

东兴区中药材产业融合园区建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十二日



深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTINGFIRM

深乾源咨字[2022]第 A-005 号

东兴区中药材产业融合园区建设项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对东兴区中药材产业融合园区建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申

报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“东兴区中药材产业融合园区建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收入对债券本息的覆盖倍数为 2.24 倍，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍。

总体评估结果如下：

一、应付本息情况

本项目债券融资本金 15000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 10000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 5000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计		15000	15000			6000	21000
2022 年	0	10000		10000	4.00%	200	200
2023 年	10000	5000		15000	4.00%	500	500
2024 年	15000			15000	4.00%	600	600
2025 年	15000			15000	4.00%	600	600
2026 年	15000			15000	4.00%	600	600
2027 年	15000			15000	4.00%	600	600
2028 年	15000			15000	4.00%	600	600
2029 年	15000			15000	4.00%	600	600
2030 年	15000			15000	4.00%	600	600
2031 年	15000			15000	4.00%	600	600

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
2032 年	15000		10000	5000	4.00%	400	10400
2033 年	5000		5000	10000	4.00%	100	5100

还本付息总额为 21000.00 万元。

二、净现金流入

1. 基本条件假设及依据

(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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 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。

2. 净现金流入

项目运营期自 2024 年至 2033 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 3 年开始运营，以融资开始日起运营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 27415.13 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为实验室及检测中心出租、天冬产业体验中心出租、中药材加工厂房出租、仓储物流中心出租、冻库出租、中药材交易中心出租及中药材示范种植等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息全部由地方政府自筹资金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第3年开始运营，于2032年到2033年归还本金，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为1.31倍，项目收入对债券融资本息的还款倍数为2.24倍。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为1.24倍。

当经营净现金流比预测下降10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为1.17倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目

收益与融资自求平衡的条件，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：



中国·深圳

中国注册会计师：



二〇二二年一月十二日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

东兴区中药材产业融合园区建设项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以实验室及检测中心出租收入、天冬产业体验中心出租收入、中药材加工厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、冻库出租收入、中药材交易中心出租收入、中药材示范种植收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目参与主体

主管部门：内江市东兴区农业农村局。

项目单位：内江市东兴区农业农村局。

施工单位、设计单位、监理单位等均按程序依法确定。

（二）项目概况

项目位置：四川省内江市东兴区郭北镇、石子镇、白合镇、永福镇、杨家镇、平坦镇、顺河镇、永兴镇、桤木镇、田家镇、高粱等乡镇。

项目所属领域：本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1. 项目建设内容

本项目打造中药材种植基地 19500 亩，育苗基地 500 亩，新建实验室及检测中心 3000 m²、中药材加工厂房 10000 m²、中药材交易中心 10000 m²、仓储物流中心 4000 m²、冻库 2000 m²、天冬产业体验中心 4000 m²，并配套交通道路、产业道路、便民路、灌溉体系及机械设备设施等。

2. 项目建设工期

本项目计划 2022 年 3 月开工，具体建设计划如下：

准备期 6 个月（2021 年 9 月-2022 年 2 月），施工期 22 个月（2022 年 3 月-2023 年 12 月）。

3. 投资估算与资金筹措方案

（1）投资估算编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

- 1) 四川省工程量清单计价定额（2020 年版）；
- 2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3) 《四川工程造价信息》（最新一期）；
- 4) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2019〕181 号）；
- 5) 《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务费用有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769 号）；
- 6) 建设单位提供的可行性研究报告外部条件和资料；
- 7) 各专业提供的资料及说明等；
- 8) 工程建设其他费用：

①投资项目前期工作费用参照标准：国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格【1999】1283 号）；

②工程勘察设计收费参照标准：《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格【2002】10 号）；

③施工图审图费：《四川省发展和改革委员会关于贯彻〈国家发改委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知〉的通知》（计价格【2011】323 号）；

④工程监理收费参照标准：《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格【2007】670 号）；

⑤建设单位管理费：《财政部关于〈基本建设项目建设成本管理

规定〉的通知》（财建【2016】504号）；

⑥招标代理费：《国家计委〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格【2002】1980号）；

⑦环境影响咨询费：《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价【2002】125号）；

⑧《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299号）；

⑨《四川省发展和改革委员会关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》（川发改价格【2015】769号文）。

