

扶沟县大型蔬菜交易物流园建设 项目

实施方案

项目单位：扶沟县卓越农业发展有限公司

主管单位：扶沟县农业农村局

财政部门：扶沟县财政局

日期：二〇二三年十二月

目录

第一章项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 主管部门	4
1.4 项目性质	5
1.5 建设地点	5
1.6 建设规模及内容	5
1.7 建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 项目资金筹措	6
1.10 项目经济技术指标	6
1.11 项目手续办理和当前进展	7
1.12 项目主体及运作模式	7
1.13 债券资金使用合规性	9
第二章项目社会经济效益	10
2.1 项目背景	10
2.2 效益分校	15
第三章项目投资估算与资金筹措	18
3.1 编制依据	18
3.2 估算范围	18
3.3 估算说明	18
3.4 投资估算	19
3.5 资金筹措计划	20
3.6 资金使用计划	21
3.7 项目资金保障措施	21
第四章项目组合融资方案	23

4.1 编制依据	23
4.2 融资使用计划	23
4.3 专项债券信息披露	24
4.4 专项债券投资者保护措施	24
4.5 市场化融资偿还责任	25
第五章项目收益与融资自求平衡分析	26
5.1 基本假设条件及依据	26
5.2 项目运营收益分析	26
5.3 融资本息情况	42
5.4 项目本息覆盖倍数	43
5.5 总体评价结果	46
第六章风险分析	47
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	47
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	47
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	48
第七章还款保障情况	49
7.1 还款责任及保障	49
7.2 项目资产管理	49
7.3 项目收入管理	49
7.4 资金管理方案	49
第八章信息披露计划	51
第九章事前绩效评估	52
9.1 事前绩效评估工作开展情况	52
9.2 评估结论	53

第一章项目概况

1.1 项目名称

扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目

1.2 项目单位

扶沟县卓越农业发展有限公司

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	扶沟县卓越农业发展有限公司		
法定代表人	刘剑鹏	成立日期	2020-07-22
注册资本	50000 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	91411621MA9FFEX9N		
注册地址	河南省周口市扶沟县大李庄乡产业聚集区综合楼 5 楼		
经营范围	与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农业园艺服务；农业专业及辅助性活动；蔬菜种植；花卉种植；园艺产品种植；树木种植经营；粮油仓储服务；园区管理服务（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		

扶沟县卓越农业发展有限公司公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“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”，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 主管部门

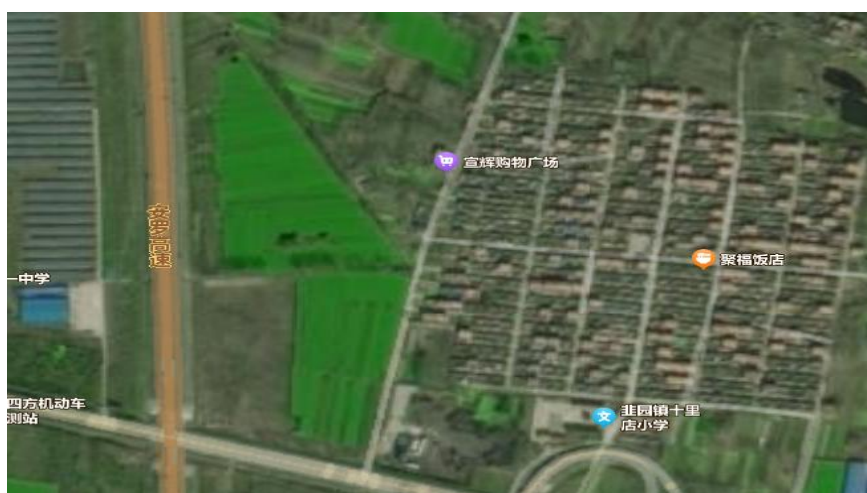
扶沟县农业农村局

1.4 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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。

1.5 建设地点

本项目位于扶沟县韭园镇十里店行政村西，临 G311 国道北、安罗高速东。



项目区位图

1.6 建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目可行性研究报告》和扶沟县发展和改革委员会《关于对扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目可行性研究报告（调整）的批复》（扶发改〔2023〕615号），本项目主要建设内容和规模如下：

零担货运集散中心 15675 m²、仓储中心为 72230 m²、净菜加工中心 51975 m²、冷链中心 43312.5 m²、农副产品交易楼 47600 m²、电商物流交易中心 100000 m²、综合楼 26671.49 m²、宿舍楼 7000 m²，设备及配套附属工程。

1.7 建设期

本项目计划建设工期为 24 个月。计划开工日期 2023 年 12 月，预计完工日期 2025 年 11 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 140266.70 万元，其中，工程费用 122041.63 万元，工程建设其他费用 6968.56 万元，工程预备费 6450.51 万元，建设期利息 4806.00 万元。

1.9 项目资金筹措

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，根据项目融资计划，资本金 56266.70 万元，市场化融资 64000.00 万元，专项债券资金 20000.00 万元。

1.10 项目经济技术指标

项目技术经济指标表

序号	名称	单位	数值	备注
1	项目总投资	万元	140266.70	
1.1	工程费用	万元	122041.63	
1.2	工程建设其他费用	万元	6968.56	
1.3	基本预备费	万元	6450.51	
1.4	建设期利息	万元	4806.00	
2	资金筹措	万元	140266.70	
2.1	申请专项债券	万元	20000.00	
	所占比例	%	14.26	
2.2	申请市场化融资	万元	64000.00	
	所占比例	%	45.63	
2.3	资本金	万元	56266.70	
	所占比例	%	40.11	

序号	名称	单位	数值	备注
3	建设期	年	2	

1.11 项目手续办理和当前进展

根据扶沟县发展和改革委员会出具《关于扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目可行性研究报告（调整）的批复》（扶发改〔2023〕615号），同意扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目的建设，并对项目建设地点、主要建设规模和内容、项目总投资及资金来源、项目招投标等作出批复。已取得可行性研究报告批复。

1.12 项目主体及运作模式

（1）债券资金申请单位

本项目债券资金申请单位和资金使用单位为扶沟县卓越农业发展有限公司

财政部门将债券资金拨付至扶沟县卓越农业发展有限公司，扶沟县卓越农业发展有限公司做好专项债券资金管理工作，对项目建设情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金。另外，扶沟县卓越农业发展有限公司要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障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。

（2）项目建设单位

本项目的建设单位为扶沟县卓越农业发展有限公司。

扶沟县卓越农业发展有限公司作为建设单位，委托有相应资质的招标代理机构通过公开招标的方式确定本项目的勘察、设计、施工、监理等单位。公开招标信息在国家及地方指定的报刊、信息网或其它媒体发布，中标单位应具备相应的资质及能力。

