

光山县现代粮食仓储物流园区项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090005 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月三日



# 目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义 .....	1
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 .....	4
（三）投资估算与资金筹措 .....	4
（四）债券资金使用合规性 .....	12
（五）项目主体及运作模式 .....	12
四、应付债券本息情况 .....	14
五、经营现金流分析 .....	14
（一）基本假设条件及依据 .....	17
（二）项目运营收入分析 .....	17
（三）项目运营成本分析 .....	27
（四）净收益分析 .....	29
（五）现金流分析 .....	31
（六）本息覆盖倍数 .....	45
六、总体评价结果 .....	46
七、使用限制.....	46

# 光山县现代粮食仓储物流园区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090005 号

我们接受委托，对光山县现代粮食仓储物流园区项目（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，了解光山县现代粮食仓储物流园区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县粮食和物资储备中心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。我们的责任是根据光山县粮食和物资储备中心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光山县现代粮食仓储物流园区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）河南分所于 2023 年 1 月 3 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从光山县粮食和物资储备中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县现代粮食仓储物流园区项目

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的有效的事实和数据；
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

本项目建设地点位于火车站管委会赵桥村、赵桥组、良种场村、村西村民组。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县粮食和物资储备中心。

本项目专项债券申请单位为光山县粮食和物资储备中心。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	光山县粮食和物资储备中心
统一社会信用代码	12411522006097050C
机构性质	事业单位
法定代表人	李学永
机构地址	光山县官渡河产业集聚区工业大道与航空路交叉口
赋码机关	光山县事业单位登记管理局

光山县粮食和物资储备中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

##### 3.建设规模与内容

本项目的建设内容包括：规划占地面积 227.99 亩，总建筑面积 65,364.77 m<sup>2</sup>（含地下），计容建筑面积 108,630.24 m<sup>2</sup>，具体建设内容及规模如下：

- 1.散装平房仓，共 10 栋，建筑面积 29,565.11 m<sup>2</sup>；
- 2.加工库，共 3 栋，建筑面积 10,382.40 m<sup>2</sup>；
- 3.物质库和冷库，共 1 栋，建筑面积 6,154.19 m<sup>2</sup>；
- 4.电子商务及检验检测中心，共 1 栋，建筑面积 12,083.64 m<sup>2</sup>；

5.机械库，共 2 栋，建筑面积 3,645.14 m<sup>2</sup>；

6.药品库，共 1 栋，建筑面积 584.64 m<sup>2</sup>；

7.检验化验用房，共 1 栋，建筑面积 858.53 m<sup>2</sup>；

8.辅助用房，共 1 栋，建筑面积 858.53 m<sup>2</sup>；

9.泵房，共 2 处，建筑面积 951.50 m<sup>2</sup>（含地下）；

10.门岗室，共 2 处，建筑面积共 80.22 m<sup>2</sup>；

11.公厕、垃圾中转站，共 2 处，建筑面积共 200.87 m<sup>2</sup>；

12.土方、厂区软基处理、挡土墙、围墙、道路及地面硬化、安防监控、给排水、供配电、地磅等；

13.相关设备配置：包括粮食输送、接收设备、通风熏蒸设备、冷库设备、检化验设备、运输设备、公共信息平台设备等。

## （二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 8 月，因疫情原因导致工期延长，预计 2025 年 7 月完工。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1.投资估算

本项目估算总投资 46,000.00 万元，其中：工程费用为 36,294.72 万元，工程建设其他费用 4,554.34 万元，预备费 2,450.94 万元，建设期利息 2,700.00 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	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	<b>29,513.22</b>	<b>6,781.50</b>		<b>36,294.72</b>			
1	建筑与安装工程	17,284.41			17,284.41			
1.1	1#地块	9,374.15			9,374.15			
1.1.1	综合楼	4,350.12			4,350.12	m <sup>2</sup>	12,083.64	3,600.00
1.1.2	散装平房仓 A (5 栋)	3,508.81			3,508.81	m <sup>2</sup>	14,620.05	2,400.00
1.1.3	散装平房仓 B (1 栋)	658.45			658.45	m <sup>2</sup>	2,743.53	2,400.00
1.1.4	1#机械库	262.38			262.38	m <sup>2</sup>	1,093.24	2,400.00
1.1.5	药品库	128.62			128.62	m <sup>2</sup>	584.64	2,200.00
1.1.6	检验化验	248.97			248.97	m <sup>2</sup>	858.53	2,900.00
1.1.7	门岗室	15.19			15.19	m <sup>2</sup>	53.31	2,850.00
1.1.8	公厕、垃圾中转站	32.72			32.72	m <sup>2</sup>	116.87	2,800.00
1.1.9	泵房	168.89			168.89	m <sup>2</sup>	475.75	3,550.00
1.2	2#地块	7,910.26			7,910.26			
1.2.1	散装平房仓 C (3 栋)	2,226.52			2,226.52	m <sup>2</sup>	9,277.20	2,400.00
1.2.2	散装平房仓 A (1 栋)	701.84			701.84	m <sup>2</sup>	2,924.33	2,400.00

序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
1.2.3	1#加工库	698.98			698.98	m <sup>2</sup>	2,912.40	2,400.00
1.2.4	2#加工库	828.58			828.58	m <sup>2</sup>	3,452.40	2,400.00
1.2.5	3#加工库	964.22			964.22	m <sup>2</sup>	4,017.60	2,400.00
1.2.6	物质库及冷库	1,507.78			1,507.78	m <sup>2</sup>	6,154.19	2,450.00
1.2.7	辅助用房	244.68			244.68	m <sup>2</sup>	858.53	2,850.00
1.2.8	泵房	168.89			168.89	m <sup>2</sup>	475.75	3,550.00
1.2.9	2#机械库	535.90			535.90	m <sup>2</sup>	2,551.90	2,100.00
1.2.10	门岗室	7.67			7.67	m <sup>2</sup>	26.91	2,850.00
1.2.11	公厕、垃圾中转站	25.20			25.20	m <sup>2</sup>	84.00	3,000.00
1.2.12	室外工程	12,228.81			12,228.81			
2.1	1#地块	4,892.70			4,892.70			
2.1.1	土方	337.99			337.99	m <sup>3</sup>	61,452.40	55.00
2.1.2	厂区软基处理	1,212.71			1,212.71	m <sup>3</sup>	63,826.60	190.00
2.1.3	挡土墙	918.92			918.92	m	1,049.00	8,760.00
2.1.4	围墙	25.20			25.20	m	210.00	1,200.00
2.1.5	道路、广场及地面硬化	1,683.34			1,683.34	m <sup>2</sup>	42,083.54	400.00
2.1.6	大门及地磅	25.00			25.00	项	1	250,000.00
2.1.7	综合管网	689.54			689.54	m <sup>2</sup>	65,670.75	105.00



序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
2.2	2#地块	7,336.11			7,336.11			
2.2.1	土方	487.20			487.20	m <sup>3</sup>	88,581.80	55.00
2.2.2	厂区软基处理	2,757.45			2,757.45	m <sup>3</sup>	145,128.70	190.00
2.2.3	挡土墙	911.65			911.65	m	1,040.70	8,760.00
2.2.4	围墙	111.62			111.62	m	930.16	1,200.00
2.2.5	道路、广场及地面硬化	2,161.79			2,161.79	m <sup>2</sup>	54,044.65	400.00
2.2.6	综合管网	906.40			906.40	m <sup>2</sup>	86,323.95	105.00
3	设备购置费		6,781.50		6,781.50			
3.1	粮食输送、接收设备		2,805.00		2,805.00			
3.1.1	卸粮机		182.00		182.00	台	13	140,000.00
3.1.2	卸粮平台		130.00		130.00	台	13	100,000.00
3.1.3	移动式初清筛		182.00		182.00	台	13	140,000.00
3.1.4	圆筒清理筛		234.00		234.00	台	13	180,000.00
3.1.5	两用移动式胶带输送机		1,440.00		1,440.00	台	72	200,000.00
3.1.6	转向皮带输送机		156.00		156.00	台	13	120,000.00
3.1.7	装仓机		130.00		130.00	台	13	100,000.00
3.1.8	移动式扒谷机		169.00		169.00	台	13	130,000.00
3.1.9	移动式计量灌包斗		130.00		130.00	台	13	100,000.00

