

黑龙江中信会计师事务所有限责任公司

黑中信专审字[2025]第 143 号

2025 年黑龙江省城乡发展专项债券（九期）

—2025 年黑龙江省政府专项债券（十四期）

黑龙江萝北经济开发区

绿色食品加工产业园一期项目

收益与融资财务评价报告

一、项目概述

（一）项目名称

黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目

（二）项目实施主体和主管部门

1. 项目主管机构：黑龙江萝北经济开发区管理委员会
2. 项目实施单位：黑龙江萝北经济开发区管理委员会

（三）项目建设背景

萝北县绿色食品加工产业园乘国家“一带一路”和东北振兴战略的东风，依托其作为重要工业和农业基地的战略地位，迎来了发展新机遇。在习近平总书记的重要指示和党

中央、国务院的支持政策下，园区致力于打造百亿级绿色食品加工产业集群，计划到2025年吸引20家农副产品深加工企业入驻，其中亿元以上企业达10家。园区通过多级政策支持，明确绿色食品加工为重点发展方向，并启动基础设施配套工程，提升承载能力。同时，以市场为导向，发展品牌和特色产品，扩大有机农业生产基地；以技术为支撑，加快高效有机肥料、生物农药和深加工技术的研发与应用。未来，萝北县将继续抓住政策叠加期，推动园区高质量发展，提升区域经济活力和竞争力，为社会主义现代化国家建设贡献力量，实现从单个企业向产业链、产业集群发展的转变。

（四）项目建设可行性

在国家全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的战略背景下，绿色食品加工业已成为推动农业转型升级、实现“农头工尾”的重要抓手。国家《“十四五”推进农业农村现代化规划》明确提出，要支持农产品加工业向县域布局，引导农产品加工流通企业在有条件镇（乡）所在地建设加工园区和物流节点。黑龙江省作为农业大省，将绿色食品产业列为全省重点发展领域，大力支持县域经济依托资源优势建设特色加工集群。本项目的实施紧扣国家政策导向，响应东北振兴战略对现代农业园区的建设要求，是落实粮食安全与产业融合发展的具体行动，具有鲜明的时代性和战略意义。

萝北县坐拥广袤黑土资源与优质农产品优势，但长期以来受限于加工基础设施薄弱、产业链条短、配套服务不足等问题，产业附加值未能充分释放。通过建设现代化标准厂房、智能冷库及全链条配套设施，为吸引优质企业、培育新兴业态提供坚实基础。

该项目的实施将重塑萝北县绿色食品产业生态，通过打造集加工、研发、物流于一体的综合型园区，显著提升区域产业集聚力与核心竞争力。标准化厂房和专业化设施的建设，可加速农产品从“原字号”向“深加工”转型，推动优势资源转化为高附加值产品，擦亮区域绿色食品品牌。项目建成后，不仅能够成为县域经济高质量发展的新引擎，更将为乡村振兴提供产业支撑，促进农民增收与就业扩容，形成“以园兴产、以产带农”

的良性循环。项目的推进，既是落实“粮头食尾”战略的关键举措，也是构建现代农业产业体系的重要实践，对区域经济结构优化和农业现代化进程具有深远意义。因此，项目的建设是必要的。

（五）项目概况

1. 项目位置

萝北县城北至东方希望集团饲料厂，南至蜂蜜河，西至空间规划西城路，东至空间规划新光路区域。

2. 项目建设内容及规模

新建生产设施:厂房 6 栋,建筑面积 24300 平方米;库房 2 栋，建筑面积 6300 平方米;冷库及冷库机房各 1 栋，建筑面积 7400 平方米。

新建生产辅助及公用配套设施:孵化器 1 栋，建筑面积 12700 平方米;消防泵房、消防水池、给水泵站、污水处理站、换热处理站和开闭所各 1 座，配套建设场区道路、给排水、供热、燃气等附属设施。

3. 项目总投资估算及建设工期

项目总投资 24,369.71 万元，该项目建设期为 24 个月，工程建设期为 2025 年 1 月-2026 年 12 月，预计 2026 年 12 月工程竣工。

