

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集
散中心建设项目收益与融资财务评价报告

黑鑫拓咨字【2026】第 016 号

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

收益与融资财务评价报告

黑鑫拓咨字【2026】第 016 号

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）：

我们接受委托，对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（以下简称“本项目”）的资金收益与融资自求平衡提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：1、分析本项发债评价要素；2、项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；3、从现金角度对项目进行总体评价。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求牡丹江市相关部门提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。申请人和项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。而且，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，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

一、项目概述

（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）项目实施主体和主管部门

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）项目建设背景

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）项目建设可行性

地址：哈尔滨市香坊区和平路2号10层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

东宁中俄跨境智慧物流枢纽及国际商品集散中心建设，具备政策保障充分、区位优势独特、技术落地可行、经济收益合理、跨境协作顺畅的五大核心可行性要素。项目不仅是破解东宁口岸贸易效率瓶颈的关键抓手，更是落实国家对俄开放战略的实体支撑，其建设条件成熟、实施路径清晰、风险可控性强，完全符合《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》要求，具备立即启动的各项必要条件。

（五）项目概况

1、项目位置

本项目位于牡丹江市东宁市规划范围。

2、项目建设及建设内容

本项目建设内容包括：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。

3、项目总投资估算及建设工期

项目总投资估算为 25,548.72 万元，建设期 24 个月，建设期计划自 2026 年 5 月至 2028 年 4 月。

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估算为 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 2,231.25 万元，基本预备费为 958.84 万元。根据债券发行额度及暂估利率计算债券发行费 7.60 万元、建设期利息 541.12 万元，调整后总投资估算 25,548.72 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	25,000.00
1.1	工程费用	21,809.91
1.2	工程建设其他费用	2,231.25
1.3	基本预备费	958.84
2	债券发行费	7.60
3	建设期利息	541.12
4	调整后总投资	25,548.72

2、资金筹措及使用

本项目总投资估算 25,548.72 万元，资金筹措方式为：项目资本金 14,748.72 万元，占总投资 57.73%，其中包含建设期利息 541.12 万元、债券发行费 7.60 万元、建设投资 14,200.00 万元。本项目拟发行债券 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，占总投资 42.27%。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：

表二：项目资金投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2026	2027	2028	合计
1	资本金	4.00	10,454.78	4,289.94	14,748.72
1.1	建设期利息	-	351.18	189.94	541.12
1.2	债券发行费	4.00	3.60	-	7.60
1.3	建设投资		10,100.00	4,100.00	14,200.00
2	申请债券金额	6,303.00	4,497.00	-	10,800.00
3	合计	6,307.00	14,951.78	4,289.94	25,548.72

3、资金充足性

（1）预期经营收入及成本

项目单位拟采用建成后产生的租赁收入作为债券还本付息的资金来源。参考《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》，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。预计专项债券于 2057 年到期。债券存续期内预期经营收入及经营成本估算情况详见下表：

表三-1：经营收入计算表（单位：万元）

序号	名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	运营收入(万元)	840.47	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1	国际商品集散中心	183.02	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53
2	物流产业服务基地	33.33	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	物流库房	111.71	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57
4	国际商品智慧化分 拣库房	93.60	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
5	仓储管理用房	133.33	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6	海关监管智能立体 仓储中心	285.48	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22
序号	名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	运营收入(万元)	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1	国际商品集散中心	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53
2	物流产业服务基地	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	物流库房	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57
4	国际商品智慧化分 拣库房	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
5	仓储管理用房	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6	海关监管智能立体 仓储中心	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	运营收入(万元)	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1	国际商品集散中心	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53
2	物流产业服务基地	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	物流库房	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57
4	国际商品智慧化分 拣库房	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

Xin Tuo CPA

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）

5	仓储管理用房	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6	海关监管智能立体 仓储中心	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22
序号	名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
	运营收入(万元)	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1	国际商品集散中心	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53
2	物流产业服务基地	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	物流库房	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57
4	国际商品智慧化分 拣库房	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40
5	仓储管理用房	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6	海关监管智能立体 仓储中心	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22
序号	名称	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
	运营收入(万元)	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	210.12
1	国际商品集散中心	274.53	274.53	274.53	274.53	274.53	45.76
2	物流产业服务基地	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	8.33
3	物流库房	167.57	167.57	167.57	167.57	167.57	27.93
4	国际商品智慧化分 拣库房	140.40	140.40	140.40	140.40	140.40	23.40
5	仓储管理用房	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	33.33
6	海关监管智能立体 仓储中心	428.22	428.22	428.22	428.22	428.22	71.37
序号	名称						合计
	运营收入(万元)						36,350.75
1	国际商品集散中心						7,915.62