⑩建设项目工程安全评价（安全预评价、安全验收评价、安全专章参照《四川省安全评价收费指导标准（2010年）》结合市场行情；

⑪职业病风险评估参照《职业卫生技术服务行业职业病危害因素检测收费指导意见（试行）》结合市场行情。

⑫预备费按建安工程费与工程建设其他费用之和合理计取，参照建标[2007]164号等。

9) 其他相关资料和法律法规。

（2）投资估算

本项目总投资为 30000.00 万元，其中，工程费用 24180.00 万元，占 80.60%；工程建设其他费用 4313.20 万元，占 14.38%；预备费 791.80 万元，占 2.64%；建设期利息 700.00 万元，占 2.33%；发行费 15.00 万元，占 0.05%。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	29285.00	97.62%
1	工程费用	24180.00	80.60%
2	工程建设其他费	4313.20	14.38%
3	预备费	791.80	2.64%
二	专项费用	715.00	2.38%
4	建设期债券利息	700.00	2.33%
5	债券发行费用	15.00	0.05%
三	总投资	30000.00	100.00%

（3）资金筹措方案

1) 资本金来源

本项目总投资为 30000.00 万元，其中资本金 15000.00 万元，占总投资的 50.00%。资本金来源于财政预算资金。

2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 15000.00 万元，占总投资的 50.00%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 10 年期；2023 年发行专项债券 5000.00 万元，债券期限为 10 年期。

（4）资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 17212.00 万元，2023 年投资规模为 12788.00 万元。

本项目资本金 15000.00 万元，其中 700.00 万元用于支付建设期债券利息，15.00 万元用于支付债券发行费用，14285.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息和发行费用全部由资本金支付。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合计	建 设 期	
			2022 年	2023 年
一	总投资	30000.00	17212.00	12788.00
1	项目建设投资	29285.00	17002.00	12283.00
2	建设期发债利息	700.00	200.00	500.00
3	债券发行费用	15.00	10.00	5.00
二	资金筹措	30000.00	17212.00	12788.00
1	发行债券	15000.00	10000.00	5000.00
2	资本金	15000.00	7212.00	7788.00
2.1	用于项目建设投资	14285.00	7002.00	7283.00
2.2	用于建设债券期利息	700.00	200.00	500.00
2.3	用于债券发行费用	15.00	10.00	5.00

4. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时，本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目建设背景及效益

（1）项目建设背景

东兴区是内江市市辖区，原名内江县，迄今已有 1800 多年历史，1989 年撤县建区，更名东兴区。东兴区位于四川盆地中南部，居沱江中游东岸，属丘陵地区，地势东北高，西南低，地貌以中丘中谷、浅丘宽谷为主。全区幅员面积 1181 平方公里，现辖 19 个乡镇（街道）（高桥街道、胜利街道由内江高新区托管），总人口 89 万，城镇化率 50.96%。

东兴区区位优势明显。东连重庆，西接成都，南通自贡、宜宾、泸州，北达遂宁、南充，境内成渝、内宜、内遂高速公路以及成渝、隆泸、内昆铁路相连，国道 321、省道 426、过境高速公路横穿全境，毗邻成渝高铁内江北站和川南城际铁路内江北站，有“川中枢纽”之称。

东兴区农业基础稳固。拥有东兴椒、田家紫皮大蒜、永福生姜等国家地理标志保护产品，内江长江现代农业园区跻身“国字号”科技园区，是国家大型商品粮基地、全国蔬菜产业重点县、全国生猪调出大县、全国“东桑西移”优质蚕桑基地县、全省现代农业产业基地强县、全省现代畜牧业重点县、全省农村生活污水治理工程千村示范县。

东兴区工业发展良好。有机械制造、食品饲料等五大传统支柱产业，千草生物、菲德力制药等高新技术产业企业，新明塑业、塑金科技等战略性新兴产业企业，西南再生资源产业基地是国家首批“城市矿产”示范基地，并于 2018 年成功创建省级经开区。

东兴区服务业发展势头强劲。有张大千纪念馆和范长江文化旅游园区两个国家级 4A 级景区、东兴老街一个国家级 3A 级景区，有万达嘉华酒店、大千国际酒店、炖香园等多家住宿餐饮龙头企业，大千美食街被命名为全省首批特色商业街，万达广场、北京华联是全市新兴商贸中心，电子商务、现代物流等五大新兴先导型服务业发展迅速。

