

漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农  
产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字(2023)第GA-1143号

河南兴润诚会计师事务所有限公司

二〇二三年七月



# 目 录

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 .....	4
(三)投资估算与资金筹措方式 .....	4
四、应付债券本息情况 .....	9
五、项目手续 .....	10
(一)基本假设条件及依据 .....	11
(二)项目运营模式 .....	12
(三)项目运营收入分析 .....	12
(四)运营成本核算分析 .....	18
(五)税金及附加 .....	19
(六)项目收益及偿债能力分析 .....	21
七、总体评价结果 .....	23
八、使用限制 .....	24

**漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储  
保鲜冷链物流设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

**豫兴审字(2023)第GA-1143号**

我们接受委托，对漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目(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，了解漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。漯河市源汇区大刘镇人民政府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。我们的责任是根据漯河市源汇区大刘镇人民政府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漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目建设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作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由河南兴润诚会计师事务所有限公司于2023年07月30日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南兴润诚会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从漯河市源汇区大刘镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目

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作解释，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.所有提交给我们的文件的签字、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

本项目建设地点位于漯河市源汇区大刘镇内。

##### 2.项目参与主体

漯河市源汇区大刘镇人民政府为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	漯河市源汇区大刘镇人民政府
统一社会信用代码	1141110200579775X9
机构地址	漯河市源汇区大刘镇大刘村
负责人	赵国利
赋码机关	漯河市源汇区机构编制委员会

##### 3.项目建设规模及内容

本项目规划建设用地面积73.05亩。

规划总建筑面积为60916.00m<sup>2</sup>，全部为地上建筑。其中：冷藏保鲜库23760.00m<sup>2</sup>，交易中心2430.00m<sup>2</sup>，分拣中心8559.00m<sup>2</sup>，配送中心2430.00m<sup>2</sup>，初加工厂房2187.00m<sup>2</sup>，仓库17550.00m<sup>2</sup>，后勤服务用房3600.00m<sup>2</sup>，辅助用房400.00m<sup>2</sup>。机动车停车位184个。

具体建设内容主要包括：

(1) 2层框架结构的冷藏保鲜库44栋、交易中心1栋、分拣中心3栋、配送中心1栋、初加工厂房1栋、仓库5栋、后勤服务用房2栋、辅助用房2栋等主体建筑安装工程；

(2) 变配电、给排水、消防、弱电、冷库、电商物流平台等主要设备的购置；

(3) 项目区内室外给水、排水、电力等配套基础设施的建设；

(4) 新建及改造物流通道2公里。

**表 1-1 项目土建技术指标一览表**

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	亩	73.05	48701.13 m <sup>2</sup>
1.1	1#地块	亩	51.05	34034.39 m <sup>2</sup>
1.3	2#地块	亩	22.00	14666.74 m <sup>2</sup>
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	60916.00	
2.1	冷藏保鲜库	m <sup>2</sup>	23760.00	2层, 框架结构
2.2	交易中心	m <sup>2</sup>	2430.00	2层, 框架结构
2.3	分拣中心	m <sup>2</sup>	8559.00	2层, 框架结构
2.4	配送中心	m <sup>2</sup>	2430.00	2层, 框架结构
2.5	初加工厂房	m <sup>2</sup>	2187.00	2层, 框架结构
2.6	仓库	m <sup>2</sup>	17550.00	2层, 框架结构
2.7	后勤服务用房	m <sup>2</sup>	3600.00	2层, 框架结构
2.8	辅助用房	m <sup>2</sup>	400.00	2层, 框架结构
3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	60916.00	
4	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	30458.00	
5	行政办公及生活设施用地面积	m <sup>2</sup>	2000.00	
6	道路及硬化用地(含堆场)	m <sup>2</sup>	13808.07	
7	绿化用地	m <sup>2</sup>	2435.06	
8	容积率		1.25	
9	建筑密度	%	62.54	

## (二) 项目建设周期

本项目建设期为24个月。

## (三) 投资估算与资金筹措方式

### 1. 总投资估算

本项目总投资18763.95万元，其中，工程费用15696.28万元，工程建设其他费用1317.00万元，基本预备费722.06，，建设期利息1028.60万元。