二、评价分析

（一）投资估算

本项目可行性研究报告中建设投资为 23,729.94 万元，根据债券发行额度及暂估利率计算建设期利息 623.78 万元，债券发行费 15.99 万元，调整后总投资 24,369.71 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	23,729.94
1.1	工程费用	19,863.20
1.2	工程建设其他费用	1,003.41
1.3	基本预备费	1,669.33
1.4	土地费用	1,194.00
2	债券发行费	15.99
3	建设期利息	623.78
4	调整后总投资	24,369.71

（二）资金筹措及使用

本项目总投资 24,369.71 万元，资金筹措方式为：项目资本金 4,881.71 万元，占总投资比例为 20.03%，其中项目自筹资金 4,381.71 万元（占总投资比例为 17.98%），2025 年拟发行专项债券资金 500.00 万元作为项目补充资本金。拟发行债券总额度为 19,988.00 万元（其中已于 2025 年 6 月发行债券金额 14,399.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.06%，拟于 2025 年 9 月发行债券金额 5,589.00 万元），占总投资比例为 82.02%，债券期限为二十年，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计划见下表，2025 年计划完成投资金额为 23,894.24 万元，2026 年计划完成投资金额为 475.47 万元。

表二：项目资金投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2025 年 6 月	2025 年 9 月	2026 年	合计
1	自筹资金	3,901.77	4.47	475.47	4,381.71
1.1	建设投资	3,741.94	0.00	0.00	3,741.94
1.2	建设期利息	148.31	0.00	475.47	623.78
1.3	债券发行费	11.52	4.47	0.00	15.99
2	申请债券金额	14,399.00	5,589.00	0.00	19,988.00
2.1	补充资本金	0.00	500.00	0.00	500.00
2.2	其他债券金额	14,399.00	5,089.00	0.00	19,488.00
3	合计	18,300.77	5,593.47	475.47	24,369.71

（三）资金充足性

1.预期收入

本项目收入为房屋租赁收入，包括厂房租赁收入、冷库租赁收入、办公楼租赁收入。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。

依据可行性研究报告，本项目主要收入为厂房租赁收入、冷库租赁收入、办公楼租赁收入。经测算，厂房租金收入 1,285.20 万元/年，冷库租金收入 799.20 万元/年，办公楼租金收入 579.12 万元/年，本项目预计年收入合计为 2,663.52 万元。

具体收入构成见下表：

类别	可出租面积 (平方米)	租金单价(元/ 月·平方米)	年出租期数	租金收入 (万元/年)
厂房	30600	35	12	1,285.20
冷库	7400	90	12	799.20
办公楼	12700	38	12	579.12
总计	50700			2,663.52

2.成本

依据可行性研究报告，本项目经营成本数据如下：

工资福利费：本项目新增定员 5 人，年人均工资水平 4.8 万元。职工福利费按工资总额的 14%计提；社保费按工资总额的 24.92%计取。项目达产后，年工资及福利费 33.34 万元。

修理费：依据可研报告本项目年维修费用为 203.96 万元。

其他费用：本项目其他管理费用包括办公费、差旅费、招待费等，按收入总额的 1%计取，每年为 26.64 万元。

项目经营成本合计为 263.94 万元/年。

预测项目经营收入及成本情况如下：

表三：经营收入及成本计算表（单位：万元）

序号	名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、	收入	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1	厂房租金收入	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20
1.1	租金（万元/m ² /年）	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042
1.2	可出租面积（m ² ）	30600	30600	30600	30600	30600	30600	30600
2	冷库租金收入	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20
2.1	租金（万元/m ² /年）	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108
2.2	可出租面积（m ² ）	7400	7400	7400	7400	7400	7400	7400
3	办公楼租金收入	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12
3.1	租金（万元/m ² /年）	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456
3.2	可出租面积（m ² ）	12700	12700	12700	12700	12700	12700	12700
二、	成本	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1	工资福利费	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34
2	修理费	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96
3	其他费用	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64
三、	项目经营净收益	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58

(续)

