

防伪编号: 0282020050127326771
 报告文号: 中喜川专审字[2020]第0029号
 委托单位: 荣县经济开发区管理委员会
 被审单位名称: 荣县井源盐产业开发有限公司
 营业执照号码: 91510321MA6904GW0A
 事务所名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
 报告日期: 2020-05-25
 报备时间: 2020-05-25 11:16
 被审单位所在地: 自贡
 签名注册会计师: 龚声辉
 李兰



防伪二维码

荣县井源盐产业开发有限公司

关于自贡井盐产业园收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
 事务所电话: 028-86614580
 传 真: 028-86614580
 通讯地址: 成都市高新区盛和一路88号1栋1单元18层1806号
 电子邮箱: zhongxi@zhongxicpa.cn
 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, 报告的法律责任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>



关于自贡井盐产业园项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

中喜川专审字[2020]第 0029 号

四川荣县经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对自贡井盐产业园（以下简称“本项目”）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。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测财务信息的审核》。四川荣县经济开发区管理委员会（以下简称“发行人”）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。

由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

我们认为，在发行人对项目收益预测及所依据各项假设前提下，本次评估的自贡井盐产业园建设项目房屋租赁、出售收入、物业管理收入、停车收入以及广告收入等扣除运营成本后的项目收益能够合理保障资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次发行自贡井盐产业园建设项目专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到四川荣县经济开发区管理委员会的其他信息。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

附件一：关于自贡井盐产业园项目收益与融资自求平衡专项债券分析预测
说明书

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年5月25日

附件一

关于自贡井盐产业园项目收益与融资自求平衡
专项债券分析预测说明书

四川荣县经济开发区管理委员会拟发行自贡井盐产业园项目收益与融资自求平衡专项债券计划。该项目位于荣县来牟镇，项目实施地位于荣县来牟镇。该项目是由四川荣县经济开发区管理委员会作为实施机构，荣县井源盐产业开发有限公司作为项目业主。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）说明书以自贡井盐产业园项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于自贡井盐产业园收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

1、根据荣县发展和改革局 2020 年 5 月 20 日下发的《关于自贡井盐产业园项目可行性研究报告的批复》（荣发改局〔2020〕188 号）文件；

2、根据自贡市生态环境局 2020 年 6 月 20 日下发的《自贡井盐产业园规划环境影响报告书》审查意见的函（自环函〔2020〕41 号）文件；

3、本项目已经取得《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 5103212020052201 号）；

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

自贡井盐产业园项目收益与融资自求平衡专项债券结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2021 年至 2043 年自贡井盐产业园项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设自贡井盐产业园项目的各项收入、支出都能按照四川荣县经济开发区管理委员会设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

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无重大变化；

3、各项收入在正常范围内变动；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）自贡井盐产业园的基本情况

1、本项目为自贡井盐产业园项目，属于产业园基础建设领域。

2、自贡井盐产业园位于四川省自贡市，项目实施地位于荣县来牟镇。项目建设规模及主要建设内容如下：

自贡井盐产业园规划总用地面积约 411.46 万平方米，其中规划建设用地面积约 387.53 万平方米。规划建设园区道路、自来水厂、污水处理厂、标准厂房、孵化中心、园区绿化等工程。项目涉及到的具体建设内容和规模如下：

1、场地平整 156 万平方米；

2、道路建设：新建道路 6332 米，其中：路幅宽度 30 米的主干路 2280 米、路幅宽度 18 米的次干路 3148 米、路幅宽度 12 米的支路 904 米；

3、房屋建设：新建标准厂房 185000 平方米，新建孵化中心 73600 平方米；

4、拆迁安置 20000.00 平方米；

5、配套建设产业园区绿化等附属工程。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

根据《四川省“十三五”工业发展规划》，按照四川主体功能区规划和五大经济区发展规划要求，综合考虑不同区域产业基础、区位条件和发展潜力，全面对接“一带一路”和长江经济带建设，优化提升工业空间发展布局结构，重点依

托天府新区、成都国家创新型试点、绵阳科技城军民融合创新盖个发展示范基地、德阳高端装备产业创新发展示范基地等载体建设，抓住推进全面改革创新试验区建设赋予的先行先试机遇，推动成都、德阳、绵阳发展以新一代信息技术、航空航天与燃机等为代表的先进制造业，打造产业创新策源地和先进制造业基地，引领和示范带动全省先进制造业发展。鼓励园区立足产业基础、资源和区位优势、因地制宜确定产业主攻方向，推进成长性好的高端成长型产业、战略性新兴产业和现代服务业以及支撑力强的主导产业加快发展，打造一批以高端成长型产业、战略性新兴产业主导的特色产业园区。完善园区配套基础设施建设，提高园区的建设标准、产业承载力和要素保障力，推进标准化厂房、职工生活设施、“双创”平台等建设，加快产业园区专项升级。

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。园区的具体形式多种多样，主要包括高新区、开发区、科技园、工业区、产业基地、特色产业园等以及近来各地陆续提出的产业新城、科技新城等。产业园区作为产业集群的要载体和组成部分，现在园区经济效应已引起越来越多人关注。国内外产业园区发展成功案例表明，产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源的、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径。在产业集群的指导下，推进产业园区建设，不仅是当前发展产业集群的需要，更是加快新型工业化进程的必然选择。

