

防伪编号: 0282019110016019891

报告文号: 勤信川咨字【2019】第
0080号

委托单位: 达州国鑫产业发展有限责
任公司

被审单位名称: 达州国鑫产业发展有限责
任公司

营业执照号码: 91511700MA68X0CE6C
中勤万信会计师事务所

事务所名称: (特殊普通合伙)四川分
所

报告日期: 2019-11-07

报备时间: 2019-11-07 13:02

被审单位所在地: 达州

签名注册会计师: 万学军
王勇杰



防伪二维码

达州国鑫产业发展有限责任公司

达州经开区新材料产业园项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

事务所电话: 028-85120728

传 真: 028-85120728

通 讯 地 址: 成都市高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

电 子 邮 件: zqwx_sc@126.com

事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

达州经开区新材料产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

勤信川咨字【2019】第 0080 号

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙)



达州经开区新材料产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

勤信川咨字【2019】第 0080 号

我们接受委托，对达州经开区新材料产业园项目（以下简称“本项目”或“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券财务评估报告。

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》。委托方对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。

本次总体评价仅供本次申请发行达州经开区新材料产业园项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为申请发行达州经开区新材料产业园项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，预期项目收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

评估过程和结果如下：

一、项目概述

依据《达州经开区新材料产业园项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，项目情况如下：

本项目占地面积约 400 亩，总建筑面积为 44 万平方米，包括办公楼、营销中心、研发中心、检测中心、等配套设施， 同时配套建设厂区内外道路、绿化

工程、广场等。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

项目总投资 65506.3 万元，其中：建筑工程费 42443.51 万元，占比 64.79%，设备购置及安装费 5401.88 万元，占比 8.25%，工程建设其他费用 13685.6 万元，占比 20.89%，预备费 546.68 万元，占比 0.83%，建设期利息 3375 万元，占比 5.15%，债券发行费用 53.63 万元，占比 0.08%。

项目建设总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	建筑工程费	42,443.51	64.79%
2	设备购置及安装费	5,401.88	8.25%
3	工程建设其他费用	13,685.60	20.89%
4	预备费	546.68	0.83%
5	建设期利息	3,375.00	5.15%
6	债券发行费用	53.63	0.08%
合计		65,506.30	100%

（二）资金筹资方案

本项目建设投资资金拟通过资本金和发行债券两种模式解决，项目总投资 65,506.30 万元，

其中企业自筹资金 16756.3 万元，占总投资的 25.58%；

发行债券 48750 万元，占总投 74.42%，

（三）资金使用计划

结合本项目建设计划，后续资金使用与投资计划相匹配，与建设实施计划匹配，本项目债券与市场化融资在建设期的利息、债券发行费用全部由资本金覆盖。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	总投资	65,506.30	18,939.80	38,479.60	8,086.90
1	建设投资	62,077.67	18,623.30	37,246.60	6,207.77
2	建设期发债利息	3,375.00	300.00	1,200.00	1,875.00
3	债券发行费用	53.63	16.50	33.00	4.13
二	资金筹措	65,506.30	18,939.80	38,479.60	8,086.90

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	发行债券	48,750.00	15,000.00	30,000.00	3,750.00
2	资本金	16,756.30	3,939.80	8,479.60	4,336.90
2.1	用于项目投资	13,327.67	3,623.30	7,246.60	2,457.77
2.2	用于建设期利息	3,375.00	300.00	1,200.00	1,875.00
2.3	用于债券发行费用	53.63	16.50	33.00	4.13

（四）债券应付本息情况

本项目计划发行债券 48750.00 万元，预计债券发行的年利率为 4%，分别于 2020 年发行 15000 万元、2021 年发行 30000 万元、2022 年发行 3750 万元。债券期限 10 年，还款方式为每半年末付清当期利息，到期还本。

利率以最终融资利率为准。

三、评价要素

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）。

（一）资金充足性

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来源于园区生产厂房、园区办公楼的租售收入，园区物业管理收入，以及停车费租赁的收入。

（2）项目收入的分类

本项目各项收入均为专项收入。

（3）项目收入预测说明

本项目计算期按 10 年计，从项目开始建设至债券偿还完毕为止，其中建设期 3 年，经营期 9 年。该项目营业收入主要包括厂房出租、办公楼及其他出租、库房出租和厂房出售、办公楼及其他出售、库房出售，停车场收入。

