

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目
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 0011 号

中勤万信会计师事务所
(特殊普通合伙)

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目 收益与融资自求平衡专项评估报告

勤信川咨字[2019]第 0011 号

南充顺庆区财政局：

我们接受委托，对南充市“高铁经济+高新技术”建设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》。相关单位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。

本评估报告仅供南充顺庆区财政局本次申请南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的南充市“高铁经济+高新技术”建设项目，预期项目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。

总体评估过程和结果如下：

一、项目基本情况

(一)项目实施单位

1. 公司名称：南充市顺投发展集团有限公司。
2. 公司成立日期： 2000 年 10 月 10 日
3. 统一社会信用代码：511300000013717
4. 注册资本：55,500 万元
5. 公司地址：为南充市顺庆区果城路 126 号
6. 法定代表人：唐铨宏
7. 公司经营经营范围：投融资及资产经营管理；投资咨询和财务咨询；投资重点为：交通、能源、水务、旅游、农业、环保和南充市政府授权的其他项目；土地整治、开发；销售：建筑材料、装饰材料、钢材；国内国际贸易；城区旧城改造、建设及招投标，区旧城区域内房屋拆迁安置和还房工程，城市基础设施和政府性投资项目建设，旧城区域内土地资产经营
8. 公司简介：南充市顺投发展集团有限公司为南充市顺庆区财政局控股的全资子公司。截止 2017 年底，南充市顺投发展集团有限公

司总资产规模达 102 亿元，净资产达 55 亿元，有 12 家全资子公司、1 家控股公司和 12 家参股企业，业务涵盖国有资产经营管理、投融资、金融债券、棚户区改造、土地整理、汽车租赁、工程建设管理、新闻传媒、物资贸易、房地产开发等多项领域。

(二)项目概况

1、项目所属领域

本项目为高新工业园区及高铁配套建设项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

2、项目区位

本项目位于南充市顺庆区潞华高新技术产业园区范围内。

3、项目建设内容及规模

本项目包含南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目、南充潞华高新技术产业园区孵化中心、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。其中各项目建设内容如下：

3.1 南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）

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。

3.2 南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）

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。

3.3 果城·菁英人才计划配套人才公寓

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；低价不计容面积（停车位等）29,206.98 平方米，建设地下停车位 760 个。

3.4 南充潞华高新技术产业园区孵化中心

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。

3.5 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。

3.5 南充市高铁北站配套工程

本项目建设南充市高铁北站后广场，包括广场铺装、休闲设施、水景景观、绿化景观等，占地约 10 万平方米；建设高铁北站后广场地下空间，包括地下停车场、管理办公用房、地下商业等，面积约 220,000 平方米；建设 1 号-10 号配套道路，212 线道路改线以及华新路到四海街隧道。

4、工程方案

本项目中的规划与布局均以南充市工业园区和交通建设事业发展规划为大背景。同时在建筑方案的设计上，遵循安全性原则、布局合理的原则、造价经济合理的原则，注重拟建项目的功能定位。

本项目中的拟建场址位于顺庆潞华高新技术产业园区范围内。严格按照区域总规划及土地使用性质进行布局。

项目总图设计中遵循以下几个原则：

总图设计中，应充分考虑本项目基础设施建设、工业厂房、人才公寓之间的有机联系，在区域上做到合理布局，交通组织应便捷流畅，标识系统应明晰、连续。

保证本项目完成后，能够较好的融入周边建筑群中，使之形成一个系统完善的整体。

总平面内应设置机动车和非机动车停车场。满足各功能区人员交通需要，同时缓解区域内停车紧张的现状。

二、估算及资金筹措方案

(一) 项目总投资

估算本项目总投资 444,844.36 万元，详见下表：

表 2-1 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	工程费用		
1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	48,672.20	10.94%
1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	64,625.02	14.53%
1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓	55,449.87	12.47%
1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	17,543.62	3.94%
1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	87,551.43	19.68%
1.6	南充市高铁北站配套工程	44,249.10	9.95%
	工程费用小计	318,091.24	71.51%
2	工程建设其他费用		
1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	11,108.21	2.50%
1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	13,790.64	3.10%
1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓	31,087.99	6.99%
1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	8,596.24	1.93%
1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	7,240.08	1.63%
1.6	南充市高铁北站配套工程	5,269.07	1.18%
	工程建设其他费用小计	77,092.23	17.33%
3	预备费		
1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	2,743.70	0.62%
1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	3,602.04	0.81%
1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓	4,851.44	1.09%
1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	2,828.57	0.64%
1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	7,463.32	1.68%
1.6	南充市高铁北站配套工程	4,951.82	1.11%
	预备费小计	26,440.89	5.94%

4	建设期债券利息		
1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	2,745.00	0.62%
1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	4,815.00	1.08%
1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓	4,950.00	1.11%
1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	1,530.00	0.34%
1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	6,750.00	1.52%
1.6	南充市高铁北站配套工程	2,430.00	0.55%
	建设期债券利息小计	23,220.00	5.22%
	合计	444,844.36	

（二）资金筹资方案

建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：

1、项目资本金：以自有资金作为项目资本金投入 144,844.36 万元(已投入 19,500 万元)，占资金来源比例 32.56%。

2、申请地方政府专项债券融资：300,000.00 万元，占资金来源比例 67.44%，计划分别于 2019 年 3 月、2020 年 1 月、2021 年 1 月借入,预计债券利率 4.5%，发行费用按专项债券资金的 0.1%估算。按年付息，本金计划分别于 2026 年至 2027 年末偿还。具体情况如下表：

表 2-2 资金使用及筹措计划表(万元)

项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
资金来源	444,844.36	19,500.00	124,840.92	151,371.56	149,131.88
资本金	144,844.36	19,500.00	24,840.92	51,371.56	49,131.88
债券资金	300,000.00		100,000.00	100,000.00	100,000.00

（三）资金使用计划

项目已投入前期工作和建设资金 19,500.00 万元，后续将按照工程建设进度筹集资金，分期、分批投入建设项目资金 425,344.36 万元。该项目拟融资金额 300,000.00 万元，其中：2019 年计划发行专项债 100,000.00 万元、2020 年发行 100,000.00 万元、2021 年发行

100,000.00 万元。建设期发债利息使用自有资金覆盖，债券发行费用由土地出让收益覆盖。

表 2—3 项目资金使用计划表（万元）

序号	项目	预计总投资	已完成投资	建设进度（金额）		
				2019 年	2020 年	2021 年
一	总投资					
1	建设投资					
1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	62,524.11			28,135.85	34,388.26
1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	82,017.70		11,482.48	37,728.14	32,807.08
1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目	91,389.30		54,833.58	36,555.72	
1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	28,968.43	4,500.00	20,122.93	4,345.50	
1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	102,254.82	15,000.00	33,901.93	24,631.35	28,721.54
1.6	南充市高铁北站配套工程	54,470.00			10,975.00	43,495.00
	建设投资小计	421,624.36	19,500.00	120,340.92	142,371.56	139,411.88
2	建设期发债利息					
2.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	2,745.00			900.00	1,845.00
2.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	4,815.00		450.00	1,665.00	2,700.00
2.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目	4,950.00		2,025.00	2,925.00	
2.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	1,530.00		675.00	855.00	
2.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	6,750.00		1,350.00	2,250.00	3,150.00
2.6	南充市高铁北站配套工程	2,430.00			405.00	2,025.00
	建设期发债利息小计	23,220.00		4,500.00	9,000.00	9,720.00
	项目总投资合计	444,844.36	19,500.00	124,840.92	151,371.56	149,131.88
二	资金筹措					
1	发行债券	300,000.00		100,000.00	100,000.00	100,000.00
2	资本金					
2.1	用于项目投资					
2.1.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	21,524.11		-	8,135.85	13,388.26
2.1.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	22,017.70		1,482.48	10,728.14	9,807.08
2.1.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目	26,389.30		9,833.58	16,555.72	-
2.1.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	9,968.43	4,500.00	5,122.93	345.50	-
2.1.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	31,954.82	15,000.00	3,801.93	4,531.35	8,621.54
2.1.6	南充市高铁北站配套工程	9,470.00		-	1,975.00	7,495.00
2.2	用于建设期利息					
2.2.1	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）	2,745.00			900.00	1,845.00
2.2.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）	4,815.00		450.00	1,665.00	2,700.00
2.2.3	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目	4,950.00		2,025.00	2,925.00	
2.2.4	南充潞华高新技术产业园区孵化中心	1,530.00		675.00	855.00	