（3）项目运营主体

本项目的运营主体为扶沟县卓越农业发展有限公司。

扶沟县卓越农业发展有限公司作为本项目的运营主体，承担本项目的运营责任，获得本项目的运营收入、支付相应的运营成本。

本项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，项目收入由扶沟县卓越农业发展有限公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定缴入市场化融资偿债专户。

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。

（4）项目资产登记单位

本项目资产登记单位为扶沟县卓越农业发展有限公司。

在债券存续期间，资产登记单位应按照国有资产登记管理的相关规定，及时对项目形成的资产登记入账，建立或完善资产的检查、维护制度，采取定期与不定期的方法对资产进行盘点和检查。在本项目全部债券还本付息完成前，资产登记单位保证项目资产权属清晰、安全完整，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。

（5）项目投资合作方

本项目由项目单位负责投融资，资金来源为申请专项债券资金及政府财政资金。本项目不涉及投资合作方。

（6）项目主管部门

本项目主管部门为扶沟县农业农村局。项目主管部门负有指导、

监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项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按本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。

1.13 债券资金使用合规性

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目背景

2.1.1 政策背景

(1) 顶层政策支持

农产品物流交易园是我国农产品流通的中心环节，是解决买难卖难问题、缓解城乡二元结构矛盾的症结所在。经过 20 多年的发展，已在引导农业生产、促进农业结构调整等方面发挥了重要作用，我国大中城市 80% 以上的鲜活农产品消费是农产品物流交易场所提供的。但由于农产品物流交易园布局不合理、基础设施差、管理水平低等因素制约，其发展也面临着很多困难。近年来，围绕“三农”问题，国务院、党中央在深化农产品流通体制改革，大力推动食品安全放心工程的同时，高度重视我国农产品物流交易园的健康发展，从不同领域对农产品物流交易园进行指导、规范，多项财政政策扶持市场现代化建设，为我国农产品物流交易园发展奠定了坚实的政策基础。

自 2011 年以来，国家进一步加大了对农产品物流交易园的关注力度，各项政策密集出台。《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38 号）、《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59 号）、《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39 号）等文件提出了包括财税、金融、土地、制度建设、规范收费、运输便利等各方面的政策措施，旨在降低农产品市场和流通企业的经营成本、提高农产品流通效率。2012 年 12 月，《商务部关于加快推进鲜活农产品流通创新的指导意见》（商建发〔2012〕432 号）中指出，支持农产品物流交易园引入拍卖等现代交易方式，支持加强信息中心、物流中心和加工配送中心等建设，支持发展全程冷链

物流。2013年1月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发降低流通费用提高流通效率综合工作方案的通知》（国办发〔2013〕5号），针对农产品生产流通领域从降低经营成本、清理整顿收费、减轻税收负担、规范执法行为、加大用地支持力度等方面多管齐下为农产品流通降费减负。

（2）河南省支持性政策

1、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

“十四五”提出立足产业基础和比较优势，强化细分领域产业链合理布局、分工协作和融合拓展，培育一批具有生态主导力的“链主”企业，共建共享安全可控的战略支柱产业，形成具有竞争力的万亿级产业集群。强调发展冷链食品。完善农产品仓储保鲜和冷链物流体系。

畅通10大骨干物流通道，推进国家规划的10个物流枢纽、省规划的30个左右区域物流枢纽建设，完善基础设施、信息平台、联运配送服务网络，构建“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系，做强冷链、航空、电子商务、快递等特色物流，打造万亿级物流服务全产业链，加快建设现代物流强省。

2、《河南省人民政府关于印发河南省“十四五”现代物流业发展规划的通知》（豫政〔2022〕12号）

到2025年，“通道+枢纽+网络”的现代物流运行体系基本建成，服务构建新发展格局的物流支撑体系基本形成，现代物流强省建设取得突破性进展。物流设施网络更加完善。集航空、水运、公路、铁路为一体的立体物流通道系统加快构建；物流枢纽一体化运作、网络化经营、专业化服务能力持续提升；国家物流枢纽、示范物流园区、骨

干冷链物流基地等重大载体发展水平位居全国前列；“最初一公里”“最后一公里”设施短板加快补齐，便捷通畅、衔接高效、功能互补的多层次物流设施体系基本形成。

完善冷链物流服务体系。加强生鲜农产品初加工、保鲜预冷、冷藏配送等设施建设，加快补齐农产品流通设施短板，实施农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程，完善农产品供应链体系，进一步降低农产品损耗和物流成本。加快国家和省级骨干冷链物流基地建设。推动速冻食品、肉类、低温乳制品等特色优势冷链物流提质升级，强化药品冷链物流配送全程动态监管，完善自动化立体冷库、低温初加工、生产预冷等设施，加强销售终端冷库和冷柜配置，积极推进“中央厨房+食材冷链配送”“互联网+装备租赁”等冷链物流模式创新，加强冷链产品质量追溯和监管体系建设，打造全链条、可追溯、“无断链”的冷链物流体系。

3、《河南省促进物流业转型发展若干措施》

河南省人民政府办公厅印发的《河南省促进物流业转型发展若干措施》明确指出要支持物流园区建设，大力推进集交易、仓储、运输、加工、检测、集中配送等功能于一体的冷链物流园区建设，积极引进生鲜电商、农产品批零、冷藏运输配送、冷链流通加工、中央厨房等运营主体。支持现有电商产业园、物流园融合转型发展。开展示范创建工作，培育认定一批省级冷链、快递、电商物流示范园区。对经考核评估认定为省级示范园区以上的，根据规模和示范效应，一次性给予50万—500万元奖励。对符合交通运输部相关政策、具有公共服务功能的货运枢纽（物流园区），积极争取国家投资补助。同时支持冷库设施建设升级改造。支持建设一批具有预冷、冷藏、初加工、调运等功能的农产品产地预冷集配中心。对建设冷库库容在2500立方

米以上的，按不高于投资额 30%、最高不超过 300 万元予以补助。加快现有公共冷库封闭式交接货站台、穿堂及货架标准化改造。推进保鲜库、变温库、气调库、立体自动化冷库等智能型高端冷藏设施项目建设。重点支持对现有普通物流园区和公路货运站场普通仓库进行升级改造、设置冷链物流作业专区，对总投资 300 万元以上的，按不高于投资额 30%、最高不超过 300 万元予以补助。

(3) 周口市支持性政策

《周口市人民政府关于加快现代物流业发展的意见》(周政〔2015〕38 号)

加强产业集聚区物流功能区和城市配送中心、乡镇配送中心建设。结合产业集聚区发展需求，规划建设一批与主导产业相配套的物流服务“区中园”，增强园区仓储、配送、展示、交易、物流金融等综合物流服务能力。利用乡镇客运站、乡镇邮政所、供销社基层网点、万村千乡市场工程乡镇商贸中心等建设乡镇配送中心、配送点。

