

---

宁陵县食品产业园及基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

豫启翔专评字【2023】第 054 号

河南启翔会计师事务所（普通合伙）

---

# 宁陵县食品产业园及基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫启翔专评字【2023】第054号

河南启翔会计师事务所（普通合伙）接受宁陵县宁浩实业发展有限公司委托，对宁陵县食品产业园及基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《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）等相关法律法规及政策。宁陵县宁浩实业发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。宁陵县宁浩实业发展有限公司对提供的资料的真实性负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在宁陵县宁浩实业发展有限公司对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的宁陵县食品产业园及基础设施建设项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

河南启翔会计师事务所（普通合伙）承诺，本专项评价报告仅供宁陵

县食品产业园及基础设施建设项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### 1.1 建设地点、建设规模及内容

#### (1) 项目建设地点

本项目建设地点位于宁陵县科技大道以北、露岭路以西区域。

#### (2) 项目建设规模及内容

项目主要建设内容包括办公生活区用房、生产区用房、仓储区用房、后勤服务用房。其中：

新建综合办公楼 1 座，建筑面积 5181.21 m<sup>2</sup>；

新建展示中心综合楼 1 座，建筑面积 5181.21 m<sup>2</sup>；

新建标准厂房 8 座，每座建筑面积 10488.26 m<sup>2</sup>，总建筑面积 83906.08 m<sup>2</sup>；

新建仓储用房 2 座，每座建筑面积 8550.25 m<sup>2</sup>。总建筑面积 17100.5 m<sup>2</sup>；

新建宿舍楼 2 座，每座建筑面积 4500 m<sup>2</sup>，总建筑面积 9000 m<sup>2</sup>；

新建配套附属用房 4 座，总建筑面积 550 m<sup>2</sup>，其中：配电房 200 m<sup>2</sup>、门卫 100 m<sup>2</sup>、公厕 90 m<sup>2</sup>、垃圾中转站及收集点 160 m<sup>2</sup>。

完善基础设施工程，园区道路建设 75000 m<sup>2</sup>，绿化面积 4000 m<sup>2</sup>。

### 1.2 项目主体及运作模式

项目运营管理模式，根据宁陵县发展和改革委员会下发关于宁陵县宁浩实业发展有限公司《关于宁陵县食品产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为宁陵县宁浩实业发展有限公司。

宁陵县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为宁陵县宁浩实业发展有限公司。

项目建设单位为：宁陵县宁浩实业发展有限公司。

经宁陵县人政府授权宁陵县宁浩实业发展有限公司作为项目的具体实施主体，负责开发建设。

项目运营单位为宁陵县宁浩实业发展有限公司，负责运营管理。

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。

### 1.3 建设资金来源情况

#### 1.3.1 项目总投资

本项目总投资 32707.6 万元，其中：工程费用 29593.69 万元，工程建设其他费用 1229.23 万元，预备费用 924.69 万元，建设期利息 960.00 万元。

项目投资估算明细如下：

序号	项目	估算金额 (万元)				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备费及安装	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	建安工程费	24981.52	4612.17		29593.69				
1	主体工程	22733.54							120919.0 m <sup>2</sup>
1.1	办公及研发中心	2383.36			2383.36	m <sup>2</sup>	10362.42	2300.00	框架结构
1.2	标准化厂房	15103.09			15103.09	m <sup>2</sup>	83906.08	1800.00	
1.3	仓储用房	3078.09			3078.09	m <sup>2</sup>	17100.50	1800.00	
1.4	宿舍用房	2070.00			2070.00	m <sup>2</sup>	9000.00	2300.00	
1.5	附属用房	99.00			99.00	m <sup>2</sup>	550.00	1800.00	
2	装饰工程		4232.17						
2.1	给排水		1209.19		1209.19	m <sup>2</sup>	120919.00	100.00	
2.2	强弱电		1209.19		1209.19	m <sup>2</sup>	120919.00	100.00	

