

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设 项目收益与融资自求平衡专项评估报告

南充市顺庆区财政局：

我们接受委托，对南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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-预测性财务信息的审核》。相关项目主管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。

需提醒报告使用者注意：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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关主管部门对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目，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。

总体评价结果如下：

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：91511302720849766T；
4. 注册资本金：55,000 万元；
5. 公司地址：南充市顺庆区果城路 126 号；
6. 法定代表人：王徐雅行；
7. 公司经营范围：投融资及资产管理；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。

（二）项目概况

项目名称：南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目。

项目性质：本项目为文旅开发项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

项目建设地址：南充市顺庆区滨江大道、将军路 25 号、清泉寺片区和双女石路。

项目建设时间：本项目包含南充市顺庆区将军公园项目、清晖阁及沿江道路建设工程项目、清泉寺片区开发建设项目和双女石路延长

保育区植被整理 428032.00 m²，水生植物 1500.00 m²；新建硬质驳岸 200.00m，软质驳岸 400.00m。

4、双女石路延长线建设项目

建设项目包括：新建将军路派出所至双女石公园市政道路，全长约 500m，宽 32m。主要内容包括建设道路、给排水、照明、管线综合、交通等工程，沥青混凝土路面。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资 79,704 万元，其中：南充市顺庆区将军公园项目总投资 1,219 万元；清晖阁及沿江道路建设工程项目总投资 60,300.07 万元；清泉寺片区开发建设项目总投资 16,222.93 万元；双女石路延长线建设项目总投资 1,962 万元。具体情况如下：

表：2 项目总投资汇总表

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	南充市顺庆区将军公园项目	1001.68	1.26%
1.2	清晖阁及沿江道路建设工程项目	50105.82	62.86%
1.3	清泉寺片区开发建设项目	13828.33	17.35%
1.4	双女石路延长线建设项目	1614.15	2.03%
	工程费用小计	66549.98	83.50%
2	工程建设其他费用		
2.1	南充市顺庆区将军公园项目	122.00	0.15%
2.2	清晖阁及沿江道路建设工程项目	3934.02	4.94%
2.3	清泉寺片区开发建设项目	1098.27	1.38%
2.4	双女石路延长线建设项目	184.09	0.23%
	工程建设其他费用小计	5338.38	6.70%
3	预备费		
3.1	南充市顺庆区将军公园项目	89.99	0.11%

3.2	清晖阁及沿江道路建设工程项目	4813.56	6.04%
3.3	清泉寺片区开发建设项目	783.00	0.98%
3.4	双女石路延长线建设项目	159.76	0.20%
预备费小计		5846.31	7.34%
4	债券建设期利息		
4.1	南充市顺庆区将军公园项目	5.33	0.01%
4.2	清晖阁及沿江道路建设工程项目	1446.67	1.82%
4.3	清泉寺片区开发建设项目	513.33	0.64%
4.4	双女石路延长线建设项目	4.00	0.01%
债券建设期利息小计		1969.33	2.47%
合计		79704.00	100.00%

（二）资金筹措方案

本项目总投资 79,704 万元，建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：

项目资本金：以自有资金作为项目资本金投入 29,704 万元，占资金来源比例为 37.27%。由南充市顺庆区财政局分年度纳入当年财政预算支出。

申请地方政府专项债券融资：本项目申请地方政府专项债券融资 50,000 万元，占资金来源比例为 62.73%。

表：3 项目资金使用及筹措计划表 单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	项目投资计划	79,704.00	5,196.22	24,032.69	23,963.55	26,511.55
2	资金来源	79,704.00	5,196.22	24,032.69	23,963.55	26,511.55
2.1	其中：资本金小计	29,704.00	5,196.22	9,032.69	8,963.55	6,511.55
2.2	发行专项债券	50,000.00		15,000.00	15,000.00	20,000.00

（三）资金使用计划

资金来源 79,704 万元，其中：项目资本金 29,704 万元，申请地方政府专项债券融资 50,000 万元，计划分别于 2022 年 3 月、2023 年 3 月及 2024 年 3 月分三年发行，预计债券利率 4%，债券年限为 10

年，前两期每年发行 15,000 万元，第三期发行 20,000 万元，计划分别于 2032 年 3 月、2033 年 3 月及 2034 年 3 月还本。项目资金来源及使用计划见下表：

表：4

项目资金使用及筹措计划表

单位：万元

序号	项目	预计总投资	建设进度			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资					
1	建设投资（含债券发行费用）					
1.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	58,853.40	3,411.34	17,508.02	17,508.02	20,426.02
1.2	南充市顺庆区将军公园项目	1,213.67	365.97	847.70		
1.3	清泉寺片区开发建设项目	15,709.60	820.31	3,918.23	5,485.53	5,485.53
1.4	双女石路延长线建设项目	1,958.00	598.60	1,359.40		
	建设投资小计	77,734.67	5,196.22	23,633.35	22,993.55	25,911.55
2	建设期发债利息	-				
2.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	1,446.67		300.00	700.00	446.67
2.2	南充市顺庆区将军公园项目	5.33		5.33		
2.3	清泉寺片区开发建设项目	513.33		90.00	270.00	153.33
2.4	双女石路延长线建设项目	4.00		4.00		
	建设期发债利息小计	1,969.33	-	399.33	970.00	600.00
	项目总投资合计	79,704.00	5,196.22	24,032.69	23,963.55	26,511.55
二	资金筹措	-				
1	发行债券	-				
1.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	37,000.00		10,000.00	10,000.00	17,000.00
1.2	南充市顺庆区将军公园项目	800.00		800.00		
1.3	清泉寺片区开发建设项目	11,000.00		3,000.00	5,000.00	3,000.00
1.4	双女石路延长线建设项目	1,200.00		1,200.00		
	发行债券小计	50,000.00		15,000.00	15,000.00	20,000.00

2	资本金		29,704.00		5,196.22	9,032.69	8,963.55	6,511.55
2.1	用于项目投资		-					
2.1.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目		21,853.40		3,411.34	7,508.02	7,508.02	3,426.02
2.1.2	南充市顺庆区将军公园项目		413.67		365.97	47.70	-	-
2.1.3	清泉寺片区开发建设项目		4,709.60		820.31	918.23	485.53	2,485.53
2.1.4	双女石路延长线建设项目		758.00		598.60	159.40	-	-
	用于项目投资小计		27,734.67		5,196.22	8,633.35	7,993.55	5,911.55
2.2	用于建设期利息		-					
2.2.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目		1,446.67		-	300.00	700.00	446.67
2.2.2	南充市顺庆区将军公园项目		5.33		-	5.33	-	-
2.2.3	清泉寺片区开发建设项目		513.33		-	90.00	270.00	153.33
2.2.4	双女石路延长线建设项目		4.00		-	4.00	-	-
	用于建设期利息小计		1,969.33		-	399.33	970.00	600.00
	资金筹措小计		79,704.00		5,196.22	24,032.69	23,963.55	26,511.55

（四）资金保障措施

1、建章立制规范运作

（1）建立相关制度，确保工作有据可依。围绕提高效率、控制风险、严管财务几个方面，通过建立一系列制度，使中心各项工作有据可依。

（2）坚持执行各项制度，实现规范运作。规章制度是参与工作人员的行为准则，建立健全规章制度是各层级人员的需要，制度不执行等于零。坚持项目建设月度考核机制，对每月考核情况进行检查、通报和督办并公示结果，重大事项采取民主决策，在执行过程中指导、引导、纠正员工的行为，提高团队凝聚力，保证团队稳定性，促使本项目有序运作。及时纠正考核中发现与工程建设管理的偏差，确保项目的质量、进度和成本目标的实现。

2、做好、执行资金使用计划

根据相关合同约定，做好资金使用计划，严格按照计划支付工程款及其他建设费用等。根据项目建设的工作进度，提出用款申请，经主管部门审核后，报南充市顺庆区财政部门审批。

3、明确项目资金使用范围

本项目筹集的资金按照“专款专用”的原则全部专项用于建设。资金使用范围具体包括：

（1）需要支付的工程建设费用，主要包括土建工程、安装工程、总平工程等。

（2）需要支付的工程建设其他费用，主要有设计、勘察费、招标代理费、债券利息、工程质量监理费、临时设施费、社会中介机构审计（查）费、防空地下室异地建设费、房管部门收费项目等。

（3）需要支付的设备采购款项。

(4) 需要支付的工程建设其他费用，主要有设计、勘察费、招标代理费、债券利息、工程质量监理费、临时设施费、社会中介机构审计（查）费、防空地下室异地建设费、房管部门收费项目等。

(5) 经财政部门批准的与本项目有关的其他费用。

4、加强资金使用监管力度

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目在自身加强项目资金使用的同时，还要自觉接受财政部门 and 审计部门的监督检查。

(五) 债券应付本息情况

本项目债券发行金额共计 50,000.00 万元，预计 2022 年、2023 年及 2024 年发行，发行期限均为 10 年，每年付息一次，本金于债券到期一次偿还，计划于 2032 年、2033 年及 2034 年偿还本金。具体详见还本付息计划表：

表：5 债券还本付息计划表 单位：万元

年度	债券余额	本息合计	利息费用	本金偿还	备注
2022 年	15000	399.33	399.33	-	建设期
2023 年	15000	970.00	970.00	-	建设期
2024 年	20000	600.00	600.00	-	建设期
建设期合计		1969.33	1969.33	-	
2022 年	-	50.67	50.67	-	运营期
2023 年	-	80.00	80.00	-	运营期
2024 年	50000	1200.00	1200.00	-	运营期
2025 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2026 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2027 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2028 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2029 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2030 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2031 年	50000	2000.00	2000.00	-	运营期
2032 年	35000	16550.00	1550.00	15000.00	运营期
2033 年	20000	15950.00	950.00	15000.00	运营期
2034 年	-	20200.00	200.00	20000.00	运营期