2.1.2 项目提出

农产品冷链物流是指使肉、禽、水产、蔬菜、水果、蛋等生鲜农产品从产地采收(或屠宰、捕捞)后，在产品加工、贮藏、运输、分销、零售等环节始终处于适宜的低温控制环境下，最大程度地保证产品品质和质量安全、减少损耗、防止污染的特殊供应链系统。

进入新世纪以来，我国农产品储藏保鲜技术迅速发展，农产品冷链物流发展环境和条件不断改善，农产品冷链物流得到较快发展。目前，我国每年约有 4 亿吨生鲜农产品进入流通领域，冷链物流比例逐步提高果蔬、肉类、水产品冷链流通率分别达到 5%、15%、23%，冷藏运输率分别达到 15%、30%、40%。在农产品冷链物流基础设施方面，全国现有冷藏库近 2 万座，冷库总容量 880 万吨，其中冷却物

冷藏量 140 万吨，冻结物冷藏量 740 万吨，机械冷藏列车 1910 辆，机械冷藏汽车 20000 辆，冷藏船吨位 10 万吨，年集装箱生产能力 100 万标准箱。适应我国国情的低能耗、低成本的冷链处理技术的广泛推广，推动了水产品和反季节果蔬为代表的高价值农产品冷链迅速兴起。冷链物流企业不断涌现，并呈现出网络化、标准化、规模化、集团化发展态势。

但是，从总体上看，我国农产品冷链物流发展仍处于起步阶段，规模化、系统化的冷链物流体系尚未形成，与发展现代农业、居民消费和扩大农产品出口的需求相比仍有差距。国务院在近几年下发的中央 1 号文件中反复强调要加快农产品冷链物流系统建设，促进农产品流通。一些冷链物流的国家标准、行业标准和地方标准先后颁布实施，《食品安全法》等重要法律法规逐步完善。在《物流业调整和振兴规划》中，明确提出要完善鲜活农产品储藏、加工、运输和配送等冷链物流设施，提高鲜活农产品冷藏运输比例。农产品冷链物流的重要性进一步被消费者认识，全社会对“优质优价”农产品的需求不断增长。

周口市根据地理位置划分属于豫东南地区，且位于沙河、颍河、贾鲁河的三川交汇处，素有“小武汉”之称，是河南省内唯一一座临港而生的内陆港口城市。另外，周口市其与源河、商丘、湖北相邻，自然资源丰富，地理优势明显，从宏观上来看周口市现代物流业发展态势良好。

在公路网方面，周口境内高速网四通八达，这些高速网将周口与省内外、机场等建立紧密联系；在铁路网方面，周口便捷的铁路线、高铁网，将周口与全国各省紧密相连；在水路网方面，周口拥有沙颍河航道和全省重要内河大港一周口港，水运将周口与国际、国内实现互联互通。另外，周口市在开展物流运作的过程中，可以积极发挥这

三种运输方式的优势条件，积极开展联合运输模式(驮背运输、鱼背运输等)，以促进周口市现代物流业的转型发展。

目前，扶沟县蔬菜种植面积达 52 万亩，年均产量 370 万吨，产值 46.8 亿元，成为河南省第一蔬菜大县。该县现有蔬菜生产合作社 128 家、千亩以上蔬菜园区 12 个、百亩以上蔬菜园区 266 个，年育苗量 5000 万株以上的现代化育苗工厂 12 家。

蔬菜生产连年丰收，但农产品是有生命的动物性与植物性产品，在物流过程中存在包装难、装卸难、运输难、仓储难等问题。农产品物流技术要求较高，比如水产品的冷冻运输，分割肉的冷藏运输，牛奶等制品的恒温运输等等。“新鲜”是农产品的生命和价值所在，但由于鲜活农产品的含水量高，保鲜期短，极易腐烂变质，而扶沟县现有蔬菜集散中心和物流配送中心远远满足不了当前的要求。因此提出了本项目。

2.2 效益分校

(1) 社会效益

本项目建成后，将有效促进扶沟县传统优势产业的转型升级，助力当地物流产业做大做强，将有助于扶沟县打造成为全市商贸物流强县，为推进扶沟县经济高质量发展发挥重要作用。抓住国家促进物流业转型发展的历史机遇，围绕经济结构调整的目标，推进国民经济的跨越式发展和社会事业的全面进步。

本项目的建设，可解决扶沟县内绝大部分现有企业的仓储、运输问题，充分发挥扶沟县地理区位优势，打造现代物流业发展新高地。本项目的建设可帮助重点生产商贸企业突破“物流瓶颈”，提升企业产值，提升物流市场发展水平，提高社会整体物流运行质量，扩大物流企业规模，促使扶沟县产业结构比例趋于合理，通过各个产业分工

协作、协调发展，共同推动区域经济均衡快速发展。

同时，项目建设也可以促进人民生活殷实富裕、引导广大农民返乡就业。物流业的长足发展有利于促进就业，促进城乡人民生活水准的提高。随着物流和基础设施的进一步完善，物流业对人民生活便利性的提高效果会日益明显。同时，物流产业的发展，会带动交通运输等行业的发展，有利于大力促进就业，可以促进就业的持续增加，基本公共服务均等化程度明显提高。

本项目的建成，对拉动地方经济，带动区域经济发展有巨大意义。强化物流基础设施建设，夯实供应链发展基础，促进扶沟县经济建设增加地方财政税收。该物流园区建成后的经济辐射能力，将解决扶沟县农产品“运输难”和“交易难”的问题，将促进周边地区的农业、食品业产业结构调整，拉动周边地区的市场需求，带动周边地区的经济发展。大力发展商品流通业等第三产业，合理利用资源优势可加快地区资源优势转化，加快扶沟县乡村振兴步伐，繁荣地区经济可带动相关产业第三产业的发展，创造大量的就业机会，解决返乡农民工的再就业问题。促进物流配送企业快速发展，利用市场品牌所代表的管理、服务和质量的无形效益，提升物流配送功能。规划市场经济秩序有效打击经营假、冒、伪、劣商品行业，抑制不平等竞争，促进商品流通市场规范有序成熟的发展。

（2）经济效益

本项目属于有一定收益的公益性项目，在运营期，项目各项建设内容产生的净收益能够有效覆盖项目投资运营成本，并产生一定的收益，减轻政府短期财政投资压力。

同时，本项目固定资产投资规模较大，能够对区域经济的发展形成良性的带动作用，促进财政税收增加、带动企业投资加速、居民收

入提升以及消费升级，经济效益显著。

项目建成后，将对扶沟县产业发展有积极而又深远的影响，地方也可从其相关的诸多产业中潜在消费中获取一定的收入。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 编制依据

- (1) 《投资项目可行性指南》（计办投资[2002]15号）；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》（资经[1998]11号）；
- (3) 住房和城乡建设部、财政部印发的《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2013]号）；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (6) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (7) 《河南省建筑和装饰工程综合基价》（2008）；
- (8) 《周口市材料信息价》；
- (9) 类似工程造价指标；
- (10) 同期同类项目融资利率。