西部大开发战略的实施，为荣县基础设施建设、生态环境改善、优势特色产业培育和城市化进程的推进提供强有力的支持。此外，西部大开发在财政、投资倾斜、利用外资方面提供了政策优惠，为荣县的发展提供了有利条件。荣县应提高产业的集聚能力，吸引劳动力，提高城镇化水平，全面提升城市功能。

国务院印发《关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号文件）。提出：按照“四个全面”战略布局，坚持改革推动，加快实施创新驱动发展战略，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，加大简政放权力度，放宽政策、放开市场、放活主体，形成有利于创业创新的良好氛围，让千千万万创业者活跃起来，汇聚成经济社会发展的巨大动能。不断完善体制机制、健全普惠性政策措施，加强统筹协调，构建有利于大众创业、万众创新蓬勃发展的政策环境、制度环境和公共服务体系，以创业带动就业、创新促进发展。

根据《全域自贡空间战略规划》提出五大战略之一的“大创新”战略为“创新引领城市转型；破除旧动能，推动老工业基地转型升级”。依托尖端工业技术

沉淀，培育内生发展新优势：自贡传统工业基础雄厚，拥有若干行业领先的重点企业，掌握核心关键技术，具备集研发、生产、销售于一体的全产业链内生发展条件。其中盐及盐化工行业拥有中国盐行业唯一的综合甲级设计研究院，掌握中国井矿盐行业真空制盐核心技术和工艺、地下采卤核心技术和卤水净化处理技术，是行业标准制定者之一。

规划提出全域优化形成“三区四园”的工业空间布局结构。其中：“三区”：整合板仓、沿滩、舒坪产业园，共建自贡国家高新区；依托航空产业园，创建国家级经济技术开发区，预控沱江国家级产业新区。“四园”：集中资源，集约用地，打造长山-来牟，荣县、晨光、代寺四个产业支撑园区。重点以食盐及盐的精深加工为特色，着力培育和壮大产业集群及其上、下游产品，优化延伸产业链，围绕龙头企业，沿产业链延伸方向整合集聚相关企业，以龙头企业带动配套产业发展。形成关联性强、集约水平高的产业集群和特色鲜明的区域产业品牌。

《自贡市城市总体规划（2011-2030）》提出：“自贡产业发展要实施以新型工业化为主导的综合开发战略，坚定不移地走新型工业化道路，推进产业布局园区化、产业发展市场化。以本地资源（矿产、农业）加工制造等主导产业为核心形成工业产业集群，以工业产业集群为核心组织城乡产业网络。大力推进经济结构调整，切实转变增长方式，争创经济发展新优势与产业布局的新空间。”

其中，重点优化提升盐化工产业：依托久大盐业、昊华鸿鹤化工有限责任公司、中昊晨光院等龙头及骨干企业，提高自主创新能力，加快节能技术研发与应用，优化资源配置，不断延伸产业链，重点打造盐及盐深加工（原盐—食用盐—两碱工业盐—液体盐—调味品系列—保健系列—高端护肤日化系列）、盐化工（盐—基础化工—精细化工—硅氟化工—后加工产品）及复合肥等三个产业链，不断壮大盐化工产业。形成优势明显、布局合理的现代产业体系，建成世界领先的真空制盐和硅氟新材料化工基地和国内一流的盐深加工生产基地。

产业空间布局结构为：“一带、四园、七区”。

“一带”指沿乐自高速的产业带，集中规划市域四个重要工业园。

“四园”指自贡国家高新技术产业园、沿滩工业园、荣县工业园、富顺晨光工业园。

自贡国家高新技术产业园：以机械、电子、生物医药为支柱，兼有新材料、织等工业的生态工业园区。总规划面积 23.5km²，工业门类以一、二类工业用地布局为主。其基础设施条件具备，发展已有一定基础。

沿滩工业园：以化工新材料、机械装备产业为主，沿高速公路、铁路等廊道布局，禁止与主导产业冲突的企业入驻。

荣县工业园：以机械、轻工业为主的荣县工业园是荣县城总体规划布局的城南工业园区，规划占地 1.1km²。鉴于该园区位于旭水河上游，规划重点布局安排机械、轻工等工业门类，并加强三废治理。

富顺晨光工业园：位于市区东南，距城市中心区约 25 公里，该区域紧靠釜溪河沱江入水口，有一定的环境容量和部分闲置存量土地。规划园区以富顺县城和邓关镇为依托，占地约 6.05km²左右，分为两大区域，富顺晨光工业园和邓关工业区。该区域门类以二、三类工业用地布局为主，重点发展高分子有机合成材料和接纳城市中心区外迁的重污染盐化企业。

“七区”指贡井成佳工业及农副产品加工区、大安牛佛工业及农副产品加工区（包含何市片区）、荣县长山工业区、荣县新桥工业及农副产品加工区、富顺代寺工业区、富顺赵化农副产品加工区以及富顺板桥农副产品加工区，以工业及农副产品加工产业为主。

自贡市在 2017 年被确定为全国首批 12 个城市（经济区）建设首批产业转型升级示范区，为加快建设老工业城市转型升级示范区，调整优化产城空间布局，规划以东西贯穿自贡市域全境的 G348 为轴线打造产城融合发展带，梯次布局产业园区，建设两化互动、产城融合发展示范区。自贡井盐产业园于 2018 年 11 月由荣县人民政府批准设立，中国井盐产业园区位于荣县“西大门”的来牟镇，荣县县域西部，来牟镇镇区东侧，越溪河与来牟河分水岭界线以西，用地范围涵盖来牟镇来牟村和踏紫村部分村组用地。园区规划面积 4.11 平方公里，建设周期为 5-7 年。