总投资构成一览表

项目	工程费用	其他费用	预备费	建设期利息	总投资
投资额(万元)	15696.28	1317.00	722.06	1028.60	18763.95
占投资额比例	83.65%	7.02%	3.66%	5.57%	100.00%

# 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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	
<b>一</b>	<b>第一部分工程费用</b>								
<b>(一)</b>	<b>建筑工程</b>	<b>10562.65</b>	<b>1864.00</b>		<b>12426.64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>60916.00</b>		
1	冷藏保鲜库	5856.84	1033.56		6890.40	m <sup>2</sup>	23760.00	2900	2层, 框架结构
2	交易中心	307.76	54.31		362.07	m <sup>2</sup>	2430.00	1490	2层, 框架结构
3	分拣中心	1084.00	191.29		1275.29	m <sup>2</sup>	8559.00	1490	2层, 框架结构
4	配送中心	307.76	54.31		362.07	m <sup>2</sup>	2430.00	1490	2层, 框架结构
5	初加工厂房	276.98	48.88		325.86	m <sup>2</sup>	2187.00	1490	2层, 框架结构
6	仓库	2222.71	392.24		2614.95	m <sup>2</sup>	17550.00	1490	2层, 框架结构
7	后勤服务用房	455.94	80.46		536.40	m <sup>2</sup>	3600.00	1490	2层, 框架结构
8	辅助用房	50.66	8.94		59.60	m <sup>2</sup>	400.00	1490	2层, 框架结构
<b>(二)</b>	<b>设备购置费</b>		<b>731.84</b>	<b>1097.76</b>	<b>1829.60</b>				
1	变配电设备		38.02	57.02	95.04	m <sup>2</sup>	23760.00	40	
2	给排水、空调、消防、弱电等设备		57.02	85.54	142.56	m <sup>2</sup>	23760.00	60	
3	冷库设备		524.80	787.20	1312.00				
3.1	冷藏车		96.00	144.00	240.00	台	12.00	200000	
3.2	铲车		64.00	96.00	160.00	台	20.00	80000	
3.3	吊车		33.60	50.40	84.00	台	12.00	70000	
3.4	升降机		48.00	72.00	120.00	台	20.00	60000	
3.5	传送带		19.20	28.80	48.00	台	32.00	15000	
3.7	制冷机组		264.00	396.00	660.00	套	44.00	150000	
4	烤房设备		72.00	108.00	180.00	套	30.00	60000	
5	电商物流平台设备		40.00	60.00	100.00	项	1.00	1000000	
<b>(三)</b>	<b>公用工程</b>	<b>470.87</b>	<b>609.16</b>		<b>1080.03</b>				
1	厂区内道路及硬化	331.39			331.39	m <sup>2</sup>	13808.07	240	含堆场
2	绿化	19.48			19.48	m <sup>2</sup>	2435.06	80	
3	大门及围墙	120.00			120.00	项	4.00	300000	
4	基础设施工程		609.16		609.16	m <sup>2</sup>	60916.00	100	含给水、排水、电力、弱电工程
<b>(四)</b>	<b>农村电商物流通道建设</b>	<b>360.00</b>			<b>360.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12000.00</b>	<b>300</b>	
	<b>第一部分工程费用小计</b>	<b>11393.52</b>	<b>3205.00</b>	<b>1097.76</b>	<b>15696.28</b>				
<b>二</b>	<b>第二部分其他费用</b>								
1	项目建设管理费			216.37	216.37	项目动态投资 (不含项目建设管理费本身)	17636.76	1.23%	依据财政部财建(2016)504号文并结合市场计入
2	工程勘察费			98.36	98.36	第一部分费用	15696.28	0.63%	依据国家计委、建设部计价(2002)10号文并结
3	工程设计费			317.83	317.83	第一部分费用	15696.28	2.02%	依据国家计委、建设部计价(2002)10号文并结
4	工程监理费			225.77	225.77	第一部分费用	15696.28	1.44%	依据豫建监协(2015)19号文并结合市场计入

