

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设 项目情况

黑龙江东宁经济开发区管理委员会
(东宁市中俄互市贸易区管理委员会)



二零二六年十月



二零二六年十月

一、区域情况

东宁市地处黑龙江省东南部，隶属牡丹江市代管，位于省境最南端，东与俄罗斯接壤，南与吉林省延边朝鲜族自治州汪清县、珲春市相邻，是东北亚国际大通道上重要的交通枢纽。边境线长 139 公里，距俄远东最大旅游城市符拉迪沃斯托克市（海参崴）153 公里，居中俄朝三角交界地带的中心。

全市行政区域面积 7139 平方公里，地貌呈“九山半水半分田”特征，森林覆盖率达 87%，有大小河流 163 条。辖 6 个镇（东宁镇、三岔口镇、大肚川镇、老黑山镇、道河镇、绥阳镇），另辖 1 个乡级单位，共 102 个行政村。

截至 2023 年末，全市户籍人口 194375 人，其中城镇人口 123974 人，非城镇人口 70401 人。东宁始建于清朝道光年间，称“东宁保”，民国二年（1913 年）改东宁厅为东宁县，2015 年 12 月经国务院批准撤县设市，成立县级东宁市。

东宁市属暖温带大陆性季风气候，气候温和湿润，年平均气温 6℃，有效积温 2900—3000℃，无霜期 150 天，年均降雨量 495 毫米，素有“塞北小江南”美誉。

东宁市经济、财政数据

2021-2023年东宁市经济基本状况			
年份/项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	83.74	81.12	86.89
人均可支配收入（万元）	3.44	3.58	3.76
2021-2023年东宁市财政收支情况			

年份/项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入（亿元）	3.02	2.81	3.68
一般公共预算支出（亿元）	21.54	28.46	33.41
政府性基金收入（亿元）	0.57	0.76	0.49
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.19	0.34	0.07
政府性基金支出（亿元）	2.99	3.05	2.12
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	0.47	-

注：2021-2023 年经济数据来源于统计年鉴，2021-2023 年财政收支状况数据为决算数。

二、发行计划

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目，拟发行债券 10,800.00 万元，2026 年拟通过调整用途发行专项债券 1,303.00 万元，原债券期限为 5 年。

三、项目情况

（一）项目名称

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目

（二）项目单位

项目实施主体：黑龙江东宁经济开发区管理委员会（东宁市中俄互市贸易区管理委员会）

项目主管部门：黑龙江东宁经济开发区管理委员会（东宁市中俄互市贸易区管理委员会）

（三）项目背景

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设，是在国家“双循环”战略、中俄全面协作深化、智慧物流技术革命、黑龙江省枢纽经济培育、东宁市口岸转型需求等多重背景下的必然选择。

项目不仅承担着落实国家战略的政治使命，更肩负着破解区域物流瓶颈、引领产业升级、重塑口岸竞争力的现实任务。其战略定位可概括为：国家战略支点：打造"一带一路"向北开放的智慧物流标杆，支撑中俄远东合作与东北全面振兴；区域经济引擎：构建"物流+贸易+产业"融合发展平台，带动东宁经济开发区向千亿级园区迈进；技术创新高地：建设中俄跨境物流技术应用示范区，形成可复制的智慧物流解决方案；绿色发展典范：践行低碳物流理念，成为东北亚区域绿色供应链的先行者。

（四）项目建设内容及规模

新建跨境物流产业服务基地（检验检疫中心）5,000 平方米，其中：物流产业服务基地 1,000 平方米、检验检疫中心 4,000 平方米；新建物流仓储用房 44,415 平方米，其中：国际商品集散中心 12,100 平方米、物流库房 6,445 平方米、国际商品智慧化分拣库房 5,400 平方米（2 栋）、仓储管理用房 4,000 平方米（2 栋）、海关监管智能立体仓储中心 16,470 平方米（3 栋）；物流调度中心 960 平方米；场地硬化 47,737.61 平方米，建设相关配套设施。

（五）项目审批情况

1、2025 年 5 月，取得了中资国际工程咨询集团有限责任公司编制的《东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目可行性研究报告》。

2、2025 年 5 月 16 日，取得了东宁市发展和改革局出具的《关于东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目可行