本项目的建设可进一步改善提升荣县投融资环境形象，加强与外界的交流合作，吸引更多的资金、人才及先进的技术、管理进入荣县，为荣县的发展注入更多的活力，有利于营造一个好的投资环境，促使荣县持续、健康、快速发展。

2、拟建项目的计划筹资情况

自贡井盐产业园项目由荣县工业园区管理委员会作为实施机构，由荣县井源盐产业开发有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为 96,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 36,000.00 万元，占比 37.50%，业主单位自筹项目资本金 20,000.00 万元，占比 20.83%，银行贷款筹集资金 40,000.00 万元，占比 41.67%。

本次自贡井盐产业园项目收益与融资自求平衡专项债券发行规模 36,000.00 万元，拟于 2021-2024 年按 4 期发行，其中 2021 年发行 12,000.00 万元，2022 年发行 8,000.00 万元，2023 年发行 8,000.00 万元，2024 年发行 8,000.00 万元。债券期限为 20 年期（债券存续期为 2021-2043 年）。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 96,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 36,000.00 万元，占比 37.50%，业主单位自筹项目资本金 20,000.00 万元，占比 20.83%，银行贷款筹集资金 40,000.00 万元，占比 41.67%。

（二）项目实施计划

本次自贡井盐产业园项目所筹资金将全部投资用于本项目规划建设。根据荣县发展和改革局 2020 年 5 月 20 日下发的《关于自贡井盐产业园项目可行性研究报告的批复》（荣发改局（2020）188 号）文件，本项目计划建设工期为 48 个月，具体安排如下：

（1）项目前期准备阶段（第 1-9 个月，共 9 个月）

根据项目建设内容情况完成项目各项前期手续报批；确定中介机构、勘察设计单位招标、设计方案审批、项目初步设计评审、施工图设计、施工和监理招标投标工作、拆迁安置工作等。

（2）现场施工阶段（第 10-46 个月，共 37 个月）

该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

（3）项目竣工验收工作（第 47-48 月，共 2 个月）

该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

（三）资金使用计划

本项目使用专项债券 96,000.00 万元，拟于 2021-2024 年发行，债券期限为 20 年期（即债券存续期为 2021-2043 年）。资金使用计划详见下表。

资金使用计划表（单位：万元）

时间	资金使用计划	资金来源		
		项目资本金	银行贷款	本次债券融资
2021 年度	24,000.00	2,000.00	10,000.00	12,000.00
2022 年度	24,000.00	6,000.00	10,000.00	8,000.00
2023 年度	24,000.00	6,000.00	10,000.00	8,000.00
2024 年度	24,000.00	6,000.00	10,000.00	8,000.00

合计	96,000.00	20,000.00	40,000.00	36,000.00
----	-----------	-----------	-----------	-----------

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收益预测表

图表 1 自贡井盐产业园收益预测表(单位:万元)

序号	项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1	总收入	4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87	5,988.33	6,132.63
1.1	租赁收入	2,152.31	2,439.30	2,710.88	2,861.48	2,861.48	3,004.83	3,004.83	3,004.83	3,156.29	3,156.29
1.2	物业管理收入	219.57	248.84	263.48	292.02	292.02	292.02	305.92	305.92	305.92	322.61
1.3	房屋销售收入										
1.4	停车场收入	1,130.17	1,280.85	1,356.19	1,503.11	1,503.11	1,503.11	1,577.55	1,577.55	1,577.55	1,657.72
1.5	广告收入	752.83	752.83	752.83	903.40	903.40	903.40	948.57	948.57	948.57	996.01
2	总成本	5,748.38	5,756.65	5,763.86	5,809.87	5,813.77	5,819.10	5,835.63	5,839.83	5,845.54	5,863.05
2.1	运营成本	586.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36	684.07	701.58
2.2	折旧费	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47
2.3	财务费用	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
2.4	房屋销售成本										
3	所得税费用							0.31		35.70	67.40
4	净利润 (1-2-3)	-1,493.50	-1,034.83	-680.48	-249.86	-253.76	-115.74	0.93	-2.96	107.09	202.18
5	息税折旧前利润	3,667.97	4,126.64	4,480.99	4,911.61	4,907.71	5,045.73	5,162.71	5,158.51	5,304.26	5,431.05

(续)

序号	项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	合计
1	总收入	6,132.63	6,289.50	6,439.00	6,439.00	6,603.99	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53	194,752.22
1.1	租赁收入	3,156.29	3,313.16	3,313.16	3,313.16	3,478.15	3,478.15	2,782.52	2,190.74	1,460.50	54,838.35
1.2	物业管理收入	322.61	322.61	339.30	339.30	339.30	355.99	284.79	213.59	149.07	5,514.88
1.3	房屋销售收入							28,469.72	28,469.72	28,469.72	85,409.16
1.4	停车场收入	1,657.72	1,657.72	1,740.75	1,740.75	1,740.75	1,826.64	1,826.64	1,826.64	1,918.26	30,602.78
1.5	广告收入	996.01	996.01	1,045.79	1,045.79	1,045.79	1,098.09	1,098.09	1,098.09	1,152.98	18,387.05
2	总成本	5,867.25	5,873.32	5,891.76	5,896.26	5,902.71	5,922.13	15,940.96	15,383.75	14,763.28	139,537.10
2.1	运营成本	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,433.48	1,763.93	15,173.23
2.2	折旧费	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,409.18	1,056.88	32,411.05
2.3	财务费用	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,430.00	1,620.00	810.00	59,260.00
2.4	房屋销售成本							10,639.26	10,921.09	11,132.47	32,692.82
3	所得税费用	66.35	104.05	136.81	135.69	175.32	209.19	4,630.20	4,603.76	4,596.81	14,761.59
4	净利润 (1-2-3)	199.03	312.13	410.43	407.05	525.96	627.55	13,890.60	13,811.27	13,790.44	40,453.53
5	息税折旧前利润	5,426.85	5,577.65	5,708.71	5,704.21	5,862.75	5,998.21	22,712.27	21,444.21	20,254.13	146,886.17

