

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目 实施方案

财政部门：平顶山市财政局

主管部门：平顶山市商务局

项目单位：平顶山市发投市场发展有限公司

日期：二〇二五年十二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 项目变更内容	2
1.5 建设地点	3
1.6 建设规模及内容	4
1.7 经济技术指标	4
1.8 建设期	6
1.9 项目手续	7
1.10 主管部门责任	7
1.11 项目主体及运作模式	7
第二章 项目建设背景及社会经济效益	9
2.1 建设背景	9
2.2 社会效益	9
2.3 经济效益	10
2.4 项目公益性	10
第三章 项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算表	12
3.4 资金筹措计划	23
3.5 债券资金使用合规性	23
3.6 项目资金保障措施	23
3.7 专项债券形成资产情况	24
第四章 项目组合融资方案	26
4.1 编制依据	26
4.2 项目融资计划	26
4.3 债券信息披露	27
4.4 投资者保护措施	27

第五章 项目收益与融资自求平衡分析29

5.1 应付融资本息情况 29

5.2 经营现金流分析 34

5.3 项目本息覆盖倍数 64

5.4 总体评价结果 66

第六章 风险分析67

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施 67

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施 67

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 68

第七章 事前绩效评估69

7.1 事前绩效评估方法 69

7.2 事前绩效评估内容 69

7.3 事前绩效评估结论 69

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为平顶山市商务局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为平顶山市发投市场发展有限公司。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	平顶山市发投市场发展有限公司		
法定代表人	罗学明	成立日期	2017-10-18
注册资本	36,000 万元人民币	营业期限	2017-10-18 至长期
统一社会信用代码	91410400MA44GHCX8Y		
注册地址	平顶山市新城区吉祥路与福文路交叉口东凤凰花园秋实苑 6 号楼 2 楼商业房		
经营范围	许可项目：建设工程施工；施工专业作业；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；酒类经营；烟草制品零售（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）一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房屋拆迁服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；房地产经纪；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；停车场服务；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；食品销售（仅销售预包装食品）；谷物销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；初级农产品收购；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	平顶山发展投资控股集团有限公司持股 100%，股权穿透后平顶山市人民政府国有资产监督管理委员会持股 99.63%，河南省财政厅持股 0.37%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台

公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 项目变更内容

具体变更内容前后对比表如下：

变更前后项目基本情况对照说明			
内容	变更前	差异分析	变更后
项目名称	平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目	无变化	平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目
债券申请单位	平顶山市发投市场发展有限公司	无变化	平顶山市发投市场发展有限公司
项目建设地点	本项目位于开源路南段路东、平顶山南高速口东北方向、G36高速公路北侧，河山公园以西地块范围内。	变化，项目实际建设需要。	本项目位于湛河区宁洛高速平顶山南站以北，西邻开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路，任油路将用地分成B和D两个地块。
建设规模及内容	<p>本项目总用地面积为325,349.60m²（约488.00亩），总建筑面积为377,308.07m²。主要建设内容包括智慧恒温冷库、普通冷库、常温仓储、分拣包装车间、农副产品交易用房、农副产品初加工（中央厨房）、检测检验综合楼、特色产品展销及功能用房、太阳能光伏发电等，另外配套建设临时堆场、道路、停车场、绿地、充电桩等基础设施。</p> <p>项目建成后可形成智慧恒温冷库3.49万吨（托）；形成普通（传统）冷库3.77万平方米，有效使用面积按0.75计、每平方米冷库保守按1t计，折合库容约2.83万吨，项目总冷储规模可达5万吨以上。</p>	变化	<p>本项目总占地299,254.85m²（约448.88亩），项目总建筑面积311,185.77m²，其中地上总建筑面积284,477.79m²，地下总建筑面积26,707.98m²。配套建设机动车停车位共2,255个，建成冷库总冷储规模约12.6万立方。</p> <p>室外工程主要包括道路硬化、绿化工程、室外基础设施等配套基础设施（含室外给排水、电力、燃气等工程）。</p>
总投资	132,500.00万元	变化	167,500.00万元
资金	企业自筹资金33,500.00万元，专	变化	项目组合使用专项债券和市场化融

变更前后项目基本情况对照说明			
内容	变更前		变更后
筹措方案	项债券资金 99,000.00 万元。		资进行项目建设资金筹措。其中：资本金 35,001.00 万元，资金来源于企业自有资金 35,001.00 万元；项目剩余建设资金 132,499.00 万元，资金来源于专项债券资金 74,499.00 万元，银行贷款 58,000.00 万元。
投资估算	工程费用 114,856.16 万元；工程建设其他费用 5,979.42 万元；预备费 4,833.42 万元。		工程费用 121,360.80 万元，工程建设其他费用 33,046.32 万元，基本预备费 4,632.21 万元，建设期利息 8,460.67 万元。
项目预期收益	收入类型	①智慧恒温冷库、普通冷库出租收入 ②农副产品加工、分拣包装车间和仓储出租收入 ③科研实验及检测楼出租收入 ④农副产品交易摊位及特色展销用房出租收入 ⑤停车收入	变化。根据项目建设内容进行调整，但不改变相同收入的价格、增长率、负荷率。 ①智慧恒温冷库、普通冷库租赁收入 ②交易佣金收入 ③商铺档口、大棚档口租赁收入 ④办公用房屋租赁收入 ⑤司机之家租赁收入 ⑥停车位收入 ⑦充电桩收入
项目预期成本	成本类型有职工工资及福利、水电费、管理费、折旧费、维修费用、财务费用、房产税、增值税和附加税。		成本类型有外购原材料费、燃料及动力费用、人员费用、维护修理费用、设备重置费用、管理及其他费用和税费。

1.5 建设地点

本项目建设地点位于湛河区宁洛高速平顶山南站以北，西邻开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路，任油路将用地分成 B 和 D 两个地块。具体位置图如下：



1.6 建设规模及内容

1.建设规模

本项目总占地 299,254.85 m²（约 448.88 亩），项目总建筑面积 311,185.77 m²，其中地上总建筑面积 284,477.79 m²，地下总建筑面积 26,707.98 m²。配套建设机动车停车位共 2,255 个，建成冷库总冷储规模约 12.6 万立方。

室外工程主要包括道路硬化、绿化工程、室外基础设施等配套基础设施（含室外给排水、电力、燃气等工程）。

2.建设内容

本项目为综合性农产品物流产业园，建设内容涵盖农产品交易、冷链仓储、展销配套、停车服务及绿色能源利用五大核心板块。其中 B 地块主要建设农产品批发交易区、物流洽谈中心、冷库、停车楼、配套服务用房等；D-01 地块主要建设物流区、保鲜库、冷库、配套办公、网络直播工作站、物流司机服务中心、配套服务用房等；D-02 地块主要建设物流区、物流司机服务中心、分拨中心、停车楼、调度中心等；项目聚焦农产品“交易—仓储—展销—物流—配套”全产业链，整合交易、冷链、停车等多功能于一体，形成布局完整、设施完善的现代化农产品流通综合体。

1.7 经济技术指标

表 1-2 B 地块经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	110,706.24	合 166 亩
2	总建筑面积	m ²	68,795.78	
3	计容建筑面积	m ²	146,132.23	
4	地上建筑面积	m ²	64,751.47	
其中	农产品批发交易区	m ²	37,343.79	2F
	物流洽谈中心	m ²	23,860.92	11F
	停车楼	m ²	2,986.84	1F
	配套服务用房	m ²	559.92	
5	地下建筑面积	m ²	4,044.31	
6	基底面积	m ²	47,847.26	
7	道路及硬化	m ²	40,673.45	
8	绿地面积	m ²	22,185.53	

序号	项目	单位	数值	备注
9	建筑密度	%	43.22	
10	容积率		1.32	
11	绿地率	%	20.04	
12	机动车停车位	个	750	
	地上机动车停车位	个	720	
	地下机动车停车位	个	30	
13	机动车充电桩		84	
	地上机动车充电桩	个	78	
	地下机动车充电桩	个	6	
14	非机动车位	个	9,037	

表 1-3 D-01 地块经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	120,012.84	合 180 亩
2	总建筑面积	m ²	137,672.83	
3	计容建筑面积	m ²	124,715.04	
4	地上建筑面积	m ²	124,715.04	
其中	物流区	m ²	40,701.40	2F
	保鲜库	m ²	26,312.95	7F
	冷库	m ²	26,374.63	7F
	配套办公	m ²	7,332.80	7F
	网络直播工作站	m ²	12,961.56	7F
	物流司机服务中心	m ²	10,813.99	10F
	配套服务用房	m ²	217.71	1F
5	地下建筑面积	m ²	12,957.79	
6	基底面积	m ²	48,603.30	
7	道路及硬化	m ²	47,274.96	
8	绿地面积	m ²	24,134.58	
9	建筑密度	%	40.50	
10	容积率		1.04	
11	绿地率	%	20.11	
12	机动车停车位	个	348	
	地上机动车停车位	个	297	
	地下机动车停车位	个	51	

序号	项目	单位	数值	备注
13	机动车充电桩		55	
	地下机动车充电桩	个	55	
14	非机动车位	个	3,750	

表 1-4 D-02 地块经济技术指标表

序号	项目	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	68,535.77	合 103 亩
2	总建筑面积	m ²	104,717.16	
3	计容建筑面积	m ²	95,011.28	
4	地上建筑面积	m ²	95,011.28	
其中	物流区	m ²	17,952.14	1F, 2F
	物流司机服务中心	m ²	11,462.32	10F
	分拨中心	m ²	21,061.51	7F
	停车楼	m ²	39,885.54	5F
	调度中心	m ²	4,649.77	5F
5	地下建筑面积	m ²	9,705.88	
6	基底面积	m ²	30,042.44	
7	道路及硬化	m ²	24,751.91	
8	绿地面积	m ²	13,741.42	
9	建筑密度	%	43.83	
10	容积率		1.39	
11	绿地率	%	20.05	
12	机动车停车位	个	1,157	
	地上机动车停车位	个	1,012	
	地下机动车停车位	个	145	
13	机动车充电桩	个	118	
	地上机动车充电桩	个	102	
	地下机动车充电桩	个	16	
14	非机动车位	个	2,860	

1.8 建设期

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

1.9 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得平顶山市发展和改革委员会文件《关于平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2022〕52号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

本项目已取得平顶山市发展和改革委员会文件《关于调整平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2025〕119号），同意建设地址由平顶山市湛河区开源路南段路东、平顶山南高速口东北方向、G36高速公路北侧调整为西临开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路；用地面积调整为448.88亩。其中平发改审服〔2022〕52号文件批复用地中已使用面积282.82亩，新调整用地面积166.06亩；按需配建人防工程和机动车停车位，新增地下建筑面积2.67万m²；项目总投资调整为16.75亿元。其中企业自筹资金3.5001亿元，申请河南省政府专项债7.4499亿元，其余由企业通过银行贷款等方式解决；其他内容仍按平发改审服〔2022〕52号文件执行。

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.11 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为平顶山市发投市场发展有限公司，主管部门为平顶山市商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为平顶山市发投市场发展有限公司，项目建设及运营单位均为平顶山市发投市场发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由平顶山市发投市场发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为平顶山市发投市场发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资

产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的有智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入。其中：债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 35.00%及剩余全部的专项收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 65.00%用于偿还市场化融资本息，由平顶山市发投市场发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由平顶山市发投市场发展有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由平顶山市发投市场发展有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

平顶山市是豫西南农业主产区与农产品集散地，2024 年全市粮食总产量 235 万吨，蔬菜产量 185 万吨，特色农产品（如郟县红牛、汝州粉条、叶县蔬菜）年产量超 50 万吨，农产品年产值达 120 亿元。但全市冷链物流发展滞后：截至 2024 年底，全市冷库容量仅不到 10 万立方米，且以小型低温冷库为主，缺乏大型综合冷链物流园区；农产品交易主要依赖传统农贸市场，传统农贸市场占比超 70%，如平顶山市中心农贸市场、湛河区农产品批发市场等，设施简陋、缺乏检测与溯源体系，流通损耗率达 20%，远高于全省平均水平。

湛河区作为平顶山市主城区南部核心区，2024 年地区生产总值完成 249.35 亿元，同比增长 7.8%，其中农业及农产品加工业产值 20 亿元，占全区经济总量的 14%。辖区内现有农产品交易市场 3 个，但均无配套冷链设施；物流企业 25 家，以传统货运为主，具备冷链服务能力的不足 5 家。随着宁洛高速平顶山南站通车及城市向南拓展，湛河区已成为平顶山市连接华中、西南市场的物流门户，2024 年区域农产品跨区域流通量达 35 万吨，但现有设施仅能满足 8% 的冷链需求，供需矛盾突出。

《平顶山市现代物流业发展规划（2023—2025 年）》明确提出“以湛河区为核心，建设集交易、仓储、冷链、配送于一体的农产品智慧冷链物流园，到 2025 年实现全市农产品冷链流通率提升至 40%，流通损耗率降至 10% 以下”的目标，为本项目建设提供了清晰的产业导向。

2.2 社会效益

本项目建设社会效益显著，符合国家及地方关于经济发展和物流产业发展的相关规划，项目建设对发展新县区域经济、提高人民生活质量具有积极作用。项目根据《中共河南省委、河南省人民政府关于贯彻习近平总书记视察河南重要讲话》精神，建设高标准、完备的农副产品批发零售市场，全面加快推进平顶山地区振兴发展。项目的建设符合我国产业政策的相关要求，是进一步推动平顶山市产业

集聚发展的前提，是促进平顶山市产业更好、更快发展的保障。项目的实

施，符合平顶山市城市建设总体规划和土地利用规划，能够加强和完善城市基础设施，推进城镇化建设进程。

项目建设规模合理，建设条件具备，建设方案可行，投资规模适度，资金来源有保证，具有一定的抗风险能力，具有良好的社会效益。

2.3 经济效益

本项目是有收益的公益性项目，经济效益显著，不仅有力地推动了项目所在地产业的发展，而且对职工增收，增加社会就业，促进当地经济的发展都具有重要的意义。

项目建设完成后将进一步完善区域性农产品批发市场网络体系，适应国内市场与国际市场合理接轨的要求，满足广大消费者对各种优质、可靠、价廉物美的农产品日益增长的需求，建立一个大型的、现代化的农产品批发市场满足平顶山市经济发展。

产业园区是指符合城市总体规划和土地利用总体规划，与区域经济社会和特色产业中长期发展规划相衔接，集中连片建设在经济开发区、工业园区、特色工业集聚区和工业功能区范围内，统一规划、配套齐全，企业可直接入驻，并由投资者对外经营的工业用房。它是一种既能集约利用土地，又能拓展中小企业发展空间的新模式。它作为经济发展到一定时期的新生事物，对推动工业发展、经济和社会和谐进步有着积极的意义。为进一步发挥标准厂房在培育企业发展、创业孵化、降低投资风险、吸引投资、促进就业等方面的示范带动作用，使其成为提高产业配套能力、突出产业集聚区优势、促进产业转型升级力度、带动城乡发展的桥梁与纽带。

2.4 项目公益性

项目的建设充分发挥了项目所在地独特的区位优势，是实施发展战略，推进工业化、城镇化和物流现代化同步发展的具体实践和重要抓手。对培育现代流通方式和新型流通业态，有效节约资源、减少损耗、降低物流成本，保障产品稳定安全的供应，平抑产品物价都将起到很大作用。另外，项目建设对推动项目所在地建设，完善城市配套设施，丰富城市服务功能，加速社会结构转型，转移、吸收大量农村人口就业，缩小城乡区域发展差距和居民收入分配差距，巩固项目企业在市场领域的领先地位，增强公司的核心竞争力都具有重要意义。

冷链物流园属于产业园区公共服务平台建设项目，对于一个地方社会和经济发展的的重要性不言而喻，在国家大力支持园区发展的背景下，投资建设专业园区可谓正当其时。

因此，本项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8.《平顶山市建设工程材料基准价格信息》（2025年第二季度）；
- 9.国家发布的有关建设方面的税费、规费文件；
- 10.《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2024 年 7 月至 12 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2024〕31 号）；
- 11.设备工程材料价格以市场价格并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算表

本项目总投资 167,500.00 万元，其中：工程费用 121,360.80 万元，工程建设其他费用 33,046.32 万元，基本预备费 4,632.21 万元，建设期利息 8,460.67 万元。

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目	费用
一	建设投资	159,039.33
1	工程费用	121,360.80
1.1	建筑工程费	85,149.06
1.2	安装工程费	17,040.71
1.3	设备购置费	19,171.02
2	工程建设其他费用	33,046.32
3	预备费	4,632.21

序号	项目	费用
二	建设期利息	8,460.67
三	项目总投资	167,500.00

金额单位：人民币万元

B 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	17,990.30	3,877.13	4,722.28		26,589.70	m²	68,795.78	3,865.02
1.1	主体工程	16,529.75	2,917.01			19,446.76	m²	68,795.78	
1.1.1	农产品批发交易区	8,316.46	1,467.61			9,784.07	m²	37,343.79	2,620.00
1.1.2	物流洽谈中心	6,084.53	1,073.74			7,158.28	m²	23,860.92	3,000.00
1.1.4	停车楼	634.70	112.01			746.71	m²	2,986.84	2,500.00
1.1.5	配套服务用房	118.98	21.00			139.98	m²	559.92	2,500.00
1.1.6	地下建筑面积	1,375.07	242.66			1,617.72	m²	4,044.31	4,000.00
1.2	设备购置			4,722.28		4,722.28			
1.2.1	电力设备			825.55		825.55	m²	68,795.78	120.00
1.2.2	供水设备			275.18		275.18	m²	68,795.78	40.00
1.2.3	通信设备			275.18		275.18	m²	68,795.78	40.00
1.2.4	燃气/热力			481.57		481.57	m²	68,795.78	70.00
1.2.5	光伏系统			1,405.79		1,405.79	m²	68,795.78	204.00
1.2.6	智能化工程			1,100.00		1,100.00	m²	68,795.78	160.00
1.2.7	电梯			200.00		200.00	部	8	250,000.00
1.2.8	充电桩			159.00		159.00			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2.8.1	机动车快充充电桩			156.00		156.00	个	78	20,000.00
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			3.00		3.00	个	6	5,000.00
1.3	园区内配套工程	1,460.55	960.12			2,420.66			
1.3.1	园区道路及硬化	1,016.84				1,016.84	m²	40,673.45	250.00
1.3.2	园区绿化工程	443.71				443.71	m²	22,185.53	200.00
1.3.3	园区给水管网		185.06			185.06	m	7,117.85	260.00
1.3.4	园区污水管网		142.36			142.36	m	7,117.85	200.00
1.3.5	园区雨水管网		128.12			128.12	m	7,117.85	180.00
1.3.6	园区燃气管网		91.11			91.11	m	5,694.28	160.00
1.3.7	园区供配电工程		320.30			320.30	m	10,676.78	300.00
1.3.8	围墙		93.16			93.16	m	1,330.90	700.00
二	工程建设其他费用				11,190.65	11,190.65			
2.1	土地费用				9,286.94	9,286.94			
2.1.1	土地出让金				8,801.15	8,801.15			
2.1.2	土地契税				352.05	352.05			
2.1.3	印花税				4.40	4.40			
2.1.4	城镇土地使用税				129.35	129.35	用地面积（m²）	110,706.24	5.00
2.2	项目建设管理费				101.08	101.08			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.3	前期工作咨询费				14.44	14.44			
2.4	工程勘察费				53.18	53.18			
2.5	工程设计费				221.15	221.15			
2.6	工程监理费				153.68	153.68			
2.7	工程造价咨询服务费				59.33	59.33			
2.8	工程保险费				53.18	53.18			
2.9	场地准备及临时设施费				26.59	26.59			
2.10	城市基础设施配套费				1,216.02	1,216.02			
2.11	环境影响评价费				5.06	5.06			
三	预备费				1,133.41	1,133.41			
3.1	基本预备费				1,133.41	1,133.41			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	17,990.30	3,877.13	4,722.28	12,324.06	38,913.77			

D-01 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	40,426.76	7,945.05	7,796.13		56,167.95	m²	137,672.83	4,079.81
1.1	主体工程	38,762.20	6,840.39			45,602.58		137,672.83	

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.1.1	物流区	9,064.20	1,599.57			10,663.77	m²	40,701.40	2,620.00
1.1.2	保鲜库	7,828.10	1,381.43			9,209.53	m²	26,312.95	3,500.00
1.1.3	冷库	8,294.82	1,463.79			9,758.61	m²	26,374.63	3,700.00
1.1.4	配套服务中心	1,994.52	351.97			2,346.50	m²	7,332.80	3,200.00
1.1.5	网络直播工作站	3,635.72	641.60			4,277.31	m²	12,961.56	3,300.00
1.1.6	物流司机服务中心	3,492.92	616.40			4,109.32	m²	10,813.99	3,800.00
1.1.7	配套服务用房	46.26	8.16			54.43	m²	217.71	2,500.00
1.1.8	地下建筑面积	4,405.65	777.47			5,183.12	m²	12,957.79	4,000.00
1.2	设备购置			7,796.13		7,796.13			
1.2.1	电力设备			1,652.07		1,652.07	m²	137,672.83	120.00
1.2.2	供水设备			550.69		550.69	m²	137,672.83	40.00
1.2.3	通信设备			550.69		550.69	m²	137,672.83	40.00
1.2.4	燃气/热力			963.71		963.71	m²	137,672.83	70.00
1.2.5	光伏系统			1,523.97		1,523.97	m²	137,672.83	111.00
1.2.6	智能化工程			600.00		600.00	m²	137,672.83	44.00
1.2.7	电梯			500.00		500.00	部	20	250,000.00
1.2.8	充电桩			1,455.00		1,455.00			
1.2.8.1	机动车快充充电桩			1,440.00		1,440.00	个	720	20,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			15.00		15.00	个	30	5,000.00
1.3	园区内配套工程	1,664.57	1,104.67			2,769.23			
1.3.1	园区道路及硬化	1,181.87				1,181.87	m²	47,274.96	250.00
1.3.2	园区绿化工程	482.69				482.69	m²	24,134.58	200.00
1.3.3	园区给水管网		215.10			215.10	m	8,273.12	260.00
1.3.4	园区污水管网		165.46			165.46	m	8,273.12	200.00
1.3.5	园区雨水管网		148.92			148.92	m	8,273.12	180.00
1.3.6	园区燃气管网		105.90			105.90	m	6,618.49	160.00
1.3.7	园区供配电工程		372.29			372.29	m	12,409.68	300.00
1.3.8	围墙		97.00			97.00	m	1,385.71	700.00
二	工程建设其他费用				13,582.17	13,582.17			
2.1	土地费用				10,066.09	10,066.09			
2.1.1	土地出让金				9,541.02	9,541.02			
2.1.2	土地契税				381.64	381.64			
2.1.3	印花税				4.77	4.77			
2.1.4	城镇土地使用税				138.66	138.66	用地面积（m²）	120,012.84	5.00
2.2	项目建设管理费				191.62	191.62			
2.3	前期工作咨询费				24.12	24.12			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4	工程勘察费				112.34	112.34			
2.5	工程设计费				433.84	433.84			
2.6	工程监理费				284.94	284.94			
2.7	工程造价咨询服务费				90.73	90.73			
2.8	工程保险费				112.34	112.34			
2.9	场地准备及临时设施费				56.17	56.17			
2.10	城市基础设施配套费				2,202.69	2,202.69			
2.11	环境影响评价费				7.31	7.31			
三	预备费				2,092.50	2,092.50			
3.1	基本预备费				2,092.50	2,092.50			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	40,426.76	7,945.05	7,796.13	15,674.68	71,842.62			