2.2.5	南充潞华高新技术产业园区主干道工程	7,050.00		1,450.00	2,350.00	3,250.00
2.2.6	南充市高铁北站配套工程	2,430.00			405.00	2,025.00
	资本金小计	144,844.36	19,500.00	24,840.92	51,371.56	49,131.88
	资金筹措合计	444,844.36	19,500.00	124,840.92	151,371.56	149,131.88

(四) 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及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 优良的资信和较强的融资能力为项目资金提供保障

发行人经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，且发行人未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为项目资金提供保障。

(2) 签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性为保证项目资金，未来发行人将与某银行股份有限公司签署《账户及资金监管协议》。该银行股份有限公司将作为本期债券的资金监管人，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，监督并检查发行人对本期债券本息的按期偿付情况。

(3) 完善募集资金管理制度

项目业主已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入实施单位的年度投资计划进行管

理。募集资金使用部门将定期向实施单位各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

(五) 债券应付本息情况

本项目债券发行金额共计 300,000.00 万元，分三期发行，第一期发行 100,000 万元，第二期发行 100,000.00 万元发行期限均为 7 年，债券利息每年偿还一次，本金于发行期结束一次性偿还，计划于 2026 年底、2027 年偿还本金。第三期发行 100,000.00 万元，债券期限 5 年，计划于 2026 年偿还本金。具体详见还本付息计划表

表 2-4 债券资金还本付息计划表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		100,000.00		100,000.00	4.50%	4,500.00
2020 年	100,000.00	100,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00
2021 年	200,000.00	100,000.00		300,000.00	4.50%	13,500.00
2022 年	300,000.00			300,000.00	4.50%	13,500.00
2023 年	300,000.00			300,000.00	4.50%	13,500.00
2024 年	300,000.00			300,000.00	4.50%	13,500.00
2025 年	300,000.00			300,000.00	4.50%	13,500.00
2026 年	300,000.00		200,000.00	100,000.00	4.50%	4,500.00
2027 年	100,000.00		100,000.00		4.50%	0.00
合计		300,000.00	300,000.00			85,500.00

三、评估要素

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

息的规模）。

（一）项目收入

1.项目收入来源可行性分析

1.1、提升顺庆潞华高新技术产业园区基础设施配套，完善工业园区服务功能，为区域入驻企业提供办公、居住、培训等全方位的服务，可以实现项目收入。

1.2、招商引资需求是实现收入的客观条件

目前顺庆潞华高新技术产业园区尚无国有单位直接持有的标准厂房和人才公寓项目。招商引资谈判过程中，拟入驻企业对厂房和公寓的配套提出迫切的需求。

2.项目收入分类

项目收入来源主要分为两大部分，分别为国有土地出让收入和项目经营性收入

2.1 国有土地出让收入

为实现本项目中潞华高新技术产业园区主干道工程以及南充高铁北站配套工程等公益性较强的项目投入产出平衡。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，为本项目配置的土地位于潞华高新技术产业园区，紧邻高铁北站，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。周边临近区域土地出让价格情况如下表所示：

序号	位置	时间	用途	面积（亩）	单价（万元/亩）
1	潞华工业园二期还房西侧拟出让地块	2018-7-10	其他普通商品住房用地	48.58	610
2	潞华工业园拟出让 YEB 地块	2018-7-10	其他普通商品住房用地	67.77	835
3	顺庆区潞华工业园拟出让 Be-1-3 号地块	2017-11-10	其他普通商品住房用地	43.19	430
4	顺庆区潞华工业园二期商业综合体地块	2017-8-11	其他普通商品住房用地	290.75	335

参考项目周边地块征收情况，在综合考虑土地征收成本、农业土地开发基金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金等的基础上，设定土地征收成本为 14.54 万/亩，国有土地收益基金为土地出让收入的 5%、教育资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金分别为土地出让净收益的 10%。

本项目测算国有土地出让收益 206,286.08 万元。见下表

表 3-1 国有土地出让收益测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、土地出让收入	40000.00	40000.00	45000.00	45000.00	50000.00	50000.00	50000.00
1.1 土地出让面积	80.00	80.00	90.00	90.00	100.00	100.00	100.00
1.2 土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2、国有土地收益基金（土地出让收入×5%）	2000.00	2000.00	2250.00	2250.00	2500.00	2500.00	2500.00
3、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）	1163.20	1163.20	1308.60	1308.60	1454.00	1454.00	1454.00

4、土地出让净收益（1-2-3）	36836.80	36836.80	41441.40	41441.40	46046.00	46046.00	46046.00
5、保障性安居工程资金 （4×10%）	3683.68	3683.68	4144.14	4144.14	4604.60	4604.60	4604.60
6、农田水利建设资金（4×10%）	3683.68	3683.68	4144.14	4144.14	4604.60	4604.60	4604.60
7、教育资金（4×10%）	3683.68	3683.68	4144.14	4144.14	4604.60	4604.60	4604.60
8、土地出让收益净额（4-5-6-7）	25785.76	25785.76	29008.98	29008.98	32232.20	32232.20	32232.20

2.2 项目经营性收入

可能实现的项目经营性收入包括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

（3）项目收入预测

A、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）收入

南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）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。

其中假设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%），参照顺庆区及周边厂房出售挂牌价格在 1750 元/m²至 4639.18 元/m²之间，厂房销售价格假设为 2300 元/平方米。假设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，假设销售价格为 7000 元/平方米。假设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，配套商业部分物业费收费标准为 1.5 元·平方米/月。各项目计算运营期实现收入合计 87,817.76 万元。

表 3-1 南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）经营收入测算表

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、厂房出租收入							
厂房出租面积（平方米）			179,465.00	220,880.00	207,075.00	165,660.00	-
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
厂房出租收入小计（万元）	5,903.52		1,370.46	1,686.72	1,581.30	1,265.04	
二、厂房销售收入							
厂房销售面积（平方米）				27,610.00	27,610.00	55,220.00	165,660.00
销售单价（元/平方米）				2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
厂房销售收入小计（万元）	57,730.00			5,773.00	5,773.00	11,546.00	34,638.00
三、配套商业出租收入							
配套商业出租面积（平方米）			17,160.00	22,880.00	27,170.00	20,020.00	
租金单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	25.00	
配套商业出租收入小计（万元）	2,379.00		468.00	624.00	741.00	546.00	-
四、配套商业销售收入							
配套商业销售面积（平方米）						8,580.00	20,020.00
销售单价（元/平方米）						7,000.00	7,000.00
配套商业销售收入小计（万元）	18,200.00					5,460.00	12,740.00
五、车位出租收入							
车位出租数目（个）			956.00	1,529.00	1,912.00	1,912.00	1,912.00
租金单价（元/个·年）			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
车位出租收入小计（万元）	2,690.71		312.87	500.60	625.75	625.75	625.75
六、厂房物业费收入							
厂房物业管理面积（平方米）			179,465.00	248,490.00	262,295.00	276,100.00	276,100.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
厂房物业费收入小计（万元）	703.27		101.58	140.65	148.47	156.28	156.28
七、配套商业物业费收入							
配套商业物业管理面积（平方米）			17,160.00	22,880.00	27,170.00	28,600.00	28,600.00
物业费单价（元/平方米·年）			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
配套商业物业费收入小计（万元）	211.26		29.14	38.85	46.14	48.57	48.57
收入总计	87,817.76	-	2,282.06	8,763.82	8,915.65	19,647.63	48,208.59