序号	项目	估算金额(万元)				技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备及安装	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2.3	消防		846.43		846.43	m <sup>2</sup>	120919.00	70.00	
2.4	空调及暖通		967.35		967.35	m <sup>2</sup>	120919.00	80.00	
3	配套设备		380.00		380.00				
3.1	变压器				30.00	套	3.00	100000.00	
3.2	运输车辆				30.00	套	10.00	30000.00	
3.3	充电桩				320.00	套	80.00	40000.00	
4	配套设施	667.98							
4.1	环保	10.00			10.00	项	1.00	100000.00	
4.2	园区绿化及景观	417.98			417.98	m <sup>2</sup>	20899.00	200.00	
4.3	广场及硬化	240.00			240.00	m <sup>2</sup>	12000.00	200.00	
5	道路工程	1580.00							
5.1	道路	1500.00			1500.00	m <sup>2</sup>	75000.00	200.00	
5.2	道路绿化	80.00			80.00	m <sup>2</sup>	4000.00	200.00	
	第一部分工程费用合计	24981.52	4612.17		29593.69				
二	工程建设其他费用			1229.23	1229.23				见工程建设其它费用估
三	基本预备费			924.69	924.69				(一+二)*3%
四	建设期利息			960.00	960.00				
	项目总投资合计				32707.60				

### 1.3.2 资金来源

本项目总投资 32,707.60 万元，项目申请专项债券资金 23,000.00 万元，财政资金 9,707.60 万元。

## 二、项目收益及现金流入预测

### (一) 本次债券应付本息情况

申请人拟就宁陵县食品产业园及基础设施建设项目计划申请使用专项债券资金 23,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，债券从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第1年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00
第2年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00
第3年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00
第4年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00
第5年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00
第6年	23,000.00		230.00	22,770.00	4.50%	1,035.00
第7年	22,770.00		230.00	22,540.00	4.50%	1,024.65
第8年	22,540.00		230.00	22,310.00	4.50%	1,014.30
第9年	22,310.00		230.00	22,080.00	4.50%	1,003.95
第10年	22,080.00		230.00	21,850.00	4.50%	993.60
第11年	21,850.00		460.00	21,390.00	4.50%	983.25
第12年	21,390.00		460.00	20,930.00	4.50%	962.55
第13年	20,930.00		460.00	20,470.00	4.50%	941.85
第14年	20,470.00		460.00	20,010.00	4.50%	921.15
第15年	20,010.00		460.00	19,550.00	4.50%	900.45
第16年	19,550.00		460.00	19,090.00	4.50%	879.75
第17年	19,090.00		460.00	18,630.00	4.50%	859.05
第18年	18,630.00		460.00	18,170.00	4.50%	838.35
第19年	18,170.00		460.00	17,710.00	4.50%	817.65
第20年	17,710.00		460.00	17,250.00	4.50%	796.95
第21年	17,250.00		1,150.00	16,100.00	4.50%	776.25
第22年	16,100.00		1,150.00	14,950.00	4.50%	724.50
第23年	14,950.00		1,150.00	13,800.00	4.50%	672.75
第24年	13,800.00		1,150.00	12,650.00	4.50%	621.00
第25年	12,650.00		1,150.00	11,500.00	4.50%	569.25
第26年	11,500.00		2,300.00	9,200.00	4.50%	517.50
第27年	9,200.00		2,300.00	6,900.00	4.50%	414.00
第28年	6,900.00		2,300.00	4,600.00	4.50%	310.50
第29年	4,600.00		2,300.00	2,300.00	4.50%	207.00

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第30年	2,300.00		2,300.00	-	4.50%	103.50
合计		23,000.00	23,000.00			24,063.75
本息合计				47,063.75		

## (二) 现金净流入

### 1. 基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本次债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤收入、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申请人造成的重大不利影响；

⑦基于谨慎性原则，预测项目收入及成本参考可研报告近期统计情况。

### 2. 项目收入预测

项目收入包括：标准化厂房及仓储用房租赁收入、综合办公用房及展示中心用房租赁收入、宿舍楼租赁收入、充电桩收入。其中：

#### 1、标准化厂房及仓储用房租赁收入

项目下新建标准厂房8座，每座建筑面积10488.26 m<sup>2</sup>，总建筑面积83906.08 m<sup>2</sup>；新建仓储用房2座，每座建筑面积8550.25 m<sup>2</sup>。总建筑面积17100.5 m<sup>2</sup>；合计101006.58 m<sup>2</sup>。由于目前国内同一区域内标准化厂房及仓储用房用于性质基本相同，出租价格也趋于相同，本项目不再区分各自价格，经查询目前商丘市区域及宁陵县新建厂房、仓储用房出租价格多为28元/m<sup>2</sup>/月-30元/m<sup>2</sup>/月，基于谨慎性考虑本项目下厂房及仓储用房出租价格