运营期合计	68030.67	18030.67	50000.00	-
总计	70000.00	20000.00	50000.00	-

三、评估要素

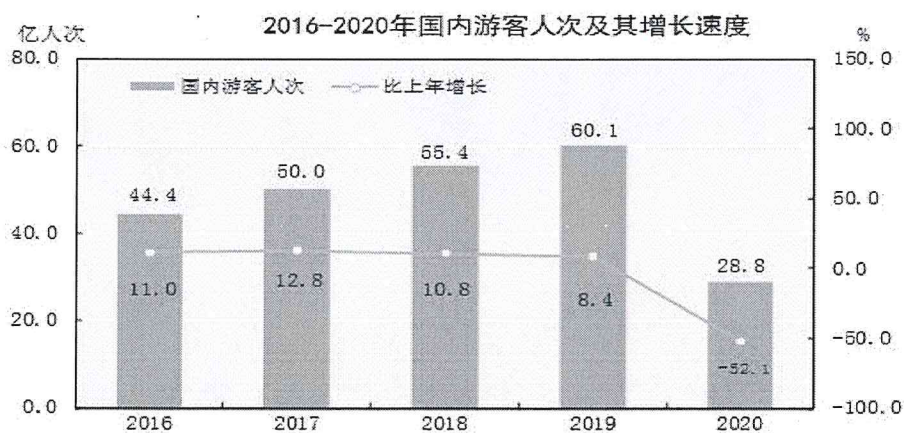
2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）项目收入

1. 项目收入来源可行性分析

1.1 旅游需求是实现收入的客观条件

随着国民经济的增长，人民收入水平提高，消费观念和消费结构正发生改变，旅游已经成为居民的普遍需求。经济增长带来人均可支配收入的提高，成为中国居民出游能力提升的根本动力。同时根据国家旅游局公布的数据，2010年-2020年中国国内旅游人数和收入保持了平稳较快增长（2020年受疫情影响，旅游人次减少），如下图：



可见，2010到2020年，国内旅游人次大幅攀升，国内旅游收入几乎跨越式增长，且增长的速度超过旅游人次的增长速度，表明平均

每人次创造的收入增加，也即人均旅游单次消费额增加。旅游产业内需市场的发展空间巨大。

1.2 居民经济条件的持续改善是旅游收入实现的有力保障

2020 年，南充居民人均可支配收入达 25,356 元，与 2015 年 16,086 元相比，累计增长 57.6%，年均增长 9.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 36,057 元，较 2015 年 23,950 元累计增长 50.6%，年均增长 8.5%；农村居民人均可支配收入 16,431 元，较 2015 年 10,292 元累计增长 59.6%，年均增长 9.8%。城镇居民人均可支配收入 36,057 元，同比增长 6.8%，增速居全省第一位，分别高于全国 3.3 个、全省 1 个百分点；农村居民人均可支配收入 16,431 元，同比增长 9.3%，增速居全省第三位，分别高于全国 2.4 个、全省 0.7 个百分点。从消费情况看，城镇居民人均消费支出 21,740 元，同比增长 1.4%，增速比前三季度加快 2.6 个百分点；农村居民人均消费支出 13,075 元，同比增长 8.8%，增速与前三季度持平。

随着经济社会持续发展，城乡居民收入水平进一步提高，人民群众的精神需求不断提高，必将拉动旅游服务需求的持续快速增长。

2. 项目收入分类

本项目可能实现的收入包括土地出让收入、物业租赁收入、停车场（含充电桩）收入、广告收入等。

2.1 项目收入预测

1、土地收入预测

为实现南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目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南充市顺庆区嘉陵江经济带范围内 234 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，2019 年参照土地价格 935 万元/亩，2021 年参照土地价格 413 万元/亩。本次收入测算保守估计配置土地出让价格为 250 万元/亩，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：

表 6 项目周边区域土地出让情况表

序号	位置	时间	用途	面积（亩）	单价（万元/亩）
1	顺庆区南门坝片区	2021 年 1 月 14 日	住宅用地	2.76	413
2	顺庆区清泉寺片区	2019 年 8 月 8 日	住宅用地	89.661	935

计划土地出让分七年完成，每年出让面积 34 亩，每年土地出让收入 8,500 万元。

2、物业租赁收入

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目物业租赁收入主要包括：1、南充市顺庆区将军公园项目配套商业租赁收入；2、清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁收入；3、清泉寺片区开发建设项目商业租赁收入。

项目建成投入运营后，假设各打捆项目物业租赁出租率逐年递增，直至达到固定值。因各打捆项目所处区域商业成熟度存在差异，嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目处在南充市老城区，为人员密集区域，商业成熟度高。

同时，根据南充范围内项目周边区域商业租赁市场行情，本次预测选取部分商业租赁价格参考，详见下表：

表 7 项目周边区域商铺租赁价格情况表

序号	商铺位置	出租价格（刊例价）
1	顺庆区西门柳林路社区	88.86 元/m ² /月
2	顺庆区五星花园医学街	92.33 元/m ² /月
3	顺庆区五星花园西门市场	85.17 元/m ² /月

4	顺庆区白土坝	69.23 元/m ² /月
5	南门坝	102.27 元/m ² /月
6	滨江大道	146.63 元/m ² /月
7	红光路	79.36 元/m ² /月

结合上述选取案例，项目物业各年租赁单价（考虑 3%的增长率）及物业出租率定额指标参数详见下表：

表：8

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目物业租赁收入定额参数表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、南充市顺庆区将军公园项目													
商铺出租率（%）	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
商铺出租单价（元/月）	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目													
商铺出租率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
商铺出租单价（元/月）			85.00	87.55	90.18	92.88	95.67	98.54	101.49	104.54	107.68	110.91	114.23
三、清泉寺片区开发建设项目													
商铺出租率（%）			80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
商铺出租单价（元/月）			80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51

3、停车场收入

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目在南充市顺庆区将军公园项目、清晖阁及沿江道路建设工程项目及清泉寺片区开发建设项目三处建设停车场，其中：南充市顺庆区将军公园项目建设停车位 120 个；清晖阁及沿江道路建设工程项目建设停车位为 500 个；清泉寺片区开发建设项目建设停车位 1100 个。

参照南充市顺庆区收费标准，为简便计算，本次测算取小汽车停车服务收费标准为 10 元/次。

假设南充市顺庆区将军公园项目、清晖阁及沿江道路建设工程项目及清泉寺片区开发建设项目正式运营期前三年停车工作日周转率为 0.4，公休日和节假日停车周转率为 1.0；正式运营期三年后停车工作日周转率为 0.6，公休日和节假日停车周转率为 1.5。

4、广告收入

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目广告收入主要包括：1、南充市顺庆区将军公园项目的广告收入（广告位 65 个）；2、清晖阁及沿江道路建设工程项目路灯广告收入（广告位 100 个）、LED 广告收入（广告位 2 个）；3、清泉寺片区开发建设项目广告收入（广告位 300 个）；4、双女石路延长线建设项目灯杆广告收入（广告位 25 个）、户外大型广告收入（广告位 3 个）。

根据南充市城区近五年广告位出租市场行情，周边区域广告位出租价格如下表所示：

表：9 项目周边区域广告牌租赁价格情况表

序号	广告位位置	出租价格（刊例价）
1	南充市滨江南路二段滨江名人单立柱大牌广告位	250000 元/年
2	南充市航空港大道 318 线（东顺路）两面单立柱广告位	270000 元/2 面/年

3	南充市嘉陵区南虹路与嘉南路交界三面单立柱大牌广告位	250000 元/年
---	---------------------------	------------

同时，参照位于南充境内巴南高速碧龙服务区道旗广告位刊例价 7000 元/杆/年的出租标准，本项目初始年度灯杆广告的出租价格假设 7000 元/杆/年，以后年度考虑 3% 的增长率。

综合考虑周边区域广告位出租市场行情，同时考虑项目内各区域商业成熟度及人员密集度等因素，项目各广告位设置数量及收费标准如下表所示：

表：10 项目广告牌租赁价格定额参数表

序号	项目	广告位数量	广告位出租价格
1	南充市顺庆区将军公园项目广告	65 块	7000.00 元/年
2	清晖阁及沿江道路建设工程项目路灯广告	100 块	7000.00 元/年
3	清晖阁及沿江道路建设工程项目 LED 广告	2 块	1500000.00 元/年
4	清泉寺片区开发建设项目广告	300 块	7000.00 元/年
5	双女石路延长线建设项目灯杆广告	25 块	7000.00 元/年
6	双女石路延长线建设项目大型广告	3 块	270000.00 元/年

以后年度广告位出租价格考虑 3% 的增长率。

综上所述，南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目债券存续期内累计可实现收入 72,071.71 万元（含销项税），其中：物业租赁项目实现收入 58,981.81 万元；停车场项目实现收入 5,054.29 万元；广告牌项目实现收入 8,035.61 万元。

表：11

南充市顺庆区将军公园项目收入表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、物业租赁收入（万元）	632.72	22.4	42.02	45.83	49.83	51.32	52.86	54.45	56.08	57.76	59.5	61.28	63.12	16.25
1、南充市顺庆区将军公园项目商业租赁（万元）	632.72	22.4	42.02	45.83	49.83	51.32	52.86	54.45	56.08	57.76	59.5	61.28	63.12	16.25
南充市顺庆区将军公园项目商业租赁收入（万元）	580.48	20.55	38.55	42.05	45.71	47.09	48.5	49.95	51.45	53	54.59	56.22	57.91	14.91
销项税（万元）	52.24	1.85	3.47	3.78	4.11	4.24	4.36	4.5	4.63	4.77	4.91	5.06	5.21	1.34
单价（元/平方米/月）		80	82.4	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06
数量（平方米）	6500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二、停车位项目（万元）	424.63	15.05	25.8	25.8	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	9.68
1、南充市顺庆区将军公园项目停车位出租（万元）	424.63	15.05	25.8	25.8	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	38.7	9.68
南充市顺庆区将军公园项目停车位出租收入（万元）	389.56	13.81	23.67	23.67	35.5	35.5	35.5	35.5	35.5	35.5	35.5	35.5	35.5	8.88
销项税（万元）	35.06	1.24	2.13	2.13	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	0.8

