

扶沟县大型蔬菜交易物流园 建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

二〇二三年十二月



扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫新专审字【2023】2400号

我们接受扶沟县卓越农业发展有限公司的委托，对扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目（以下简称“本项目”）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《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

本专项评价报告仅供扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目申请本期专项债券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。

经专项审核，我们认为在扶沟县大型蔬菜交易物流园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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目（以下简称“本项目”）

1.2 主管部门及项目单位

（1）主管部门

扶沟县农业农村局。

（2）项目单位

扶沟县卓越农业发展有限公司。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目位于扶沟县韭园镇十里店行政村西，临 G311 国道北、安罗高速东。

1.5 建设规模及内容

根据京秀工程咨询有限公司出具的《扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目项目可行性研究报告》和扶沟县发展和改革委员会《关于扶

沟县大型蔬菜交易物流园建设项目项目可行性研究报告（调整）的批复》（扶发改〔2023〕615号），具体建设内容如下：

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

1.6 建设期

本项目建设期 24 个月。计划开工日期 2023 年 12 月，预计完工日期 2025 年 11 月。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

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

表 2-1 总投资估算构成表

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	122041.63	87.01%
2	工程建设其他费用	万元	6968.56	4.97%
3	基本预备费	万元	6450.51	4.60%
4	建设期利息	万元	4806.00	3.43%
5	项目总投资	万元	140266.70	100.00%

2.2 资金筹措方式

1. 资金筹措

资金筹措：项目投资估算为 140266.70 万元，其中 2022 年已申请使用专项债券 10000 万元，2023 年计划申请使用专项债券 10000 万元。市场化融资 64000.00 万元。

2. 资本金

本项目资本金 56266.70 万元，占比 40.11%。项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）要求。

3. 项目建设投资计划

项目建设周期为 24 个月，2023 年 12 月-2025 年 11 月。

3. 评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的**充足性**（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和**稳定性**（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

3.1 资金充足性

3.1.1 项目收入

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

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

1、专项债对应的项目收益

本项目专项债券对应专项收入农副产品交易楼出租收入、宿舍楼出租收入、物业管理费收入，运营期内各项收入合计为21276.78万元，财政补贴合计为20150.00万元，扣除各项成本4903.5万元，项目偿债收益36523.28万元。项目详细收入成本具体如下：

收入分析

1) 农副产品交易楼出租收入

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

租赁费标准：出租单价通过参考同类型物流园及走访周边中介查

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

地区	名称	性质	出租单价（元/m ² ·月）
项城市	项城市中禾农产品冷链物流建设项目	货运中心	24
新郑市	新郑市仓城路综合农贸市场建设项目	集散中心	31.5
新蔡县	新蔡县食品冷链物流园项目	货运中心	32

2) 宿舍楼出租收入

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

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

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

3) 物业收入

河南省现行物业费收取标准共分为四个等级：一级收费标准 1.00 元/m²·月（已包含税、费），二级收费标准 0.75 元/m²·月（已包含税、费），三级收费标准 0.50 元/m²·月（已包含税、费），四级收费标准 0.35 元/m²·月（已包含税、费）。本项目涉及新兴产业，对环境要求严格，因此采取一级收费标准 1.0 元/m²·月（已包含税、费），本项

目可出租的农副产品交易楼、宿舍楼面积合计 54600.00 m²。

4) 财政补贴收入

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

本项目建成投入使用后，在 15 年期债券存续期间将实现运营收入如下：

表 3-1 专项债部分收入测算

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入合计				2829.9 1	2915.2 4	3000.5 6	3130.4 0	3218.2 0	3218.2 0	3266.4 3	3266.4 3	3266.4 3	3315.9 1	3315.9 1	3315.9 1	3367.2 5
1	农副产品交易楼	17982.37			1079.5 7	1151.5 4	1223.5 1	1334.5 5	1408.6 9	1408.6 9	1451.0 2	1451.0 2	1451.0 2	1494.4 3	1494.4 3	1494.4 3	1539.4 7
1.1	面积	47600			47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00	47600.00
1.2	价格（元/平方米/月）				25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37
1.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	政府补贴	20150			1550	1550	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00	1550.00
3	宿舍楼	2518.03			151.20	161.28	171.36	186.88	197.27	197.27	203.17	203.17	203.17	209.24	209.24	209.24	215.54
3.1	面积	7000			7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
3.2	价格（元/				24.00	24.00	24.00	24.72	24.72	24.72	25.46	25.46	25.46	26.22	26.22	26.22	27.01