D-02 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	26,732.01	5,218.53	6,652.61		38,603.15	m²	104,717.16	3,686.42
1.1	主体工程	26,032.32	4,593.94			30,626.26		104,717.16	
1.1.1	物流区	3,997.94	705.52			4,703.46	m²	17,952.14	2,620.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.1.2	物流司机服务中心	3,702.33	653.35			4,355.68	m²	11,462.32	3,800.00
1.1.3	分拨中心	5,370.69	947.77			6,318.45	m²	21,061.51	3,000.00
1.1.4	停车楼	8,475.68	1,495.71			9,971.39	m²	39,885.54	2,500.00
1.1.5	调度中心	1,185.69	209.24			1,394.93	m²	4,649.77	3,000.00
1.1.6	地下建筑面积	3,300.00	582.35			3,882.35	m²	9,705.88	4,000.00
1.2	设备购置			6,652.61		6,652.61			
1.2.1	电力设备			1,256.61		1,256.61	m²	104,717.16	120.00
1.2.2	供水设备			418.87		418.87	m²	104,717.16	40.00
1.2.3	通信设备			418.87		418.87	m²	104,717.16	40.00
1.2.4	燃气/热力			733.02		733.02	m²	104,717.16	70.00
1.2.5	光伏系统			870.25		870.25	m²	104,717.16	83.00
1.2.6	智能化工程			1,100.00		1,100.00	m²	104,717.16	105.00
1.2.7	电梯			400.00		400.00	部	16	250,000.00
1.2.8	充电桩			1,455.00		1,455.00			
1.2.8.1	机动车快充充电桩			1,440.00		1,440.00	个	720	20,000.00
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			15.00		15.00	个	30	5,000.00
1.3	园区内配套工程	699.68	624.59			1,324.27			
1.3.1	园区道路及硬化	618.80				618.80	m²	24,751.91	250.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.3.2	园区绿化工程	80.89				80.89	m²	4,044.31	200.00
1.3.3	园区给水管网		112.62			112.62	m	4,331.58	260.00
1.3.4	园区污水管网		86.63			86.63	m	4,331.58	200.00
1.3.5	园区雨水管网		77.97			77.97	m	4,331.58	180.00
1.3.6	园区燃气管网		55.44			55.44	m	3,465.27	160.00
1.3.7	园区供配电工程		194.92			194.92	m	6,497.38	300.00
1.3.8	围墙		97.00			97.00	m	1,385.71	700.00
二	工程建设其他费用				8,273.49	8,273.49			
2.1	土地费用				5,737.80	5,737.80			
2.1.1	土地出让金				5,448.59	5,448.59			
2.1.2	土地契税				217.94	217.94			
2.1.3	印花税				2.72	2.72			
2.1.4	城镇土地使用税				68.54	68.54	用地面积（m²）	68,535.77	5.00
2.2	项目建设管理费				140.56	140.56			
2.3	前期工作咨询费				18.73	18.73			
2.4	工程勘察费				77.21	77.21			
2.5	工程设计费				310.13	310.13			
2.6	工程监理费				208.65	208.65			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.7	工程造价咨询服务费				61.77	61.77			
2.8	工程保险费				77.21	77.21			
2.9	场地准备及临时设施费				38.60	38.60			
2.10	城市基础设施配套费				1,596.87	1,596.87			
2.11	环境影响评价费				5.97	5.97			
三	预备费				1,406.30	1,406.30			
3.1	基本预备费				1,406.30	1,406.30			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	26,732.01	5,218.53	6,652.61	9,679.79	48,282.94			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 167,500.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。其中：资本金 35,001.00 万元，资金来源于企业自有资金 35,001.00 万元；项目剩余建设资金 132,499.00 万元，资金来源于专项债券资金 74,499.00 万元，银行贷款 58,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
资本金	企业自有资金	8,000.00	8,000.00	11,001.00	8,000.00	35,001.00	20.90%
	小计	8,000.00	8,000.00	11,001.00	8,000.00	35,001.00	20.90%
建设资金	专项债券资金	15,197.00	59,302.00			74,499.00	44.48%
	银行贷款				58,000.00	58,000.00	34.63%
	小计	15,197.00	59,302.00		58,000.00	132,499.00	79.10%
合计		23,197.00	67,302.00	11,001.00	66,000.00	167,500.00	100.00%
占比		13.85%	40.18%	6.57%	39.40%	100.00%	

注 1：除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

注 2：本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.90%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5 债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

3.6 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

1.项目分账管理办法

本项目专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。项目收入实行分账管理，项目专项收入为智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入，其中：债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 35.00%及剩余全部的专项收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 65.00%用于偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.主管部门职责

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。平顶山市商务局按照《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）等规定组织实施专项债券信息公开工作，指导、监督和协调项目实施主体做好专项债券信息公开工作，切实增强专项债券信息透明度，主动接受监督。

3.7 专项债券形成资产情况

本项目建成后形成的资产内容主要为总建筑面积 311,185.77 m²，其中地上总建筑面积 284,477.79 m²，地下总建筑面积 26,707.98 m²。配套建设机动车停车位共 2,255 个，建成冷库总冷储规模约 12.6 万立方。室外工程主要包括道路硬化、绿化工程、室外基础设施等配套基础设施（含室外给排水、电力、燃气等工程）。

经预估，项目建成后形成资产价值为 121,360.80 万元，项目资产权益归属于项目单位平顶山市发投市场发展有限公司，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入 374,529.42 万元，其中：经营收入涉及智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入共计

374,529.42 万元；现金流出 92,312.12 万元，其中：经营成本及相关税费 92,312.12 万元；现金净流入 282,217.30 万元。

本项目为债贷组合项目，收入实施分账管理，其中专项债券存续期内 2027 年—2040 年项目收益的 35.00%及剩余全部的项目收益用于偿还专项债券的本息，共计 181,633.52 万元，确保专项债券还本付息资金安全；专项债券存续期内 2027 年—2040 年项目收益的 65.00%用于偿还市场化融资的本息，共计 100,583.78 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 35.17%。

第四章 项目组合融资方案

4.1 编制依据

- 1 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《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）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
12. 项目可行性研究报告及批复。

4.2 项目融资计划

本项目总投资 167,500.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。其中：资本金 35,001.00 万元，资金来源于企业自有资金 35,001.00 万元；项目剩余建设资金 132,499.00 万元，资金来源于专项债券资金 74,499.00 万元，银行贷款 58,000.00 万元。

1. 资本金及来源

本项目资本金 35,001.00 万元，占比 20.90%。资本金来源于企业自有资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）和《国务院

关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）要求。

2.债券资金使用计划

项目申请债券资金总额 74,499.00 万元。其中：2023 年度已发行 15,197.00 万元，票面利率 3.30%；2024 年度已发行 59,302.00 万元，票面利率分别为 2.75%、2.21%、3.69%。期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6—10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11—20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21—25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26—30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

3.市场化融资资金使用计划

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 58,000.00 万元。其中：2026 年计划使用贷款资金 58,000.00 万元。假设贷款利率 3.70%（中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款 LPR 利率 3.50%），贷款期限 15 年，银行贷款按照不规则还款法，2027 年—2034 年每年还本 5%，2035 年—2040 年每年还本 10%。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将

严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付融资本息情况

1. 专项债券应付本息

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

(1) 2023 年 1 月发行金额 15,197.00 万元，利率 3.30%

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年		15,197.00		15,197.00	3.30%	250.75	250.75
2024 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2025 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2026 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2027 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2028 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2029 年	15,197.00		151.97	15,045.03	3.30%	498.99	650.96
2030 年	15,045.03		151.97	14,893.06	3.30%	493.98	645.95
2031 年	14,893.06		151.97	14,741.09	3.30%	488.96	640.93
2032 年	14,741.09		151.97	14,589.12	3.30%	483.95	635.92
2033 年	14,589.12		151.97	14,437.15	3.30%	478.93	630.90
2034 年	14,437.15		303.94	14,133.21	3.30%	471.41	775.35
2035 年	14,133.21		303.94	13,829.27	3.30%	461.38	765.32
2036 年	13,829.27		303.94	13,525.33	3.30%	451.35	755.29
2037 年	13,525.33		303.94	13,221.39	3.30%	441.32	745.26
2038 年	13,221.39		303.94	12,917.45	3.30%	431.29	735.23
2039 年	12,917.45		303.94	12,613.51	3.30%	421.26	725.20
2040 年	12,613.51		303.94	12,309.57	3.30%	411.23	715.17
2041 年	12,309.57		303.94	12,005.63	3.30%	401.20	705.14
2042 年	12,005.63		303.94	11,701.69	3.30%	391.17	695.11
2043 年	11,701.69		303.94	11,397.75	3.30%	381.14	685.08
2044 年	11,397.75		759.85	10,637.90	3.30%	363.59	1,123.44
2045 年	10,637.90		759.85	9,878.05	3.30%	338.51	1,098.36

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2046 年	9,878.05		759.85	9,118.20	3.30%	313.44	1,073.29
2047 年	9,118.20		759.85	8,358.35	3.30%	288.36	1,048.21
2048 年	8,358.35		759.85	7,598.50	3.30%	263.29	1,023.14
2049 年	7,598.50		1,519.70	6,078.80	3.30%	225.68	1,745.38
2050 年	6,078.80		1,519.70	4,559.10	3.30%	175.53	1,695.23
2051 年	4,559.10		1,519.70	3,039.40	3.30%	125.38	1,645.08
2052 年	3,039.40		1,519.70	1,519.70	3.30%	75.23	1,594.93
2053 年	1,519.70		1,519.70		3.30%	25.08	1,544.78
合计		15,197.00	15,197.00			11,659.90	26,856.90

(2) 2024 年 2 月发行金额 24,300.00 万元，利率 2.75%

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		24,300.00		24,300.00	2.75%	334.13	334.13
2025 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2026 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2027 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2028 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2029 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2030 年	24,300.00		243.00	24,057.00	2.75%	664.91	907.91
2031 年	24,057.00		243.00	23,814.00	2.75%	658.23	901.23
2032 年	23,814.00		243.00	23,571.00	2.75%	651.54	894.54
2033 年	23,571.00		243.00	23,328.00	2.75%	644.86	887.86
2034 年	23,328.00		243.00	23,085.00	2.75%	638.18	881.18
2035 年	23,085.00		486.00	22,599.00	2.75%	628.16	1,114.16
2036 年	22,599.00		486.00	22,113.00	2.75%	614.79	1,100.79
2037 年	22,113.00		486.00	21,627.00	2.75%	601.43	1,087.43
2038 年	21,627.00		486.00	21,141.00	2.75%	588.06	1,074.06
2039 年	21,141.00		486.00	20,655.00	2.75%	574.70	1,060.70
2040 年	20,655.00		486.00	20,169.00	2.75%	561.33	1,047.33
2041 年	20,169.00		486.00	19,683.00	2.75%	547.97	1,033.97
2042 年	19,683.00		486.00	19,197.00	2.75%	534.60	1,020.60
2043 年	19,197.00		486.00	18,711.00	2.75%	521.24	1,007.24
2044 年	18,711.00		486.00	18,225.00	2.75%	507.87	993.87
2045 年	18,225.00		1,215.00	17,010.00	2.75%	484.48	1,699.48

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2046 年	17,010.00		1,215.00	15,795.00	2.75%	451.07	1,666.07
2047 年	15,795.00		1,215.00	14,580.00	2.75%	417.66	1,632.66
2048 年	14,580.00		1,215.00	13,365.00	2.75%	384.24	1,599.24
2049 年	13,365.00		1,215.00	12,150.00	2.75%	350.83	1,565.83
2050 年	12,150.00		2,430.00	9,720.00	2.75%	300.71	2,730.71
2051 年	9,720.00		2,430.00	7,290.00	2.75%	233.89	2,663.89
2052 年	7,290.00		2,430.00	4,860.00	2.75%	167.06	2,597.06
2053 年	4,860.00		2,430.00	2,430.00	2.75%	100.24	2,530.24
2054 年	2,430.00		2,430.00		2.75%	33.41	2,463.41
合计		24,300.00	24,300.00			15,536.84	39,836.84

(3) 2024 年 9 月发行金额 15,002.00 万元，利率 2.21%；12 月发行金额 20,000.00 万元，利率 3.69%（为便于计算，利率统一按照 3.69%进行测算）

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		35,002.00		35,002.00	3.69%		
2025 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2026 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2027 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2028 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2029 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2030 年	35,002.00		350.02	34,651.98	3.69%	1,291.57	1,641.59
2031 年	34,651.98		350.02	34,301.96	3.69%	1,278.66	1,628.68
2032 年	34,301.96		350.02	33,951.94	3.69%	1,265.74	1,615.76
2033 年	33,951.94		350.02	33,601.92	3.69%	1,252.83	1,602.85
2034 年	33,601.92		350.02	33,251.90	3.69%	1,239.91	1,589.93
2035 年	33,251.90		700.04	32,551.86	3.69%	1,227.00	1,927.04
2036 年	32,551.86		700.04	31,851.82	3.69%	1,201.16	1,901.20
2037 年	31,851.82		700.04	31,151.78	3.69%	1,175.33	1,875.37
2038 年	31,151.78		700.04	30,451.74	3.69%	1,149.50	1,849.54
2039 年	30,451.74		700.04	29,751.70	3.69%	1,123.67	1,823.71
2040 年	29,751.70		700.04	29,051.66	3.69%	1,097.84	1,797.88
2041 年	29,051.66		700.04	28,351.62	3.69%	1,072.01	1,772.05
2042 年	28,351.62		700.04	27,651.58	3.69%	1,046.17	1,746.21

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2043 年	27,651.58		700.04	26,951.54	3.69%	1,020.34	1,720.38
2044 年	26,951.54		700.04	26,251.50	3.69%	994.51	1,694.55
2045 年	26,251.50		1,750.10	24,501.40	3.69%	968.68	2,718.78
2046 年	24,501.40		1,750.10	22,751.30	3.69%	904.10	2,654.20
2047 年	22,751.30		1,750.10	21,001.20	3.69%	839.52	2,589.62
2048 年	21,001.20		1,750.10	19,251.10	3.69%	774.94	2,525.04
2049 年	19,251.10		1,750.10	17,501.00	3.69%	710.37	2,460.47
2050 年	17,501.00		3,500.20	14,000.80	3.69%	645.79	4,145.99
2051 年	14,000.80		3,500.20	10,500.60	3.69%	516.63	4,016.83
2052 年	10,500.60		3,500.20	7,000.40	3.69%	387.47	3,887.67
2053 年	7,000.40		3,500.20	3,500.20	3.69%	258.31	3,758.51
2054 年	3,500.20		3,500.20		3.69%	129.16	3,629.36
合计		35,002.00	35,002.00			30,029.06	65,031.06

(4) 合计

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2023 年		15,197.00		15,197.00	250.75	250.75
2024 年	15,197.00	59,302.00		74,499.00	835.63	835.63
2025 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2026 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2027 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2028 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2029 年	74,499.00		151.97	74,347.03	2,458.81	2,610.78
2030 年	74,347.03		744.99	73,602.04	2,450.46	3,195.45
2031 年	73,602.04		744.99	72,857.05	2,425.85	3,170.84
2032 年	72,857.05		744.99	72,112.06	2,401.23	3,146.22
2033 年	72,112.06		744.99	71,367.07	2,376.62	3,121.61
2034 年	71,367.07		896.96	70,470.11	2,349.50	3,246.46
2035 年	70,470.11		1,489.98	68,980.13	2,316.54	3,806.52
2036 年	68,980.13		1,489.98	67,490.15	2,267.30	3,757.28
2037 年	67,490.15		1,489.98	66,000.17	2,218.08	3,708.06
2038 年	66,000.17		1,489.98	64,510.19	2,168.85	3,658.83
2039 年	64,510.19		1,489.98	63,020.21	2,119.63	3,609.61
2040 年	63,020.21		1,489.98	61,530.23	2,070.40	3,560.38

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2041 年	61,530.23		1,489.98	60,040.25	2,021.18	3,511.16
2042 年	60,040.25		1,489.98	58,550.27	1,971.94	3,461.92
2043 年	58,550.27		1,489.98	57,060.29	1,922.72	3,412.70
2044 年	57,060.29		1,945.89	55,114.40	1,865.97	3,811.86
2045 年	55,114.40		3,724.95	51,389.45	1,791.67	5,516.62
2046 年	51,389.45		3,724.95	47,664.50	1,668.61	5,393.56
2047 年	47,664.50		3,724.95	43,939.55	1,545.54	5,270.49
2048 年	43,939.55		3,724.95	40,214.60	1,422.47	5,147.42
2049 年	40,214.60		4,484.80	35,729.80	1,286.88	5,771.68
2050 年	35,729.80		7,449.90	28,279.90	1,122.03	8,571.93
2051 年	28,279.90		7,449.90	20,830.00	875.90	8,325.80
2052 年	20,830.00		7,449.90	13,380.10	629.76	8,079.66
2053 年	13,380.10		7,449.90	5,930.20	383.63	7,833.53
2054 年	5,930.20		5,930.20		162.57	6,092.77
合计		74,499.00	74,499.00		57,225.80	131,724.80

2.市场化融资应付本息

根据市场化融资资金使用计划，用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 5-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2026 年		58,000.00		58,000.00	3.70%	2,146.00	2,146.00
2027 年	58,000.00		2,900.00	55,100.00	3.70%	2,038.70	4,938.70
2028 年	55,100.00		2,900.00	52,200.00	3.70%	1,931.40	4,831.40
2029 年	52,200.00		2,900.00	49,300.00	3.70%	1,824.10	4,724.10
2030 年	49,300.00		2,900.00	46,400.00	3.70%	1,716.80	4,616.80
2031 年	46,400.00		2,900.00	43,500.00	3.70%	1,716.80	4,616.80
2032 年	43,500.00		2,900.00	40,600.00	3.70%	1,609.50	4,509.50
2033 年	40,600.00		2,900.00	37,700.00	3.70%	1,502.20	4,402.20
2034 年	37,700.00		2,900.00	34,800.00	3.70%	1,394.90	4,294.90
2035 年	34,800.00		5,800.00	29,000.00	3.70%	1,287.60	7,087.60
2036 年	29,000.00		5,800.00	23,200.00	3.70%	1,073.00	6,873.00

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2037 年	23,200.00		5,800.00	17,400.00	3.70%	858.40	6,658.40
2038 年	17,400.00		5,800.00	11,600.00	3.70%	643.80	6,443.80
2039 年	11,600.00		5,800.00	5,800.00	3.70%	429.20	6,229.20
2040 年	5,800.00		5,800.00		3.70%	214.60	6,014.60
合计		58,000.00	58,000.00			20,387.00	78,387.00

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

(1) 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；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 0.80%的平均增长率逐年递增。

2.项目运营收入分析

(1) 智慧恒温冷库、普通冷库租赁收入

①数量

根据项目可研报告，本项目可出租冷库面积 26,374.63 m²，库容 2.70 万吨；可出租保鲜库面积 26,312.95 m²。

②价格

市面上冷库出租主要还要看商家要求以及冷库的情况，不同温度要求，冷库出租价格都不一样。以每平方米计算，大概市场参考价是 1.8~2.8 元/天/平；若以货品的每吨计算，大概市场参考价是 2.2~4.5 元/天/吨。



恒温冷库出租价格 可短租

更新时间：2022-11-05 浏览数：112

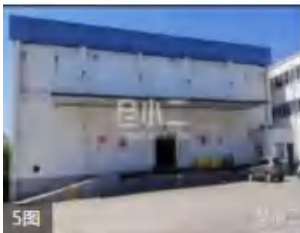
所属行业：食品机械 冷藏保鲜设备 冷库

发货地址：河南省郑州新密市

产品数量：9999.00平方

单价：**3.00** 元/平方 起

[在线留言](#)