2、项目收益预测表编制说明

(1) 总收入

自贡井盐产业园项目的实施可以产生可靠的收入来源:厂房、孵化中心的出租、出售收入、物业管理收入、停车收入及广告收入。房屋出租和出售价格参照四川省同类标准的房屋及建筑物出租出售价格并结合未来发展趋势,对厂房等租赁出售价格估算。对各类收入进行预测,明细如下:

运营期内项目收入测算如下表:



图表2 自贡井盐产业园收入预测表 (单位: 万元)

序号	项目	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
	出租率	75.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
一	租赁收入	2,152.31	2,439.30	2,710.88	2,861.48	2,861.48	3,004.83	3,004.83	3,004.83	3,156.29	3,156.29
1	标准厂房出租	1,539.74	1,745.05	1,939.34	2,047.08	2,047.08	2,149.63	2,149.63	2,149.63	2,257.98	2,257.98
	单价 (元/㎡/月)	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58	11.11	11.11	11.11	11.67	11.67
	面积 (㎡)	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00
	含税收入	1,678.32	1,902.10	2,113.88	2,231.32	2,231.32	2,343.10	2,343.10	2,343.10	2,461.20	2,461.20
	销项税 (9%)	138.58	157.05	174.54	184.24	184.24	193.47	193.47	193.47	203.22	203.22
2	孵化中心出租	612.57	694.25	771.54	814.40	814.40	855.20	855.20	855.20	898.31	898.31
	单价 (元/㎡/月)	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58	11.11	11.11	11.11	11.67	11.67
	面积 (㎡)	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00
	含税收入	667.70	756.73	840.98	887.70	887.70	932.17	932.17	932.17	979.16	979.16
	销项税 (9%)	55.13	62.48	69.44	73.30	73.30	76.97	76.97	76.97	80.85	80.85
二	物业管理	219.57	248.84	263.48	292.02	292.02	292.02	305.92	305.92	305.92	322.61
	面积 (㎡)	193,950.00	219,810.00	232,740.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00
	单价 (元/㎡/月)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
	含税收入	232.74	263.77	279.29	309.54	309.54	309.54	324.28	324.28	324.28	341.97
	销项税 (6%)	13.17	14.93	15.81	17.52	17.52	17.52	18.36	18.36	18.36	19.36
三	房屋销售收入										
1	厂房出售收入										
	面积 (㎡)										
	单价 (元/㎡)										

	单价 (元/月)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,410.00	4,630.50
	使用率	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	67.20	67.20	67.20	67.20	80.64	80.64	80.64	80.64	84.67	84.67	84.67	84.67	88.91
	销项税 (6%)	3.80	3.80	3.80	3.80	4.56	4.56	4.56	4.56	4.79	4.79	4.79	4.79	5.03
3	立柱广告收入	55.47	55.47	55.47	55.47	66.57	66.57	66.57	66.57	69.90	69.90	69.90	69.90	73.39
	数量	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价 (元/月)	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,350.00	7,717.50	7,717.50	7,717.50	7,717.50	8,103.38
	出租率	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	含税收入	58.80	58.80	58.80	58.80	70.56	70.56	70.56	70.56	74.09	74.09	74.09	74.09	77.79
	销项税 (6%)	3.33	3.33	3.33	3.33	3.99	3.99	3.99	3.99	4.19	4.19	4.19	4.19	4.40
六	营业收入含税合计	4,608.64	5,116.73	5,510.40	5,510.40	6,024.55	6,024.55	6,024.55	6,180.80	6,324.56	6,324.56	6,324.56	6,489.65	6,645.00
七	增值税合计	353.76	394.91	427.02	427.02	464.54	464.54	464.54	477.44	487.69	487.69	487.69	501.32	512.37
八	营业收入合计	4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87	5,836.87	5,988.33	6,132.63



(续)