近年来，东兴区紧抓国家复兴中医药的契机，立足林地资源充裕、生态环境优良、气候条件适宜等有利条件着力发展中药材产业。经过几年努力，中药材产业规模日益壮大，生产技术水平不断提高，经营方式不断创新。目前，中药材产业化发展的框架已具雏形。据 2018 年全国第四次中药资源普查初步探明，东兴区目前中药资源有 430 余种，主要有天冬、黄精、白芷等 13 个品种，总面积 7.8 万余亩。特别是，天冬为东兴区道地药材。

本项目的建设符合国家、省、市各项政策规定。同时，对于保证内江地区社会经济又好又快发展具有重大的现实意义。

（2）项目经济效益

本项目的实施，有利于促进地区特色农业提质增效，为四川省建设现代农业大省贡献内江力量；利于促进产业结构调整，增加农民收入；利于促进东兴区中药材产业发展、农民增收、增强农业综合生产能力；利于促进康养旅游产业的发展，增加当地居民的就业机会，提高收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

（3）项目生态效益

本项目的实施将推进东兴区乡村绿色发展，打造人与自然和谐共生的发展新格局，实现农业综合开发。同时引导当地经济模式转型升级，淘汰污染产业，培育绿色经济，把东兴区乡村建设成为无污染、无破坏的金山银山。从而促进区域生态环境良性发展，带来显著的环境效益。

（4）项目公益性

1) 项目的实施将推进东兴区中医药大健康产业发展，有利于内江优化地区产业结构，保障经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，利于构建合理有序的收入分配格局，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配

差距，促进居民收入增长和经济发展同步、劳动报酬增长和劳动生产率提高同步。从而促进社会事业全面发展，使发展成果更多、更公平惠及人民，使人民在共建共享发展中有更多获得感。

2) 项目的实施有助于提升东兴区发展活力、内生动力和整体竞争力，使东兴区走出一条质量更高、效益更好、结构更优、优势充分释放的发展新路。保障人民生活水平和质量不断提高，居民收入增长和经济发展同步，基本公共服务水平大幅提升。

3) 本项目建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。项目建成后会带来更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会，一二三产业融合发展也将带动当地农民增收。

本项目公益性显著。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于实验室及检测中心出租收入、天冬产业体验中心出租收入、中药材加工厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、冻库出租收入、中药材交易中心出租收入、中药材示范种植收入。

本项目各项收入均为专项经营收入。

本项目预计可实现总收入 47063.56 万元，全部为专项收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 47063.56 万元，其中出租收入

12863.56 万元，占总收入的 27.33%；中药材示范种植收入为 34200.00 万元，占总收入的 72.67%。测算情况如下表：

金额单位：人民币万元

	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	总收入	47063.56	9372.90	949.50	1172.95	9847.13	1297.13
2	出租收入	12863.56	822.90	949.50	1172.95	1297.13	1297.13
	租金涨幅		0.00%	0.00%	9.00%	0.00%	0.00%
	出租率		65%	75%	85%	94%	94%
2.1	实验室及检测中心出租收入	914.46	58.50	67.50	83.39	92.21	92.21
	面积（m ² ）		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	每月租金（元/m ² ）		25.00	25.00	27.25	27.25	27.25
2.2	天冬产业体验中心出租收入	1219.30	78.00	90.00	111.18	122.95	122.95
	面积（m ² ）		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	每月租金（元/m ² ）		25.00	25.00	27.25	27.25	27.25
2.3	中药材加工厂房出租收入	2438.60	156.00	180.00	222.36	245.90	245.90
	面积（m ² ）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	每月租金（元/m ² ）		20.00	20.00	21.80	21.80	21.80
2.4	仓储物流中心出租收入	975.41	62.40	72.00	88.94	98.36	98.36
	面积（m ² ）		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	每月租金（元/m ² ）		20.00	20.00	21.80	21.80	21.80
2.5	冻库出租收入	1219.30	78.00	90.00	111.18	122.95	122.95
	面积（m ² ）		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	每月租金（元/m ² ）		50.00	50.00	54.50	54.50	54.50
2.6	中药材交易中心出租收入	6096.49	390.00	450.00	555.90	614.76	614.76
	面积（m ² ）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	每月租金（元/m ² ）		50.00	50.00	54.50	54.50	54.50
3	中药材示范种植收入	34200.00	8550.00	0.00	0.00	8550.00	0.00
3.1	天冬示范种植收入	34200.00	8550.00			8550.00	
	种植面积（亩）		1000.00			1000.00	
	每亩产量（斤/亩）		18000.00			18000.00	
	盛产率		95.00%			95.00%	
	价格（元/斤）		5.00			5.00	
	价格涨幅		0.00%			0.00%	