5	建设项目前期工作咨询费				22.55	22.55	第一部分费用	15696.28	0.14%	依据计价格(1999)1283号文并结合市场计入
6	招标代理服务费				33.40	33.40	第一部分费用	15696.28	0.21%	依据国家发改委价格(2011)534号文并结合市场
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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
7	工程造价咨询服务费				84.67	84.67	建安费用	14598.52	0.58%	豫发改收费(2008)2510号并结合市场计入
8	环境影响评价费				4.00	4.00	项	1.00	40000.00	《建设项目环境影响评价分类管理目录》、计价格
9	节能评估咨询费				18.04	18.04	第一部分费用	15696.28	0.11%	依据计价格(1999)1283号文并结合市场计入
10	劳动安全卫生评审费				15.70	15.70	第一部分费用	15696.28	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。
11	场地准备及临时设施费				31.39	31.39	第一部分费用	15696.28	0.20%	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	工程保险费				47.09	47.09	第一部分费用	15696.28	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。
13	城市基础设施配套费				182.75	182.75	总建筑面积	60916.00	30.00	漯政[2008]10号
14	消防设施及电气安全检测费				6.09	6.09	总建筑面积	60916.00	1.00	豫维检[2016]第001号
15	生产准备及开办费				13.00	13.00	劳动定员	65.00	2000.00	
	<b>第二部分其他费用小计</b>				<b>1317.00</b>	<b>1317.00</b>				
	<b>第一、二部分费用合计</b>					<b>17013.28</b>				
<b>三</b>	<b>基本预备费</b>					722.06	<b>第一+第二之和</b>	<b>17013.28</b>	<b>5%</b>	
<b>四</b>	<b>建设投资</b>					<b>17863.95</b>				
<b>五</b>	<b>建设期融资利息</b>					1028.60	<b>融资金额</b>	<b>10000.00</b>	<b>4.50%</b>	
<b>六</b>	<b>项目总投资</b>					<b>18763.95</b>				

## 2.资金筹措计划

本项目所需资金通过申请政府专项债券及当地财政配套解决。拟申请政府专项债券资金10000.00万元，占总投资的53.29%；财政配套资金8763.95万元，占总投资的46.71%。

除专项债券及财政配套资金外，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。

## 3.投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

**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	合计
财政预算资金	8763.95
专项债券资金	10000.00
合计	18763.95

注：项目建设期债券利息由财政配套资金进行支付。

## 4.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，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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请发行专项债券10,000.00万元，其中：2020年已使用1,000.00万元，2022年使用9,000.00万元。

已发行债券计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年	2022年		合计
1. 计划使用	1,000.00	4,000.00	5,000.00	10,000.00
其中：已使用	1,000.00	4,000.00	5,000.00	10,000.00
2. 期限	15年	15年	15年	
3. 实际利率	3.70%	3.28%	2.98%	
4. 还本方式	到期还本	债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的5%，第11-15年每年的还本日偿还本金的15%，已兑付本金不再计息。		
5. 备注	本项目在2020年8月“2020年河南省专项债券三十二期（生态环保专项债）”中已发行1,000.00万元，期限15年，利率3.70%，本项目在2022年3月“2022年河南省专项债券十一期（城乡发展专项债）”中已发行4,000.00万元，期限15年，利率3.28%；			

根据《河南省财政厅关于在全省建立专项债券本金分期偿还机制的通知》（豫财债〔2022〕1号）规定：“债券存续期15年，票面利率4.5%，债券存续期内每年还息，15年期债券从第6年开始还本，第6-10年每年偿还本金的5%，第11-15年每年偿还15%。”