序号	项目	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
一	租赁收入	3,156.29	3,313.16	3,313.16	3,313.16	3,478.15	3,478.15	2,782.52	2,190.74	1,460.50	54,838.35
1	标准厂房出租	2,257.98	2,370.21	2,370.21	2,370.21	2,488.23	2,488.23	1,990.59	1,567.24	1,044.83	39,230.87
	单价 (元/㎡/月)	11.67	12.25	12.25	12.25	12.86	12.86	12.86	13.50	13.50	
	面积 (㎡)	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	148,000.00	111,000.00	74,000.00	
	含税收入	2,461.20	2,583.53	2,583.53	2,583.53	2,712.17	2,712.17	2,169.74	1,708.29	1,138.86	42,761.66
	销项税 (9%)	203.22	213.32	213.32	213.32	223.94	223.94	179.15	141.05	94.03	3,530.79
2	孵化中心出租	898.31	942.95	942.95	942.95	989.92	989.92	791.93	623.50	415.67	15,607.48
	单价 (元/㎡/月)	11.67	12.25	12.25	12.25	12.86	12.86	12.86	13.50	13.50	
	面积 (㎡)	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	73,600.00	58,880.00	44,160.00	29,440.00	
	含税收入	979.16	1,027.82	1,027.82	1,027.82	1,079.01	1,079.01	863.20	679.62	453.08	17,012.18
	销项税 (9%)	80.85	84.87	84.87	84.87	89.09	89.09	71.27	56.12	37.41	1,404.70
二	物业管理	322.61	322.61	339.30	339.30	339.30	355.99	284.79	213.59	149.07	5,514.88
	面积 (㎡)	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	245,670.00	196,536.00	147,402.00	98,268.00	
	单价 (元/㎡/月)	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	
	含税收入	341.97	341.97	359.66	359.66	359.66	377.35	301.88	226.41	158.01	5,845.80
	销项税 (6%)	19.36	19.36	20.36	20.36	20.36	21.36	17.09	12.82	8.94	330.92
三	房屋销售收入							28,469.72	28,469.72	28,469.72	85,409.16
1	厂房出售收入							20,366.97	20,366.97	20,366.97	61,100.91
	面积 (㎡)							37,000.00	37,000.00	37,000.00	111,000.00

(2) 总成本

本项目预计于 2025 年开始运营，运营期 19 年。运营期内项目成本主要包括运营成本、折旧及摊销、财务费用。

(1) 运营成本

本次项目运营成本主要包括运营期员工薪酬及其他管理费用。

①员工薪酬：预计运营期员工人数为 30 人，月职工薪酬暂按 5000.00 元/人·月计算，每年增长 2.00%。预计运营期内员工薪酬支出为 4,110.60 万元。

②厂房维修费：按照每年折旧费用的 10%暂估，预计运营期间厂房维修费用合计为 3,241.16 万元。

③广告设施维护费：按每年广告收入的 5%暂估，预计运营期间广告设施维护费用合计 919.34 万元。

④广告运营成本：按每年广告收入的 20%暂估，预计运营期间广告运营成本合计 3,677.42 万元。

⑤营业费用及其他：按营业收入的 1%暂估，预计运营期间营业费用及其他合计为 1,093.44 万元。

⑥税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、出租厂房收入的房产税（停车场为露天不征收房产税）。分别按照本年应交增值税 7.00%、3.00%、2.00%。预计运营期间税金及附加总计 2,131.27 万元。

⑦其他业务成本（房屋销售成本）：在项目运营期的最后三年，拟每年出售 20%的厂房和孵化中心，以项目整体折旧金额*当期出售比例-当期计提折旧，计算当期其他业务成本，其他业务成本（房屋销售成本）总计 32,692.82 万元。

(2) 折旧费用

项目运营期间，固定资产为房屋建筑物。房屋建筑物用途分为出租与出售（已出售房屋建筑不提折旧，出售当期结转净额进其他业务成本），房屋建筑按 50 年折旧摊销。预计运营期间共计 32,411.05 万元。

(3) 财务费用

本项目的财务费用包括银行贷款利息费用和专项债券利息费用，预计运营期间 2025-2043 年财务费用合计为 59,260.00 万元。项目成本汇总情况如下所示：

图表 3 自贡井盐产业园成本预测表 (单位: 万元)

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
1、管理人员工资	180.00	183.60	187.20	190.80	194.70	198.60	202.50	206.70	210.90	215.10
人均薪酬 (万元/年)	6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03	7.17
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2、厂房维修费	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15
3、广告设施维护费	37.64	37.64	37.64	45.17	45.17	45.17	47.43	47.43	47.43	49.80
4、广告运营成本	150.57	150.57	150.57	180.68	180.68	180.68	189.71	189.71	189.71	199.20
5、营业费用及其他	42.55	47.22	50.83	55.60	55.60	57.03	58.37	58.37	59.88	61.33
6、税金及附加										
其中: 城市维护建设税										
教育费附加										
地方教育附加										
7、经营成本 (1+2+3+4+5+6)	586.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36	684.07	701.58
8、房产销售成本结转										
9、折旧摊销	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47
10、财务费用	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
其中: 专项债务利息	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
银行贷款利息	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00
11、项目成本合计	5,748.38	5,756.65	5,763.86	5,809.87	5,813.77	5,819.10	5,835.63	5,839.83	5,845.54	5,863.05

续

项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	合计
1、管理人员工资	219.30	223.80	228.30	232.80	237.60	242.40	247.20	252.00	257.10	4,110.60
人均薪酬（万元/年）	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57	137.02
人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	570.00
2、厂房维修费	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	140.92	105.69	3,241.16
3、广告设施维护费	49.80	49.80	52.29	52.29	52.29	54.90	54.90	54.90	57.65	919.34
4、广告运营成本	199.20	199.20	209.16	209.16	209.16	219.62	219.62	219.62	230.60	3,677.42
5、营业费用及其他	61.33	62.90	64.39	64.39	66.04	67.59	59.92	53.29	46.81	1,093.44
6、税金及附加							352.44	712.75	1,066.08	2,131.27
其中：城市维护建设税							205.59	415.77	621.88	1,243.24
教育费附加							88.11	178.19	266.52	532.82
地方教育附加							58.74	118.79	177.68	355.21
7、经营成本（1+2+3+4+5+6）	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,433.48	1,763.93	15,173.23
8、房产销售成本结转							10,639.26	10,921.09	11,132.47	32,692.82
9、折旧摊销	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,409.18	1,056.88	32,411.05
10、财务费用	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,430.00	1,620.00	810.00	59,260.00
其中：专项债务利息	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	960.00	640.00	320.00	24,960.00
银行贷款利息	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,470.00	980.00	490.00	34,300.00
11、项目成本合计	5,867.25	5,873.32	5,891.76	5,896.26	5,902.71	5,922.13	15,940.96	15,383.75	14,763.28	139,537.10