平顶山冷库出租

65 元/㎡/月

其他冷库 | 高台库 | 单面月台 | 混凝土 | 戊类消防 | 层高 7 米

总面积 2000㎡ · 总可租面积 **200**㎡

河南·平顶山市·宝丰县

新建 单层 可立即入驻

最近更新：2019-09-04

报价方式	冷库类型	一类城市	二类城市
按“元/月·吨”报价	(无)	≤ 120	≤ 100
按“元/月·平方米”报价 (单层落地堆放)	当冷库层高 ≥ 2.5 米时	≤ 120	≤ 100
	当冷库层高 < 2.5 米时	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库层高 1.8 米, 则: $1.8/2.5 \times 120 = 86.4$ 元; 即这个冷库每平方米月租金限价 86.4 元。	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库层高 1.8 米, 则: $1.8/2.5 \times 100 = 72$ 元; 即这个冷库每平方米月租金限价 72 元。
按“元/月·平方米”报价 (多层货架堆放)	当每平方米堆放 ≈ 1 吨时	≤ 120	≤ 100
	当每平方米堆放 > 1 吨时	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库每平方米可以堆放 1.5 吨, 则: $1.5 \times 120 = 180$ 元, 即这个冷库每平方米月租金限价 180 元。	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库每平方米可以堆放 1.5 吨, 则: $1.5 \times 100 = 150$ 元, 即这个冷库每平方米月租金限价 150 元。

本项目冷库分为智慧恒温冷库、普通（传统）冷库两类。传统冷库因库门频

繁开关，库温波动范围通常在 5-10℃之间，冻品最长存放一般为 1 年且解冻损失率大。新型智能化冷藏库库温波动范围在±0.1℃以内，冻品存放可达 3 年以上，干耗极低，更好地保持了冻品品质。生鲜类食品采用冰温技术储藏，库温波动控制精度在±0.001℃以内，可使果蔬的呼吸作用降低，抑制有害微生物的滋生，在果品糖度、质感、果型、果色等诸多方面都好于其他保鲜方法。水果的各类营养元素与保鲜前相比保持较好，蔬菜仍能达到翠绿鲜嫩，水分和营养保持不变。经冰温贮藏保鲜的果蔬在出库后仍具有较长的货架期，不采用化学保鲜手段，完全符合食品卫生的标准与环保要求，是一种无公害保鲜方法。

根据周边市场行情，初步拟定智慧恒温冷库租金按 3.50 元/托，运营期内不考虑物价上涨。普通冷库按 1.67 元/m²/天，折合 50.00 元/m²/月，考虑到物价上涨，运营期第 11 年租金上涨至 55 元/m²/月，运营期第 21 年租金上涨至 60 元/m²/月。

③负荷率

假设项目运营期第一年出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 90%。

(2) 交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入

①数量

河南省内现有农批市场常见收费模式有基础租金：如收入摊位/商铺租金，仓储、冷库租金；交易佣金：按交易额比例、货物重量收取；服务配套：停车费、物业管理费、电子交易服务费。

本项目农批市场主要包括农产品批发交易区、物流区、分拨中心，总建筑为 117,058.84 m²，该部分建筑主要采用“档口租金+交易佣金”模式。

根据项目可研报告，农产品批发市场部分主要为农产品批发交易区、物流区、分拨中心，其中商铺型档口数量为 614 个，33 m²-160 m²不等，大棚档口 660 个，65 m²-135 m²不等。

②价格

根据市场调查结合类型项目经验，河南省内及周边大型农批市场收费模式基本为摊位费 400.00-2,500.00 元/月·档，交易佣金 0.5%—4%不等。

序号	市场名称	占地面积	规模体量	年交易量	年交易额	收费标准	主要特征
----	------	------	------	------	------	------	------

序号	市场名称	占地面积	规模体量	年交易量	年交易额	收费标准	主要特征
1	郑州万邦国际农产品物流城	约5,300亩	建筑面积超300万m ² ，含蔬菜、水果等12大交易区，冷库容量50万m ³ ，入驻商户1.2万家	约1,800万吨	约1,200亿元	1.摊位费：蔬菜区600-1,200元/月·档，水果区800-1,500元/月·档；冻品市场核心区位档口年租2万元起，即1,666元/月·档； 2.交易佣金：按品类收0.5%—1.5%；	中原地区最大农产品枢纽，辐射河南、河北等8省，数字化程度高（电子结算、溯源系统），冷链配套完善，承担郑州80%以上农产品供应
2	商丘农产品中心批发市场	约2,100亩	建筑面积60万m ² ，设蔬菜、果品等12大功能区，冷库容量8万m ³ ，商户6,000余家	约900万吨	约800亿元	1.摊位费：蔬菜区400-800元/月·档，果品区500-1,000元/月·档； 2.交易佣金：3%； 3.停车费：货车10-30元/次	豫鲁苏皖交界核心市场，以蔬菜、果品为主，是黄河故道水果主渠道，农产品出口至东南亚，批零结合模式突出
3	洛阳通河农贸市场	约556亩	建筑面积约40万m ² ，含560个商铺、46个交易大棚，冷库容量5,000m ² +260个小型冷库，入商户2,100余家	约280万吨	约180亿元	1.摊位/商铺：大棚摊位年租金3万元，70m ² 商铺月租金900元； 2.交易相关：按销售量抽4%结算提成，水果区本地果农5元/箱（2024年6月后）	豫西地区大型农批市场，洛阳“菜篮子”工程，保障本地及周边2,000万居民70%农副产品供应，辐射豫西、晋陕等区域
4	洛阳宏进农副产品国际物流中心	约1,000亩	建筑面积45万m ² ，涵盖果蔬、肉类等业态，冷库容量5万m ³ ，入驻商户2,000余家	约350万吨	约180亿元	1.摊位费：果蔬区500-900元/月·档，肉类区800-1,200元/月·档；临街旺铺租金达40元/m ² ·月，大棚摊位月租金2,000元； 2.交易佣金：0.6%—1.3%； 3.仓储费：0.5-1元/m ³ ·天	豫西地区龙头市场，衔接陕西、山西农产品资源，设有特色农产品专区（如洛宁苹果、栾川山珍），冷链配送覆盖豫陕晋
5	柘城万邦国际农产品批发市场	约800亩	建筑面积约30万m ² ，涵盖辣椒、果蔬、水产冻品等业态，设辣椒专属交易区，冷库容量3万m ³ ，入驻商户1500余家	约200万吨（辣椒为主）	约120亿元	1.摊位费：辣椒专属摊位月租金800-1,500元/月·档，水产冻品区档口年租金1.5万—3万元； 2.交易佣金：辣椒品类0.8%—1.2%，常规果蔬0.5%—1%；	依托柘城辣椒产业优势，全国辣椒集散核心市场，辣椒交易及加工专区占比超60%，辐射全国20余省，跨境辣椒制品交易占比约15%

序号	市场名称	占地面积	规模体量	年交易量	年交易额	收费标准	主要特征
						3.仓储费：0.4-0.8元/m ³ ·天	
6	山东寿光蔬菜批发市场	约1,600亩	建筑面积50万m ² ，蔬菜交易区占比70%，冷库容量12m ³ ，商户2,800余家	约900万吨（蔬菜为主）	约450亿元	1.摊位费：蔬菜区600-1,000元/月·档； 2.交易佣金：蔬菜0.8%—1.5%，其他品类0.5%—1%； 3.信息费：10-20元/笔	全国蔬菜价格“晴雨表”，辐射全国20余省，出口蔬菜占比15%，拥有完善的质量检测和电子交易系统

根据市场调查结合同类型项目经验，本项目收费模式采用“档口租金+交易佣金”的形式，商铺摊位费暂定1,000.00元/月·档，大棚档口摊位费暂定800.00元/月·档，根据招商情况，摊位费预计每3年增长2%。

结合同体量农批市场交易额，若预计先设置600个档口，以及实际拟招商年交易额3,000万元的商户入驻，保守预估，本项目预计年交易额100亿元，交易佣金暂定为交易额的0.50%。

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期内第一年租赁率按照60%进行测算，之后每年增长10%，增长至90%不再增长。

（3）办公用房租赁收入

①数量

根据项目可研报告，本项目办公用房可出租面积为48,805.05 m²。

②价格

根据调查，项目周边办公楼的出租价格如下：

序号	位置或名称	租金（元/月）	面积（m ² ）	租赁单价（元/m ² /月）
1	平顶山中兴路基泰大厦	7785	173	45.00
2	平顶山市建设路佳田大厦	14100	353.15	39.93
3	平顶山市夏耕路盛润广场	10900	280	38.93
4	平顶山湛河-神马大道开源路口	16200	370	43.78
-	平均值	/	/	41.91

网络查询出租价格如下：



1.17 元/m²/天 6860元/月 (价格可面议)

196m²

建筑面积

21~42个

约容纳工位数

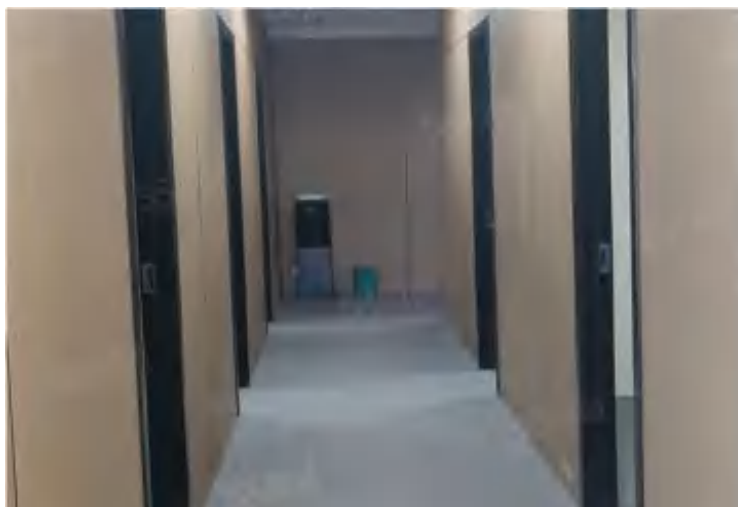
楼盘: 基泰大厦

地址: 新华区-仙霞购物广场 基泰大厦



赵林森

主营商圈: 新华区仙霞购物广场等 查看TA的房



1.33 元/m²/天 6571.6元/月 (

164.29m²

建筑面积

27~54个

约容纳工位数

楼盘: 佳田新天地

地址: 新华区-仙霞购物广场 realme真



关新克

主营商圈: 湛河区平顶山站等



1.2 元/m²/天 3.25万/月 (价格可面议)

900m²

建筑面积

150~300个

约容纳工位数

地址: 湛河区-平顶山站

地址: 新华路/南环路(路口)-平顶山市湛河区



王镇

平顶山市昌泰房地产经纪有限公司

主营商圈: 卫东区体育村等 查看TA的房

结合上述收费标准, 本项目运营期内租金按照 22.00 元/m²/月收取, 参考近年物价增长幅度, 项目运营期第 11 年进行一次调价, 调增至 24.00 元/m²/月, 运营期第 21 年租金上涨至 26.00 元/m²/月。

③ 负荷率

基于谨慎性原则, 运营期内第一年租赁率按照 60%进行测算, 之后每年增长

10%，增长至 90%不再增长。

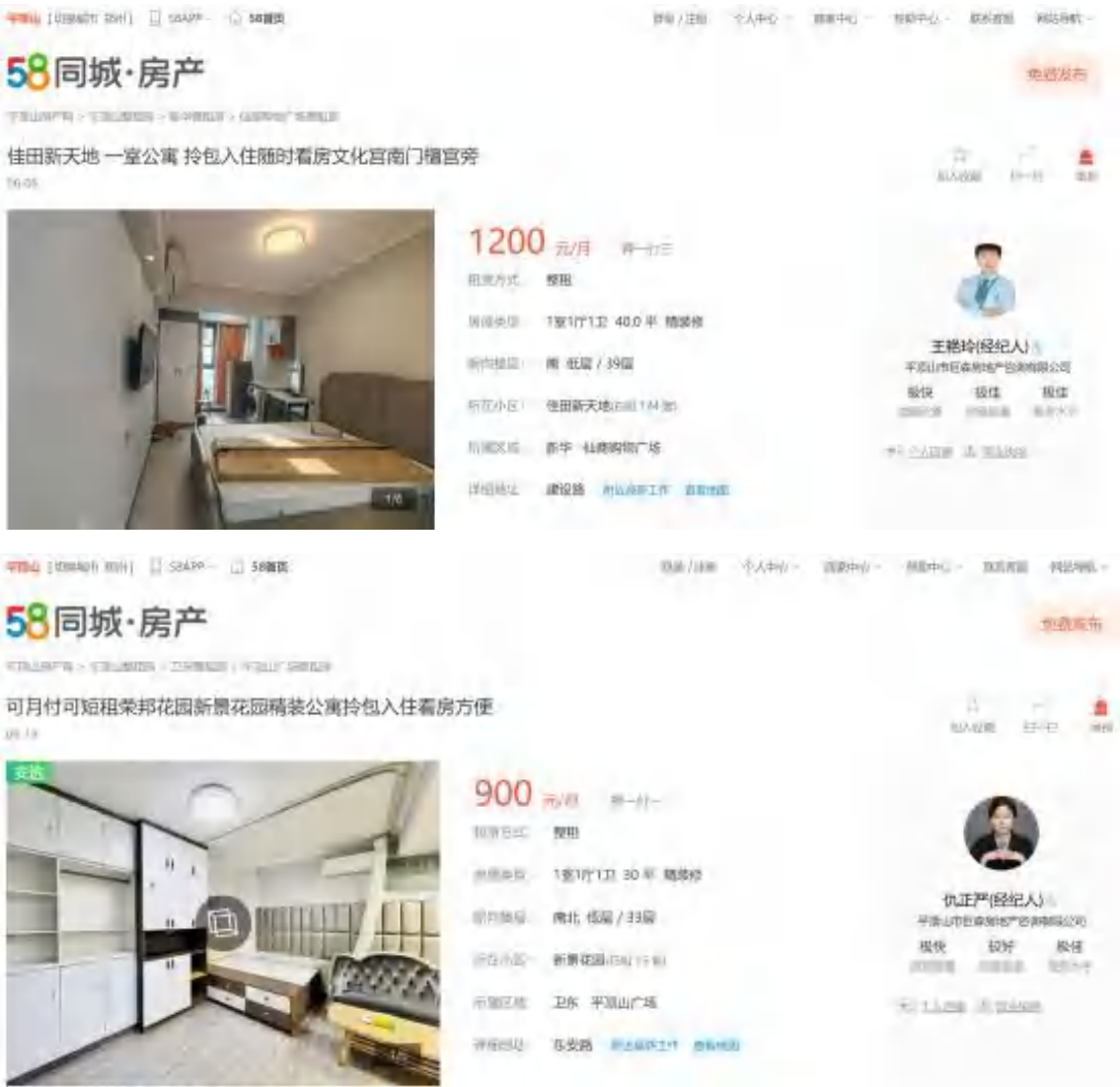
(4) 司机之家租赁收入

①数量

根据项目可研报告，本项目物流司机服务中心可出租面积为 22,276.31 m²。

②价格

通过 58 同城、安居客等网站查询，平顶山市房租价格具体如下：



开源路新丹尼斯对面金水元亨金水桶大厦精装有暖带家具家电拎包入住-金水元亨



1500 元/月

已核验 整租 精装 押一付三

户型: 1室1厅1卫 房屋面积: 50 m²

所在层: 16层

配套设施: 床, 衣柜, 沙发, 电视, 宽带, 冰箱, 暖气, 空调, 燃气灶, 洗衣机, 独立卫生间, 热水器

房源描述: 出租好房! 开源路丹尼斯对面金水桶大厦 楼层名称: ...

宁* 17****07

天鹰社区-湛河区



2000 元/月

已核验 整租 精装 押三付一

户型: 0室0厅0卫 房屋面积: 50 m²

所在层: 1层

配套设施: 床

房源描述: 邻水佳园

朱* 18****52

物流司机服务中心主要用途为带精装配套居住公寓，参考平顶山市普通小户型租房价格暂定 32.00 元/m²/月。

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期内第一年租赁率按照 60%进行测算，之后每年增长 10%，增长至 90%不再增长。

(5) 停车位收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目建成后共新增停车位 2,255 个，扣除充电桩停车位 257 个，按照 1,998 个进行测算。假设每个车位每天平均使用 2 次。

②价格

根据《平顶山市发展和改革委员会平顶山市城市管理局关于完善平顶山市公共停车场服务收费管理的通知（平发改收费〔2021〕84号）》：白天超过30分钟后的第一个1小时（含1个小时）3元，以后每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计算。全天不超过20元。夜间5元/次。假设本项目的停车位收费价格为5.00元/个，出于谨慎考虑，假设本项目运营期内停车收费不增长。

③ 负荷率

项目运营第一年的车位使用率为60%，第二年为70%，第三年为80%，第四年及以后为90%。

（6）充电桩收入

① 数量

根据可行性研究报告，本项目安装257个充电桩。经网上查询，电动车品牌电池容量如下：

序号	车型	快充时间（h）	电池容量（Kwh）
1	特斯拉 Model3	1	75.00
2	比亚迪 E6	2	82.00
3	蔚来 ES8	2	70.00-100.00
4	腾势 500	1	70.00
5	力帆 620 电动汽车	0.5	36.00
6	科达电动汽车（CODA）	0.5	33.80
	平均	1.2	62.80

参考以上，电动车品牌电池容量最低为33.80Kwh，最高为100.00Kwh，平均为62.80Kwh。基于谨慎性原则，本项目每次充电量按60.00Kwh测算，日周转次数2次。

② 价格

平顶山市目前综合电价为0.568元/kwh，通过车主指南等网站查询发现，平顶山市充电桩综合电费从1.35元/kwh—1.60元/kwh不等，因此充电桩服务费的收费标准为0.78元/kwh—1.03元/kwh之间。

序号	名称	地址	充电桩数量（个）	综合电费（元/kwh）	备注
1	平顶山市兴城—兴鑫充电站	河南省平顶山市新华区湖滨路街道平顶山市财政局（长安大道）	10	1.60	https://www.modiauto.com.cn/cdz/c97.html

序号	名称	地址	充电桩数量 (个)	综合电费 (元/kwh)	备注
2	平顶山市兴城一兴业充电站	河南省平顶山市新华区西高皇街道建设路白鹭洲国家城市湿地公园	16	1.58	
3	平顶山市兴城一兴平充电站	平顶山市新华区建设路与碧圃巷交叉口北 20 米停车场内	8	1.50	
4	平顶山市兴城一兴达充电站	河南省平顶山市卫东区新华路与平安大道交叉口向南 100 米立交桥下兴达停车场内	10	1.57	
5	河南平顶山建设东路 2 号充电服务站	河南省平顶山市建设路东段红星美凯龙东侧	4	1.58	
6	河南平顶山建设东路 1 号充电服务站	河南平顶山市建设路东段红星美凯龙东侧	4	1.58	
7	蔚来超充站平顶山中骏世界城	河南省平顶山市湛河区九里山街道凌云路	8	1.35	
8	河南平顶山绿城环保公司 1 号充电服务站	平顶山市新南环路南 100 米平顶山绿城环保有限公司	4	1.58	
9	河南平顶山绿城环保公司 2 号充电服务站	平顶山市新南环路南 100 米平顶山绿城环保有限公司	4	1.58	
10	河南省平顶山市汝州建设西路 1 号公共充电站	平顶山市汝州市南环路与城垣路向西 250 米路南	20	1.58	

综合考虑项目的区位条件、项目特点及调查情况，本项目充电桩充电服务价格暂按 0.60 元/kW·h（不含电费，电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益），运营期内不考虑物价增长。

③负荷率

综合利用率前几年为 60%、65%、70%、75%，最终稳定在 75%。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

表 5-3 项目经营收入测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	374,529.42	8,968.18	10,429.11	11,890.03	13,375.62	13,375.62	13,375.62	13,400.79	13,400.79	13,400.79
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	84,851.68	2,069.55	2,414.48	2,759.40	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模（托）		27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格（元/托/日）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	42,532.27	947.27	1,105.14	1,263.02	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90
	面积（m²）		26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格（元/m²/月）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	交易佣金收入	123,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额		1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例		0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	19,755.81	442.08	515.76	589.44	676.38	676.38	676.38	689.91	689.91	689.91
	数量（个）		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	价格（元个/月）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,040.40	1,040.40	1,040.40

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
5	大棚档口租赁收入	16,988.87	380.16	443.52	506.88	581.64	581.64	581.64	593.28	593.28	593.28
	数量（个）		660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）		800.00	800.00	800.00	816.00	816.00	816.00	832.32	832.32	832.32
6	办公用房租赁收入	34,436.92	773.07	901.92	1,030.76	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61
	面积（m²）		48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m²/月）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
7	司机之家租赁收入	21,043.12	513.25	598.79	684.33	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m²）		22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m²/月）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	17,939.97	437.56	510.49	583.42	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）		1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	13,980.78	405.24	439.01	472.78	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）		257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每次充电量（KWh/次）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天充电次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

（续表）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	13,426.46	13,673.97	13,673.97	13,700.14	13,700.14	13,700.14	13,726.84	13,726.84	13,726.84	13,754.08
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模（托）	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格（元/托/日）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	1,420.90	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99
	面积（m ² ）	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格（元/m ² /月）	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
3	交易佣金收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	703.71	703.71	703.71	717.78	717.78	717.78	732.14	732.14	732.14	746.78
	数量（个）	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	价格（元个/月）	1,061.21	1,061.21	1,061.21	1,082.43	1,082.43	1,082.43	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,126.16
5	大棚档口租赁收入	605.15	605.15	605.15	617.25	617.25	617.25	629.59	629.59	629.59	642.19
	数量（个）	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）	848.97	848.97	848.97	865.95	865.95	865.95	883.27	883.27	883.27	900.94
6	办公用房租赁收入	1,159.61	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03
	面积（m ² ）	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m ² /月）	22.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
7	司机之家租赁收入	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m ² ）	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m ² /月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每次充电量（KWh/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	每天充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

（续表）

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	营业收入	13,754.08	14,001.59	14,029.36	14,029.36	14,029.36	14,057.70	14,057.70	14,057.70	14,086.60
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模（托）	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格（元/托/日）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	1,562.99	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08
	面积（m²）	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格（元/m²/月）	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	交易佣金收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	746.78	746.78	761.71	761.71	761.71	776.94	776.94	776.94	792.48