序号	名称	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、	收入	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1	厂房租金收入	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20
1.1	租金（万元/m ² /年）	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042
1.2	可出租面积（m ² ）	30600	30600	30600	30600	30600	30600	30600
2	冷库租金收入	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20	799.20
2.1	租金（万元/m ² /年）	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108
2.2	可出租面积（m ² ）	7400	7400	7400	7400	7400	7400	7400
3	办公楼租金收入	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12	579.12
3.1	租金（万元/m ² /年）	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456
3.2	可出租面积（m ² ）	12700	12700	12700	12700	12700	12700	12700
二、	成本	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1	工资福利费	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34	33.34
2	修理费	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96	203.96
3	其他费用	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64	26.64
三、	项目经营净收益	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58

(续)

序号	名称	2041	2042	2043	2044	2045		合计
一、	收入	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	1,997.64		49,941.00
1	厂房租金收入	1,285.20	1,285.20	1,285.20	1,285.20	963.90		24,097.50
1.1	租金（万元/m ² /年）	0.042	0.042	0.042	0.042	0.042		

1.2	可出租面积 (m²)	30600	30600	30600	30600	22950		
2	冷库租金收入	799.20	799.20	799.20	799.20	599.40		14,985.00
2.1	租金 (万元/m²/年)	0.108	0.108	0.108	0.108	0.108		
2.2	可出租面积 (m²)	7400	7400	7400	7400	5550		
3	办公楼租金收入	579.12	579.12	579.12	579.12	434.34		10,858.50
3.1	租金 (万元/m²/年)	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456	0.0456		
3.2	可出租面积 (m²)	12700	12700	12700	12700	9525		
二、	成本	263.94	263.94	263.94	263.94	197.96		4,948.88
1	工资福利费	33.34	33.34	33.34	33.34	25.01		625.13
2	修理费	203.96	203.96	203.96	203.96	152.97		3,824.25
3	其他费用	26.64	26.64	26.64	26.64	19.98		499.50
三、	项目经营净收益	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	1,799.69		44,992.12

注：预计 2045 年 9 月专项债到期，2045 年收入按 9 个月计算，成本计算期间与收入期间一致。

3.还本付息支出

本项目申请债券发行金额 19,988.00 万元，已于 2025 年 6 月发行债券 14,399.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.06%，拟于 2025 年 9 月发行债券 5,589.00 万元。根据目前 20 年期国债利率情况，采取谨慎性原则，我们暂取债券票面利率 3.20% 计算，作为 2025 年 9 月债券发行利率，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

自发行之日起，项目债券还本付息情况如下表：

表四：项目债券还本付息表（单位：万元）

序号	年份	2025.6	2025.9	2026	2027	2028	2029
	债券利率	2.06%	3.20%				
1	期初专项债券余额		14,399.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行	14,399.00	5,589.00				
3	利息支出	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	14,399.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00

序号	年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行						
3	利息支出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
序号	年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行						
3	利息支出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
序号	年份	2042	2043	2044	2045	合计	
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00		
2	本期专项债券发行						19,988.00
3	利息支出	475.47	475.47	475.47	327.16		9,509.40
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	20,315.16		29,497.40
4.1	其中：还本				19,988.00		19,988.00
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	327.16		9,509.40
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	0.00		

4.项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 24,369.71 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+银行贷款融资本息）。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 1.53，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	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	49,941.00			2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1.1.1	经营活动产生的现金	49,941.00			2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1.2	现金流出	4,948.88			263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1.2.1	经营活动支付的现金	4,948.88			263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1.3	经营活动产生的净现金流	44,992.12			2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58
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	23,729.94	23,729.94	0.00					
2.2.1	建设投资	23,729.94	23,729.94	0.00					
2.2.2	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00					
2.3	投资活动产生的净现金流	-23,729.94	-23,729.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动产生的现金								
3.1	现金流入	24,369.71	23,894.24	475.47					
3.1.1	资本金流入	4,381.71	3,906.24	475.47					
3.1.2	债券融资款	19,988.00	19,988.00	0.00					
3.2	现金流出	29,513.39	164.30	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
3.2.1	偿还债券本	29,497.40	148.31	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47