序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
3.1.10	手提麻袋缝包机		52.00		52.00	台	26	20,000.00
3.2	通风熏蒸设备		1,434.40		1,434.40			
3.2.1	混流风机		84.00		84.00	台	28	30,000.00
3.2.2	疏导轴流风机		140.00		140.00	台	56	25,000.00
3.2.3	屋顶轴流风机		112.00		112.00	台	56	20,000.00
3.2.4	气体分配箱		112.00		112.00	个	56	20,000.00
3.2.5	风机接口		16.80		16.80	个	56	3,000.00
3.2.6	空气分配管		134.40		134.40	米	672.00	2,000.00
3.2.7	通风笼		440.00		440.00	套	20	220,000.00
3.2.8	测温系统		300.00		300.00	套	10	300,000.00
3.2.9	移动式环流熏蒸机		20.00		20.00	套	10	20,000.00
3.2.10	环流引气管及阀门		5.60		5.60	套	28	2,000.00
3.2.11	PH3 仓外发生器		40.00		40.00	台	10	40,000.00
3.2.12	气体取样装置		5.60		5.60	套	28	2,000.00
3.2.13	检测仪		4.00		4.00	台	8	5,000.00
3.2.14	报警仪		20.00		20.00	台	8	25,000.00
3.3	检（化）验仪器		98.50		98.50	套	1	985,000.00
3.4	公共信息平台设备		1,653.60		1,653.60			

序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
3.4.1	台式电脑		28.80		28.80	台	36	8,000.00
3.4.2	仓库管理应用服务器		90.00		90.00	套	6	150,000.00
3.4.3	通信前置服务器		48.00		48.00	套	6	80,000.00
3.4.4	行情系统应用服务器		180.00		180.00	套	6	300,000.00
3.4.5	DNS 服务器		60.00		60.00	台	6	100,000.00
3.4.6	WWW 服务器		150.00		150.00	台	6	250,000.00
3.4.7	FTP 服务器		40.00		40.00	台	4	100,000.00
3.4.8	防病毒管理服务器		36.00		36.00	台	4	90,000.00
3.4.9	E-Mail 服务器		100.00		100.00	台	4	250,000.00
3.4.10	备份服务器		40.00		40.00	台	4	100,000.00
3.4.11	磁盘阵列		132.00		132.00	台	6	220,000.00
3.4.12	光纤交换机		48.00		48.00	台	6	80,000.00
3.4.13	UPS		48.00		48.00	台	6	80,000.00
3.4.14	防火墙		96.00		96.00	台	6	160,000.00
3.4.15	IDS 入侵监测和漏洞扫描		60.00		60.00	台	4	150,000.00
3.4.16	网络负载均衡		120.00		120.00	台	6	200,000.00
3.4.17	数据库管理系统		80.00		80.00	台	10	80,000.00
3.4.18	路由器		0.60		0.60	台	6	1,000.00

序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
3.4.19	核心交换机		36.00		36.00	台	6	60,000.00
3.4.20	二级交换机		21.00		21.00	台	6	35,000.00
3.4.21	接入交换机		4.00		4.00	台	10	4,000.00
3.4.22	数据库服务器		180.00		180.00	套	10	180,000.00
3.4.23	仓库和交收管理系统		55.20		55.20	套	4	138,000.00
3.5	物流运输车		400.00		400.00			
3.5.1	大型运粮车		200.00		200.00	台	10	200,000.00
3.5.2	小型运粮车		200.00		200.00	台	20	100,000.00
3.6	冷库设备		300.00		300.00	套	1	3,000,000.00
3.7	电梯		90.00		90.00	部	3	<b>300,000.00</b>
二	工程建设其他费	取费依据		<b>4,554.34</b>	<b>4,554.34</b>			
1	土地征拆费用			2,735.89	2,735.89	亩	227.99	120,000.00
2	前期工作咨询费	发改价格〔2015〕299号文		63.00	63.00			
3	环境影响评价费	发改价格〔2011〕534号		36.00	36.00			
4	项目建设管理费	财建〔2016〕504号文		399.24	399.24			
5	勘察费	发改收费〔2011〕627号文		94.00	94.00			
6	设计费	发改收费〔2011〕627号文		435.54	435.54			
7	工程监理费	发改价格〔2011〕534号		290.36	290.36			

序号	项目名称	估算金额				技术经济指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
8	招标代理费	发改价格 (2011) 534 号		43.00	43.00			
9	工程造价咨询费	豫发改 (2008) 2510 号文		199.62	199.62		36,295.00	0.55%
10	施工图设计审查	发改价格 (2011) 534 号		21.78	21.78			
11	工程保险费			108.88	108.88			
12	场地准备及临时设施费			127.03	127.03			
三	预备费			<b>2,450.94</b>	<b>2,450.94</b>	一+二	<b>40,849.00</b>	6.00%
四	建设期贷款利息			<b>2,700.00</b>	<b>2,700.00</b>			
五	项目总投资	<b>29,513.00</b>	<b>6,782.00</b>	<b>9,705.28</b>	<b>46,000.00</b>			

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

资金来源	2021 年	2023 年	2024 年	合计	占比
财政资金	4,000.00	4,000.00	16,000.00	24,000.00	52.17%
专项债券资金	5,000.00	10,000.00	7,000.00	22,000.00	47.83%
合计	<b>9,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>23,000.00</b>	<b>46,000.00</b>	100.00%
占比	<b>19.57%</b>	<b>30.43%</b>	<b>50.00%</b>	<b>100.00%</b>	

除专项债券及财政预算资金外，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光山县粮食和物资储备中心，主管部门为光山县粮食和物资储备中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为光山县粮食和物资储备中心，项目建设及运营单位均为光山县粮食和物资储备中心。

关于项目债券资金使用，由光山县粮食和物资储备中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由光山县粮食和物资储备中心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，由光山县粮食和物资储备中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由光山县财政局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、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 22,000.00 万元，其中：2021 年已发行 5,000.00 万元，2023 年计划使用 10,000.00 万元，2024 年计划使用 7,000.00 万元。

光山县粮食和物资储备中心已于 2021 年发行了“光山县现代粮食仓储物流园区项目”，其中：光山县现代粮食仓储物流园区项目在 2021 年 4 月第一批“2021 年河南省专项债券三期（城乡发展专项债）”中已发行 3,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；在 2021 年 5 月第二批“2021 年河南省专项债券十二期（城乡发展专项债）”中已发行 1,400.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；在 2021 年 7 月第二批“2021 年河南省专项债券二十六期（城乡发展专项债）”中已发行 600.00 万元，期限 10 年，利率 3.33%。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	2021 年光山县现代粮食仓储物流园区项目 4 月第一批发行 3,000.00 万（利率 3.45%）		2021 年光山县现代粮食仓储物流园区项目 5 月第二批发行 1,400.00 万（利率 3.37%）		2021 年光山县现代粮食仓储物流园区项目 7 月第二批发行 600.00 万（利率 3.33%）		2023 年光山县现代粮食仓储物流园区项目拟申请 17,000.00 万（假设利率 4.5%）		还本付息合计
	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	
第 1 年		103.50		47.18		19.98		450.00	620.66