3.2 估算范围

本项目总投资包括征地及拆迁补偿费用、工程费用、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.3 估算说明

1、工程费用

工程费用包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用等，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其他费用

(1) 建设单位管理费：参照财政部〔2016〕504号文件规定计入。

(2) 工程监理费：按河南省建设监理协会发布的《河南省建设

工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19号）计入。

（3）前期工作咨询费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）相关规定，前期工作咨询费用实行市场调节价格，本项目根据原政府指导价以及当地市场情况和项目已发生费用进行估算。

（4）工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定计入。

（5）设计费：参照《建筑设计服务计费指导》（2015修订）规定计入。

（6）环境影响咨询服务费：按照市场价计入。

（7）工程招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980号文相关内容计入。

（8）工程造价咨询费：按照中价协〔2013〕35号文规定计入。

（9）场地准备费及临时设施费：参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入。

（10）工程保险费：按工程费用的0.3%计入。

（11）劳动安全卫生评审费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

（12）节能报告费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计入。

3、预备费

基本预备费以工程建设费和工程建设其他费用之和为基数，按5%计取。

3.4 投资估算

本项目总投资为140266.70万元，其中，工程费用122041.63万

元，工程建设其他费用 6968.56 万元，工程预备费 6450.51 万元，建设期利息 4806.00 万元。

项目总投资及构成表

序号	名称	单位	数值	备注
1	项目总投资	万元	140266.70	
1.1	工程费用	万元	122041.63	
1.2	工程建设其他费用	万元	6968.56	
1.3	基本预备费	万元	6450.51	
1.4	建设期利息	万元	4806.00	
2	资金筹措	万元	140266.70	
2.1	申请专项债券	万元	20000.00	
	所占比例	%	14.26	
2.2	申请市场化融资	万元	64000.00	
	所占比例	%	45.63	
2.3	地方财政资金	万元	56266.70	
	所占比例	%	40.11	
3	建设期	年	2	

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 140266.70 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，根据项目融资计划，资本金 56266.70 万元，市场化融资 64000.00 万元，专项债券资金 20000.00 万元。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	占投资比例
资本金	56266.70	40.11%
专项债券资金	20000.00	14.26%

银行贷款	64000.00	45.63%
总投资	140266.70	100%

3.6 资金使用计划

本项目总投资140266.70万元，其中资本金56266.70万元；申请使用政府专项债券资金20000.00万元，其中2022年已申请使用专项债券10000万元，2023年计划申请使用专项债券10000万元。2023年申请银行贷款32000万元，2024年申请银行贷款32000万元。本项目建设期为2年，2年内将项目资金使用完毕。

分年度资金需求计划

项目	2023年	2024年	合计
专项债券（万元）	10000.00	10000.00	20000.00
银行贷款（万元）	32000.00	32000.00	64000.00
资本金（万元）	28133.35	28133.35	56266.70
总投资（万元）	70133.35	70133.35	140266.70

3.7 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

扶沟县大型蔬菜交易物流园建设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，项目收益为其他经营性专项收入。本项目收入保障偿还债券和配套市场化融资的本金、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。

本项目收入实行分账管理，关于项目收益收缴，项目收入由扶沟县卓越农业发展有限公司收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定缴入市场化融资偿债专户。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。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。

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. 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
4. 《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）；
5. 《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）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《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）；
8. 《中共中央办公厅国务院办公厅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》（厅字〔2019〕33号）；
9. 《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）；
10. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
11. 《项目可行性研究报告》。

4.2 融资使用计划

本项目总投资 140266.70 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，根据项目融资计划，资本金 56266.70 万元，专项债券资金 20000.00 万元，市场化融资 64000.00 万元。

（1）资本金

本项目资本金 56266.70 万元，占比 40.11%。项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例和来源符合《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

本项目申请使用政府专项债券资金 20000 万元，其中，2022 年已申请使用专项债券 10000 万元，2023 年计划申请使用专项债券 10000 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

（3）市场化融资计划

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 64000.00 万元，借款期限为 2023 年 12 月至 2037 年 11 月，借款利率 5.40%。

4.3 专项债券信息披露

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 专项债券投资者保护措施

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。

4.5 市场化融资偿还责任

本项目融资与偿债能力相匹配。金融机构严格按商业化原则审慎做好项目合规性和融资风险审核，在偿还专项债券本息后的专项收入确保市场化融资偿债来源的前提下，对符合条件的重大项目予以支持，自主决策是否提供融资及具体融资数量并自担风险。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任保障措施，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。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 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) 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；

(6) 根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。

5.2 项目运营收益分析

本项目收益包括入主要是冷链中心出租收入、综合楼出租收入、零担货运集散中心出租收入、仓储中心出租收入、净菜加工中心、宿舍楼出租收入、电商物流交易中心出租收入、农副产品交易楼出租收入、专项债部分物业管理费收入 and 市场化融资部分物业管理费收入等。

本项目收入实施分账管理，将农副产品交易楼出租收入、宿舍楼出租收入和专项债部分物业管理费收入用于偿还专项债券本息，将冷链中心出租收入、净菜加工车间出租收入、综合楼出租收入、仓储中心出租收入、电商物流交易中心出租收入市场化融资部分物业管理费收入用于偿还市场化融资的本息。

1、专项债对应的项目收益

本项目专项债券对应专项收入农副产品交易楼出租收入、宿舍楼

出租收入、物业管理费收入，运营期内各项收入合计为21276.78万元，财政补贴合计为20150.00万元，扣除各项成本4903.5万元，项目偿债收益36523.28万元。项目详细收入成本具体如下：

收入分析

1) 农副产品交易楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，农副产品交易楼整体出租，可出租建筑面积按 47600.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过参考同类型物流园及走访周边中介查询，租赁价格按每月 25.2 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。参考同类型物流园区农副产品交易楼出租单价市场调研情况如下表：

地区	名称	性质	出租单价（元/m ² ·月）
项城市	项城市中禾农产品冷链物流建设项目	货运中心	27
新郑市	新郑市仓城路综合农贸市场建设项目	集散中心	31.5
新蔡县	新蔡县食品冷链物流园项目	货运中心	32

2) 宿舍楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，宿舍楼整体出租，可出租建筑面积按 7000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 23 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边宿舍楼出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	康立小区	居住用房	35
2	永盛家园	居住用房	30
3	龙湖御景	居住用房	25

3) 物业收入

河南省现行物业费收取标准共分为四个等级：一级收费标准 1.00 元/m²·月（已包含税、费），二级收费标准 0.75 元/m²·月（已包含税、费），三级收费标准 0.50 元/m²·月（已包含税、费），四级收费标准 0.35 元/m²·月（已包含税、费）。本项目涉及新兴产业，对环境要求严格，因此采取一级收费标准 1.0 元/m²·月（已包含税、费），本项目可出租的农副产品交易楼、宿舍楼面积合计 54600.00 m²。