为 25 元/m<sup>2</sup>/月。项目区域内同类型价格查询如下：

商丘 (切换城市 郑州) 58APP 58首页 登录/注册 个人中心 商家中心 帮助中心

## 58同城·房产

请输入来源相关信息 搜房源

商丘58同城 > 商丘房产信息 > 商丘厂房出租 > 商丘厂房出租

### (出租) 南京西路 (跨境电商物流产业园)2500平米仓库出租

高速路口 沿街 急售 更新于2022-06-26 0人已经浏览



7.5万/月 1元/m<sup>2</sup>/天

2500m<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: 睢阳区

地址: 商丘跨境电商物流产业园 地图

商丘58同城 > 商丘房产信息 > 商丘厂房出租 > 宁陵厂房出租 > 宁陵厂房出租

### (出租) 宁陵县厂房出租 (交通便利)

更新于2022-10-05 0人已经浏览



57万/月 0.95元/m<sup>2</sup>/天

20000m<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: 宁陵县-人民路

地址: 宁陵产业集聚区二期工业园区 地图

## 58同城·房产

请输入来源相关信息 搜房源

商丘58同城 > 商丘房产信息 > 商丘厂房出租 > 宁陵厂房出租

### (出租) 城郊乔九庄 (沿张弓路县南一公里) 门面房, 仓库, 厂房出租

更新于2022-06-26 0人已经浏览



4200元/月 1元/m<sup>2</sup>/天

140m<sup>2</sup>

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

## 2、综合办公用房及展示中心用房出租收入

项目下新建综合办公楼1座, 建筑面积5181.21 m<sup>2</sup>, 用于入驻企业综合办公使用; 新建展示中心综合楼1座, 建筑面积5181.21 m<sup>2</sup>, 用于企业产品展示所用。合计10362.42 m<sup>2</sup>。考虑到目前项目区域内此类用房出租价格多为33元/m<sup>2</sup>/月-40元/m<sup>2</sup>/月左右, 本项目以上用房出租价格按照26元/m<sup>2</sup>/月。区域内同类型价格如下:



## 安居客 商铺写字楼 商丘

请输入房源相关信息

商丘房产网 > 商丘写字楼出租 > 商丘写字楼出租 > 日月湖写字楼出租 > 商丘建业总部港

### 朝南房型，整间通透，精装修

纯写字楼 整租 精装修 可注册 可分割 更新于2022-06-15



2954元/月 1.23元/m<sup>2</sup>/天

80m<sup>2</sup> 10~21个 精装修  
建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘：商丘建业总部港  
位置：睢阳-日月湖-商丘市睢阳区中州南路山水湖城东北角约80米 地图

### (出租) 出租宁陵人民路纯写字楼

生成房源

纯写字楼 整租 精装修 可注册 可分割 免费车位 更新于2022-10-18

0人已浏览



1.1元/m<sup>2</sup>/天 3.96万/月

1200m<sup>2</sup> 140~280个 精装修  
建筑面积 推荐工位数 装修程度

楼盘：正大时代广场

## 安居客 商铺写字楼 商丘

请输入房源相关信息

商丘房产网 > 商丘写字楼出租 > 商丘写字楼出租 > 日月湖写字楼出租 > 商丘建业总部港

### 高端商业一体化写字楼

商住楼出租 整租 更新于2022-09-12



2613.35元/月 1.13元/m<sup>2</sup>/天

77.09m<sup>2</sup> 10~20个 毛坯  
建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘：商丘建业总部港  
位置：睢阳-日月湖-河南省商丘市睢阳区中州路附近 地图

## 安居客 商铺写字楼 商丘

请输入房源相关信息

商丘房产网 > 商丘写字楼出租 > 民权写字楼出租 > 住商大透写字楼出租 > 东部国际广场展示接待中心

### 1-8层整体出租 价格面议

商住楼出租 整租 可注册 更新于2022-06-20



19.5万/月 1元/m<sup>2</sup>/天

6500m<sup>2</sup> 1029~2058个 毛坯  
建筑面积 推荐工位数 装修

楼盘：东部国际广场展示接待中心  
位置：民权-住商大道-河南省商丘市民权县民主路006正二期 地图

### 3、员工宿舍租赁收入

项目下新建宿舍用房 2 座，每座建筑面积 4500 m<sup>2</sup>，合计面积 9000 m<sup>2</sup>。目前国内产业园区员工宿舍人均基本为 5 m<sup>2</sup>/人至 7 m<sup>2</sup>/人，目前宁陵县产业园区员工宿舍基本为 2 人间、4 人间、6 人间，收费分别为 400 元/人/月、250 元/人/月、150 元/人/月，为减轻企业以及员工压力，本项目员工宿舍暂按 8 元/月/m<sup>2</sup>出租。经查询目前宁陵县及周围县区员工宿舍出租情况如下：