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	数量（个）	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	价格（元个/月）	1,126.16	1,126.16	1,148.68	1,148.68	1,148.68	1,171.65	1,171.65	1,171.65	1,195.08
5	大棚档口租赁收入	642.19	642.19	655.03	655.03	655.03	668.14	668.14	668.14	681.50
	数量（个）	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）	900.94	900.94	918.96	918.96	918.96	937.34	937.34	937.34	956.09
6	办公用房租赁收入	1,265.03	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45
	面积（m ² ）	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m ² /月）	24.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
7	司机之家租赁收入	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m ² ）	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m ² /月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）	257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	每次充电量（KWh/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）外购原材料费

本项目运营主要为建筑出租，外购原材料主要为物业维护中清洁工具等耗材，暂以办公用房租赁收入和司机之家租赁收入的 1.00%估计。

（2）燃料及动力费用

本项目运行后，项目年用水量 15.69 万吨，年用电量 18.18 万度。用水单价参考平顶山市发展和改革委员会发布的《关于调整城区自来水价格居民用水实行阶梯价格的通告》，按 5.00 元/吨测算；电费单价参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号），单价按照 0.62 元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.80%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共 69 人，其中：管理人员 2 人，技术人员 7 人，后勤人员 60 人。结合当地实际情况，本项目管理人员费用按 7.80 万元/年进行测算，技术人员费用按照 5.40 万元/年进行测算，后勤人员费用按 4.80 万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.80%进行测算。

（4）维护修理费用

根据项目可行性研究报告，本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的 2.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.80%进行测算。

（5）设备重置费用

基于谨慎性原则，本项目考虑设备重置费用。根据项目的运营情况，设备重置费用在债券存续期 2042 年—2046 年每年考虑 3605.49 万元。

（6）管理及其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在项目运营期间发生的不可预知的费用，本项目费用在运营期间按照年人员费用的 10.00%计提，项目运营期内随着人员费用的增加而增加。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于深化增值税改革有关政策的公告》《中华人民共和国城市建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%测算，外购原材料费、电费、维护修理费用、设备重置费用按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税建筑租赁收入、停车位收入的税率按 9.00%测算，交易佣金收入、充电桩服务收入税率按 6.00%测算。城市维护建设税按增值税的 7.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算。房产税税率按 12.00%测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

表 5-4 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	增值税	18,358.88									
	销项税	35,372.97	851.08	989.04	1,127.00	1,267.00	1,267.00	1,267.00	1,269.08	1,269.08	1,269.08
	建设期进项（以负数列示）	-13,830.28	-13,830.28								
	运营期进项（以负数列示）	-3,183.81	-26.60	-27.05	-27.50	-27.95	-28.15	-28.36	-28.57	-28.78	-28.99
2	附加税	2,203.06									
3	房产税	22,306.72	522.41	609.48	696.54	785.07	785.07	785.07	786.56	786.56	786.56
	折旧及摊销	187,600.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	69,457.78	4,500.02	4,392.72	4,282.91	4,167.26	4,142.65	4,010.73	3,878.82	3,744.40	3,604.14
	利润总额	25,682.72	-4,082.04	-2,727.19	-1,369.87	14.40	34.31	161.48	310.22	439.83	575.24
4	所得税	9,868.04				3.60	8.58	40.37	77.56	109.96	143.81
5	税费合计	52,736.70	522.41	609.48	696.54	788.67	793.65	825.44	864.12	896.52	930.37

(续表)

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	增值税			259.07	1,263.81	1,263.59	1,263.36	850.56	785.05	784.82	786.84
	销项税	1,271.20	1,291.63	1,291.63	1,293.79	1,293.79	1,293.79	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,298.25
	建设期进项（以负数列示）										
	运营期进项（以负数列示）	-29.21	-29.55	-29.76	-29.98	-30.20	-30.43	-445.44	-510.95	-511.18	-511.41

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	附加税			31.09	151.66	151.63	151.60	102.07	94.21	94.18	94.42
3	房产税	788.08	815.33	815.33	816.88	816.88	816.88	818.46	818.46	818.46	820.07
	折旧及摊销	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	3,340.30	3,076.48	2,812.65	2,548.83	2,285.00	2,021.18	1,971.94	1,922.72	1,865.97	1,791.67
	利润总额	856.21	1,314.93	1,542.69	1,703.38	1,962.18	2,220.93	-853.21	-1,303.46	-1,251.89	-1,159.72
4	所得税	214.05	328.73	385.67	425.85	490.55	555.23				
5	税费合计	1,002.13	1,144.06	1,491.16	2,658.20	2,722.65	2,787.07	1,771.09	1,697.72	1,697.46	1,701.33

(续表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	增值税	786.61	1,286.76	1,288.82	1,288.58	1,288.34	1,290.44	1,290.20	1,289.95	1,292.08
	销项税	1,298.25	1,318.68	1,320.98	1,320.98	1,320.98	1,323.32	1,323.32	1,323.32	1,325.70
	建设期进项 (以负数列示)									
	运营期进项 (以负数列示)	-511.64	-31.92	-32.16	-32.40	-32.64	-32.88	-33.12	-33.37	-33.62
2	附加税	94.39	154.41	154.66	154.63	154.60	154.85	154.82	154.79	155.05
3	房产税	820.07	847.32	848.97	848.97	848.97	850.64	850.64	850.64	852.35
	折旧及摊销	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	1,668.61	1,545.54	1,422.47	1,286.88	1,122.03	875.90	629.76	383.63	162.57
	利润总额	-1,041.92	2,908.46	3,049.71	3,179.90	3,339.30	3,604.00	3,844.59	4,085.15	4,325.11
4	所得税		727.12	762.43	794.98	834.83	901.00	961.15	1,021.29	1,081.28

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
5	税费合计	1,701.07	3,015.61	3,054.88	3,087.16	3,126.74	3,196.93	3,256.81	3,316.67	3,380.76

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

表 5-5 项目经营支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
二	成本支出	92,312.12	1,134.53	1,228.54	1,322.57	1,421.72	1,431.61	1,468.35	1,512.01	1,549.43	1,588.35
1	外购原材料费	554.75	12.86	15.01	17.15	19.29	19.29	19.29	19.29	19.29	19.29
2	燃料及动力费用	2,803.07	89.72	90.44	91.16	91.89	92.62	93.36	94.10	94.85	95.61
2.1	水费	2,451.11	78.45	79.08	79.71	80.35	80.99	81.64	82.29	82.95	83.61
2.2	电费	351.96	11.27	11.36	11.45	11.54	11.63	11.72	11.81	11.90	12.00
3	人员费用	10,666.81	341.40	344.13	346.88	349.66	352.46	355.28	358.12	360.98	363.87
4	维护修理费用	4,186.91	134.00	135.07	136.15	137.24	138.34	139.45	140.57	141.69	142.82
5	设备重置费用	20,297.17									
6	管理及其他费用	1,066.71	34.14	34.41	34.69	34.97	35.25	35.53	35.81	36.10	36.39
7	税费	52,736.70	522.41	609.48	696.54	788.67	793.65	825.44	864.12	896.52	930.37

（续表）

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
二	成本支出	1,665.22	1,813.35	2,165.65	3,337.93	3,407.66	3,477.40	6,072.26	6,571.73	6,576.91	6,586.28
1	外购原材料费	19.29	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	燃料及动力费用	96.38	97.15	97.93	98.72	99.51	100.31	101.11	101.92	102.73	103.55
2.1	水费	84.28	84.95	85.63	86.32	87.01	87.71	88.41	89.12	89.83	90.55
2.2	电费	12.10	12.20	12.30	12.40	12.50	12.60	12.70	12.80	12.90	13.00
3	人员费用	366.78	369.71	372.67	375.65	378.66	381.69	384.74	387.82	390.92	394.05
4	维护修理费用	143.96	145.11	146.27	147.44	148.62	149.81	151.01	152.22	153.44	154.67
5	设备重置费用							3,605.49	4,172.92	4,172.92	4,172.92
7	管理及其他费用	36.68	36.97	37.27	37.57	37.87	38.17	38.47	38.78	39.09	39.41
8	税费	1,002.13	1,144.06	1,491.16	2,658.20	2,722.65	2,787.07	1,771.09	1,697.72	1,697.46	1,701.33

(续表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
二	成本支出	6,591.54	3,739.79	3,784.69	3,822.64	3,867.94	3,943.88	4,009.58	4,075.29	4,145.27
1	外购原材料费	20.35	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40
2	燃料及动力费用	104.37	105.20	106.05	106.90	107.76	108.62	109.49	110.37	111.25
2.1	水费	91.27	92.00	92.74	93.48	94.23	94.98	95.74	96.51	97.28
2.2	电费	13.10	13.20	13.31	13.42	13.53	13.64	13.75	13.86	13.97
3	人员费用	397.20	400.38	403.58	406.81	410.06	413.34	416.65	419.98	423.34
4	维护修理费用	155.91	157.16	158.42	159.69	160.97	162.26	163.56	164.87	166.19
5	设备重置费用	4,172.92								
7	管理及其他费用	39.72	40.04	40.36	40.68	41.01	41.33	41.67	42.00	42.33

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
8	税费	1,701.07	3,015.61	3,054.88	3,087.16	3,126.74	3,196.93	3,256.81	3,316.67	3,380.76

4.项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营支出预测，假设本项目在债券存续期 2027 年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 282,217.30 万元。

表 5-6 现金净流入明细表

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2027 年	8,968.18	1,134.53	7,833.65
2028 年	10,429.11	1,228.54	9,200.57
2029 年	11,890.03	1,322.57	10,567.46
2030 年	13,375.62	1,421.72	11,953.90
2031 年	13,375.62	1,431.61	11,944.01
2032 年	13,375.62	1,468.35	11,907.27
2033 年	13,400.79	1,512.01	11,888.78
2034 年	13,400.79	1,549.43	11,851.36
2035 年	13,400.79	1,588.35	11,812.44
2036 年	13,426.46	1,665.22	11,761.24
2037 年	13,673.97	1,813.35	11,860.62
2038 年	13,673.97	2,165.65	11,508.32
2039 年	13,700.14	3,337.93	10,362.21
2040 年	13,700.14	3,407.66	10,292.48
2041 年	13,700.14	3,477.40	10,222.74
2042 年	13,726.84	6,072.26	7,654.58
2043 年	13,726.84	6,571.73	7,155.11
2044 年	13,726.84	6,576.91	7,149.93
2045 年	13,754.08	6,586.28	7,167.80
2046 年	13,754.08	6,591.54	7,162.54
2047 年	14,001.59	3,739.79	10,261.80
2048 年	14,029.36	3,784.69	10,244.67
2049 年	14,029.36	3,822.64	10,206.72
2050 年	14,029.36	3,867.94	10,161.42
2051 年	14,057.70	3,943.88	10,113.82
2052 年	14,057.70	4,009.58	10,048.12

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2053 年	14,057.70	4,075.29	9,982.41
2054 年	14,086.60	4,145.27	9,941.33
合计	374,529.42	92,312.12	282,217.30

5.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	374,529.42		8,968.18	10,429.11	11,890.03	13,375.62	13,375.62	13,375.62	13,400.79	13,400.79
2	经营活动支出（含税费）	92,312.12		1,134.53	1,228.54	1,322.57	1,421.72	1,431.61	1,468.35	1,512.01	1,549.43
	经营活动产生的现金净额	282,217.30		7,833.65	9,200.57	10,567.46	11,953.90	11,944.01	11,907.27	11,888.78	11,851.36
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	167,500.00	167,500.00								
	投资活动产生的现金净额	-167,500.00	-167,500.00								
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金	35,001.00	35,001.00								
2	债券资金	74,499.00	74,499.00								
3	银行贷款	58,000.00	58,000.00								
4	偿还债券本金	74,499.00				151.97	744.99	744.99	744.99	744.99	896.96
5	偿还银行借款本金	58,000.00		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
6	支付运营期债券利息	55,593.22		2,461.32	2,461.32	2,461.32	2,461.32	2,458.81	2,450.46	2,425.85	2,401.23
7	支付银行借款利息	18,241.00		2,038.70	1,931.40	1,824.10	1,716.80	1,716.80	1,609.50	1,502.20	1,394.90

序号	项目	合计	建设期	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	融资活动产生的现金净额	-38,833.22	167,500.00	-7,400.02	-7,292.72	-7,337.39	-7,823.11	-7,820.60	-7,704.95	-7,573.04	-7,593.09
四	净现金流量	75,884.08		433.63	1,907.85	3,230.07	4,130.79	4,123.41	4,202.32	4,315.74	4,258.27
五	累计现金流量	75,884.08		433.63	2,341.48	5,571.55	9,702.34	13,825.75	18,028.07	22,343.81	26,602.08

(续表)

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	13,400.79	13,426.46	13,673.97	13,673.97	13,700.14	13,700.14	13,700.14	13,726.84	13,726.84	13,726.84
2	经营活动支出(含税费)	1,588.35	1,665.22	1,813.35	2,165.65	3,337.93	3,407.66	3,477.40	6,072.26	6,571.73	6,576.91
	经营活动产生的现金净额	11,812.44	11,761.24	11,860.62	11,508.32	10,362.21	10,292.48	10,222.74	7,654.58	7,155.11	7,149.93
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金										
2	债券资金										
3	银行贷款										
4	偿还债券本金	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,945.89
5	偿还银行借款本金	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00				
6	支付运营期债券利息	2,376.62	2,349.50	2,316.54	2,267.30	2,218.08	2,168.85	2,119.63	2,070.40	2,021.18	1,971.94

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
7	支付银行借款利息	1,287.60	1,073.00	858.40	643.80	429.20	214.60				
	融资活动产生的现金净额	-10,954.20	-10,712.48	-10,464.92	-10,201.08	-9,937.26	-9,673.43	-3,609.61	-3,560.38	-3,511.16	-3,917.83
四	净现金流量	858.24	1,048.76	1,395.70	1,307.24	424.95	619.05	6,613.13	4,094.20	3,643.95	3,232.10
五	累计现金流量	27,460.32	28,509.08	29,904.78	31,212.02	31,636.97	32,256.02	38,869.15	42,963.35	46,607.30	49,839.40

(续表)

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	13,754.08	13,754.08	14,001.59	14,029.36	14,029.36	14,029.36	14,057.70	14,057.70	14,057.70	14,086.60
2	经营活动支出 (含税费)	6,586.28	6,591.54	3,739.79	3,784.69	3,822.64	3,867.94	3,943.88	4,009.58	4,075.29	4,145.27
	经营活动产生的现金净额	7,167.80	7,162.54	10,261.80	10,244.67	10,206.72	10,161.42	10,113.82	10,048.12	9,982.41	9,941.33
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金										
2	债券资金										
3	银行贷款										
4	偿还债券本金	3,724.95	3,724.95	3,724.95	3,724.95	4,484.80	7,449.90	7,449.90	7,449.90	7,449.90	5,930.20
5	偿还银行借款本金										

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
6	支付运营期债券利息	1,922.72	1,865.97	1,791.67	1,668.61	1,545.54	1,422.47	1,286.88	1,122.03	875.90	629.76
7	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-5,647.67	-5,590.92	-5,516.62	-5,393.56	-6,030.34	-8,872.37	-8,736.78	-8,571.93	-8,325.80	-6,559.96
四	净现金流量	1,520.13	1,571.62	4,745.18	4,851.11	4,176.38	1,289.05	1,377.04	1,476.19	1,656.61	3,381.37
五	累计现金流量	51,359.53	52,931.15	57,676.33	62,527.44	66,703.82	67,992.87	69,369.91	70,846.10	72,502.71	75,884.08

5.3 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，在项目融资期限内，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.28。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 35% 及剩余全部的专项收入	257,665.14	181,633.52	74,499.00	131,724.80	1.38
市场化融资	债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 65%	116,864.28	100,583.78	58,000.00	78,387.00	1.28
合计		374,529.42	282,217.30	132,499.00	210111.8	1.34

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 181,633.52 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.38。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		250.75	250.75	
2024 年		835.63	835.63	
2025 年		2,461.32	2,461.32	
2026 年		2,461.32	2,461.32	
2027 年		2,461.32	2,461.32	2,741.77
2028 年		2,461.32	2,461.32	3,220.20
2029 年	151.97	2,458.81	2,610.78	3,698.61
2030 年	744.99	2,450.46	3,195.45	4,183.87
2031 年	744.99	2,425.85	3,170.84	4,180.41
2032 年	744.99	2,401.23	3,146.22	4,167.55
2033 年	744.99	2,376.62	3,121.61	4,161.08
2034 年	896.96	2,349.50	3,246.46	4,147.98
2035 年	1,489.98	2,316.54	3,806.52	4,134.36

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2036 年	1,489.98	2,267.30	3,757.28	4,116.43
2037 年	1,489.98	2,218.08	3,708.06	4,151.22
2038 年	1,489.98	2,168.85	3,658.83	4,027.91
2039 年	1,489.98	2,119.63	3,609.61	3,626.77
2040 年	1,489.98	2,070.40	3,560.38	3,602.37
2041 年	1,489.98	2,021.18	3,511.16	10,222.74
2042 年	1,489.98	1,971.94	3,461.92	7,654.58
2043 年	1,489.98	1,922.72	3,412.70	7,155.11
2044 年	1,945.89	1,865.97	3,811.86	7,149.93
2045 年	3,724.95	1,791.67	5,516.62	7,167.80
2046 年	3,724.95	1,668.61	5,393.56	7,162.54
2047 年	3,724.95	1,545.54	5,270.49	10,261.80
2048 年	3,724.95	1,422.47	5,147.42	10,244.67
2049 年	4,484.80	1,286.88	5,771.68	10,206.72
2050 年	7,449.90	1,122.03	8,571.93	10,161.42
2051 年	7,449.90	875.90	8,325.80	10,113.82
2052 年	7,449.90	629.76	8,079.66	10,048.12
2053 年	7,449.90	383.63	7,833.53	9,982.41
2054 年	5,930.20	162.57	6,092.77	9,941.33
合计	74,499.00	57,225.80	131,724.80	181,633.52
本息覆盖倍数	1.38			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由企业自有资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还市场化融资的项目相关收益为 100,583.78 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年		2,146.00	2,146.00	
2027 年	2,900.00	2,038.70	4,938.70	5,091.88
2028 年	2,900.00	1,931.40	4,831.40	5,980.37
2029 年	2,900.00	1,824.10	4,724.10	6,868.85
2030 年	2,900.00	1,716.80	4,616.80	7,770.03
2031 年	2,900.00	1,716.80	4,616.80	7,763.60
2032 年	2,900.00	1,609.50	4,509.50	7,739.72
2033 年	2,900.00	1,502.20	4,402.20	7,727.70
2034 年	2,900.00	1,394.90	4,294.90	7,703.38
2035 年	5,800.00	1,287.60	7,087.60	7,678.08
2036 年	5,800.00	1,073.00	6,873.00	7,644.81
2037 年	5,800.00	858.40	6,658.40	7,709.40
2038 年	5,800.00	643.80	6,443.80	7,480.41
2039 年	5,800.00	429.20	6,229.20	6,735.44
2040 年	5,800.00	214.60	6,014.60	6,690.11
合计	58,000.00	20,387.00	78,387.00	100,583.78
本息覆盖倍数	1.28			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.28。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，有效防范政府债务风险，根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，具体评估情况如下：

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

1.成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

2.因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事

权匹配，资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4.项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理。

5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

6.项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月十五日

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付融资本息情况

1.专项债券应付本息

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目申请债券资金总额 74,499.00 万元。其中：2023 年度已发行 15,197.00 万元，票面利率 3.30%；2024 年度已发行 59,302.00 万元，票面利率分别为 2.75%、2.21%、3.69%。期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6—10 年每年的还本日偿还本金的 1.00%，第 11—20 年每年的还本日偿还本金的 2.00%，第 21—25 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 26—30 年每年的还本日偿还本金的 10.00%，已兑付本金不再计息。

自使用专项债券之日起 30 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

（1）2023 年 1 月发行金额 15,197.00 万元，利率 3.30%

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年		15,197.00		15,197.00	3.30%	250.75	250.75
2024 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2025 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2026 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2027 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2028 年	15,197.00			15,197.00	3.30%	501.50	501.50
2029 年	15,197.00		151.97	15,045.03	3.30%	498.99	650.96

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2030 年	15,045.03		151.97	14,893.06	3.30%	493.98	645.95
2031 年	14,893.06		151.97	14,741.09	3.30%	488.96	640.93
2032 年	14,741.09		151.97	14,589.12	3.30%	483.95	635.92
2033 年	14,589.12		151.97	14,437.15	3.30%	478.93	630.90
2034 年	14,437.15		303.94	14,133.21	3.30%	471.41	775.35
2035 年	14,133.21		303.94	13,829.27	3.30%	461.38	765.32
2036 年	13,829.27		303.94	13,525.33	3.30%	451.35	755.29
2037 年	13,525.33		303.94	13,221.39	3.30%	441.32	745.26
2038 年	13,221.39		303.94	12,917.45	3.30%	431.29	735.23
2039 年	12,917.45		303.94	12,613.51	3.30%	421.26	725.20
2040 年	12,613.51		303.94	12,309.57	3.30%	411.23	715.17
2041 年	12,309.57		303.94	12,005.63	3.30%	401.20	705.14
2042 年	12,005.63		303.94	11,701.69	3.30%	391.17	695.11
2043 年	11,701.69		303.94	11,397.75	3.30%	381.14	685.08
2044 年	11,397.75		759.85	10,637.90	3.30%	363.59	1,123.44
2045 年	10,637.90		759.85	9,878.05	3.30%	338.51	1,098.36
2046 年	9,878.05		759.85	9,118.20	3.30%	313.44	1,073.29
2047 年	9,118.20		759.85	8,358.35	3.30%	288.36	1,048.21
2048 年	8,358.35		759.85	7,598.50	3.30%	263.29	1,023.14
2049 年	7,598.50		1,519.70	6,078.80	3.30%	225.68	1,745.38
2050 年	6,078.80		1,519.70	4,559.10	3.30%	175.53	1,695.23
2051 年	4,559.10		1,519.70	3,039.40	3.30%	125.38	1,645.08
2052 年	3,039.40		1,519.70	1,519.70	3.30%	75.23	1,594.93
2053 年	1,519.70		1,519.70		3.30%	25.08	1,544.78
合计		15,197.00	15,197.00			11,659.90	26,856.90