	平方米 (月)															
3.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	物业收入	776.38		49.14	52.42	55.69	58.97	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24
4.1	租赁面积	54600		54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600	54600
4.2	租赁单价	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

2、市场化融资对应的项目收益

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

收入分析

1) 零担货运集散中心出租收入

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

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

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

2) 冷链中心出租收入

本项目可出租冷链中心面积为 43312.50 m²。根据物联云仓 2022 年冷库市场数据显示，全国冷库平均租金为 85.27 元/m²/月，华中地区区域冷库平均租金 80.83 元/m²/月；目前周口市的新鲜、冷藏库房

建设较少，参考其他同规格冷库储存用房租赁价格约为 71.1-90.00 元/m/天。基于谨慎性原则，本项目冷链中心的平均租赁价格按 60 元/m²/月；考虑物价水平上涨等因素，出租价格按每三年 3% 增长。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95% 以后保持稳定。参照数据如下：

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

3) 净菜加工中心出租收入

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

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

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

4) 仓储中心出租收入

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

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

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

5) 综合楼出租收入

可租赁面积：本项目建成后，综合楼整体出租，可出租建筑面积按 21000.00 平方米。

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

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

6) 电商物流交易中心出租收入

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

租赁费标准：出租单价通过网上及走访周边中介查询，租赁价格

按每月 25.2 元/m²收费，并考虑通货膨胀率，每 3 年增长一次，增长率按 3%测算。项目运营期负荷率按照第一年 75%，以后每年增长 5%，增长至 95%以后保持稳定。项目区域周边同类型建筑出租单价市场调研情况如下表：

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

7) 物业管理费收入

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

表 3-2 市场化收入部分

序号	收入类别	合计	建设期		运营期												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	收入合计 (市场化融资收入)	146206.55			8794.83	9381.14	9967.47	10824.64	11464.37	11464.37	11797.28	11797.28	11797.28	12140.69	12140.69	12140.69	12495.82
1	冷链中心出租收入	38952.27			2338.88	2494.80	2650.73	2890.85	3051.45	3051.45	3142.80	3142.80	3142.80	3237.11	3237.11	3237.11	3334.38
1.1	面积	43312.5			43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50	43312.50
1.2	价格 (元/平方米/月)				60.00	60.00	60.00	61.80	61.80	61.80	63.65	63.65	63.65	65.56	65.56	65.56	67.53
1.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	净菜加工	21033.48			1262.99	1347.19	1431.39	1561.06	1647.78	1647.78	1696.96	1696.96	1696.96	1747.92	1747.92	1747.92	1800.65

	中心出租收入																
2.1	面积	51975			51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0	51975.0 0
2.2	价格 (元/平方米/月)				27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39
2.3	负荷率				75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	综合楼				529.20	564.48	599.76	617.75	690.43	690.43	711.26	711.26	711.26	732.56	732.56	732.56	754.59
3.1	面积	21000			21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000	21000
3.2	价格 (元/平方米/月)				28.00	28.00	28.00	28.84	28.84	28.84	29.71	29.71	29.71	30.60	30.60	30.60	31.52
3.3	负荷率				75%	80%	85%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	仓储中心				1755.19	1872.20	1989.21	2169.41	2289.94	2289.94	2358.28	2358.28	2358.28	2429.09	2429.09	2429.09	2502.38
4.1	面积	72230.0 0			72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0	72230.0 0
4.2	价格				27.00	27.00	27.00	27.81	27.81	27.81	28.64	28.64	28.64	29.50	29.50	29.50	30.39

2	(元/平方米/月)															
4.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	零担货运集散中心出租收入	6108.6		366.80	391.25	415.70	453.36	478.55	478.55	492.84	492.84	492.84	507.67	507.67	507.67	522.86
5.1	面积	15675		15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675	15675
5.2	价格(元/平方米/月)			26.00	26.00	26.00	26.78	26.78	26.78	27.58	27.58	27.58	28.41	28.41	28.41	29.26
5.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6	电商物流交易中心			2268.00	2419.20	2570.40	2803.68	2959.44	2959.44	3048.36	3048.36	3048.36	3139.56	3139.56	3139.56	3234.18
6.1	面积	100000		100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
6.	价格			25.20	25.20	25.20	25.96	25.96	25.96	26.74	26.74	26.74	27.54	27.54	27.54	28.37

2	(元/平方米/月)															
6.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
7	物业收入	4325.62		273.77	292.02	310.28	328.53	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78	346.78
7.1	租赁面积	304192.5		304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5	304192.5
7.2	租赁单价	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7.3	负荷率			75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