序号	名称	价格（月）	单价/天	备注
1	商丘夏邑县大洋纺织	150 元/人（六人间）、240 元/月（四人间）	0.75 元/m <sup>2</sup> 左右	转正后厂方补助 30%
2	商丘宁陵县河南中泰塑胶	200 元/人（4 人间）	0.7 元/m <sup>2</sup> 左右	满三月后补助 100
3	商丘民权县祥升制冷	220 元/人（4 人间），350 元/人（2 人间）	0.72 元/m <sup>2</sup> 左右	满半年补助 500

### 4、充电桩收入

#### （1）单次充电量

经查询目前国内电动汽车特斯拉、比亚迪、蔚来等知名电动汽车电池容量基本在 60KW-80KW 之间，且国内电动汽车单次充电量基本为 40KW-50KW，本项目下平均每辆每次充电按 45kW 计算。

#### （2）充电服务费

依据《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），以及河南省人民政府办公厅《关于印发河南省加快新能源汽车推广应用若干政策的通知》（豫政办〔2019〕36 号）文件精神：充换电设施经营单位可向电动汽车用户收取充电服务费（本项目只收取充电服务费用，电费由供电电网另收取）。本项目下充电服务费用按 0.75 元/度计算，项目区域范围内部分充电站充电服务费价格如下：

地址	充电桩数量(个)	充电单价(元/度)	服务费(元/度)
商丘市文化路公共建筑停车场公共充电站	4	按峰谷电价执行	0.8
河南省商丘北海路公共充电站	5	按峰谷电价执行	0.8
商丘豫东国际食品城充电站	4	按峰谷电价执行	0.8
商丘市宁陵县 G20 高速路服务区	8	按峰谷电价执行	0.8

### (3) 充电桩日周转率

中国新能源汽车市场已经成为了全世界最大的市场，也是增长最快的市场之一。截至 2022 年 3 月底，全国新能源汽车保有量达 891.5 万辆，占汽车总量的 2.90%。其中纯电动汽车保有量 724.5 万辆，占新能源汽车总量的 81.27%。2022 年 1-3 月全国新注册新能源汽车 111 万辆，其中 90%均为纯电动汽车，2022 年第一季度纯电动汽车销售量是 2021 年第一季度销售量的 188.49%，根据中国汽车工业协会预测，今后 5 至 8 年，我国将有大量国 IV 标准及以下的在用车辆逐步面临淘汰替换，给新能源汽车市场带来较大的发展空间。未来 5 年我国电动汽车产销复合增速预计将至少保持在 40%以上，且 2021 年全国新注册登记新能源汽车与 2020 年相比增长 151.61%。由此可见随着未来国内电动汽车的大量增加，对充电桩的需求也相当迫切。

根据 2022 年度《中国主要城市充电基础设施监测报告》：24 座城市公用桩的平均桩数利用率、平均时间利用率、平均周转率在绝对值上分别提高 16.9%、5.2%和 1.6，相对增长率分别高达 47.5%、75%和 84%。

国内主要城市的 2021 年单桩日周转平均数为 3.45 次，同时考虑碳达峰碳中和的政策背景和油价上涨的经济因素，及新能源电动汽车的使用量近年来迅速大量增加的背景下，项目建设期为 2 年，保守预计项目第 3 年至第 10 年，单桩日周转率按 1.5 次计算，项目第 11 年至第 20 年，单桩日

周转率按 1.8 次计算。项目第 21 年至第 30 年，单桩日周转率按 2.5 次计算（低于目前郑州市单桩日周转率 5.8 次）。年按 360 天计算。

（4）充电桩个数：项目下建设 80KW 快充交流充电设备 80 套，可以同时满足 80 辆新能源汽车充电。

本项目建成后，基于谨慎性考虑项目第一年运营负荷率按 60% 计算，第二年运营负荷率按 70% 计算，第三年运营负荷率按 80% 计算，第四年及以后年度运营负荷率按 90% 计算。