	息								
3.2.2	偿还银行贷款本息								
3.2.3	支付债券发行费	15.99	15.99	0.00					
3.3	融资活动产生的净现金流	-5,143.68	23,729.94	0.00	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47
4	现金及等价物净增加额	16,118.50	0.00	0.00	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11
5	累计净现金流量	16,118.50	0.00	0.00	1,924.11	3,848.22	5,772.33	7,696.44	9,620.55
6	平均偿债覆盖率	1.53							

(续)

序号	项目名称	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1.1.1	经营活动产生的现金	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52
1.2	现金流出	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1.2.1	经营活动支付的现金	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94
1.3	经营活动产生的净现金流	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58
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								
3.2	现金流出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
3.2.1	偿还债券本息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
3.2.2	偿还银行贷款本息								
3.2.3	支付债券发行费								
3.3	融资活动产生的净现金流	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47
4	现金及等价物净增加额	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11
5	累计净现金流量	11,544.66	13,468.77	15,392.88	17,316.99	19,241.10	21,165.21	23,089.32	25,013.43
6	平均偿债覆盖率	1.53							

(续)

序号	项目名称	2040	2041	2042	2043	2044	2045		
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	1,997.64		
1.1.1	经营活动产生的现金	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	2,663.52	1,997.64		
1.2	现金流出	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	197.96		
1.2.1	经营活动支付的现金	263.94	263.94	263.94	263.94	263.94	197.96		
1.3	经营活动产生的净现金流	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	2,399.58	1,799.68		
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								
3.2	现金流出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	20,315.16		
3.2.1	偿还债券本息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	20,315.16		
3.2.2	偿还银行贷款本息								
3.2.3	支付债券发行费								
3.3	融资活动产生的净现金流	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-475.47	-20,315.16		
4	现金及等价物净增加额	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	1,924.11	-18,515.48		
5	累计净现金流量	26,937.54	28,861.65	30,785.76	32,709.87	34,633.98	16,118.50		
6	平均偿债覆盖率	1.53							

5.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1.37，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）	40,492.91	42,742.51	44,992.12	47,241.73	49,491.33
2	债券还本付息额（万元）	29,497.40	29,497.40	29,497.40	29,497.40	29,497.40
3	综合平均偿债覆盖率	1.37	1.45	1.53	1.60	1.68

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 1.53，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，根据项目可行性研究报告，以办公楼、厂房及冷库租金收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述资金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。

黑龙江中信会计师事务所
有限责任公司

中国·哈尔滨

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本次预测以黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目厂房、冷库及办公楼租金收入为基础，结合项目的总投资估算、建设期等，以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）《黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目可行性研究报告》。

（三）萝北县发展和改革局关于《黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目可行性研究报告》的批复（萝发改发〔2025〕6号）

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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）预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

（四）项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目投资概算及工程进度计划能够反映本项目的实际情况。

（五）项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营收入等能够顺利执行。

（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. 项目名称

黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目

2. 项目实施主体和主管部门

项目实施主体：黑龙江萝北经济开发区管理委员会

项目实施单位：黑龙江萝北经济开发区管理委员会

3. 项目建设背景

萝北县绿色食品加工产业园乘国家“一带一路”和东北振兴战略的东风，依托其作为重要工业和农业基地的战略地位，迎来了发展新机遇。在习近平总书记的重要指示和党中央、国务院的支持政策下，园区致力于打造百亿级绿色食品加工产业集群，计划到2025年吸引20家农副产品深加工企业入驻，其中亿元以上企业达10家。园区通过多级政策支持，明确绿色食品加工为重点发展方向，并启动基础设施配套工程，提升承载能力。同时，以市场为导向，发展品牌和特色产品，扩大有机农业生产基地；以技术为支撑，加快高效有机肥料、生物农药和深加工技术的研发与应用。未来，萝北县将继续抓住政策叠加期，推动园区高质量发展，提升区域经济活力和竞争力，为社会主义现代化国家建设贡献力量，实现从单个企业向产业链、产业集群发展的转变。