（续表一）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	总收入	1413.89	9963.89	1413.89	1541.14	10091.14
2	出租收入	1413.89	1413.89	1413.89	1541.14	1541.14
	租金涨幅	9.00%	0.00%	0.00%	9.00%	0.00%
	出租率	94%	94%	94%	94%	94%
2.1	实验室及检测中心出租收入	100.51	100.51	100.51	109.56	109.56
	面积（m ² ）	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	每月租金（元/m ² ）	29.70	29.70	29.70	32.38	32.38
2.2	天冬产业体验中心出租收入	134.02	134.02	134.02	146.08	146.08
	面积（m ² ）	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	每月租金（元/m ² ）	29.70	29.70	29.70	32.38	32.38
2.3	中药材加工厂房出租收入	268.04	268.04	268.04	292.16	292.16
	面积（m ² ）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	每月租金（元/m ² ）	23.76	23.76	23.76	25.90	25.90
2.4	仓储物流中心出租收入	107.21	107.21	107.21	116.86	116.86
	面积（m ² ）	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	每月租金（元/m ² ）	23.76	23.76	23.76	25.90	25.90
2.5	冻库出租收入	134.02	134.02	134.02	146.08	146.08
	面积（m ² ）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	每月租金（元/m ² ）	59.41	59.41	59.41	64.75	64.75
2.6	中药材交易中心出租收入	670.09	670.09	670.09	730.40	730.40
	面积（m ² ）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	每月租金（元/m ² ）	59.41	59.41	59.41	64.75	64.75
3	中药材示范种植收入	0.00	8550.00	0.00	0.00	8550.00
3.1	天冬示范种植收入		8550.00			8550.00
	种植面积（亩）		1000.00			1000.00
	每亩产量（斤/亩）		18000.00			18000.00
	盛产率		95.00%			95.00%
	价格（元/斤）		5.00			5.00
	价格涨幅		0.00%			0.00%

具体预测说明：

① 出租收入

项目出租经营面积包括实验室及检测中心、天冬产业体验中心、中药材加工厂房、仓储物流中心、冻库及中药材交易中心。具体情况如下：

本项目实验室及检测中心可出租面积 3000 m²，中药材加工厂房可出租面积 10000 m²，中药材交易中心可出租面积 10000 m²，仓储物流中心可出租面积 4000 m²、冻库可出租面积 2000 m²，天冬产业体验中心可出租面积

4000 m²。

运营期第 1 年出租率按 65%进行测算，第 2 年出租率按 75%进行测算，第 3 年出租率按 85%进行测算，第 4 年及以后出租率按 94%进行测算。

根据中国房价行情网数据，内江市东兴区写字楼租金价格约为每月 31.8 元/m²。基于谨慎性原则，本项目运营期首年实验室及检测中心和天冬产业体验中心租金价格拟定为每月 25 元/m²，运营期租金涨幅按每 3 年增长 9%计算，债券存续期内年均复合增长率 2.91%，涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅。