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

2	物流产业服务基地						1,441.66
3	物流库房						4,831.60
4	国际商品智慧化分拣库房						4,048.20
5	仓储管理用房						5,766.66
6	海关监管智能立体仓储中心						12,347.01

表三-2：经营成本计算表（单位：万元）

序号	名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	人工费用	16.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
5	维修费	16.81	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21
6	管理费用	8.41	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61
	运营成本合计	41.22	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
序号	名称	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	人工费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
5	维修费	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21
6	管理费用	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61
	运营成本合计	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	人工费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
5	维修费	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21
6	管理费用	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61
	运营成本合计	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
序号	名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	人工费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
5	维修费	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

6	管理费用	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61
	运营成本合计	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
序号	名称	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	人工费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	4.00
5	维修费	25.21	25.21	25.21	25.21	25.21	4.20
6	管理费用	12.61	12.61	12.61	12.61	12.61	2.10
	运营成本合计	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	10.30
序号	名称						合计
1	人工费用						692.00
5	维修费						726.89
6	管理费用						363.59
	运营成本合计						1,782.48

(2) 还本付息支出

本项目拟发行债券总额度为 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。参考目前国债票面利率，以及黑龙江省同类债券利率，本项目从客观、谨慎性原则考虑，拟发行债券暂取发行利率 4%进行测试，在债券存续期每年支付两次债券利息，到期一次还本。

自发行之日起，项目债券存续期融资还本付息情况如下表：

表四：项目债券还本付息表

单位：万元

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	债券利率%	4.00/2.70	4.00				
1	期初专项 债券余额		6,303.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	本期专项 债券发行	6,303.00	4,497.00				
3	利息支出	0.00	351.18	432.00	432.00	432.00	432.00
4	本期还款	0.00	351.18	432.00	432.00	432.00	432.00
4.1	其中：还本						
4.2	付息		351.18	432.00	432.00	432.00	432.00
5	期末专项 债券余额	6,303.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
序号	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	期初专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	本期专项 债券发行						
3	利息支出	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4	本期还款	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4.1	其中：还本						
4.2	付息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
5	期末专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
序号	年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	期初专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	本期专项 债券发行						
3	利息支出	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4	本期还款	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4.1	其中：还本						
4.2	付息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

5	期末专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
序号	年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	期初专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	本期专项 债券发行						
3	利息支出	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4	本期还款	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4.1	其中：还本						
4.2	付息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
5	期末专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
序号	年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	期初专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
2	本期专项 债券发行						
3	利息支出	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4	本期还款	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
4.1	其中：还本						
4.2	付息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
5	期末专项 债券余额	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
序号	年份	2056 年	2057 年				合计
1	期初专项 债券余额	10,800.00	4,497.00				
2	本期专项 债券发行						10,800.00
3	利息支出	405.94	89.94				12,943.06
4	本期还款	6,708.94	4,586.94				23,743.06
4.1	其中：还本	6,303.00	4,497.00				10,800.00
4.2	付息	405.94	89.94				12,943.06

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

5	期末专项 债券余额	4,497.00	0.00				
---	--------------	----------	------	--	--	--	--

(3) 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 25,548.72 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 1.1，经计算，本项目融资本息覆盖倍数为 1.46，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	-	-	840.47	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.1.1	经营活动产生的现金	-	-	840.47	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.2	现金流出	-	-	41.22	61.82	61.82	61.82
1.2.1	经营活动支付的现金	-	-	41.22	61.82	61.82	61.82
1.2.2	经营税金及附加	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	-	-	799.25	1,198.90	1,198.90	1,198.90
2	投资活动产生的现金						
2.1	现金流入					-	-

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

Xin Tuo CPA

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）

2.1.1	处置资产收到的现金						
2.1.2	流动资金流入						
2.2	现金流出	6,307.00	14,600.60	4,100.00	-		
2.2.1	建设投资	6,303.00	14,597.00	4,100.00			
2.2.2	流动资金	-	-				
2.2.3	发行费用	4.00	3.60	-			
2.3	投资活动产生的净现金流	-6,307.00	-14,600.60	-4,100.00	-	-	-
3	融资活动产生的现金						
3.1	现金流入	6,307.00	14,951.78	4,289.94		-	-
3.1.1	资本金流入	4.00	10,454.78	4,289.94	-		
3.1.2	债券融资款	5,000.00	4,497.00	-			
3.2	现金流出	-	351.18	432.00	432.00	432.00	432.00
3.2.1	偿还债券本息	-	351.18	432.00	432.00	432.00	432.00
3.3	融资活动产生的净现金流	6,307.00	14,600.60	3,857.94	-432.00	-432.00	-432.00
4	现金及等价物净增加额	-	-	557.19	766.90	766.90	766.90
5	累计净现金流量	-	-	557.19	1,324.09	2,090.99	2,857.89
序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