4. 项目建设可行性

在国家全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的战略背景下，绿色食品加工业已成为推动农业转型升级、实现“农头工尾”的重要抓手。国家《“十四五”推进农业农村现代化规划》明确提出，要支持农产品加工业向县域布局，引导农产品加工流通企业在有条件镇(乡)所在地建设加工园区和物流节点。黑龙江省作为农业大省，将绿色食品产业列为全省重点发展领域，大力支持县域经济依托资源优势建设特色加工集群。本项目的实施紧扣国家政策导向，响应东北振兴战略对现代农业园区的建设要求，是落实粮食安全与产业融合发展的具体行动，具有鲜明的时代性和战略意义。

萝北县坐拥广袤黑土资源与优质农产品优势，但长期以来受限于加工基础设施薄弱、产业链条短、配套服务不足等问题，产业附加值未能充分释放。通过建设现代化标准厂房、智能冷库及全链条配套设施，为吸引优质企业、培育新兴业态提供坚实基础。

该项目的实施将重塑萝北县绿色食品产业生态，通过打造集 加工、研发、物流于一体的综合型园区，显著提升区域产业集聚力与核心竞争力。标准化厂房和专业化设施的建设，可加速农产品从“原字号”向“深加工”转型，推动优势资源转化为高附加值产品，擦亮区域绿色食品品牌。项目建成后，不仅能够成为县域经济高质量发展的新引擎，更将为乡村振兴提供产业支撑，促进农民增收与就业扩容，形成“以园兴产、以产带农”的良性循环。项目的推进，既是落实“粮头食尾”战略的关键举措，也是构建现代农业产业体系的重要实践，对区域经济结构优化和农业现代化进程具有深远意义。因此，项目的建设是必要的。

5.项目概况

（1）项目位置

萝北县城北至东方希望集团饲料厂，南至蜂蜜河，西至空间规划西城路，东至空间规划新光路区域。

（2）项目建设内容及规模

新建生产设施:厂房 6 栋,建筑面积 24300 平方米;库房 2 栋，建筑面积 6300 平方米;冷库及冷库机房各 1 栋，建筑面积 7400 平方米。

新建生产辅助及公用配套设施:孵化器 1 栋，建筑面积 12700 平方米;消防泵房、消防水池、给水泵站、污水处理站、换热处理站和开闭所各 1 座，配套建设场区道路、给排水、供热、燃气等附属设施。

（3）项目总投资估算及建设工期

项目总投资 24,369.71 万元，该项目建设期为 24 个月，工程建设期为 2025 年 1 月-2026 年 12 月，预计 2026 年 12 月工程竣工。

本项目可行性研究报告中建设投资为 23,729.94 万元，根据债券发行额度及暂估利率计算建设期利息 623.78 万元，债券发行费 15.99 万元，调整后总投资 24,369.71 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	23,729.94
1.1	工程费用	19,863.20
1.2	工程建设其他费用	1,003.41
1.3	基本预备费	1,669.33
1.4	土地费用	1,194.00
2	债券发行费	15.99
3	建设期利息	623.78
4	调整后总投资	24,369.71

（二）资金筹措与建设期资金平衡

本项目总投资 24,369.71 万元，资金筹措方式为：项目资本金 4,881.71 万元，占总投资比例为 20.03%，其中项目自筹资金 4,381.71 万元（占总投资比例为 17.98%），2025 年拟发行专项债券资金 500.00 万元作为项目补充资本金。拟发行债券总额度为 19,988.00 万元（其中已于 2025 年 6 月发行债券金额 14,399.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.06%，拟于 2025 年 9 月发行债券金额 5,589.00 万元），占总投资比例为 82.02%，债券期限为二十年，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计划见下表，2025 年计划完成投资金额为 23,894.24 万元，2026 年计划完成投资金额为 475.47 万元。

表二：项目资金投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2025 年 6 月	2025 年 9 月	2026 年	合计
1	自筹资金	3,901.77	4.47	475.47	4,381.71
1.1	建设投资	3,741.94	0.00	0.00	3,741.94
1.2	建设期利息	148.31	0.00	475.47	623.78
1.3	债券发行费	11.52	4.47	0.00	15.99
2	申请债券金额	14,399.00	5,589.00	0.00	19,988.00
2.1	补充资本金	0.00	500.00	0.00	500.00
2.2	其他债券金额	14,399.00	5,089.00	0.00	19,488.00
3	合计	18,300.77	5,593.47	475.47	24,369.71