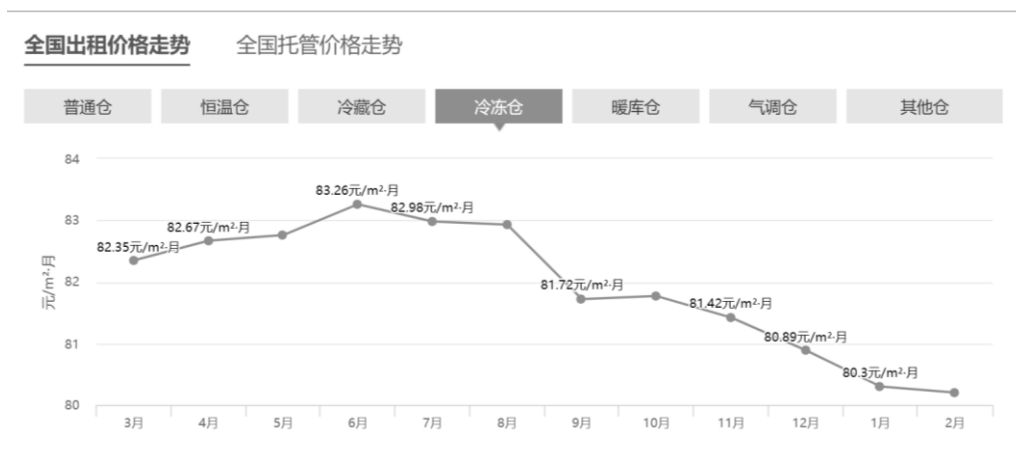


参考内江市仓库和标准厂房租金价格，基于谨慎性原则，本项目运营期首年中药材加工厂房和仓储物流中心租金价格拟定为每月 20 元/m²，运营期租金涨幅按每 3 年增长 9%计算，债券存续期内年均复合增长率 2.91%，涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅。

内江标准厂房租金价格调查表

序号	物业类型	出租	位置	面积 (m ²)	月租金 (元/m ²)	数据来源
1	带独立大门的厂房	出租	内江国家级经济技术开发区	4000	25	内江百姓网
2	城西仓库厂房	出租	城西工业园旁	1500	30	内江百姓网
3	全新厂房	出租	犍南再生资源产业园	540	40	久久厂房网
4	厂房	出租	内江市中区白马镇	12000	24	58 同城
5	厂房	出租	内江市资中楠木寺村	5000	30	58 同城

参照奥玛物流行情中心近一年统计的全国冷冻库平均租金：冷冻库为每月 80.30-83.26 元/m²。



同时根据奥玛物流行情中心发布的成都市冷冻库招租价格：冷冻库为每月 70-105 元/m²。

报价单 · 列表 / 共找到7条仓库报价单记录

默认 价格 ¥ 确定 特

仓库编号	所在地区	供应类型	仓库类型	可供面积	最新价格	历史涨跌	发布时间	操作
SW044610	四川成都	出租	冷冻仓	410m²	100 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW024883	四川成都	出租	冷冻仓	500m²	80 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW024953	四川成都	出租	冷冻仓	777m²	70 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW022841	四川成都	出租	冷冻仓	4000m²	88 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW014992	四川成都	出租	冷冻仓	6270m²	105 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW032593	四川成都	出租	冷冻仓	2600m²	78 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价
SW032700	四川成都	出租	冷冻仓	2688m²	99 元/m²·月	-	2021-02-28 00:00	详情 询价

基于谨慎性原则，本项目运营期首年冷库租金价格拟定为每月 50 元/m²（约为全国均价的 63%、成都均价的 50%），运营期租金涨幅按每 3 年增长 9%计算，债券存续期内年均复合增长率 2.91%，涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅。

根据中国房价行情网数据，内江市东兴区商铺租金价格约为每月 63.3

元/m²。基于谨慎性原则，本项目运营期首年中药材交易中心租金价格拟定为每月 50 元/m²，运营期租金涨幅按每 3 年增长 9%计算，债券存续期内年均复合增长率 2.91%，涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅。



②药植园示范种植收入预测说明

为了带动周边农民中药种植，为农民种植中药提供参观、学习的基地，本项目由项目业主内江市东兴区农业农村局委托内江市东兴区国有单位示范种植天冬 1000 亩。

天冬种植第 3 年可收（本项目从建设期第一年开始种植天冬，运营期第 1 年 2024 年可收），亩产量约 18000 斤，本项目保守测算，盛产率按 95%测算。天冬鲜货市场价格约 5.5 元/斤-8 元/斤，本项目保守测算，天冬价格按 5.0 元/斤进行测算，债券存续期内，不考虑天冬价格涨幅。

（2）项目运营成本预测

项目经营期内总成本费用为 38299.56 万元，其中经营成本总计为 17999.56 万元，折旧费总计为 15000.00 万元，利息支出总计为 5300.00 万元。

1) 财务费用

本项目专项债券融资本金 15000.00 万元，其中 2022 年发行债 10000.00 万元，债券期限为 10 年；2023 年发行债 5000.00 万元，债券期限为 10 年。债券利率按照 4.00% 测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 6000.00 万元，其中计入建设期利息累计 700.00 万元，计入经营期成本累计 5300.00 万元。