项目建成后，所有的厂房、办公楼及库房全部出租，到项目计算期的第 10 年出售 30%，第 11 年出售 30%，第 12 年出售 40%。

项目的出租率，第4年和第5年为70%，第6年和第7年为80%，第8年至第12年为100%。

1) 厂房出租：

本项目参考周边地区近几年厂房出租的价格约10-150元/月/m²不等，列举赶集网厂房出租统计如下：达州经开区标准化厂房10元/月/m²，西外东岳标准化厂房150元/月/m²，西外经开区标准化厂房30元/月/m²等。本项目为新建厂房，厂房出租价格相比较要偏低，厂房出租按10元/月/m²估算。

厂房出租价格对比：



2) 厂房出售：

本项目参考周边地区当年厂房出售的价格约3600-4900元/m²不等，列举不同网站厂房出售统计如下：西外玄塘路口附近标准化厂房出售价格3600元/m²，北外徐家坝标准化厂房出售价格约为4900元/m²。本项目为新建厂房，厂房出售价格相比较要偏低，厂房出售价格按3000元/m²，。

厂房出售价格对比

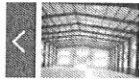
出售北外 徐家坝原老天缘大桥旁 厂房 1000平米

编号: 392621

浏览次数: 31次

标签:

更新时间: 2019-07-15



联系方式

联系人: 顾光琴

固定电话:

手机号码: 1328173****

接近

在线咨询

详细地址: 四川-达州-通川-北外 徐家坝原老天缘大桥旁

信息类型: 出售

建筑类型: 厂房 工业用地

厂区占地面积: m²

建筑面积: 1000 m²

车间面积:

办公面积:

空地面积:

价格: 4900元/m²

楼层:

层

层高:

米

房产证:

有

土地证:

有

有无电梯:

无

是否独院:

是

配电容量:

建筑结构: 钢架结构,

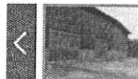
出售西外么塘路口附近2000平厂库房出租

编号: 392638

浏览次数: 35次

标签:

更新时间: 2019-07-15



联系方式

联系人: 龙金慧

固定电话:

手机号码: 1355192****

接近

在线咨询

详细地址: 四川-达州-通川-西外么塘路口附近

信息类型: 出售

建筑类型: 厂房 工业用地

厂区占地面积: m²

建筑面积: 20000 m²

车间面积: m²

办公面积: m²

空地面积: m²

价格: 3617.02元/m²

楼层:

层

层高:

米

房产证:

有

土地证:

有

有无电梯:

无

是否独院:

是

配电容量:

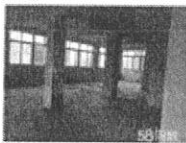
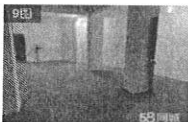
建筑结构: 钢架结构,

3) 库房出租:

本项目参考周边地区近几年库房出租的价格约 6.9-900 元/月/m²不等, 列举不同网站库房出租统计如下: 城中心州河库房 6.9 元/月/m², 江湾城库房 900 元/月/m², 通川中心库房 30 元/月/m²等, 厂房出租价格依据地区的不同, 厂房出租价格波动较大。本项目为新建厂房, 出租价格相比较要偏低, 厂房出租价格按 6.9

元/月/m²。

库房出租价格对比

	城中心州河花园外一楼 仓库 1215平米 富源·城区	1215m² 建筑面积	0.23元/㎡/天 月租金 8333.33元/月
	江湾城 仓库 85平米 选科·通江	85m² 建筑面积	30元/㎡/天 月租金 7.65万/月
	三里坪 小河嘴 仓库 240平米 选科·三里坪	240m² 建筑面积	0.42元/㎡/天 月租金 3000元/月
58同城·房产			
全部房源 视频看房			
	(达州搜铺网) 南外南庭春天旁560平库房出租 达州·万源路 南庭春天里·西门 点·龙金基 达州搜铺网	560m² 建筑面积	面议
	出租通川红旗大桥龙家巷29号(福园酒楼旁)底层商... 通川·红旗大桥 龙家巷29号	335m² 建筑面积	0.6元/㎡/天 月租金 6000元/月
	底层仓库 200平方米 出租出售 通川·中心广场	200m² 建筑面积	1元/㎡/天 月租金 6000元/月
	北大街 仓库 20平米 大竹·城区	20m² 建筑面积	0.5元/㎡/天 月租金 2999元/月
	宣汉市区 石湾 仓库 700平米 城区·宣汉市区	700m² 建筑面积	1元/㎡/天 月租金 2.1万/月