(二) 项目现金流预测情况

经测算，本项目净现金流 29,557.41 万元，其中各年现金流量分析如下表：

图表 4 自贡井盐产业园现金流预测表（单位：万元）

项目	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
一、资金流入	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87
1、项目资本金	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00								
2、债券资金	12,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00								
3、银行贷款资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00								
4、收入流入					4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87
二、资金流出	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	3,986.91	3,995.18	4,002.39	4,048.40	4,052.30	4,057.63	4,074.47	4,078.36
1、建设期支出	23,030.00	22,220.00	21,410.00	20,600.00								
2、运营成本					586.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36
3、所得税费用											0.31	
4、本息支出	970.00	1,780.00	2,590.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
4.1 支付本金												
4.1.1 支付债券本金												
4.1.2 支付贷款本金												
4.2 支付利息	970.00	1,780.00	2,590.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
4.2.1 支付债券利息	480.00	800.00	1,120.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
4.2.2 支付贷款利息	490.00	980.00	1,470.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00
三、现金流净额					267.97	726.64	1,080.99	1,511.61	1,507.71	1,645.73	1,762.40	1,758.51
四、累计净现金流					267.97	994.61	2,075.60	3,587.21	5,094.92	6,740.65	8,503.05	10,261.56

(续)

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	合计
一、资金流入	5,988.33	6,132.63	6,132.63	6,289.50	6,439.00	6,439.00	6,603.99	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53	290,752.22
1、项目资本金												20,000.00
2、债券资金												36,000.00
3、银行贷款资金												
4、收入流入	5,988.33	6,132.63	6,132.63	6,289.50	6,439.00	6,439.00	6,603.99	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53	194,752.22
二、资金流出	4,119.77	4,168.98	4,172.13	4,215.90	4,267.10	4,270.48	4,316.56	26,369.85	26,170.43	25,657.24	25,170.74	261,194.82
1、建设期支出												87,260.00
2、运营成本	684.07	701.58	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,433.48	1,763.93	15,173.23
3、所得税费用	35.70	67.40	66.35	104.05	136.81	135.69	175.32	209.19	4,630.20	4,603.76	4,596.81	14,761.59
4、本息支出	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	25,400.00	20,430.00	19,620.00	18,810.00	144,000.00
4.1 支付本金								22,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	76,000.00
4.1.1 支付债券本金								12,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	36,000.00
4.1.2 支付贷款本金								10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00
4.2 支付利息	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,430.00	1,620.00	810.00	68,000.00
4.2.1 支付债券利息	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	960.00	640.00	320.00	28,800.00
4.2.2 支付贷款利息	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,470.00	980.00	490.00	39,200.00
三、现金流净额	1,868.56	1,963.65	1,960.50	2,073.60	2,171.90	2,168.52	2,287.43	-19,610.98	8,291.33	8,141.54	7,979.79	29,557.41
四、累计净现金流	12,130.12	14,093.77	16,054.27	18,127.87	20,299.77	22,468.29	24,755.72	5,144.74	13,436.07	21,577.61	29,557.41	

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，自贡井盐产业园在还款期内可用于偿还债券本息的项目收益总额为 179,578.99 万元，是还本付息总额 144,000.00 万元的 1.25 倍，完全能够满足债券还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100.00%，项目可以实现收益与融资自求平衡。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 5%时，预计债券存续期项目收益合计 169,841.38 万元，本债券对应收入对融资成本覆盖倍数为 1.18。

当收入预测下降 10%时，预计债券存续期项目收益合计 160,103.77 万元，本债券对应收入对融资成本覆盖倍数为 1.11。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。