3.1.2 项目成本

（一）专项债部分运营成本

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

1、燃料及动力费

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

经计算，专项债券部分承担此项成本合计170.43万元。

2、职工薪酬

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

经计算，专项债券部分承担此项成本合计705.18万元。

3、修理费

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

产和设备投资的 0.2%计算。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计805.35万元。

4、管理及其他费用

管理及其他费用主要包括办公耗材费、差旅及其他因不可预见因素可能发生的费用等。本项目专项债券部分管理及其他费用按照专项债券部分运营收入的 3%计取。

经计算，专项债券部分承担此项成本合计 1242.82 万元。详见下表：

表 3-3 专项债成本测算

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

（二）市场化部分运营成本

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

1) 燃料及动力费

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

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 397.67 万元。

2、职工薪酬

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

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 2115.55 万元。

3、修理费

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

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计1879.02万元。

4、管理及其他费用

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

经计算，市场化融资部分承担此项成本合计 4386.18 万元。

表 3-4 市场化部分成本测算

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

3.1.3 相关税费

1、增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取；预备费进项税率按 9%计取；运营期经营成本进项税率按 13%计取。运营期销项税税率不动产租赁 6%。

综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

2、附加税

(1) 城市维护建设税：税率为 5%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

详见下表：

表 3-5 专项债部分税金及附加

序号	项目	合计	运营期												
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入	41426.78	2829.91	2915.24	3000.56	3130.40	3218.20	3218.20	3266.43	3266.43	3266.43	3315.91	3315.91	3315.91	3367.25
二	增值税及附加	1979.72	118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	159.75	164.52	164.52	164.52	169.48
1	增值税（销项）	1548.88	93.20	99.41	105.62	115.06	121.45	121.45	124.95	124.95	124.95	128.53	128.53	128.53	132.25
2	进项税额（年初）	55811.48	4915.55	4831.07	4740.38	4643.48	4537.14	4424.41	4311.68	4195.45	4079.22	3962.99	3843.18	3723.37	3603.56
3	运营进项税	113.36	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72	8.72
4	当年抵扣额	1548.88	93.20	99.41	105.62	115.06	121.45	121.45	124.95	124.95	124.95	128.53	128.53	128.53	132.25
5	进项税额（年末）	54375.96	4831.07	4740.38	4643.48	4537.14	4424.41	4311.68	4195.45	4079.22	3962.99	3843.18	3723.37	3603.56	3480.03
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税（7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（12%）	1979.72	118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	159.75	164.52	164.52	164.52	169.48

表 3-6 市场化融资部分税金及附加

序号	项目	合计													
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
一	收入	146206.55	8794.83	9381.14	9967.47	10824.64	11464.37	11464.37	11797.28	11797.28	11797.28	12140.69	12140.69	12140.69	12495.82
二	增值税及附加	5207.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	854.00	1080.31	1080.31	1080.31	1112.56
1	增值税（销项）	12072.10	726.18	774.59	823.00	893.78	946.60	946.60	974.09	974.09	974.09	1002.44	1002.44	1002.44	1031.76
2	进项税额（年初）	34207.70	7073.60	6367.76	5613.51	4810.85	3937.41	3011.15	2084.89	1131.14	177.39	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营进项税	264.42	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34	20.34
4	当年抵扣额	7338.02	726.18	774.59	823.00	893.78	946.60	946.60	974.09	974.09	197.73	20.34	20.34	20.34	20.34
5	进项税额（年末）	27134.10	6367.76	5613.51	4810.85	3937.41	3011.15	2084.89	1131.14	177.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年缴纳增值税额	4734.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	776.36	982.10	982.10	982.10	1011.42
7	城建税（5%）	236.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38.82	49.11	49.11	49.11	50.57
8	教育费附加（3%）	142.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.29	29.46	29.46	29.46	30.34
9	地方教育费附加（2%）	94.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.53	19.64	19.64	19.64	20.23

10	房产税 (12%)	15619.93	938.1 0	1000. 64	1063. 18	1155.5 4	1223.9 5	1223.9 5	1260.6 1	1260.6 1	1260.6 1	1298.4 1	1298.4 1	1298.4 1	1337.51
----	-----------	----------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------