本项目具体还本付息情况如下表：

年度	2020年发行1,000.00万元 (实际利率3.70%)			2022年发行4,000.00万元 (实际利率3.28%)			2022年发行5,000.00万元 (实际利率2.98%)			应付利息合计	应付本息合计
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付		
	2020	1000.00		37.00							
2021			37.00							37.00	37.00
2022			37.00	4000.00		131.20	5000.00		149.00	317.20	317.20
2023			37.00			131.20			149.00	317.20	317.20
2024			37.00			131.20			149.00	317.20	317.20
2025			37.00			131.20			149.00	317.20	317.20
2026			37.00			131.20			149.00	317.20	317.20
2027			37.00		200.00	131.20		250.00	149.00	317.20	767.20
2028			37.00		200.00	124.64		250.00	134.10	295.74	745.74
2029			37.00		200.00	118.08		250.00	119.20	274.28	724.28
2030			37.00		200.00	111.52		250.00	104.30	252.82	702.82
2031			37.00		200.00	104.96		250.00	89.40	231.36	681.36
2032			37.00		600.00	98.40		750.00	74.50	209.90	1559.90
2033			37.00		600.00	78.72		750.00	59.60	175.32	1525.32
2034		1000.00	37.00		600.00	59.04		750.00	44.70	140.74	2490.74
2035					600.00	39.36		750.00	29.80	69.16	1419.16
2036					600.00	19.68		750.00	14.90	34.58	1384.58
合计	1000.00	1000.00	555.00	4000.00	4000.00	1541.60	5000.00	5000.00	1564.50	3661.10	13661.10

## 五、项目手续

2020年3月21日，本项目通过漯河市源汇区发展和改革委员会《关于大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目可行性研究报告的批复》（源发改〔2020〕30号），原则同意由单位委托北京国金管理咨询有限公司编制完成的《大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目可行性研究报告》。原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。若需对本项目批复文件所规定的有关内容进行调整，及时以书面形式向漯河市源汇区发展和改革委员会报告，并按有关规定办理。

2023年7月3日，漯河市源汇区发展和改革委员会做出《关于同意变更漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链—农产品仓储保鲜冷链物流设施

建设项目可行性研究报告的批复》（源发改〔2023〕105号），同意漯河市源汇区大刘镇现代农业三产融合产业链一农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目可行性研究报告进行变更。

一、选址变更为2个地块，分别是大刘镇大陈村东南漯舞路与西环路交叉口西南角和大刘镇大刘村顺山大道与漯舞铁路交界处东北角良种基地和烟叶基地附近。

二、建设规模及内容变更为：总占地面积73.05亩，规划总建筑面积60916平方米。主要建设2层框架结构冷藏保鲜库44栋23760平方米、交易中心1栋2430平方米、分栋中心3栋8559平方米、配送中心1栋2430平方米、初加工厂房1栋2187平方米、仓库5栋17550平方米、后勤服务用房2栋3600平方米、辅助用房2栋400平方米，机动车停车位184个；主要购置变配电、给排水、消防、弱电、冷库、电商物流平台等设备；配套建设室外给水、排水、电力等基础设施；新建及改造物流通道2公里。

## **六、经营现金流分析**

### **（一）基本假设条件及依据**

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）
- 2、现行有关经济法规和文件及有关财税制度；
- 3、承办单位提供的基础数据。
- 4、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；
- 5、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；
- 6、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 7、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；
- 8、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 9、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；

10、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%；

11、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设期24个月。

12、债券年利率为4.5%，存续期限为15年；

13、未列参数参考国家和行业标准。

## **(二)项目运营模式**

本项目债券申请单位为漯河市源汇区大刘镇人民政府，主管部门为漯河市源汇区大刘镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为漯河市源汇区大刘镇人民政府，项目建设及运营单位均为漯河市源汇区大刘镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由漯河市源汇区大刘镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由漯河市源汇区大刘镇人民政府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，由漯河市源汇区大刘镇人民政府根据运营情况及时向源汇区财政局上缴项目运营收益，由漯河市源汇区大刘镇人民政府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。

## **(三)项目运营收入分析**

本项目的收入来源主要分为四项，分别为冷库出租收入、交易中心分拣中心配送中心及厂房出租收入、仓库及服务用房出租收入、停车费收入。

### (1) 冷库出租收入

出租收入=建筑面积\*出租价格\*出租率

本项目建成后，冷藏保鲜库建筑面积23,760.00m<sup>2</sup>，层高3.5米，容积利用系数采用0.55，主要储存产品类型水果蔬菜，则本项目冷库存储量为13,525.38吨。冷库出租收入标准主要参考项目周边类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整。经查询相关数据，冷库租赁价格为1.8-2.5元/(m<sup>2</sup>.天)，如下表所示：

