



南充市“高铁经济+高新技术”建设项目项目情况

项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

南充市，四川省域经济副中心城市、成渝经济圈中心城市之一、国家区域中心城市、“一带一路”战略重要节点城市、川东北区域中心城市。2017 年地区生产总值实现 1827.93 亿元、比上年增长 8.5%，全年一般公共预算收入实现 103.26 亿元，比上年增长 14.5%，其中税收性收入 57.79 亿元，增长 12.3%。《南充市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲》及《南充市“十三五”产业园区优化发展规划（2016-2020）》提出，按照“五园三中心”产业布局，以潞华高新技术产业园区等为主体，整体规划、连片打造，建设战略性新兴产业基地、现代农业科技服务基地、文化创意产业基地、生物科技和精密制造产业基地。加快新兴产业培育步伐，重点发展高端装备制造、电子信息、新材料、现代农业、文化创意五大产业集群，发挥科技创新的集聚效应，打造南充自主创新的引领区、产业发展的示范区、高新技术产业的聚集区。着力创建国家级高新技术开发区，打造产城一体、创新创业主体集聚的城市新区。到 2020 年，园区总产值突破 1400 亿元。

《南充市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲》及《南充市交通运输“十三五”发展规划》提出：“十三五”期是建设南充“成渝第二城”和实现大城崛起的重要时期。南充地处成渝西昆菱形钻石经济圈、成渝经济区和川东北经济区，是成渝经济区北部、川东北经济区区域中心城市，区域协同发展机遇尤为突出。拓展对外大通道，加快北上、南下、西进、东出大通道建设，加强与周边省（市）对接，构建高速铁路、普通铁路、城际铁路为一体的多层次铁路运输网络。主动跟进蓉京高铁成都经南充至达州段、汉巴南快速铁路，规划和推进南充至万州铁路、南充与绵阳、涪陵等城际铁路网建设，实现成渝经济区内内部区域中心的互联互通。

(二) 项目情况

1. 参与主体

本项目管理机构为南充高新技术产业园区管委会，实施机构为南充市顺投发展集团有限公司。

2. 项目概况

本项目包含南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目、南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目、果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目、南充潞华高新技术产业园区主干道工程和南充市高铁北站配套工程项目。其中各项目建设内容如下：

1、南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目

本项目建设内容包括标准化厂房、仓储物流、展览研发中心、地下停车场等公共配套设施。总用地面积 380.87 亩，总建筑面积 319,257.26 平方米，其中建设标准化厂房 276,100 平方米，配套商业用房 28,600 平方米，地上停车位 1,567 个；地下建筑面积 12,100 平方米，建设地下停车位 345 个。

2、南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目

本项目建设内容包括标准化厂房、仓储物流、配套商业用房、地下停车场等公共配套设施。总用地面积 499.63 亩，总建筑面积 435,548.87 平方米，其中建设标准化厂房 292,200.00 平方米，配套商业用房 30,260.00 平方米，物流仓储用房 92,800.00 平方米，其它用房 3,348.87 平方米；地上停车位 1,795 个；地下建筑面积 16,940.00 平方米，建设地下停车位 484 个。

3、果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目

本项目建设内容包括人才公寓、集中商业、地下停车场等公共配套设施。总用地面积 62.19 亩，总建筑面积 176,048.70 平方米，其中住宅建筑面积 134,651.16 平方米，公寓共计 1300 套；商业及配套建筑面积 1026.74 平方米；地下不计容面积（停车位等）29,206.98 平方米，建设地下停车位 760 个。

4、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目

本项目建设内容包括培训中心、建设信息中心、人才交流中心等以及相关配套设施建设。总用地面积约 80 亩，总建筑面积 12,652.37 平方米，其中建设信息中心 3,075.25 平方米，人才交流中心 2,060 平方米，培训中心 7,396.60 平方米，门卫建筑 120.52 平方米。

5、南充潞华高新技术产业园区主干道工程

南充潞华高新技术产业园区主干道工程项目，起点顺接潞华大道，终点位于规划道路交叉口，起止桩号为 k0+000~k6+700.0000，道路全长 6.70 公里，道路规划红线

宽度 60 米，绿线宽度 80 米（上跨主线桥梁标准路幅宽度 25 米，匝道标准路幅宽度 8.5 米）。建设内容包括：道路工程、桥涵工程、路灯工程、交安工程、绿化工程、排水工程、电力工程、给水工程、通讯工程、燃气工程等。