5) 库房出售:

本项目参考周边地区当年库房出售的价格约 2800-3900 元/m²不等, 列举不同网站库房出售统计如下: 南外环城路标准化厂房出售价格 3900 元/m², 复兴好一新附近标准化库房出售价格约为 3600 元/m²。本项目为新建厂房出售价格低于

调查范围，厂房出售价格 2800 元/m²。

库房出售价格对比

出售《达州搜铺网》南外环城路20000平厂库房出租

编号: 392634 浏览次数: 36次 标签: 更新时间: 2019-07-13




详细地址: 四川-达州-达县-环城路

信息类型: 出售 建筑类型: 厂房 工业用地

厂区占地面积: m² 建筑面积: 20000 m²

车间面积: 办公面积:

空地面积: 价格: 3900元/m²

楼层: 层 层高: 米

房产证: 有 土地证: 有

有无电梯: 无 是否独院: 是

联系方式

联系人: 龙金慧

固定电话:

出售复兴好一新附近1500平厂库房出租

编号: 392614 浏览次数: 37次 标签: 更新时间: 2019-07-15




详细地址: 四川-达州-通川-复兴好一新附近

信息类型: 出售 建筑类型: 厂房 工业用地

厂区占地面积: m² 建筑面积: 1500 m²

车间面积: m² 办公面积: m²

空地面积: m² 价格: 3600.02元/m²

楼层: 层 层高: 米

房产证: 有 土地证: 有

有无电梯: 无 是否独院: 是

配电容量: 建筑结构: 钢架结构

联系方式

联系人: 龙金慧

固定电话:

手机号码: 1355192****

6) 其他用房出租:

本项目参考周边地区当年办公用房出租的价格约 30-72.6 元/月/m²不等，列举不同网站办公用房出租统计如下：罗浮广场纯写字楼 66.6 元/月/m²、72.6 元/月/m²，金龙大道办公楼 51 元/月/m²，办公用房出租市场价格变化不大。本项目为新建厂房，厂区配套设备齐全，交通便利，办公用房出租的暂估为 25 元/月/m²。

其它用房出租价格对比

58同城·房产

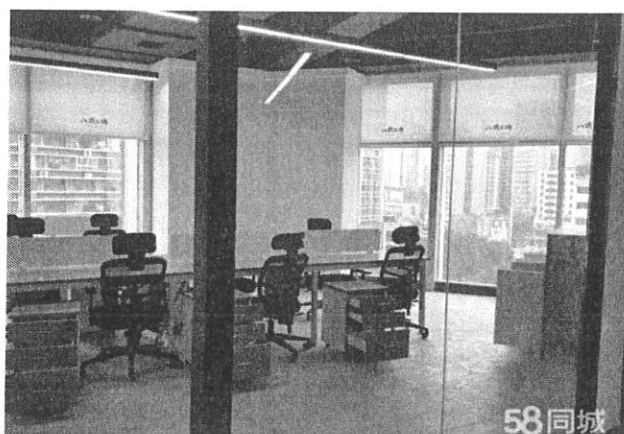
房源·装修·租房·买房

搜房源

达州58同城 > 达州房产频道 > 达州写字楼 > 通川区写字楼 > 金龙大道写字楼

(出租) 罗浮广场纯写字楼, 20-110平出租, 含物业水电空调办公器材

新源 更新于2019-10-15 99人已浏览



2.22 元/m²/天 2000 元/月

30m² 精装修
建筑面积 可分割

楼盘: 罗浮广场

详细地址: 通川区-金龙大道 达州市通川区金龙路77号

可注册公司: 是 使用率: 100%



胡先生

个人

已在58注册1年

已通过实名认证

达州58同城 > 达州房产频道 > 达州写字楼 > 通川区写字楼 > 金龙大道写字楼

(出租) 急租! 59平方精装修带家具, 拎包入住!

