

**孟州市德众保税物流产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091217 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年八月九日

目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	5
（三）投资估算与资金筹措.....	6
（四）债券资金使用合规性.....	11
（五）项目主体及运作模式.....	12
四、应付债券本息情况.....	13
五、经营现金流分析.....	18
（一）基本假设条件及依据.....	18
（二）项目运营收入分析.....	19
（三）项目运营成本分析.....	25
（四）净收益分析.....	31
（五）现金流分析.....	36
（六）本息覆盖倍数.....	39
六、总体评价结果.....	40
七、使用限制.....	40

孟州市德众保税物流产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091217 号

我们接受委托，对孟州市德众保税物流产业园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解孟州市德众保税物流产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。孟州市兴德仓储物流有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据孟州市兴德仓储物流有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对孟州市德众保税物流产业园建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进
“资料”	指本所咨询工作小组从孟州市兴德仓储物流有限
“本次发债项目”或“本项目”	指孟州市德众保税物流产业园建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用；除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们有效的的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

根据孟州市发展和改革委员会《关于变更孟州市德众保税物流产业园建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改〔2023〕58号）的批复，本项目原改建部分的冷冻品展示中心（原会展中心）建设地址为常洛路南侧，规划顺涧路西侧变更为常洛路北侧，顺涧路西侧。变更后，项目建设地址为常洛路南北两侧，顺涧路西侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为孟州市国有资产服务中心（孟州市财政国库支付中心）。

根据孟州市发展和改革委员会《关于变更孟州市德众保税物流产业园建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改〔2023〕58号）的批复，本项目专项债券申请单位由孟州市保税物流中心管理委员会变

更为孟州市兴德仓储物流有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	孟州市兴德仓储物流有限公司		
法定代表人	郝靖戎	成立日期	2019 年 11 月 22 日
注册资本	伍仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410883MA47QPEU5U		
注册地址	孟州市西虢镇常付路 139 号保税大厦 3 楼		
经营范围	<p>许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；第二类增值电信业务（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）</p> <p>一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；国内集装箱货物运输代理；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；食用农产品批发；初级农产品收购；货物进出口；技术进出口（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	有限公司（国有独资）		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目原建设内容为：

项目规划总用地面积 297,794.16 平方米，总建筑面积 167,741.86 平方米，主要建设冷库中心、电子平台中心、物流运输中心、信息中心、检验中心、配送中心、结算中心、冷冻产品加工中心、冷冻品展示中心、综合办公楼等及配套设备等服务设施。新增建筑面积 122,000.00 平方米，其中：冷库中心 30,000.00 平方米，冷冻产品加工中心 35,000.00 平方米，物流运输中心 25,000.00 平方米，检验中心 15,000.00.00 平方米，配送中心 10,000.00 平方米，信息中心 4,000.00 平方米，结算中心 3,000.00 平方米。

根据孟州市发展和改革委员会《关于变更孟州市德众保税物流产业园建设项目可行性研究报告的批复》（孟发改〔2023〕58号）的批复，变更后建设内容为：

本项目规划总用地面积为 292,766.51 平方米，合 439.148 亩。

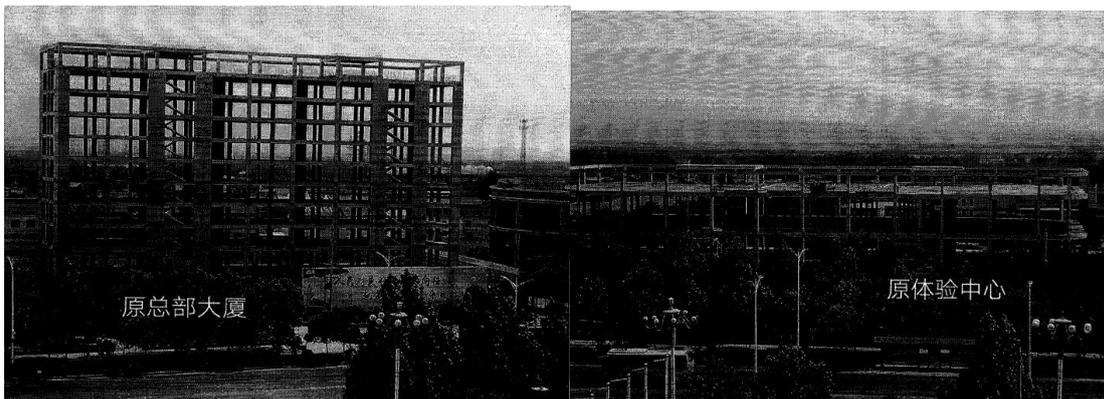
建设主要内容：本项目主要建设冷库中心、电子平台中心、物流运输中心、信息中心、检验中心、配送中心、结算中心、冷冻产品加工中心、冷冻品展示中心、综合办公楼等及配套设备等服务设施。拟建设总建筑面积 164,725.06 平方米，包括：