6、南充市高铁北站配套工程项目

本项目建设南充市高铁北站后广场，包括建设火车北站市政交通广场，包括广场铺装、休闲设施、水景观、绿化景观等，占地约 10 万平方米；建设高铁北站后站广场地下空间建设，包括建设地下交通空间、地下停车场、管理办公用房、地下商业等，面积约 220,000 平方米；建设后站连接线 1-10 号线工程，212 线道路改线工程以及高铁北站后站到濠溪跨线桥段。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施能促进濠华高新技术产业园区区域产业结构升级，打造集“学、研、产、生、资”于一体，发展新材料、高端装备、新一代信息技术三大战略新兴产业的国家级高新技术产业园区，同时增创就业机会，提升财政收入，逐渐形成区域集聚效应，提升当地土地利用率，带动区域土地增值。

（二）社会效益分析

本项目实施，着力打造南充市国家级高新技术产业园区，将成为南充市精神文明建设的重要基地，能积极推进和谐社会建设，促进个人全面发展和社会进步；发展新材料、高端装备、新一代信息技术，推动经济建设和环境保护协调发展；推动政府更新观念、转变作风、强化服务，成为推进政府改革的示范窗口；改善基础设施建设，园区道路及高铁物业的自身建设发展，有效辐射周边区域，更加突出南充市作为川东北交通枢纽中心的重要地位，提升南充市综合竞争力；重点培育科技型、创新型企业，吸引高素质人才进入，促进人才结构优化、提升人口素质，带动区域人员基本素质提升。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 444,844.36 万元，其中南充市濠华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目总投资为 65,269.11 万元，南充市濠华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目总投资为 86,832.69 万元，果城·菁英人才计划配套人才公寓建设

项目总投资为 96,339.30 万元，南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目总投资为 30,498.43 万元，南充潞华高新技术产业园区主干道工程总投资 109,004.83 万元，南充市高铁北站配套工程项目总投资 56,900.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目资本金：本项目资本金投入 144,844.36 万元，占资金来源比例 32.56%。本项目已投入 19,500 万元，剩余 125,344.36 万元分三年分别由南充市顺庆区财政局纳入当年财政预算支出。

专项债券资金：本项目拟申请政府专项债券资金 300,000 万元，占资金来源比例 67.44%，2019 年-2021 年分期分批发行，期限 7 年。

2. 资金使用计划

本项目计划建设期为 3 年，计划总投资 444,844.36 万元，已完成投资 19,500.00 万元，尚需继续投入 425,344.36 万元，资金使用和筹措计划按建设进度逐步到位，以满足建设用款要求，项目投资计划与资金筹措详见下表。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
I	总投资使用计划	425,344.36	124,840.92	151,371.56	149,131.88
1	固定资产投资	425,344.36	124,840.92	151,371.56	149,131.88
1.1	建设投资	202,767.71	66,466.45	68,554.83	67,746.43
1.2	建设期发债利息	12,000.00	2,000.00	4,000.00	6,000.00
1.3	债券发行费用	300.00	100	100	100
II	资金筹措	425,344.36	124,840.92	151,371.56	149,131.88
1	项目资本金	125,344.36	24,840.92	51,371.56	49,131.88
1.1	用于建设投资	98,044.36	20,240.92	42,271.56	35,531.88
1.2	用于建设期利息	27,000.00	4,500.00	9,000.00	13,500.00
1.3	用于债券发行费用	300.00	100.00	100.00	100.00

2	债券资金	300,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
2.1	用于建设投资	300,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

本项目可能实现的收入包括土地出让收入、人才公寓项目出租及出售收入、标准化厂房出租及出售收入、停车位出租及出售收入、配套商业出租及出售收入以及物业管理收入。

(1) 项目收入预测方法

1) 土地收入

南充市顺庆区政府为本项目配置位于顺庆潞华高新技术产业园区范围内 640 亩经营性商业住宅用地，其土地出让净收益作为项目收入以保障本次债券本息兑付。土地价格方面，2016 年参照土地出让价格为 316 万元/亩，2017 年参照土地出让价格为 430 万/亩，2018 年参照土地出让价格为 610 万/亩。本次收入测算保守估计配套土地出让价格为 500 万/亩的基础上，在测算期内保持不变。

2) 南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目收入

南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目收入通过标准厂房出租及出售收入、配套商业出租及出售收入、停车位出租、以及物业管理收入。其中标准厂房建成投入运营后，前两年可以实现 65% 的出租率，出租率后续每年逐年提升，出租价格为 7 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。在测算期内标准厂房逐年进行销售（从运营第二年开始销售，每年销售比例为 10%、10%、20%、60%），参照同类型厂房销售价格为 2300 元/平方米。配套商业出租率初始为 60%，出租率后续逐年提升，出租价格为 25 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。配套商业部分在随着标准厂房进行同步销售，销售价格为 7000 元/平方米。停车位出租比例初始为 50%，后续年度逐渐提升为 100%，出租价格为 3600 元·个/年，且在测算期内保持不变。厂房部分物业费收费标准为 0.5 元·平方米/月，配套商业部分物业收费标准为 1.5 元·平方米/月。