收入预测具体如下所示：

项目	建设期		运营期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营收入			2,209.74	2,553.74	2,897.73	3,241.72	3,241.72	3,241.72
负荷率			60%	70%	80%	90%	90%	90%
1、租金收入（万元）			2,063.94	2,407.94	2,751.93	3,095.92	3,095.92	3,095.92
1.1 标准化厂房及仓储用房出租收入（万元）			1,818.12	2,121.14	2,424.16	2,727.18	2,727.18	2,727.18
单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
可出租面积（平方米）			101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58
1.2 综合办公用房及展示中心用房出租收入（万元）			193.98	226.32	258.65	290.98	290.98	290.98
单价（元/平方米·月）			26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
可出租面积（平方米）			10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42
1.3 员工宿舍出租收入（万元）			51.84	60.48	69.12	77.76	77.76	77.76
单价（元/平方米·月）			8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
可出租面积（平方米）			9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
2、充电桩收入（万元）			145.80	145.80	145.80	145.80	145.80	145.80
充电桩个数			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
功率（KW）			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
单价（元/KM）			0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

周转率(次/天)			1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
----------	--	--	------	------	------	------	------	------

续上表

项目	运营期							
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
一、经营收入	3,241.72	3,241.72	3,270.88	3,270.88	3,270.88	3,270.88	3,270.88	3,270.88
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入(万元)	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92
1.1 标准化厂房及仓储用房出租收入(万元)	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18
单价(元/平方米·月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
可出租面积(平方米)	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58
1.2 综合办公用房及展示中心用房出租收入(万元)	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98
单价(元/平方米·月)	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
可出租面积(平方米)	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42
1.3 员工宿舍出租收入(万元)	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
单价(元/平方米·月)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
可出租面积(平方米)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
2、充电桩收入(万元)	145.80	145.80	174.96	174.96	174.96	174.96	174.96	174.96
充电桩个数	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
功率(KW)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
单价(元/KM)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
周转率(次/天)	1.50	1.50	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80

续上表

项目	运营期							
	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年
一、经营收入	3,270.88	3,270.88	3,270.88	3,270.88	3,338.92	3,338.92	3,338.92	3,338.92
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1、租金收入(万元)	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92

1.1 标准化厂房及仓储用房出租收入(万元)	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18
单价(元/平方米·月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
可出租面积(平方米)	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58
1.2 综合办公用房及展示中心用房出租收入(万元)	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98
单价(元/平方米·月)	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
可出租面积(平方米)	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42
1.3 员工宿舍出租收入(万元)	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
单价(元/平方米·月)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
可出租面积(平方米)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
2、充电桩收入(万元)	174.96	174.96	174.96	174.96	243.00	243.00	243.00	243.00
充电桩个数	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
功率(KW)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
单价(元/KM)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
周转率(次/天)	1.80	1.80	1.80	1.80	2.50	2.50	2.50	2.50

续上表

项目	运营期						合计
	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	
一、经营收入	3,338.92	3,338.92	3,338.92	3,338.92	3,338.92	3,338.92	89,967.81
负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1、租金收入(万元)	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	3,095.92	84,621.81
1.1 标准化厂房及仓储用房出租收入(万元)	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	2,727.18	74,542.92
单价(元/平方米·月)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
可出租面积(平方米)	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	101,006.58	
1.2 综合办公用房及展示中心用房出租收入(万元)	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	290.98	7,953.45
单价(元/平方米·月)	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	
可出租面积(平方米)	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	10,362.42	

项目	运营期						合计
	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	
1.3 员工宿舍出租收入 (万元)	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	2,125.44
单价 (元/平方米·月)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
可出租面积 (平方米)	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
2. 充电桩收入 (万元)	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	5,346.00
充电桩个数	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
功率 (KW)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
单价 (元/KM)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	
周转率 (次/天)	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	

### 3. 成本预测具体如下

本项目成本费用主要包括人员工资及福利费、燃料及动力费、管理费用、其他费用。

#### (1) 工资及福利费

本项目运营后需人员 30 人，按照年工资福利费 4.5 万元计算，人均工资按照每 5 年上涨 5% 进行预测。

#### (2) 燃料及动力费

项目建成后，项目燃料动力费主要为项目用电、用水。项目除了门卫室、地下建筑、室外公共道路广场等的水电，其他生产区域由承租单位承担。

本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电，公共区域年耗电量为 48.2 万 kwh，电价为 0.65 元/度，年耗水量为 1.64 万吨，水价为 3.75 元/吨。