附表：

预测表 1-项目收益情况表

预测表 2-现金流预测表

预测表 3-项目收入测算表

预测表 4-项目成本测算表

预测表 5-还本付息计划表



项目收益情况表

编制单位名称：荣县井研县产业开发有限公司
 申报项目名称：自贡井研产业园

预测表1
 币种/单位：人民币/万元

序号	项目	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	合计
1	总收入	4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,856.87	5,856.87	5,988.33	6,132.63	6,132.63	6,132.63	6,439.00	6,439.00	6,439.00	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53
1.1	租赁收入	2,152.31	2,499.30	2,710.88	2,861.48	2,861.48	3,004.83	3,004.83	3,004.83	3,156.29	3,156.29	3,156.29	3,156.29	3,313.16	3,313.16	3,313.16	3,478.15	2,782.52	2,190.74	1,460.50
1.2	物业管理收入	219.57	248.84	263.48	292.02	292.02	292.02	305.92	305.92	305.92	322.61	322.61	322.61	339.30	339.30	339.30	355.99	284.79	213.59	149.07
1.3	房屋销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,469.72	28,469.72	28,469.72
1.4	停车场收入	1,130.17	1,280.85	1,356.19	1,503.11	1,503.11	1,503.11	1,577.55	1,577.55	1,577.55	1,657.72	1,657.72	1,657.72	1,740.75	1,740.75	1,740.75	1,826.64	1,826.64	1,826.64	1,918.56
1.5	广告收入	752.83	752.83	752.83	903.40	903.40	903.40	948.57	948.57	948.57	996.01	996.01	996.01	1,045.79	1,045.79	1,045.79	1,098.09	1,098.09	1,098.09	1,152.98
2	总成本	5,748.38	5,756.65	5,763.86	5,809.87	5,813.77	5,819.10	5,835.63	5,835.63	5,859.83	5,845.54	5,863.05	5,867.25	5,873.22	5,891.76	5,896.26	5,922.13	15,940.96	15,383.75	14,763.28
2.1	运营成本	386.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36	684.07	701.58	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,453.48	1,763.93
2.2	折旧费	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,409.18	1,056.88
2.3	财务费用（利息支出）	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,430.00	1,620.00	810.00
2.4	房屋折旧成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,639.26	10,921.09	11,132.47
3	所得税费用	-	-	-	-	-	-	0.31	-	35.70	67.40	66.35	104.05	136.81	135.69	175.32	209.19	4,603.76	4,596.81	4,596.81
4	净利润（1-2-3）	-1,493.50	-1,034.83	-680.48	-249.86	-253.76	-115.74	0.93	-2.96	107.09	202.18	199.03	312.13	410.43	407.05	525.96	627.55	13,890.60	13,811.27	13,790.44
5	息税前利润	3,667.97	4,126.64	4,480.99	4,911.61	4,907.71	5,045.73	5,162.71	5,188.41	5,304.26	5,431.05	5,426.85	5,577.65	5,708.71	5,704.21	5,862.75	5,998.21	22,712.27	21,444.21	20,254.13
																				146,886.17



现金流量预测表

编制单位名称: 荣县丰源街产业开发有限公司
编制项目名称: 自贡丰源产业园
币种: 人民币
单位: 人民币/万元
预测期: 2020-2023年

序号	项目	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	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
1	营业收入	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87	5,988.33	6,132.63	6,132.63	6,289.50	6,439.00	6,439.00	6,439.00	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53	290,752.22
1.1	项目资本金	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00																				20,000.00
1.2	债务资金	12,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00																				36,000.00
1.3	银行借款	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00																				
1.4	销售收入流入					4,254.88	4,721.82	5,083.38	5,560.01	5,560.01	5,703.36	5,836.87	5,836.87	5,988.33	6,132.63	6,132.63	6,289.50	6,439.00	6,439.00	6,439.00	6,758.87	34,461.76	33,798.78	33,150.53	194,752.22
2	现金支出	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	3,986.91	3,995.18	4,002.39	4,048.40	4,052.30	4,057.63	4,074.47	4,078.36	4,119.77	4,168.98	4,172.13	4,215.90	4,267.10	4,270.48	4,270.48	4,316.56	26,369.85	26,170.43	25,657.24	261,194.82
2.1	建设支出	23,030.00	22,220.00	21,410.00	20,600.00	586.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36	684.07	701.58	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,433.48	1,763.93	87,260.00
2.2	运营成本																								
2.3	所得税费用											0.31						135.81	135.69	175.32	209.19	4,630.20	4,603.76	4,596.81	147,615.90
2.4	本息支出	970.00	1,780.00	2,590.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	25,400.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	144,000.00
2.4.1	支付本金																				12,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	76,000.00
2.4.1.1	专项借款																				10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00
2.4.1.2	银行贷款																				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	36,000.00
2.4.2	支付利息	970.00	1,780.00	2,590.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	2,430.00	1,620.00	810.00	68,000.00
2.4.2.1	专项借款	480.00	800.00	1,120.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	960.00	640.00	320.00	28,800.00
2.4.2.2	银行贷款	490.00	980.00	1,470.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,470.00	980.00	490.00	39,200.00
3	现金净流量					267.97	734.64	1,080.99	1,511.61	1,507.71	1,645.73	1,762.40	1,758.51	1,868.56	1,965.65	1,960.59	2,072.60	2,171.90	2,168.52	2,287.43	-19,610.98	8,291.33	8,141.54	7,979.79	29,557.41
4	累计净现金流量					267.97	994.61	2,075.60	3,587.21	5,094.92	6,740.65	8,503.05	10,261.56	12,130.12	14,093.77	16,054.37	18,127.87	20,299.77	22,468.29	24,735.72	5,144.74	13,436.07	21,577.61	29,557.41	



项目收入测算表

编制单位名称：荣县井源盐产业开发有限公司
拟建项目名称：自贡井盐产业园

预测表3

币种/单位: 人民币/万元

[illegible]