B、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）收入

南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）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。各项目计算运营期实现收入合计万元。

其中假设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假设为 2300 元/平方米。假设配套商业出租率为 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，假设销售价格为 7000 元/平方米。假设仓储物流出租率为 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，假设销售价格为 2300 元/平方米。假设停车位出租比例为 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。各项目计算运营期实现收入合计 115,195.42 万元：

表 3-2 南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）经营收入测算表

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、厂房出租收入							

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

厂房出租面积（平方米）			233,760.00	233,760.00	204,540.00	189,930.00	
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
厂房出租收入小计（万元）	6,582.47		1,785.08	1,785.08	1,561.94	1,450.37	
二、厂房销售收入							
厂房销售面积（平方米）					29,220.00	58,440.00	204,540.00
销售单价（元/平方米）					2,300.00	2,300.00	2,300.00
厂房销售收入小计（万元）	61,096.36				6,109.64	12,219.27	42,767.45
三、配套商业出租收入							
配套商业出租面积（平方米）			25,721.00	25,721.00	27,234.00	19,669.00	
租金单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	25.00	
配套商业出租收入小计（万元）	2,682.14		701.48	701.48	742.75	536.43	
四、配套商业销售收入							
配套商业销售面积（平方米）						9,078.00	21,182.00
销售单价（元/平方米）						7,000.00	7,000.00
配套商业销售收入小计（万元）	19,256.36					5,776.91	13,479.45
五、仓储物流出租收入							
仓储物流出租面积（平方米）			74,240.00	74,240.00	64,960.00	60,320.00	
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
仓储物流出租收入小计（万元）	2,090.53		566.92	566.92	496.06	460.63	
六、仓储物流销售收入							
仓储物流销售面积（平方米）					9,280.00	18,560.00	64,960.00
销售单价（元/平方米）					2,300.00	2,300.00	2,300.00
仓储物流销售收入小计（万元）	19,403.64				1,940.36	3,880.73	13,582.55
七、车位出租收入							
车位出租数目（个）			1,595.30	1,595.30	1,823.20	2,051.10	2,279.00
租金单价（元/个·年）			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
车位出租收入小计（万元）	3,058.00		522.10	522.10	596.68	671.27	745.85
八、厂房物业费收入							
厂房物业管理面积（平方米）			233,760.00	233,760.00	233,760.00	277,590.00	292,200.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
厂房物业费收入小计（万元）	719.47		132.32	132.32	132.32	157.13	165.40
九、配套商业物业费收入							
配套商业物业管理面积（平方米）			25,721.00	25,721.00	27,234.00	28,747.00	30,260.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
配套商业物业费收入小计（万元）	77.93		14.56	14.56	15.42	16.27	17.13
十、仓储物流物业费收入							
仓储物流物业管理面积（平方米）			74,240.00	74,240.00	74,240.00	88,160.00	92,800.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
仓储物流物业费收入小计（万元）	228.50		42.02	42.02	42.02	49.90	52.53
收入总计	115,195.41		1,277.92	1,277.92	3,222.86	11,012.83	28,042.91

C、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目收入

果城·菁英人才计划配套人才公寓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。

其中假设果城·菁英人才计划配套人才公寓项目在 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，参照周边销售价格假设为 8000 元/平方米。假设配套商业出租率为 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，假设销售价格为 10000 元/平方米。假设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，假设销售价格为 10 万元/个。物业管理费按照 2 元·平方米/月进行收取。各项目计算运营期实现收入合计 135,119.88 万元：

表 3-3 果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目经营收入测算表

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、公寓出租收入							
公寓出租面积（平方米）		127,918.60	127,918.60	127,918.60	127,918.60	127,918.60	
租金单价（元/平方米·月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
公寓出租收入小计（万元）	13,954.76	2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,790.95	
二、公寓销售收入							

公寓销售面积（平方米）							134,651.16
销售单价（元/平方米）							8,000.00
公寓销售收入小计（万元）	97,928.12						97,928.12
三、商业出租收入							
商业出租面积（平方米）		9,486.57	9,486.57	9,486.57	9,486.57	9,486.57	
租金单价（元/平方米·月）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
商业出租收入小计（万元）	4,139.59	827.92	827.92	827.92	827.92	827.92	
四、商业销售收入							
商业销售面积（平方米）							9,985.86
销售单价（元/平方米）							10,000.00
商业销售收入小计（万元）	9,078.05						9,078.05
五、车位出租收入							
车位出租数目（个）		760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	
租金单价（元/个·年）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
车位出租收入小计（万元）	1,243.64	248.73	248.73	248.73	248.73	248.73	
六、车位销售收入							
车位销售数目（个）							760.00
销售单价（万元/个）							10.00
车位销售收入小计（万元）	6,909.09						6,909.09
七、物业费收入							
物业管理面积（平方米）		137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17
物业费单价（元/平方米·年）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
物业费收入小计（万元）	1,866.64	311.11	311.11	311.11	311.11	311.11	311.11
收入总计	135,119.88	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	114,226.37

D、南充潞华高新技术产业园区孵化中心收入

南充潞华高新技术产业园区孵化中心项目通过出租实现收入。

其中假设南充潞华高新技术产业园区孵化中心在 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（2021 年-2026 年出租价格分别为 20 元·平方米/月、22 元·平方米/月、24 元·平方米/月、26 元·平方米/月、26 元·平方米/月、26 元·平方米/月）。孵化中心收入园区出租计算运营期实现收入合计 2,122.65 万元：

表 3-4 南充潞华高新产业技术园区孵化中心项目经营收入测算表

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
物业出租收入							
物业出租面积（平方米）		12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37
租金单价（元/平方米·月）		20.00	22.00	24.00	26.00	26.00	26.00
物业出租收入（万元）	2,122.65	294.81	324.29	353.78	383.26	383.26	383.26

E、南充市高铁北站配套工程收入

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。

其中假设配套商业出租率 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。各项目计算运营期实现收入合计 5,404.39 万元：

表 3-5 南充市高铁北站配套工程建设项目经营收入测算表

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
商业出租收入							
商业出租面积（平方米）			7,950.00	8,944.00	9,441.00	9,938.00	9,938.00
租金单价（元/平方米·月）			30.00	30.00	30.00	35.00	35.00
商业出租收入小计（万元）	1,620.77		260.18	292.71	308.98	379.45	379.45
车位出租收入							
车位出租数目（个）			1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00
租金单价（元/个·次）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
次数（次/年）			350.00	400.00	450.00	500.00	500.00
车位出租收入小计（万元）	3,652.83		581.13	664.15	747.17	830.19	830.19
配套商业物业费收入							
配套商业物业管理面积（平方米）			7,950.00	8,944.00	9,441.00	9,938.00	9,938.00
物业费单价（元/平方米·年）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

