					
3	利息支出	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4	本期还款	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
4.1	其中：还本					
4.2	付息	446.52	446.52	446.52	446.52	446.52
5	期末专项债券余额	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00	11,163.00

续表 4：

序号	年份	2045	2046	合计
	债券利率	4.00%	4.00%	-
1	期初专项债券余额	11,163.00	11,163.00	
2	本期专项债券发行			11,163.00
3	利息支出	446.52	446.52	8,930.40
4	本期还款	446.52	11,609.52	20,093.40
4.1	其中：还本		11,163.00	11,163.00
4.2	付息	446.52	446.52	8,930.40
5	期末专项债券余额	11,163.00		

（3）项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 16,534.49 万元，根据项目资金筹措及建设计划投入使用，债券存续期内均形成稳定的专项收益，用于偿还债券本息。

债券还本付息保障程度用融资本息覆盖倍数反映，融资本息覆盖倍数=项目净收益/专项债券还本付息总额。按相关政策规定，该倍数需大于 1.10，经计算，本项目融资本息覆盖倍数为 1.32，具体计算如下表：

表五：收益与融资平衡测算表（单位：万元）

序号	项目名称	2025	2026	2027	2028	2029
1	**经营活动产生的现金**					
1.1	**现金流入**				1,962.00	1,962.00
1.1.1	经营活动产生的现金				1,962.00	1,962.00
1.2	**现金流出**				319.30	319.30
1.2.1	经营活动支付的现金				140.37	140.37
1.2.2	经营税金及附加				178.93	178.93
1.3	**经营活动产生的净现金流**				**1,642.70**	**1,642.70**
2	**投资活动产生的现金**					
2.1	**现金流入**					
2.1.1	处置资产收到的现金					
2.2	**现金流出**	3,533.00	11,979.00	400.01		
2.2.1	建设投资	3,533.00	11,979.00	400.01		
2.2.2	铺底流动资金					
2.3	**投资活动产生的净现金流**	**-3,533.00**	**-11,979.00**	**-400.01**		
3	**融资活动产生的现金**					
3.1	**现金流入**	**3,566.41**	**12,054.74**	**913.34**		
3.1.1	资本金流入	1,529.41	891.74	913.34		
3.1.2	债券融资款	2,037.00	11,163.00			
3.1.3	银行贷款					
3.2	**现金流出**	**33.41**	**75.74**	**513.33**	**513.33**	**513.33**
3.2.1	偿还债券本息	33.41	66.81	513.33	513.33	513.33
3.2.2	债券发行费用		8.93			
3.2.3	偿还银行贷款本息					

序号	项目名称	2025	2026	2027	2028	2029
3.3	融资活动产生的净现金流	**3,533.00**	**11,979.00**	**400.01**	**-513.33**	**-513.33**
4	现金及等价物净增加额				**1,129.37**	**1,129.37**
5	累计净现金流量				**1,129.37**	**2,258.74**
6	平均偿债覆盖率					

续表 1：

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034
1	**经营活动产生的现金**					
1.1	现金流入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.1.1	经营活动产生的现金	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.2	现金流出	319.30	319.30	319.30	319.30	319.30
1.2.1	经营活动支付的现金	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37
1.2.2	经营税金及附加	178.93	178.93	178.93	178.93	178.93
1.3	**经营活动产生的净现金流**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**
2	**投资活动产生的现金**					
2.1	现金流入					
2.1.1	处置资产收到的现金					
2.2	现金流出					
2.2.1	建设投资					
2.2.2	铺底流动资金					
2.3	投资活动产生的净现金流					
3	**融资活动产生的现金**					
3.1	现金流入					
3.1.1	资本金流入					
3.1.2	债券融资款					
3.1.3	银行贷款					
3.2	现金流出	**513.33**	**513.33**	**513.33**	**513.33**	**513.33**
3.2.1	偿还债券本息	513.33	513.33	513.33	513.33	513.33
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还银行贷款本息					
3.3	融资活动产生的净现金流	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034
4	现金及等价物净增加额	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**
5	累计净现金流量	**3,388.11**	**4,517.48**	**5,646.85**	**6,776.22**	**7,905.59**
6	平均偿债覆盖率					

续表 2：

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039
1	经营活动产生的现金					
1.1	现金流入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.1.1	经营活动产生的现金	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.2	现金流出	319.30	319.30	319.30	319.30	319.30
1.2.1	经营活动支付的现金	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37
1.2.2	经营税金及附加	178.93	178.93	178.93	178.93	178.93
1.3	经营活动产生的净现金流	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**
2	投资活动产生的现金					
2.1	现金流入					
2.1.1	处置资产收到的现金					
2.2	现金流出					
2.2.1	建设投资					
2.2.2	铺底流动资金					
2.3	投资活动产生的净现金流					
3	融资活动产生的现金					
3.1	现金流入					
3.1.1	资本金流入					
3.1.2	债券融资款					
3.1.3	银行贷款					
3.2	现金流出	**513.33**	**513.33**	**513.33**	**513.33**	**513.33**
3.2.1	偿还债券本息	513.33	513.33	513.33	513.33	513.33
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还银行贷款本息					
3.3	融资活动产生的净现金流	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**	**-513.33**
4	现金及等价物净增加额	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**	**1,129.37**