新源 更新于2019-10-09 27人已浏览



1.7 元/m²/天 2958 元/月

58m² 精装修
建筑面积 不可分割

楼盘: 中迪广场

详细地址: 通川区-金龙大道 通川区金龙大道666号

可注册公司: 是 使用率: 82%



任先生

个人

已在58注册1年

已通过实名认证

达州58同城 > 达州房产信息 > 达州写字楼 > 达州写字楼 > 金龙大道写字楼

(出租) 罗浮广场(20-110平) 纯写字楼, 精装修, 企业拎包入住

新源 更新于2019-10-09 34人已浏览



2.42 元/㎡/天 8000 元/月

110m²

建筑面积

精装修

可分割

楼盘: 罗浮广场

详细地址: 通川区-金龙大道 达州市通川区金龙路77号

可注册公司: 是

使用率: 100%



胡先生

个人

已在58注册2年

已实名认证

7) 其他用房出售:

本项目参考周边地区当年办公用房出售的价格约 5555-5952 元/m²不等, 列举同一网站办公用房出售统计如下: 莲花湖办公用房出售价格 5555 元/m², 通川金龙大道办公用房出售价格约为 5952 元/m²。本项目为新建厂房, 办公用房出售价格低于调查范围, 暂按 3000 元/m²估算。

其它用房出售价格对比

达州58同城 > 达州房产信息 > 达州写字楼 > 达州写字楼 > 金龙大道写字楼

(出售) 莲花湖总价25万起的公寓直接收租

新源 更新于2019-10-13 20人已浏览



25 万元 5555.56元/㎡

45m²

建筑面积

简装

可分割

楼盘: 中油广场

详细地址: 通川区-金龙大道 通川区金龙大道666号

可注册公司: 否

使用率: 78%



谭女士

企业顾问

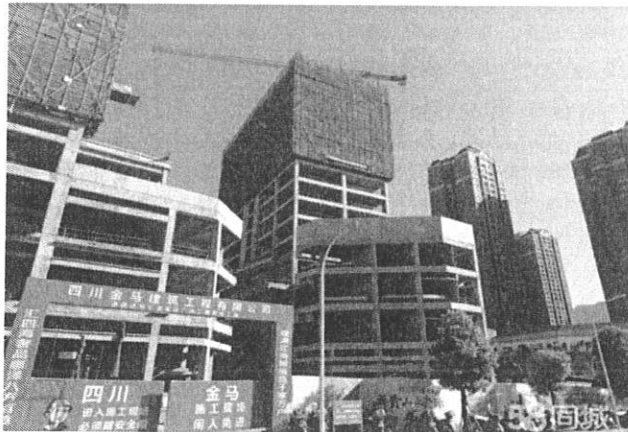
已在58注册5年

已实名认证

达州58同城 > 达州房产信息 > 达州写字楼 > 通川写字楼 > 金龙大道写字楼

(出售) 出售通川金龙大道商务公寓中迪二期

新盘 发布于2018-09-18 47人已浏览



25 万元 5952.38元/m²

42m²
建筑面积

毛坯
可分割

楼盘: 中迪广场

详细地址: 通川区-金龙大道 通川区金龙大道666号

可注册公司: 是 得房率: 90%



詹玉香

个人

已在58同城8年

已通过实名认证

8) 停车场收入:

根据《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整听证方案》涉及的收费标准、收费时段等问题提出意见和建议,提出室内停车场(机械式停车场)收费标准:一类区域,摩托车起价2元/3小时,24小时不超过8元,包月价80元;小型车起价5元/3小时,24小时不超过16元,包月价280元;中型车起价6元/3小时,24小时不超过22元;大型车起价7元/3小时,24小时不超过28元。本项目停车场内的设备先进,基础设施齐全、装修材料环保、管理规范、服务周到,停车费符合《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整听证方案》收费标准。

9) 物管费收入:

2019 国家规定物业收费标准:小区物业费收取标准分为一级、二级、三级、四级四个标准。但是每个地方的收取标准有点差异,具体的物业费收取标准要按当地物价局公布。这四个标准的收费依次大概为1.00元/月/平方米、0.75元/月/平方米、0.5元/月/平方米、0.35元/月/平方米(已包含税、费)。不同地区的收费标准根据的当地的经济收入而变化,《四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准》中规定高档住宅、写字楼、商务用房(八层以上高档电梯公寓),高档住宅电梯公寓1-2(无中央空调)、商业楼、写字楼8-15元/月/m²,本项目为工业用房,设备配套齐全、有固定的汽车停泊、自行车停放、交通秩序良好;环境清洁卫生、公共场地每天清扫、保洁、楼道、大堂洁净无尘,区内无卫生死角,无