#### (3) 设施维护费用及设备更换费用

设施维护费是对配套设施、设备的维修、定修、月检等维护修理所消耗材料的费用，按照折旧费的 10% 进行计算。项目下充电桩共 80 套，总投资为 320 万元，考虑到本项目下充电桩的使用年限，预计在项目第 16 年初

一次性全部更换。

成本预测具体如下所示：

项目	建设期		运营期					
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
二、经营成本 (万元)			259.12	259.12	259.12	259.12	259.12	266.02
1、工资福利费 (万元)			135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	141.90
管理人员数量			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人均工资(万元/年)			4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.73
2、燃料及动力费 (万元)			37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48
2.1 电费(万元)			31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33
年用电量(万KM)			48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
单价(元/KM)			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2 水费(万元)			6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
年用水量(万吨)			1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
单价(元/吨)			3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费(万元)			86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64

续上表

项目	运营期							
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
二、经营成本 (万元)	266.02	266.02	266.02	266.02	273.22	273.22	273.22	593.22
1、工资福利费 (万元)	141.90	141.90	141.90	141.90	149.10	149.10	149.10	149.10
管理人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人均工资(万元/年)	4.73	4.73	4.73	4.73	4.97	4.97	4.97	4.97
2、燃料及动力费 (万元)	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48
2.1 电费(万元)	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33
年用电量(万KM)	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
单价(元/KM)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2 水费(万元)	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15



年用水量(万吨)	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
单价(元/吨)	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费(万元)	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	406.64

续上表

项目	运营期							
	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年
二、经营成本(万元)	273.22	280.72	280.72	280.72	280.72	280.72	288.52	288.52
1、工资福利费(万元)	149.10	156.60	156.60	156.60	156.60	156.60	164.40	164.40
管理人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
人均工资(万元/年)	4.97	5.22	5.22	5.22	5.22	5.22	5.48	5.48
2、燃料及动力费(万元)	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48
2.1 电费(万元)	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33
年用电量(万KM)	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
单价(元/KM)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
2.2 水费(万元)	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
年用水量(万吨)	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
单价(元/吨)	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
3、修理费(万元)	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64

续上表

项目	运营期						合计
	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	
二、经营成本(万元)	288.52	288.52	288.52	296.62	296.62	296.62	8,047.86
1、工资福利费(万元)	164.40	164.40	164.40	172.50	172.50	172.50	4,252.50
管理人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
人均工资(万元/年)	5.48	5.48	5.48	5.75	5.75	5.75	
2、燃料及动力费(万元)	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	37.48	1,049.44
2.1 电费(万元)	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	31.33	877.24
年用电量(万KM)	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	

项目	运营期						合计
	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	
单价 (元/KM)	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	
2.2 水费(万元)	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	172.20
年用水量(万吨)	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	
单价 (元/吨)	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	
3、修理费(万元)	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	86.64	2,745.92

#### 4、相关税费预测

经营期内项目依法缴纳增值税和相应附加税费，本项目相关收入增值税税率为 9%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加税率 5%、3%、2%。房产税税率为 12%。企业所得税税率 25%，按照扣除债券利息、固定资产折旧后的 25%进行预测。

项目相关税费预测如下：

单位：万元

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第 1 年									
第 2 年									
第 3 年	182.46	18.25	243.27	866.41	1,035.00	-394.77			443.98
第 4 年	210.86	21.09	281.15	866.41	1,035.00	-119.89			513.10
第 5 年	239.26	23.93	319.02	866.41	1,035.00	154.99			582.21
第 6 年	267.66	26.77	356.89	866.41	1,035.00	429.87	70.20	17.55	668.87
第 7 年	267.66	26.77	356.89	866.41	1,024.65	440.22	440.22	110.06	761.38
第 8 年	267.66	26.77	356.89	866.41	1,014.30	443.67	443.67	110.92	762.24
第 9 年	267.66	26.77	356.89	866.41	1,003.95	454.02	454.02	113.51	764.83
第 10 年	267.66	26.77	356.89	866.41	993.60	464.37	464.37	116.09	767.41
第 11 年	270.07	27.01	360.10	866.41	983.25	498.02	498.02	124.51	781.69
第 12 年	270.07	27.01	360.10	866.41	962.55	518.72	518.72	129.68	786.86
第 13 年	270.07	27.01	360.10	866.41	941.85	532.22	532.22	133.06	790.24
第 14 年	270.07	27.01	360.10	866.41	921.15	552.92	552.92	138.23	795.41