(2) 2024 年 2 月发行金额 24,300.00 万元，利率 2.75%

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		24,300.00		24,300.00	2.75%	334.13	334.13
2025 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2026 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2027 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2028 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25
2029 年	24,300.00			24,300.00	2.75%	668.25	668.25

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2030 年	24,300.00		243.00	24,057.00	2.75%	664.91	907.91
2031 年	24,057.00		243.00	23,814.00	2.75%	658.23	901.23
2032 年	23,814.00		243.00	23,571.00	2.75%	651.54	894.54
2033 年	23,571.00		243.00	23,328.00	2.75%	644.86	887.86
2034 年	23,328.00		243.00	23,085.00	2.75%	638.18	881.18
2035 年	23,085.00		486.00	22,599.00	2.75%	628.16	1,114.16
2036 年	22,599.00		486.00	22,113.00	2.75%	614.79	1,100.79
2037 年	22,113.00		486.00	21,627.00	2.75%	601.43	1,087.43
2038 年	21,627.00		486.00	21,141.00	2.75%	588.06	1,074.06
2039 年	21,141.00		486.00	20,655.00	2.75%	574.70	1,060.70
2040 年	20,655.00		486.00	20,169.00	2.75%	561.33	1,047.33
2041 年	20,169.00		486.00	19,683.00	2.75%	547.97	1,033.97
2042 年	19,683.00		486.00	19,197.00	2.75%	534.60	1,020.60
2043 年	19,197.00		486.00	18,711.00	2.75%	521.24	1,007.24
2044 年	18,711.00		486.00	18,225.00	2.75%	507.87	993.87
2045 年	18,225.00		1,215.00	17,010.00	2.75%	484.48	1,699.48
2046 年	17,010.00		1,215.00	15,795.00	2.75%	451.07	1,666.07
2047 年	15,795.00		1,215.00	14,580.00	2.75%	417.66	1,632.66
2048 年	14,580.00		1,215.00	13,365.00	2.75%	384.24	1,599.24
2049 年	13,365.00		1,215.00	12,150.00	2.75%	350.83	1,565.83
2050 年	12,150.00		2,430.00	9,720.00	2.75%	300.71	2,730.71
2051 年	9,720.00		2,430.00	7,290.00	2.75%	233.89	2,663.89
2052 年	7,290.00		2,430.00	4,860.00	2.75%	167.06	2,597.06
2053 年	4,860.00		2,430.00	2,430.00	2.75%	100.24	2,530.24
2054 年	2,430.00		2,430.00		2.75%	33.41	2,463.41
合计		24,300.00	24,300.00			15,536.84	39,836.84

(3)2024 年 9 月发行金额 15,002.00 万元,利率 2.21%; 12 月发行金额 20,000.00 万元, 利率 3.69% (为便于计算, 利率统一按照 3.69%进行测算)

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024 年		35,002.00		35,002.00	3.69%		
2025 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2026 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2027 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2028 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2029 年	35,002.00			35,002.00	3.69%	1,291.57	1,291.57
2030 年	35,002.00		350.02	34,651.98	3.69%	1,291.57	1,641.59
2031 年	34,651.98		350.02	34,301.96	3.69%	1,278.66	1,628.68
2032 年	34,301.96		350.02	33,951.94	3.69%	1,265.74	1,615.76
2033 年	33,951.94		350.02	33,601.92	3.69%	1,252.83	1,602.85
2034 年	33,601.92		350.02	33,251.90	3.69%	1,239.91	1,589.93
2035 年	33,251.90		700.04	32,551.86	3.69%	1,227.00	1,927.04
2036 年	32,551.86		700.04	31,851.82	3.69%	1,201.16	1,901.20
2037 年	31,851.82		700.04	31,151.78	3.69%	1,175.33	1,875.37
2038 年	31,151.78		700.04	30,451.74	3.69%	1,149.50	1,849.54
2039 年	30,451.74		700.04	29,751.70	3.69%	1,123.67	1,823.71
2040 年	29,751.70		700.04	29,051.66	3.69%	1,097.84	1,797.88
2041 年	29,051.66		700.04	28,351.62	3.69%	1,072.01	1,772.05
2042 年	28,351.62		700.04	27,651.58	3.69%	1,046.17	1,746.21
2043 年	27,651.58		700.04	26,951.54	3.69%	1,020.34	1,720.38
2044 年	26,951.54		700.04	26,251.50	3.69%	994.51	1,694.55
2045 年	26,251.50		1,750.10	24,501.40	3.69%	968.68	2,718.78
2046 年	24,501.40		1,750.10	22,751.30	3.69%	904.10	2,654.20
2047 年	22,751.30		1,750.10	21,001.20	3.69%	839.52	2,589.62
2048 年	21,001.20		1,750.10	19,251.10	3.69%	774.94	2,525.04
2049 年	19,251.10		1,750.10	17,501.00	3.69%	710.37	2,460.47
2050 年	17,501.00		3,500.20	14,000.80	3.69%	645.79	4,145.99
2051 年	14,000.80		3,500.20	10,500.60	3.69%	516.63	4,016.83
2052 年	10,500.60		3,500.20	7,000.40	3.69%	387.47	3,887.67
2053 年	7,000.40		3,500.20	3,500.20	3.69%	258.31	3,758.51
2054 年	3,500.20		3,500.20		3.69%	129.16	3,629.36
合计		35,002.00	35,002.00			30,029.06	65,031.06

(4) 合计

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2023 年		15,197.00		15,197.00	250.75	250.75
2024 年	15,197.00	59,302.00		74,499.00	835.63	835.63

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
2025 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2026 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2027 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2028 年	74,499.00			74,499.00	2,461.32	2,461.32
2029 年	74,499.00		151.97	74,347.03	2,458.81	2,610.78
2030 年	74,347.03		744.99	73,602.04	2,450.46	3,195.45
2031 年	73,602.04		744.99	72,857.05	2,425.85	3,170.84
2032 年	72,857.05		744.99	72,112.06	2,401.23	3,146.22
2033 年	72,112.06		744.99	71,367.07	2,376.62	3,121.61
2034 年	71,367.07		896.96	70,470.11	2,349.50	3,246.46
2035 年	70,470.11		1,489.98	68,980.13	2,316.54	3,806.52
2036 年	68,980.13		1,489.98	67,490.15	2,267.30	3,757.28
2037 年	67,490.15		1,489.98	66,000.17	2,218.08	3,708.06
2038 年	66,000.17		1,489.98	64,510.19	2,168.85	3,658.83
2039 年	64,510.19		1,489.98	63,020.21	2,119.63	3,609.61
2040 年	63,020.21		1,489.98	61,530.23	2,070.40	3,560.38
2041 年	61,530.23		1,489.98	60,040.25	2,021.18	3,511.16
2042 年	60,040.25		1,489.98	58,550.27	1,971.94	3,461.92
2043 年	58,550.27		1,489.98	57,060.29	1,922.72	3,412.70
2044 年	57,060.29		1,945.89	55,114.40	1,865.97	3,811.86
2045 年	55,114.40		3,724.95	51,389.45	1,791.67	5,516.62
2046 年	51,389.45		3,724.95	47,664.50	1,668.61	5,393.56
2047 年	47,664.50		3,724.95	43,939.55	1,545.54	5,270.49
2048 年	43,939.55		3,724.95	40,214.60	1,422.47	5,147.42
2049 年	40,214.60		4,484.80	35,729.80	1,286.88	5,771.68
2050 年	35,729.80		7,449.90	28,279.90	1,122.03	8,571.93
2051 年	28,279.90		7,449.90	20,830.00	875.90	8,325.80
2052 年	20,830.00		7,449.90	13,380.10	629.76	8,079.66
2053 年	13,380.10		7,449.90	5,930.20	383.63	7,833.53
2054 年	5,930.20		5,930.20		162.57	6,092.77
合计		74,499.00	74,499.00		57,225.80	131,724.80

2.市场化融资应付本息

本项目计划申请使用银行贷款资金总额 58,000.00 万元。其中：2026 年计划使

用贷款资金 58,000.00 万元。假设贷款利率 3.70%（中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款 LPR 利率 3.50%），贷款期限 15 年，银行贷款按照不规则还款法，2027 年—2034 年每年还本 5%，2035 年—2040 年每年还本 10%。

根据银行贷款期限及使用计划，用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2026 年		58,000.00		58,000.00	3.70%	2,146.00	2,146.00
2027 年	58,000.00		2,900.00	55,100.00	3.70%	2,038.70	4,938.70
2028 年	55,100.00		2,900.00	52,200.00	3.70%	1,931.40	4,831.40
2029 年	52,200.00		2,900.00	49,300.00	3.70%	1,824.10	4,724.10
2030 年	49,300.00		2,900.00	46,400.00	3.70%	1,716.80	4,616.80
2031 年	46,400.00		2,900.00	43,500.00	3.70%	1,716.80	4,616.80
2032 年	43,500.00		2,900.00	40,600.00	3.70%	1,609.50	4,509.50
2033 年	40,600.00		2,900.00	37,700.00	3.70%	1,502.20	4,402.20
2034 年	37,700.00		2,900.00	34,800.00	3.70%	1,394.90	4,294.90
2035 年	34,800.00		5,800.00	29,000.00	3.70%	1,287.60	7,087.60
2036 年	29,000.00		5,800.00	23,200.00	3.70%	1,073.00	6,873.00
2037 年	23,200.00		5,800.00	17,400.00	3.70%	858.40	6,658.40
2038 年	17,400.00		5,800.00	11,600.00	3.70%	643.80	6,443.80
2039 年	11,600.00		5,800.00	5,800.00	3.70%	429.20	6,229.20
2040 年	5,800.00		5,800.00		3.70%	214.60	6,014.60
合计		58,000.00	58,000.00			20,387.00	78,387.00

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目预计在 2027 年开始运营并能够实现现金流入。

根据平顶山市发投市场发展有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入。

2.净现金流入

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目建成后以智慧恒温冷库租赁收入、普

通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入为基础，考虑外购原材料费、燃料及动力费用、人员费用、维护修理费用、设备重置费用、管理及其他费用、税费等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目净收益	282,217.30	7,833.65	9,200.57	10,567.46	11,953.90	11,944.01

（续上表）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目净收益	11,907.27	11,888.78	11,851.36	11,812.44	11,761.24	11,860.62

（续上表）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目净收益	11,508.32	10,362.21	10,292.48	10,222.74	7,654.58	7,155.11

（续上表）

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目净收益	7,149.93	7,167.80	7,162.54	10,261.80	10,244.67	10,206.72

（续上表）

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
项目净收益	10,161.42	10,113.82	10,048.12	9,982.41	9,941.33

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

项目收益为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由企业自有资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.28。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 35%及剩余全部的专项收入	257,665.14	181,633.52	74,499.00	131,724.80	1.38

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
市场化融资	债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 65%	116,864.28	100,583.78	58,000.00	78,387.00	1.28
合计		374,529.42	282,217.30	132,499.00	210111.8	1.34

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，30 年期债券存续期运营收入合计为 374,529.42 万元、运营成本合计为 92,312.12 万元，偿债净收益合计为 282,217.30 万元。

本次评价的平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1.本专项评价报告仅供平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2.本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应地调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十二月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

平顶山市是豫西南农业主产区与农产品集散地，2024 年全市粮食总产量 235 万吨，蔬菜产量 185 万吨，特色农产品（如郟县红牛、汝州粉条、叶县蔬菜）年产量超 50 万吨，农产品年产值达 120 亿元。但全市冷链物流发展滞后：截至 2024 年底，全市冷库容量仅不到 10 万立方米，且以小型低温冷库为主，缺乏大型综合冷链物流园区；农产品交易主要依赖传统农贸市场，传统农贸市场占比超 70%，如平顶山市中心农贸市场、湛河区农产品批发市场等，设施简陋、缺乏检测与溯源体系，流通损耗率达 20%，远高于全省平均水平。

湛河区作为平顶山市主城区南部核心区，2024 年地区生产总值完成 249.35 亿元，同比增长 7.8%，其中农业及农产品加工业产值 20 亿元，占全区经济总量的 14%。辖区内现有农产品交易市场 3 个，但均无配套冷链设施；物流企业 25 家，以传统货运为主，具备冷链服务能力的不足 5 家。随着宁洛高速平顶山南站通车及城市向南拓展，湛河区已成为平顶山市连接华中、西南市场的物流门户，2024 年区域农产品跨区域流通量达 35 万吨，但现有设施仅能满足 8% 的冷链需求，供需矛盾突出。

《平顶山市现代物流业发展规划（2023—2025 年）》明确提出“以湛河区为核心，建设集交易、仓储、冷链、配送于一体的农产品智慧冷链物流园，到 2025 年实现全市农产品冷链流通率提升至 40%，流通损耗率降至 10% 以下”的目标，为本项目建设提供了清晰的产业导向。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于湛河区宁洛高速平顶山南站以北，西邻开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路，任油路将用地分成 B 和 D 两个地块。

（二）建设规模及内容

1. 建设规模

本项目总占地 299,254.85 m²（约 448.88 亩），项目总建筑面积 311,185.77 m²，其中地上总建筑面积 284,477.79 m²，地下总建筑面积 26,707.98 m²。配套建设机动

车停车位共 2,255 个，建成冷库总冷储规模约 12.6 万立方。

室外工程主要包括道路硬化、绿化工程、室外基础设施等配套基础设施（含室外给排水、电力、燃气等工程）。

2.建设内容

本项目为综合性农产品物流产业园，建设内容涵盖农产品交易、冷链仓储、展销配套、停车服务及绿色能源利用五大核心板块。其中 B 地块主要建设农产品批发交易区、物流洽谈中心、冷库、停车楼、配套服务用房等；D-01 地块主要建设物流区、保鲜库、冷库、配套办公、网络直播工作站、物流司机服务中心、配套服务用房等；D-02 地块主要建设物流区、物流司机服务中心、分拨中心、停车楼、调度中心等；项目聚焦农产品“交易—仓储—展销—物流—配套”全产业链，整合交易、冷链、停车等多功能于一体，形成布局完整、设施完善的现代化农产品流通综合体。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

本项目总投资 167,500.00 万元，其中：工程费用 121,360.80 万元，工程建设其他费用 33,046.32 万元，基本预备费 4,632.21 万元，建设期利息 8,460.67 万元。

项目投资估算表如下：

序号	项目	费用
一	建设投资	159,039.33
1	工程费用	121,360.80
1.1	建筑工程费	85,149.06
1.2	安装工程费	17,040.71
1.3	设备购置费	19,171.02
2	工程建设其他费用	33,046.32
3	预备费	4,632.21
二	建设期利息	8,460.67
三	项目总投资	167,500.00

金额单位：人民币万元

B 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	17,990.30	3,877.13	4,722.28		26,589.70	m²	68,795.78	3,865.02
1.1	主体工程	16,529.75	2,917.01			19,446.76	m²	68,795.78	
1.1.1	农产品批发交易区	8,316.46	1,467.61			9,784.07	m²	37,343.79	2,620.00
1.1.2	物流洽谈中心	6,084.53	1,073.74			7,158.28	m²	23,860.92	3,000.00
1.1.4	停车楼	634.70	112.01			746.71	m²	2,986.84	2,500.00
1.1.5	配套服务用房	118.98	21.00			139.98	m²	559.92	2,500.00
1.1.6	地下建筑面积	1,375.07	242.66			1,617.72	m²	4,044.31	4,000.00
1.2	设备购置			4,722.28		4,722.28			
1.2.1	电力设备			825.55		825.55	m²	68,795.78	120.00
1.2.2	供水设备			275.18		275.18	m²	68,795.78	40.00
1.2.3	通信设备			275.18		275.18	m²	68,795.78	40.00
1.2.4	燃气/热力			481.57		481.57	m²	68,795.78	70.00
1.2.5	光伏系统			1,405.79		1,405.79	m²	68,795.78	204.00
1.2.6	智能化工程			1,100.00		1,100.00	m²	68,795.78	160.00
1.2.7	电梯			200.00		200.00	部	8	250,000.00
1.2.8	充电桩			159.00		159.00			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2.8.1	机动车快充充电桩			156.00		156.00	个	78	20,000.00
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			3.00		3.00	个	6	5,000.00
1.3	园区内配套工程	1,460.55	960.12			2,420.66			
1.3.1	园区道路及硬化	1,016.84				1,016.84	m²	40,673.45	250.00
1.3.2	园区绿化工程	443.71				443.71	m²	22,185.53	200.00
1.3.3	园区给水管网		185.06			185.06	m	7,117.85	260.00
1.3.4	园区污水管网		142.36			142.36	m	7,117.85	200.00
1.3.5	园区雨水管网		128.12			128.12	m	7,117.85	180.00
1.3.6	园区燃气管网		91.11			91.11	m	5,694.28	160.00
1.3.7	园区供配电工程		320.30			320.30	m	10,676.78	300.00
1.3.8	围墙		93.16			93.16	m	1,330.90	700.00
二	工程建设其他费用				11,190.65	11,190.65			
2.1	土地费用				9,286.94	9,286.94			
2.1.1	土地出让金				8,801.15	8,801.15			
2.1.2	土地契税				352.05	352.05			
2.1.3	印花税				4.40	4.40			
2.1.4	城镇土地使用税				129.35	129.35	用地面积（m²）	110,706.24	5.00
2.2	项目建设管理费				101.08	101.08			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.3	前期工作咨询费				14.44	14.44			
2.4	工程勘察费				53.18	53.18			
2.5	工程设计费				221.15	221.15			
2.6	工程监理费				153.68	153.68			
2.7	工程造价咨询服务费				59.33	59.33			
2.8	工程保险费				53.18	53.18			
2.9	场地准备及临时设施费				26.59	26.59			
2.10	城市基础设施配套费				1,216.02	1,216.02			
2.11	环境影响评价费				5.06	5.06			
三	预备费				1,133.41	1,133.41			
3.1	基本预备费				1,133.41	1,133.41			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	17,990.30	3,877.13	4,722.28	12,324.06	38,913.77			

D-01 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	40,426.76	7,945.05	7,796.13		56,167.95	m²	137,672.83	4,079.81
1.1	主体工程	38,762.20	6,840.39			45,602.58		137,672.83	

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.1.1	物流区	9,064.20	1,599.57			10,663.77	m²	40,701.40	2,620.00
1.1.2	保鲜库	7,828.10	1,381.43			9,209.53	m²	26,312.95	3,500.00
1.1.3	冷库	8,294.82	1,463.79			9,758.61	m²	26,374.63	3,700.00
1.1.4	配套服务中心	1,994.52	351.97			2,346.50	m²	7,332.80	3,200.00
1.1.5	网络直播工作站	3,635.72	641.60			4,277.31	m²	12,961.56	3,300.00
1.1.6	物流司机服务中心	3,492.92	616.40			4,109.32	m²	10,813.99	3,800.00
1.1.7	配套服务用房	46.26	8.16			54.43	m²	217.71	2,500.00
1.1.8	地下建筑面积	4,405.65	777.47			5,183.12	m²	12,957.79	4,000.00
1.2	设备购置			7,796.13		7,796.13			
1.2.1	电力设备			1,652.07		1,652.07	m²	137,672.83	120.00
1.2.2	供水设备			550.69		550.69	m²	137,672.83	40.00
1.2.3	通信设备			550.69		550.69	m²	137,672.83	40.00
1.2.4	燃气/热力			963.71		963.71	m²	137,672.83	70.00
1.2.5	光伏系统			1,523.97		1,523.97	m²	137,672.83	111.00
1.2.6	智能化工程			600.00		600.00	m²	137,672.83	44.00
1.2.7	电梯			500.00		500.00	部	20	250,000.00
1.2.8	充电桩			1,455.00		1,455.00			
1.2.8.1	机动车快充充电桩			1,440.00		1,440.00	个	720	20,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			15.00		15.00	个	30	5,000.00
1.3	园区内配套工程	1,664.57	1,104.67			2,769.23			
1.3.1	园区道路及硬化	1,181.87				1,181.87	m²	47,274.96	250.00
1.3.2	园区绿化工程	482.69				482.69	m²	24,134.58	200.00
1.3.3	园区给水管网		215.10			215.10	m	8,273.12	260.00
1.3.4	园区污水管网		165.46			165.46	m	8,273.12	200.00
1.3.5	园区雨水管网		148.92			148.92	m	8,273.12	180.00
1.3.6	园区燃气管网		105.90			105.90	m	6,618.49	160.00
1.3.7	园区供配电工程		372.29			372.29	m	12,409.68	300.00
1.3.8	围墙		97.00			97.00	m	1,385.71	700.00
二	工程建设其他费用				13,582.17	13,582.17			
2.1	土地费用				10,066.09	10,066.09			
2.1.1	土地出让金				9,541.02	9,541.02			
2.1.2	土地契税				381.64	381.64			
2.1.3	印花税				4.77	4.77			
2.1.4	城镇土地使用税				138.66	138.66	用地面积（m²）	120,012.84	5.00
2.2	项目建设管理费				191.62	191.62			
2.3	前期工作咨询费				24.12	24.12			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4	工程勘察费				112.34	112.34			
2.5	工程设计费				433.84	433.84			
2.6	工程监理费				284.94	284.94			
2.7	工程造价咨询服务费				90.73	90.73			
2.8	工程保险费				112.34	112.34			
2.9	场地准备及临时设施费				56.17	56.17			
2.10	城市基础设施配套费				2,202.69	2,202.69			
2.11	环境影响评价费				7.31	7.31			
三	预备费				2,092.50	2,092.50			
3.1	基本预备费				2,092.50	2,092.50			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	40,426.76	7,945.05	7,796.13	15,674.68	71,842.62			