性研究报告的批复》（东发改投资〔2025〕32号）。

（六）项目建设期

本项目建设期 24 个月，计划于 2026 年 5 月开工，预计于 2028 年 4 月完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目可行性研究报告》及其批复文件，项目建设投资 25,000.00 万元，其中工程费用为 21,809.91 万元，工程建设其他费用为 2,231.25 万元，基本预备费为 958.84 万元。本项目拟发行专项债券额度为 10,800.00 万元，其中 2026 年拟通过调整用途发行专项债券 1,303.00 万元，原债券期限为 5 年，发行利率 2.70%，2026 年拟新发行金额 5,000.00 万元，2027 年拟新发行专项债券额度 4,497.00 万元，债券期限为 30 年，经测算，本项目预计建设期利息 541.12 万元，债券发行费 7.60 万元，经会计师事务所测算调整后，项目总投资 25,548.72 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	建设投资			铺底流动资金	建设期利息	债券发行费	总投资估算
	工程费用	工程建设其他费用	基本预备费				
东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集	21,809.91	2,231.25	958.84	-	541.12	7.60	25,548.72

散中心建设项 目							
-------------	--	--	--	--	--	--	--

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 25,548.72 万元，项目单位自筹资金 14,748.72 万元，作为项目资本金，占总投资 57.73%，本项目拟发行债券额度为 10,800.00 万元，其中 2026 年拟通过调整用途发行专项债券 1,303.00 万元，原债券期限为 5 年，发行利率 2.70%，2026 年拟新发行专项债券额度为 5,000.00 万元，债券期限为 30 年；2027 年拟新发行专项债券额度 4,497.00 万元，债券期限为 30 年，拟发行债券总额度占总投资 42.27%。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	自有资金	专项债券				合计
		小计	2026 年调整用途专项债券	2026 年新发行专项债券	2027 年新发行专项债券	
东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目	14,748.72	10,800.00	1,303.00	5,000.00	4,497.00	25,548.72

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金 10,800.00 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目 建设等内容中去。

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

本项目拟采用项目建成后产生的租赁收入作为债券还本付息的资金来源。收入预测明细如下：

（1）国际商品集散中心

根据可行性研究报告，国际商品集散中心建设面积 12100 平方米，其中计划自用面积 6609.5 平方米，出租面积 5490.5 平方米，预计年租赁单价 500.00 元/平方米，预计年租金 274.53 万元。

（2）物流产业服务基地

根据可行性研究报告，物流产业服务基地建设面积 1000 平方米，其中计划出租面积 1000 平方米，预计年租赁单价 500.00 元/平方米，预计年租金 50.00 万元。

（3）物流库房

根据可行性研究报告，物流库房建设面积 6445 平方米，其中计划出租面积 6445 平方米，预计年租赁单价 260.00 元/平方米，预计年租金 167.57 万元。

（4）国际商品智慧化分拣库房

根据可行性研究报告，国际商品智慧化分拣库房建设面积 5400 平方米，其中计划出租面积 5400 平方米，预计年租赁单价 260.00 元/平方米，预计年租金 140.40 万元。

（5）仓储管理用房

根据可行性研究报告，仓储管理用房建设面积 4000 平方米，

其中计划出租面积 4000 平方米，预计年租赁单价 500.00 元/平方米，预计年租金 200.00 万元。

(6) 海关监管智能立体仓储中心

根据可行性研究报告，海关监管智能立体仓储中心建设面积 16470 平方米，其中计划出租面积 16470 平方米，预计年租赁单价 260.00 元/平方米，预计年租金 428.22 万元。

综上，本项目在债券存续期内（2026 年-2057 年）预期实现的可支配收入 36,350.75 万元，其中国际商品集散中心 7,915.62 万元，物流产业服务基地 1,441.66 万元，物流库房 4,831.60 万元，国际商品智慧化分拣库房 4,048.20 万元，仓储管理用房 5,766.66 万元，海关监管智能立体仓储中心 12,347.01 万元。项目计划于 2028 年 4 月完工，当年收入按照 8 个月计算；专项债券预计于 2057 年 3 月到期，当年按照 2 个月计算收入。。

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	国际商品集散中心	物流产业服务基地	物流库房	国际商品智慧化分 拣库房	仓储管理用房	海关监管智能立体 仓储中心	收入合计
2028 年	183.02	33.33	111.71	93.60	133.33	285.48	840.47
2029 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2030 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2031 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2032 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2033 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2034 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2035 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72

2036 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2037 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2038 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2039 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2040 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2041 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2042 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2043 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2044 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2045 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2046 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2047 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2048 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2049 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2050 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2051 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2052 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2053 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2054 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2055 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2056 年	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2057 年	45.76	8.33	27.93	23.40	33.33	71.37	210.12
合计	7,915.62	1,441.66	4,831.60	4,048.20	5,766.66	12,347.01	36,350.75