年度	2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目4月第一批发行3,000.00万(利率3.45%)		2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目5月第二批发行1,400.00万(利率3.37%)		2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目7月第二批发行600.00万(利率3.33%)		2023年光山县现代粮食仓储物流园区项目拟申请17,000.00万(假设利率4.5%)		还本付息合计
	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	
第2年		103.50		47.18		19.98		765.00	935.66
第3年		103.50		47.18		19.98		765.00	935.66
第4年		103.50		47.18		19.98		765.00	935.66
第5年		103.50		47.18		19.98		765.00	935.66
第6年		103.50		47.18		19.98	100.00	765.00	1,035.66
第7年		103.50		47.18		19.98	170.00	760.50	1,101.16
第8年		103.50		47.18		19.98	170.00	752.85	1,093.51
第9年	3,000.00	103.50	1,400.00	47.18	600.00	19.98	170.00	745.20	6,085.86
第10年							170.00	737.55	907.55
第11年							270.00	729.90	999.90
第12年							340.00	717.75	1,057.75
第13年							340.00	702.45	1,042.45
第14年							340.00	687.15	1,027.15
第15年							340.00	671.85	1,011.85
第16年							340.00	656.55	996.55
第17年							340.00	641.25	981.25

年度	2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目4月第一批发行3,000.00万(利率3.45%)		2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目5月第二批发行1,400.00万(利率3.37%)		2021年光山县现代粮食仓储物流园区项目7月第二批发行600.00万(利率3.33%)		2023年光山县现代粮食仓储物流园区项目拟申请17,000.00万(假设利率4.5%)		还本付息合计
	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	债券归还本金	利息支付	
第18年							340.00	625.95	965.95
第19年							340.00	610.65	950.65
第20年							340.00	595.35	935.35
第21年							640.00	580.05	1,220.05
第22年							850.00	551.25	1,401.25
第23年							850.00	513.00	1,363.00
第24年							850.00	474.75	1,324.75
第25年							850.00	436.50	1,286.50
第26年							1,350.00	398.25	1,748.25
第27年							1,700.00	337.50	2,037.50
第28年							1,700.00	261.00	1,961.00
第29年							1,700.00	184.50	1,884.50
第30年							1,700.00	108.00	1,808.00
第31年							700.00	31.50	731.50
合计	3,000.00	931.50	1,400.00	424.62	600.00	179.82	17,000.00	17,786.25	41,322.19

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，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%。考虑物价上涨因素，部分收入、支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率每三年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，建设3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4年），收益期28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	散装平房仓建筑面积 29,565.11 m <sup>2</sup> ；加工库建筑面积 10,382.40 m <sup>2</sup> ；物质库和冷库建筑面积 6,154.19 m <sup>2</sup> ；电子商务及检验检测中心建筑面积 12,083.64 m <sup>2</sup> ；机械库建筑面积 3,645.14 m <sup>2</sup> ；药品库建筑面积 584.64 m <sup>2</sup> ；检	仓储、物流、交易等服务收入	93,959.72	84.55%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
2	验化验用房建筑面积 858.53 m <sup>2</sup> ；辅助用房建筑面积 858.53 m <sup>2</sup> ；泵房建筑面积 951.50 m <sup>2</sup> ；门岗室建筑面积共 80.22 m <sup>2</sup> ；公厕、垃圾中转站建筑面积共 200.87 m <sup>2</sup>	建筑租赁收入	17,172.52	15.45%
合计			<b>111,132.24</b>	<b>100.00%</b>

本项目定价结合河南省类似已发行项目的收费标准，通过类比分析，并结合《财政部关于调整中央政策性粮食收购和保管费有补贴标准的通知》（财建〔2019〕526号）和《关于调整最低收购价和临时收储粮收购和保管费用补贴的通知》（中储粮〔2019〕235号）、《粮食竞价销售交易规则》第二十条“国家政策性粮食需要在库内车（船）板交货的，粮食车（船）板前费用 30.00 元/吨”，及本项目实际情况暂定出合理的收费标准。具体案例分析如下：

序号	项目名称	发行期限	批次	总投（单位万元）	债券金额（单位万元）	总收入（单位万元）	收入 1	收入 2	收入 3	收入 4	收入 5	收入 6
1	登封市粮食和应急物资储备仓库项目	15	2023年1月发行河南省专项债券二期（城乡发展专项债）第一批次	14,711.82	8,000.00	21,436.65	粮食储备保管收入：粮食仓储容量6万吨，单价为100元/吨	粮食储备轮换收入：粮食仓储容量6.00万吨，单价为100.00元/吨	应急救灾物资库出租收入：单价为10.00元/m <sup>2</sup> /月	综合楼租赁收入：单价为25.00元/m <sup>2</sup> /月	机械器材库出租收入：单价为10.00元/m <sup>2</sup> /月	费用补贴收入：0.10元/公斤/年
2	鄢陵县粮食仓储提升改造项目	15	2023年1月发行河南省专项债券二期（城乡发展专项债）第一批次	12,000.00	8,000.00	1,638.00	粮食收购收入：仓储容量20.00万吨，单价为25.00元/吨	粮食保管收入：仓储容量20.00万吨，单价为66.00元/吨				
3	杞县17万吨标准化仓房	15	2023年1月发行河南省专项债券二期（城乡发	17,000.00	13,600.00	38,636.50	保管收入：单价为66元/吨，假设保管收入的单价每年增长2%，增长至80元/吨不再增长	收购费用收入：收购费用收入单价为30.00元/	出库费用收入：出库费用收入单价为30.00元/			

序号	项目名称	发行期限	批次	总投(单位万元)	债券金额(单位万元)	总收入(单位万元)	收入1	收入2	收入3	收入4	收入5	收入6
	改扩建项目		展专项债) 第一批次					吨, 假设收购费用收入的单价每年增长 2.00%, 增长至 40.00 元/吨不再增长	吨, 假设出库费用收入的单价每年增长 2.00%, 增长至 40.00 元/吨不再增长			
4	兰考县粮食和物资储备局粮食仓储物流设施项目	15	2022 年 1 月发行河南省专项债券二期(城乡发展专项债) 第二批次	15,215.35	4,500.00	24,797.50	粮食储存收入: 仓库仓容 25.00 万吨, 单价 91.00 元/吨/年					

## (1) 仓储、物流、交易等服务收入

### 1) 粮食仓储收入

本项目粮食散装平房仓总仓储量 10.81 万吨,按 85.00%仓容考虑,正常经营年份,年粮食仓储量为 9.19 万吨,根据《财政部关于调整中央政策性粮食收购和保管费有补贴标准的通知》(财建〔2019〕526 号)和《关于调整最低收购价和临时收储粮收购和保管费用补贴的通知》(中储粮〔2019〕235 号),结合项目实际情况,本项目保守估计,每吨粮食仓储的收费标准为 80.00 元/吨,考虑到政府定价,本项目价格以后年度保持不变。

由于项目初建成,前几年粮食储存不能达到满负荷运营,故本项目基于谨慎性原则,运营期第一年负荷率按 60.00%测算,第二年按 70.00%测算,第三年按 80.00%测算,第四年及以后年度均按 90.00%测算。

### 2) 粮食中转收入

正常经营年份时,本项目年粮食中转量 48.00 万吨,根据《粮食竞价销售交易规则》第二十条“国家政策性粮食需要在库内车(船)板交货的,粮食车(船)板前费用 30.00 元/吨”,本项目保守估计收费单价按 30.00 元/吨计算。考虑到政府定价,本项目价格以后年度保持不变。

由于项目初建成,前几年粮食储存不能达到满负荷运营,故本项目基于谨慎性原则,运营期第一年负荷率按 60.00%测算,第二年按 70.00%测算,第三年按 80.00%测算,第四年及以后年度均按 90.00%测算。

### 3) 粮食产后服务清理、烘干等收入

正常经营年份时,年进行粮食产后服务清理、烘干等的粮食量为 9.19 万吨,根据国家粮食和物资储备局发布《粮食产后服务中心运营指南》及市场行情,收费标准为 50.00 元/吨,考虑到政府定价,本项目价格以后年度保持不变。

由于项目初建成，前几年粮食储存不能达到满负荷运营，故本项目基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率按 60.00% 测算，第二年按 70.00% 测算，第三年按 80.00% 测算，第四年及以后年度均按 90.00% 测算。

#### 4) 交易服务收入

正常经营年份时，年粮食交易量按 30.00 万吨计算，交易单价按 1,500.00 元/吨，则正常年交易额为 413.48 万元。根据《财政部关于调整中央政策性粮食收购和保管费有补贴标准的通知》（财建〔2019〕526 号）和《关于调整最低收购价和临时收储粮收购和保管费用补贴的通知》（中储粮〔2019〕235 号），本项目保守估计，园区交易服务费约为交易额的 5.00%。