年度	增值税	税金及附加	房产税	折旧及摊销	债券利息	利润总额	应纳税所得额	所得税	相关税费合计
第15年	270.07	27.01	360.10	866.41	900.45	573.62	573.62	143.41	800.59
第16年	270.07	27.01	360.10	866.41	879.75	274.32	274.32	68.58	725.76
第17年	270.07	27.01	360.10	866.41	859.05	615.02	615.02	153.76	810.94
第18年	270.07	27.01	360.10	866.41	838.35	628.22	628.22	157.06	814.24
第19年	270.07	27.01	360.10	866.41	817.65	648.92	648.92	162.23	819.41
第20年	270.07	27.01	360.10	866.41	796.95	669.62	669.62	167.41	824.59
第21年	275.69	27.57	367.59	866.41	776.25	744.69	744.69	186.17	857.02
第22年	275.69	27.57	367.59	866.41	724.50	796.44	796.44	199.11	869.96
第23年	275.69	27.57	367.59	866.41	672.75	840.39	840.39	210.10	880.95
第24年	275.69	27.57	367.59	866.41	621.00	892.14	892.14	223.04	893.89
第25年	275.69	27.57	367.59	866.41	569.25	943.89	943.89	235.97	906.82
第26年	275.69	27.57	367.59	866.41	517.50	995.64	995.64	248.91	919.76
第27年	275.69	27.57	367.59	866.41	414.00	1,099.14	1,099.14	274.79	945.64
第28年	275.69	27.57	367.59	866.41	310.50	1,194.54	1,194.54	298.64	969.49
第29年	275.69	27.57	367.59	866.41	207.00	1,298.04	1,298.04	324.51	995.36
第30年	275.69	27.57	367.59	866.41	103.50	1,401.54	1,401.54	350.39	1,021.24
合计	7,428.48	742.92	9,904.79	24,259.48	21,993.75	17,590.53	17,590.53	4,397.69	22,473.88

## 5. 项目收益预测

宁陵县食品产业园及基础设施建设项目预计收入扣除成本（不考虑债券利息）后的息前收益，用于平衡项目收益为 59,446.07 万元，详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目		预期运营收入	预期运营成本	项目当年收益
1	建设期	第1年			
2		第2年			
3	运营期	第3年	2,209.74	703.10	1,506.64
4		第4年	2,553.74	772.22	1,781.52
5		第5年	2,897.73	841.33	2,056.40
6		第6年	3,241.72	927.99	2,313.73
7		第7年	3,241.72	1,020.50	2,221.22
8		第8年	3,241.72	1,028.26	2,213.46

序号	项目		预期运营收入	预期运营成本	项目当年收益
9		第 9 年	3,241.72	1,030.85	2,210.87
10		第 10 年	3,241.72	1,033.43	2,208.29
11		第 11 年	3,270.88	1,047.71	2,223.17
12		第 12 年	3,270.88	1,052.88	2,218.00
13		第 13 年	3,270.88	1,063.46	2,207.42
14		第 14 年	3,270.88	1,068.63	2,202.25
15		第 15 年	3,270.88	1,073.81	2,197.07
16		第 16 年	3,270.88	1,318.98	1,951.90
17		第 17 年	3,270.88	1,084.16	2,186.72
18		第 18 年	3,270.88	1,094.96	2,175.92
19		第 19 年	3,270.88	1,100.13	2,170.75
20		第 20 年	3,270.88	1,105.31	2,165.57
21		第 21 年	3,338.92	1,137.74	2,201.18
22		第 22 年	3,338.92	1,150.68	2,188.24
23		第 23 年	3,338.92	1,169.47	2,169.45
24		第 24 年	3,338.92	1,182.41	2,156.51
25		第 25 年	3,338.92	1,195.34	2,143.58
26		第 26 年	3,338.92	1,208.28	2,130.64
27		第 27 年	3,338.92	1,234.16	2,104.76
28		第 28 年	3,338.92	1,266.11	2,072.81
29		第 29 年	3,338.92	1,291.98	2,046.94
30		第 30 年	3,338.92	1,317.86	2,021.06
合计			89,967.81	30,521.74	59,446.07

## 6. 本息覆盖倍数

经上述宁陵县食品产业园及基础设施建设项目测算，在申请人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务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 59,446.07 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26；