D-02 地块建设投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	26,732.01	5,218.53	6,652.61		38,603.15	m²	104,717.16	3,686.42
1.1	主体工程	26,032.32	4,593.94			30,626.26		104,717.16	
1.1.1	物流区	3,997.94	705.52			4,703.46	m²	17,952.14	2,620.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.1.2	物流司机服务中心	3,702.33	653.35			4,355.68	m²	11,462.32	3,800.00
1.1.3	分拨中心	5,370.69	947.77			6,318.45	m²	21,061.51	3,000.00
1.1.4	停车楼	8,475.68	1,495.71			9,971.39	m²	39,885.54	2,500.00
1.1.5	调度中心	1,185.69	209.24			1,394.93	m²	4,649.77	3,000.00
1.1.6	地下建筑面积	3,300.00	582.35			3,882.35	m²	9,705.88	4,000.00
1.2	设备购置			6,652.61		6,652.61			
1.2.1	电力设备			1,256.61		1,256.61	m²	104,717.16	120.00
1.2.2	供水设备			418.87		418.87	m²	104,717.16	40.00
1.2.3	通信设备			418.87		418.87	m²	104,717.16	40.00
1.2.4	燃气/热力			733.02		733.02	m²	104,717.16	70.00
1.2.5	光伏系统			870.25		870.25	m²	104,717.16	83.00
1.2.6	智能化工程			1,100.00		1,100.00	m²	104,717.16	105.00
1.2.7	电梯			400.00		400.00	部	16	250,000.00
1.2.8	充电桩			1,455.00		1,455.00			
1.2.8.1	机动车快充充电桩			1,440.00		1,440.00	个	720	20,000.00
1.2.8.2	机动车慢充充电桩			15.00		15.00	个	30	5,000.00
1.3	园区内配套工程	699.68	624.59			1,324.27			
1.3.1	园区道路及硬化	618.80				618.80	m²	24,751.91	250.00

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
1.3.2	园区绿化工程	80.89				80.89	m ²	4,044.31	200.00
1.3.3	园区给水管网		112.62			112.62	m	4,331.58	260.00
1.3.4	园区污水管网		86.63			86.63	m	4,331.58	200.00
1.3.5	园区雨水管网		77.97			77.97	m	4,331.58	180.00
1.3.6	园区燃气管网		55.44			55.44	m	3,465.27	160.00
1.3.7	园区供配电工程		194.92			194.92	m	6,497.38	300.00
1.3.8	围墙		97.00			97.00	m	1,385.71	700.00
二	工程建设其他费用				8,273.49	8,273.49			
2.1	土地费用				5,737.80	5,737.80			
2.1.1	土地出让金				5,448.59	5,448.59			
2.1.2	土地契税				217.94	217.94			
2.1.3	印花税				2.72	2.72			
2.1.4	城镇土地使用税				68.54	68.54	用地面积（m ² ）	68,535.77	5.00
2.2	项目建设管理费				140.56	140.56			
2.3	前期工作咨询费				18.73	18.73			
2.4	工程勘察费				77.21	77.21			
2.5	工程设计费				310.13	310.13			
2.6	工程监理费				208.65	208.65			

序号	工程或费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.7	工程造价咨询服务费				61.77	61.77			
2.8	工程保险费				77.21	77.21			
2.9	场地准备及临时设施费				38.60	38.60			
2.10	城市基础设施配套费				1,596.87	1,596.87			
2.11	环境影响评价费				5.97	5.97			
三	预备费				1,406.30	1,406.30			
3.1	基本预备费				1,406.30	1,406.30			
3.2	涨价预备费								
四	建设投资	26,732.01	5,218.53	6,652.61	9,679.79	48,282.94			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 167,500.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。其中：资本金 35,001.00 万元，资金来源于企业自有资金 35,001.00 万元；项目剩余建设资金 132,499.00 万元，资金来源于专项债券资金 74,499.00 万元，银行贷款 58,000.00 万元。

金额单位：人民币万元

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
资本金	企业自有资金	8,000.00	8,000.00	11,001.00	8,000.00	35,001.00	20.90%
	小计	8,000.00	8,000.00	11,001.00	8,000.00	35,001.00	20.90%
建设资金	专项债券资金	15,197.00	59,302.00			74,499.00	44.48%
	银行贷款				58,000.00	58,000.00	34.63%
	小计	15,197.00	59,302.00		58,000.00	132,499.00	79.10%
合计		23,197.00	67,302.00	11,001.00	66,000.00	167,500.00	100.00%
占比		13.85%	40.18%	6.57%	39.40%	100.00%	

注 1：除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

注 2：本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.90%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.债券资金使用合规性

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目债券资金使用不存在用于“负面清单”相关内容，不存在用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

（五）项目参与主体基本情况

平顶山市商务局为本项目主管部门，平顶山市发投市场发展有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市发投市场发展有限公司		
法定代表人	罗学明	成立日期	2017-10-18

名称	平顶山市发投市场发展有限公司		
注册资本	36,000 万元人民币	营业期限	2017-10-18 至长期
统一社会信用代码	91410400MA44GHCX8Y		
注册地址	平顶山市新城区吉祥路与福文路交叉口东凤凰花园秋实苑 6 号楼 2 楼商业房		
经营范围	许可项目：建设工程施工；施工专业作业；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；酒类经营；烟草制品零售（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）一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房屋拆迁服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；房地产经纪；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；停车场服务；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；食品销售（仅销售预包装食品）；谷物销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；初级农产品收购；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	平顶山发展投资控股集团有限公司持股 100%，股权穿透后平顶山市人民政府国有资产监督管理委员会持股 99.63%，河南省财政厅持股 0.37%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目预期收益主要为智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

- 3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4.预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5.预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响；
- 7.根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 0.80%的平均增长率逐年递增。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为平顶山市发投市场发展有限公司，主管部门为平顶山市商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为平顶山市发投市场发展有限公司，项目建设及运营单位均为平顶山市发投市场发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由平顶山市发投市场发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为平顶山市发投市场发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入专项收入的有智慧恒温冷库租赁收入、普通冷库租赁收入、交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入、办公用房租赁收入、司机之家租赁收入、停车位收入和充电桩收入。其中：债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 35.00%及剩余全部的专项收入用于偿还专项债券的还本付息资金，确保专项债券还本付息资金安全；债券存续期 2027 年—2040 年专项收入的 65.00%用于偿还市场化融资本息，由平顶山市发投市场发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由平顶山市发投市场发展有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由平顶山市发投市场发展有限公司负责组织准备

需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测


（1）智慧恒温冷库、普通冷库租赁收入

①数量

根据项目可研报告，本项目可出租冷库面积 26,374.63 m²，库容 2.70 万吨；可出租保鲜库面积 26,312.95 m²。

②价格

市面上冷库出租主要还要看商家要求以及冷库的情况，不同温度要求，冷库出租价格都不一样。以每平方米计算，大概市场参考价是 1.8~2.8 元/天/平；若以货品的每吨计算，大概市场参考价是 2.2~4.5 元/天/吨。



恒温冷库出租价格 可短租

更新时间：2022-11-05 浏览数：112


所属行业：食品机械 冷藏保鲜设备 冷库

发货地址：河南省郑州新密市

产品数量：9999.00平方

单价：**3.00** 元/平方 起

[在线留言](#)



平顶山冷库出租

其他冷库 | 高台库 | 单面月台 | 混凝土 | 戊类消防 | 层高7米

总面积 2000㎡ · 总可租面积 **200㎡**

河南-平顶山市-宝丰县

整租 单层 可立即入驻

最近更新：2019-09-04

65 元/㎡/月

报价方式	冷库类型	一类城市	二类城市
按“元/月·吨”报价	(无)	≤ 120	≤ 100
按“元/月·平方米”报价 (单层落地堆放)	当冷库层高 ≥ 2.5 米时	≤ 120	≤ 100
	当冷库层高 < 2.5 米时	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库层高 1.8 米, 则: $1.8/2.5 \times 120 = 86.4$ 元; 即这个冷库每平方米月租金限价 86.4 元。	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库层高 1.8 米, 则: $1.8/2.5 \times 100 = 72$ 元; 即这个冷库每平方米月租金限价 72 元。
按“元/月·平方米”报价 (多层货架堆放)	当每平方米堆放 ≈ 1 吨时	≤ 120	≤ 100
	当每平方米堆放 > 1 吨时	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库每平方米可以堆放 1.5 吨, 则: $1.5 \times 120 = 180$ 元, 即这个冷库每平方米月租金限价 180 元。	需要按系数测算, 举例如下: 如冷库每平方米可以堆放 1.5 吨, 则: $1.5 \times 100 = 150$ 元, 即这个冷库每平方米月租金限价 150 元。

本项目冷库分为智慧恒温冷库、普通（传统）冷库两类。传统冷库因库门频繁开关，库温波动范围通常在 5-10℃ 之间，冻品最长存放一般为 1 年且解冻损失率大。新型智能化冷藏库库温波动范围在 $\pm 0.1^\circ\text{C}$ 以内，冻品存放可达 3 年以上，干耗极低，更好地保持了冻品品质。生鲜类食品采用冰温技术储藏，库温波动控制精度在 $\pm 0.001^\circ\text{C}$ 以内，可使果蔬的呼吸作用降低，抑制有害微生物的滋生，在果品糖度、质感、果型、果色等诸多方面都好于其他保鲜方法。水果的各类营养元素与保鲜前相比保持较好，蔬菜仍能达到翠绿鲜嫩，水分和营养保持不变。经冰温贮藏保鲜的果蔬在出库后仍具有较长的货架期，不采用化学保鲜手段，完全符合食品卫生的标准与环保要求，是一种无公害保鲜方法。

根据周边市场行情，初步拟定智慧恒温冷库租金按 3.50 元/托，运营期内不考虑物价上涨。普通冷库按 1.67 元/ m^2 /天，折合 50.00 元/ m^2 /月，考虑到物价上涨，运营期第 11 年租金上涨至 55 元/ m^2 /月，运营期第 21 年租金上涨至 60 元/ m^2 /月。

③ 负荷率

假设项目运营期第一年出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四

年及以后为 90%。

(2) 交易佣金收入、商铺档口租赁收入、大棚档口租赁收入

①数量

河南省内现有农批市场常见收费模式有基础租金：如收入摊位/商铺租金，仓储、冷库租金；交易佣金：按交易额比例、货物重量收取；服务配套：停车费、物业管理费、电子交易服务费。

本项目农批市场主要包括农产品批发交易区、物流区、分拨中心，总建筑为 117,058.84 m²，该部分建筑主要采用“档口租金+交易佣金”模式。

根据项目可研报告，农产品批发市场部分主要为农产品批发交易区、物流区、分拨中心，其中商铺型档口数量为 614 个，33 m²-160 m²不等，大棚档口 660 个，65 m²-135 m²不等。

②价格

根据市场调查结合同类型项目经验，河南省内及周边大型农批市场收费模式基本为摊位费 400.00-2,500.00 元/月·档，交易佣金 0.5%—4%不等。

序号	市场名称	占地面积	规模体量	年交易量	年交易额	收费标准	主要特征
1	郑州万邦国际农产品物流城	约 5,300 亩	建筑面积超 300 万 m ² ，含蔬菜、水果等 12 大交易区，冷库容量 50 万 m ³ ，入驻商户 1.2 万家	约 1,800 万吨	约 1,200 亿元	1.摊位费：蔬菜区 600-1,200 元/月·档，水果区 800-1,500 元/月·档；冻品市场核心区位档口年租 2 万元起，即 1,666 元/月·档； 2.交易佣金：按品类收 0.5%—1.5%；	中原地区最大农产品枢纽，辐射河南、河北等 8 省，数字化程度高（电子结算、溯源系统），冷链配套完善，承担郑州 80%以上农产品供应
2	商丘农产品中心批发市场	约 2,100 亩	建筑面积 60 万 m ² ，设蔬菜、果品等 12 大功能区，冷库容量 8 万 m ³ ，商户 6,000 余家	约 900 万吨	约 800 亿元	1.摊位费：蔬菜区 400-800 元/月·档，果品区 500-1,000 元/月·档； 2.交易佣金：3%； 3.停车费：货车 10-30 元/次	豫鲁苏皖交界核心市场，以蔬菜、果品为主，是黄河故道水果主渠道，农产品出口至东南亚，批零结合模式突出
3	洛阳通河农市	约 556 亩	建筑面积约 40 万 m ² ，含 560 个商铺、46 个交易大	约 280 万吨	约 180 亿元	1.摊位/商铺：大棚摊位年租金 3 万元，70 m ² 商铺月租	豫西地区大型农批市场，洛阳“菜篮子”工程，保障本

序号	市场名称	占地面积	规模体量	年交易量	年交易额	收费标准	主要特征
	场		棚，冷库容量 5,000 m ² +260 个小型冷库，入商户 2,100 余家			金 900 元； 2.交易相关：按销售量抽 4%结算提成，水果区本地果农 5 元/箱（2024 年 6 月后）	地及周边 2,000 万居民 70%农副产品供应，辐射豫西、晋陕等区域
4	洛阳宏进农副产品国际物流中心	约 1,000 亩	建筑面积 45 万 m ² ，涵盖果蔬、肉类等业态，冷库容量 5 万 m ³ ，入驻商户 2,000 余家	约 350 万吨	约 180 亿元	1.摊位费：果蔬区 500-900 元/月·档，肉类区 800-1,200 元/月·档；临街旺铺租金达 40 元/m ² ·月，大棚摊位月租金 2,000 元； 2.交易佣金：0.6%—1.3%； 3.仓储费：0.5-1 元/m ³ ·天	豫西地区龙头市场，衔接陕西、山西农产品资源，设有特色农产品专区（如洛宁苹果、栾川山珍），冷链配送覆盖豫陕晋
5	柘城万邦国际农产品批发市场	约 800 亩	建筑面积约 30 万 m ² ，涵盖辣椒、果蔬、水产冻品等业态，设辣椒专属交易区，冷库容量 3 万 m ³ ，入驻商户 1500 余家	约 200 万吨（辣椒为主）	约 120 亿元	1.摊位费：辣椒专属摊位月租金 800-1,500 元/月·档，水产冻品区档口年租金 1.5 万—3 万元； 2.交易佣金：辣椒品类 0.8%—1.2%，常规果蔬 0.5%—1%； 3.仓储费：0.4-0.8 元/m ³ ·天	依托柘城辣椒产业优势，全国辣椒集散核心市场，辣椒交易及加工专区占比超 60%，辐射全国 20 余省，跨境辣椒制品交易占比约 15%
6	山东寿光蔬菜批发市场	约 1,600 亩	建筑面积 50 万 m ² ，蔬菜交易区占比 70%，冷库容量 12m ³ ，商户 2,800 余家	约 900 万吨（蔬菜为主）	约 450 亿元	1.摊位费：蔬菜区 600-1,000 元/月·档； 2.交易佣金：蔬菜 0.8%—1.5%，其他品类 0.5%—1%； 3.信息费：10-20 元/笔	全国蔬菜价格“晴雨表”，辐射全国 20 余省，出口蔬菜占比 15%，拥有完善的质量检测和电子交易系统

根据市场调查结合同类型项目经验，本项目收费模式采用“档口租金+交易佣金”的形式，商铺摊位费暂定 1,000.00 元/月·档，大棚档口摊位费暂定 800.00 元/月·档，根据招商情况，摊位费预计每 3 年增长 2%。

结合同体量农批市场交易额，若预计先设置 600 个档口，以及实际拟招商年交易额 3,000 万元的商户入驻，保守预估，本项目预计年交易额 100 亿元，交易佣金暂定为交易额的 0.50%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，运营期内第一年租赁率按照 60% 进行测算，之后每年增长 10%，增长至 90% 不再增长。

（3）办公用房租赁收入

① 数量

根据项目可研报告，本项目办公用房可出租面积为 48,805.05 m²。

② 价格

根据调查，项目周边办公楼的出租价格如下：

序号	位置或名称	租金（元/月）	面积（m ² ）	租赁单价（元/m ² /月）
1	平顶山中兴路基泰大厦	7785	173	45.00
2	平顶山市建设路佳田大厦	14100	353.15	39.93
3	平顶山市夏耕路盛润广场	10900	280	38.93
4	平顶山湛河-神马大道开源路口	16200	370	43.78
-	平均值	/	/	41.91

网络查询出租价格如下：



1.17 元/m²/天 6860元/月 (价格可面议)

196m²
建筑面积

21~42个
约容纳工位数

楼 址：基泰大厦
地 址：新华区-仙霞购物广场 基泰大厦

赵林森 ★★★★★
主营同圈：新华区仙霞购物广场等 查看TA的原



1.33 元/m²/天 6571.6元/月 (

164.29m² **27~54个**
 建筑面积 约容纳工位数

楼盘: 佳田新天地
 地址: 新华区-仙商购物广场 realme真

 **关新亮** ★★★★★
 主营商面: 湛河区平顶山站等



1.2 元/m²/天 3.25万/月 (价格可面议)

900m² **150~300个**
 建筑面积 约容纳工位数

楼盘: 湛河区-平顶山站
 地址: 新华路/南环路(路口)-平顶山市湛河区

 **王超峰** ★★★★★
 平顶山市昌泰房地产经纪有限公司
 主营商面: 卫东区体育村等 西曹

结合上述收费标准，本项目运营期内租金按照 22.00 元/m²/月收取，参考近年物价增长幅度，项目运营期第 11 年进行一次调价，调增至 24.00 元/m²/月，运营期第 21 年租金上涨至 26.00 元/m²/月。

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期内第一年租赁率按照 60%进行测算，之后每年增长 10%，增长至 90%不再增长。

(4) 司机之家租赁收入

①数量

根据项目可研报告，本项目物流司机服务中心可出租面积为 22,276.31 m²。

②价格

通过 58 同城、安居客等网站查询，平顶山市房租价格具体如下：

平顶山 [房屋租售] 58同城

58同城·房产

平顶山房产网 > 平顶山租房 > 平顶山租房 > 平顶山租房

佳田新天地 一室公寓 拎包入住随时看房文化宫南门福官旁

16-05

1200 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 40.0 平 精装修

朝向楼层: 南 低层 / 39层

所在小区: 佳田新天地(出租14套)

所属区域: 新华 杜康购物广场

详细地址: 建设路 附近康家工作 查看地图

王艳玲(经纪人)

平顶山市巨泰房地产经纪有限公司

服务 服务 服务

加入收藏 扫一扫 电话

平顶山 [房屋租售] 58同城

58同城·房产

平顶山房产网 > 平顶山租房 > 平顶山租房 > 平顶山租房

可月付可短租荣邦花园新景花园精装公寓拎包入住看房方便

16-13

900 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 30 平 精装修

朝向楼层: 南北 低层 / 33层

所在小区: 新景花园(出租14套)

所属区域: 卫东 平顶山广场

详细地址: 东安路 附近康家工作 查看地图

仇正严(经纪人)

平顶山市巨泰房地产经纪有限公司

服务 服务 服务

加入收藏 扫一扫 电话

开源路新丹尼斯对面金水元亨金水桶大厦精装有暖带家具家电拎包入住-金水元亨

1500 元/月

整租 合租 合租 合租

户型: 1室1厅1卫 建筑面积: 50 ㎡

楼层: 16层

配套设施: 床, 衣柜, 沙发, 电视, 宽带, 冰箱, 暖气, 空调, 燃气灶, 洗衣机, 独立卫生间, 热水器

房屋描述: 出租好房! 开源路丹尼斯对面金水桶大厦 楼层名称: ...