由于项目初建成，前几年粮食储存不能达到满负荷运营，故本项目基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率按 60.00% 测算，第二年按 70.00% 测算，第三年按 80.00% 测算，第四年及以后年度均按 90.00% 测算。

#### 5) 运输配送服务收入

根据本项目市场服务范围及建设规模，本项目年粮食物流运输量约 48.00 万吨，收费标准为 20.00 元/吨，考虑到政府定价，本项目价格以后年度保持不变。

由于项目初建成，前几年粮食储存不能达到满负荷运营，故本项目基于谨慎性原则，运营期第一年负荷率按 60.00% 测算，第二年按 70.00% 测算，第三年按 80.00% 测算，第四年及以后年度均按 90.00% 测算。

### (2) 建筑租赁收入

#### 1) 机械库、药品库出租收入

根据可研报告，本项目机械库、药品库建筑面积共 4,229.78 m<sup>2</sup>，可整体用于出租，租金参考光山县及周边地区仓库的租赁价格，收费标准按 0.70 元/平方米/天计算，考虑到未来物价上涨，价格每三年增加 2.10%，



负荷率第一年按 70.00%测算，第二年按 80.00%测算，第三年及以后年度均按 90.00%测算。

序号	位置	面积 (平方米)	租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
1	浉河区-天润广场	2,000.00	0.76
2	固始-万德兰博士生态园	1,500.00	0.41
3	浉河区-信阳云龙印务有限公司	6,200.00	0.60
平均价格			<b>0.59</b>

**(出租) 浉河区工区路云龙园区生产、仓库招商**

更新于2022-11-24 24人已浏览



**4.56** 万/月 0.76元/m<sup>2</sup>/天

**2000m<sup>2</sup>**

建筑面积

**暂无数据**

仓库类型

**暂无数据**

起租面积

区域: 浉河区-天润广场

地址: 工区路84号



刘女士

个人

已在58注册9年

已实名认证

电话联系TA

浉河区-天润广场

**(出租) 出租厂房, 位置在南大桥204省道**

雨棚 食堂 宿舍 更新于2022-09-26 117人已浏览



**1.85** 万/月 0.41元/m<sup>2</sup>/天

**1500m<sup>2</sup>**

建筑面积

**暂无数据**

厂房类型

**暂无数据**

起租面积

区域: 其他区-固始其他

地址: 万德兰博士生态园



许付贵

个人

已在58注册3年

已实名认证



微信

固始-万德兰博士生态园

(出租) 工区路“云龙潮玩城”招商

更新于2022-11-24 302人已浏览



11.16万/月 0.6元/m²/天

6200m²  
建筑面积

暂无数据  
厂房类型

暂无数据  
起租面积

区域: 浉河区-天润广场

地址: 信阳云龙印务有限公司 [地图](#)



刘女士  
个人  
已在58注册9年  
[已实名认证](#)

浉河区-信阳云龙印务有限公司

2) 冷库出租收入

根据可研报告，本项目物质库及冷库建筑面积 6,154.19 m²，可整体用于出租，租金参考光山县及周边地区冷库的租赁价格，本项目保守估计，收费标准按 1.20 元/平方米/天计算，考虑到未来物价上涨，价格每三年增加 2.10%，负荷率第一年按 70.00%测算，第二年按 80.00%测算，第三年及以后年度均按 90.00%测算。

首页 信阳厂房 信阳仓库 信阳土地 信阳求租求购 园区招商 品牌地产 资讯中心

仓小二 > 信阳仓库 > 信阳浉河区仓库 > 信阳浉河区仓库出租



**信阳市浉河区冷冻仓 12000m² 楼库**

库源编号: CK171018091 举报 [❤ 关注](#)

**75元/m²/月** 起含税物业费

50000m² 总建筑面积	12000m² 总可租面积	0m² 起租面积
------------------	------------------	-------------

出租库房 [其他冷库](#) [楼库](#)

所在位置 河南省 信阳市 浉河区

最近更新 2017-10-18 18:26 [查看地图](#)

## 全国各省、直辖市冷库出租价格汇总 -18℃冷库租赁价格

文章出处：中冷联盟 人气：6382 发表时间：2020-05-26 08:53

地区	冷库出租平均价格 (天/吨/元)	地区	冷库出租平均价格 (天/吨/元)
北京	五环以内3.2-3.5; 五环外2.2-2.8	江苏	3-3.3
天津	2.5-3	江西	2.8-3.3
河北	2-2.5	辽宁	1.8-2.1
上海	4-4.5	内蒙	1.8-2
广东	3-3.5	宁夏	3-5
安徽	1.8-2.2	青海	2.5
福建	2.8-3.2	山东	2
甘肃	3-3.5	山西	2.5-2.8
广西	3-5; 个别地区6-7	陕西	3
贵州	3-4	四川	2.5-3.3
海南	4-5	新疆	5
河南	2.5-3	云南	2-2.8
黑龙江	市区4-5; 近郊 2.5-3	浙江	2.3-3
湖北	农批2; 第三方3.5	重庆	3.3-3.4
湖南	2.7-3	吉林	淡季1.8-2; 旺季2.8-3.3

结论:

1、-18℃冷库租赁价格较贵，-18℃的冷库量较多。

### 3) 办公服务中心楼出租收入

根据可研报告，本项目办公服务中心楼建筑面积 8,458.55 m<sup>2</sup>，可整体用于出租，租金参考光山县及周边地区办公楼的租赁价格，收费标准按 0.80 元/平方米/天计算，考虑到未来物价上涨，价格每三年增加 2.10%，负荷率第一年按 70.00%测算，第二年按 80.00%测算，第三年及以后年度均按 90.00%测算。

具体参考依据如下：

序号	位置	面积 (平方米)	租金 (元/天/m <sup>2</sup> )
1	浉河区-信阳贸易市场	160	1.00
2	浉河区-鑫鑫广场	234.58	1.00
3	羊山新区-前程大厦	220.00	1.26
平均价格			1.09

**(出租) 大通间 有装修 市中心 新玛特 亚兴大厦纯写字楼**

生成房源报告

★ 收藏

纯写字楼 新房 价格可面议 精装修 可注册 更新于2022-12-06 3人已浏览



**1元/m²/天** 4800元/月 (价格可面议)

**160m²**  
建筑面积

**21~42个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼 盘: 亚兴大厦

地 址: 浉河区 - 信阳贸易市场 东方红大道



陈梅   
信阳市合兴房地产营销策划有限公司  
营业执照编码: 91411500MA44BC1B7H



微信扫码

浉河区-信阳贸易市场

**(出租) 鑫鑫广场234.58平纯写字楼**

生成房源报告

纯写字楼 新房 价格可面议 可注册 更新于2022-12-06 2人已浏览



**1元/m²/天** 7037.4元/月 (价格可面议)

**234.58m²**  
建筑面积

**24~48个**  
约容纳工位数

**简装**  
装修程度

楼 盘: 弘运鑫鑫广场

地 址: 浉河区 - 信阳贸易市场 浉河区信阳市中山北...