(3) 南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目收入

南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目收入通过标准厂房出租及出售收入、配套商业出租及出售收入、物流仓储出租及出售收入、停车位出租、以及物业管理收入。其中标准厂房建成投入运营后，可以实现 80% 的出租率，出租率后续每年保持不变，出租价格为 7 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。在测算期内标准厂房逐年进行销售（从运营第三年开始销售，每年销售比例为 10%、20%、70%），参照同类型厂房销售价格为 2300 元/平方米。配套商业出租率为 85%，出租率后续逐年提升，出租价格为 25 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。配套商业部分随着标准厂房进行同步销售，销售价格为 7000 元/平方米。仓储物流出租率为 80%，出租率后续逐年提升，出租价格为 7 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。仓储物流部分随着标准厂房进行同步销售，销售价格为 2300 元/平方米。停车位出租比例为 70%，后续年度逐渐提升为 100%，出租价格为 3600 元·个/年，且在测算期内保持不变。物业费收费标准为 0.5 元/月进行测算。

（4）果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目收入

果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目收入通过公寓出租及出售收入、配套商业出租及出售收入、停车位出租及出售收入和物业管理收入四部分组成。其中果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目在 2020 年建成投入运营后，可以实现 95% 的出租率，出租价格为 20 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。果城·菁英人才计划配套人才公寓项目根据政策在出租满五年后全部进行销售，参照周边销售价格为 8000 元/平方米。配套商业出租率为 95%，出租价格为 80 元·平方米/月，且在测算期内保持不变。配套商业部分在随着果城·菁英人才计划配套人才公寓项目部分进行同步销售，销售价格为 10000 元/平方米。项目建成后停车位出租比例为 100%，出租价格为 3600 元·个/年，且在测算期保持不变。停车位随着果城·菁英人才计划配套人才公寓项目部分进行同步销售，销售价格为 10 万元/个。物业管理费按照 2 元·平方米/月进行收取。

（5）南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目收入

南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目通过出租实现收入。其中南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目在 2020 年建成投入运营后，2021 年可以实现 100% 的出租率，出租价格为 20 元·平方米/月，且在测算期内小幅提升。

（6）南充市高铁北站配套工程项目收入

南充市高铁北站配套工程项目收入包括配套商业出租收入、停车位出租以及物业管理收入。其中配套商业出租率 2021 年为 80%，出租率后续每年逐渐提升，出租价格为 30 元·平方米/月，且在测算期内每三年上涨 5 元·平方米/月。停车位收费标准为 10 元/次，预计 2021 年每车位平均停车次数为 350 次，后续每年逐年小幅提升。配套商业部分物业收费标准为 2.5 元·平方米/月。

(2) 收入预测结果

经计算，本项目总收入合计约 551,946.17 万元。

2. 项目运营成本

项目成本主要包括：土地征收成本、员工薪酬、管理费、修理费、其他费用、折旧摊销费和财务费用等。其中：

(1) 成本预测方法

1) 土地征收成本：参考项目周边地块征收情况，计算土地征收成本（含青苗补助、附属物补助、拆迁安置费用、土地报征税费）、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金等，其中土地征收成本约 14.54 万/亩，国有土地收益基金按照出让收入的 5%计提，保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金分别为土地出让净收益的 10%计提。

2) 项目成本

果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目管理费为总收入的 1%，修理费为固定资产投资 0.8%，其他费用为总收入的 2%。房屋建筑物折旧年限按 40 年计算，残值率按 5%计算；无形资产摊销按 40 年计算。

南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）工程项目人员配置 40 人，平均工资第一年 36000 元/年，福利为工资的 14%，以后各年平均工资均以 2000 元/年递增；管理费为总收入的 1%，其他费用为总收入的 2%。工业建筑物折旧年限按 50 年计算，商业建筑物折旧年限按 40 年计算，地下建筑物折旧年限按 50 年计算，残值率按 5%计算；无形资产商业摊销按 40 年计算，其他摊销按 50 年计算。

南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目配备管理人员 6 人，第一年平均薪酬 3.6 万元·人/年，以后每年平均薪酬 0.2 万元·人/年增加；福利为工资的 14%，管理费为总收入的 1%；营业费用为总收入的 1%计算。房屋建筑物折旧年限按 50 年计算；无形资产摊销按 48 年计算。