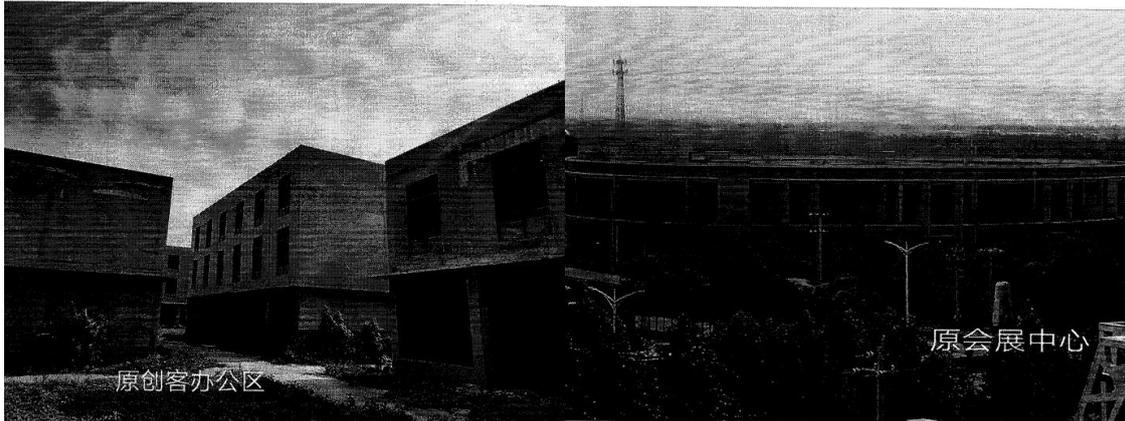
原有设施建筑面积 44,245.38 平方米，其中：冷链物流中心综合楼 15,723.78 平方米，冷冻品展示中心 15,612.40 平方米，冷冻电商终端体验及零售中心 9,142.38 平方米，冷冻电商孵化基地 3,766.82 平方米。（注：此为未建成建筑）

新增建筑面积 120,479.68 平方米，其中：冷库中心 30,000.00 平方米，冷冻产品加工中心 35,000.00 平方米，物流运输中心 25,000.00 平方米，检验中心 13,479.68 平方米，配送中心 10,000.00 平方米，信息中心 4,000.00 平方米，结算中心 3,000.00 平方米。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期 27 个月，开工日期为 2016 年 3 月，因工程进度延迟、项目建设资金不充足、河南德众保税物流中心有限公司国有企业改制等诸多原因导致工程暂停；项目已于 2018 年 6 月完成冷链物流中心综合楼、冷冻品展示中心、冷冻电商终端体验及零售中心、冷冻电商孵化基地主体工程。此次项目续建计划建设工期 12 个月，已于 2023 年 2 月开工，预计 2024 年 1 月完工。施工现场图片如下：





(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 48,600.00 万元，其中：工程费用 38,242.56 万元，工程建设其他费用 7,298.00 万元，预备费 2,044.64 万元，建设期利息 800.00 万元，流动资金 214.80 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	项目名称	工程量	单位	单方造价（元/平方米）	投资额（万元）
一	工程费用					38,242.56
1	冷库中心、冷冻产品加工中心	建安工程	65,000.00	平方米	2,700.00	17,550.00
2	冷链物流中心综合楼、 冷冻品展示中心、 冷冻电商终端体验及零售中心、 冷冻电商孵化基地		44,245.38	平方米		10,253.55
其中	已完成部分	主体工程				4,647.67
	续建部分		44,245.38	平方米	1,267.00	5,605.88
3	物流运输中心	建安工程	25,000.00	平方米	1,580.00	3,950.00
4	检验中心、配送中心	建安工程	23,479.68	平方米	1,580.00	3,709.80

序号	项目名称	项目名称	工程量	单位	单方造价 (元/平方米)	投资额 (万元)
5	信息中心、结算中心	建安工程	7,000.00	平方米	1,580.00	1,106.00
6	室外工程	室外绿化及景观	87,830.00	平方米	30.00	263.49
		室外道路广场	13,174.50	平方米	150.00	197.62
		室外给水及消防管网	101,004.50	平方米	25.00	252.51
		室外污水雨水管网	101,004.50	平方米	30.00	303.01
		室外电缆及照明工程	101,004.50	平方米	40.00	404.02
		室外暖通管网	101,004.50	平方米	25.00	252.56
二	工程建设其他费用				7,298.00	7,298.00
1	前期工作咨询费				16.42	16.42
2	建设单位管理费				305.94	305.94
3	工程设计费				240.93	240.93
4	工程勘探费				87.83	87.83