4) 财政补贴收入

根据《关于对扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目进行运营性补贴的说明》文件，为保障项目建设完成后的正常运营，在项目运营期内扶沟县财政局每年补贴本项目 1550 万元，用于保障项目正常运行。

本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现运营收入如下：

项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入合计				2829.91	2915.24	3000.56	3130.40	3218.20	3218.20	3266.43	3266.43	3266.43	3315.91	3315.91	3315.91	3367.25
1	农副产品交易楼	17982.37			1079.57	1151.54	1223.51	1334.55	1408.69	1408.69	1451.02	1451.02	1451.02	1494.43	1494.43	1494.43	1539.47
1.1	面积	47600			47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00
1.2	价格(元/平方米/月)				25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37
1.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	政府补贴	20150			1550	1550	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00
3	宿舍楼	2518.03			151.20	161.28	171.36	186.88	197.27	197.27	203.17	203.17	203.17	209.24	209.24	209.24	215.54
3.1	面积	7000			7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
3.2	价格(元/平方米/月)				24.00	24.00	24.00	24.72	24.72	24.72	25.46	25.46	25.46	26.22	26.22	26.22	27.01
3.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业收入	776.38			49.14	52.42	55.69	58.97	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24
4.1	租赁面积	54600			54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600
4.2	租赁单价	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

成本分析

本项目年运营成本包括燃料及动力费、职工薪酬、修理费、管理费用及其他。本项目运营成本具体内容和测算数额如下：

1、燃料及动力费

根据项目可研报告，本项目出租面积的燃料及动力费由承租方自行承担，本项目燃料及动力费只考虑公共部分，专项债券公共部分年耗水量为 1.59 万吨，年耗电量为 10.3 万度。根据《河南省发展和改革委员会关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（豫发改价管〔2022〕867 号）文件，本项目电费单价按照 0.61 元/度计算；经查询，根据河南省各市当前城市供水价格汇总表扶沟县水价，本项目水费单价按照非居民生活用水 4.30 元/吨计算；本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计 170.43 万元。

2、职工薪酬

本项目专项债券部分定员 10 人，包括管理人员 2 人，技术人员 8 人。参考河南省统计局发布河南统计年鉴 2022，本项目人均工资 4.6 万元/年。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计 705.18 万元。

3、修理费

本项目专项债券部分修理费主要是建筑工程的日常维护修理及项目配套设备的维修费用。本项目专项债券部分维修费用按照固定资产和设备投资的 0.2% 计算。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计 805.35 万元。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。本项目专项债券部分管理及其他费用按照专项债券部分运营

收入的 3%计取。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计1242.82万元。

项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	燃料动力费	170.43			13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11	13.11
1.1	水费	88.79			6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
1.2	电费	81.64			6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28
2	人员工资及福利费	705.18			52.44	52.44	52.44	53.49	53.49	53.49	54.56	54.56	54.56	55.65	55.65	55.65	56.76
3	修理费	805.35			61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95	61.95
4	其他费用	1242.82			84.90	87.46	90.02	93.91	96.55	96.55	97.99	97.99	97.99	99.48	99.48	99.48	101.02
6	运营成本合计	2923.78			212.40	214.96	217.52	222.46	225.10	225.10	227.61	227.61	227.61	230.19	230.19	230.19	232.84

2、市场化融资对应的项目收益

本项目市场化融资对应专项收入冷链中心出租收入、净菜中心出租收入、综合楼出租收入、仓储中心出租收入、电商物流交易中心出租收入、零担货运集散中心出租收入、物业管理费收入，运营期内各项收入合计为 146206.55 万元，扣除各项成本 34208.01 万元，项目收益 111998.54 万元。项目详细收入成本具体如下：

收入分析

1) 零担货运集散中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，零担货运集散中心整体出租，可出租建筑面积按 15675.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 26 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3% 测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。项目区域周边货运集散中心出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	远大集团仓储物流园	货运中心	35
2	安顺仓储物流园	集散中心	32
3	中耀物流园	货运中心	32

2) 冷链中心出租收入

本项目可出租冷链中心面积为 43312.50 m²。根据物联云仓 2022 年冷库市场数据显示，全国冷库平均租金为 85.27 元/m²/月，华中地区区域冷库平均租金 80.83 元/m²/月；目前周口市的新鲜、冷藏库房建设较少，参考其他同规格冷库储存用房租赁价格约为 71.1-90.00 元/m/天。基于谨慎性原则，本项目冷链中心的平均租赁价格按 60 元/m²/月；考虑物价水平上涨等因素，出租价格按每三年 3% 增长。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。参照数据如下：

地区	名称	用途	出租单价（元/m ² ·月）
项城市	项城市中禾农产品冷链物流园项目	冷库	90
尉迟县	尉氏县国道 107 两侧冷链物流园项目	冷库	80.1
杞县	杞县五里河镇果蔬冷链物流项目	冷库	71.1

3) 净菜加工中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，净菜加工中心整体出租，可出租建筑面积按 51975.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 27 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3% 测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。项目区域周边加工车间出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	周口电子信息产业园	加工车间	36
2	周口市升盛创业孵化园	加工车间	31
3	周口高新区科技企业孵化园	加工车间	33

4) 仓储中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，电商仓储中心及统配仓整体出租，可出租建筑面积按 72230.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 27 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3% 测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。项目区域周边仓库出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	周口电子信息产业园	仓库	40
2	周口市升盛创业孵化园	仓库	32
3	周口高新区科技企业孵化园	仓库	33

5) 综合楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，综合楼整体出租，可出租建筑面积按

21000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 28 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边综合楼租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	经济开发区周口青网科技园	综合	40
2	东新区中原路	综合	32
3	中心城区	综合	33

6) 电商物流交易中心出租收入

可租赁面积：本项目建成后，综合楼整体出租，可出租建筑面积按 100000.00 平方米。

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格按每月 25.2 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边同类型建筑出租单价市场调研情况如下表：

序号	位置	用途	出租单价（元/m ² ·月）
1	经济开发区周口青网科技园	交易	40
2	东新区中原路	交易	32
3	中心城区	交易	33

7) 物业管理费收入

本项目建成后，拟对可出租的零担货运集散中心、冷链中心、净菜加工中心、综合楼、仓储中心、电商物流交易中心等收取物业费，本项目可出租面积合计 304192.5 m²。根据《河南省物业管理条例》文件，参考项目周边产业园区物业收费标准，基于谨慎性原则，本项目物业管理费暂按 1.0 元/m²/月计取。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。