数量（个）	1560	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
节假日周转率		1	1	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
工作日周转率		0.4	0.4	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
单价		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
三、广告项目（万元）	599.77	21.23	39.84	43.44	47.23	48.65	50.11	51.61	53.16	54.76	56.4	58.09	59.83	59.83	58.09	56.4	54.76	53.16	51.61
1、南充市顺庆区将军公园项目广告项目（万元）	599.77	21.23	39.84	43.44	47.23	48.65	50.11	51.61	53.16	54.76	56.4	58.09	59.83	59.83	58.09	56.4	54.76	53.16	51.61
南充市顺庆区将军公园项目广告收入（万元）	550.24	19.48	36.55	39.86	43.33	44.63	45.97	47.35	48.77	50.23	51.74	53.29	54.89	54.89	53.29	51.74	50.23	48.77	47.35
销项税（万元）	49.52	1.75	3.29	3.59	3.9	4.02	4.14	4.26	4.39	4.52	4.66	4.8	4.94	4.94	4.8	4.66	4.52	4.39	4.26
数量（块）	845	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
单价（元/个.年）		7000	7210	7426.3	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41	9689.64	9689.64	9407.41	9133.41	8867.39	8609.12	8358.37
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	1657.12	58.68	107.66	115.07	135.76	138.67	141.67	144.76	147.94	151.22	154.6	158.07	161.65	161.65	158.07	154.6	151.22	147.94	144.76

表：12

清晖阁及沿江道路建设工程项目收入表

单位：万元

经营期（债券存续期内/年）														
项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、物业租赁收入（万元）	43127.59	0	0	1904	3572.04	3895.62	4235.41	4362.47	4493.35	4628.15	4766.99	4910	5057.3	1302.25
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁(万元)	43127.59			1904	3572.04	3895.62	4235.41	4362.47	4493.35	4628.15	4766.99	4910	5057.3	1302.25
清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁收入（万元）	39566.59			1746.79	3277.1	3573.97	3885.7	4002.27	4122.34	4246.01	4373.39	4504.59	4639.73	1194.73
销项税（万元）	3560.99			157.21	294.94	321.66	349.71	360.2	371.01	382.14	393.6	405.41	417.58	107.53
单价(元 / 平方米)				85	87.55	90.18	92.88	95.67	98.54	101.49	104.54	107.68	110.91	114.23
数量（平方米）	40000			40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二、停车位项目(万元)	1446.77	0	0	62.71	107.5	107.5	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	40.31
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目停车位出租（万元）	1446.77	0	0	62.71	107.5	107.5	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	40.31
清晖阁及沿江道路建设工程项目停车位出租收入(万元)	1327.31			57.53	98.62	98.62	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	36.98
销项税（万元）	119.46			5.18	8.88	8.88	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	3.33

数量 (个)	5500				500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
节假日周转率					1	1	1	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
工作日周转率					0.4	0.4	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
单价					10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
三、广告项目 (万元)	3911.08	0	0	172.67	323.94	353.28	384.1	395.62	407.48	419.7	432.3	445.27	458.63	458.63	458.63	458.63	118.09
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目路灯广告项目 (万元)	739.93	0	0	32.67	61.29	66.84	72.67	74.85	77.09	79.4	81.79	84.24	86.77	86.77	86.77	86.77	22.34
路灯广告收入 (万元)	678.84			29.97	56.22	61.32	66.67	68.67	70.73	72.85	75.03	77.28	79.6	79.6	79.6	79.6	20.5
销项税 (万元)	61.1			2.7	5.06	5.52	6	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.16	7.16	7.16	1.84
数量 (块)	1100			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
单价 (元 / 个. 年)				7000	7210	7426.3	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9133.41	9133.41	9133.41	9407.41
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3、清晖阁及沿江道路建设工程项目LED广告项目 (万元)	3171.15	0	0	140	262.65	286.44	311.43	320.77	330.39	340.3	350.51	361.03	371.86	371.86	371.86	371.86	95.75
LED广告收入 (万元)	2909.31			128.44	240.96	262.79	285.71	294.28	303.11	312.21	321.57	331.22	341.16	341.16	341.16	341.16	87.85
销项税 (万元)	261.84			11.56	21.69	23.65	25.71	26.49	27.28	28.1	28.94	29.81	30.7	30.7	30.7	30.7	7.91
数量 (块)	2			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
单价 (元 / 块. 年)				1500000	1545000	1591350	1639090.5	1688263.22	1738911.11	1791078.44	1841810.8	1900155.12	1957159.78	1957159.78	1957159.78	1957159.78	2015874.57

表：14

双女石路延长线建设项目收入表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
三、广告项目 (万元)	1304.97	52.53	86.24	94.05	102.26	105.32	108.48	111.73	115.09	118.54	122.09	125.75	129.53	33.36
双女石路延长 线建设项目灯 杆广告(万元)	231.85	9.33	15.32	16.71	18.17	18.71	19.27	19.85	20.45	21.06	21.69	22.34	23.01	5.93
灯杆广告收入 (万元)	212.7	8.56	14.06	15.33	16.67	17.17	17.68	18.21	18.76	19.32	19.9	20.5	21.11	5.44
销项税(万元)	19.14	0.77	1.27	1.38	1.5	1.54	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.9	0.49
数量(块)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
单价(元/块、 年)		7000	7210	7426.3	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41	9689.64	9980.33
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
双女石路延长 线建设项目大 型广告(万元)	1073.12	43.2	70.92	77.34	84.09	86.61	89.21	91.88	94.64	97.48	100.4	103.41	106.52	27.43
大型广告牌收 入(万元)	984.51	39.63	65.06	70.95	77.14	79.46	81.84	84.3	86.82	89.43	92.11	94.88	97.72	25.16
销项税(万元)	88.61	3.57	5.86	6.39	6.94	7.15	7.37	7.59	7.81	8.05	8.29	8.54	8.79	2.26
数量(块)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
单价(元/块、 年)		270000	278100	286443	295036.29	303887.38	313004	322394.12	332065.94	342027.92	352288.76	362857.42	373743.15	384955.44
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

合计	1304.96	52.53	86.24	94.05	102.26	105.32	108.48	111.73	115.09	118.54	122.09	125.75	129.53	33.36
----	---------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

表：15

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目收入汇总表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、物业租赁收入（万元）	58981.81	22.40	42.02	2621.83	4882.59	5321.87	5783.12	5956.62	6135.32	6319.37	6508.96	6704.22	6905.35	1778.13
1、南充市顺庆区将军公园项目商业租赁（万元）	632.72	22.40	42.02	45.83	49.83	51.32	52.86	54.45	56.08	57.76	59.50	61.28	63.12	16.25
南充市顺庆区将军公园项目商业租赁收入（万元）	580.48	20.55	38.55	42.05	45.71	47.09	48.50	49.95	51.45	53.00	54.59	56.22	57.91	14.91
销项税（万元）	52.24	1.85	3.47	3.78	4.11	4.24	4.36	4.50	4.63	4.77	4.91	5.06	5.21	1.34
单价（元 / 平方米/月）		80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51	110.74	114.06
数量（平方米）	6500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁（万元）	43127.59			1904.00	3572.04	3895.62	4235.41	4362.47	4493.35	4628.15	4766.99	4910.00	5057.30	1302.25
清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁收入（万元）	39566.59			1746.79	3277.10	3573.97	3885.70	4002.27	4122.34	4246.01	4373.39	4504.59	4639.73	1194.73
销项税（万元）	3560.99			157.21	294.94	321.66	349.71	360.20	371.01	382.14	393.60	405.41	417.58	107.53
单价（元 / 平方米）				85.00	87.55	90.18	92.88	95.67	98.54	101.49	104.54	107.68	110.91	114.23
数量（平方米）	40000.00			40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

3、清泉寺片区开发建设项目商业租赁 (万元)	15221.50				672.00	1260.72	1374.93	1494.85	1539.70	1585.89	1633.46	1682.47	1732.94	1784.93	459.62
清泉寺片区开发建设项目商业租赁收 入(万元)	13964.68				616.51	1156.62	1261.40	1371.42	1412.57	1454.94	1498.59	1543.55	1589.85	1637.55	421.67
销项税(万元)	1256.82				55.49	104.10	113.53	123.43	127.13	130.94	134.87	138.92	143.09	147.38	37.95
单价(元/平方米)					80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74	95.52	98.39	101.34	104.38	107.51
数量(平方米)	165000.00				15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
出租率					80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二、停车位项目(万元)	5054.29	15.05	25.80		226.47	382.70	382.70	554.70	554.70	554.70	554.70	554.70	554.70	554.70	138.68
1、南充市顺庆区将军公园项目停车位 出租(万元)	424.63	15.05	25.80		25.80	38.70	38.70	38.70	38.70	38.70	38.70	38.70	38.70	38.70	9.68
南充市顺庆区将军公园项目停车位出 租收入(万元)	389.56	13.81	23.67		23.67	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	8.88
销项税(万元)	35.06	1.24	2.13		2.13	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	0.80
数量(个)	1560.00	120.00	120.00		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
节假日周转率		1.00	1.00		1.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
工作日周转率		0.40	0.40		0.40	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
单价		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
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目停 车位出租(万元)	1446.77	0.00	0.00		62.71	107.50	107.50	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	161.25	40.31
清晖阁及沿江道路建设工程项目停车 位出租收入(万元)	1327.31				57.53	98.62	98.62	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	147.94	36.98
销项税(万元)	119.46				5.18	8.88	8.88	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	3.33