宁* 17****07

天鹰社区-湛河区

**2000 元/月**[已租给](#) [合租](#) [整租](#) [押三付一](#)

户型: 0室0厅0卫

房屋面积: 50 m²

所在层: 1层

配套设施: 床

房屋描述: 邻水佳园



朱* 18****52

物流司机服务中心主要用途为带精装配套居住公寓，参考平顶山市普通小户型租房价格暂定 32.00 元/m²/月。

③负荷率

基于谨慎性原则，运营期内第一年租赁率按照 60%进行测算，之后每年增长 10%，增长至 90%不再增长。

(5) 停车位收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目建成后共新增停车位 2,255 个，扣除充电桩停车位 257 个，按照 1,998 个进行测算。假设每个车位每天平均使用 2 次。

②价格

根据《平顶山市发展和改革委员会平顶山市城市管理局关于完善平顶山市公共停车场服务收费管理的通知（平发改收费〔2021〕84 号）》：白天超过 30 分钟后的第一个 1 小时（含 1 个小时）3 元，以后每增加 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算。全天不超过 20 元。夜间 5 元/次。假设本项目的停车位收费价格为 5.00 元/个，出于谨慎考虑，假设本项目运营期内停车收费不增长。

③负荷率

项目运营第一年的车位使用率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年及以后为 90%。

(6) 充电桩收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目安装 257 个充电桩。经网上查询，电动车品牌电池容量如下：

序号	车型	快充时间（h）	电池容量（Kwh）
1	特斯拉 Model3	1	75.00
2	比亚迪 E6	2	82.00
3	蔚来 ES8	2	70.00-100.00
4	腾势 500	1	70.00
5	力帆 620 电动汽车	0.5	36.00
6	科达电动汽车（CODA）	0.5	33.80
	平均	1.2	62.80

参考以上，电动车品牌电池容量最低为 33.80Kwh，最高为 100.00Kwh，平均为 62.80Kwh。基于谨慎性原则，本项目每次充电量按 60.00Kwh 测算，日周转次数 2 次。

②价格

平顶山市目前综合电价为 0.568 元/kwh，通过车主指南等网站查询发现，平顶山市充电桩综合电费从 1.35 元/kwh—1.60 元/kwh 不等，因此充电桩服务费的收费标准为 0.78 元/kwh—1.03 元/kwh 之间。

序号	名称	地址	充电桩数量（个）	综合电费（元/kwh）	备注
1	平顶山市兴城—兴鑫充电站	河南省平顶山市新华区湖滨路街道平顶山市财政局（长安大道）	10	1.60	https://www.modiauto.com.cn/cdz/c97.html
2	平顶山市兴城—兴业充电站	河南省平顶山市新华区西高皇街道建设路白鹭洲国家城市湿地公园	16	1.58	
3	平顶山市兴城—兴平充电站	平顶山市新华区建设路与碧圃巷交叉口北 20 米停车场内	8	1.50	
4	平顶山市兴城—兴达充电站	河南省平顶山市卫东区新华路与平安大道交叉口向南 100 米立交桥下兴达停车场内	10	1.57	

序号	名称	地址	充电桩数量 (个)	综合电费 (元/kwh)	备注
5	河南平顶山建设东路 2 号充电服务站	河南省平顶山市建设路东段红星美凯龙东侧	4	1.58	
6	河南平顶山建设东路 1 号充电服务站	河南平顶山市建设路东段红星美凯龙东侧	4	1.58	
7	蔚来超充站平顶山中骏世界城	河南省平顶山市湛河区九里山街道凌云路	8	1.35	
8	河南平顶山绿城环保公司 1 号充电服务站	平顶山市新南环路南 100 米平顶山绿城环保有限公司	4	1.58	
9	河南平顶山绿城环保公司 2 号充电服务站	平顶山市新南环路南 100 米平顶山绿城环保有限公司	4	1.58	
10	河南省平顶山市汝州建设西路 1 号公共充电站	平顶山市汝州市南环路与城垣路向西 250 米路南	20	1.58	

综合考虑项目的区位条件、项目特点及调查情况，本项目充电桩充电服务价格暂按 0.60 元/kW·h（不含电费，电费根据当地收费标准由使用者支付，不计入收益），运营期内不考虑物价增长。

③负荷率

综合利用率前几年为 60%、65%、70%、75%，最终稳定在 75%。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	374,529.42	8,968.18	10,429.11	11,890.03	13,375.62	13,375.62	13,375.62	13,400.79	13,400.79	13,400.79
	月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	84,851.68	2,069.55	2,414.48	2,759.40	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模（托）		27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格（元/托/日）		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	42,532.27	947.27	1,105.14	1,263.02	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90	1,420.90
	面积（m²）		26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格（元/m²/月）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
3	交易佣金收入	123,000.00	3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额		1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例		0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	19,755.81	442.08	515.76	589.44	676.38	676.38	676.38	689.91	689.91	689.91
	数量（个）		614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	价格（元个/月）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,040.40	1,040.40	1,040.40
5	大棚档口租赁收入	16,988.87	380.16	443.52	506.88	581.64	581.64	581.64	593.28	593.28	593.28

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	数量（个）		660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）		800.00	800.00	800.00	816.00	816.00	816.00	832.32	832.32	832.32
6	办公用房租赁收入	34,436.92	773.07	901.92	1,030.76	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61	1,159.61
	面积（m²）		48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m²/月）		22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
7	司机之家租赁收入	21,043.12	513.25	598.79	684.33	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m²）		22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m²/月）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	17,939.97	437.56	510.49	583.42	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）		1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	13,980.78	405.24	439.01	472.78	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）		257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每次充电量（KWh/次）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天充电次数（次）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365	365	365

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	负荷率		60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

(续表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	13,426.46	13,673.97	13,673.97	13,700.14	13,700.14	13,700.14	13,726.84	13,726.84	13,726.84	13,754.08
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模 (托)	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格 (元/托/日)	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数 (天/年)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	1,420.90	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99	1,562.99
	面积 (m²)	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格 (元/m²/月)	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
3	交易佣金收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	703.71	703.71	703.71	717.78	717.78	717.78	732.14	732.14	732.14	746.78
	数量 (个)	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00
	价格 (元个/月)	1,061.21	1,061.21	1,061.21	1,082.43	1,082.43	1,082.43	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,126.16

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
5	大棚档口租赁收入	605.15	605.15	605.15	617.25	617.25	617.25	629.59	629.59	629.59	642.19
	数量（个）	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）	848.97	848.97	848.97	865.95	865.95	865.95	883.27	883.27	883.27	900.94
6	办公用房租赁收入	1,159.61	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03	1,265.03
	面积（m ² ）	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m ² /月）	22.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
7	司机之家租赁收入	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m ² ）	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m ² /月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）	257	257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每次充电量（KWh/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	每天充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

（续表）

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	营业收入	13,754.08	14,001.59	14,029.36	14,029.36	14,029.36	14,057.70	14,057.70	14,057.70	14,086.60
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1	智慧恒温冷库租赁收入	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33	3,104.33
	出租规模（托）	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
	价格（元/托/日）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	普通冷库租赁收入	1,562.99	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08	1,705.08
	面积（m ² ）	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95	26,312.95
	价格（元/m ² /月）	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	交易佣金收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
	交易额	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
	佣金比例	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
4	商铺档口租赁收入	746.78	746.78	761.71	761.71	761.71	776.94	776.94	776.94	792.48
	数量（个）	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00	614.00

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	价格（元个/月）	1,126.16	1,126.16	1,148.68	1,148.68	1,148.68	1,171.65	1,171.65	1,171.65	1,195.08
5	大棚档口租赁收入	642.19	642.19	655.03	655.03	655.03	668.14	668.14	668.14	681.50
	数量（个）	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	价格（元个/月）	900.94	900.94	918.96	918.96	918.96	937.34	937.34	937.34	956.09
6	办公用房租赁收入	1,265.03	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45	1,370.45
	面积（m²）	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05	48,805.05
	价格（元/m²/月）	24.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
7	司机之家租赁收入	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
	面积（m²）	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31	22,276.31
	价格（元/m²/月）	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
8	停车位收入	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34	656.34
	数量（个）	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998	1,998
	收费标准（元/次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	日周转次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
9	充电桩收入	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55	506.55
	数量（个）	257	257	257	257	257	257	257	257	257
	价格（元/KWh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每次充电量（KWh/次）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	每天充电次数（次）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天/年）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	负荷率	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）外购原材料费

本项目运营主要为建筑出租，外购原材料主要为物业维护中清洁工具等耗材，暂以办公用房租赁收入和司机之家租赁收入的 1.00%估计。

（2）燃料及动力费用

本项目运行后，项目年用水量 15.69 万吨，年用电量 18.18 万度。用水单价参考平顶山市发展和改革委员会发布的《关于调整城区自来水价格居民用水实行阶梯价格的通告》，按 5.00 元/吨测算；电费单价参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号），单价按照 0.62 元/度进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.80%进行测算。

（3）人员费用

项目运营期内劳动定员共 69 人，其中：管理人员 2 人，技术人员 7 人，后勤人员 60 人。结合当地实际情况，本项目管理人员费用按 7.80 万元/年进行测算，技术人员费用按照 5.40 万元/年进行测算，后勤人员费用按 4.80 万元/年进行测算。考虑未来物价上涨等因素，本项目按每年增长 0.80%进行测算。

（4）维护修理费用

根据项目可行性研究报告，本项费用主要为日常修理及维护所产生的费用。本项费用在项目运营期第一年按年折旧的 2.00%计提。考虑未来物价上涨等因素，本项目维护修理费按每年增长 0.80%进行测算。

（5）设备重置费用

基于谨慎性原则，本项目考虑设备重置费用。根据项目的运营情况，设备重置费用在债券存续期 2042 年—2046 年每年考虑 3605.49 万元。

（6）管理及其他费用

本项目的其他费用主要为其他管理费用，以及在项目运营期间发生的不可预知的费用，本项目费用在运营期间按照年人员费用的 10.00%计提，项目运营期内随着人员费用的增加而增加。

（7）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》《关于深化增值税改革有关政策的公告》《中华人民共和国城市建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%测算，外购原材料费、电费、维护修理费用、设备重置费用按 13.00%测算，管理及其他费用按 6.00%测算；销项税建筑租赁收入、停车位收入的税率按 9.00%测算，交易佣金收入、充电桩服务收入税率按 6.00%测算。城市维护建设税按增值税的 7.00%、教育费附加按增值税的 3.00%、地方教育费附加按增值税的 2.00%计算。房产税税率按 12.00%测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	18,358.88									
	销项税	35,372.97	851.08	989.04	1,127.00	1,267.00	1,267.00	1,267.00	1,269.08	1,269.08	1,269.08
	建设期进项（以负数列示）	-13,830.28	-13,830.28								
	运营期进项（以负数列示）	-3,183.81	-26.60	-27.05	-27.50	-27.95	-28.15	-28.36	-28.57	-28.78	-28.99
2	附加税	2,203.06									
3	房产税	22,306.72	522.41	609.48	696.54	785.07	785.07	785.07	786.56	786.56	786.56
	折旧及摊销	187,600.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	69,457.78	4,500.02	4,392.72	4,282.91	4,167.26	4,142.65	4,010.73	3,878.82	3,744.40	3,604.14
	利润总额	25,682.72	-4,082.04	-2,727.19	-1,369.87	14.40	34.31	161.48	310.22	439.83	575.24
4	所得税	9,868.04				3.60	8.58	40.37	77.56	109.96	143.81
5	税费合计	52,736.70	522.41	609.48	696.54	788.67	793.65	825.44	864.12	896.52	930.37

（续表）

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	增值税			259.07	1,263.81	1,263.59	1,263.36	850.56	785.05	784.82	786.84
	销项税	1,271.20	1,291.63	1,291.63	1,293.79	1,293.79	1,293.79	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,298.25
	建设期进项（以负数列示）										
	运营期进项（以负数列示）	-29.21	-29.55	-29.76	-29.98	-30.20	-30.43	-445.44	-510.95	-511.18	-511.41
2	附加税			31.09	151.66	151.63	151.60	102.07	94.21	94.18	94.42
3	房产税	788.08	815.33	815.33	816.88	816.88	816.88	818.46	818.46	818.46	820.07

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	折旧及摊销	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	3,340.30	3,076.48	2,812.65	2,548.83	2,285.00	2,021.18	1,971.94	1,922.72	1,865.97	1,791.67
	利润总额	856.21	1,314.93	1,542.69	1,703.38	1,962.18	2,220.93	-853.21	-1,303.46	-1,251.89	-1,159.72
4	所得税	214.05	328.73	385.67	425.85	490.55	555.23				
5	税费合计	1,002.13	1,144.06	1,491.16	2,658.20	2,722.65	2,787.07	1,771.09	1,697.72	1,697.46	1,701.33

(续表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1	增值税	786.61	1,286.76	1,288.82	1,288.58	1,288.34	1,290.44	1,290.20	1,289.95	1,292.08
	销项税	1,298.25	1,318.68	1,320.98	1,320.98	1,320.98	1,323.32	1,323.32	1,323.32	1,325.70
	建设期进项 (以负数列示)									
	运营期进项 (以负数列示)	-511.64	-31.92	-32.16	-32.40	-32.64	-32.88	-33.12	-33.37	-33.62
2	附加税	94.39	154.41	154.66	154.63	154.60	154.85	154.82	154.79	155.05
3	房产税	820.07	847.32	848.97	848.97	848.97	850.64	850.64	850.64	852.35
	折旧及摊销	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
	利息	1,668.61	1,545.54	1,422.47	1,286.88	1,122.03	875.90	629.76	383.63	162.57
	利润总额	-1,041.92	2,908.46	3,049.71	3,179.90	3,339.30	3,604.00	3,844.59	4,085.15	4,325.11
4	所得税		727.12	762.43	794.98	834.83	901.00	961.15	1,021.29	1,081.28
5	税费合计	1,701.07	3,015.61	3,054.88	3,087.16	3,126.74	3,196.93	3,256.81	3,316.67	3,380.76

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
二	成本支出	92,312.12	1,134.53	1,228.54	1,322.57	1,421.72	1,431.61	1,468.35	1,512.01	1,549.43	1,588.35
1	外购原材料费	554.75	12.86	15.01	17.15	19.29	19.29	19.29	19.29	19.29	19.29
2	燃料及动力费用	2,803.07	89.72	90.44	91.16	91.89	92.62	93.36	94.10	94.85	95.61
2.1	水费	2,451.11	78.45	79.08	79.71	80.35	80.99	81.64	82.29	82.95	83.61
2.2	电费	351.96	11.27	11.36	11.45	11.54	11.63	11.72	11.81	11.90	12.00
3	人员费用	10,666.81	341.40	344.13	346.88	349.66	352.46	355.28	358.12	360.98	363.87
4	维护修理费用	4,186.91	134.00	135.07	136.15	137.24	138.34	139.45	140.57	141.69	142.82
5	设备重置费用	20,297.17									
6	管理及其他费用	1,066.71	34.14	34.41	34.69	34.97	35.25	35.53	35.81	36.10	36.39
7	税费	52,736.70	522.41	609.48	696.54	788.67	793.65	825.44	864.12	896.52	930.37

(续表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
二	成本支出	1,665.22	1,813.35	2,165.65	3,337.93	3,407.66	3,477.40	6,072.26	6,571.73	6,576.91	6,586.28
1	外购原材料费	19.29	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35	20.35
2	燃料及动力费用	96.38	97.15	97.93	98.72	99.51	100.31	101.11	101.92	102.73	103.55
2.1	水费	84.28	84.95	85.63	86.32	87.01	87.71	88.41	89.12	89.83	90.55
2.2	电费	12.10	12.20	12.30	12.40	12.50	12.60	12.70	12.80	12.90	13.00
3	人员费用	366.78	369.71	372.67	375.65	378.66	381.69	384.74	387.82	390.92	394.05
4	维护修理费用	143.96	145.11	146.27	147.44	148.62	149.81	151.01	152.22	153.44	154.67
5	设备重置费用							3,605.49	4,172.92	4,172.92	4,172.92

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
7	管理及其他费用	36.68	36.97	37.27	37.57	37.87	38.17	38.47	38.78	39.09	39.41
8	税费	1,002.13	1,144.06	1,491.16	2,658.20	2,722.65	2,787.07	1,771.09	1,697.72	1,697.46	1,701.33

(续表)

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
二	成本支出	6,591.54	3,739.79	3,784.69	3,822.64	3,867.94	3,943.88	4,009.58	4,075.29	4,145.27
1	外购原材料费	20.35	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40	21.40
2	燃料及动力费用	104.37	105.20	106.05	106.90	107.76	108.62	109.49	110.37	111.25
2.1	水费	91.27	92.00	92.74	93.48	94.23	94.98	95.74	96.51	97.28
2.2	电费	13.10	13.20	13.31	13.42	13.53	13.64	13.75	13.86	13.97
3	人员费用	397.20	400.38	403.58	406.81	410.06	413.34	416.65	419.98	423.34
4	维护修理费用	155.91	157.16	158.42	159.69	160.97	162.26	163.56	164.87	166.19
5	设备重置费用	4,172.92								
7	管理及其他费用	39.72	40.04	40.36	40.68	41.01	41.33	41.67	42.00	42.33
8	税费	1,701.07	3,015.61	3,054.88	3,087.16	3,126.74	3,196.93	3,256.81	3,316.67	3,380.76

3.项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营支出预测，假设本项目在债券存续期 2027 年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 282,217.30 万元。

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2027 年	8,968.18	1,134.53	7,833.65
2028 年	10,429.11	1,228.54	9,200.57
2029 年	11,890.03	1,322.57	10,567.46
2030 年	13,375.62	1,421.72	11,953.90
2031 年	13,375.62	1,431.61	11,944.01
2032 年	13,375.62	1,468.35	11,907.27
2033 年	13,400.79	1,512.01	11,888.78
2034 年	13,400.79	1,549.43	11,851.36
2035 年	13,400.79	1,588.35	11,812.44
2036 年	13,426.46	1,665.22	11,761.24
2037 年	13,673.97	1,813.35	11,860.62
2038 年	13,673.97	2,165.65	11,508.32
2039 年	13,700.14	3,337.93	10,362.21
2040 年	13,700.14	3,407.66	10,292.48
2041 年	13,700.14	3,477.40	10,222.74
2042 年	13,726.84	6,072.26	7,654.58
2043 年	13,726.84	6,571.73	7,155.11
2044 年	13,726.84	6,576.91	7,149.93
2045 年	13,754.08	6,586.28	7,167.80
2046 年	13,754.08	6,591.54	7,162.54
2047 年	14,001.59	3,739.79	10,261.80
2048 年	14,029.36	3,784.69	10,244.67
2049 年	14,029.36	3,822.64	10,206.72
2050 年	14,029.36	3,867.94	10,161.42
2051 年	14,057.70	3,943.88	10,113.82
2052 年	14,057.70	4,009.58	10,048.12
2053 年	14,057.70	4,075.29	9,982.41

年度	收入合计	支出合计	收支结余
2054 年	14,086.60	4,145.27	9,941.33
合计	374,529.42	92,312.12	282,217.30

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	374,529.42		8,968.18	10,429.11	11,890.03	13,375.62	13,375.62	13,375.62	13,400.79	13,400.79
2	经营活动支出（含税费）	92,312.12		1,134.53	1,228.54	1,322.57	1,421.72	1,431.61	1,468.35	1,512.01	1,549.43
	经营活动产生的现金净额	282,217.30		7,833.65	9,200.57	10,567.46	11,953.90	11,944.01	11,907.27	11,888.78	11,851.36
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	167,500.00	167,500.00								
	投资活动产生的现金净额	-167,500.00	-167,500.00								
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金	35,001.00	35,001.00								
2	债券资金	74,499.00	74,499.00								
3	银行贷款	58,000.00	58,000.00								
4	偿还债券本金	74,499.00				151.97	744.99	744.99	744.99	744.99	896.96
5	偿还银行借款本金	58,000.00		2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00
6	支付运营期债券利息	55,593.22		2,461.32	2,461.32	2,461.32	2,461.32	2,458.81	2,450.46	2,425.85	2,401.23
7	支付银行借款利息	18,241.00		2,038.70	1,931.40	1,824.10	1,716.80	1,716.80	1,609.50	1,502.20	1,394.90

序号	项目	合计	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	融资活动产生的现金净额	-38,833.22	167,500.00	-7,400.02	-7,292.72	-7,337.39	-7,823.11	-7,820.60	-7,704.95	-7,573.04	-7,593.09
四	净现金流量	75,884.08		433.63	1,907.85	3,230.07	4,130.79	4,123.41	4,202.32	4,315.74	4,258.27
五	累计现金流量	75,884.08		433.63	2,341.48	5,571.55	9,702.34	13,825.75	18,028.07	22,343.81	26,602.08

(续表)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	13,400.79	13,426.46	13,673.97	13,673.97	13,700.14	13,700.14	13,700.14	13,726.84	13,726.84	13,726.84
2	经营活动支出 (含税费)	1,588.35	1,665.22	1,813.35	2,165.65	3,337.93	3,407.66	3,477.40	6,072.26	6,571.73	6,576.91
	经营活动产生的现金净额	11,812.44	11,761.24	11,860.62	11,508.32	10,362.21	10,292.48	10,222.74	7,654.58	7,155.11	7,149.93
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金										
2	债券资金										
3	银行贷款										
4	偿还债券本金	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,489.98	1,945.89
5	偿还银行借款本金	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00	5,800.00				
6	支付运营期债券利息	2,376.62	2,349.50	2,316.54	2,267.30	2,218.08	2,168.85	2,119.63	2,070.40	2,021.18	1,971.94

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
7	支付银行借款利息	1,287.60	1,073.00	858.40	643.80	429.20	214.60				
	融资活动产生的现金净额	-10,954.20	-10,712.48	-10,464.92	-10,201.08	-9,937.26	-9,673.43	-3,609.61	-3,560.38	-3,511.16	-3,917.83
四	净现金流量	858.24	1,048.76	1,395.70	1,307.24	424.95	619.05	6,613.13	4,094.20	3,643.95	3,232.10
五	累计现金流量	27,460.32	28,509.08	29,904.78	31,212.02	31,636.97	32,256.02	38,869.15	42,963.35	46,607.30	49,839.40

(续表)

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	13,754.08	13,754.08	14,001.59	14,029.36	14,029.36	14,029.36	14,057.70	14,057.70	14,057.70	14,086.60
2	经营活动支出 (含税费)	6,586.28	6,591.54	3,739.79	3,784.69	3,822.64	3,867.94	3,943.88	4,009.58	4,075.29	4,145.27
	经营活动产生的现金净额	7,167.80	7,162.54	10,261.80	10,244.67	10,206.72	10,161.42	10,113.82	10,048.12	9,982.41	9,941.33
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出 (含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	企业自有资金										
2	债券资金										
3	银行贷款										
4	偿还债券本金	3,724.95	3,724.95	3,724.95	3,724.95	4,484.80	7,449.90	7,449.90	7,449.90	7,449.90	5,930.20
5	偿还银行借款本金										

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
6	支付运营期债券利息	1,922.72	1,865.97	1,791.67	1,668.61	1,545.54	1,422.47	1,286.88	1,122.03	875.90	629.76
7	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-5,647.67	-5,590.92	-5,516.62	-5,393.56	-6,030.34	-8,872.37	-8,736.78	-8,571.93	-8,325.80	-6,559.96
四	净现金流量	1,520.13	1,571.62	4,745.18	4,851.11	4,176.38	1,289.05	1,377.04	1,476.19	1,656.61	3,381.37
五	累计现金流量	51,359.53	52,931.15	57,676.33	62,527.44	66,703.82	67,992.87	69,369.91	70,846.10	72,502.71	75,884.08

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在具体预测说明披露的各项假设前提下，平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.28。具体如下：