配套商业物业费收入小计（万元）	130.79		22.50	25.31	26.72	28.13	28.13
收入总计	5,404.39		863.81	982.18	1,082.87	1,237.77	1,237.77

2.3 测算期间，各项收入如下：

表 3—6 合并项目收入估算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目	135,119.92	4,178.71	4,178.71	4,178.71	4,178.71	4,178.71	114,226.37
公寓出租面积（平方米）		127,918.60	127,918.60	127,918.60	127,918.60	127,918.60	
租金单价（元/平方米·月）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
公寓出租收入（万元）		2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,790.95	2,790.95	
公寓销售面积（平方米）							134,651.16
销售单价（元/平方米）							8,000.00
公寓销售收入（万元）							97,928.12
商业出租面积（平方米）		9,486.57	9,486.57	9,486.57	9,486.57	9,486.57	
租金单价（元/平方米·月）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
商业出租收入（万元）		827.92	827.92	827.92	827.92	827.92	
商业销售面积（平方米）							9,985.86
销售单价（元/平方米）							10,000.00
商业销售收入（万元）							9,078.05
车位出租数目（个）		760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	
租金单价（元/个·年）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	
车位出租收入（万元）		248.73	248.73	248.73	248.73	248.73	
车位销售数目（个）							760.00
销售单价（万元/个）							10.00
车位销售收入（万元）							6,909.09
物业管理面积（平方米）		137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17	137,405.17
物业费单价（元/平方米·年）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
物业费收入（万元）		311.11	311.11	311.11	311.11	311.11	311.11
二、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期） 建设项目	87,817.76		2,282.06	8,763.82	8,915.65	19,647.63	48,208.59
厂房出租面积（平方米）			179,465.00	220,880.00	207,075.00	165,660.00	-
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
厂房出租收入（万元）			1,370.46	1,686.72	1,581.30	1,265.04	
厂房销售面积（平方米）				27,610.00	27,610.00	55,220.00	165,660.00
销售单价（元/平方米）				2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
厂房销售收入（万元）				5,773.00	5,773.00	11,546.00	34,638.00
配套商业出租面积（平方米）			17,160.00	22,880.00	27,170.00	20,020.00	
租金单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	25.00	
配套商业出租收入（万元）			468.00	624.00	741.00	546.00	-

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

配套商业销售面积（平方米）						8,580.00	20,020.00
销售单价（元/平方米）						7,000.00	7,000.00
配套商业销售收入（万元）						5,460.00	12,740.00
车位出租数目（个）			956.00	1,529.00	1,912.00	1,912.00	1,912.00
租金单价（元/个·年）			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
车位出租收入（万元）			312.87	500.60	625.75	625.75	625.75
厂房物业管理面积（平方米）			179,465.00	248,490.00	262,295.00	276,100.00	276,100.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
厂房物业费收入（万元）			101.58	140.65	148.47	156.28	156.28
配套商业物业管理面积（平方米）			17,160.00	22,880.00	27,170.00	28,600.00	28,600.00
物业费单价（元/平方米·年）			18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
配套商业物业费收入（万元）			29.14	38.85	46.14	48.57	48.57
三、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期） 建设项目	115,195.42		3,764.48	3,764.48	11,637.19	25,218.91	70,810.36
厂房出租面积（平方米）			233,760.00	233,760.00	204,540.00	189,930.00	
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
厂房出租收入（万元）			1,785.08	1,785.08	1,561.94	1,450.37	
厂房销售面积（平方米）					29,220.00	58,440.00	204,540.00
销售单价（元/平方米）					2,300.00	2,300.00	2,300.00
厂房销售收入（万元）					6,109.64	12,219.27	42,767.45
配套商业出租面积（平方米）			25,721.00	25,721.00	27,234.00	19,669.00	
租金单价（元/平方米·月）			25.00	25.00	25.00	25.00	
配套商业出租收入（万元）			701.48	701.48	742.75	536.43	
配套商业销售面积（平方米）						9,078.00	21,182.00
销售单价（元/平方米）						7,000.00	7,000.00
配套商业销售收入（万元）						5,776.91	13,479.45
仓储物流出租面积（平方米）			74,240.00	74,240.00	64,960.00	60,320.00	
租金单价（元/平方米·月）			7.00	7.00	7.00	7.00	
仓储物流出租收入（万元）			566.92	566.92	496.06	460.63	
仓储物流销售面积（平方米）					9,280.00	18,560.00	64,960.00
销售单价（元/平方米）					2,300.00	2,300.00	2,300.00
仓储物流销售收入（万元）					1,940.36	3,880.73	13,582.55
车位出租数目（个）			1,595.30	1,595.30	1,823.20	2,051.10	2,279.00
租金单价（元/个·年）			3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
车位出租收入（万元）			522.10	522.10	596.68	671.27	745.85
厂房物业管理面积（平方米）			233,760.00	233,760.00	233,760.00	277,590.00	292,200.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
厂房物业费收入（万元）			132.32	132.32	132.32	157.13	165.40
配套商业物业管理面积（平方米）			25,721.00	25,721.00	27,234.00	28,747.00	30,260.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

配套商业物业费收入（万元）			14.56	14.56	15.42	16.27	17.13
仓储物流物业管理面积（平方米）			74,240.00	74,240.00	74,240.00	88,160.00	92,800.00
物业费单价（元/平方米·年）			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
仓储物流物业费收入（万元）			42.02	42.02	42.02	49.90	52.53
四、南充潞华高新产业园区孵化中心项目	2,122.66	294.81	324.29	353.78	383.26	383.26	383.26
物业出租面积（平方米）		12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37	12,652.37
租金单价（元/平方米·月）		20.00	22.00	24.00	26.00	26.00	26.00
物业出租收入（万元）		294.81	324.29	353.78	383.26	383.26	383.26
五、南充市高铁北站配套工程建设项目	5,404.39		863.81	982.17	1,082.87	1,237.77	1,237.77
商业出租面积（平方米）			7,950.00	8,944.00	9,441.00	9,938.00	9,938.00
租金单价（元/平方米·月）			30.00	30.00	30.00	35.00	35.00
商业出租收入（万元）			260.18	292.71	308.98	379.45	379.45
车位出租数目（个）			1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00
租金单价（元/个·次）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
次数（次/年）			350.00	400.00	450.00	500.00	500.00
车位出租收入（万元）			581.13	664.15	747.17	830.19	830.19
配套商业物业管理面积（平方米）			7,950.00	8,944.00	9,441.00	9,938.00	9,938.00
物业费单价（元/平方米·年）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
配套商业物业费收入（万元）			22.50	25.31	26.72	28.13	28.13
合计	345,660.15	4,473.52	11,413.35	18,042.97	26,197.68	50,666.28	234,866.35

综上，本项目经营性收入合计约 345,660.15 万元。

（二）项目成本费用估算

项目成本主要包括：经营成本（员工薪酬、管理费、修理费、折旧摊销费、其他费用）、税金及附加和财务费用等。

1、项目经营成本

A、南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目经营成本

南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目人员配置 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。本项目经营成本测算如下：

表 3-7 南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目经营成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工薪酬	912.00		164.16	173.28	182.40	191.52	200.64
管理费	878.18		22.82	87.64	89.16	196.48	482.09
其他费用	1,756.36		45.64	175.28	178.31	392.95	964.17
折旧及摊销费	4,513.88		1,283.49	1,196.98	1,110.47	837.55	85.39
厂房出售成本结转	52,488.03			4,238.94	4,238.94	12,174.32	31,835.84
合计	60,548.44	-	1,516.11	5,872.11	5,799.28	13,792.82	33,568.12