数量（个）	5500.00				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
节假日周转率					1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
工作日周转率					0.40	0.40	0.40	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
单价					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	10.00	10.00
3、清泉寺片区开发建设项目停车位出租（万元）	3182.90	0.00		0.00	137.96	236.50	236.50	236.50	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	354.75	88.69
清泉寺片区开发建设项目停车位出租收入（万元）	2920.09				126.57	216.97	216.97	216.97	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	325.46	81.36
销项税（万元）	262.81				11.39	19.53	19.53	19.53	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	7.32
规划车位数（个）	12100.00				1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00	1100.00
节假日周转率					1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
工作日周转率					0.40	0.40	0.40	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
单价					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	10.00	10.00
三、广告项目（万元）	8035.61	73.77	126.07	408.16	657.28	707.76	760.68	783.50	807.01	831.22	856.15	881.84	908.29	933.89	958.99	984.09	1009.19	1034.29	233.89
1、南充市顺庆区将军公园项目广告项目（万元）	599.77	21.23	39.84	43.44	47.23	48.65	50.11	51.61	53.16	54.76	56.40	58.09	59.83	61.57	63.31	65.05	66.79	68.53	15.41
南充市顺庆区将军公园项目广告收入（万元）	550.24	19.48	36.55	39.86	43.33	44.63	45.97	47.35	48.77	50.23	51.74	53.29	54.89	56.44	57.99	59.54	61.09	62.64	14.13
销项税（万元）	49.52	1.75	3.29	3.59	3.90	4.02	4.14	4.26	4.39	4.52	4.66	4.80	4.94	5.08	5.22	5.36	5.50	5.64	1.27
数量（块）	845.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
单价（元/个.年）		7000.00	7210.00	7426.30	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41	9689.64	9980.33	10271.02	10561.71	10852.40	11143.09	9980.33
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

2、清晖阁及沿江道路建设工程项目路灯广告项目（万元）	739.93	0.00	0.00	32.67	61.29	66.84	72.67	74.85	77.09	79.40	81.79	84.24	86.77	22.34
路灯广告收入（万元）	678.84			29.97	56.22	61.32	66.67	68.67	70.73	72.85	75.03	77.28	79.60	20.50
销项税（万元）	61.10			2.70	5.06	5.52	6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	1.84
数量（块）	1100.00			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
单价（元/个.年）				7000.00	7210.00	7426.30	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3、清晖阁及沿江道路建设工程项目LED广告项目（万元）	3171.15	0.00	0.00	140.00	262.65	286.44	311.43	320.77	330.39	340.30	350.51	361.03	371.86	95.75
LED广告收入（万元）	2909.31			128.44	240.96	262.79	285.71	294.28	303.11	312.21	321.57	331.22	341.16	87.85
销项税（万元）	261.84			11.56	21.69	23.65	25.71	26.49	27.28	28.10	28.94	29.81	30.70	7.91
数量（块）	2.00			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单价（元/块.年）				1500000.00	1545000.00	1591350.00	1639090.50	1688263.22	1738911.11	1791078.44	1844810.80	1900155.12	1957159.78	2015874.57
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4、清泉寺片区开发建设项目广告项目（万元）	2219.80	0.00	0.00	98.00	183.86	200.51	218.00	224.54	231.28	238.21	245.36	252.72	260.30	67.03
清泉寺片区开发建设项目广告收入（万元）	2036.52			89.91	168.67	183.95	200.00	206.00	212.18	218.54	225.10	231.85	238.81	61.49
销项税（万元）	183.29			8.09	15.18	16.56	18.00	18.54	19.10	19.67	20.26	20.87	21.49	5.53
数量（块）	300.00			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
单价（元/块.年）				7000.00	7210.00	7426.30	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41
出租率				80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

5、双女石路延长线建设项目灯杆广告 (万元)	231.85	9.33	15.32	16.71	18.17	18.71	19.27	19.85	20.45	21.06	21.69	22.34	23.01	5.93
灯杆广告收入 (万元)	212.70	8.56	14.06	15.33	16.67	17.17	17.68	18.21	18.76	19.32	19.90	20.50	21.11	5.44
销项税 (万元)	19.14	0.77	1.27	1.38	1.50	1.54	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.90	0.49
数量 (块)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
单价 (元 / 块. 年)		7000.00	7210.00	7426.30	7649.09	7878.56	8114.92	8358.37	8609.12	8867.39	9133.41	9407.41	9689.64	9980.33
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6、双女石路延长线建设项目大型广告 (万元)	1073.12	43.20	70.92	77.34	84.09	86.61	89.21	91.88	94.64	97.48	100.40	103.41	106.52	27.43
大型广告牌收入 (万元)	984.51	39.63	65.06	70.95	77.14	79.46	81.84	84.30	86.82	89.43	92.11	94.88	97.72	25.16
销项税 (万元)	88.61	3.57	5.86	6.39	6.94	7.15	7.37	7.59	7.81	8.05	8.29	8.54	8.79	2.26
数量 (块)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单价 (元 / 块. 年)		270000.00	278100.00	286443.00	295036.29	303887.38	313004.00	322394.12	332065.94	342027.92	352288.76	362857.42	373743.15	384955.44
出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
合计	72071.71	111.22	193.90	3256.46	5922.56	6412.33	7098.50	7294.82	7497.02	7705.29	7919.81	8140.76	8368.34	2150.69

（二）项目成本

1. 项目成本分类

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目成本包括土地出让成本、员工薪酬、燃料及动力费、折旧摊销费、财务费用及税金及附加等。

1.1 项目成本预测

1.1.1 土地出让成本

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、土地保证税费）、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、教育资金分别为土地出让净收益的 10%计提，农田水利建设资金按土地出让收入的 10%计提。土地出让成本收益详见下表。

表：16 项目土地出让成本收益表 单位：万元

项目/年	经营期(债券存续期内)							
	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1、土地出让收入	58500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	8500.00	7500.00
1.1 土地出让面积	234.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	30.00
1.2 土地出让单价		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
2、国有土地收益基金	2925.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	375.00
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）	3402.36	494.36	494.36	494.36	494.36	494.36	494.36	436.20
3、土地出让净收益	52172.64	7580.64	7580.64	7580.64	7580.64	7580.64	7580.64	6688.80
4、保障性安居工程资金	5217.26	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	668.88
5、农田水利建设资金	5217.26	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	668.88
6、教育资金	5217.26	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	758.06	668.88
8、土地出让收益净额	36520.85	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	4682.16

2、职工工资及福利费

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目管理人

员初始年度平均工资 54,000 元/年（含社保），物业管理、保洁、停车场人员及其他人员初始年度平均工资 36,000 元/年（含社保），以后年度职工工资考虑 3%增长率。人员配置及工资薪酬标准如下表所示：

表：17 项目人员配置情况表

岗位设置	人员定额（人）	工资标准（含税）元/年	福利费计提标准
一、南充市顺庆区将军公园项目	10		
管理人员	1	54000	14%
环卫人员	2	36000	14%
安保人员	2	36000	14%
养护人员	2	36000	14%
停车场人员	3	36000	14%
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目	27		
管理人员	2	54000	14%
环卫人员	2	36000	14%
安保人员	3	36000	14%
养护人员	6	36000	14%
停车场人员	6	36000	14%
三、清泉寺片区开发建设项目	15		
管理人员	3	54000	14%
环卫人员	2	36000	14%
安保人员	3	36000	14%
养护人员	4	36000	14%
停车场人员	3	36000	14%
四、双女石路延长线建设项目	4		
环卫人员	2	36000	14%
养护人员	2	36000	14%

本项目发生的职工工资及福利费详见下表：

表：18

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目职工薪酬一览表

单位：万元

序号	费用/年	经营期													
		合计（万元）	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	职工薪酬	2863.00	36.08	59.51	169.02	247.81	255.25	262.90	270.79	278.91	287.28	295.90	304.78	313.92	80.83
(一)	南充市顺庆区将军公园项目	591.96	25.14	43.09	44.38	45.72	47.09	48.50	49.96	51.45	53.00	54.59	56.23	57.91	14.91
1	管理人员	84.57	3.59	6.16	6.34	6.53	6.73	6.93	7.14	7.35	7.57	7.80	8.03	8.27	2.13
2	环卫人员	112.75	4.79	8.21	8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	10.71	11.03	2.84
3	安保人员	112.75	4.79	8.21	8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	10.71	11.03	2.84
4	养护人员	112.75	4.79	8.21	8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	10.71	11.03	2.84
5	停车场人员	169.13	7.18	12.31	12.68	13.06	13.45	13.86	14.27	14.70	15.14	15.60	16.06	16.55	4.26
(二)	清晖阁及沿江道路建设工程项目	1294.63	-	-	68.23	116.96	120.47	124.09	127.81	131.64	135.59	139.66	143.85	148.17	38.15
1	管理人员	204.42			10.77	18.47	19.02	19.59	20.18	20.79	21.41	22.05	22.71	23.39	6.02
2	环卫人员	408.83			21.55	36.94	38.04	39.19	40.36	41.57	42.82	44.10	45.43	46.79	12.05
3	安保人员	272.55			14.36	24.62	25.36	26.12	26.91	27.71	28.55	29.40	30.28	31.19	8.03
4	养护人员	272.55			14.36	24.62	25.36	26.12	26.91	27.71	28.55	29.40	30.28	31.19	8.03
5	停车场人员	136.28			7.18	12.31	12.68	13.06	13.45	13.86	14.27	14.70	15.14	15.60	4.02
(三)	清泉寺片区开发建设项目	749.52	-	-	39.50	67.72	69.75	71.84	74.00	76.21	78.50	80.86	83.28	85.78	22.09
1	管理人员	204.42			10.77	18.47	19.02	19.59	20.18	20.79	21.41	22.05	22.71	23.39	6.02