序号	项目名称	项目名称	工程量	单位	单方造价 (元/平方米)	投资额 (万元)
5	工程建设监理费				210.33	210.33
6	施工图审查费				12.05	12.05
7	工程造价咨询费				191.21	191.21
8	招标代理费				57.36	57.36
9	土地费				6,175.93	6,175.93
三	预备费					2,044.64
四	建设期利息					800.00
五	流动资金					214.80
六	工程总投资					48,600.00

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2023 年	合计	占比
资本金	企业自有资金	10,442.09	18,157.91	28,600.00	58.85%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	5,000.00	20,000.00	41.15%
合计		25,442.09	23,157.91	48,600.00	100.00%
占比		52.35%	47.65%	100.00%	

除专项债券及企业自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为孟州市兴德仓储物流有限公司，主管部门为孟州市国有资产服务中心（孟州市财政国库支付中心）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为孟州市兴德仓储物流有限公司，项目建设及运营单位均为孟州市兴德仓储物流有限公司。

关于项目债券资金使用，由孟州市兴德仓储物流有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由孟州市兴德仓储物流有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由孟州市兴德仓储物流有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织需要准备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、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 20,000.00 万元。其中：2022 年已使用 15,000.00 万元，2023 年计划使用 5,000.00 万元。

专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	合计
1. 计划使用	15,000.00	5,000.00	20,000.00
其中：已使用	15,000.00		15,100.00
计划使用		5,000.00	5,000.00
2. 期限	15 年	15 年	
3. 测算利率	3.28%、3.21%	4.50%	
4. 付息方式	半年一次	半年一次	
5. 还本方式	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 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。	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 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。	
6. 备注	本项目在 2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券二期(城乡发展专项债)”中已发行 13,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.28%；2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十三期(城乡发展专项债)”中已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.21%。		

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：

1.2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券二期(城乡发展专项债)”已发行 13,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.28%，应付本息情况表如下：

表 4-1 2022 年 1 月专项债券项目发行应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2023 年	13,000.00			13,000.00	3.28%	426.40	426.40
2024 年	13,000.00			13,000.00	3.28%	426.40	426.40
2025 年	13,000.00			13,000.00	3.28%	426.40	426.40
2026 年	13,000.00			13,000.00	3.28%	426.40	426.40
2027 年	13,000.00		650.00	12,350.00	3.28%	426.40	1,076.40
2028 年	12,350.00		650.00	11,700.00	3.28%	405.08	1,055.08
2029 年	11,700.00		650.00	11,050.00	3.28%	383.76	1,033.76
2030 年	11,050.00		650.00	10,400.00	3.28%	362.44	1,012.44
2031 年	10,400.00		650.00	9,750.00	3.28%	341.12	991.12
2032 年	9,750.00		1,950.00	7,800.00	3.28%	319.80	2,269.80
2033 年	7,800.00		1,950.00	5,850.00	3.28%	255.84	2,205.84
2034 年	5,850.00		1,950.00	3,900.00	3.28%	191.88	2,141.88
2035 年	3,900.00		1,950.00	1,950.00	3.28%	127.92	2,077.92
2036 年	1,950.00		1,950.00		3.28%	63.96	2,013.96
合计			13,000.00			4,583.80	17,583.80

2.2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十三期（城乡发展专项债）”已发行 2,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.21%，应付本息情况表如下：

表 4-2 2022 年 5 月专项债券项目发行应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2023年	2,000.00			2,000.00	3.21%	64.20	64.20
2024年	2,000.00			2,000.00	3.21%	64.20	64.20
2025年	2,000.00			2,000.00	3.21%	64.20	64.20
2026年	2,000.00			2,000.00	3.21%	64.20	64.20
2027年	2,000.00		100.00	1,900.00	3.21%	64.20	164.20
2028年	1,900.00		100.00	1,800.00	3.21%	60.99	160.99
2029年	1,800.00		100.00	1,700.00	3.21%	57.78	157.78
2030年	1,700.00		100.00	1,600.00	3.21%	54.57	154.57
2031年	1,600.00		100.00	1,500.00	3.21%	51.36	151.36
2032年	1,500.00		300.00	1,200.00	3.21%	48.15	348.15
2033年	1,200.00		300.00	900.00	3.21%	38.52	338.52
2034年	900.00		300.00	600.00	3.21%	28.89	328.89
2035年	600.00		300.00	300.00	3.21%	19.26	319.26
2036年	300.00		300.00		3.21%	9.63	309.63
合计			2,000.00			690.15	2,690.15

3.本次拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-3 专项债券项目未发行金额应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2023年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2024年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2025年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2026年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2027年	5,000.00			5,000.00	4.50%	225.00	225.00
2028年	5,000.00		250.00	4,750.00	4.50%	225.00	475.00
2029年	4,750.00		250.00	4,500.00	4.50%	213.75	463.75
2030年	4,500.00		250.00	4,250.00	4.50%	202.50	452.50
2031年	4,250.00		250.00	4,000.00	4.50%	191.25	441.25
2032年	4,000.00		250.00	3,750.00	4.50%	180.00	430.00
2033年	3,750.00		750.00	3,000.00	4.50%	168.75	918.75
2034年	3,000.00		750.00	2,250.00	4.50%	135.00	885.00
2035年	2,250.00		750.00	1,500.00	4.50%	101.25	851.25
2036年	1,500.00		750.00	750.00	4.50%	67.50	817.50
2037年	750.00		750.00		4.50%	33.75	783.75
合计		5,000.00	5,000.00			2,643.75	7,643.75