B、南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目经营成本

南充市潞华高新技术产业园区标准厂房三期配备人员 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。

表 3-8 南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目经营成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工薪酬	912.00		164.16	173.28	182.40	191.52	200.64
管理费	1,151.95		37.64	37.64	116.37	252.19	708.10
其他费用	2,303.91		75.29	75.29	232.74	504.38	1,416.21
折旧及摊销费	7,525.57		2,020.94	2,020.94	1,907.14	1,457.09	119.47
厂房车上成本结转	68,055.94				5,855.20	15,320.10	46,880.64
合计	79,949.38		2,298.03	2,307.15	8,293.86	17,725.27	49,325.06

C、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目经营成本

果城·菁英人才计划配套人才公寓项目管理费为总收入的 1%，修理费为固定资产投资的 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。

表 3—9 果城·菁英人才计划配套人才公寓项目经营成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
管理费	1,351.21	41.79	41.79	41.79	41.79	41.79	1,142.26
修理费	2,612.62	522.52	522.52	522.52	522.52	522.52	
其他费用	2,702.38	83.57	83.57	83.57	83.57	83.57	2,284.53
折旧及摊销费	11,040.43	2,208.09	2,208.09	2,208.09	2,208.09	2,208.09	
公寓出售成本结转	80,264.62						80,264.62
合计	97,971.25	2,855.97	2,855.97	2,855.97	2,855.97	2,855.97	83,691.41

D、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目经营成本

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。

表 3—10 南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目经营成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工工资	147.60	21.60	22.80	24.00	25.20	26.40	27.60
职工福利费	20.66	3.02	3.19	3.36	3.53	3.70	3.86
管理费用	21.22	2.95	3.24	3.54	3.83	3.83	3.83
营业费用	21.22	2.95	3.24	3.54	3.83	3.83	3.83
折旧及摊销费	3,695.01	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84
合计	3,905.71	646.36	648.31	650.28	652.23	653.60	654.96

E、南充高铁北站配套工程建设项目经营成本

南充高铁北站配套工程配备管理人员 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。

表 3-11 南充高铁北站配套工程建设项目经营成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工工资	300.00		54	57	60	63	66
职工福利费	42.00		7.56	7.98	8.4	8.82	9.24
管理费用	81.07		12.96	14.73	16.24	18.57	18.57
营业费用	54.04		8.64	9.82	10.83	12.38	12.38
折旧与摊销费	6,609.67		1321.93	1321.93	1321.93	1321.93	1321.93
合计	7,086.78	-	1,405.09	1,411.47	1,417.41	1,424.70	1,428.12

2、财务费用为已使用债券规模，按照年利率 4.5%测算，各项目测算如下：

A、南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目

表 3-12 南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年						
2020 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
2021 年	20,000.00	21,000.00		41,000.00	4.50%	1,845.00
2022 年	41,000.00			41,000.00	4.50%	1,845.00
2023 年	41,000.00			41,000.00	4.50%	1,845.00
2024 年	41,000.00			41,000.00	4.50%	1,845.00
2025 年	41,000.00			41,000.00	4.50%	1,845.00
2026 年	41,000.00		21,000.00	20,000.00	4.50%	900.00
2027 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	
合计		41,000.00	41,000.00			11,025.00

B、南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目

表 3-13 南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
2020 年	10,000.00	27,000.00		37,000.00	4.50%	1,665.00
2021 年	37,000.00	23,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2022 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00
2026 年	60,000.00		33,000.00	27,000.00	4.50%	1,215.00
2027 年			27,000.00		4.50%	

合计		60,000.00	60,000.00			16,830.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------

C、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目

表 3-14 果城·菁英人才计划配套人才公寓项目财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
2020 年	45,000.00	20,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00
2021 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2022 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2023 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2024 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2025 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00
2026 年	65,000.00		45,000.00	20,000.00	4.50%	900.00
2027 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	
合计		65,000.00	65,000.00			20,475.00

D、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目

表 3-15 果城·菁英人才计划配套人才公寓项目财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00
2020 年	15,000.00	4,000.00		19,000.00	4.50%	855.00
2021 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00
2022 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00
2023 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00
2024 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00
2025 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00
2026 年	19,000.00		15,000.00	4,000.00	4.50%	180.00
2027 年			4,000.00		4.50%	
合计		19,000.00	19,000.00			5,985.00

E、南充高铁北站配套工程建设项目

表 3-16 南充高铁北站配套工程建设项目财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年				0.00	4.50%	0.00
2020 年		9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00
2021 年	9,000.00	36,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
2022 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00
2023 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00
2024 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00
2025 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00
2026 年	45,000.00		36,000.00	9,000.00	4.50%	405.00

2027 年	9,000.00		9,000.00		4.50%	
合计		45,000.00	45,000.00			10,935.00

F、南充潞华高新技术产业园区主干道工程

表 3-17 南充潞华高新技术产业园区主干道工程财务费用测算表（万元）

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
2020 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
2021 年	50,000.00	20,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00
2022 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
2023 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
2024 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
2025 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
2026 年	70,000.00		50,000.00	20,000.00	4.50%	900.00
2027 年			20,000.00		4.50%	
合计		70,000.00	70,000.00			20,250.00

3、相关税费

销售不动产增值税按经营收入的 10%估算、物业出租收入的增值税为 10%、物业及停车场收入的增值税为 6%，城建税率 7%，教育费附加 3%、地方教育费附加为 2%，房产税按房屋出租收入的 12%估算，土地增值税按 2.5%估算，土地出让收入免征相关税费，详见下表：

A、南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目

表 3-17 南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目增值税及附加税测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、应交增值税	4,320.45						4,320.45
1.1 增值税销项	8,745.19		222.98	869.20	883.78	1,956.57	4,812.67
1.2 建设期留底进项税	5,034.26		4,201.77	3,332.57	2,448.79	492.22	
2、税金及附加小计	3,410.61	-	220.62	421.61	423.00	642.47	1,702.90
2.1 城市维护建设税	302.43						302.43
2.2 教育费附加	129.61						129.61
2.3 地方教育费附加	86.41						86.41
2.4 房产税	993.90		220.62	277.29	278.68	217.32	-

2.5 土地增值税	1,898.25		-	144.33	144.33	425.15	1,184.45
合计	7,731.06		220.62	421.61	423.00	642.47	6,023.35

B、南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目

表 3—18 南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目增值税及附加税测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、应交增值税	5603.50						5,603.50
1.1 增值税销项	11478.50		368.89	368.89	1,156.13	2,512.96	7,071.63
1.2 建设期留底进项税	5875.00		5,506.11	5,137.22	3,981.09	1,468.13	
2、税金及附加小计	4528.95	0.00	366.42	366.42	537.34	840.61	2,418.16
2.1 城市维护建设税	392.25						392.25
2.2 教育费附加	168.11						168.11
2.3 地方教育费附加	112.07						112.07
2.4 房产税	1362.62		366.42	366.42	336.09	293.69	
2.5 土地增值税	2493.91		-	-	201.25	546.92	1,745.74
合计	10132.45	0.00	366.42	366.42	537.34	840.61	8021.66