序号	名称	冷库容积(立方米)	冷库温区	建筑形式	仓储价格(元/m <sup>2</sup> .天)	利用率(%)	冷库地址
1	七一路海鲜冷库	9000	冷冻	土建楼库	2.5	100	洛阳中心
2	众品冷库	20000	冷藏冷冻	钢结构	1.8	90	偃师
3	念想冷库	15000	冷藏冷冻	钢结构	2	80	孟津县
4	绿苑冷库	17000	冷藏冷冻	钢结构	2.5	80	栾川县
5	新蔡孙召冷库	12000	冷藏冷冻	钢结构	2.2	90	新蔡县
6	联兴冷库	12000	冷藏冷冻	钢结构	2.3	80	光山县

结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第1年出租价格标准按1.5元/m<sup>2</sup>.天，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，冷库出租单价按照每5年上涨5%测算。基于谨慎性考虑，项目运营期第一年出租比例按70%计算，此后每年递增5%，增长至95%后不再增长。

### (2) 交易中心分拣中心配送中心及厂房出租收入

出租收入=建筑面积\*出租价格\*出租率

本项目建成后，新建交易中心2430.00m<sup>2</sup>，分拣中心8559.00m<sup>2</sup>，配送中心2430.00m<sup>2</sup>，初加工厂房2187.00m<sup>2</sup>，合计15606.00m<sup>2</sup>。建成后全部用于出租。参考项目周边类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整。经查询相关数据，资料可知，漯河市厂房及配套设施租赁价格为0.76-1元/(m<sup>2</sup>.天)，如下表所示：

序号	位置	建筑类型	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)
1	源汇区解放路南环路交汇处	厂房	5000	1
2	郾城区金山北路	厂房	2000	1
3	源汇区小村铺村小学	厂房	1500	1
4	郾城区祁庄	厂房	700	1
5	源汇区漯舞路口	仓库	300	0.76
6	郾城区解放路	仓库	2000	1
7	召陵区冯庄村	仓库	50	1
8	郾城区和顺家园	仓库	140	0.83
9	源汇区夕阳红老年公寓	仓库	85	0.78

结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第1年出租价格标准按0.6元/m<sup>2</sup>·天，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，交易中心、分拣中心、配送中心及厂房出租单价按照每5年上涨5%测算。基于谨慎性考虑，项目运营期第一年出租比例按70%计算，此后每年递增5%，增长至95%后不再增长。

### (3) 仓库及服务用房出租收入

出租收入=建筑面积\*出租价格\*出租率

本项目建成后，仓库17550.00m<sup>2</sup>，后勤服务用房3600.00m<sup>2</sup>，合计21150.00m<sup>2</sup>。建成后全部用于出租。参考项目周边类似项目收费情况，并结合当地经济发展状况进行适当调整。经查询相关数据，资料可知，漯河市仓库及服务用房租价格为0.76-1元/(m<sup>2</sup>.天)，如下表所示：

序号	位置	建筑类型	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)
1	源汇区解放路南环路交汇处	厂房	5000	1
2	郾城区金山北路	厂房	2000	1
3	源汇区小村铺村小学	厂房	1500	1
4	郾城区祁庄	厂房	700	1
5	源汇区漂舞路口	仓库	300	0.76
6	郾城区解放路	仓库	2000	1
7	召陵区冯庄村	仓库	50	1
8	郾城区和顺家园	仓库	140	0.83
9	源汇区夕阳红老年公寓	仓库	85	0.78

结合项目所在位置及特点，同时参考周边同类项目对外出租市场价格，假设本项目运营期第1年出租价格标准按0.6元/m<sup>2</sup>·天，综合考虑通货膨胀、居民消费价格指数上涨等因素，交易中心、分拣中心、配送中心及厂房出租单价按照每5年上涨5%测算。基于谨慎性考虑，项目运营期第一年出租比例按70%计算，此后每年递增5%，增长至95%后不再增长。