2	环卫人员		90.85				4.79	8.21	8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	2.68
3	安保人员		136.28				7.18	12.31	12.68	13.06	13.45	13.86	14.27	14.70	15.14	15.60	4.02
4	养护人员		181.70				9.58	16.42	16.91	17.42	17.94	18.48	19.03	19.60	20.19	20.80	5.35
5	停车场人员		136.28				7.18	12.31	12.68	13.06	13.45	13.86	14.27	14.70	15.14	15.60	4.02
(四)	双女石路延长线建设项目		226.88	10.94	16.42		16.91	17.42	17.94	18.48	19.03	19.60	20.19	20.80	21.42	22.06	5.68
1	环卫人员		113.44	5.47	8.21		8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	10.71	11.03	2.84
2	养护人员		113.44	5.47	8.21		8.45	8.71	8.97	9.24	9.52	9.80	10.09	10.40	10.71	11.03	2.84

3、燃料及动力费

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目燃料及动力费包括水电费。

(1) 水费

根据南充市商业水价收费标准，取 2.08 元/吨，同时根据《四川省用水定额（试行）》规范要求，结合打捆子项目建筑面积及可行性研究报告各类参数，各用水项目年用水量情况详见下表：

表：19 项目年用水情况一览表

序号	用水项目	建筑面积 (m²)	用水标准 (L/ m² · d)	小时变 化系数 (Kh)	使用 时间(h)	用水量 (m³)			使用天 数	年用水量 (m³)
						平均时 (m³ /h)	最大时 (m³ /h)	最高日 (m³ /d)		
一、南充市顺庆区将军公园项目										
1	植被浇洒	4600	1.5	1	6	1.15	1.15	6.90	104	717.6
2	总计									717.6
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目										
1	道路清洁	29520	2	1	6	9.84	9.84	59.04	104	6140.16
2	植被浇洒	65080	1.5	1	6	16.27	16.27	97.62	104	10152.48
3	总计									16292.64
三、清泉寺片区开发建设项目										
1	广场、运动场地 浇洒	2490	2	1	6	0.83	0.83	4.98	104	517.92
2	道路清洁	2025	2	1	6	0.68	0.68	4.05	104	421.2
3	植被浇洒	5000	1.5	1	6	1.25	1.25	7.50	104	780
4	总计									1719.12
四、双女石路延长线建设项目										
1	道路清洁	16000	2	1	6	5.33	5.33	32.00	104	3328.00
2	植被浇洒	10000	1.5	1	6	2.50	2.50	15.00	104	1560.00
3	总计									4888.00

(2) 电费

根据南充市商业电价收费标准，取 0.6718 元/度，同时根据《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇-电气分册》规范要求，结合打捆子项目建筑面积及可行性研究报告各类参数各用电项目取数标准如下：

表：20 项目用电情况一览表

序号	名称	功率 (w/m²)	建筑面积	单位	年用时 (h)	需要系数	耗电量 (万 kw. h)
一、南充市顺庆区将军公园项目							
1	户外照明	3	3000	m²	4320	0.4	1.56
2	停车场	3	650	m²	4320	0.55	0.46
3	总计						2.02
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目							
1	户外照明	3	98400	m²	4320	0.4	51.01
2	停车场	3	2000	m²	4320	0.55	1.43
3	总计						52.44
三、清泉寺片区开发建设项目							
1	户外照明	3	7500	m²	4320	0.4	3.89
2	停车场	3	3500	m²	4320	0.55	2.49
3	总计						6.38
四、双女石路延长线建设项目							
1	路灯	36	1500	m²	4320	0.50	11.66
2	总计						11.66

本项目发生的燃料及动力费详见下表：

表：21

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目燃料及动力费一览表

单位：万元

序号	费用/年	经营期													
		合计（万元）	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	水费	43.94	0.76	1.17	3.35	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	4.18	1.04
(一)	南充市顺庆区将军公园项目	1.92	0.09	0.15	0.15	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.04
1	植被浇洒	1.92	0.09	0.15	0.15	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.04
(二)	清晖阁及沿江道路建设工程项目	26.39	-	-	1.98	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	2.64	0.66
1	道路清洁	7.15			0.75	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.17
2	植被浇洒	19.24			1.23	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95	0.49
(三)	清泉寺片区开发建设项目	3.52	-	-	0.21	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.09
1	广场、运动场地浇洒	1.06			0.06	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.03
2	道路清洁	0.86			0.05	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.02
3	植被浇洒	1.60			0.09	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.04
(四)	双女石路延长线建设项目	12.12	0.68	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	0.25
1	道路清洁	8.25	0.46	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.17
2	植被浇洒	3.87	0.22	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.08
二	电费	497.97	6.01	9.19	32.24	48.71	48.71	48.71	48.71	48.71	48.71	48.71	48.71	48.71	12.18
(一)	南充市顺庆区将军公园项目	16.02	0.79	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	0.34

序号	费用/年	经营期													
		合计（万元）	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	室外照明	12.34	0.61	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	1.04	0.26
2	停车场照明	3.68	0.18	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.08
(二)	清晖阁及沿江道路建设工程项目	346.40	-	-	20.55	35.23	35.23	35.23	35.23	35.23	35.23	35.23	35.23	35.23	8.81
1	室外照明	336.98			19.99	34.27	34.27	34.27	34.27	34.27	34.27	34.27	34.27	34.27	8.57
2	停车场照明	9.42			0.56	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.24
(三)	清泉寺片区开发建设项目	42.17			2.50	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	4.29	1.07
1	室外景观灯照明	25.69			1.52	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	0.65
2	停车场照明	16.48			0.98	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68	0.42
(四)	双女石路延长线建设项目	93.38	5.22	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	1.96
1	路灯	93.38	5.22	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	7.84	1.96
三	合计	541.91	6.78	10.36	35.59	52.88	52.88	52.88	52.88	52.88	52.88	52.88	52.88	52.88	13.22

4、折旧费

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目总投资 79,704.00 万元，项目建成后，根据打捆子项目可行性研究报告，形成经营性固定资产 18,245.00 万元，其中：南充市顺庆区将军公园项目形成经营性固定资产 200.00 万元；清晖阁及沿江道路建设工程项目形成经营性固定资产 12,000.00 万元；清泉寺片区开发建设项目形成经营性固定资产 6,045.00 万元。

同时根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定：“除国务院财政、税务主管部门另有规定外，企业房屋、建筑物最低折旧年限为 20 年”。本项目各建筑物折旧年限取 20 年，残值率取 5%。本项目折旧成本详见下表：

表：22 项目折旧情况一览表

序号	项目名称	经营性固定资产 账面价值(万元)	折旧年 限(年)	残值率 (%)	年折旧额 (万元)
1	南充市顺庆区将军公园项目	200.00	20	5.00	9.50
2	清晖阁及沿江道路建设工程项目	12,000.00	20	5.00	570.00
3	清泉寺片区开发建设项目	6,045.00	20	5.00	287.14
合计		18,245.00	20	5.00	866.64

5、财务费用

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目拟申请地方政府专项债券融资 50,000 万元。计划分别于 2022 年 3 月、2023 年 3 月及 2024 年 3 月分三年发行，预计债券利率 4%，债券年限为 10 年，2022 年、2023 年分别发行 15,000 万元、2024 年发行 20,000 万元；计划分别于 2032 年 3 月、2033 年 3 月及 2034 年 3 月还本。本项目发生的分项财务费用详见下表：

表：23

南充市顺庆区将军公园项目财务费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期									
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	年初债券融资本金累计	0.00			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	0.00	0.00
2	本年新增债券融资	800.00		800.00												
3	本年应计债券利息	320.00		24.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	8.00	0.00	0.00
3.1	计入建设期债券利息	5.33		5.33	0.00	0.00										
3.2	计入经营期债券利息	314.67		18.67	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	8.00		
4	本年债券还本付息	1120.00		24.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	808.00	0.00	0.00
4.1	债券还本	800.00												800.00	0.00	0.00
4.2	债券付息	320.00		24.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	8.00	0.00	0.00
5	年末债券融资本金累计	0.00		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	0.00	0.00	0.00

表：24

清晖阁及沿江道路建设工程项目财务费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期									
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	年初债券融资本金累计	0.00			10000.00	20000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	27000.00	17000.00
2	本年新增债券融资	37000.00		10000.00	10000.00	17000.00										
3	本年应计债券利息	14800.00		300.00	700.00	1310.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1180.00	780.00	170.00

3.1	计入建设期债券利息	1446.67		300.00	700.00	446.67														
3.2	计入经营期债券利息	13353.33				863.33	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	170.00
4	本年债券还本付息	51800.00		300.00	700.00	1310.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	17170.00
4.1	债券还本	37000.00															10000.00	10000.00	17000.00	
4.2	债券付息	14800.00		300.00	700.00	1310.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	170.00
5	年末债券融资本金累计	0.00		10000.00	20000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	37000.00	27000.00	17000.00	0.00	