本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计		15000	15000		6000	700	5300
2022 年	0	10000		4.00%	200	200	
2023 年	10000	5000		4.00%	500	500	
2024 年	15000			4.00%	600		600
2025 年	15000			4.00%	600		600
2026 年	15000			4.00%	600		600
2027 年	15000			4.00%	600		600
2028 年	15000			4.00%	600		600
2029 年	15000			4.00%	600		600
2030 年	15000			4.00%	600		600
2031 年	15000			4.00%	600		600
2032 年	15000		10000	4.00%	400		400
2033 年	5000		5000	4.00%	100		100

2) 经营成本

本项目经营成本费用为 17999.56 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	天冬种植成本	13894.21	1688.00	1098.88	1109.87	1739.15	1132.18
2	土地流转费用	917.10	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04
3	工资和福利费	1026.34	81.60	85.68	89.96	94.46	99.18
4	维修费	750.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
5	其他管理费用	941.27	187.46	18.99	23.46	196.94	25.94
6	其他销售费用	470.64	93.73	9.50	11.73	98.47	12.97
7	经营成本	17999.56	2205.79	1370.45	1394.89	2291.44	1435.31

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	天冬种植成本	1143.50	1791.85	1166.49	1178.15	1846.14
2	土地流转费用	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38
3	工资和福利费	104.14	109.35	114.82	120.56	126.59
4	维修费	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
5	其他管理费用	28.28	199.28	28.28	30.82	201.82
6	其他销售费用	14.14	99.64	14.14	15.41	100.91
7	经营成本	1457.80	2370.64	1497.12	1521.28	2454.84

具体预测说明：

① 种植成本

根据项目业主调查数据，本项目天冬种植成本参数如下表。本项目保守测算，债券存续期内，种植成本按每年增长 1.0%（高于天冬销售价格涨幅）进行测算外购燃料动力费。

示范种植成本参数

序号	费用名称	天冬	备注
1	人工费用（元/亩）	3200.00	
2	水电、有机肥料花费（元/亩）	1000.00	
3	种苗成本	6000.00	天冬种植第 3 年可收，每 3 年种植一次
3.1	种苗成本（元/亩）	6000.00	
4	农用设施、农机具配置与维护（元/亩）	6680.00	

② 土地流转费用

本项目约 1000.00 亩需考虑流转土地费用。目前内江市耕地流转价格

为每亩 500-600 元，本项目保守测算，按每亩 800 元进行测算，土地流转费用按每年增长 3.0%（高于租金、天冬销售价格涨幅）进行测算。

③ 工资福利费

本项目按员工 12 人测算（12 人为正式员工，不包括示范种植的直接劳动力投入；示范种植通过雇佣临时工的形式，临时工的人工成本测算包含在示范种植成本中），平均工资福利费用 6.8 万元/年进行测算。工资福利费按每年增长 5%（高于租金、天冬销售价格涨幅）进行测算。

④ 修理费

本项目维修费按折旧摊销额的 5%进行测算。

⑤ 其他管理费用

本项目其他管理费用按收入的 2%进行测算。

⑥ 其他销售费用

本项目其他销售费用按收入的 1%进行测算。

3) 折旧摊销

本项目简易、保守测算，折旧摊销残值率统一按 0%计，折旧摊销年限取 20 年。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	折旧/摊销费					
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
折旧摊销费	15000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
合计	15000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00

（续表一）

项目	运营期
----	-----

	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
折旧摊销费	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
合计	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00

折旧摊销说明：

项目建成后，固定资产原值 30000.00 万元，残值率按 0%计，折旧年限按 20 年，年折旧费用 1500.00 万元。本项目年折旧摊销费用合计 1500.00 万元。

(3) 相关税费

本项目预测相关税费为 2525.57 万元，其中增值税 876.70 万元，所得税 0 万元，相关税金及附加 1648.87 万元。税费具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	税金及附加	1648.87	102.08	122.58	151.71	163.89	167.90
1.1	城市维护建设税	61.37	1.94	5.04	6.39	4.80	7.14
1.2	教育费附加	26.31	0.83	2.16	2.74	2.06	3.06
1.3	地方教育附加费	17.54	0.56	1.44	1.83	1.37	2.04
1.4	房产税	1543.65	98.75	113.94	140.75	155.66	155.66
2	增值税	876.70	27.76	72.01	91.25	68.59	101.93
2.1	增值税销项税	1157.72	74.06	85.46	105.57	116.74	116.74
2.2	增值税进项税	281.02	46.30	13.45	14.32	48.15	14.81
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	税金及附加	183.11	179.10	183.11	199.70	195.69
1.1	城市维护建设税	7.84	5.50	7.84	8.61	6.27
1.2	教育费附加	3.36	2.36	3.36	3.69	2.69