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	债券本金支付			项目相关收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		1,035.00	1,035.00	
第 3 年		1,035.00	1,035.00	1,506.64
第 4 年		1,035.00	1,035.00	1,781.52
第 5 年		1,035.00	1,035.00	2,056.40
第 6 年	230.00	1,035.00	1,265.00	2,313.73
第 7 年	230.00	1,024.65	1,254.65	2,221.22
第 8 年	230.00	1,014.30	1,244.30	2,213.46
第 9 年	230.00	1,003.95	1,233.95	2,210.87
第 10 年	230.00	993.60	1,223.60	2,208.29
第 11 年	460.00	983.25	1,443.25	2,223.17
第 12 年	460.00	962.55	1,422.55	2,218.00
第 13 年	460.00	941.85	1,401.85	2,207.42
第 14 年	460.00	921.15	1,381.15	2,202.25
第 15 年	460.00	900.45	1,360.45	2,197.07
第 16 年	460.00	879.75	1,339.75	1,951.90
第 17 年	460.00	859.05	1,319.05	2,186.72
第 18 年	460.00	838.35	1,298.35	2,175.92
第 19 年	460.00	817.65	1,277.65	2,170.75
第 20 年	460.00	796.95	1,256.95	2,165.57
第 21 年	1,150.00	776.25	1,926.25	2,201.18
第 22 年	1,150.00	724.50	1,874.50	2,188.24
第 23 年	1,150.00	672.75	1,822.75	2,169.45
第 24 年	1,150.00	621.00	1,771.00	2,156.51
第 25 年	1,150.00	569.25	1,719.25	2,143.58
第 26 年	2,300.00	517.50	2,817.50	2,130.64

年度	债券本金支付			项目相关收益
	本金	利息	本息合计	
第 27 年	2,300.00	414.00	2,714.00	2,104.76
第 28 年	2,300.00	310.50	2,610.50	2,072.81
第 29 年	2,300.00	207.00	2,507.00	2,046.94
第 30 年	2,300.00	103.50	2,403.50	2,021.06
合计	23,000.00	24,063.75	47,063.75	59,446.07
本息覆盖倍数	1.26			

### 三、总体评价结果

经测算，在宁陵县食品产业园及基础设施建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

### 四、相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以《宁陵县食品产业园及基础设施建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为宁陵县食品产业园及基础设施建设项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页)

河南启翔会计师事务所（普通合伙）



二〇二三年七月五日

中国注册会计师：

刘奇航



中国注册会计师：





# 营业执照

(副本(-1))

统一社会信用代码  
91410100MA47MXXR75



扫描二维码即可  
“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 河南启翔会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘奇航

经营范围

许可项目：注册会计师业务、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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；运行效能评估服务；融资咨询服务；工程管理服务；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2019年11月03日

主要经营场所 河南省郑州市金水区南阳路96号5号楼2单元1楼101室



登记机关

2023

第 月 日







## 会计师事务所 执业证书

名称：河南启翔会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：刘奇航  
主任会计师：  
经营场所：河南省郑州市金水区南阳路96号5号楼2单元1楼101室  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：41010197  
批准执业文号：豫财会（2020）24号  
批准执业日期：2020年11月27日



## 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》。



2023年4月12日




中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001620198  
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: 2014年05月30日  
Date of Issuance

姓名: 刘德敏  
Sex: 男  
出生日期: 1988-08-10  
工作单位: 河南协合会计师事务所(普通合伙)河南分所  
身份证号: 410181198808107211  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30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

与原件一致, 禁止再次复印

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南协合会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年9月18日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南协合会计师事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年9月18日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南协合会计师事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年12月14日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南协合会计师事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年12月14日


河南协合会计师事务所  
HENAN XIHE ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)  
河南总所  
4101810259949

11001590403  
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 07 月 21 日  
Date of Issuance

姓名: 尤鑫  
Full Name: 尤鑫  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1983-10-27  
Date of Birth: 1983-10-27  
工作单位: 河南德信会计师事务所有限公司  
Work Unit: 河南德信会计师事务所有限公司  
身份证号: 411224198310270026  
Security Card No.: 411224198310270026



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 3 日

与原件一致, 禁止再次复印

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年 6 月 3 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南德信会计师事务所有限公司  
Henan Dexin Accounting Firm (General Partner)

转出协会盖章  
Seal of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 9 月 18 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南德信会计师事务所有限公司  
Henan Dexin Accounting Firm (General Partner)

转出协会盖章  
Seal of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 14 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南德信会计师事务所有限公司  
Henan Dexin Accounting Firm (General Partner)

转出协会盖章  
Seal of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 14 日