项目运营收入分析表

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	收入合计 (市场化 融资 收入)	146206. 55			8794.83	9381.14	9967.47	10824.6 4	11464.3 7	11464.3 7	11797.2 8	11797.2 8	11797.2 8	12140.6 9	12140.6 9	12140.6 9	12495.8 2
1	冷链 中心 出租 收入	38952.2 7			2338.88	2494.80	2650.73	2890.85	3051.45	3051.45	3142.80	3142.80	3142.80	3237.11	3237.11	3237.11	3334.38
1. 1	面积	43312.5			43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0	43312.5 0
1. 2	价格 (元/ 平方 米/月)				60.00	60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65	63.65	65.56	65.56	65.56	67.53
1. 3	负荷 率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	净菜 加工 中心 出租 收入	21033.4 8			1262.99	1347.19	1431.39	1561.06	1647.78	1647.78	1696.96	1696.96	1696.96	1747.92	1747.92	1747.92	1800.65
2. 1	面积	51975			51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0
2. 2	价格 (元/				27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39

	平方米/月)															
2.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	综合楼			529.20	564.48	599.76	617.75	690.43	690.43	711.26	711.26	711.26	732.56	732.56	732.56	754.59
3.1	面积	21000		21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000
3.2	价格 (元/平方米/月)			28.00	28.00	28.00	28.84	28.84	28.84	29.71	29.71	29.71	30.60	30.60	30.60	31.52
3.3	负荷率			75%	80%	85%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	仓储中心			1755.19	1872.20	1989.21	2169.41	2289.94	2289.94	2358.28	2358.28	2358.28	2429.09	2429.09	2429.09	2502.38
4.1	面积	72230.00		72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00	72230.00
4.2	价格 (元/平方米/月)			27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39
4.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	零担 货运 集散 中心 出租 收入	6108.6		366.80	391.25	415.70	453.36	478.55	478.55	492.84	492.84	492.84	507.67	507.67	507.67	522.86
5.1	面积	15675		15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675
5.2	价格 (元/平方			26.00	26.00	26.00	26.78	26.78	26.78	27.58	27.58	27.58	28.41	28.41	28.41	29.26

	米/月)															
5.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	电商物流交易中心			2268.00	2419.20	2570.40	2803.68	2959.44	2959.44	3048.36	3048.36	3048.36	3139.56	3139.56	3139.56	3234.18
6.1	面积	100000		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
6.2	价格(元/平方米/月)			25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37
6.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
7	物业收入	4325.62		273.77	292.02	310.28	328.53	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78
7.1	租赁面积	304192.5		304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5
7.2	租赁单价	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

单位：万元

成本分析

本项目年运营成本包括燃料及动力费、职工薪酬、修理费、管理费用及其他。本项目运营成本具体内容和测算数额如下：

1) 燃料及动力费

根据项目可研报告，本项目出租面积的燃料及动力费由承租方自行承担，本项目燃料及动力费只考虑公共部分，市场化融资公共部分年耗水量为 3.7 万吨，年耗电量为 24.03 万度。根据《河南省发展和改革委员会关于进一步完善分时电价机制有关事项的通知》（豫发改价管〔2022〕867 号）文件，本项目电费单价按照 0.61 元/度计算；经查询，根据河南省各市当前城市供水价格汇总表扶沟县水价，本项目水费单价按照非居民生活用水 4.3 元/吨计算；本项目实行政府指导价管理的水电费暂不考虑增长。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 397.67 万元。

2、职工薪酬

本项目市场化融资部分定员 30 人，包括管理人员 3 人，服务人员 27 人。参考河南省统计局发布河南统计年鉴 2022，本项目人均工资暂定为 4.60 万元/人/年。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 2115.55 万元。

3、修理费

本项目市场化融资部分修理费主要是建筑工程的日常维护修理及项目配套设备的维修费用。本项目市场化融资部分维修费用按照固定资产和设备投资的 0.2% 计算。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 1879.02 万元。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。本项目市场化融资部分管理及其他费用按照市场化融资部分运营收入的 3% 计取。

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 4386.18 万元。

项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	燃料动力费	397.67			30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59	30.59
1.1	水费	207.09			15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93
1.2	电费	190.58			14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66
2	人员工资及福利费	2115.55			157.32	157.32	157.32	160.47	160.47	160.47	163.68	163.68	163.68	166.95	166.95	166.95	170.29
3	维护修理费	1879.02			144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54	144.54
4	其他费用	4386.18			263.84	281.43	299.02	324.74	343.93	343.93	353.92	353.92	353.92	364.22	364.22	364.22	374.87
6	运营成本合计	8778.42			596.29	613.88	631.47	660.34	679.53	679.53	692.73	692.73	692.73	706.30	706.30	706.30	720.29

5.3 融资本息情况

1、债券应付本息

本项目总投资 140266.70 万元，申请使用债券资金总额 20000 万元。其中，2022 年已申请 10000 万元，2023 年申请 10000 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2022年		10000.00	0	10000	4.50%	450	450
2023年	0.00	10000.00	0	20000.00	4.50%	900.00	900.00
2024年	20000.00		0	20000.00	4.50%	900.00	900.00
2025年	20000.00		0	20000.00	4.50%	900.00	900.00
2026年	20000.00		0	20000.00	4.50%	900.00	900.00
2027年	20000.00		1000	19000.00	4.50%	900.00	1900.00
2028年	19000.00		1000	18000.00	4.50%	855.00	1855.00
2029年	18000.00		1000	17000.00	4.50%	810.00	1810.00
2030年	17000.00		1000	16000.00	4.50%	765.00	1765.00
2031年	16000.00		1000	15000.00	4.50%	720.00	1720.00
2032年	15000.00		3000	12000.00	4.50%	675.00	3675.00
2033年	12000.00		3000	9000.00	4.50%	540.00	3540.00
2034年	9000.00		3000	6000.00	4.50%	405.00	3405.00
2035年	6000.00		3000	3000.00	4.50%	270.00	3270.00
2036年	3000.00		3000	0.00	4.50%	135.00	3135.00
合计		20,000.00	20,000.00			10,125.00	30125.00

2、市场化融资应付本息

本项目申请使用市场化融资 64000 万元，期限 15 年，利率 5.4%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

市场化融资还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2023年		32000.00	0	32000	5.40%	864	864
2024年	32000.00	32000.00	0	64000.00	5.40%	2592.00	2592.00
2025年	64000.00		2240	61760.00	5.40%	3456.00	5696.00
2026年	61760.00		2830	58930.00	5.40%	3258.63	6088.63
2027年	58930.00		3400	55530.00	5.40%	3090.42	6490.42
2028年	55530.00		4180	51350.00	5.40%	2885.76	7065.76
2029年	51350.00		4860	46490.00	5.40%	2641.68	7501.68
2030年	46490.00		5130	41360.00	5.40%	2371.95	7501.95
2031年	41360.00		5490	35870.00	5.40%	2085.21	7575.21
2032年	35870.00		5540	30330.00	5.40%	1787.40	7327.40
2033年	30330.00		5660	24670.00	5.40%	1485.00	7145.00
2034年	24670.00		6080	18590.00	5.40%	1168.02	7248.02
2035年	18590.00		6350	12240.00	5.40%	832.41	7182.41
2036年	12240.00		6630	5610.00	5.40%	481.95	7111.95
2037年	5610.00		5610	0.00	5.40%	151.47	5761.47
合计		64, 000.00	64, 000.00			29, 151.90	93151.90