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.3	地方教育附加费	2.24	1.57	2.24	2.46	1.79
1.4	房产税	169.67	169.67	169.67	184.94	184.94
2	增值税	111.99	78.64	111.99	122.94	89.60
2.1	增值税销项税	127.25	127.25	127.25	138.70	138.70
2.2	增值税进项税	15.26	48.61	15.26	15.76	49.10
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

税金测算说明：

——增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条第一款，农业生产者销售的自产农产品免征增值税。本项目出租收入增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金的 12%。

——所得税率：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条，蔬菜、谷物、薯类、油料、豆类、棉花、麻类、糖料、水果、坚果的种植免征企业所得税。本项目种植收入免征企业所得税，其他收入所得税率 25%。

(4) 项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 47063.56 万元，预计可实现净利润 7115.13 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	营业收入	47063.56	9372.90	949.50	1172.95	9847.13	1297.13
2	税金及附加	1648.87	102.08	122.58	151.71	163.89	167.90
3	总成本费用	38299.56	4305.79	3470.45	3494.89	4391.44	3535.31
4	补贴收入	0.00					
5	利润总额	7115.13	4965.03	-2643.53	-2473.65	5291.80	-2406.08
6	弥补以前年度亏损	0.00					
7	应纳税所得额	-12273.56	-1816.97	-1462.25	-1278.91	-1431.63	-1183.86
8	所得税	0.00					
9	净利润	7115.13	4965.03	-2643.53	-2473.65	5291.80	-2406.08
10	息税折旧摊销前利润	27415.13	7065.03	-543.53	-373.65	7391.80	-306.08

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	1413.89	9963.89	1413.89	1541.14	10091.14
2	税金及附加	183.11	179.10	183.11	199.70	195.69
3	总成本费用	3557.80	4470.64	3597.12	3421.28	4054.84
4	补贴收入					
5	利润总额	-2327.02	5314.15	-2366.34	-2079.84	5840.61
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	-1090.78	-1348.48	-1101.46	-800.35	-758.87
8	所得税					
9	净利润	-2327.02	5314.15	-2366.34	-2079.84	5840.61
10	息税折旧摊销前利润	-227.02	7414.15	-266.34	-179.84	7440.61

(5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于实验室及检测中心出租收入、天冬产业体验中心出租收入、中药材加工厂房出租收入、仓储物流中心出租收入、冻库出租收入、中药材交易中心出租收入、中药材示范种植收入。

以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 78221.28 万元，累计资金流出 71106.15 万元，累计现金结余 7115.13 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量	27415.13	0.00	0.00	7065.03	-543.53	-373.65
1.1	现金流入	48221.28	0.00	0.00	9446.96	1034.96	1278.52
1.1.1	营业收入	47063.56			9372.90	949.50	1172.95
1.1.2	补贴收入	0.00					
1.1.3	增值税销项税额	1157.72			74.06	85.46	105.57
1.1.4	其他流入	0.00					
1.2	现金流出	20806.15	0.00	0.00	2381.93	1578.49	1652.17
1.2.1	经营成本	17999.56			2205.79	1370.45	1394.89
1.2.2	增值税进项税额	281.02			46.30	13.45	14.32
1.2.3	税金及附加	1648.87			102.08	122.58	151.71
1.2.4	增值税	876.70			27.76	72.01	91.25
1.2.5	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					
2	投资活动净现金流量	-29285.00	-17002.00	-12283.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00					
2.2	现金流出	29285.00	17002.00	12283.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	29285.00	17002.00	12283.00			
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00			
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	8985.00	17002.00	12283.00	-600.00	-600.00	-600.00
3.1	现金流入	30000.00	17212.00	12788.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	15000.00	7212.00	7788.00			
3.1.2	建设投资借款	0.00					
3.1.3	流动资金借款	0.00					