2、运营成本

依据项目可行性研究报告，本项目运营支出主要有人力成本、修理费及管理费，房产税由承租方承担。具体情况如下：

（1）人力成本

本项目预计需要 4 名员工，按每人每年薪资 6 万元计算，年人力成本为 24.00 万元。

（2）修理费

本项目按照年收入的 2%计提修理费。

(3) 管理费

本项目管理费按年收入的 1%计提。

综上，预计债券存续期内（2026 年-2057 年）本项目运营成本费用合计 1,782.48 万元，其中人力成本 692.00 万元，修理费 726.89 万元，管理费 363.59 万元。项目计划于 2028 年 4 月竣工，当年成本按照 8 个月计算。专项债券预计于 2057 年 3 月到期，当年成本按 2 个月计算。

项目运营期支出汇总表

单位：万元

年度	人力成本	修理费	管理费	成本合计
2028 年	16.00	16.81	8.41	41.22
2029 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2030 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2031 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2032 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2033 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2034 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2035 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2036 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2037 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2038 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2039 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2040 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2041 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2042 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2043 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2044 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2045 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2046 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2047 年	24.00	25.21	12.61	61.82

2048 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2049 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2050 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2051 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2052 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2053 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2054 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2055 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2056 年	24.00	25.21	12.61	61.82
2057 年	4.00	4.20	2.10	10.30
合计	692.00	726.89	363.59	1,782.48

(二) 项目融资还本付息情况

本项目拟发行债券额度为 10,800.00 万元,其中 2026 年拟通过调整用途发行专项债券 1,303.00 万元,原债券期限为 5 年,发行利率 2.70%; 2026 年拟新发行专项债券额度为 5,000.00 万元,债券期限为 30 年; 2027 年拟新发行专项债券额度 4,497.00 万元,债券期限为 30 年,按照 4.00%利率估算。本项目债券存续期内,预计偿还专项债券利息 12,943.06 万元,到期共计偿还债券本息 23,743.06 万元,明细情况如下:

项目融资还本付息情况

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
2026年		6,303.00		6,303.00		
2027年	6,303.00	4,497.00		10,800.00	351.18	351.18
2028年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2029年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2030年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2031年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2032年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00

2033年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2034年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2035年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2036年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2037年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2038年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2039年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2040年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2041年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2042年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2043年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2044年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2045年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2046年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2047年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2048年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2049年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2050年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2051年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2052年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2053年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2054年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2055年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
2056年	10,800.00		6,303.00	4,497.00	405.94	6,708.94
2057年	4,497.00		4,497.00	0.00	89.94	4,586.94
合计		10,800.00	10,800.00		12,943.06	23,743.06

(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为 36,350.75 万元,扣除运营成本费用 1,782.48 万元,则可用于偿还专项债券本息的项目净收益为 34,568.27 万元。本项目拟发行专项债券融资总规

模为 10,800.00 万元，预计偿还债券利息 12,943.06 万元，到期共计偿还债券本息合计 23,743.06 万元。

因此，本项目

可用于偿还专项债券本息的项目净收益总额 34,568.27 万元，对应偿还全部融资本息总额 23,743.06 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.46 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	预计融资本息	项目净收益对融资成本覆盖倍数
东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目	36,350.75	1,782.48	34,568.27	10,800.00	23,743.06	1.46

综上所述，东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设项目 预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.46 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，本项目的融资平衡情况已通过黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）审计通过，项目合法性已通过黑龙江九洲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	31,111.44	32,839.86	34,568.27	36,296.68	38,025.10
2	债券还本付息额	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06
3	债券本息覆盖率	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60

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

项目通过构建智慧物流枢纽与国际商品集散体系，将系统性破解东宁口岸贸易效率瓶颈，推动对俄贸易实现"量的扩张"与"质的飞跃"。在规模效应上,依托自动化通关系统、保税物流中心及跨境电商仓配网络，预计运营五年内对俄进出口货物量突破800万吨/年，较2024年增长150%，保税贸易额占比从当前12%提升至40%，带动口岸贸易额年增

18%，成为中俄远东地区最大的商品集散枢纽。在贸易结构优化上，高附加值商品集散能力显著增强，机电配件、绿色食品、跨境电商商品运输占比从2024年的75%提升至85%，俄罗斯远东地区对华高端消费品进口额年增25%，中国对俄新能源设备、有机食品出口单价提升10%-15%，贸易附加值较传统通道模式提高30%以上。

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、利率波动风险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。因项目取得的政府性基金收入或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，在项目收入最终实现后予以归还。

九、主管部门责任

该项目的主管部门是黑龙江东宁经济开发区管理委员会（东宁市中俄互市贸易区管理委员会）。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、形成实物工作量等内容。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。