5.4 项目本息覆盖倍数

1、专项债券本息覆盖倍数

经测算，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 41426.78 万元；收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 36523.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

专项债券本息覆盖倍数表

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022	0	450	450	0.00
2023	0	900	900	0.00
2024	0	900	900	2498.66
2025	0	900	900	2573.50
2026	0	900	900	2648.34
2027	1000	900	1900	2761.02
2028	1000	855	1855	2838.01
2029	1000	810	1810	2838.01
2030	1000	765	1765	2879.07
2031	1000	720	1720	2879.07
2032	3000	675	3675	2879.07
2033	3000	540	3540	2921.20
2034	3000	405	3405	2921.20
2035	3000	270	3270	2921.20
2036	3000	135	3135	2964.93
合计	20000	10125	30125	36523.28
本息覆盖倍数	1.21			

单位：万元

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

2、市场化融资本息覆盖倍数

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债券本息的项目相关收益为 111998.54 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.20。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023	0	864.00	864	0.00
2024	0	2592.00	2592	0.00
2025	2240	3456.00	5696	7260.44
2026	2830	3258.63	6088.63	7766.62
2027	3400	3090.42	6490.42	8272.82
2028	4180	2885.76	7065.76	9008.76
2029	4860	2641.68	7501.68	9560.89
2030	5130	2371.95	7501.95	9560.89
2031	5490	2085.21	7575.21	9665.62
2032	5540	1787.40	7327.4	9382.26
2033	5660	1485.00	7145	8402.18
2034	6080	1168.02	7248.02	8341.89
2035	6350	832.41	7182.41	8266.38
2036	6630	481.95	7111.95	8187.53
2037	5610	151.47	5761.47	8322.26
合计	64000	29151.90	93151.9	111998.54
本息覆盖倍数	1.20			

3、项目总体本息覆盖情况

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益合计为 187633.33 万元，融资本息合计 123276.9 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息覆盖倍数为 1.20 倍。具体如下：

项目总体本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

融资模式	收入金额	净收益	融资金额	融资本息	本息覆盖倍数
专项债券	41426.78	36523.28	20000.00	30125.00	1.21
市场化融资	146206.55	111998.54	64000.00	93151.90	1.20
合计	187633.33	148521.82	84000.00	123276.9	1.20

5.5 总体评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.20 倍；偿还专项债券的收益对债券本息覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息覆盖倍数为 1.20 倍。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 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

(2) 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金与银行贷款。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、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，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83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品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)的规定,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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析: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。

控制措施: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,分析结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息,并根据收入实现进度进行动态预测,确保债券到期本息偿还。

第七章 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

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。

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，实行收入分账管理，保障项目按时进行还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

7.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并

根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金、银行借款和项目收入流入。

对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由扶沟县财政局统一管理；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任；本项目收入专款专用，分账管理。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、融资本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

融资本息偿付主要包括债券本息偿付和市场化融资本息偿付：

关于债券本息偿付，由扶沟县财政局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。

关于市场化融资本息偿付，项目单位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。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

第九章事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《财政部关于印发〈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。

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

本项目拟通过本次事前绩效评估，评估论证本项目项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，加强项目资金绩效管理，提高项目债券资金使用效益。

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，评估方式主要包括资料分析、聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问卷调查等方式。

1) 资料分析。是指通过查阅本项目相关文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及实施方案等资料，为评估结论提供支撑。

2) 聘请专家。是指邀请技术、管理和财务等方面的专家参与事前评估工作，提供专业支持。

3) 网络调查。是指通过互联网及相关媒体开展调查，向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

4) 电话咨询。是指通过电话对专业人士、评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议。

5) 召开座谈会。是指由第三方机构组织特定人员或专家座谈，对评估项目集中发表意见和建议。

6) 问卷调查。是指调查者运用统一设计的问卷向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位扶沟县农业农村局制定事前绩效评估工作方案，同时根据《财政部关于印发<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）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据进行论证。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。**本项目事**

前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

附表一：总投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		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	第一部分工程费用	73318.99	18798.25	29924.39		122041.63				
1	零担货运集散中心					2664.75				
1.1	安装工程		627.00			627.00	m2	15675.00	400.00	
1.2	土建工程	2037.75				2037.75	m2	15675.00	1300.00	
2	净菜加工中心									
2.1	净菜加工中心1					12214.14	m2	25987.50		
2.1.1	安装工程		1819.13			1819.13	m2	25987.50	700.00	
2.1.2	土建工程	6496.88				6496.88	m2	25987.50	2500.00	
2.1.3	设备费用			3898.13		3898.13		25987.50	1500.00	
2.2	净菜加工中心2					12214.14		25987.50		
2.2.1	安装工程		1819.13			1819.13	m2	25987.50	700.00	
2.2.2	设备费用			3898.13		3898.13		25987.50	1500.00	
2.2.3	土建工程	6496.88				6496.88	m2	25987.50	2500.00	
3	冷链中心									
3.1	冷链中心1					14812.89	m2	25987.50		
3.1.1	安装工程		1819.13			1819.13	m2	25987.50	700.00	

3.1.2	土建工程	6496.88				6496.88		25987.50	2500.00	
3.1.3	设备费用			6496.88		6496.88		25987.50	2500.00	
3.2	冷链中心 2					9875.25	m2	17325.00		
3.2.1	安装工程		1212.75			1212.75	m2	17325.00	700.00	
3.2.2	设备费用			4331.25		4331.25		17325.00	2500.00	
3.2.3	土建工程	4331.25				4331.25		17325.00	2500.00	
4	仓储中心									
4.1	智能仓					8362.20	m2			
4.1.1	安装工程		1493.25			1493.25	m2	29865.00	500.00	
4.1.1	土建工程	6868.95				6868.95	m2	29865.00	2300.00	
4.2	统配仓					5674.35	m2	29865.00		
4.2.1	安装工程		1194.60			1194.60	m2	29865.00	400.00	
4.2.2	土建工程	4479.75				4479.75	m2	29865.00	1500.00	
4.3	电商仓储 中心					2375.00		12500.00		
4.3.1	安装工程		625.00			625.00	m2	12500.00	500.00	
4.3.2	土建工程	1750.00				1750.00	m2	12500.00	1400.00	
5	交易楼					10707.47				
5.1	农副产品 交易楼						m2	47600		
5.1.1	安装工程		1070.36				m2	47600		
5.1.2	土建工程	2296.53					m2	47600		
5.2	电商物流 交易中心							100000		
5.2.1	安装工程		2271.89				m2	100000		
5.2.2	土建工程	5068.69					m2	100000		
6	配套设施					414.00	m2	1800.00		