#### (4) 停车费收入

停车费收费价格经查询资料，参考源汇区及周边停车服务价格：



停车场收费标准			
标准	地下停车场临时车收费标准		
类型	180分钟	超过180分钟	超出时间
临时停车 (元/辆)	免费	1元/小时	超出时间每小时1元 (最高10元) 不到1小时按1小时收取
过夜车辆 (元/辆)	20元/夜/辆 (凌晨00:00-早7:30)		租车位每月每辆200元收取
过夜车辆 (元/辆)	20元/夜/辆 (凌晨00:00-早7:30)		租车位每月每辆200元收取
备注： 1.按规定车位停放，不得在通道乱停乱放，不得占用他人私家车位。 2.请锁好车窗，车内严禁存放贵重物品。 3.停车场提供24小时监控。			



停车费价格一览表

序号	停车时间	收费标准
1	辽河路超市	前40分钟免费，超过40分钟后每一个小时收费1元，依此类推，上不封顶
2	神州鸟园	超30分钟10元，过夜20元
3	贵鸿停车场	每辆车起步价10元（含4小时）不满4小时按4小时计算；超4小时每多1小时加收2元，全天收费30元
4	新玛特超市	购物凭小票免费停车2个小时；非购物停车超半小时后第一小时收费4元每超过一个小时加收两元

项目共设置停车位 184 个，综合考虑临时停车、白天固定时段、夜间固定时段、包月停车等因素以及本项目的区位和功能性，出于谨慎性原则，根据项目周边地区停车场收费标准，本项目运营期停车费收费标准按 3 元/车/次，单个车位日周转率按照 2 次进行测算。为体现项目公益性，运营期内停车位收费暂不考虑增长。基于谨慎性考虑，项目运营期第一年出租比例按 70% 计算，此后每年递增 5%，增长至 95% 后不再增长。

## 收入与税金估算表

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	营业收入(万元)	27873.94			1482.09	1587.95	1693.81	1799.68	1905.54	2110.06	2110.06	2110.06	2110.06	2110.06	2213.65	2213.65	2213.65	2213.65
1	冷库出租收入	16906.62			898.13	962.28	1026.43	1090.58	1154.74	1279.83	1279.83	1279.83	1279.83	1279.83	1343.82	1343.82	1343.82	1343.82
	面积 (m <sup>2</sup> )				23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00	23760.00
	单价(元/月•m <sup>2</sup> )				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	49.61
	租赁率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	交易中心分拣中心配送中心及厂房出租收入	4441.83			235.96	252.82	269.67	286.53	303.38	336.25	336.25	336.25	336.25	336.25	353.06	353.06	353.06	353.06
	个数 (m <sup>2</sup> )				15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00	15606.00
	单价(元/•m <sup>2</sup> )				18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	19.85
	租赁率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	仓库及服务用房出租收入	6019.78			319.79	342.63	365.47	388.31	411.16	455.70	455.70	455.70	455.70	455.70	478.48	478.48	478.48	478.48
	个数 (m <sup>2</sup> )				21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00	21150.00
	单价(元/•m <sup>2</sup> )				18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	19.85
	租赁率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	停车费收入	505.71			28.21	30.22	32.24	34.25	36.27	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28
	车位数 (个)				184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	日周转次数				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/次)				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	租赁率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	税费(万元)	4845.13			257.46	275.85	294.24	312.63	331.02	366.78	366.78	366.78	366.78	366.78	385.01	385.01	385.01	385.01
1	增值税	1393.70			74.10	79.40	84.69	89.98	95.28	105.50	105.50	105.50	105.50	105.50	110.68	110.68	110.68	110.68
2	增值税附加	167.24			8.89	9.53	10.16	10.80	11.43	12.66	12.66	12.66	12.66	12.66	13.28	13.28	13.28	13.28
3	房产税(12%)	3284.19			174.47	186.93	199.39	211.85	224.31	248.61	248.61	248.61	248.61	248.61	261.04	261.04	261.04	261.04

#### **(四) 运营成本核算分析**

本项目主要经营成本主要包括工资及福利费、燃料及动力费、折旧及摊销费、修理费、管理费、其他费用等。

##### **(1) 工资及福利费**

项目运营期间需投入一定的人力资源对项目进行管理维护，本项目劳动定员共25人，其中管理人员5人，员工20人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2020年、2021年居民服务业人员年平均工资分别为39,463.00元和40,101.00元，基于以上数据，假设本项目人均工资及福利按5.00万元/年/人测算。