C、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目

表 3—19 果城·菁英人才计划配套人才公寓项目增值税及附加税测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、应交增值税	63.68	8.84	9.73	10.61	11.50	11.50	11.50
1.1 增值税销项	63.68	8.84	9.73	10.61	11.50	11.50	11.50
1.2 增值税进项	0.00						
2、税金及附加小计	262.36	36.44	40.08	43.73	47.37	47.37	47.37
2.1 城市维护建设税	4.46	0.62	0.68	0.74	0.80	0.80	0.80
2.2 教育费附加	1.91	0.27	0.29	0.32	0.34	0.34	0.34
2.3 地方教育费附加	1.27	0.18	0.19	0.21	0.23	0.23	0.23
2.4 房产税	254.72	35.38	38.92	42.45	45.99	45.99	45.99
合计	326.04	45.28	49.81	54.34	58.87	58.87	58.87

D、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目

表 3—20 南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目增值税及附加税测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、应交增值税	63.68	8.84	9.73	10.61	11.50	11.50	11.50
1.1 增值税销项	63.68	8.84	9.73	10.61	11.50	11.50	11.50
1.2 增值税进项	0.00						
2、税金及附加小计	262.36	36.44	40.08	43.73	47.37	47.37	47.37
2.1 城市维护建设税	4.46	0.62	0.68	0.74	0.80	0.80	0.80

2.2 教育费附加	1.91	0.27	0.29	0.32	0.34	0.34	0.34
2.3 地方教育费附加	1.27	0.18	0.19	0.21	0.23	0.23	0.23
2.4 房产税	254.72	35.38	38.92	42.45	45.99	45.99	45.99
合计	326.04	45.28	49.81	54.34	58.87	58.87	58.87

E、南充高铁北站配套工程建设项目

表 3-21 南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目增值税及附加税测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）						
	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、应交增值税							
1.1 增值税销项	389.09		62.24	70.64	77.33	89.44	89.44
1.2 建设期留底进项税	4022.65		3,960.41	3,889.77	3,812.44	3,723.00	3,633.55
2、税金及附加	194.49		31.22	35.13	37.08	45.53	45.53
2.1 城市维护建设税							
2.2 教育费附加							
2.3 地方教育费附加							
2.4 房产税	194.49		31.22	35.13	37.08	45.53	45.53
合计	194.49	0.00	31.22	35.13	37.08	45.53	45.53

4、测算期间，各项成本合计如下

表 3-22 合并项目成本测算表（万元）

项目/年	经营期（债券存续期内）							
	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、果城·菁英人才计划配套人才公寓建设项目	121,698.06		6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	90,472.66
管理费	1,351.21		41.79	41.79	41.79	41.79	41.79	1142.26
修理费	2,612.62		522.52	522.52	522.52	522.52	522.52	
其他费用	2,702.38		83.57	83.57	83.57	83.57	83.57	2284.53
折旧及摊销费	11,040.43		2208.09	2208.09	2208.09	2208.09	2208.09	
成本结转	80,264.62							80264.62
财务费用	17,550.00		2925.00	2925.00	2925.00	2925.00	2925.00	2925.00
税金及附加	6,176.81		464.11	464.11	464.11	464.11	464.11	3856.25
二、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）建设项目	73,184.05			3,581.73	8,138.72	8,067.28	16,280.29	37,116.03
职工薪酬	912.00			164.16	173.28	182.4	191.52	200.64
管理费	878.18			22.82	87.64	89.16	196.48	482.09
其他费用	1,756.36			45.64	175.28	178.31	392.95	964.17
折旧及摊销费	4,513.88			1283.49	1196.98	1110.47	837.55	85.39
成本结转	52,488.03				4238.94	4238.94	12174.32	31835.84

财务费用	9,225.00			1845.00	1845.00	1845.00	1845.00	1845.00
税金及附加	3,410.61			220.62	421.61	423.00	642.47	1702.90
三、南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设项目	97,978.32			5,364.45	5,373.57	11,531.20	21,265.88	54,443.22
职工薪酬	912.00			164.16	173.28	182.4	191.52	200.64
管理费	1,151.95			37.64	37.64	116.37	252.19	708.10
其他费用	2,303.91			75.29	75.29	232.74	504.38	1416.21
折旧及摊销费	7,525.57			2020.94	2020.94	1907.14	1457.09	119.47
成本结转	68,055.94					5855.20	15320.10	46880.64
财务费用	13,500.00			2700.00	2700.00	2700.00	2700.00	2700.00
税金及附加	4,528.95			366.42	366.42	537.34	840.61	2418.16
四、南充潞华高新产业技术园区孵化中心项目	9,298.07		1,537.79	1,543.39	1,549.00	1,554.60	1,555.97	1,557.32
职工工资	147.60		21.6	22.8	24	25.2	26.4	27.6
职工福利费	20.66		3.02	3.19	3.36	3.53	3.7	3.86
管理费用	21.22		2.95	3.24	3.54	3.83	3.83	3.83
营业费用	21.22		2.95	3.24	3.54	3.83	3.83	3.83
折旧及摊销费	3,695.01		615.84	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84
财务费用	5,130.00		855	855	855	855	855	855
税金及附加	262.36		36.44	40.08	43.73	47.37	47.37	47.37
五、南充市高铁北站配套工程建设项目	17,406.27			3,461.31	3,471.59	3,479.48	3,495.23	3,498.65
职工工资	300.00			54	57	60	63	66
职工福利费	42.00			7.56	7.98	8.4	8.82	9.24
管理费用	81.07			12.96	14.73	16.24	18.57	18.57
营业费用	54.04			8.64	9.82	10.83	12.38	12.38
折旧与摊销费	6,609.67			1321.93	1321.93	1321.93	1321.93	1321.93
财务费用	10,125.00			2025	2025	2025	2025	2025
税金及附加	194.49			31.22	35.13	37.08	45.53	45.53
六、南充潞华高新技术产业园区主干道路	15,750.00			3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
财务费用	15,750.00			3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
合计	335,314.77		7,782.87	23,345.95	27,927.97	34,027.64	51,992.45	190,237.88

项目成本合计 335,314.77 万元，其中：折旧及摊销合计为 33,384.56 万元，债券利息 71,280.00 万元。

（三）项目收益

项目运营期累计总收入 551,946.17 万元，运营期总成本费用为 335,314.77 万元，净利润 205,100.76 万元，其中：债券利息 71,280.00 万元、折旧与摊销 33,384.56 万元。具体损益情况预测见下表：

1、国有土地出让净收益

项目运营期国有土地出让净收益为 206,286.08 万元，详见表 3-1。

2、经营性项目收益

A、南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目

表 3—23 南充潞华高新技术产业园区标准厂房二期项目收益测算表（万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
经营性收入	87,817.76	-	2,282.06	8,763.82	8,915.65	19,647.63	48,208.59
经营成本	73,184.05	-	3,581.73	8,138.72	8,067.28	16,280.29	37,116.03
其中：折旧与摊销	4,513.88	-	1,283.49	1,196.98	1,110.47	837.55	85.39
其中：财务费用	9,225.00	-	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00
利润总额	14,633.71	-	-1,299.67	625.10	848.37	3,367.34	11,092.57
所得税	3,658.43	-	-	-	-	885.29	2,773.14
净利润	10,975.29	-	-1,299.67	625.10	848.37	2,482.06	8,319.42
净利润（不含债券利息）	20,200.29	-	545.33	2,470.10	2,693.37	4,327.06	10,164.42