4.本项目合计专项债券还本付息如下：

表 4-4 专项债券项目合计应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2023年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	4.50%	715.60	715.60
2024年	20,000.00			20,000.00	4.50%	715.60	715.60
2025年	20,000.00			20,000.00	4.50%	715.60	715.60
2026年	20,000.00			20,000.00	4.50%	715.60	715.60
2027年	20,000.00		750.00	19,250.00	4.50%	715.60	1,465.60
2028年	19,250.00		1,000.00	18,250.00	4.50%	691.07	1,691.07
2029年	18,250.00		1,000.00	17,250.00	4.50%	655.29	1,655.29
2030年	17,250.00		1,000.00	16,250.00	4.50%	619.51	1,619.51
2031年	16,250.00		1,000.00	15,250.00	4.50%	583.73	1,583.73
2032年	15,250.00		2,500.00	12,750.00	4.50%	547.95	3,047.95
2033年	12,750.00		3,000.00	9,750.00	4.50%	463.11	3,463.11
2034年	9,750.00		3,000.00	6,750.00	4.50%	355.77	3,355.77
2035年	6,750.00		3,000.00	3,750.00	4.50%	248.43	3,248.43
2036年	3,750.00		3,000.00	750.00	4.50%	141.09	3,141.09
2037年	750.00		750.00		4.50%	33.75	783.75
合计		5,000.00	20,000.00			7,917.70	27,917.70

注：假设各年起始点为发行日，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。

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

1.预测期内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.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目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.预测期内项目收费、人工成本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项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑居民消费价格上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照平均涨幅每年增长1.80%的增长率递增，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，此次项目续建计划建设工期1年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第2年），收益期14年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	冷库中心	冷库租赁收入	33,812.58	60.45%
2	冷冻产品加工中心、 物流运输中心、 检验中心、配送中心、 信息中心、结算中心	生产区租赁收入	15,073.67	26.95%
3	冷冻电商孵化基地、 冷冻品展示中心、 冷冻电商终端体验及零售 中心	行政办公区租赁收 入	5,702.48	10.19%
4	生产区、行政办公区	物业费收入	1,346.32	2.41%
合计			55,935.05	100.00%

1. 冷库租赁收入

(1) 数量：

本项目冷库设两个冷藏门，制冷机房内主要操作通道的宽度不大于 1.30 米，制冷压缩机突出部位到其他设备或分配站之间的距离不小于 1.00 米，两台制冷压缩机突出部位之间的距离不小于 1.00 米，制冷机与墙壁以及非主要通道不小于 0.80 米，设备间内的主要通道宽度为 1.20 米，非主要通道的宽度不小于 0.80 米。建成后可用于出租的冷库面积为 30,000.00 平方米，容纳量为 40,625.00 吨。

(2) 价格：

冷库租赁收费标准参照孟州市当地同类型冷库租赁，根据河南德众保税物流中心有限公司与济源双汇食品有限公司签订的冷库仓储合同，仓储费标准为 1.65 元/吨/天。

2) 仓储天数指从乙方首批产品入库到库内产品全部出库为止，结算以吨/日进行结算，以乙方产品入库当天开始计算仓储费。

3) 仓储费标准为 1.65 元/吨/日含税。按照实际存放标准件折算出的吨数进行结算，不考虑乙方扣重的重量。

4) 乙方在收到甲方发票核对无误后，15 个工作日内付款。结算起止日从本月最后一日至次月倒数第二日为一个结算期。

3、乙方付款时，甲方应开具正规的增值税专用发票（6%税率），开票所产生税金及费用由甲方承担。

本项目建成后在债券存续期内冷链仓储费用暂按 1.65 元/吨/天。

根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，考虑居民消费价格上涨因素，价格增长标准按 1.80% 的增长率逐年递增。

(3) 负荷率：

本项目运营期第一年负荷率按 70.00%，运营期第二年按 80.00%，运营期第三年及以后按 90.00%。

2. 生产区租赁收入

(1) 数量：

本项目生产区主要包括冷冻产品加工中心 35,000.00 平方米、物

物流运输中心 25,000.00 平方米、检验中心 13,479.68 平方米、配送中心 10,000.00 平方米、信息中心 4,000.00 平方米、结算中心 3,000.00 平方米，共计可出租面积 90,479.68 平方米。