陈梅   
信阳市合兴房地产营销策划有限公司  
营业执照编码: 91411500MA44BC1B7H



电话联系TA

浉河区-鑫鑫广场

**(出租) 前程大厦办公楼在新七大道上, 离高铁东站2公里**

生成房源报告

纯写字楼 价格可面议 精装修 更新于2022-11-19 3人已浏览



**1.26元/m²/天** 8333元/月 (价格可面议)

**220m²**  
建筑面积

**20~41个**  
约容纳工位数

**精装修**  
装修程度

楼 盘: 前程大厦

地 址: 羊山新区 - 信阳东站 新七大道



罗小梅   
信阳市合兴房地产营销策划有限公司  
营业执照编码: 91411500MA44BC1B7H



电话联系TA

羊山新区-前程大厦



### （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

本项目的能源消费结构主要以电费，水费为主。

**电费：**总的年用电量为 448.63 万度，根据河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于进一步深化燃煤发电上网市场化改革的通知》（豫发改价管〔2021〕837 号文件）规定，结合本项目的实际情况，本项目的电价按照 0.61 元/度测算。

**水费：**年用水量为 6.59 万吨，根据光山县水电费查询网数据显示，光山县居民用水实行三级阶梯水价制度，本项目用水属于非居民用水，水费按 5.30 元/立方米计算。

#### （2）工资及福利费

本项费用主要考虑项目运营期间的管理人员、专业技术人员的工资，项目建成后管理人员 20 人，专业技术人员 90 人。管理人员人均工资及福利按 7.00 万元/年计算、专业技术人员人均工资及福利按 6.00 万元/人/年计算。考虑到物价上涨，人工工资及福利按照每 3 年 2.10% 上涨幅度计算。

#### （3）修理费及设备重置费

本项目的修理费按照年固定资产折旧的 10.00% 计算，年固定资产折旧额为 1,149.33 万元。设备重置费按照每 10 年更换一次，每次重置费用为 4239.40 万元，本项目运营期更换两次，分别在运营期第 14 年、运营期第 24 年更换。

#### （4）管理费用

本项目的管理费用按照工资及福利费的 15.00% 计算。

#### （5）其他费用

本项目的其他费用按照年营业收入的 5.00%计算。

#### (6) 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维护建设税暂行条例》、《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、维修费按 13.00%测算，其他费用和管理费用按 6.00%测算；销项税场地租赁按 9.00%测算，粮食仓储服务费用按照 6.00%测算；城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按 5.00%、3.00%、2.00%测算；房产税按 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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
<b>1</b>	<b>增值税</b>	<b>441.60</b>									
	销项税	7,183.11	176.85	205.39	233.93	258.02	258.02	258.02	259.19	259.19	259.19
	建设期进项	3,539.79	3,539.79								
	运营期进项	3,201.72	67.97	69.30	70.63	72.60	72.60	72.60	73.41	73.41	73.41
	待抵扣进项税		3,430.91	3,294.82	3,131.52	2,946.10	2,760.68	2,575.26	2,389.48	2,203.70	2,017.92
<b>2</b>	<b>附加税</b>	<b>44.16</b>									
<b>3</b>	<b>房产税</b>	<b>2,060.71</b>	<b>52.47</b>	<b>59.96</b>	<b>67.46</b>	<b>69.02</b>	<b>69.02</b>	<b>69.02</b>	<b>70.58</b>	<b>70.58</b>	<b>70.58</b>
	折旧	32,181.32	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33
	债券利息	38,830.21	935.66	935.66	1,035.66	1,101.16	1,093.51	6,085.86	907.55	999.90	1,057.75
	利润总额	-12,413.20	-750.49	-335.79	-21.11	265.41	273.06	-4,719.29	447.85	355.50	297.65
<b>4</b>	<b>所得税</b>	<b>1183.39</b>				<b>66.35</b>	<b>68.27</b>		<b>111.96</b>	<b>88.88</b>	<b>74.41</b>
<b>5</b>	<b>税费合计</b>	<b>3729.86</b>	<b>52.47</b>	<b>59.96</b>	<b>67.46</b>	<b>135.37</b>	<b>137.29</b>	<b>69.02</b>	<b>182.54</b>	<b>159.46</b>	<b>144.99</b>

(续)

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
<b>1</b>	<b>增值税</b>										

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	销项税	260.48	260.48	260.48	261.78	261.78	261.78	263.08	263.08	263.08	264.37
	建设期进项										
	运营期进项	74.25	625.37	74.25	75.08	75.08	75.08	75.92	75.92	75.92	76.76
	待抵扣进项税	1,831.69	2,196.58	2,010.35	1,823.65	1,636.95	1,450.25	1,263.09	1,075.93	888.77	701.16
<b>2</b>	<b>附加税</b>										
<b>3</b>	<b>房产税</b>	<b>72.31</b>	<b>72.31</b>	<b>72.31</b>	<b>74.04</b>	<b>74.04</b>	<b>74.04</b>	<b>75.77</b>	<b>75.77</b>	<b>75.77</b>	<b>77.49</b>
	折旧	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33
	债券利息	1,042.45	1,027.15	1,011.85	996.55	981.25	965.95	950.65	935.35	1,220.05	1,401.25
	利润总额	302.50	-3,921.60	333.10	337.60	352.90	368.20	372.33	387.63	102.93	-89.79
<b>4</b>	<b>所得税</b>	<b>75.63</b>		<b>83.28</b>	<b>84.40</b>	<b>88.23</b>	<b>92.05</b>	<b>93.08</b>	<b>96.91</b>	<b>25.73</b>	
<b>5</b>	<b>税费合计</b>	<b>147.94</b>	<b>72.31</b>	<b>155.59</b>	<b>158.44</b>	<b>162.27</b>	<b>166.09</b>	<b>168.85</b>	<b>172.68</b>	<b>101.50</b>	<b>77.49</b>

(续)

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
<b>1</b>	<b>增值税</b>							<b>64.14</b>	<b>188.51</b>	<b>188.95</b>
	销项税	264.37	264.37	265.67	265.67	265.67	266.97	266.97	266.97	268.26
	建设期进项									
	运营期进项	76.76	627.88	77.61	77.61	77.61	78.46	78.46	78.46	79.31
	待抵扣进项税	513.55	877.06	689.00	500.94	312.88	124.37			
<b>2</b>	<b>附加税</b>							<b>6.41</b>	<b>18.85</b>	<b>18.90</b>



序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
3	房产税	77.49	77.49	79.22	79.22	79.22	80.95	80.95	80.95	82.68
	折旧	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33	1,149.33
	债券利息	1,363.00	1,324.75	1,286.50	1,748.25	2,037.50	1,961.00	1,884.50	1,808.00	731.50
	利润总额	-51.54	-4,252.69	12.95	-448.80	-738.05	-673.93	-603.84	-539.78	523.89
4	所得税									130.97
5	税费合计	77.49	77.49	82.46	79.22	79.22	80.95	151.50	288.31	421.50

#### (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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	营业收入	111,132.24	2,728.94	3,173.35	3,617.75	4,012.71	4,012.71	4,012.71	4,025.73	4,025.73	4,025.73
(一)	仓储、物流、交易等服务收入	93,959.72	2,291.71	2,673.66	3,055.60	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55
1	粮食仓储收入	18,082.92	441.05	514.56	588.06	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57
	仓储量（万吨/年）		9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价（元/吨）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>粮食中转收入</b>	<b>35,424.00</b>	<b>864.00</b>	<b>1,008.00</b>	<b>1,152.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>
	中转量(万吨/年)		48	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价(元/吨)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>3</b>	<b>粮食产后服务清理、烘干等收入</b>	<b>11,301.80</b>	<b>275.66</b>	<b>321.60</b>	<b>367.54</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>
	粮食量(万吨/年)		9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价(元/吨)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>4</b>	<b>交易服务收入</b>	<b>5,535.00</b>	<b>135.00</b>	<b>157.50</b>	<b>180.00</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>
	交易量(万吨/年)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费单价(元/吨)		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	计提比例(千分位)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>5</b>	<b>运输配送服务收入</b>	<b>23,616.00</b>	<b>576.00</b>	<b>672.00</b>	<b>768.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>
	运输量(万吨/年)		48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价(元/吨)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>(二)</b>	<b>建筑租赁收入</b>	<b>17,172.52</b>	<b>437.23</b>	<b>499.69</b>	<b>562.15</b>	<b>575.16</b>	<b>575.16</b>	<b>575.16</b>	<b>588.18</b>	<b>588.18</b>	<b>588.18</b>