Xin Tuo CPA

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）

1.1.1	经营活动产生的现金	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.2	现金流出	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.1	经营活动支付的现金	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.2	经营税金及附加	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90
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						
2.1.2	流动资金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
2.2.2	流动资金						
2.2.3	发行费用						
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						

地址：哈尔滨市香坊区和平路2号10层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

3.2	现金流出	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.2.1	偿还债券本息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.3	融资活动产生的净现金流	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
4	现金及等价物净增加额	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90
5	累计净现金流量	3,624.79	4,391.69	5,158.59	5,925.49	6,692.39	7,459.29
序号	项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.1.1	经营活动产生的现金	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.2	现金流出	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.1	经营活动支付的现金	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.2	经营税金及附加	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90
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						
2.1.2	流动资金流入						

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
2.2.2	流动资金						
2.2.3	发行费用						
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	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.2.1	偿还债券本息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.3	融资活动产生的净现金流	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
4	现金及等价物净增加额	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90
5	累计净现金流量	8,226.19	8,993.09	9,759.99	10,526.89	11,293.79	12,060.69
序号	项目名称	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.1.1	经营活动产生的现金	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.2	现金流出	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

1.2.1	经营活动支付的现金	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.2	经营税金及附加	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90
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						
2.1.2	流动资金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
2.2.2	流动资金						
2.2.3	发行费用						
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	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.2.1	偿还债券本息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00

3.3	融资活动产生的净现金流	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
4	现金及等价物净增加额	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90
5	累计净现金流量	12,827.59	13,594.49	14,361.39	15,128.29	15,895.19	16,662.09
序号	项目名称	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.1.1	经营活动产生的现金	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72	1,260.72
1.2	现金流出	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.1	经营活动支付的现金	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
1.2.2	经营税金及附加	-	-	-	-	-	-
1.3	经营活动产生的净现金流	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90	1,198.90
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						
2.1.2	流动资金流入						
2.2	现金流出					-	-
2.2.1	建设投资						

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

2.2.2	流动资金						
2.2.3	发行费用						
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	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
3.2.1	偿还债券本息	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
		-	-	-	-		
3.3	融资活动产生的净现金流	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
4	现金及等价物净增加额	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90	766.90
5	累计净现金流量	17,428.99	18,195.89	18,962.79	19,729.69	20,496.59	21,263.49
序号	项目名称	2056 年	2057 年				合计
1	经营活动产生的现金						
1.1	现金流入	1,260.72	210.12				36,350.75
1.1.1	经营活动产生的现金	1,260.72	210.12				36,350.75
1.2	现金流出	61.82	10.30				1,782.48

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

1.2.1	经营活动支付的现金	61.82	10.30				1,782.48
1.2.2	经营税金及附加	-	-				-
1.3	经营活动产生的净现金流	1,198.90	199.82				34,568.27
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						-
2.1.2	流动资金流入						-
2.2	现金流出	-	-				25,007.60
2.2.1	建设投资						25,000.00
2.2.2	流动资金						-
2.2.3	发行费用						7.60
2.3	投资活动产生的净现金流	-	-	-	-	-	-25,007.60
3	融资活动产生的现金						-
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	25,548.72
3.1.1	资本金流入						14,748.72
3.1.2	债券融资款						10,800.00
3.2	现金流出	6,708.94	4,586.94				23,743.06
3.2.1	偿还债券本息	6,708.94	4,586.94				25,072.12

3.3	融资活动产生的净现金流	-6,708.94	-4,586.94				1,805.66
4	现金及等价物净增加额	-5,510.04	-4,387.12				11,366.33
5	累计净现金流量	15,753.45	11,366.33				11,366.33
6	平均偿债覆盖率	1.46					

（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 1.31，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）	31,111.44	32,839.86	34,568.27	36,296.68	38,025.10
2	债券还本付息额（万元）	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06
3	综合平均偿债覆盖率	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60

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 1.46，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，本项目融资本息覆盖倍数为 1.31，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，以租赁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。

Xin Tuo CPA

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）

（以下无正文）

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国 · 哈尔滨

中国注册会计师：

二〇二六年十月十五日

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

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

本次预测以租赁收入作为基础，结合项目的总投资估算、建设期等，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）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
- （三）《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》；
- （四）东宁市发展和改革局《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）。