表：25

清泉寺片区开发建设项目财务费用一览表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034					
1	年初债券融资本金累计	0.00			3000.00	8000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	8000.00	3000.00					
2	本年新增债券融资	11000.00		3000.00	5000.00	3000.00															
3	本年应计债券利息	4400.00		90.00	270.00	410.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	350.00	170.00	30.00					
3.1	计入建设期债券利息	513.33		90.00	270.00	153.33															
3.2	计入经营期债券利息	3886.67				256.67	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	350.00	170.00	30.00					
4	本年债券还本付息	15400.00		90.00	270.00	410.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	3350.00	5170.00	3030.00					
4.1	债券还本	11000.00												3000.00	5000.00	3000.00					
4.2	债券付息	4400.00		90.00	270.00	410.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	350.00	170.00	30.00					
5	年末债券融资本金累计	0.00		3000.00	8000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	11000.00	8000.00	3000.00	0.00					

表: 26

双女石路延长线建设项目财务费用一览表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期				经营期									
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	年初债券融资本金累计	0.00			1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	0.00	0.00
2	本年新增债券融资	1200.00		1200.00												
3	本年应计债券利息	480.00		36.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	12.00	0.00	0.00
3.1	计入建设期债券利息	4.00		4.00	0.00	0.00										
3.2	计入经营期债券利息	476.00		32.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	12.00		
4	本年债券还本付息	1680.00		36.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	1212.00	0.00	0.00
4.1	债券还本	1200.00												1200.00	0.00	0.00
4.2	债券付息	480.00		36.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	12.00	0.00	0.00
5	年末债券融资本金累计	0.00		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	0.00	0.00	0.00

表: 27

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目合并财务费用一览表

单位: 万元

序号	项目	合计	经营期													
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	年初债券融资本金累计	0.00			15000.00	30000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	35000.00	20000.00
2	本年新增债券融资	50000.00		15000.00	15000.00	20000.00										
3	本年应计债券利息	20000.00		450.00	1050.00	1800.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1550.00	950.00	200.00	

3.1	计入建设债券利息	1969.33		399.33	970.00	600.00												
3.2	计入经营债券利息	18030.67		50.67	80.00	1200.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1550.00	950.00	200.00
4	本年债券还本付息	70000.00		450.00	1050.00	1800.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	16550.00	15950.00	20200.00
4.1	债券还本	50000.00														15000.00	15000.00	20000.00
4.2	债券付息	20000.00		450.00	1050.00	1800.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1550.00	950.00	200.00
5	年末债券融资本金累计	0.00		15000.00	30000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	35000.00	20000.00	0.00

6、相关税费

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目中土地指标出让收入为政府性基金收入，属于政府非税收入，不涉及相关税费。本项目涉及物业出租、停车场收费等业务收入相关税费，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》中规定，不动产租赁服务税率适用 9%、城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，房产税按房屋出租收入的 12%测算。同时假设本项目总投资的 80%投入能够取得增值税专用发票，取得的进项发票用于抵扣经营期间发生的增值税销项税，建筑业适用税率 9%，本项目中发生的税金及附加费详见下表：

表：28

南充市顺庆区将军公园项目相关税费预测表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、应缴增值税														
1、南充市顺庆区将军公园项目应缴增值税	56.30								1.24	12.49	12.76	13.05	13.35	3.41
1.1 南充市顺庆区将军公园项目增值税销项	136.83	4.85	8.89	9.5	11.21	11.45	11.7	11.95	12.22	12.49	12.76	13.05	13.35	3.41
1.1.1 南充市顺庆区将军公园项目商业租赁收入销项税	52.24	1.85	3.47	3.78	4.11	4.24	4.36	4.5	4.63	4.77	4.91	5.06	5.21	1.34
1.1.2 南充市顺庆区将军公园项目停车位出租收入销项税	35.06	1.24	2.13	2.13	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	0.8
1.1.3 南充市顺庆区将军公园项目广告收入销项税	49.52	1.75	3.29	3.59	3.9	4.02	4.14	4.26	4.39	4.52	4.66	4.8	4.94	1.27
1.2 南充市顺庆区将军公园项目增值税进项	80.52	80.52	75.68	66.79	57.28	46.08	34.63	22.93	10.97					
二、税金及附加														
2、城市维护建设税	3.94								0.09	0.87	0.89	0.91	0.93	0.24
3、教育税附加	1.69								0.04	0.37	0.38	0.39	0.4	0.1
4、地方教育税附加	1.13								0.02	0.25	0.26	0.26	0.27	0.07
5、房产税	69.66	2.47	4.63	5.05	5.49	5.65	5.82	5.99	6.17	6.36	6.55	6.75	6.95	1.79
合计	132.72	2.47	4.63	5.05	5.49	5.65	5.82	5.99	7.56	20.34	20.84	21.36	21.9	5.61

表：29

清晖阁及沿江道路建设工程项目相关税费预测表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、应缴增值税														
1、清晖阁及沿江道路建设工程项目应缴增值税	20.26													20.26
1.1 清晖阁及沿江道路建设工程项目增值税销项	4003.38			176.65	330.56	359.7	394.74	406.18	417.97	430.11	442.61	455.49	468.76	120.61
1.1.1 清晖阁及沿江道路建设工程项目配套商业租赁收入销项税	3560.99			157.21	294.94	321.66	349.71	360.2	371.01	382.14	393.6	405.41	417.58	107.53
1.1.2 清晖阁及沿江道路建设工程项目停车位出租收入销项税	119.46			5.18	8.88	8.88	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	13.31	3.33
1.1.3 清晖阁及沿江道路建设工程项目路灯广告收入销项税	61.1			2.7	5.06	5.52	6	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	1.84
1.1.4 清晖阁及沿江道路建设工程项目 LED 广告收入销项税	261.84			11.56	21.69	23.65	25.71	26.49	27.28	28.1	28.94	29.81	30.7	7.91
1.2 清晖阁及沿江道路建设工程项目增值税进项	3983.12			3983.12	3806.48	3475.92	3116.21	2721.47	2315.29	1897.32	1467.21	1024.59	569.1	100.34
二、税金及附加														
2、城市维护建设税	1.42													1.42
3、教育税附加	0.61													0.61
4、地方教育税附加	0.41													0.41
5、房产税	4747.99			209.61	393.25	428.88	466.28	480.27	494.68	509.52	524.81	540.55	556.77	143.37
合计	4770.69			209.61	393.25	428.88	466.28	480.27	494.68	509.52	524.81	540.55	556.77	166.07

表：30

清泉寺片区开发建设项目相关税费预测表

单位：万元

项目		经营期（债券存续期内/年）													
		合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、应缴增值税															
1、清泉寺片区开发建设项目应缴增值税		631.31									0.62	188.47	193.25	198.16	50.81
1.1 清泉寺片区开发建设项目增值税销项		1702.92			74.97	138.8	149.61	170.72	174.96	179.33	183.83	188.47	193.25	198.16	50.81
1.1.1 清泉寺片区开发建设项目商业租赁收入销项税		1256.82			55.49	104.1	113.53	123.43	127.13	130.94	134.87	138.92	143.09	147.38	37.95
1.1.2 清泉寺片区开发建设项目停车位出租收入销项税		262.81			11.39	19.53	19.53	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	29.29	7.32
1.1.3 清泉寺片区开发建设项目广告收入销项税		183.29			8.09	15.18	16.56	18	18.54	19.1	19.67	20.26	20.87	21.49	5.53
1.2 清泉寺片区开发建设项目增值税进项		1071.61			1071.61	996.64	857.83	708.22	537.5	362.54	183.21				
二、税金及附加															
2、城市维护建设税		44.19									0.04	13.19	13.53	13.87	3.56
3、教育税附加		18.94									0.02	5.65	5.8	5.94	1.52
4、地方教育税附加		12.63									0.01	3.77	3.86	3.96	1.02
5、房产税		1675.76			73.98	138.79	151.37	164.57	169.51	174.59	179.83	185.23	190.78	196.51	50.6
合计		2382.83			73.98	138.79	151.37	164.57	169.51	174.59	180.52	396.31	407.22	418.44	107.51

表：31

双女石路延长线建设项目相关税费预测表

单位：万元

项目	经营期（债券存续期内/年）													
	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、应缴增值税														
1、双女石路延长线建设项目应缴增值税														
1.1 双女石路延长线建设项目增值税销项	107.75	4.34	7.12	7.77	8.44	8.7	8.96	9.23	9.5	9.79	10.08	10.38	10.7	2.75
1.1.1 双女石路延长线建设项目灯杆广告收入销项税	19.14	0.77	1.27	1.38	1.5	1.54	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.9	0.49
1.1.2 双女石路延长线建设项目大型广告牌收入销项税	88.61	3.57	5.86	6.39	6.94	7.15	7.37	7.59	7.81	8.05	8.29	8.54	8.79	2.26
1.2 双女石路延长线建设项目增值税进项	129.6	129.6	122.48	114.71	106.27	97.58	88.62	79.39	69.89	60.1	50.02	39.64	28.94	26.19
二、税金及附加														
2、城市维护建设税														
3、教育税附加														
4、地方教育税附加														
5、房产税														
合计														

7、其他费用

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目发生的其他成本包括管理费用及营业费用，假设项目管

理费用及营业费用分别为经营期当年营业收入的 2%。

8、合并成本

综上，本项目经营期间发生的除土地开发成本以外其他费用汇总情况详见下表：

表：32 南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目经营成本汇总表 单位：万元

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、南充市顺庆区将军公园项目														
1、人工薪酬及福利费	591.96	25.14	43.09	44.38	45.72	47.09	48.50	49.96	51.45	53.00	54.59	56.23	57.91	14.91
2、燃料及动力费	17.95	0.88	1.50	1.50	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	0.38
3、管理费用	30.41	1.08	1.98	2.11	2.49	2.54	2.60	2.66	2.71	2.77	2.84	2.90	2.97	0.76
4、营业费用	30.41	1.08	1.98	2.11	2.49	2.54	2.60	2.66	2.71	2.77	2.84	2.90	2.97	0.76
5、折旧及摊销	112.42	5.54	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	2.38
6、税金及附加	76.41	2.47	4.63	5.05	5.49	5.65	5.82	5.99	6.32	7.86	8.08	8.31	8.55	2.20
7、财务费用	314.67	18.67	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	8.00	-	-
经营成本小计	1174.22	54.84	94.67	96.66	99.20	100.85	102.54	104.28	106.23	109.43	111.36	89.36	83.42	21.38
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目														
1、人工薪酬及福利费	1294.63	-	-	68.23	116.96	120.47	124.09	127.81	131.64	135.59	139.66	143.85	148.17	38.15
2、燃料及动力费	372.78	-	-	22.53	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	9.47