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

本项目主要收入为研发中心、厂房及仓库租金收入。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。

（1）收入

依据可行性研究报告，本项目主要收入为厂房租赁收入、冷库租赁收入、办公楼租赁收入。经测算，厂房租金收入 1,285.20 万元/年，冷库租金收入 799.20 万元/年，办公楼租金收入 579.12 万元/年，本项目预计年收入合计为 2,663.52 万元。

具体收入构成见下表：

类别	可出租面积 (平方米)	租金单价(元/月. 平方米)	年出租期数	租金收入 (万元/年)
厂房	30600.00	35	12	1,285.20
冷库	7400	90	12	799.20
办公楼	12700	38	12	579.12
总计	50700			2,663.52

表三-1：预期经营收入明细表（单位：万元）

年度	厂房租金收入	冷库租金收入	办公楼租金收入	经营收入合计
2027 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2028 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2029 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2030 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2031 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2032 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2033 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2034 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2035 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2036 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52

2037 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2038 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2039 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2040 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2041 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2042 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2043 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2044 年	1,285.20	799.20	579.12	2,663.52
2045 年	963.90	599.40	434.34	1,997.64
合计	24,097.50	14,985.00	10,858.50	49,941.00

注：预计 2045 年 9 月专项债到期，2045 年收入按 9 个月计算，成本计算期间与收入期间一致。

（2）成本

依据可行性研究报告，本项目经营成本数据如下：

工资福利费：本项目新增定员 5 人，年人均工资水平 4.8 万元。职工福利费按工资总额的 14%计提；社保费按工资总额的 24.92%计取。项目达产后，年工资及福利费 33.34 万元。

修理费：依据可研报告本项目年维修费用为 203.96 万元。

其他费用：本项目其他管理费用包括办公费、差旅费、招待费等，按收入总额的 1%计取，每年为 26.64 万元。

项目经营成本合计为 263.94 万元/年。

表三-2：预期经营成本明细表（单位：万元）

年度	工资福利费	修理费	其他费用	成本合计
2027 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2028 年	33.34	203.96	26.64	263.94

2029 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2030 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2031 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2032 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2033 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2034 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2035 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2036 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2037 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2038 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2039 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2040 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2041 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2042 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2043 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2044 年	33.34	203.96	26.64	263.94
2045 年	25.01	152.97	19.98	197.96
合计	625.13	3,824.25	499.50	4,948.88

注：预计 2045 年 9 月专项债到期，2045 年收入按 9 个月计算，成本计算期间与收入期间一致。

（3）项目融资还本付息情况

本项目申请债券发行金额 19,988.00 万元，已于 2025 年 6 月发行债券 14,399.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.06%，拟于 2025 年 9 月发行债券 5,589.00 万元。根据目前 20 年期国债利率情况，采取谨慎性原则，我们暂取债券票面利率 3.20% 计算，作为 2025 年 9 月债券发行利率，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

自发行之日起，项目债券还本付息情况如下表：

表四：项目债券还本付息表（单位：万元）

序号	年份	2025.6	2025.9	2026	2027	2028	2029
	债券利率	2.06%	3.20%				
1	期初专项债券余额		14,399.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行	14,399.00	5,589.00				
3	利息支出	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	148.31	0.00	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	14,399.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
序号	年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行						
3	利息支出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
序号	年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
2	本期专项债券发行						
3	利息支出	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
4.1	其中：还本						
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47	475.47
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00
序号	年份	2042	2043	2044	2045	合计	
1	期初专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	19,988.00		
2	本期专项债券发行						19,988.00

3	利息支出	475.47	475.47	475.47	327.16		9,509.40
4	本期还款	475.47	475.47	475.47	20,315.16		29,497.40
4.1	其中：还本				19,988.00		19,988.00
4.2	付息	475.47	475.47	475.47	327.16		9,509.40
5	期末专项债券余额	19,988.00	19,988.00	19,988.00	0.00		