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
<b>1</b>	<b>机械库、药品库出租收入</b>	<b>2,950.80</b>	<b>75.65</b>	<b>86.46</b>	<b>97.26</b>	<b>98.65</b>	<b>98.65</b>	<b>98.65</b>	<b>100.04</b>	<b>100.04</b>	<b>100.04</b>
	出租面积（平方米/年）		4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78
	收费标准（元/平方米/天）		0.70	0.70	0.70	0.71	0.71	0.71	0.72	0.72	0.72
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>冷库出租收入</b>	<b>7,421.47</b>	<b>188.69</b>	<b>215.64</b>	<b>242.60</b>	<b>248.66</b>	<b>248.66</b>	<b>248.66</b>	<b>254.73</b>	<b>254.73</b>	<b>254.73</b>
	出租面积（平方米/年）		6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19
	收费标准（元/平方米/天）		1.20	1.20	1.20	1.23	1.23	1.23	1.26	1.26	1.26
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>3</b>	<b>办公服务中心楼出租收入</b>	<b>6,800.25</b>	<b>172.89</b>	<b>197.59</b>	<b>222.29</b>	<b>227.85</b>	<b>227.85</b>	<b>227.85</b>	<b>233.41</b>	<b>233.41</b>	<b>233.41</b>
	出租面积（平方米）		8458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55
	收费标准（元/平方米/天）		0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84
	负荷率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>二</b>	<b>成本支出</b>	<b>54,158.98</b>	<b>1,394.44</b>	<b>1,424.15</b>	<b>1,453.87</b>	<b>1,563.16</b>	<b>1,565.08</b>	<b>1,496.81</b>	<b>1,632.96</b>	<b>1,609.88</b>	<b>1,595.41</b>
<b>1</b>	<b>燃料及动力费</b>	<b>9,255.68</b>	<b>308.59</b>	<b>308.59</b>	<b>308.59</b>	<b>313.80</b>	<b>313.80</b>	<b>313.80</b>	<b>319.01</b>	<b>319.01</b>	<b>319.01</b>
①	用电量（万度）		448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63
	收费标准（元/度）		0.61	0.61	0.61	0.62	0.62	0.62	0.63	0.63	0.63
②	用水量（万吨）		6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
	收费标准(元/吨)		5.30	5.30	5.30	5.41	5.41	5.41	5.52	5.52	5.52
<b>2</b>	<b>工资及福利费</b>	<b>20,799.91</b>	<b>680.00</b>	<b>680.00</b>	<b>680.00</b>	<b>694.28</b>	<b>694.28</b>	<b>694.28</b>	<b>708.86</b>	<b>708.86</b>	<b>708.86</b>
①	管理人员(万元/年)		140.00	140.00	140.00	142.94	142.94	142.94	145.94	145.94	145.94
②	专业技术人员(万元/年)		540.00	540.00	540.00	551.34	551.34	551.34	562.92	562.92	562.92
<b>3</b>	<b>修理费及设备重置费</b>	<b>11,696.84</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>
<b>4</b>	<b>管理费用</b>	<b>3,119.98</b>	<b>102.00</b>	<b>102.00</b>	<b>102.00</b>	<b>104.14</b>	<b>104.14</b>	<b>104.14</b>	<b>106.33</b>	<b>106.33</b>	<b>106.33</b>
<b>5</b>	<b>其他费用</b>	<b>5,556.71</b>	<b>136.45</b>	<b>158.67</b>	<b>180.89</b>	<b>200.64</b>	<b>200.64</b>	<b>200.64</b>	<b>201.29</b>	<b>201.29</b>	<b>201.29</b>
<b>6</b>	<b>税费</b>	<b>3,729.86</b>	<b>52.47</b>	<b>59.96</b>	<b>67.46</b>	<b>135.37</b>	<b>137.29</b>	<b>69.02</b>	<b>182.54</b>	<b>159.46</b>	<b>144.99</b>
<b>三</b>	<b>净收益</b>	<b>56,973.26</b>	<b>1,334.50</b>	<b>1,749.20</b>	<b>2,163.88</b>	<b>2,449.55</b>	<b>2,447.63</b>	<b>2,515.90</b>	<b>2,392.77</b>	<b>2,415.85</b>	<b>2,430.32</b>

(续)

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
<b>一</b>	<b>营业收入</b>	<b>4,040.12</b>	<b>4,040.12</b>	<b>4,040.12</b>	<b>4,054.53</b>	<b>4,054.53</b>	<b>4,054.53</b>	<b>4,068.93</b>	<b>4,068.93</b>	<b>4,068.93</b>	<b>4,083.33</b>
(一)	仓储、物流、交易等服务收入	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55
<b>1</b>	<b>粮食仓储收入</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>	<b>661.57</b>
	仓储量(万吨/年)	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价(元/吨)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>粮食中转收入</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>	<b>1,296.00</b>

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	中转量 (万吨/年)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价 (元/吨)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	负荷率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
<b>3</b>	<b>粮食产后服务清理、烘干等收入</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>	<b>413.48</b>
	粮食量 (万吨/年)	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价 (元/吨)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>4</b>	<b>交易服务收入</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>
	交易量 (万吨/年)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费单价 (元/吨)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	计提比例 (千分位)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>5</b>	<b>运输配送服务收入</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>
	运输量 (万吨/年)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价 (元/吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(二)	<b>建筑租赁收入</b>	<b>602.57</b>	<b>602.57</b>	<b>602.57</b>	<b>616.98</b>	<b>616.98</b>	<b>616.98</b>	<b>631.38</b>	<b>631.38</b>	<b>631.38</b>	<b>645.78</b>
<b>1</b>	<b>机械库、药品库出租收入</b>	<b>102.82</b>	<b>102.82</b>	<b>102.82</b>	<b>105.60</b>	<b>105.60</b>	<b>105.60</b>	<b>108.38</b>	<b>108.38</b>	<b>108.38</b>	<b>111.16</b>
	出租面积 (平方米/年)	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	收费标准 (元/平方米/天)	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78	0.80
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>冷库出租收入</b>	<b>260.79</b>	<b>260.79</b>	<b>260.79</b>	<b>266.86</b>	<b>266.86</b>	<b>266.86</b>	<b>272.92</b>	<b>272.92</b>	<b>272.92</b>	<b>278.99</b>
	出租面积 (平方米/年)	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19
	收费标准 (元/平方米/天)	1.29	1.29	1.29	1.32	1.32	1.32	1.35	1.35	1.35	1.38
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>3</b>	<b>办公服务中心楼出租收入</b>	<b>238.96</b>	<b>238.96</b>	<b>238.96</b>	<b>244.52</b>	<b>244.52</b>	<b>244.52</b>	<b>250.08</b>	<b>250.08</b>	<b>250.08</b>	<b>255.63</b>
	出租面积 (平方米)	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55
	收费标准 (元/平方米/天)	0.86	0.86	0.86	0.88	0.88	0.88	0.90	0.90	0.90	0.92
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>二</b>	<b>成本支出</b>	<b>1,621.47</b>	<b>5,785.24</b>	<b>1,629.12</b>	<b>1,655.45</b>	<b>1,659.28</b>	<b>1,663.10</b>	<b>1,689.70</b>	<b>1,693.53</b>	<b>1,622.35</b>	<b>1,622.54</b>
<b>1</b>	<b>燃料及动力费</b>	<b>324.29</b>	<b>324.29</b>	<b>324.29</b>	<b>329.57</b>	<b>329.57</b>	<b>329.57</b>	<b>334.85</b>	<b>334.85</b>	<b>334.85</b>	<b>340.12</b>
①	用电量 (万度)	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63
	收费标准 (元/度)	0.64	0.64	0.64	0.65	0.65	0.65	0.66	0.66	0.66	0.67
②	用水量 (万吨)	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
	收费标准 (元/吨)	5.64	5.64	5.64	5.76	5.76	5.76	5.88	5.88	5.88	6.00
<b>2</b>	<b>工资及福利费</b>	<b>723.74</b>	<b>723.74</b>	<b>723.74</b>	<b>738.94</b>	<b>738.94</b>	<b>738.94</b>	<b>754.45</b>	<b>754.45</b>	<b>754.45</b>	<b>770.29</b>
①	管理人员 (万元/年)	149.00	149.00	149.00	152.13	152.13	152.13	155.32	155.32	155.32	158.58
②	专业技术人员 (万元/年)	574.74	574.74	574.74	586.81	586.81	586.81	599.13	599.13	599.13	611.71