南充市高铁北站配套工程项目配备管理人员 15 人，第一年平均薪酬 3.6 万元•人/年，以后每年平均薪酬 0.2 万元•人/年增加；福利为工资的 14%；管理费用为总收入的 1.5%；营业费用为总收入的 1%计算。房屋建筑物折旧年限按 40 年计算。

南充市潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目配备人员 40 人，平均工资第一年 36000 元/年，福利为工资的 14%，以后各年平均工资均以 2000 元/年递增。管理费为总收入的 1%；其他费用为总收入的 2%。房屋建筑物折旧年限按 40 年计算，残值率按 5%计算；无形资产摊销按 50 年计算。

财务费用为已使用债券规模，按照年利率 4.5%测算。

（2）成本预测结果

经计算，项目成本合计约 335,314.77 万元。

（二）资金测算平衡情况

经测算，本项目经营活动产生的净现金流为 526,297.01 万元，项目收益与融资能够自求平衡。

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	经营活动现金净额	526,297.01		-	25,785.76	29,485.74	39,086.18	45,940.84	57,682.50	82,207.54	246,108.45	
1	经营活动现金流入	586,059.97		-	25,785.76	30,673.54	41,491.58	48,776.71	60,964.03	87,874.36	290,493.99	
1.1	土地出让现金流入	206,286.08			25,785.76	25,785.76	29,008.98	29,008.98	32,232.20	32,232.20	32,232.20	
1.2	项目经营收入	379,773.89				4,887.78	12,482.60	19,767.73	28,731.83	55,642.16	258,261.79	
2	经营活动现金流出	59,762.96		-	-	1,187.80	2,405.40	2,835.87	3,281.53	5,666.82	44,385.53	-
二	投资活动现金净额	-421,624.36	-19,500.0 0	-120,340.9 2	-142,371.5 6	-139,411.8 8	-	-	-	-	-	-
1	投资活动现金流入			-	-	-						
2	投资活动现金流出	421,624.36	19,500.00	120,340.92	142,371.56	139,411.88	-	-	-	-	-	-
三	筹资活动现金净额	59,044.36	19,500.00	124,740.92	146,771.56	140,031.88	-13,500.0 0	-13,500.0 0	-13,500.0 0	-13,500.0 0	-213,500.0 0	-104,500.0 0
1	筹资活动现金流入	444,844.36	19,500.00	124,840.92	151,371.56	149,131.88	-	-	-	-	-	-
1.1	资本金投入	144,844.36	19,500.00	24,840.92	51,371.56	49,131.88						
1.2	债券发行融入资金	300,000.00		100,000.00	100,000.00	100,000.00						
2	筹资活动现金流出	385,800.00		100.00	4,600.00	9,100.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	213,500.00	104,500.00
2.1	债券利息支出	85,500.00			4,500.00	9,000.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	4,500.00

2.2	债券发行费用	300.00		100.00	100.00	100.00						
2.3	债券本金偿付	300,000.00									200,000.00	100,000.00
四	现金流量净额	159,317.01	-	4,400.00	30,185.76	30,105.74	25,586.18	32,440.84	44,182.50	68,707.54	32,608.45	-104,500.00

五、项目绩效目标

(一) 建设：本项目建设后

(二) 时效：建设期3年，债券发行期7年。

(三) 经济效益：1、提高公共服务能力，提升园区生产总值；2、创就业机会，提升财政收入；3、提升当地土地利用效率，带动区域土地增值。

(四) 社会效益：1、建设南充市精神文明建设的重要基地，推进和谐社会建设；2、有效辐射周边区域，提高经济副中心城市对川东北经济带动作用；3、培育科技型、创新型企业，吸引高素质人才进入，促进人才结构优化；4、增加就业机会，加强人才培养，助力脱贫攻坚。

(五) 生态效益：本项目主要，发展新材料、高端装备、新一代信息技术，推动经济建设和环境保护协调发展

(六) 可持续影响：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进工业、旅游业、服务业等相关产业的健康、蓬勃发展。

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对相关地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；严格控制设计流程；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安管理工作等措施予以控制。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于房地产业的政策、法律、制度的发展变化；形成业主单位财务报表的定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目的主管部门为南充高新技术产业园区管委会，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，认真审核该项目资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目的项目单位为南充市顺投发展集团有限公司，项目单位负责提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。项目单位对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库，确保按时还本付息。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 300,000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项

目实施进展情况,2018年-2021年已发行148,500.00万元。本次拟继续发行20,000.00万元,期限7年。该项目实施内容及收益来源未发生变动,在不超过项目债券总需求情况下,债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。