积存垃圾，无乱堆乱放，收费标准符合《四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准》的规定。运营期物管费第一年 2 元/月/m²

厂房出租收入，厂房面积总计 384000 m²，租金单价每 3 年上涨 3%；

（5）营业收入预测

营业收入估算表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期								
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入合计(含税)	129737.87	3936.80	3936.80	4617.60	4617.60	5748.60	5918.25	32232.50	30722.36	38007.36
1.1	厂房出租收入	17252.92	1915.20	1915.20	2254.46	2254.46	2818.08	2902.62	2031.84	1161.05	0.00
	出租面积 (m²)		159,600.00	159,600.00	182,400.00	182,400.00	228,000.00	228,000.00	159,600.00	91,200.00	0.00
	出租率		70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租单价 (元/m²/月)		10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93
	单价增长率 (每三年增长一次)				3.00%			3.00%			3.00%
1.2	厂房出售收入	68400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20520.00	20520.00	27360.00
	出售面积 (m²)	228000.00	0.00	0.00	0.00				68400.00	68400.00	91200.00
	出售比例								30.00%	30.00%	40.00%
	出售单价 (元/m²)								3000.00	3000.00	3000.00
1.3	库房出租收入	1127.80	125.19	125.19	147.37	147.37	184.21	189.74	132.82	75.90	0.00
	出租面积 (m²)		15120.00	15120.00	17280.00	17280.00	21600.00	21600.00	15120.00	8640.00	0.00
	出租率		70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租单价 (元/m²/月)		6.90	6.90	7.11	7.11	7.11	7.32	7.32	7.32	7.54
	单价增长率 (每三年增长一次)				3.00%			3.00%			3.00%
1.4	库房出售收入	6048.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1814.40	1814.40	2419.20
	出售面积 (m²)	21600.00	0.00	0.00	0.00	0.00			6480.00	6480.00	8640.00

序 号	项 目	合计	运营期								
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	出售比例								30.00%	30.00%	40.00%
	出售单价（元/m ² ）								2800.00	2800.00	2800.00
1.5	其他用房出租收入	11539.78	1281.00	1281.00	1507.92	1507.92	1884.90	1941.45	1359.01	776.58	0.00
	出租面积（m ² ）		42700.00	42700.00	48800.00	48800.00	61000.00	61000.00	42700.00	24400.00	0.00
	出租率		70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租单价（元/m ² /月）		25.00	25.00	25.75	25.75	25.75	26.52	26.52	26.52	27.32
	单价增长率 （每三年增长一次）				3.00%			3.00%			3.00%
1.6	其他用房出售收入	18300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5490.00	5490.00	7320.00
	出售面积（m ² ）	61000.00	0.00	0.00	0.00	0.00			18300.00	18300.00	24400.00
	出售比例								30.00%	30.00%	40.00%
	出售单价（元/m ² ）								3000.00	3000.00	3000.00
1.7	停车收入	842.40	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60
	车位		390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
	单价（元/月）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.3	物管费	6226.98	521.81	521.81	614.24	614.24	767.80	790.84	790.84	790.84	814.56
	面积（m2）		217420.00	217420.00	248480.00	248480.00	310600.00	310600.00	310600.00	310600.00	310600.00
	单价（元/月）年递增 3%		2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.19
	单价增长率 （每三年增长一次）				3.00%			3.00%			3%

2.项目运营成本

(1) 经营成本

1) 外购燃料及动力费用

项目运营期使用的燃料费主要为水的费用，年用水量估算为 2.28 万 t，水费单价为 3.50 元/t；动力费用主要为电力费用，年用电量估算为 86.41 万 Kwh，电费单价为 0.85 元/Kwh。本项目年外购燃料及动力费为 81.43 万元。

2) 工资福利

本项目设置管理人员 7 人，人均工资按 9.60 万元/年计发；设置一般工作人员 55 人员，人均工资按 7.20 万元计发；员工福利费计提比例按 14%。总计年工资福利费用为 532.68 万元。