序号	项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
3	修理费及设备重置费	114.93	4,354.33	114.93	114.93	114.93	114.93	114.93	114.93	114.93	114.93
4	管理费用	108.56	108.56	108.56	110.84	110.84	110.84	113.17	113.17	113.17	115.54
5	其他费用	202.01	202.01	202.01	202.73	202.73	202.73	203.45	203.45	203.45	204.17
6	税费	147.94	72.31	155.59	158.44	162.27	166.09	168.85	172.68	101.50	77.49
三	净收益	2,418.65	-1,745.12	2,411.00	2,399.08	2,395.25	2,391.43	2,379.23	2,375.40	2,446.58	2,460.79

(续)

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	营业收入	4,083.33	4,083.33	4,097.73	4,097.73	4,097.73	4,112.14	4,112.14	4,112.14	4,126.54
(一)	仓储、物流、交易等服务收入	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55	3,437.55
1	粮食仓储收入	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57	661.57
	仓储量(万吨/年)	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价(元/吨)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	粮食中转收入	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00	1,296.00
	中转量(万吨/年)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价(元/吨)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	粮食产后服务清理、烘干等收入	413.48	413.48	413.48	413.48	413.48	413.48	413.48	413.48	413.48

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	粮食量 (万吨/年)	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19	9.19
	收费单价 (元/吨)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>4</b>	<b>交易服务收入</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>	<b>202.50</b>
	交易量 (万吨/年)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	收费单价 (元/吨)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	计提比例 (千分位)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>5</b>	<b>运输配送服务收入</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>	<b>864.00</b>
	运输量 (万吨/年)	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	收费单价 (元/吨)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>(二)</b>	<b>建筑租赁收入</b>	<b>645.78</b>	<b>645.78</b>	<b>660.18</b>	<b>660.18</b>	<b>660.18</b>	<b>674.59</b>	<b>674.59</b>	<b>674.59</b>	<b>688.99</b>
<b>1</b>	<b>机械库、药品库出租收入</b>	<b>111.16</b>	<b>111.16</b>	<b>113.94</b>	<b>113.94</b>	<b>113.94</b>	<b>116.72</b>	<b>116.72</b>	<b>116.72</b>	<b>119.50</b>
	出租面积 (平方米/年)	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78	4,229.78
	收费标准 (元/平方米/天)	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84	0.86
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>2</b>	<b>冷库出租收入</b>	<b>278.99</b>	<b>278.99</b>	<b>285.05</b>	<b>285.05</b>	<b>285.05</b>	<b>291.12</b>	<b>291.12</b>	<b>291.12</b>	<b>297.18</b>
	出租面积 (平方米/年)	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19	6,154.19



序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	收费标准 (元/平方米/天)	1.38	1.38	1.41	1.41	1.41	1.44	1.44	1.44	1.47
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>3</b>	<b>办公服务中心楼出租收入</b>	<b>255.63</b>	<b>255.63</b>	<b>261.19</b>	<b>261.19</b>	<b>261.19</b>	<b>266.75</b>	<b>266.75</b>	<b>266.75</b>	<b>272.31</b>
	出租面积 (平方米)	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55	8,458.55
	收费标准 (元/平方米/天)	0.92	0.92	0.94	0.94	0.94	0.96	0.96	0.96	0.98
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
<b>二</b>	<b>成本支出</b>	<b>1,622.54</b>	<b>5,861.94</b>	<b>1,652.19</b>	<b>1,648.95</b>	<b>1,648.95</b>	<b>1,675.74</b>	<b>1,746.29</b>	<b>1,883.10</b>	<b>2,041.74</b>
<b>1</b>	<b>燃料及动力费</b>	<b>340.12</b>	<b>340.12</b>	<b>345.47</b>	<b>345.47</b>	<b>345.47</b>	<b>350.81</b>	<b>350.81</b>	<b>350.81</b>	<b>356.15</b>
①	用电量 (万度)	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63	448.63
	收费标准 (元/度)	0.67	0.67	0.68	0.68	0.68	0.69	0.69	0.69	0.70
②	用水量 (万吨)	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
	收费标准 (元/吨)	6.00	6.00	6.13	6.13	6.13	6.26	6.26	6.26	6.39
<b>2</b>	<b>工资及福利费</b>	<b>770.29</b>	<b>770.29</b>	<b>786.47</b>	<b>786.47</b>	<b>786.47</b>	<b>802.99</b>	<b>802.99</b>	<b>802.99</b>	<b>819.85</b>
①	管理人员 (万元/年)	158.58	158.58	161.91	161.91	161.91	165.31	165.31	165.31	168.78
②	专业技术人员 (万元/年)	611.71	611.71	624.56	624.56	624.56	637.68	637.68	637.68	651.07
<b>3</b>	<b>修理费及设备重置费</b>	<b>114.93</b>	<b>4,354.33</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>	<b>114.93</b>
<b>4</b>	<b>管理费用</b>	<b>115.54</b>	<b>115.54</b>	<b>117.97</b>	<b>117.97</b>	<b>117.97</b>	<b>120.45</b>	<b>120.45</b>	<b>120.45</b>	<b>122.98</b>
<b>5</b>	<b>其他费用</b>	<b>204.17</b>	<b>204.17</b>	<b>204.89</b>	<b>204.89</b>	<b>204.89</b>	<b>205.61</b>	<b>205.61</b>	<b>205.61</b>	<b>206.33</b>
<b>6</b>	<b>税费</b>	<b>77.49</b>	<b>77.49</b>	<b>82.46</b>	<b>79.22</b>	<b>79.22</b>	<b>80.95</b>	<b>151.50</b>	<b>288.31</b>	<b>421.50</b>

序号	项目	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
三	净收益	2,460.79	-1,778.61	2,445.54	2,448.78	2,448.78	2,436.40	2,365.85	2,229.04	2,084.80

### (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。具体如下表：

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>											
经营活动收入	111,132.24				2,728.94	3,173.35	3,617.75	4,012.71	4,012.71	4,012.71	4,025.73
经营活动支出（含税费）	54,158.98				1,394.44	1,424.15	1,453.87	1,563.16	1,565.08	1,496.81	1,632.96
经营活动产生的现金净额	56,973.26				1,334.50	1,749.20	2,163.88	2,449.55	2,447.63	2,515.90	2,392.77
<b>二、投资活动产生的现金</b>											
建设成本支出（含建设期利息）	46,000.00	9,000.00	14,000.00	23,000.00							

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	第8年	第9年	第10年
投资活动产生的现金净额	-46,000.00	-9,000.00	-14,000.00	-23,000.00							
<b>三、融资活动产生的现金</b>											
财政资金	24,000.00	4,000.00	4,000.00	16,000.00							
债券资金	22,000.00	5,000.00	10,000.00	7,000.00							
财政垫资											
归还财政垫资											
偿还债券本金	22,000.00						100.00	170.00	170.00	5,170.00	170.00
偿还银行借款本金											
支付运营期内债券利息	16,830.21				935.66	935.66	935.66	931.16	923.51	915.86	737.55
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	7,169.79	9,000.00	14,000.00	23,000.00	-935.66	-935.66	-1,035.66	-1,101.16	-1,093.51	-6,085.86	-907.55
<b>四、净现金流量</b>	<b>18,143.05</b>				<b>398.84</b>	<b>813.54</b>	<b>1,128.22</b>	<b>1,348.39</b>	<b>1,354.12</b>	<b>-3,569.96</b>	<b>1,485.22</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>18,143.05</b>				<b>398.84</b>	<b>1,212.38</b>	<b>2,340.60</b>	<b>3,688.99</b>	<b>5,043.11</b>	<b>1,473.15</b>	<b>2,958.37</b>

(续)