3、管理费用	889.64	-	-	-	39.25	73.46	79.93	87.72	90.26	92.88	95.58	98.36	101.22	104.17	26.80
4、营业费用	889.64	-	-	-	39.25	73.46	79.93	87.72	90.26	92.88	95.58	98.36	101.22	104.17	26.80
5、折旧及摊销	5605.00	-	-	-	332.50	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	142.50
6、税金及附加	4750.42	-	-	-	209.61	393.25	428.88	466.28	480.27	494.68	509.52	524.81	540.55	556.77	145.80
7、财务费用	13353.33	-	-	-	863.33	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1180.00	780.00	170.00
经营成本小计	27155.45	-	-	-	1574.71	2745.00	2797.08	2853.68	2876.47	2899.95	2924.14	2949.05	2674.71	2301.14	559.52
三、清泉寺片区开发建设项目															
1、人工薪酬及福利费	749.52	-	-	-	39.50	67.72	69.75	71.84	74.00	76.21	78.50	80.86	83.28	85.78	22.09
2、燃料及动力费	45.69	-	-	-	2.71	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	1.16
3、管理费用	378.43	-	-	-	16.66	30.85	33.25	37.94	38.88	39.85	40.85	41.88	42.94	44.04	11.29
4、营业费用	378.43	-	-	-	16.66	30.85	33.25	37.94	38.88	39.85	40.85	41.88	42.94	44.04	11.29
5、折旧及摊销	2823.52	-	-	-	167.50	287.14	287.14	287.14	287.14	287.14	287.14	287.14	287.14	287.14	71.78
6、税金及附加	1751.52	-	-	-	73.98	138.79	151.37	164.57	169.51	174.59	179.91	207.84	213.97	220.29	56.70
7、财务费用	3886.67	-	-	-	256.67	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	350.00	170.00	30.00
经营成本小计	10013.77	-	-	-	573.68	999.99	1019.39	1044.07	1053.05	1062.29	1071.89	1104.25	1024.92	855.92	204.31
四、双女石路延长线建设项目															
1、人工薪酬及福利费	226.88	10.94	16.42	16.91	17.42	17.94	18.48	19.03	19.60	20.19	20.80	21.42	22.06	22.68	5.68
2、燃料及动力费	105.49	5.90	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	2.21

3、管理费用	23.94	0.96	1.58	1.73	1.88	1.93	1.99	2.05	2.11	2.18	2.24	2.31	2.38	0.61
4、营业费用	23.94	0.96	1.58	1.73	1.88	1.93	1.99	2.05	2.11	2.18	2.24	2.31	2.38	0.61
5、折旧及摊销	-													
6、税金及附加	-													
7、财务费用	476.00	32.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	12.00	-	-
经营成本小计	856.26	50.77	76.43	77.21	78.02	78.66	79.31	79.98	80.68	81.39	82.13	46.89	35.67	9.12
合计	39199.70	105.62	171.11	2322.26	3922.21	3995.98	4079.60	4113.79	4149.15	4186.85	4246.79	3835.88	3276.14	794.33

(三) 项目损益

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目债券存续期间累计产生经营收入 66,120.84 万元（不含土地出让收入），累计发生经营成本 39,199.70 万元（不含土地出让成本），累计产生营业利润 26,921.14 万元。本项目土地指标出让收入为政府性基金收入，属于政府非税收入，不涉及相关税费。同时，根据中华人民共和国企业所得税法》第十八条规定：“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。本项目债券存续期间损益情况详见下表：

南充市顺庆区将军公园项目损益汇总表														单位：万元
项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
项目经营收入	1520.29	53.84	98.77	105.57	124.55	127.22	129.97	132.81	135.73	138.73	141.83	145.02	148.31	37.92

项目经营成本	1174.22	54.84	94.67	96.66	99.20	100.85	102.54	104.28	106.23	109.43	111.36	89.36	83.42	21.38
经营利润	346.07	-1.00	4.10	8.92	25.35	26.38	27.44	28.53	29.50	29.31	30.47	55.66	64.89	16.54
所得税费用	86.52	0.00	0.77	2.23	6.34	6.59	6.86	7.13	7.38	7.33	7.62	13.92	16.22	4.13
税后利润	259.55	-1.00	3.32	6.69	19.01	19.78	20.58	21.39	22.13	21.98	22.85	41.75	48.67	12.40

表：34

清晖阁及沿江道路建设工程项目损益汇总表

单位：万元

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
项目经营收入	44482.05	0.00	0.00	1962.73	3672.91	3996.70	4386.01	4513.15	4644.11	4779.00	4917.93	5061.03	5208.42	1340.06
项目经营成本	27155.45	0.00	0.00	1574.71	2745.00	2797.08	2853.68	2876.47	2899.95	2924.14	2949.05	2674.71	2301.14	559.52
经营利润	17326.60	0.00	0.00	388.01	927.91	1199.62	1532.34	1636.68	1744.16	1854.86	1968.88	2386.32	2907.29	780.54
所得税费用	4331.65	0.00	0.00	97.00	231.98	299.90	383.08	409.17	436.04	463.71	492.22	596.58	726.82	195.13
税后利润	12994.95	0.00	0.00	291.01	695.94	899.71	1149.25	1227.51	1308.12	1391.14	1476.66	1789.74	2180.46	585.40

表：35

清泉寺片区开发建设项目损益汇总表

单位：万元

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
项目经营收入	18921.28	0.00	0.00	832.99	1542.27	1662.33	1896.88	1944.02	1992.58	2042.59	2094.11	2147.17	2201.82	564.53
项目经营成本	10013.77	0.00	0.00	573.68	999.99	1019.39	1044.07	1053.05	1062.29	1071.89	1104.25	1024.92	855.92	204.31
经营利润	8907.52	0.00	0.00	259.31	542.29	642.93	852.81	890.98	930.28	970.70	989.86	1122.24	1345.90	360.21
所得税费用	2226.88	0.00	0.00	64.83	135.57	160.73	213.20	222.74	232.57	242.67	247.47	280.56	336.47	90.05

税后利润	6680.64	0.00	0.00	194.48	406.71	482.20	639.61	668.23	697.71	728.02	742.40	841.68	1009.42	270.16
------	---------	------	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	--------

表：36

双女石路延长线建设项目损益汇总表

单位：万元

项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
项目经营收入	1197.21	48.20	79.12	86.28	93.81	96.62	99.52	102.51	105.58	108.75	112.01	115.37	118.83	30.60
项目经营成本	856.26	50.77	76.43	77.21	78.02	78.66	79.31	79.98	80.68	81.39	82.13	46.89	35.67	9.12
经营利润	340.95	-2.58	2.68	9.07	15.79	17.97	20.21	22.52	24.91	27.36	29.88	68.49	83.17	21.48
所得税费用	85.24	0.00	0.03	2.27	3.95	4.49	5.05	5.63	6.23	6.84	7.47	17.12	20.79	5.37
税后利润	255.71	-2.58	2.66	6.80	11.84	13.48	15.16	16.89	18.68	20.52	22.41	51.37	62.38	16.11

表：37

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目合并损益表

单位：万元

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、项目经营收入														
1、南充市顺庆区将军公园项目	1520.29	53.84	98.77	105.57	124.55	127.22	129.97	132.81	135.73	138.73	141.83	145.02	148.31	37.92
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目	44482.05	0.00	0.00	1962.73	3672.91	3996.70	4386.01	4513.15	4644.11	4779.00	4917.93	5061.03	5208.42	1340.06
3、清泉寺片区开发建设项目	18921.28	0.00	0.00	832.99	1542.27	1662.33	1896.88	1944.02	1992.58	2042.59	2094.11	2147.17	2201.82	564.53
4、双女石路延长线建设项目	1197.21	48.20	79.12	86.28	93.81	96.62	99.52	102.51	105.58	108.75	112.01	115.37	118.83	30.60
合计	66120.83	102.04	177.89	2987.57	5433.54	5882.87	6512.38	6692.49	6878	7069.07	7265.88	7468.59	7677.38	1973.11
二、项目经营成本														