(3) 固定资产折旧

本项目房屋建筑物原值 47024.42 万元，房屋、建筑物净残值率为 10%，折旧期限 40 年，年折旧费为 1058.05 万元；

本项目机器设备原值 5401.88 万元，机器设备净残值率为 10%折旧期限 15 年，年折旧费为 324.11 万元；

本项目的固定资产年折旧费 1382.86 万元。

(4) 无形资产摊销

本项目的无形资产主要为土地费用，原值为 9600 万元，摊销期限为 10 年，年摊销费为 960 万元。

(5) 维修费

本项目的维修费按固定资产原值的 0.50%计提。

(6) 其他费用

本项目其他费用包括：其他管理费用，按工资表的 2%计提；其他营业费用，按营业收入的 1.2%计提；其他成本，按第 4-5 年按租金收入的 5%计取，6-12 年 3%。

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目年份	合计	运营期									
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
1	外购原材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	外购燃料及动力费	734.12	81.43	81.43	81.53	81.53	81.64	81.64	81.64	81.64	81.64	
3	工资及福利费	5,423.40	532.68	532.68	585.12	585.12	637.56	637.56	637.56	637.56	637.56	
4	修理费	2,359.18	262.13	262.13	262.13	262.13	262.13	262.13	262.13	262.13	262.13	
5	其他费用	2,695.79	223.96	223.96	184.41	184.41	228.35	234.78	505.25	441.83	468.84	
	其中：其他管理费用	108.47	10.65	10.65	11.70	11.70	12.75	12.75	12.75	12.75	12.75	
	其他营业费用	1,556.85	47.24	47.24	55.41	55.41	68.98	71.02	386.79	368.67	456.09	
	其他成本（招商成本）	1,030.47	166.07	166.07	117.29	117.29	146.62	151.01	105.71	60.41	-	
6	经营成本(1+2+3+4+5)	11,212.49	1,100.20	1,100.20	1,113.19	1,113.19	1,209.68	1,216.11	1,486.58	1,423.16	1,450.17	
7	折旧费	12,439.46	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	1,382.16	
8	摊销费	8,640.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	
9	利息支出	16,125.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,250.00	1,950.00	225.00	
10	总成本费用合计(6+7+8+9)	48,416.95	5,392.37	5,392.37	5,405.35	5,405.35	5,501.84	5,508.28	6,078.74	5,715.32	4,017.33	

(2) 财务费用

本项目计划发行债券 48750.00 万元, 预计债券发行的年利率为 4%, 分别于 2020 年发行 15000 万元、2021 年发行 30000 万元、2022 年发行 3750 万元。债券期限 10 年, 还款方式为每半年末付清当期利息, 到期还本。

本项目专项债券利息共计 19500 万元, 其中计入建设期利息累计 3375 万元, 计入经营期成本累计 16125 万元。债券利率以最终发行利率为准。

序号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）											
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年			
1	年初债券融资本金累计			15,000	45,000	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	33,750	3,750			
2	本年新增债券融资	48,750	15,000	30,000	3,750												
3	本年应计债券利息	19,500	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950	225			
3	计入建设期债券利息	3,375	300	1,200	1,875												
3	计入经营期债券利息	16,125				1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950	225			
4	本年债券还本付息	68,250	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	17,250	31,950	3,975			
4	债券还本	48,750										15,000	30,000	3,750			
4	债券付息	19,500	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950	225			
5	年末债券融资本金累计		15,000	45,000	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	33,750	3,750	-			

(3) 折旧摊销

本项目房屋建筑物原值 47024.42 万元，房屋、建筑物净残值率为 10%，折旧期限 40 年，年折旧费为 1058.05 万元；
本项目机器设备原值 5401.88 万元，机器设备净残值率为 10%折旧期限 15 年，年折旧费为 324.11 万元；
本项目的固定资产年折旧费 1382.86 万元。

本项目的无形资产主要为土地费用，原值为 9600 万元，摊销期限为 10 年，年摊销费为 960 万元。

(4)相关税费

- 增值税：销项税率按 9%、进项税率按 9%。
- 城市建设维护税为增值税款的 7%。
- 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%。

——房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。

——所得税率：25%。

项目相关税费估算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运营期								
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	税金及附加	5,017.91	398.57	398.57	469.17	469.17	586.46	604.06	656.56	749.96	685.39
	房 产 税	4,369.54	398.57	398.57	469.17	469.17	586.46	604.06	656.56	475.35	311.63
	城市维护建设税	378.21	-	-	-	-	-	-	-	160.19	218.02
	教育费附加（3%+2%）	270.15	-	-	-	-	-	-	-	114.42	155.73
2	增 值 税	5,403.07	-	-	-	-	-	-	-	2,288.42	3,114.64
	销项税	10,528.74	309.08	309.08	362.89	362.89	452.29	465.70	2,638.43	2,513.74	3,114.64
	建设期进项税摊销	5,125.68	309.08	309.08	362.89	362.89	452.29	465.70	2,638.43	225.32	-
3	所 得 税	17525.17	-	-	-	-	-	-	4541.84	5435.84	7547.50
	合 计	27946.15	398.57	398.57	469.17	469.17	586.46	604.06	5198.40	8474.22	11347.53