项目	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
<b>一、经营活动产生的现金</b>											
经营活动收入	4,025.73	4,025.73	4,040.12	4,040.12	4,040.12	4,054.53	4,054.53	4,054.53	4,068.93	4,068.93	4,068.93

项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
经营活动支出（含税费）	1,609.88	1,595.41	1,621.47	5,785.24	1,629.12	1,655.45	1,659.28	1,663.10	1,689.70	1,693.53	1,622.35
经营活动产生的现金净额	2,415.85	2,430.32	2,418.65	-1,745.12	2,411.00	2,399.08	2,395.25	2,391.43	2,379.23	2,375.40	2,446.58
<b>二、投资活动产生的现金</b>											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
<b>三、融资活动产生的现金</b>											
财政资金											
债券资金											
财政垫资											
归还财政垫资											
偿还债券本金	270.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	640.00
偿还银行借款本金											
支付运营期内债券利息	729.90	717.75	702.45	687.15	671.85	656.55	641.25	625.95	610.65	595.35	580.05
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-999.90	-1,057.75	-1,042.45	-1,027.15	-1,011.85	-996.55	-981.25	-965.95	-950.65	-935.35	-1,220.05
<b>四、净现金流量</b>	1,415.95	1,372.57	1,376.20	-2,772.27	1,399.15	1,402.53	1,414.00	1,425.48	1,428.58	1,440.05	1,226.53
<b>五、累计现金流量</b>	4,374.32	5,746.89	7,123.09	4,350.82	5,749.97	7,152.50	8,566.50	9,991.98	11,420.56	12,860.61	14,087.14

（续）

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>										
经营活动收入	4,083.33	4,083.33	4,083.33	4,097.73	4,097.73	4,097.73	4,112.14	4,112.14	4,112.14	4,126.54
经营活动支出（含税费）	1,622.54	1,622.54	5,861.94	1,652.19	1,648.95	1,648.95	1,675.74	1,746.29	1,883.10	2,041.74
经营活动产生的现金净额	2,460.79	2,460.79	-1,778.61	2,445.54	2,448.78	2,448.78	2,436.40	2,365.85	2,229.04	2,084.80
<b>二、投资活动产生的现金</b>										
建设成本支出（含建设期利息）										
<b>项目</b>	<b>第 22 年</b>	<b>第 23 年</b>	<b>第 24 年</b>	<b>第 25 年</b>	<b>第 26 年</b>	<b>第 27 年</b>	<b>第 28 年</b>	<b>第 29 年</b>	<b>第 30 年</b>	<b>第 31 年</b>
投资活动产生的现金净额										
<b>三、融资活动产生的现金</b>										
财政资金										
债券资金										
财政垫资										
归还财政垫资										
偿还债券本金	850.00	850.00	850.00	850.00	1,350.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	700.00
偿还银行借款本金										
支付运营期内债券利息	551.25	513.00	474.75	436.50	398.25	337.50	261.00	184.50	108.00	31.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-1,401.25	-1,363.00	-1,324.75	-1,286.50	-1,748.25	-2,037.50	-1,961.00	-1,884.50	-1,808.00	-731.50
<b>四、净现金流量</b>	<b>1,059.54</b>	<b>1,097.79</b>	<b>-3,103.36</b>	<b>1,159.04</b>	<b>700.53</b>	<b>411.28</b>	<b>475.40</b>	<b>481.35</b>	<b>421.04</b>	<b>1,353.30</b>

项目	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
五、累计现金流量	15,146.68	16,244.47	13,141.11	14,300.15	15,000.68	15,411.96	15,887.36	16,368.71	16,789.75	18,143.05

## （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	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		620.66	620.66	
第 2 年		935.66	935.66	
第 3 年		935.66	935.66	
第 4 年		935.66	935.66	1,334.50
第 5 年		935.66	935.66	1,749.20
第 6 年	100.00	935.66	1,035.66	2,163.88
第 7 年	170.00	931.16	1,101.16	2,449.55
第 8 年	170.00	923.51	1,093.51	2,447.63
第 9 年	5,170.00	915.86	6,085.86	2,515.90
第 10 年	170.00	737.55	907.55	2,392.77
第 11 年	270.00	729.90	999.90	2,415.85
第 12 年	340.00	717.75	1,057.75	2,430.32
第 13 年	340.00	702.45	1,042.45	2,418.65
第 14 年	340.00	687.15	1,027.15	-1,745.12
第 15 年	340.00	671.85	1,011.85	2,411.00
第 16 年	340.00	656.55	996.55	2,399.08
第 17 年	340.00	641.25	981.25	2,395.25
第 18 年	340.00	625.95	965.95	2,391.43
第 19 年	340.00	610.65	950.65	2,379.23
第 20 年	340.00	595.35	935.35	2,375.40
第 21 年	640.00	580.05	1,220.05	2,446.58
第 22 年	850.00	551.25	1,401.25	2,460.79
第 23 年	850.00	513.00	1,363.00	2,460.79

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	850.00	474.75	1,324.75	-1,778.61
第 25 年	850.00	436.50	1,286.50	2,445.54
第 26 年	1,350.00	398.25	1,748.25	2,448.78
第 27 年	1,700.00	337.50	2,037.50	2,448.78
第 28 年	1,700.00	261.00	1,961.00	2,436.40
第 29 年	1,700.00	184.50	1,884.50	2,365.85
第 30 年	1,700.00	108.00	1,808.00	2,229.04
第 31 年	700.00	31.50	731.50	2,084.80
合计	<b>22,000.00</b>	<b>19,322.19</b>	<b>41,322.19</b>	<b>56,973.26</b>
本息覆盖倍数	<b>1.38</b>			

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财政资金进行支付。

## 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，为光山县现代粮食仓储物流园区项目收益与融资  
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)  
河南分所  
4101055388559

中国·郑州

中国注册会计师: 刘凡毅  
1100016299

中国注册会计师: 李宣丽  
3701000107

二〇二三年一月三日



请于每年1月1日至6月30日



# 营业执照

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

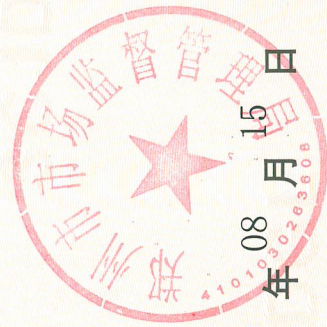
负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表; 出具审计报告; 验证企业资本; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询。(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)

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019年08月15日



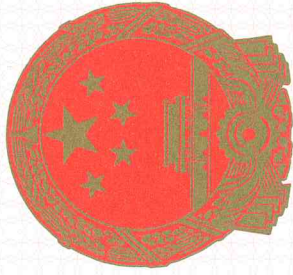
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



二〇一六年十月十一日

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.



1100001629949

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:  
Date of Issuance

12 月 03 日  
/m /d

2020年3月30日  
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.



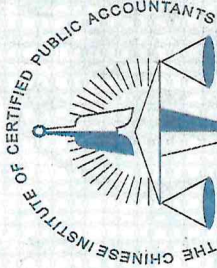
2021年6月30日  
年 月 日

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.



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name 刘方微

Sex 女

Sex 1985-11-23

Date of birth 1985-11-23

Working unit 和信会计师事务所(特殊普

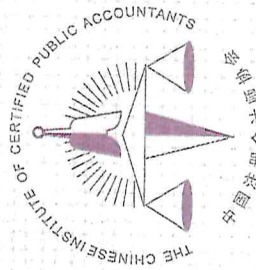
通合伙)河南分所

Working unit 41032919851123408X

Identity card No. 41032919851123408X



此件与原件一致  
再次复印无效



姓名 李童丽  
 Full name 李童丽  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1993-01-05  
 Date of birth 1993-01-05  
 工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 41088119930105854B  
 Identity card No. 41088119930105854B



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.



证书编号: 370100010222  
 No. of Certificate 370100010222  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会  
 发证日期: 2021 年 07 月 16 日  
 Date of Issuance 2021 /y 07 /m 16 /d

此件与原件一致  
 再次复印无效