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
3.1.4	债券	15000.00	10000.00	5000.00			
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	0.00					
3.2	现金流出	21015.00	210.00	505.00	600.00	600.00	600.00
3.2.1	债券利息支付	6000.00	200.00	500.00	600.00	600.00	600.00
3.2.2	债券发行费用	15.00	10.00	5.00			
3.2.3	偿还债务本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00					
3.2.5	其他流出	0.00					
4	净现金流量	7115.13	0.00	0.00	6465.03	-1143.53	-973.65
5	累计盈余资金		0.00	0.00	6465.03	5321.50	4347.85

(续表一)

序号	项目	运营期						
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量	7391.80	-306.08	-227.02	7414.15	-266.34	-179.84	7440.61
1.1	现金流入	9963.87	1413.87	1541.14	10091.14	1541.14	1679.84	10229.84
1.1.1	营业收入	9847.13	1297.13	1413.89	9963.89	1413.89	1541.14	10091.14
1.1.2	补贴收入							
1.1.3	增值税销项税额	116.74	116.74	127.25	127.25	127.25	138.70	138.70
1.1.4	其他流入							
1.2	现金流出	2572.07	1719.95	1768.16	2676.99	1807.48	1859.68	2789.23
1.2.1	经营成本	2291.44	1435.31	1457.80	2370.64	1497.12	1521.28	2454.84
1.2.2	增值税进项税额	48.15	14.81	15.26	48.61	15.26	15.76	49.10
1.2.3	税金及附加	163.89	167.90	183.11	179.10	183.11	199.70	195.69
1.2.4	增值税	68.59	101.93	111.99	78.64	111.99	122.94	89.60
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出							
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资							

序号	项目	运营期						
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.2.2	维持运营投资							
2.2.3	流动资金							
2.2.4	其他流出							
3	筹资活动净现金流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-10400.00	-5100.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.1.3	流动资金借款							
3.1.4	债券							
3.1.5	短期借款							
3.1.6	其他流入							
3.2	现金流出	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	10400.00	5100.00
3.2.1	债券利息支付	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	400.00	100.00
3.2.2	债券发行费用							
3.2.3	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
3.2.4	应付利润							
3.2.5	其他流出							
4	净现金流量	6791.80	-906.08	-827.02	6814.15	-866.34	-10579.84	2340.61
5	累计盈余资金	11139.65	10233.57	9406.55	16220.70	15354.36	4774.52	7115.13

(6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 27415.13 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.31 倍；项目收入为 47063.56 万元，项目收入对债券本息覆盖倍数为 2.24 资金平衡倍。预计项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流	项目收入
	本金	利息	本息合计		
2022 年度	0.00	200.00	200.00	0	0.00
2023 年度	0.00	200.00	200.00	0	0.00
2024 年度	0.00	200.00	200.00	7065.03	9372.90
2025 年度	0.00	200.00	200.00	-543.53	949.50
2026 年度	0.00	200.00	200.00	-373.65	1172.95
2027 年度	0.00	200.00	200.00	7391.8	9847.13
2028 年度	0.00	200.00	200.00	-306.08	1297.13
2029 年度	0.00	200.00	200.00	-227.02	1413.89
2030 年度	0.00	200.00	200.00	7414.15	9963.89
2031 年度	0.00	200.00	200.00	-266.34	1413.89
2032 年度	10000.00	200.00	200.00	-179.84	1541.14
2033 年度	5000.00	200.00	200.00	7440.61	10091.14
合计	15000.00	6000.00	21000.00	27415.13	47063.56
本息覆盖倍数	1.31				
收入覆盖倍数	2.24				

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营活动净现金流量（万元）	24673.62	26044.37	27415.13	28785.89	30156.64
债券还本付息额（万元）	21000.00	21000.00	21000.00	21000.00	21000.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.17	1.24	1.31	1.37	1.44

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.24 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.17 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1. 本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（二）使用限制

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FNMQ43Y



名称 深圳乾源会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所 深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号
赛格广场5509B-A9

此复印件与原件一致
再行复印无效

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关





会计师事务所
执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470296

批准执业文号：深财会[2019]87 号

批准执业日期：2019 年 8 月 7 日

证书序号：0012517

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》。

再发复印件无效



发证机关：深圳市财政局

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制



刘衍淑
511803112731
深圳市注册会计师协会



张贤

510100651008

深圳市注册会计师协会