3.1.4 项目净收益分析

(一) 专项债部分净收益分析

本项目计算期内累计收入为 41426.78 万元，运营成本为 2923.78 万元、相关税费 1979.72 万元，净收益合计 36523.28 万元。

表 3-7 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	净收益
1	0.00	0.00	-	0.00
2	0.00	0.00	-	0.00
3	2829.91	212.40	118.85	2498.66
4	2915.24	214.96	126.78	2573.50
5	3000.56	217.52	134.70	2648.34
6	3130.40	222.46	146.92	2761.02
7	3218.20	225.10	155.09	2838.01
8	3218.20	225.10	155.09	2838.01
9	3266.43	227.61	159.75	2879.07
10	3266.43	227.61	159.75	2879.07
11	3266.43	227.61	159.75	2879.07
12	3315.91	230.19	164.52	2921.20
13	3315.91	230.19	164.52	2921.20
14	3315.91	230.19	164.52	2921.20
15	3367.25	232.84	169.48	2964.93
合计	41426.78	2923.78	1979.72	36523.28

(二) 市场化融资部分净收益分析

本项目计算期内累计收入为 146206.55 万元，运营成本为 8778.42 万元、相关税费 25429.59 万元，净收益合计 111998.54 万元。

表 3-8 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	相关税费	净收益
1	0.00	0.00	-	0.00
2	0.00	0.00	-	0.00
3	8794.83	596.29	938.10	7260.44

4	9381.14	613.88	1000.64	7766.62
5	9967.47	631.47	1063.18	8272.82
6	10824.64	660.34	1155.54	9008.76
7	11464.37	679.53	1223.95	9560.89
8	11464.37	679.53	1223.95	9560.89
9	11797.28	692.73	1438.93	9665.62
10	11797.28	692.73	1722.29	9382.26
11	11797.28	692.73	2702.37	8402.18
12	12140.69	706.30	3092.50	8341.89
13	12140.69	706.30	3168.01	8266.38
14	12140.69	706.30	3246.86	8187.53
15	12495.82	720.29	3453.27	8322.26
合计	146206.55	8778.42	25429.59	111998.54

3.2 项目现金流量分析

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 3-9 现金净流量表

金额单位：人民币万元

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
经营活动 净现金流量 (1.1-1.2)	145461.63		0.00	9640.25	10213.34	10786.46	11622.86	12243.81	12243.81	12384.94	12101.58	11007.30	10905.55	10799.66	10690.44	10821.63
现金流入	187633.33			11624.74	12296.38	12968.03	13955.04	14682.57	14682.57	15063.71	15063.71	15063.71	15456.60	15456.60	15456.60	15863.07
运营收入	187633.33			11624.74	12296.38	12968.03	13955.04	14682.57	14682.57	15063.71	15063.71	15063.71	15456.60	15456.60	15456.60	15863.07
其他流入	0.00															
现金流出	42171.70			1984.49	2083.04	2181.57	2332.18	2438.76	2438.76	2678.77	2962.13	4056.41	4551.05	4656.94	4766.16	5041.44
经营成本	11702.20			808.69	828.84	848.99	882.80	904.63	904.63	920.34	920.34	920.34	936.49	936.49	936.49	953.13
税金及附	18073.0			1056.	1127.	1197.	1302.	1379.	1379.	1420.	1420.	1498.	1561.	1561.	1561.	1608.

加	6			95	42	88	46	04	04	36	36	00	14	14	14	13
增值税	7187.21			118.85	126.78	134.70	146.92	155.09	155.09	159.75	159.75	1013.75	1244.83	1244.83	1244.83	1282.04
所得税	5209.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	178.32	461.68	624.32	808.59	914.48	1023.70	1198.14
投资活动 净现金流量 (2.1-2.2)	-135460.70	-67730.35	-67730.35													
现金流入	0.00															
现金流出	135460.70	67730.35	67730.35													
建设投资	135460.70	67730.35	67730.35													
筹资活动 净现金流量 (3.1-3.2)	80989.80	68819.35	66641.35	-4356.00	-4158.63	-3990.42	-4785.76	-4496.68	-4181.95	-3850.21	-3507.40	-5160.00	-4708.02	-4237.41	-3751.95	-3286.47
现金流入	140266.70	70133.35	70133.35													
发行专项 债券	20000.00	10000.00	10000.00													
政府财政 资金	56266.70	28133.35	28133.35													