项目成本测算表

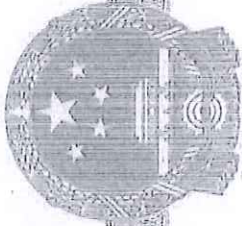
编制单位名称: 荣县井源盐产业开发有限公司		币种/单位: 人民币/万元																				预测表
拟建项目名称: 自贡井盐产业园		项目	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	合计
序号																						
1	管理人工工资	180.00	183.60	187.20	190.80	194.70	198.60	202.50	206.70	210.90	215.10	219.30	223.80	228.30	232.80	237.60	242.40	247.20	252.00	257.10	4,110.60	
1.1	人均薪酬(万元/年)	6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57	137.02	
1.2	人数	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	370.00	
2	厂房维修费	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	176.15	3,241.16	
3	广告设施维护费	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	37.64	919.34	
4	广告运营成本	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	150.57	3,677.42	
5	营业费用及其他	42.55	47.22	50.83	55.60	55.60	57.03	58.37	58.37	59.88	61.33	61.33	62.90	64.39	64.39	66.04	67.59	69.22	70.85	72.48	1,093.44	
6	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093.44	
6.1	城市维护建设税(7%)																				76.69	
6.2	教育费附加(3%)																				32.82	
6.3	地方教育附加(2%)																				52.82	
7	房产销售成本结转																				552.21	
8	经营成本(1+2+3+4+5+6)	586.91	595.18	602.39	648.40	652.30	657.63	674.16	678.36	684.07	701.58	705.78	711.85	730.29	734.79	741.24	760.66	1,110.23	1,433.48	1,763.93	15,173.23	
9	折旧摊销	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	1,761.47	32,411.05	
10	财务费用	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	39,260.00	
10.1	专项债务利息	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	24,960.00	
10.2	银行贷款利息	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	34,300.00	
11	项目成本合计	5,748.38	5,756.65	5,763.86	5,809.87	5,813.77	5,819.10	5,835.63	5,839.83	5,845.54	5,863.05	5,867.25	5,873.32	5,891.76	5,896.26	5,902.71	5,922.13	15,940.96	15,383.75	14,763.28	139,537.10	



银行贷款还本付息计划表

序号		项目	计算期																							币种/单位：人民币/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	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年		合计
1	年度																										
2	年初贷款本金累计		10,000.00	20,000.00	30,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	
3	本年新增贷款	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00																					40,000.00	
4	本年应付利息	490.00	980.00	1,470.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	40,000.00	
5	本年还本																									39,300.00	
6	本年应支付本息总额	490.00	980.00	1,470.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	79,300.00	





营业执照

统一社会信用代码

91510100394430846H

扫描二维码
·国家企业信用信息公示系统
公示系统,了解更
多等级、资质、许
可、监管信息。



(副本)

与原件一致

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 龚声辉

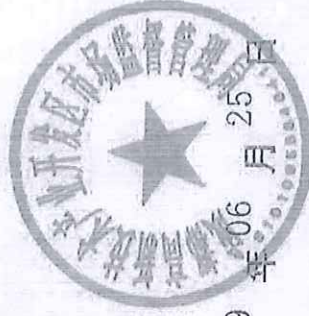
经营范围

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、企业管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(凭相关审批文件经营)

成立日期 2014年10月14日

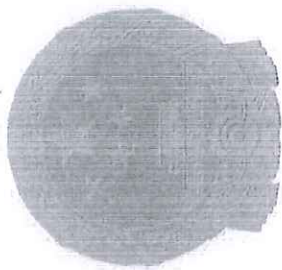
营业期限 2014年10月14日至

营业场所 成都高新区盛和一路88号1栋1单元18层1806号



登记机关

2019年06月25日



会计师事务所分所

执业证书



名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

负责人：龚声辉

经营场所：四川省成都市高新区盛和一一路888号1单元18层1806号

分所执业证书编号：110001685101

批准执业文号：川财审批（2014）22号

批准执业日期：2014年10月29日



说明

证书序号：5002992

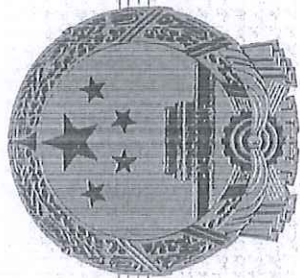
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅

二〇一四年十月十日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000356

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人:

张增刚



证书号: 04

发证时间: 二〇二一年十二月二十二日

证书有效期至: 二〇二一年十二月二十二日

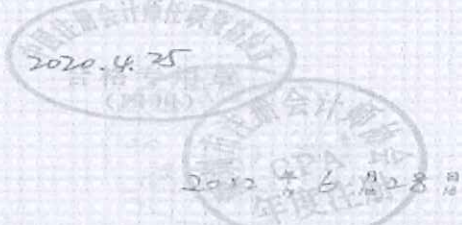


姓名: 吴声辉
Full name: 吴声辉
性: 男
Sex: 男
出生: 1966-06-06
Date of birth: 1966-06-06
工作单位: 瑞华会计师事务所有限公司
Work unit: 瑞华会计师事务所有限公司
身份证号: 5101095605366
ID card No.: 5101095605366



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017年8月24日
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001630362
No. of Certificate: 110001630362
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 深圳市注册会计师协会
发证日期: 二〇一〇年九月八日
Date of issuance: 2010-09-08



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
瑞华会计师事务所(普通合伙)
瑞华会计师事务所(普通合伙)
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年12月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
瑞华会计师事务所(普通合伙)
瑞华会计师事务所(普通合伙)
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年1月18日

同意调出: 注意事项

- 一、本证书仅限本人使用, 不得转让、涂改、伪造、变造、冒用。
- 二、本证书遗失, 应立即向转出协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。
- 三、本证书如遗失, 应立即向转出协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。
- 四、本证书如遗失, 应立即向转出协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 名 李 兰
Full name 李 兰
性 别 女
Sex 女
出生日期 1993-06-19
Date of birth 1993-06-19
工作单位 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
身份证号码 513902199306196364
Identity card No. 513902199306196364



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.

证书编号: 110001680215
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: 2019年 06月 19日
Date of Issuance



2020年 06月 25日