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039
5	累计净现金流量	**9,034.96**	**10,164.33**	**11,293.70**	**12,423.07**	**13,552.44**
6	平均偿债覆盖率					

续表 3：

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044
1	**经营活动产生的现金**					
1.1	现金流入	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.1.1	经营活动产生的现金	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00	1,962.00
1.2	现金流出	319.30	319.30	319.30	319.30	319.30
1.2.1	经营活动支付的现金	140.37	140.37	140.37	140.37	140.37
1.2.2	经营税金及附加	178.93	178.93	178.93	178.93	178.93
1.3	经营活动产生的净现金流	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**	**1,642.70**
2	**投资活动产生的现金**					
2.1	现金流入					
2.1.1	处置资产收到的现金					
2.2	现金流出					
2.2.1	建设投资					
2.2.2	铺底流动资金					
2.3	投资活动产生的净现金流					
3	**融资活动产生的现金**					
3.1	现金流入					
3.1.1	资本金流入					
3.1.2	债券融资款					
3.1.3	银行贷款					
3.2	现金流出	**513.33**	**513.33**	**2,516.93**	**446.52**	**446.52**
3.2.1	偿还债券本息	513.33	513.33	2,516.93	446.52	446.52
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还银行贷款本息					
3.3	融资活动产生的净现金流	**-513.33**	**-513.33**	**-2,516.93**	**-446.52**	**-446.52**
4	现金及等价物净增加额	**1,129.37**	**1,129.37**	**-874.23**	**1,196.18**	**1,196.18**
5	累计净现金流量	**14,681.81**	**15,811.18**	**14,936.95**	**16,133.13**	**17,329.31**
6	平均偿债覆盖率					

续表 4：

序号	项目名称	2045	2046	合计
1	经营活动产生的现金			
1.1	现金流入	1,962.00	**1,471.50**	**36,787.50**
1.1.1	经营活动产生的现金	1,962.00	1,471.50	36,787.50
1.2	现金流出	319.30	**239.48**	**5,986.88**
1.2.1	经营活动支付的现金	140.37	105.28	2,631.94
1.2.2	经营税金及附加	178.93	134.20	3,354.94
1.3	经营活动产生的净现金流	1,642.70	**1,232.02**	**30,800.62**
2	投资活动产生的现金			
2.1	现金流入			
2.1.1	处置资产收到的现金			
2.2	现金流出			**15,912.01**
2.2.1	建设投资			15,912.01
2.2.2	铺底流动资金			
2.3	投资活动产生的净现金流			**-15,912.01**
3	融资活动产生的现金			
3.1	现金流入			**16,534.49**
3.1.1	资本金流入			3,334.49
3.1.2	债券融资款			13,200.00
3.1.3	银行贷款			
3.2	现金流出	446.52	**11,609.52**	**23,275.11**
3.2.1	偿还债券本息	446.52	11,609.52	23,266.18
3.2.2	债券发行费用			8.93
3.2.3	偿还银行贷款本息			
3.3	融资活动产生的净现金流	-446.52	**-11,609.52**	**-6,740.62**
4	现金及等价物净增加额	1,196.18	**-10,377.50**	**8,147.99**
5	累计净现金流量	18,525.49	**8,147.99**	**8,147.99**
6	平均偿债覆盖率			**1.32**

（4）压力测试

考虑项目运营收益变动因素分析融资本息覆盖倍数，经测算，在经营净收益下降10%的情况下，本项目融资本息覆盖倍数为1.32，融资本息覆盖倍数仍然大于1，项目抗收益波动风险能力较强。

表六：项目收益压力测试表

序号	资金覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净现金流入（万元）	27,720.56	29,260.59	30,800.62	32,340.65	33,880.68
2	债券还本付息额（万元）	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18
3	综合平均偿债覆盖率	1.19	1.26	1.32	1.39	1.46

根据项目资金平衡分析的结果，本项目的融资本息覆盖倍数为1.32，我们未注意到不能够满足资金筹措充足性的要求的情况。此外，通过对项目净收益进行压力测试后，结果显示，本项目在收入下降10%时，融资本息覆盖倍数仍然大于等于1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

三、风险分析

总体而言，本项目预计运营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目的运营收益等受宏观经济及市场影响较大。若未能按计划实现收入而导致不能偿还到期债券本金，可考虑在专项债券限额内以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，进而在项目收入最终实现后予以归还。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以项目建成后的标准化厂房收入、收取物业费收入、停车位出租收入及广告牌收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项

目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足本项目建设的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

中审亚太会计师事务所
（特殊普通合伙）黑龙江分所

中国哈尔滨

中国注册会计师：
王栋

中国注册会计师：
吴枫

2025 年 9 月 29 日

附件：项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以牡丹江市桦林工业园区配套基础设施建设项目专项收入为基础，结合项目的建设期投资、预计收入情况等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制项目收益与现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