市场化融资	64000.0 0	32000. 00	32000. 00													
现金流出	59276.9 0	1314.0 0	3492.0 0	4356. 00	4158. 63	3990. 42	4785. 76	4496. 68	4181. 95	3850. 21	3507. 40	5160. 00	4708. 02	4237. 41	3751. 95	3286. 47
各种利息支出	39276.9 0	1314.0 0	3492.0 0	4356. 00	4158. 63	3990. 42	3785. 76	3496. 68	3181. 95	2850. 21	2507. 40	2160. 00	1708. 02	1237. 41	751.9 5	286.4 7
偿还债务本金	20000.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1000. 00	1000. 00	1000. 00	1000. 00	1000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00	3000. 00
偿还市场化融资	64000.0 0	0.00	0.00	2240. 00	2830. 00	3400. 00	4180. 00	4860. 00	5130. 00	5490. 00	5540. 00	5660. 00	6080. 00	6350. 00	6630. 00	5610. 00
应付利润 (股利分配)	0.00															
净现金流量 (1+2+3)	90990.7 3	1089.0 0	-1089. 00	5284. 25	6054. 71	6796. 04	6837. 10	7747. 13	8061. 86	8534. 73	8594. 18	5847. 30	6197. 53	6562. 25	6938. 49	7535. 16
累计盈余资金		1089.0 0	0.00	5284. 25	11338. .96	18135. .00	24972. .10	32719. .23	40781. .09	49315. .82	57910. .00	63757. .30	69954. .83	76517. .08	83455. .57	90990. .73

3.2.1 项目本息覆盖倍数

1、专项债券本息覆盖倍数

经测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 41426.78 万元；收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 36523.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

专项债券本息覆盖倍数表

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2023	0	450	450	0.00
2024	0	900	900	0.00
2025	0	900	900	2498.66
2026	0	900	900	2573.50
2027	0	900	900	2648.34
2028	1000	900	1900	2761.02
2029	1000	855	1855	2838.01
2030	1000	810	1810	2838.01
2031	1000	765	1765	2879.07
2032	1000	720	1720	2879.07
2033	3000	675	3675	2879.07
2034	3000	540	3540	2921.20
2035	3000	405	3405	2921.20
2036	3000	270	3270	2921.20
2037	3000	135	3135	2964.93
合计	20000	10125	30125	36523.28
本息覆盖倍数	1.21			

单位：万元

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

2、市场化融资本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 111998.54 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.20。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

市场化融资本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

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

3、项目总体本息覆盖情况

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

项目总体本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

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

4.总体评价结果


经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.20 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.20 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本业无正文，为扶沟县大型蔬菜交易物流园建设项目收益与融资自
求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所(普通合伙)


中国·郑州

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二三年十二月

全程电子化

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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100MA47E0F599

名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2019年09月23日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 朱越男

主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

经营范围 审计服务; 代理记账; 资产评估; 代理批准的经营项目, 经相关部门核准经营活(动)



与原件核对一致

登记机关

2022年02月18日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监管总局监制

证书序号: 0014880

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱越男

主任会计师:

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街文正王鼎嘉苑大厦2单元204号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010186

批准执业文号: 豫财会〔2020〕7号

批准执业日期: 2020年04月20日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注册号
No. of Certificate: 11001640068

发证日期
Date of Issuance: 2008 年 06 月 04 日

有效期至
Date of Expiry: 2020年3月30日




年度检验登记
Annual Renewal Registration


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



年度检验日期
Date of Renewal: 2021年06月30日

与原件核对一致



姓名 朱彦男
Full name 朱彦男
性别 女
Sex 女
出生日期 1981-03-05
Date of birth 1981-03-05
工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
身份证号 41302619810305452X
Identity card No. 41302619810305452X



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日



姓名: 鲁翔国
Sex: 男
出生日期: 1978-04-10
工作单位: 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Working unit: 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码: 410521197804105017
Identity card No:



证书编号: 41000030044
发证机构: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2016年03月30日
Date of Issuance:

与原件核对一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书合格有效，保留有效一年。
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

本证书合格有效，保留有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

注册会计师工作单位变更注册登记
Registration of the Change of Work Unit by a CPA

河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Henan Huabixin Jingwei Accounting Firm Co., Ltd.

河南华必信经纬
HENAN HUABIXIN JINGWEI
410103 455912

注册会计师工作单位变更注册登记
Registration of the Change of Work Unit by a CPA

河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Henan Huabixin Jingwei Accounting Firm Co., Ltd.

河南华必信经纬
HENAN HUABIXIN JINGWEI
410103 455912

河南华必信经纬会计师事务所有限公司
HENAN HUABIXIN JINGWEI ACCOUNTING FIRM CO., LTD.
410103 455912

情况说明

2022年河南地区通过注册会计师任职资格检查的注册会计师，由以往年度在注册会计师证书上盖章年检通过标识的方式改为粘贴“二维码”标识方式。注册会计师年检情况可通过扫描二维码查询年检信息。本单位注册会计师执业证书已粘贴年检二维码。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

2023年2月21日