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 181,633.52 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.38。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023 年		250.75	250.75	
2024 年		835.63	835.63	
2025 年		2,461.32	2,461.32	
2026 年		2,461.32	2,461.32	
2027 年		2,461.32	2,461.32	2,741.77
2028 年		2,461.32	2,461.32	3,220.20
2029 年	151.97	2,458.81	2,610.78	3,698.61
2030 年	744.99	2,450.46	3,195.45	4,183.87
2031 年	744.99	2,425.85	3,170.84	4,180.41
2032 年	744.99	2,401.23	3,146.22	4,167.55
2033 年	744.99	2,376.62	3,121.61	4,161.08
2034 年	896.96	2,349.50	3,246.46	4,147.98
2035 年	1,489.98	2,316.54	3,806.52	4,134.36
2036 年	1,489.98	2,267.30	3,757.28	4,116.43
2037 年	1,489.98	2,218.08	3,708.06	4,151.22
2038 年	1,489.98	2,168.85	3,658.83	4,027.91
2039 年	1,489.98	2,119.63	3,609.61	3,626.77
2040 年	1,489.98	2,070.40	3,560.38	3,602.37
2041 年	1,489.98	2,021.18	3,511.16	10,222.74
2042 年	1,489.98	1,971.94	3,461.92	7,654.58

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2043 年	1,489.98	1,922.72	3,412.70	7,155.11
2044 年	1,945.89	1,865.97	3,811.86	7,149.93
2045 年	3,724.95	1,791.67	5,516.62	7,167.80
2046 年	3,724.95	1,668.61	5,393.56	7,162.54
2047 年	3,724.95	1,545.54	5,270.49	10,261.80
2048 年	3,724.95	1,422.47	5,147.42	10,244.67
2049 年	4,484.80	1,286.88	5,771.68	10,206.72
2050 年	7,449.90	1,122.03	8,571.93	10,161.42
2051 年	7,449.90	875.90	8,325.80	10,113.82
2052 年	7,449.90	629.76	8,079.66	10,048.12
2053 年	7,449.90	383.63	7,833.53	9,982.41
2054 年	5,930.20	162.57	6,092.77	9,941.33
合计	74,499.00	57,225.80	131,724.80	181,633.52
本息覆盖倍数	1.38			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由企业自有资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还市场化融资的项目相关收益为 100,583.78 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2026 年		2,146.00	2,146.00	
2027 年	2,900.00	2,038.70	4,938.70	5,091.88
2028 年	2,900.00	1,931.40	4,831.40	5,980.37
2029 年	2,900.00	1,824.10	4,724.10	6,868.85
2030 年	2,900.00	1,716.80	4,616.80	7,770.03
2031 年	2,900.00	1,716.80	4,616.80	7,763.60
2032 年	2,900.00	1,609.50	4,509.50	7,739.72

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2033 年	2,900.00	1,502.20	4,402.20	7,727.70
2034 年	2,900.00	1,394.90	4,294.90	7,703.38
2035 年	5,800.00	1,287.60	7,087.60	7,678.08
2036 年	5,800.00	1,073.00	6,873.00	7,644.81
2037 年	5,800.00	858.40	6,658.40	7,709.40
2038 年	5,800.00	643.80	6,443.80	7,480.41
2039 年	5,800.00	429.20	6,229.20	6,735.44
2040 年	5,800.00	214.60	6,014.60	6,690.11
合计	58,000.00	20,387.00	78,387.00	100,583.78
本息覆盖倍数	1.28			

注：项目建设期市场化融资利息由公司经营结余资金进行支付。

综上所述：本项目预期项目收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
914101006921924283



扫描二维码可登录
“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 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李彦

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2009年07月28日

主要经营场所 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004



登记机关

2025 年 01 月 15 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



会计师事务所
执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李彦
主任会计师：
经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010070
批准执业文号：豫财办会（2009）19号
批准执业日期：2009年6月22日

与原件一致，禁止复印

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》。



2025年6月18日



中华人民共和国财政部制

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.

2019年3月30日

2016年3月30日

注册会计师协会
CPA
年检专用章

110001620116

河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

2000 年 05 月 17 日

发证日期
Date of Issuance

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

4101021920072

李彦

Full name 李彦

性别 女

Sex 女

出生日期 1985-02-03

Date of birth 1985-02-03

工作单位 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号 411325198502001323

身份证号码 411325198502001323

Identity card No. 411325198502001323

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年6月30日

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

110001620116

河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

2000 年 05 月 17 日

发证日期
Date of Issuance

与原件一致，禁止再次复印

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.

李彦 110001620116

年 月 日

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.

注册会计师协会
CPA
年检专用章

2020年3月30日

河南省注册会计师协会
410001140008

证书编号: 410001140008
No. of Certificate

批准注册有效期: 2008 年 12 月 01 日
Authorized Validity of CPAs

发证日期: 2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance

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

河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)
4101021920072

王伟东
Full name 王伟东
Sex 男
出生日期 1973-01-27
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 410321197301274555
Identity card No.

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.

注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止再次复印

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

王伟东 410001140008

年 月 日



河南亚洋律师事务所

关于

平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目使用
专项债券资金的

法律意见书

亚洋法意专字（2025）第 362 号

中国·郑州

河南亚洋律师事务所
关于平顶山市农产品智慧冷链物流产业园
项目使用专项债券资金的
法律意见书

亚洋法意专字（2025）第 362 号

致：平顶山市发投市场发展有限公司

依据《中华人民共和国预算法》（以下简称“预算法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国务院〔2014〕3号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于补充报送 2023 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2023〕31号）、《关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资〔2023〕1232号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》及现行有效的法律、法规、规范性文件之规定，本律师事务所作为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目的专项法律顾问，

按照勤勉尽责精神及本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实,并基于对法律的理解和对有关事实的了解对平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目是否符合法律、行政法规、规章制度等出具本法律意见书。

目 录

第一部分引言	4
一、释义	4
二、律师声明事项	4
第二部分正文	6
一、项目单位的主体资格	7
二、项目基本情况	8
三、项目审批情况	11
四、项目收益与融资平衡安排	11
五、有关中介机构及文件	12
六、项目风险提示及控制措施	13
七、结论性意见	15

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称		对应全称或含义
《专项评价报告》	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）出具的《平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（日昇咨字[2025]第 1201 号）
本法律意见书	指	《河南亚洋律师事务所关于平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目使用专项债券资金的法律意见书》
本所	指	河南亚洋律师事务所
本项目	指	平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目
项目单位	指	平顶山市发投市场发展有限公司
日昇会所	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发

生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被

用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

本项目主管部门为平顶山市商务局；平顶山市发投市场发展有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，其基本情况如下：

名称	平顶山市发投市场发展有限公司		
法定代表人	罗学明	成立日期	2017-10-18
注册资本	36,000 万元人民币	营业期限	2017-10-18 至长期
统一社会信用代码	91410400MA44GHCX8Y		
注册地址	平顶山市新城区吉祥路与福文路交叉口东凤凰花园秋实苑 6 号楼 2 楼商业房		
经营范围	许可项目：建设工程施工；施工专业作业；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；酒类经营；烟草制品零售（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）一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；房屋拆迁服务；物业管理；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；房地产经纪；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通		

	<p>货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；停车场服务；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；食品销售（仅销售预包装食品）；谷物销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；初级农产品收购；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
股东及持股比例	<p>平顶山发展投资控股集团有限公司持股 100%，股权穿透后平顶山市人民政府国有资产监督管理委员会持股 99.63%，河南省财政厅持股 0.37%</p>

本所律师认为：平顶山市发投市场发展有限公司系依法设立并有效存续的全资国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

根据《平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目实施方案》，本

项目建设地点位于湛河区宁洛高速平顶山南站以北，西邻开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路，任油路将用地分成 B 和 D 两个地块。

本项目计划建设周期 48 个月，开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

本项目总投资 167,500.00 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。其中：资本金 35,001.00 万元，资金来源于企业自有资金 35,001.00 万元；项目剩余建设资金 132,499.00 万元，资金来源于专项债券资金 74,499.00 万元，银行贷款 58,000.00 万元。本项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

本项目的建设规模及内容主要为：

1. 建设规模

本项目总占地 299,254.85 m²（约 448.88 亩），项目总建筑面积 311,185.77 m²，其中地上总建筑面积 284,477.79 m²，地下总建筑面积 26,707.98 m²。配套建设机动车停车位共 2,255 个，建成冷库总冷储规模约 12.6 万立方。

室外工程主要包括道路硬化、绿化工程、室外基础设施等配套基础设施（含室外给排水、电力、燃气等工程）。

2. 建设内容

本项目为综合性农产品物流产业园，建设内容涵盖农产品交易、冷链仓储、展销配套、停车服务及绿色能源利用五大核心板块。其中B地块主要建设农产品批发交易区、物流洽谈中心、冷库、停车楼、配套服务用房等；D-01地块主要建设物流区、保鲜库、冷库、配套办公、网络直播工作站、物流司机服务中心、配套服务用房等；D-02地块主要建设物流区、物流司机服务中心、分拨中心、停车楼、调度中心等；项目聚焦农产品“交易—仓储—展销—物流—配套”全产业链，整合交易、冷链、停车等多功能于一体，形成布局完整、设施完善的现代化农产品流通综合体。

（二）项目公益情况

项目的建设充分发挥了项目所在地独特的区位优势，是实施发展战略，推进工业化、城镇化和物流现代化同步发展的具体实践和重要抓手。对培育现代流通方式和新型流通业态，有效节约资源、减少损耗、降低物流成本，保障产品稳定安全的供应，平抑产品物价都将起到很大作用。另外，项目建设对推动项目所在地建设，完善城市配套设施，丰富城市服务功能，加速社会结构转型，转移、吸收大量农村人口就业，缩小城乡区域发展差距和居民收入分配差距，巩固项目企业在市场领域的领先地位，增强公司的核心竞争力都具有重要意义。

冷链物流园属于产业园区公共服务平台建设项目，对于一个地方社会和经济发展的的重要性不言而喻，在国家大力支持园区发展的背景下，投资建设专业园区可谓正当其时。因此，本项目具有良好的公益性。

经核查，本所律师认为，平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项；本项目符合法律规定，具有社会公益性。

三、项目审批情况

2022 年 11 月 14 日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2022〕52 号），原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源等进行批复。

2025 年 12 月 15 日，平顶山市发展和改革委员会作出《关于调整平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目可行性研究报告的批复》（平发改审服〔2025〕119 号），同意建设地址由平顶山市湛河区开源路南段路东、平顶山南高速口东北方向、G36 高速公路北侧调整为西临开源路，北至规划七路，南到河山南路，东至城乡路；用地面积调整为 448.88 亩。其中平发改审服〔2022〕52 号文件批复用地中已使用面积 282.82 亩，新调整用地面积 166.06 亩；按需配建人防工程和机动车停车位，新增地下建筑面积 2.67 万 m²；项目总投资调整为 16.75 亿元。其中企业自筹资金 3.5001 亿元，申请河南省政府专项债 7.4499 亿元，其余由企业通过银行贷款等方式解决；其他内容仍按平

发改审服〔2022〕52号文件执行。

经核查，本所律师认为，平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

四、项目收益与融资平衡安排

根据《专项评价报告》，本项目收益通过相关收入实现，根据项目资金平衡分析结果，项目相关预期收益能够合理覆盖政府专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所律师认为，平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

五、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：314100003267396731），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政

主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇会所现持有郑州市金水区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：41010070）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。日昇会所及经办会计师具备为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目进行专项评价的业务资格。

六、项目风险提示及控制措施

（一）项目可能面临的风险

1、影响项目施工进度的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目正常运营的风险

能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

3、影响融资平衡结果的风险

项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度的风险的控制措施

项目单位应深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位应严

格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设应严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目正常运营的风险的控制措施

在施工方的选择上，项目单位应根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告应聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位应按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

3、影响融资平衡结果的风险的控制措施

根据专项债的相关要求，应将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，应通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、结论性意见

1、平顶山市发投市场发展有限公司系依法设立并有效存续的全

资国有企业，具备作为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措符合法律规定和地方政府专项债券发行使用管理规定；在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项；本项目符合法律规定，具有社会公益性。

3、平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目已取得有关立项审批手续，项目立项审批手续真实有效，本项目变更事项符合地方政府专项债券发行使用管理规定，变更程序合法合规。

4、平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目具有一定收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、为平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

（本页无正文，为《河南亚洋律师事务所关于平顶山市农产品智慧冷链物流产业园项目使用专项债券资金的法律意见书》之签字盖章页）



经办律师： 孟光辉

孟光辉

李小亭

李小亭

二〇二五年十二月十五日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100003267396731

河南亚洋

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:



发证日期:

2017年11月18日

律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)



统一社会信用代码：314160003267396731

河南亚洋律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：河南省司法厅
发证日期：2025年 06月 05日

律师事务所登记事项

名 称	河南亚洋律师事务所
住 所	河南省郑州市航海路与兴华南街交叉口升龙城8号院A座16层1609-1610室
负 责 人	李甜
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	中原区司法局
批准文号	豫司许律管决[2014]第85号
批准日期	2014年12月04日

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	李甜, 汤晓恒, 孟光辉
-------	--------------

律师事务所变更登记（八）

[illegible]

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度 2024fj
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 专用章 郑州市司法局年度检查考核
考核日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 2025fj

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构	河南亚洋律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201010899035		
法律职业资格 或律师资格证号	A20084101020902		
发证机关	河南省司法厅	持证人	孟光辉
发证日期	2021年 05 月	性别	男
		身份证号	410184198112221218

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 2023fj
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 2025fj

律师年度考核备案

考核年度	2024年度 2024fj
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 2026fj

执业机构	河南亚洋律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101201411676126		
法律职业资格 或律师资格证号	A20114108251760	持证人	李小亭
发证机关	河南省司法厅	性别	女
发证日期	2022年07月28日	身份证号	410825198804265025

律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	2023年度 ZZSSfJ
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日至 2025年5月31日 ZZSSfJ

考核年度	2024年度 ZZSSfJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年5月31日至 2026年5月31日 ZZSSfJ

信用评级公告

联合〔2026〕565号

联合资信评估股份有限公司

关于确认河南省人民政府相关专项债券信用评级的公告

受河南省财政厅委托，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对河南省人民政府发行的相关债券进行了信用评级。除评级委托关系外，联合资信、评级人员与河南省财政厅不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

根据河南省财政厅提供的资料，河南省财政厅拟对图表1中专项债券的部分募投项目要素进行变更。根据联合资信最近的评级结果，本次涉及募投项目要素变更的专项债券信用等级为AAA，评级有效期为相关债项存续期。

图表1•本次涉及募投项目要素变更的专项债券基本情况

债券全称	上次债项 评级结果	上次评级 时间	债券余额 (亿元)	兑付日
2019年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）—2019年河南省政府专项债券（十一期）	AAA	2025/12/23	50.0000	2034/03/14
2020年河南省生态环保专项债券（二期）—2020年河南省政府专项债券（六期）	AAA	2025/12/23	24.5380	2035/01/03
2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债券（五期）—2020年河南省政府专项债券（三十二期）	AAA	2025/12/23	81.1670	2035/08/14
2020年河南省交通基础设施专项债券（二期）—2020年河南省政府专项债券（三十四期）	AAA	2025/12/23	25.8600	2035/08/14
2021年河南省城乡发展专项债券（二期）—2021年河南省政府专项债券（四期）	AAA	2025/12/23	56.5000	2036/04/09
2021年河南省城乡发展专项债券（五期）—2021年河南省政府专项债券（十三期）	AAA	2025/12/23	87.7630	2036/05/25
2021年河南省城乡发展专项债券（十一期）—2021年河南省政府专项债券（三十五期）	AAA	2025/12/23	90.5090	2036/08/18
2021年河南省城乡发展专项债券（十二期）—2021年河南省政府专项债券（三十六期）	AAA	2025/12/23	29.4000	2051/08/18
2021年河南省棚改专项债券（九期）—2021年河南省政府专项债券（四十期）	AAA	2025/12/23	186.4560	2026/08/18
2021年河南省城乡发展专项债券（十四期）—2021年河南省政府专项债券（四十六期）	AAA	2025/12/23	63.1350	2036/09/22
2021年河南省棚改专项债券（十二期）—2021年河南省政府专项债券（五十一期）	AAA	2025/12/23	48.2080	2026/09/22
2021年河南省城乡发展专项债券（十九期）—2021年河南省政府专项债券（六十二期）	AAA	2025/12/23	65.7240	2036/11/24
2022年河南省城乡发展专项债券（五期）—2022年河南省政府专项债券（十一期）	AAA	2025/12/23	68.6300	2037/03/09
2022年河南省城乡发展专项债券（六期）—2022年河南省政府专项债券（十二期）	AAA	2025/12/23	51.8600	2052/03/09
2022年河南省城乡发展专项债券（八期）—2022年河南省政府专项债券（二十二期）	AAA	2025/12/23	77.7800	2037/04/28
2022年河南省社会事业专项债券（十期）—2022年河南省政府专项债券（二十七期）	AAA	2025/12/23	33.9150	2052/04/28

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel): (010) 85679696 | 传真(Fax): (010) 85679228 | 邮箱 (Email): lianhe@lhratings.com

2022 年河南省城乡发展专项债券（十一期）—2022 年河南省政府专项债券（三十三期）	AAA	2025/12/23	109.1700	2037/05/30
2022 年河南省城乡发展专项债券（十七期）—2022 年河南省政府专项债券（五十一期）	AAA	2025/12/23	66.4650	2037/06/30
2022 年河南省城乡发展专项债券（十九期）—2022 年河南省政府专项债券（五十三期）	AAA	2025/12/23	119.1850	2052/06/30
2022 年河南省棚改专项债券（十六期）—2022 年河南省政府专项债券（五十七期）	AAA	2025/12/23	28.1900	2027/06/30
2022 年河南省城乡发展专项债券（二十一期）—2022 年河南省政府专项债券（六十六期）	AAA	2025/12/23	69.4000	2037/10/31
2023 年河南省城乡发展专项债券（四期）—2023 年河南省政府专项债券（四期）	AAA	2025/12/23	352.1900	2053/01/11
2023 年河南省社会事业专项债券（三期）—2023 年河南省政府专项债券（七期）	AAA	2025/12/23	86.5200	2053/01/11
2023 年河南省城乡发展专项债券（十三期）—2023 年河南省政府专项债券（三十五期）	AAA	2025/12/23	83.0460	2038/08/25
2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）—2023 年河南省政府专项债券（三十七期）	AAA	2025/12/23	208.9100	2053/08/25
2023 年河南省社会事业专项债券（十一期）—2023 年河南省政府专项债券（四十期）	AAA	2025/12/23	85.0760	2053/08/25
2024 年河南省城乡发展专项债券（二期）—2024 年河南省政府专项债券（四期）	AAA	2025/12/23	56.9800	2039/02/06
2024 年河南省城乡发展专项债券（四期）—2024 年河南省政府专项债券（六期）	AAA	2025/12/23	208.8200	2054/02/06
2024 年河南省社会事业专项债券（二期）—2024 年河南省政府专项债券（八期）	AAA	2025/12/23	71.1900	2054/02/06
2024 年河南省城乡发展专项债券（七期）—2024 年河南省政府专项债券（二十期）	AAA	2025/12/23	131.8200	2054/07/17
2024 年河南省城乡发展专项债券（十期）—2024 年河南省政府专项债券（三十二期）	AAA	2025/12/23	76.9650	2054/08/23
2024 年河南省城乡发展专项债券（十二期）—2024 年河南省政府专项债券（四十期）	AAA	2025/12/23	27.8900	2039/09/26
2024 年河南省城乡发展专项债券（十三期）—2024 年河南省政府专项债券（四十一期）	AAA	2025/12/23	109.9114	2054/09/26
2024 年河南省城乡发展专项债券（十九期）—2024 年河南省政府专项债券（六十期）	AAA	2025/12/23	71.2258	2054/11/22
2025 年河南省城乡发展专项债券（十三期）—2025 年河南省政府专项债券（四十七期）	AAA	2025/12/23	20.8690	2055/08/22
2025 年河南省城乡发展专项债券（十四期）—2025 年河南省政府专项债券（六十期）	AAA	2025/12/23	5.2700	2040/09/26
2025 年河南省城乡发展专项债券（十六期）—2025 年河南省政府专项债券（六十二期）	AAA	2025/12/23	98.0315	2055/09/26
2025 年河南省城乡发展专项债券（二十二期）—2025 年河南省政府专项债券（九十五期）	AAA	2025/12/23	55.7050	2040/11/27
2025 年河南省城乡发展专项债券（二十四期）—2025 年河南省政府专项债券（九十七期）	AAA	2025/12/23	251.3351	2055/11/27
2025 年河南省社会事业专项债券（二十期）—2025 年河南省政府专项债券（一百期）	AAA	2025/12/23	60.6020	2055/11/27

资料来源：公开资料，联合资信整理

根据河南省财政厅提供的资料，本次涉及要素变更的募投项目及具体变更情况详见附件。

根据财预〔2017〕89 号文，项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券对应的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据河南省财政厅提供的资料，本次涉及要素变更的募投项目共 23 个，变更后项目总投资合计 105.02 亿元，预计本次募投项目要素变更完成后，各募投项目实现的可用于资金平衡的相关收益对项目融资本息的覆盖倍数在 1.14~1.96 倍之间，项目预期收益可覆盖专项债券本息，但未来需关注预期收入实现情况。此外，如果项目收益暂时无法覆盖到期债券本金，可在专项债务限额内发行专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

联合资信认为，本次募投项目要素变更不会对上述债券的信用等级产生不利影响，确认上述债券的信用等级为 AAA。

（此页无正文）

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二六年一月二十一日

附件：本次涉及要素变更的募投项目情况表

项目所属区域	项目名称	专项债券名称	专项债券用于该项目的金额（万元）	变更后项目总投资（万元）	变更后项目可用于资产平衡的相关收益对项目融资本息覆盖倍数（倍）	变更内容
平顶山市	平顶山市农产品智慧冷链物流产业园	2024年河南省城乡发展专项债券（四期）-2024年河南省政府专项债券（六期）	24300.00	167500.00	74499.00	项目总投资、建设地点、建设内容、资金筹措方式
		2024年河南省城乡发展专项债券（十三期）-2024年河南省政府专项债券（四十一期）	15002.00			
		2023年河南省城乡发展专项债券（四期）-2023年河南省政府专项债券（四期）	15197.00			
		2019年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）-2019年河南省政府专项债券（十一期）	20000.00			