(5) 项目损益

计算期内，经营收入为 119209.12 万元，利润总额 65774.26 万元，税后利润 48249.09 万元。

项目损益情况预测

单位：万元

序 号	项目	合计	经营期								
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入（不含税）	119,209.12	3,627.72	3,627.72	4,254.71	4,254.71	5,296.31	5,452.55	29,594.07	28,208.62	34,892.72
2	税金及附加	5,017.91	398.57	398.57	469.17	469.17	586.46	604.06	656.56	749.96	685.39
3	营业成本	32,291.95	3,442.37	3,442.37	3,455.35	3,455.35	3,551.84	3,558.28	3,828.74	3,765.32	3,792.33
4	财政基本补贴收入	-									
5	利息费用	16,125.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,250.00	1,950.00	225.00
6	利润总额	65,774.26	-2,163.21	-2,163.21	-1,619.82	-1,619.82	-792.00	-659.79	22,858.76	21,743.34	30,190.00
7	所得税	17,525.17							4,541.84	5,435.84	7,547.50
8	净利润	48,249.09	-2,163.21	-2,163.21	-1,619.82	-1,619.82	-792.00	-659.79	18,316.92	16,307.51	22,642.50

（二）资金测算平衡情况

1.专项偿债计划表

本项目计划发行债券 48750.00 万元,预计债券发行的年利率为 4%,分别于 2020 年发行 15000 万元、2021 年发行 30000 万元、2022 年发行 3750 万元。债券期限 10 年，还款方式为每半年末付清当期利息，到期还本。

专项偿债计划表

序 号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）										单位：万元
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年		
1	年初债券融资本金累计			15,000	45,000	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	33,750	3,750	
2	本年新增债券融资	48,750	15,000	30,000	3,750											
3	本年应计债券利息	19,500	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950		225	
3	计入建设期债券利息	3,375	300	1,200	1,875											

序号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）											
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年			
3	计入经营期债券利息	16,125				1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950	225			
4	本年债券还本付息	68,250	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	17,250	31,950	3,975			
4	债券还本	48,750										15,000	30,000	3,750			
4	债券付息	19,500	300	1,200	1,875	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	2,250	1,950	225			
5	年末债券融资本金累计		15,000	45,000	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	48,750	33,750	3,750	-			

2.融资平衡表

计算期内累计现金流入 195244.17 万元,累计现金流出 169539.94 万元,累计现金结余 25704.23 万元。本项目全部 48750

万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息的项目收入覆盖率为 2 倍，收益覆盖率为 1.4 倍。

资金测算平衡表

序号	项目	合计	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	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年			
1	经营活动净现金流量	90,579.23				2,438.03	2,438.03	3,035.24	3,035.24	3,952.45	4,098.07	25,547.52	20,824.99	25,209.66			
1.1	现金流入	129,737.87				3,936.80	3,936.80	4,617.60	4,617.60	5,748.60	5,918.25	32,232.50	30,722.36	38,007.36			
1.1.1	营业收入	129,737.87				3,936.80	3,936.80	4,617.60	4,617.60	5,748.60	5,918.25	32,232.50	30,722.36	38,007.36			
1.1.2	补贴收入	-															
1.1.3	其他流入	-															
1.2	现金流出	39,158.64				1,498.77	1,498.77	1,582.36	1,582.36	1,796.14	1,820.17	6,684.98	9,897.37	12,797.70			
1.2.1	经营成本	11,212.49				1,100.20	1,100.20	1,113.19	1,113.19	1,209.68	1,216.11	1,486.58	1,423.16	1,450.17			