物流运输中心、检验检测中心、配送中心、信息中心和结算中心均为一层，局部设置有二层的辅助办公，为满足仓储及生产的要求，建筑层高 5.60 米。

(2) 价格：

经查询 58 同城等网站，项目周边地区生产区租赁情况如下：

	<p>可生产办公仓储，一类工业用地，50年产权</p> <p>孟州-孟州城区 孟州市 可办环评</p> <p>框架结构、砖混结构 全新</p> <p>王燕鹤 焦作福创园区管理服务服务有限公司</p>	663m ² 建筑面积	0.28元/m ² /天 5500元/月
	<p>修武工业集聚区厂房出租13500平米</p> <p>修武-修武城区</p> <p>河南省焦作市修武县</p>	13500m ² 建筑面积	1元/m ² /天 40.5万/月
	<p>焦作温县有标准厂房出租，75吨行车，有环评</p> <p>温县-其他 温县产业集聚区-焦作市温县 可办环评</p> <p>钢结构 九成新</p> <p>赵明军</p>	1000~8000m ² 建筑面积	0.27元/m ² /天 6.4万/月
	<p>标准厂房，高11米，交通便利、工业园区配套设施</p> <p>武陟-武陟城区</p> <p>焦作市武陟县G327与胜利路交叉口往东北约80米</p>	1800m ² 建筑面积	0.26元/m ² /天 1.4万/月

序号	地址	类型	收费标准 (元/平方米/月)
1	焦作市孟州市北环路	厂房	8.40
2	焦作市修武县工业集聚区	厂房	30.00
3	焦作市温县产业集聚区	厂房	8.10
4	焦作市武陟县 G327 与胜利路交叉口	厂房	7.80
	平均值		13.60

根据实地调研情况，孟州市当地同类型生产区租赁情况如下：

序号	项目	价格（元/平方米/月）
1	河南中外运国际物流有限公司洛阳分公司租赁河南德众保税物流中心仓库	7.00
2	孟州投资开发有限公司租赁河南德众保税物流中心厂房	20.00
3	孟州市南庄镇厂房办公出租	30.00
4	孟州市合欢路与河雍大道交叉口附近仓库	30.00

综上所述信息，基于谨慎性原则，本项目生产区租赁按 10.00 元/平方米/月。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，考虑居民消费价格上涨因素，价格增长标准按 1.80% 的增长率逐年递增。

（3）负荷率：

本项目运营期第一年负荷率按 70.00%，运营期第二年按 80.00%，运营期第三年及以后按 90.00%。

3.行政办公区租赁收入

（1）数量：

本项目办公区主要包括冷冻电商孵化基地 3,766.82 平方米、冷冻品展示中心 15,612.40 平方米、冷冻电商终端体验及零售中心 9,142.38 平方米，共计可出租面积 28,521.60 平方米。

本项目办公区利用原有未建成的建筑，位于常洛路与顺润路交叉

口西南部，为多层民用建筑，未来将作为本项目整体运营、管理、服务的办公中心。

(2) 价格：

经查询 58 同城等网站，项目周边地区办公区租赁情况如下：

	<p>全新办公，可以隔小间</p> <p>孟州城区-中国孟州建材商城 河南省焦作市孟州市S309 可容纳15-30工位</p> <p>商业综合体 中区(共4层)</p> <p>商业综合体 新房</p>	<p>90㎡ 可分割 建筑面积</p> <p>0.4元/㎡/天 1080元/月</p>
	<p>前岗城区 河以内 办公室 一楼 半层出租</p> <p>温县城区-温县市区 兴华物流园 可容纳66-133工位</p> <p>纯写字楼 高区(共1层)</p> <p>免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 免费车位</p>	<p>500㎡ 可分割 建筑面积</p> <p>0.5元/㎡/天 7500元/月</p>
	<p>近3000平商务办公，快捷酒店全面招商。</p> <p>沁阳城区-沁阳市区 鹏海保税博览城 可容纳466-933工位</p> <p>商业综合体 高区(共3层)</p> <p>商业综合体 新房 可注册 免费车位</p>	<p>2800㎡ 可分割 建筑面积</p> <p>0.5元/㎡/天 4.2万/月</p>
	<p>急，户型方正，通风采光好。</p> <p>博爱-博爱城区 中德科技园 可容纳100-200工位</p> <p>纯写字楼 高区(共1层)</p> <p>董宾宾 焦作福创园区管理服务有限公司</p> <p>纯写字楼 新房 免费车位</p>	<p>600㎡ 可分割 建筑面积</p> <p>0.5元/㎡/天 9000元/月</p>

序号	地址	类型	收费标准 (元/平方米/月)
1	焦作市孟州市 S309	办公区	12.00
2	焦作市温县兴华物流园	办公区	15.00
3	焦作市沁阳市鹏海保税博览城	办公区	15.00
4	焦作市博爱县中德科技园	办公区	15.00
	平均值		14.25