（一）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知（财预〔2017〕89号）；

（二）《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》（黑龙江建坤工程咨询有限公司2025年6月）。

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）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）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）制定的项目建成后的标准化厂房收入、收取物业费收入、停车位出租收入及广告牌收入能够顺利执行；

（五）项目日常经营性支出涉及人员工资及福利费、道路及管网养护成本、修理费、其他费用及相关税费变动因素在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、建设内容

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。

2、投资估算与资金筹措

（1）建设投资估算

本项目总投资约为16,534.49万元，项目建设投资明细表如下：

表一：项目建设投资明细表（单位：万元）

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	15,912.01
1.1	工程费用	13,489.04
1.2	工程建设其它费用	976.42
1.3	基本预备费	1,446.55
2	**债券发行费**	**8.93**
3	**建设期利息**	**613.55**
4	铺底流动资金	
5	**调整后总投资**	**16,534.49**

（二）资金筹措与建设期资金平衡

本项目建设资金来源于企业自筹资金及通过发行专项债券的资金，本项目申请债券发行金额13,200.00万元，2025年调整用途专项债券额度为2,037.00万元，原债券发行期限为20年、剩余期限为17年，债券票面利率3.28%；2026年9月份拟通过发行地方政府专项债券融资11,163.00万元。根据目前10年期国债利率1.8%，根据谨慎性原则，我们暂取债券票面利率4%计算。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。资本金筹措资金16,534.49万元。项目建设期资金使用情况及计划见下表：

表二：资金使用情况表（单位：万元）

序号	资本金	专项债券	资金筹措总额
1	3,334.49	13,200.00	16,534.49

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

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。

综上所述，本项目在债券存续期（2025 年-2046 年）内预期实现的可支配收入 36,787.50 万元。

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
2027					
2028	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2029	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2030	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2031	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2032	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2033	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2034	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2035	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2036	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2037	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2038	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
2039	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2040	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2041	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2042	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2043	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2044	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2045	828.00	86.40	915.60	132.00	1,962.00
2046	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**

注：因预计项目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。

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。运营支出主要内容包括：

（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。

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
2027						
2028	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2029	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2030	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2031	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2032	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2033	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2034	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2035	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2036	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2037	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2038	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2039	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2040	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2041	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2042	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2043	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2044	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2045	41.04	39.24	40.47	19.62	178.93	319.30
2046	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**

注：因预计项目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。

（四）敏感性分析

考虑经营收益因素变动，对当经营净收益发生±10%幅度内的波动情况进行了分别测算。当经营净收益上升或下降 10%，债券本息资金覆盖率仍然>1，能通过压力测试分析。

表三：收入变动敏感性分析表

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（万元	27,720.56	29,260.59	30,800.62	32,340.65	33,880.68
2	由收益偿还的债券本息（万元）	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18	23,266.18
2.1	债券本息合计	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

统一社会信用代码
91230103301129350F

营业执照

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　L18-会计师事务所审查企业会计报表、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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规的规定的其他业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负　责　人　王栋

成立日期　2014年05月27日

经营场所　哈尔滨市南岗区长江路65号9层

登记机关　哈尔滨市南岗区市场监督管理局

2023年07月05日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5000433

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

负 责 人：王栋

经营场所：哈尔滨市南岗区长江路65号9层7-14轴

分所执业证书编号：110101702304

批准执业文号：黑财注[2011] 38 号

批准执业日期：2011年08月10日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：黑龙江省财政厅

二〇二三年 七 月 十一 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王栋

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-15

工作单位 Working unit 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所

身份证件号码 Identity card No. 230102197301151631

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2022

年 06 月 28 日

黑龙江省注册会计师协会

110001540023

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2022

年 6 月 7 日

王栋

110001540023

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

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

转出协会盖章

Stamp of the transferor institute of CPAs

年 月 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

同意转入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transferee institute of CPAs

年 月 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

转出协会盖章

Stamp of the transferor institute of CPAs

2022 年 3 月 14 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

同意转入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transferee institute of CPAs

年 月 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

转出协会盖章

Stamp of the transferor institute of CPAs

2021 年 12 月 20 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

同意转入

Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transferee institute of CPAs

2021 年 12 月 23 日

证书编号：110002100284
No. of Certificate

批准注册协会：黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2012 年/y 12 月/m 28 日/d
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2013 年/y 3 月/m 28 日/d

册会计师工作单位变更事项登记
istration of the Change of Working Unit by a CPA

调出
the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年/y 月/m 日/d

调入
the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年/y 月/m 日/d

注册会计师工作单位变更事项
Registration of the Change of Working Unit by

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事

转出协会
Stamp of the transfer-out Institut
年/y 月/m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会
Stamp of the transfer-in Institu
2020 年/y 12 月/m 1

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 吴枫
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-08-23
工作单位 Working unit 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所
身份证号码 Identity card No. 230104198408231141x

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021

吴枫 110002100284

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2022

年/y 月/m

吴枫