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）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）预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化；
- （六）收费价格在正常范围内变动；
- （七）预测期内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.项目建设地点及内容

项目建设地点：牡丹江市东宁市行政区划内。

本项目建设内容包括：新建跨境物流产业服务基地（检验检疫中心）5000平方米；

地址：哈尔滨市香坊区和平路2号10层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

新建物流仓储用房 44415 平方米，其中包含国际智慧化分拣及商品集散中心 27945 平方米，智能立体仓储中心 16470 平方米；物流调度中心 960 平方米；场地硬化 47737.61 平方米，建设相关配套设施。

2.项目总投资估算

本项目可行性研究报告中建设投资估算为 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 2,231.25 万元，基本预备费为 958.84 万元。根据债券发行额度及暂估利率计算债券发行费 7.60 万元、建设期利息 541.12 万元，调整后总投资估算 25,548.72 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	25,000.00
1.1	工程费用	21,809.91
1.2	工程建设其他费用	2,231.25
1.3	基本预备费	958.84
2	债券发行费	7.60
3	建设期利息	541.12
4	调整后总投资	25,548.72

（二）资金筹措与改扩建期间资金平衡

本项目总投资估算 25,548.72 万元,资金筹措方式为：项目资本金 14,748.72 万元，占总投资 57.73%，其中包含建设期利息 541.12 万元、债券发行费 7.60 万元、建设投资 14,200.00 万元。本项目拟发行债券 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，占总投资 42.27%。根据项目具体情况及基础设施

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

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：

表二：项目资金投资计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2026	2027	2028	合计
1	自筹资金	4.00	10,454.78	4,289.94	14,748.72
1.1	建设期利息	-	351.18	189.94	541.12
1.2	债券发行费	4.00	3.60	-	7.60
1.3	建设投资		10,100.00	4,100.00	14,200.00
2	申请债券金额	6,303.00	4,497.00	-	10,800.00
3	合计	6,307.00	14,951.78	4,289.94	25,548.72

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目收入

项目单位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。

（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。

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

（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。

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。项目预计 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。

综上，本项目在债券存续期内（2026 年-2057 年）预期经营收入情况详见下表：

表三-1：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	183.02	33.33	111.71	93.60	133.33	285.48	840.47
2029	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2030	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2031	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2032	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2033	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2034	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2035	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2036	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2037	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2038	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

2039	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2040	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2041	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2042	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2043	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2044	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2045	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2046	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2047	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2048	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2049	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2050	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2051	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2052	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2053	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2054	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2055	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2056	274.53	50.00	167.57	140.40	200.00	428.22	1,260.72
2057	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.项目成本

根据可行性研究报告，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。项目成本具体如下所示：

（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

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

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，本项目在债券存续期内（2026 年-2057 年）预计经营成本合计 1,782.48 万元。项目计划于 2028 年 4 月完工，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。

预期经营成本情况详见下表：

表三-2：项目预期成本汇总表

单位：万元

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

地址：哈尔滨市香坊区和平路 2 号 10 层和平座

E-mail: 845288178@qq.com

电话：0451-82103143

传真：0451-82103143

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

（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。

表四：收入变动敏感性分析表

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）	31,111.44	32,839.86	34,568.27	36,296.68	38,025.10
2	融资还本付息额（万元）	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06	23,743.06
3	综合平均偿债覆盖率	1.31	1.38	1.46	1.53	1.60

黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91230103MA1BDP040J

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 黑龙江鑫拓会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张凌

出资额 伍拾万圆整

成立日期 2018年12月12日

主要经营场所

黑龙江省哈尔滨市香坊区乐安小区01地块4栋15号
商服

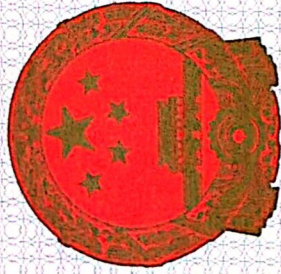
经营范围

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。
一般项目：破产清算服务；资产评估；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；对外承包工程；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；工程管理服务；税务服务；财务咨询；财政咨询（不含涉外调查）；工程培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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



2026年04月01日



会计师事务所 执业证书

名称：黑龙江鑫拓会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张凌

主任会计师：

经营场所：黑龙江省哈尔滨市香坊区乐安小区01地块4
栋15号商服

组织形式：普通合伙

执业证书编号：23010156

批准执业文号：黑财会[2020]28号

批准执业日期：2020年08月28日

证书序号：0023131

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