综上以上信息，基于谨慎性原则，本项目办公区租赁按 12.00 元/平方米/月。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，考虑居民消费价格上涨因素，价格增长标准按 1.80%的增

长率逐年递增。

(3) 负荷率：

本项目运营期第一年负荷率按 70.00%，运营期第二年按 80.00%，运营期第三年及以后按 90.00%。

4. 物业费收入

(1) 数量：

本项目生产区、办公区可收取物业费，约 11.90 万平方米。

(2) 价格：

根据豫发改价调〔2018〕530号，物业管理服务费收费在 0.20-1.35 之间。经查询孟州市当地产业园区物业费收费情况，中国邮政集团公司河南省孟州市分公司物业费缴费标准为 1.00 元/平方米/月，基于谨慎性原则，本项目按 0.7 元/平方米/月。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，考虑居民消费价格上涨因素，价格增长标准按 1.80% 的增长率逐年递增。

(3) 负荷率：

本项目运营期第一年负荷率按 70.00%，运营期第二年按 80.00%，运营期第三年及以后按 90.00%。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1. 燃料及动力费

根据可研报告表 7.1 项目综合能耗表如下：

表 7.1 项目综合能耗表

能源种类	实物量	等价值			当量值		
		折标量 (tce)	折标系数	比例 (%)	折标量(tce)	折标系数	比例 (%)
电力 (万 kWh)	463.61	1451.1	3.13	99.24%	569.8	1.229	100%
水(万m ³)	12.9	11.1	0.857	0.76%	-	-	-
综合能耗 (tce)		1462.2		100%	569.8		100%

(1) 水费

根据上表，本项目年耗水量约 12.90 万吨。根据焦作水务网公布的水价标准，焦作市市非居民用户用水价格为 6.30 元/吨，本次测算用水价格按 6.30 元/吨。

焦作市城市供水价格表

单位：元/立方米

用水类别	分类	水量 (立方米/年)	到户 价格	水价构成		
				基本 水价	污水 处理费	不征税 自来水
居民生活 用水	第一阶梯	0-156	4.30	3.00	0.95	0.35
	第二阶梯	157-240	5.80	4.50	0.95	0.35
	第三阶梯	240以上	10.30	9.00	0.95	0.35
居民生活用 水合表用户	/	/	4.50	3.20	0.95	0.35
非居民 生活用水	/	/	6.30	4.50	1.40	0.40
特种用水	/	/	15.40	12.00	1.40	2.00

(2) 电费

本项目年耗电量约 463.61 万度。根据《河南省发展和改革委员会关于 2018 年电价调整有关事项的通知》(豫发改价管〔2018〕306 号)及《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),河南省工商业及其他用电收费价格在 0.57 元/度-0.68 元/度之间,本次测算用电价格按 0.68 元/度。

河南省电网销售电价表

用电分类	电压等级	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价		
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持资金	地方水库移民后期扶持资金	合计	最大需量 (元/千瓦/月)	变压器容量 (元/千伏安/月)
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.57843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	20
	35-110千伏以下	0.56343	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	20
	110千伏	0.54843	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	20
	220千伏及以上	0.54043	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.6485	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6806		
	1-10千伏	0.6179	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6500		
	35-110千伏以下	0.5882	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.6203		
	110千伏及以上	0.5585	0.0064	0.019	0.0062	0.0005	0.5906		

考虑近三年居民消费价格上涨因素,本项目燃料及动力费增长标

准按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

2.工资及福利费

本项目建成后配备员工 50 人，其中管理人员 4 人，日常运营人员 35 人，行政后勤人员 11 人。

根据 2022 年河南统计年鉴，焦作市 2019 年人均工资为 37,474.93 元/年、2020 年人均工资为 40,340.00 元/年、2021 年人均工资为 43,941.00 元/年，基于谨慎性原则，本项目年平均工资按 5.00 万元/人预测。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增。福利费按工资的 14.00%计提。

3.修理费

本项目运营期内修理费按年折旧的 5.00%进行测算。考虑近三年居民消费价格上涨因素，增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

4.管理费及其他费用

本项目管理费及其他费用按照工资及福利费的 5.00%进行测算。

5.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% ,
电费、修理费按 13.00%测算 , 管理及其他费用按 6.00%测算 ; 销项
税租赁收入按 9.00%测算 , 物业费收入按 6.00%测算 ; 所得税税率按
25.00%测算 , 同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	增值税	270.95							
	销项税	4,583.53	231.87	269.78	308.89	314.36	319.86	325.36	330.96
	建设期进项	3,570.74	3,570.74						
	运营期进项	741.84	52.52	47.57	48.32	49.07	49.83	50.59	51.36
	待抵扣进项税		3,391.39	3,169.18	2,908.61	2,643.32	2,373.29	2,098.52	1,818.92
2	附加税	27.10							
	城市维护建设税	13.55							
	教育费附加	8.13							
	地方教育费附加	5.42							
3	房产税	6,009.75	303.87	353.58	404.87	412.07	419.30	426.54	433.91
	折旧及摊销	21,252.28	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02
	债券利息	7,202.10	715.60	715.60	715.60	715.60	691.07	655.29	619.51
	利润总额	10,963.02	-373.36	58.98	439.88	487.88	560.58	644.53	729.44
4	所得税	2,834.11		14.75	109.97	121.97	140.15	161.13	182.36
5	税费合计	9,141.91	303.87	368.33	514.84	534.04	559.45	587.67	616.27