B、南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目

表 3—24 南充潞华高新技术产业园区标准厂房三期项目收益测算表（万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
经营性收入	115,195.41	-	3,764.48	3,764.48	11,637.18	25,218.91	70,810.36
经营成本	97,978.32	-	5,364.45	5,373.57	11,531.20	21,265.88	54,443.22
其中：折旧与摊销	7,525.57	-	2,020.94	2,020.94	1,907.14	1,457.09	119.47
其中：财务费用	13,500.00	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
利润总额	17,217.09	-	-1,599.97	-1,609.09	105.98	3,953.02	16,367.14
所得税	4,516.76	-	-	-	-	212.49	4,304.27
净利润	12,700.33	-	-1,599.97	-1,609.09	105.98	3,740.53	12,062.87
净利润（不含债券利息）	26,200.33	-	1,100.03	1,090.91	2,805.98	6,440.53	14,762.87

C、果城·菁英人才计划配套人才公寓项目

表 3—25 果城·菁英人才计划配套人才公寓项目收益测算表（万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
经营性收入	135,119.87	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	114,226.37
经营成本	121,698.06	6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	90,472.66
其中：折旧与摊销	11,040.43	2,208.09	2,208.09	2,208.09	2,208.09	2,208.09	-
其中：财务费用	17,550.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00
利润总额	13,421.81	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	23,753.71
所得税	3,355.45	-	-	-	-	-	3,355.45
净利润	10,066.36	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	-2,066.38	20,398.26
净利润（不含债券利息）	27,616.36	858.62	858.62	858.62	858.62	858.62	23,323.26

D、南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目

表 3—26 南充市潞华高新技术产业园区孵化中心项目收益测算表（万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
经营性收入	2,122.66	294.81	324.29	353.78	383.26	383.26	383.26
经营成本	9,298.07	1,537.79	1,543.39	1,549.00	1,554.60	1,555.97	1,557.32
其中：折旧与摊销	3,695.01	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84	615.84
其中：财务费用	5,130.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
利润总额	-7,175.41	-1,242.98	-1,219.10	-1,195.22	-1,171.34	-1,172.71	-1,174.06
所得税	-						
净利润	-7,175.41	-1,242.98	-1,219.10	-1,195.22	-1,171.34	-1,172.71	-1,174.06
净利润（不含债券利息）	-2,045.41	-387.98	-364.10	-340.22	-316.34	-317.71	-319.06

E、南充高铁北站配套工程建设项目

表 3—27 南充高铁北站配套工程建设项目收益测算表（万元）

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
经营性收入	5,404.39	-	863.81	982.18	1,082.87	1,237.77	1,237.77
经营成本	17,406.27	-	3,461.31	3,471.59	3,479.48	3,495.23	3,498.65
其中：折旧与摊销	6,609.67	-	1,321.93	1,321.93	1,321.93	1,321.93	1,321.93
其中：财务费用	10,125.00	-	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00
利润总额	-12,001.88	-	-2,597.50	-2,489.42	-2,396.62	-2,257.47	-2,260.89
所得税	-						
净利润	-12,001.88	-	-2,597.50	-2,489.42	-2,396.62	-2,257.47	-2,260.89
净利润（不含债券利息）	-1,876.88	-	-572.50	-464.42	-371.62	-232.47	-235.89

2、合并总收益

表 3—5 项目损益表（万元）

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

1	总收入	551,946.17	25,785.76	30,259.27	40,422.32	47,051.94	58,429.86	82,898.47	267,098.55
1.1	土地出让净收益	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	经营性收入								
1.2.1	果城·菁英人才计划配套人才公寓建设收入	135,119.87	-	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	4,178.70	114,226.37
1.2.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）建设收入	87,817.76	-	-	2,282.06	8,763.82	8,915.65	19,647.63	48,208.59
1.2.3	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设收入	115,195.41	-	-	3,764.48	3,764.48	11,637.18	25,218.91	70,810.36
1.2.4	南充潞华高新产业技术园区孵化中心项目收入	2,122.66	-	294.81	324.29	353.78	383.26	383.26	383.26
1.2.5	南充市高铁北站配套工程建设项目收入	5,404.39	-	-	863.81	982.18	1,082.87	1,237.77	1,237.77
2	总成本	335,314.77		7,782.87	23,345.95	27,927.97	34,027.64	51,992.45	190,237.88
2.1	果城·菁英人才计划配套人才公寓建设成本	121,698.06		6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	6,245.08	90,472.66
2.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）建设成本	73,184.05		-	3,581.73	8,138.72	8,067.28	16,280.29	37,116.03
2.3	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设成本	97,978.32		-	5,364.45	5,373.57	11,531.20	21,265.88	54,443.22
2.4	南充潞华高新产业技术园区孵化中心项目成本	9,298.07		1,537.79	1,543.39	1,549.00	1,554.60	1,555.97	1,557.32
2.5	南充市高铁北站配套工程建设项目成本	17,406.27		-	3,461.31	3,471.59	3,479.48	3,495.23	3,498.65
2.6	南充潞华高新技术产业园区主干道	15,750.00			3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00
3	利润总额（1-2-3-4）	216,631.40	25,785.76	22,476.40	17,076.36	19,123.97	24,402.23	30,906.01	76,860.67
4	所得税	11,530.64	-	-	-	-	-	1,097.77	10,432.87
4.1	果城·菁英人才计划配套人才公寓建设税金及附加	3,355.45	-	-	-	-	-	-	3,355.45
4.2	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（二期）建设税金及附加	3,658.43	-	-	-	-	-	885.29	2,773.14
4.3	南充潞华高新技术产业园区标准厂房（三期）建设税金及附加	4,516.76	-	-	-	-	-	212.49	4,304.27
4.4	南充潞华高新产业技术园区							-	-

	区孵化中心项目成本								
4.5	南充市高铁北站配套工程 建设项目成本							-	-
5	税后利润（5-6）	205,100.76	25,785.76	22,476.40	17,076.36	19,123.97	24,402.23	29,808.24	66,427.80

（四）资金稳定性

1、偿债计划表

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年1月1日之后，因此，本项目按接近实际债券发行情况进行模拟测算，2019年1月1日后发行的7年期债券，债券到期日在2026年，2020年1月1日后发行的7年期债券，债券到期日在2027年，2021年1月1日后发行的5年期债券，债券到期日在2026年。

表 3—6 偿债计划表（万元）

序号	项 目	合计	建设期			经营期						
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
1	年初债券融资本金累计			100,000.00	200,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00				
2	本年新增债券融资	300,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00							
3	本年应计债券利息	85,500.00	4500	9,000.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	4,500.00		
3.1	计入建设期债券利息	23,220.00	4500	9,000.00	9,720.00							
3.2	计入经营期债券利息	62,280.00			3,780.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	4,500.00		
4	本年债券还本付息	385,500.00		4,500.00	9,000.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	213,500.00	104,500.00	
4.1	债券还本	300,000.00								200,000.00	100,000.00	
4.2	债券付息	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	
5	年末债券融资本金累计		100,000.00	200,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	100,000.00	-	

2、资金平衡表

该项目偿债资金主要来源于项目净利润。项目计算期内累计现金结余 159,317.01 万元，即本项目全部 300,000.00

万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 159,317.01 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资

金缺口。详见下表 3-7。

表 3—7 资金测算平衡表（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
—	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	