同时，考虑物价上涨因素，人员工资及福利费用支出每5年涨幅为5%测算。

##### **(2) 燃料及动力费**

燃料及动力费主要为水费、电费，本项目建成后主要用以出租，能源消耗由租赁方考虑，项目仅考虑园区内日常运营及公共区域用水、电。本项目公共区域年用水量3.29万m<sup>3</sup>，单价为4.00元/吨；年用电量19.78万kWh，单价为0.7元/度。谨慎起见，项目运营期内燃料动力费按照100%全部计入当期成本。

##### **(3) 修理维护费**

经营期年均房屋修理维护费用按照年收入的1.5%测算。

##### **(4) 设备重置费**

本项目设备购置费共计1097.76万元，项目债券期限15年，考虑到设备重置成本问题，本项目在运营期第12年按照50%的比例对部分设备进行重置，设备重置成本550万元。

##### **(5) 管理费用**

根据项目运营情况，管理费用主要为人员管理方面支出，包括日常办公、印刷、通讯等方面，按照谨慎性原则考虑，本项目管理费用按照每年项目收入的1%进行估算，随收入的增加而增加。

#### (6) 其他费用

根据项目运营情况，按照谨慎性原则考虑，本项目管理费用按照每年项目收入的1%进行估算，随收入的增加而增加。

#### (7) 折旧费用

项目采取平均年限法进行折旧，折旧年限根据本项目特点，房屋建筑物按照30年折旧，设备按照10年折旧，残值率为5%。

### **(五) 税金及附加**

项目运营期涉及的主要税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

(1) 增值税：按营业收入的5%计取；

(2) 城市维护建设税：税率为7%，计税基数为增值税；

(3) 教育费附加：费率为3%，计费基数为增值税；

(4) 地方教育附加：费率为2%，计费基数为增值税。

(5) 房产税计税方式：根据《财政部税务总局关于房产税若干具体问题的解释和暂行规定》（财税地字〔1986〕8号），税率为12%，计税基数为年租赁收入（不含税）。

## 总成本费用估算表

项目	合计	建设期		运营期													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
工资及福利费	1647.13			87.50	93.75	100.00	106.25	112.50	124.69	124.69	124.69	124.69	124.69	130.92	130.92	130.92	130.92
人数(人)				25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
年均工资(万元)				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51
负荷率				70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
燃料动力费	378.08			27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01
电费	193.84			13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85	13.85
数量(万度/年)				19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78	19.78
单价(元/度)				0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
水费	184.24			13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16	13.16
数量(万吨/年)				3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29	3.29
单价(元/吨)				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
修理维护费	418.11			22.23	23.82	25.41	27.00	28.58	31.65	31.65	31.65	31.65	31.65	33.20	33.20	33.20	33.20
设备重置费用	550.00												550				
管理费用	278.74			14.82	15.88	16.94	18.00	19.06	21.10	21.10	21.10	21.10	21.10	22.14	22.14	22.14	22.14
其他费用	278.74			14.82	15.88	16.94	18.00	19.06	21.10	21.10	21.10	21.10	21.10	22.14	22.14	22.14	22.14
税金及附加	1560.94			83.00	88.93	94.85	100.78	106.71	118.16	118.16	118.16	118.16	118.16	123.96	123.96	123.96	123.96
房产税	3284.19			174.47	186.93	199.39	211.85	224.31	248.61	248.61	248.61	248.61	248.61	261.04	261.04	261.04	261.04
经营成本	8395.93			423.84	452.19	480.53	508.88	537.22	592.32	592.32	592.32	592.32	1142.32	620.41	620.41	620.41	620.41
折旧费	9292.03			663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72
利息费用	3269.90			317.20	317.20	317.20	317.20	317.20	295.74	274.28	252.82	231.36	209.90	175.32	140.74	69.16	34.58
总成本费用	20957.86			1404.76	1433.10	1461.45	1489.79	1518.14	1551.78	1530.32	1508.86	1487.40	2015.94	1459.45	1424.87	1353.29	1318.71