(续)

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	增值税							270.95
	销项税	336.56	342.16	347.87	353.58	360.50	367.42	374.36
	建设期进项							
	运营期进项	52.13	53.44	54.75	56.07	57.40	58.73	60.06
	待抵扣进项税	1,534.49	1,245.77	952.65	655.14	352.04	43.35	
2	附加税							27.10
	城市维护建设税							13.55
	教育费附加							8.13
	地方教育费附加							5.42
3	房产税	441.28	448.65	456.17	463.68	472.81	481.93	491.09
	折旧及摊销	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02	1,518.02
	债券利息	583.73	547.95	463.11	355.77	248.43	141.09	33.75
	利润总额	814.35	895.10	1,025.89	1,179.17	1,344.18	1,509.17	1,647.23
4	所得税	203.59	223.78	256.47	294.79	336.05	377.29	411.81
5	税费合计	644.87	672.43	712.64	758.47	808.86	859.22	1,200.95

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	营业收入	55,935.05	2,830.15	3,292.84	3,770.13	3,836.80	3,903.76	3,970.75	4,039.00
1	冷库租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	33,812.58	1,712.65	1,992.90	2,282.05	2,322.08	2,362.12	2,402.16	2,442.19
①	年运营天数(天)		365	365	365	365	365	365	365
②	单价(元/吨/天)		1.65	1.68	1.71	1.74	1.77	1.80	1.83
③	容量(吨)		40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00
④	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	生产区租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	15,073.67	760.03	884.24	1,012.36	1,030.93	1,049.49	1,068.06	1,087.60

序号	项目	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
①	月(个)		12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)		10.00	10.18	10.36	10.55	10.74	10.93	11.13
③	面积(平方米)		90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68
④	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	行政办公区租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	5,702.48	287.50	334.59	383.19	389.97	397.05	404.14	411.53
①	月(个)		12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)		12.00	12.22	12.44	12.66	12.89	13.12	13.36
③	面积(平方米)		28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60
④	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入(①*②*③*④)	1,346.32	69.97	81.11	92.53	93.82	95.10	96.39	97.68
①	月(个)		12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)		0.70	0.71	0.72	0.73	0.74	0.75	0.76
③	面积(万平方米)		11.90	11.90	11.90	11.90	11.90	11.90	11.90
④	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	20,333.62	1,075.54	1,083.48	1,242.54	1,274.42	1,312.71	1,353.94	1,395.75

序号	项目	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	燃料及动力费(①+②)	5,199.02	396.52	332.49	337.39	342.27	347.17	352.08	356.99
①	水费	266.21	81.27	12.60	12.86	13.11	13.37	13.64	13.92
②	电费	4,932.81	315.25	319.89	324.53	329.16	333.80	338.44	343.07
2	工资及福利费	4,552.60	285.00	290.70	296.51	302.44	308.50	314.66	320.96
3	修理费	1,212.45	75.90	77.42	78.97	80.55	82.16	83.80	85.48
4	管理及其他费用	227.64	14.25	14.54	14.83	15.12	15.43	15.73	16.05
5	税费	9,141.91	303.87	368.33	514.84	534.04	559.45	587.67	616.27
三	净收益	35,601.43	1,754.61	2,209.36	2,527.59	2,562.38	2,591.05	2,616.81	2,643.25

(续)

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	营业收入	4,107.27	4,175.52	4,245.06	4,314.61	4,398.78	4,482.96	4,567.42
1	冷库租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	2,482.23	2,522.26	2,562.30	2,602.34	2,655.72	2,709.10	2,762.48
①	年运营天数(天)	365	365	365	365	365	365	365
②	单价(元/吨/天)	1.86	1.89	1.92	1.95	1.99	2.03	2.07
③	容量(吨)	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00	40,625.00
④	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
2	生产区租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	1,107.15	1,126.69	1,147.21	1,167.73	1,189.23	1,210.73	1,232.22
①	月(个)	12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)	11.33	11.53	11.74	11.95	12.17	12.39	12.61
③	面积(平方米)	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68	90,479.68
④	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	行政办公区租赁收入 (①*②*③*④/10,000.00)	418.93	426.32	434.02	441.72	449.73	457.74	466.05
①	月(个)	12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)	13.60	13.84	14.09	14.34	14.60	14.86	15.13
③	面积(平方米)	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60	28,521.60
④	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	物业费收入(①*②*③*④)	98.96	100.25	101.53	102.82	104.10	105.39	106.67
①	月(个)	12	12	12	12	12	12	12
②	单价(元/平方米/月)	0.77	0.78	0.79	0.80	0.81	0.82	0.83
③	面积(万平方米)	11.90	11.90	11.90	11.90	11.90	11.90	11.90
④	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
二	成本支出	1,437.70	1,483.42	1,541.99	1,606.35	1,675.47	1,744.74	2,105.57
1	燃料及动力费(①+②)	361.90	371.44	381.01	390.57	400.15	409.73	419.31