南充市 “高铁经济+高新技术” 建设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

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	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目现金流入	148,557.19			4,584.13	4,584.13	4,584.13	4,584.13	4,584.13	125,636.56	
1.3	潞华高新技术产业产业园区标准厂房二期现金流入	96,562.96				2,505.03	9,633.03	9,799.43	21,604.20	53,021.26	
1.4	潞华高新技术产业产业园区标准厂房三期现金流入	126,673.91				4,133.37	4,133.37	12,793.31	27,731.86	77,882.00	
1.5	潞华高新技术产业产业园区孵化中心现金流入	2,186.34			303.65	334.02	364.39	394.76	394.76	394.76	
1.6	南充高铁北站配套工程现金流入	5,793.49				926.05	1,052.82	1,160.20	1,327.21	1,327.21	
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	-
2.1	果城·菁英人才计划配套人才公寓项目现金流出	24,601.53			1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	1,112.00	19,041.55	
2.2	潞华高新技术产业产业园区标准厂房二期现金流出	14,936.02				453.24	857.81	872.87	2,308.71	10,443.39	
2.3	潞华高新技术产业产业园区标准厂房三期现金流出	19,017.07				643.51	652.63	1,068.85	2,001.19	14,650.88	
2.4	潞华高新技术产业产业园区孵化中心现金流出	536.74			75.80	82.28	88.78	95.26	96.63	97.99	
2.5	南充高铁北站配套工程现金流出	671.60				114.38	124.66	132.55	148.30	151.72	
二	投资活动现金净额	-421,624.36	-19,500.00	-120,340.92	-139,411.88	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	南充潞华高新技术产业园 主干道工程	102,254.82	15,000.00	33,901.93	24,631.35	28,721.54													
2.2	果城·菁英人才计划配套人 才公寓项目	91,389.30		54,833.58	36,555.72														
2.3	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（二期）	62,524.11			28,135.85	34,388.26													
2.4	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（三期）	82,017.70		11,482.48	37,728.14	32,807.08													
2.5	南充潞华高新技术产业园 区孵化中心	28,968.43	4,500.00	20,122.93	4,345.50														
2.6	南充高铁北站配套工程	54,470.00			10,975.00	43,495.00													
三	筹资活动现金净额	59,044.36	19,500.00	124,740.92	146,771.56	140,031.88	-13,500.00	-13,500.00	-13,500.00	-13,500.00	-13,500.00	-213,500.00	-104,500.00						
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													
1.1.1	南充潞华高新技术产业园 主干道资本金投入	39,004.82	15,000.00	5,251.93	6,881.35	11,871.54													
1.1.2	果城·菁英人才计划配套人 才公寓项目资本金投入	31,339.30		11,858.58	19,480.72														
1.1.3	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（二期）资本金 投入	24,269.11			9,035.85	15,233.26													
1.1.4	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（三期）资本金 投入	26,832.70		1,932.48	12,393.14	12,507.08													

1.1.5	南充潞华高新技术产业园 区孵化中心资本金投入	11,498.43	4,500.00	5,797.93	1,200.50														
1.1.6	南充高铁北站配套工程资 本金投入	11,900.00			2,380.00	9,520.00													
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	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	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	4,500.00			
2.1.1	南充潞华高新技术产业园 主干道债券利息支出	19,350.00			1,350.00	2,250.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00				
2.1.2	果城·菁英人才计划配套人 才公寓项目债券利息支出	19,575.00			2,025.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00				
2.1.3	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（二期）债券利 息支出	10,125.00				900.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00	1,845.00				
2.1.4	南充潞华高新技术产业园 区标准厂房（三期）债券利 息支出	15,615.00			450.00	1,665.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00				
2.1.5	南充潞华高新技术产业园 区孵化中心债券利息支出	5,805.00			675.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00				
2.1.6	南充高铁北站配套工程债 券利息支出	10,530.00				405.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00	2,025.00				
2.1.7	最后一期债券利息支付	4,500.00														4,500.00			
2.2	债券发行费用	300.00		100.00	100.00	100.00													
2.2	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	-		30,185.76	30,105.74	25,586.18	32,440.84	44,182.50	68,707.54	32,608.45	200,000.00	100,000.00	32,608.45	-104,500.00				

经测算，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 1.37 倍，项目收益与融资能够自求平衡。本着保守原则,对上述收入向下波动进行敏感性分析,当收入下降 5%时,经营活动产生的净现金为 499,982.16 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍;当收入下降 15%时,经营活动产生的净现金为 447,352.46 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.16 倍。

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南充市“高铁经济+高新技术”建设项目的顺利施工。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，充分满足南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“南充市“高铁经济+高新技术”建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目实施方案”的信息以及项目可行性研究报告为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

四川分所

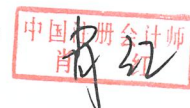


中国注册会计师：

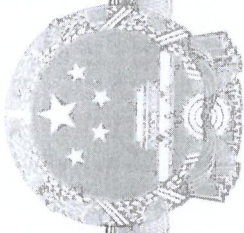


（项目合伙人）

中国注册会计师：



年月日



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

类型 特殊普通合伙会计师事务所

负责人 万学军

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）。

成立日期 2014年2月14日

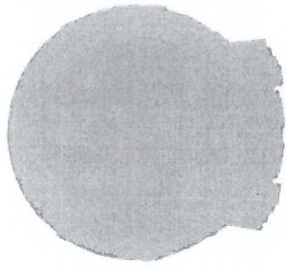
营业期限 2014年2月14日至永久

营业场所 成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号



登记机关

2019年03月18日



会计师事务所分所

执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

负责人：万学军

经营场所：四川省成都市高新区永丰路52号永丰大厦502

分所执业证书编号：110001625101

批准执业文号：川财审批（2014）002号

批准执业日期：2014年01月27日



证书序号：5001997

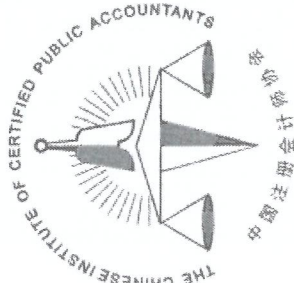
说明

- 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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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：



中华人民共和国财政部制



姓名	万学军
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-01-27
Date of birth	
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	
身份证号码	510102890127847
Identity card No.	



年度检验合格
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001630085
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: 2018 年 08 月 11 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

四川中振



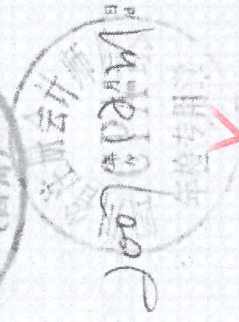
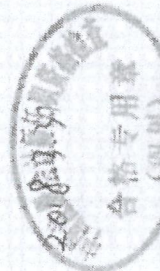
同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川中振

Stamp of the transfer in the name of CPAs
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

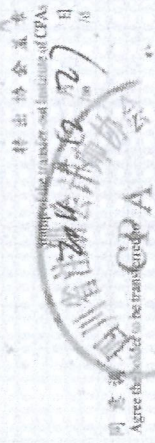
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

四川中振



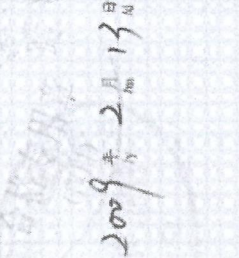
同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川中振

Stamp of the transfer in the name of CPAs
年 月 日

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.



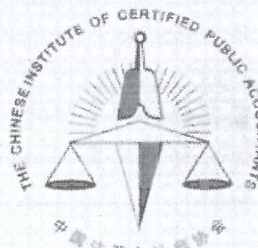
姓名 肖红
Full name 女
Sex
出生日期 1975-01-29
Date of birth
工作单位 四川中振会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510108197501292442
Identity card No.



证书编号: 510100502905
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 11 月 8 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.