## (六) 项目收益及偿债能力分析

序号	项 目	合计	经营期													
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	收入	27873.94	1482.09	1587.95	1693.81	1799.68	1905.54	2110.06	2110.06	2110.06	2110.06	2110.06	2213.65	2213.65	2213.65	2213.65
2	经营成本	8395.93	423.84	452.19	480.53	508.88	537.22	592.32	592.32	592.32	592.32	1142.32	620.41	620.41	620.41	620.41
3	固定资产折旧费	9292.03	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72
4	利息支出	3269.90	317.20	317.20	317.20	317.20	317.20	295.74	274.28	252.82	231.36	209.90	175.32	140.74	69.16	34.58
5	利润总额	6916.09	77.33	154.85	232.36	309.88	387.40	558.28	579.74	601.20	622.66	94.12	754.20	788.78	860.36	894.94
7	所得税	1729.02	19.33	38.71	58.09	77.47	96.85	139.57	144.93	150.30	155.66	23.53	188.55	197.19	215.09	223.73
8	净收益	17749.00	1038.91	1097.05	1155.19	1213.33	1271.47	1378.17	1372.80	1367.44	1362.07	944.21	1404.68	1396.04	1378.14	1369.50

## 折旧摊销分析

序号	项目	残值率	折旧年限	经营期													
				3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
一	固定资产折旧																
1	房屋建筑物	5%	30														
	原值			17666.19													
	折旧费			559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43
2	设备	5%	10														
	原值			1097.76									550.00				
	折旧费			104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29
二	合计																
	原值			18763.95													
	折旧额			663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72

序号	项目	残值率	折旧年限	经营期														
				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
一	固定资产折旧																	
1	房屋建筑物	5%	30															
	原值																	
	折旧费			559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	559.43	
2	设备	5%	10															
	原值									550.00								
	折旧费			104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	104.29	
二	合计																	
	原值																	
	折旧额			663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	

## 七、总体评价结果

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营期内可以满足项目收回成本并获取盈利的要求。由以上计算结果来看，财务评价几项指标都达到国家规定行业基准收益水平，具有较好的经济效益。因此，从财务方面来讲，本项目是可行的。

年度	债券本息支付			收益合计
	偿还本金合计	应付利息合计	应付本息合计	
2020.00	0.00	37.00	37.00	
2021.00	0.00	37.00	37.00	
2022.00	0.00	317.20	317.20	
2023.00	0.00	317.20	317.20	1038.91
2024.00	0.00	317.20	317.20	1097.05
2025.00	0.00	317.20	317.20	1155.19
2026.00	0.00	317.20	317.20	1213.33
2027.00	450.00	317.20	767.20	1271.47
2028.00	450.00	295.74	745.74	1378.17
2029.00	450.00	274.28	724.28	1372.80
2030.00	450.00	252.82	702.82	1367.44
2031.00	450.00	231.36	681.36	1362.07
2032.00	1350.00	209.90	1559.90	944.21
2033.00	1350.00	175.32	1525.32	1404.68
2034.00	2350.00	140.74	2490.74	1396.04
2035.00	1350.00	69.16	1419.16	1378.14
2036.00	1350.00	34.58	1384.58	1369.50
合计	10000.00	3661.10	13661.10	17749.00
本息覆盖倍数	1.30			

## 八、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。

河南兴润诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年七月三十日

全程电子化



# 营业执照

(副本)<sub>(1-2)</sub>

统一社会信用代码  
91410100671665492Q



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

名称 河南兴润诚会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年01月23日

法定代表人 李延玲

营业期限 长期

经营范围 从事会计师事务所业务；税务服务；资产评估；信息咨询  
服务（不含许可类信息咨询服务）；法律咨询（不包括律  
师事务所业务）；代理记账（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）

所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号  
2号楼1单元61号



登记机关



2020 11 05

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：河南兴润诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李延玲

经营场所：

河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元61号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010047

批准执业文号：豫财办会〔2007〕66号

批准执业日期：2007年12月27日



与原件核对一致  
再次复印无效

证书序号：0014830

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 410100470001  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2008年05月05日  
Date of Issuance

姓名 于俊伟  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1975-11-20  
Date of birth  
工作单位 河南兴润诚会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 41048119751120301X  
Identity card No.



与原件核对一致  
再次复印无效

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  
/ /