	1								
6.1	安装工程		90.00		90.00		1800.00	500.00	
6.2	土建工程	324.00			324.00		1800.00	1800.00	
7	配套设施 2				414.00		1800.00		
7.1	安装工程		90.00		90.00		1800.00	500.00	
7.2	土建工程	324.00			324.00		1800.00	1800.00	
8	公寓				2100.00		7000.00		
8.1	安装工程		700.00		700.00		7000.00	1000.00	
8.2	土建工程	1400.00			1400.00		7000.00	2000.00	
9	综合楼				14438.83				
9.1	安装工程		3309.22		3309.22		22061.44	1500.00	
9.2	土建工程	8824.58			8824.58		22061.44	4000.00	
9.3	安装工程		691.51		691.51		4610.05	1500.00	
9.4	土建工程	1613.52			1613.52		4610.05	3500.00	
10	食堂				153.60		480.00		
10.1	安装工程		48.00		48.00		480.00	1000.00	
10.2	土建工程	105.60			105.60		480.00	2200.00	
11	配电站				60.48		216.00		
11.1	安装工程		17.28		17.28		216.00	800.00	
11.2	土建工程	43.20			43.20		216.00	2000.00	
12	园区叉车 等辅助设备			9500.00	9500.00				
13	冷链车			1600.00	1600.00	台	40.00	400000.00	
14	室外工程				14360.53				
14.1	硬质铺装	7480.61			7480.61		130978.80	571	
14.2	绿化	130.98			130.98		4365.96	300.00	

14.3	景观灯费用			200.00		200.00				
14.4	室外管线	6548.94				6548.94		218298.00	300.00	
	第一部分工程费用小计	65753.77	15556.00	29924.39	0.00	122041.63				
二	第二部分工程建设其他费用									
1	场地准备及临时设施费				556.17	556.17	第一部分工程费用	122041.63	0.50%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
2	工程保险费				333.70	333.70	第一部分工程费用	122041.63	0.30%	参照《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GCI-2015)并结合市场计入
3	劳动安全卫生费				111.23	111.23	第一部分工程费用	122041.63	0.10%	参照《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GCI-2015)并结合市场计入
4	建设单位管理费				622.91	622.91	第一部分工程费用	122041.63	0.56%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
5	工程监理费				767.52	767.52	第一部分工程费用	122041.63	0.69%	依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场计入
6	建设项目前期工作咨询费				88.99	88.99	第一部分工程费用	122041.63	0.08%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
7	招标代理服务				166.85	166.85	第一部分工程	122041.63	0.15%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文并结合市场计入

							费用			
8	工程造价咨询服务费				645.16	645.16	建安工程费用	122041.63	0.58%	豫发改收费〔2008〕2510号并结合市场计入
9	环境影响服务咨询服务费				333.70	333.70	第一部分工程费用	122041.63	0.30%	参照国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格〔2002〕125号及国家发改办价格〔2011〕534号文件规定计入
10	节能报告费				77.86	77.86	第一部分工程费用	122041.63	0.07%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场计入
11	工程设计费				1757.50	1757.50	第一部分工程费用	122041.63	1.58%	参照《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GCI-2015）并结合市场计入
12	工程勘察费				889.87	889.87	第一部分工程费用	122041.63	0.80%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场计入
13	第二部分工程建设其他费用小计				6968.56	6968.56				
14	第一、二部分费用合计					129010.19				

三	基本预备费				6450.51	6450.51	第一、二部分费用合计	117585.62	5.0%	
四	建设投资					135460.70				
五	专项债建设期利息					1350	专项债券	20000.00	4.50%	
六	市场化融资建设期利息					3456	市场化融资	64000.00	5.4%	
七	项目总投资					140266.70				

附表二、市场化融资偿债备付率

主要指标	合计	建设期		运营期				
		1	2	3	4	5	6	7
期初贷款余额			32000.00	64000.00	61760.00	58930.00	55530.00	51350.00
建设期借款	64000.00	32000.00	32000.00					
建设期利息	3456.00	864.00	2592.00					
年贷款利率		5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%
本期应计利息	29151.90	864.00	2592.00	3456.00	3258.63	3090.42	2885.76	2641.68
本期还本付息	93151.90	864.00	2592.00	5696.00	6088.63	6490.42	7065.76	7501.68
本期还本	64000.00			2240.00	2830.00	3400.00	4180.00	4860.00
付息	29151.90	864.00	2592.00	3456.00	3258.63	3090.42	2885.76	2641.68
期末借款余额		32000.00	64000.00	61760.00	58930.00	55530.00	51350.00	46490.00
分析指标	0.00							
利息备付率 (ICR)	4.74			0.26	0.70	0.89	1.19	1.48
偿债备付率 (DSCR)	1.17			1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
还贷来源	0.00							
折旧摊销	62229.42			5645.70	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31
息税前利润	47297.69			908.90	2297.06	2754.85	3420.01	3919.32
所得税	4602.17			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可偿债资金	104924.94			6554.60	7012.37	7470.16	8135.32	8634.63

(续)

主要指标	合计	运营期							
		8	9	10	11	12	13	14	15
期初贷款余额		46490.00	41360.00	35870.00	30330.00	24670.00	18590.00	12240.00	5610.00
建设期借款	64000.00								
建设期利息	3456.00								
年贷款利率		5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%

本期应计利息	29151.90	2371.95	2085.21	1787.40	1485.00	1168.02	832.41	481.95	151.47
本期还本付息	93151.90	7501.95	7575.21	7327.40	7145.00	7248.02	7182.41	7111.95	5761.47
本期还本	64000.00	5130.00	5490.00	5540.00	5660.00	6080.00	6350.00	6630.00	5610.00
付息	29151.90	2371.95	2085.21	1787.40	1485.00	1168.02	832.41	481.95	151.47
期末借款余额		41360.00	35870.00	30330.00	24670.00	18590.00	12240.00	5610.00	0.00
分析指标	0.00								
利息备付率 (ICR)	4.74	1.65	2.00	2.34	2.76	3.72	5.21	9.01	30.44
偿债备付率 (DSCR)	1.17	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15	1.44
还贷来源	0.00								
折旧摊销	62229.42	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31	4715.31
息税前利润	47297.69	3919.32	4174.88	4174.88	4097.24	4340.36	4340.36	4340.36	4610.15
所得税	4602.17	0.00	178.32	461.68	587.76	713.78	789.29	868.14	1003.20
可偿债资金	104924.94	8634.63	8711.87	8428.51	8224.79	8341.89	8266.38	8187.53	8322.26