（4）收益与融资平衡情况

在本项目债券存续期内，项目净收益 44,992.12 万元，债券还本付息 29,497.40 万元。

表五：项目收益与融资平衡测算表（单位：万元）

项目总投资	本期计划发行额	项目净收益	债券融资本息	覆盖倍数
24,369.71	5,589.00	44,992.12	29,497.40	1.53

经测算，本项目预期收益与融资可达平衡，收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.53。

（四）敏感性分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黑龙江萝北经济开发区绿色食品加工产业园一期项目在项目净收益分别下降 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。

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）	40,492.91	42,742.51	44,992.12	47,241.73	49,491.33
2	债券还本付息额（万元）	29,497.40	29,497.40	29,497.40	29,497.40	29,497.40
3	综合平均偿债覆盖率	1.37	1.45	1.53	1.60	1.68

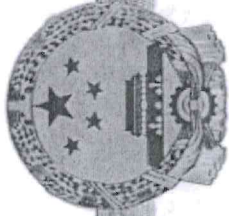
黑龙江萝北经济开发区管理委员会

2025 年 9 月 29 日

免责声明

我们出具的专项评价报告将仅基于下列基础、前提、事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
3. 贵方确认办公楼、厂房及冷库租金收入政策因素的波动能够保障预计收入可实现；
贵方履行的项目审批、申报程序及内容合法合规；
4. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力；该等法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化，国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
5. 我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
6. 办公楼、厂房及冷库租金收入均优先用于偿还本次预计发行债券的本息；
7. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，黑龙江中信会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中信”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
8. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中信，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

仅限黑中信专南字
(1-1) (副本)

统一社会信用代码
91230103680257458M



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 黑龙江中信会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王宝林

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2008年10月22日

住所

哈尔滨市南岗区红军街1号A单元45层4501

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；法律、行政法规规定的其他审计业务。
许可项目：注册会计师业务。
一般项目：财务咨询；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术推广服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；软件外包服务；咨询策划服务；数据处理服务。（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）

登记机关

2025年 07月 30日

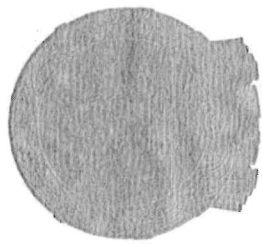
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

24063847

国家企业信用信息公示系统



会计师事务所

执业证书

名称：黑龙江中信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：王宝林

经营场所：

哈尔滨市南岗区红军街1号45层4501室

组织形式：有限责任

执业证书编号：23010111

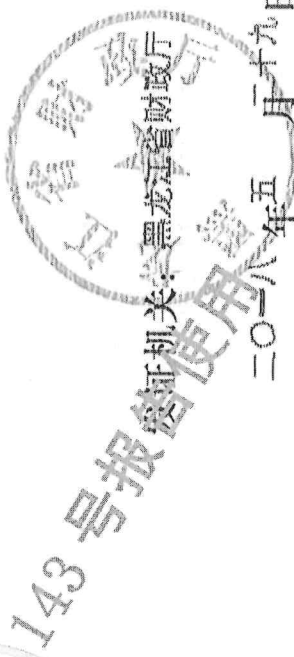
批准执业文号：黑财注[2008]76号

批准执业日期：2008年10月22日

证书序号：0008188

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》。



中华人民共和国财政部制

3



中国注册会计师



林 男
 Full name 林 男
 Sex 男
 Date of birth 1947-11-17
 Working unit 黑龙江中信会计师事务所有限公司
 Identity card No. 23010447117371



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.

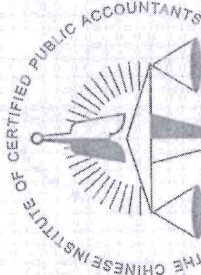
证书编号: 230000010049
 No. of Certificate

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: 1992 年 12 月 26 日
 Date of Issuance



2016 年 3 月 28 日



中国注册会计师

姓名	常丽娜
Sex	女
Date of birth	1974-01-29
Working unit	黑龙江中信会计师事务所有限公司
Identity card No.	230404197401290224



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.

证书编号: 230101110011
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: 2024 年 08 月 19 日
Date of issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d