序号	项目	合计	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	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1.2.2	税金及附加	5,017.91				398.57	398.57	469.17	469.17	586.46	604.06	656.56	749.96	685.39
1.2.3	增值税	5,403.07				-	-	-	-	-	-	-	2,288.42	3,114.64
1.2.4	所得税	17,525.17				-	-	-	-	-	-	4,541.84	5,435.84	7,547.50
1.2.5	其他流出	-												
2	投资活动净现金流量	-62,077.67	-18,623.30	-37,246.60	-6,207.77									
2.1	现金流入	-												
2.2	现金流出	62,077.67	18,623.30	37,246.60	6,207.77									
2.2.1	建设投资	62,077.67	18,623.30	37,246.60	6,207.77									
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	45,952.67	18,623.30	37,246.60	6,207.77	-1,950.00	-1,950.00	-1,950.00	-1,950.00	-1,950.00	-1,950.00	-2,250.00	-1,950.00	-225.00
3.1	现金流入	65,506.30	18,939.80	38,479.60	8,086.90	-	-							
3.1.1	项目资本金投入	16,756.30	3,939.80	8,479.60	4,336.90									
3.1.2	建设投资借款	-												
3.1.3	流动资金借款	-												
3.1.4	债券	48,750.00	15,000.00	30,000.00	3,750.00									
3.1.5	短期借款	-												
3.1.6	其他流入	-												
3.2	现金流出	68,303.63	316.50	1,233.00	1,879.13	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	17,250.00	31,950.00	3,975.00
3.2.1	债券利息支付	19,500.00	300.00	1,200.00	1,875.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	2,250.00	1,950.00	225.00
3.2.2	债券发行费用	53.63	16.50	33.00	4.13	-	-							

序号	项目	合计	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	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年		
3.2.3	偿还债务本金	48,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	应付利润（股利分配）	-														
3.2.5	其他流出	-														
4	净现金流量	25,704.23	-	-	-	488.03	488.03	488.03	1,085.24	1,085.24	2,002.45	2,148.07	8,297.52	-11,125.01	21,234.66	
5	累计盈余资金		-	-	-	488.03	976.06	2,061.29	3,146.53	5,148.98	7,297.06	15,594.58	4,469.57	25,704.23		

四、评估结论

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，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证达州经开区新材料产业园项目顺利施工。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，充分满足达州经开区新材料产业园项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“达州经开区新材料产业园项目融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
四川分所

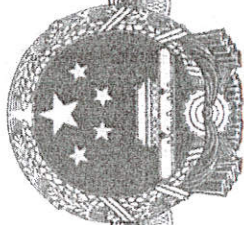
二〇一九年十一月七日

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100091296387C



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	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	成立日期	2014年2月14日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2014年2月14日至永久
负责人	万学军	营业场所	成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

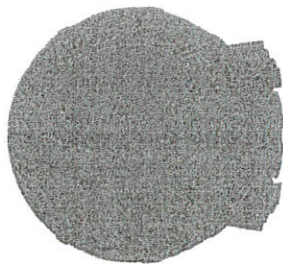
经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上经营范围凭相关审批文件经营）。



2019年03月18日

登记机关

证书序号: 5002987



会计师事务所分所 执业证书

说明

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



中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

名称:

万学军

负责人:

成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

经营场所:

110001625101

分所执业证书编号:

川财审批（2014）002号

批准执业文号:

2014年01月27日

批准执业日期:



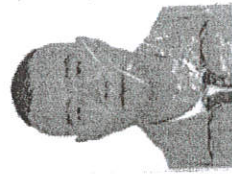
发证机关:

二〇一四年二月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 万学军
Full name 万学军
性别 男
Sex 男
出生日期 1969-01-27
Date of birth 1969-01-27
工作单位 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
Working unit 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
身份证号 510102680127847
Identity card No. 510102680127847



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001630065
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

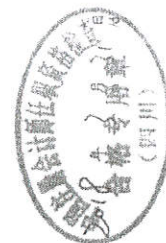
发证日期: 2016 年 08 月 11 日
Date of Issuance



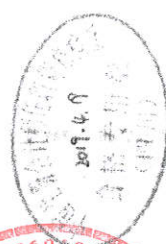


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 许勇杰
Full name:
性别: 男
Sex:
出生日期: 1989-06-08
Date of birth:
工作单位: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit:
身份证号码: 511381198906083577
Identity card No.:



证书编号: 110100324002
No. of Certificate:
批准注册协会: 四川注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs:
发证日期: 2017 年 07 月 27 日
Date of Issuance:

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

华普天健四川会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 17 日
y m d

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d