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
①	水费	14.19	14.46	14.76	15.05	15.35	15.66	15.97
②	电费	347.71	356.98	366.25	375.52	384.80	394.07	403.34
2	工资及福利费	327.37	333.92	340.60	347.42	354.37	361.46	368.69
3	修理费	87.19	88.93	90.71	92.52	94.37	96.26	98.19
4	管理及其他费用	16.37	16.70	17.03	17.37	17.72	18.07	18.43
5	税费	644.87	672.43	712.64	758.47	808.86	859.22	1,200.95
三	净收益	2,669.57	2,692.10	2,703.07	2,708.26	2,723.31	2,738.22	2,461.85

(五) 现金流分析

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 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	55,935.05		2,830.15	3,292.84	3,770.13	3,836.80	3,903.76	3,970.75
经营活动现金流出	20,333.62		1,075.54	1,083.48	1,242.54	1,274.42	1,312.71	1,353.94
经营活动产生的现金净额	35,601.43		1,754.61	2,209.36	2,527.59	2,562.38	2,591.05	2,616.81
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	48,600.00	48,600.00						
投资活动产生的现金净额	-48,600.00	-48,600.00						
三、筹资活动产生的现金								

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
企业自有资金	28,600.00	28,600.00						
债券资金	20,000.00	20,000.00						
偿还债券本金	20,000.00					750.00	1,000.00	1,000.00
支付运营期债券利息	7,202.10		715.60	715.60	715.60	715.60	691.07	655.29
筹资活动产生的现金净额	21,397.90	48,600.00	-715.60	-715.60	-715.60	-1,465.60	-1,691.07	-1,655.29
四、净现金流量	8,399.33		1,039.01	1,493.76	1,811.99	1,096.78	899.98	961.52
五、累计现金流量	8,399.33		1,039.01	2,532.77	4,344.76	5,441.54	6,341.52	7,303.04

(续)

项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	4,039.00	4,107.27	4,175.52	4,245.06	4,314.61	4,398.78	4,482.96	4,567.42
经营活动现金流出	1,395.75	1,437.70	1,483.42	1,541.99	1,606.35	1,675.47	1,744.74	2,105.57
经营活动产生的现金净额	2,643.25	2,669.57	2,692.10	2,703.07	2,708.26	2,723.31	2,738.22	2,461.85
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
投资活动产生的现金净额								
三、筹资活动产生的现金								

项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
企业自有资金								
债券资金								
偿还债券本金	1,000.00	1,000.00	2,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	750.00
支付运营期债券利息	619.51	583.73	547.95	463.11	355.77	248.43	141.09	33.75
筹资活动产生的现金净额	-1,619.51	-1,583.73	-3,047.95	-3,463.11	-3,355.77	-3,248.43	-3,141.09	-783.75
四、净现金流量	1,023.74	1,085.84	-355.85	-760.04	-647.51	-525.12	-402.87	1,678.10
五、累计现金流量	8,326.78	9,412.62	9,056.77	8,296.73	7,649.22	7,124.10	6,721.23	8,399.33

(六) 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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

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	
2023 年		715.60	715.60	
2024 年		715.60	715.60	1,754.61
2025 年		715.60	715.60	2,209.36
2026 年		715.60	715.60	2,527.59
2027 年	750.00	715.60	1,465.60	2,562.38
2028 年	1,000.00	691.07	1,691.07	2,591.05
2029 年	1,000.00	655.29	1,655.29	2,616.81
2030 年	1,000.00	619.51	1,619.51	2,643.25
2031 年	1,000.00	583.73	1,583.73	2,669.57
2032 年	2,500.00	547.95	3,047.95	2,692.10
2033 年	3,000.00	463.11	3,463.11	2,703.07
2034 年	3,000.00	355.77	3,355.77	2,708.26
2035 年	3,000.00	248.43	3,248.43	2,723.31
2036 年	3,000.00	141.09	3,141.09	2,738.22
2037 年	750.00	33.75	783.75	2,461.85
合计	20,000.00	7,917.70	27,917.70	35,601.43
本息覆盖倍数	1.28			

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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析,本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求,并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为孟州市德众保税物流产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二三年八月九日