1、南充市顺庆区将军公园项目	1174.22	54.84	94.67	96.66	99.20	100.85	102.54	104.28	106.23	109.43	111.36	89.36	83.42	21.38
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目	27155.45	0.00	0.00	1574.71	2745.00	2797.08	2853.68	2876.47	2899.95	2924.14	2949.05	2674.71	2301.14	559.52
3、清泉寺片区开发建设项目	10013.77	0.00	0.00	573.68	999.99	1019.39	1044.07	1053.05	1062.29	1071.89	1104.25	1024.92	855.92	204.31
4、双女石路延长线建设项目	856.26	50.77	76.43	77.21	78.02	78.66	79.31	79.98	80.68	81.39	82.13	46.89	35.67	9.12
合计	39199.7	105.61	171.1	2322.26	3922.21	3995.98	4079.6	4113.78	4149.15	4186.85	4246.79	3835.88	3276.15	794.33
三、经营利润														
1、南充市顺庆区将军公园项目	346.07	-1.00	4.10	8.92	25.35	26.38	27.44	28.53	29.50	29.31	30.47	55.66	64.89	16.54
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目	17326.60	0.00	0.00	388.01	927.91	1199.62	1532.34	1636.68	1744.16	1854.86	1968.88	2386.32	2907.29	780.54
3、清泉寺片区开发建设项目	8907.52	0.00	0.00	259.31	542.29	642.93	852.81	890.98	930.28	970.70	989.86	1122.24	1345.90	360.21
4、双女石路延长线建设项目	340.95	-2.58	2.68	9.07	15.79	17.97	20.21	22.52	24.91	27.36	29.88	68.49	83.17	21.48
合计	26921.14	-3.58	6.78	665.31	1511.34	1886.9	2432.8	2578.71	2728.85	2882.23	3019.09	3632.71	4401.25	1178.77
四、所得税费用														
1、南充市顺庆区将军公园项目	86.52	0.00	0.77	2.23	6.34	6.59	6.86	7.13	7.38	7.33	7.62	13.92	16.22	4.13
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目	4331.65	0.00	0.00	97.00	231.98	299.90	383.08	409.17	436.04	463.71	492.22	596.58	726.82	195.13
3、清泉寺片区开发建设项目	2226.88	0.00	0.00	64.83	135.57	160.73	213.20	222.74	232.57	242.67	247.47	280.56	336.47	90.05
4、双女石路延长线建设项目	85.24	0.00	0.03	2.27	3.95	4.49	5.05	5.63	6.23	6.84	7.47	17.12	20.79	5.37
合计	6730.29	0	0.8	166.33	377.84	471.71	608.19	644.67	682.22	720.55	754.78	908.18	1100.3	294.68
五、税后利润														

1、南充市顺庆区将军公园项目	259.55	-1.00	3.32	6.69	19.01	19.78	20.58	21.39	22.13	21.98	22.85	41.75	48.67	12.40
2、清晖阁及沿江道路建设工程项目	12994.95	0.00	0.00	291.01	695.94	899.71	1149.25	1227.51	1308.12	1391.14	1476.66	1789.74	2180.46	585.40
3、清泉寺片区开发建设项目	6680.64	0.00	0.00	194.48	406.71	482.20	639.61	668.23	697.71	728.02	742.40	841.68	1009.42	270.16
4、双女石路延长线建设项目	255.71	-2.58	2.66	6.80	11.84	13.48	15.16	16.89	18.68	20.52	22.41	51.37	62.38	16.11
合计	20190.85	-3.58	5.98	498.98	1133.5	1415.17	1824.6	1934.02	2046.64	2161.66	2264.32	2724.54	3300.93	884.07

（四）资金测算平衡情况

4.1 项目运营期间资金流入

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目债券存续期间资金累计流入 108,592.56 万元，其中：

土地出让收入扣除土地成本及计提的各类法定基金后净流入 36,520.85 万元；项目物业租赁收入、停车场收入、广告收入及其他收入累计流入 72,071.71 万元（含增值税），各项目资金流入情况详见下表：

表 38

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目资金流入汇总表

单位：万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、土地出让收入净流入	36520.85		-	-	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	4682.16	-
2、南充市顺庆区将军公园项目	1657.11		58.68	107.66	115.07	135.76	138.67	141.67	144.76	147.94	151.22	154.60
3、清晖阁及沿江道路建设工程项目	48485.44		-	-	2139.38	4003.48	4356.40	4780.75	4919.34	5062.08	5209.11	5360.54
4、清泉寺片区开发建设项目	20624.20		-	-	907.96	1681.08	1811.94	2067.60	2118.99	2171.91	2226.43	2282.58

5、双女石路延长线建设项目	1304.96		52.53	86.24	94.05	102.25	105.32	108.48	111.73	115.09	118.54	122.09
合计	108592.56		111.22	193.90	8562.90	11229.01	11718.78	12404.95	12601.27	12803.47	12387.45	7919.81

4.2 项目运营期间资金流出

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目债券存续期间付现成本包括人工薪酬及福利费、燃料及动力费、管理费用、营业费用、税金及附加、应交增值税及所得税费用。

债券存续期间资金累计流出（不含运营期间利息支出费用）20,066.25万元，其中：南充市顺庆区将军公园项目运营期间付现资金流出 889.96 万元；清晖阁及沿江道路建设工程项目运营期间付现资金流出 12,549.02 万元；清泉寺片区开发建设项目运营期间付现资金流出 6,161.77 万元；双女石路延长线建设项目付现资金流出 465.50 万元。各项目资金流入情况详见下表：

表 39

南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目付现资金流出汇总表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、南充市顺庆区将军公园项目付现资金														
1、人工薪酬及福利费	591.96	25.14	43.09	44.38	45.72	47.09	48.50	49.96	51.45	53.00	54.59	56.23	57.91	14.91
2、燃料及动力费	17.95	0.88	1.50	1.50	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	1.52	0.38
3、管理费用	30.41	1.08	1.98	2.11	2.49	2.54	2.60	2.66	2.71	2.77	2.84	2.90	2.97	0.76

4、营业费用	30.41	1.08	1.98	2.11	2.49	2.54	2.60	2.66	2.71	2.77	2.84	2.90	2.97	0.76
5、税金及附加	76.41	2.47	4.63	5.05	5.49	5.65	5.82	5.99	6.32	7.86	8.08	8.31	8.55	2.20
6、增值税	56.30	-	-	-	-	-	-	-	1.24	12.49	12.76	13.05	13.35	3.41
7、所得税费用	86.52	-	0.77	2.23	6.34	6.59	6.86	7.13	7.38	7.33	7.62	13.92	16.22	4.13
小计	889.96	30.63	53.95	57.39	64.04	65.94	67.90	69.91	73.34	87.74	90.25	98.83	103.49	26.56
二、清晖阁及沿江道路建设工程项目付现资金														
1、人工薪酬及福利费	1294.63	-	-	68.23	116.96	120.47	124.09	127.81	131.64	135.59	139.66	143.85	148.17	38.15
2、燃料及动力费	372.78	-	-	22.53	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	37.87	9.47
3、管理费用	889.64	-	-	39.25	73.46	79.93	87.72	90.26	92.88	95.58	98.36	101.22	104.17	26.80
4、营业费用	889.64	-	-	39.25	73.46	79.93	87.72	90.26	92.88	95.58	98.36	101.22	104.17	26.80
5、税金及附加	4750.42	-	-	209.61	393.25	428.88	466.28	480.27	494.68	509.52	524.81	540.55	556.77	145.80
6、增值税	20.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.26
7、所得税费用	4331.65	-	-	97.00	231.98	299.90	383.08	409.17	436.04	463.71	492.22	596.58	726.82	195.13
小计	12549.02	-	-	475.89	926.98	1046.99	1186.76	1235.64	1285.99	1337.85	1391.27	1521.29	1677.96	462.42
三、清泉寺片区开发建设项目付现资金														
1、人工薪酬及福利费	749.52	-	-	39.50	67.72	69.75	71.84	74.00	76.21	78.50	80.86	83.28	85.78	22.09
2、燃料及动力费	45.69	-	-	2.71	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	1.16
3、管理费用	378.43	-	-	16.66	30.85	33.25	37.94	38.88	39.85	40.85	41.88	42.94	44.04	11.29

4、营业费用	378.43	-	-	16.66	30.85	33.25	37.94	38.88	39.85	40.85	41.88	42.94	44.04	11.29
5、税金及附加	1751.52	-	-	73.98	138.79	151.37	164.57	169.51	174.59	179.91	207.84	213.97	220.29	56.70
6、增值税	631.31	-	-	-	-	-	-	-	-	0.62	188.47	193.25	198.16	50.81
7、所得税费用	2226.88	-	-	64.83	135.57	160.73	213.20	222.74	232.57	242.67	247.47	280.56	336.47	90.05
小计	6161.77	-	-	214.34	408.42	452.99	530.13	548.65	567.73	588.06	813.04	861.59	933.42	243.39

四、双女石路延长线建设项目付现资金

1、人工薪酬及福利费	226.88	10.94	16.42	16.91	17.42	17.94	18.48	19.03	19.60	20.19	20.80	21.42	22.06	5.68
2、燃料及动力费	105.49	5.90	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85	2.21
3、管理费用	23.94	0.96	1.58	1.73	1.88	1.93	1.99	2.05	2.11	2.18	2.24	2.31	2.38	0.61
4、营业费用	23.94	0.96	1.58	1.73	1.88	1.93	1.99	2.05	2.11	2.18	2.24	2.31	2.38	0.61
5、税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7、所得税费用	85.24	-	0.03	2.27	3.95	4.49	5.05	5.63	6.23	6.84	7.47	17.12	20.79	5.37
小计	465.50	18.77	28.46	31.48	33.97	35.15	36.36	37.61	38.90	40.23	41.60	52.01	56.46	14.49
合计	20066.25	49.41	82.41	779.09	1433.40	1601.06	1821.16	1891.83	1965.97	2053.88	2336.16	2533.72	2771.33	746.85

4.3 项目资金平衡测算

(1) 经测算，项目计算期内累计现金结余 20,495.64 万元，即本项目全部 50,000 万元专项债到期时，在偿还

当年到期的债券本息后，将仍有 20,495.64 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流为 88,526.31 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益与融资能够自求平衡。

表 40 南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目融资平衡测算表 单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动现金净额	88526.31	-	61.81	111.49	7783.81	9795.61	10117.72	10583.80	10709.44	10837.50	10333.57	5583.65	5607.05	5597.02	1403.84
1	经营活动现金流入	108592.56	-	111.22	193.90	8562.90	11229.01	11718.78	12404.95	12601.27	12803.47	12387.45	7919.81	8140.76	8368.34	2150.69
1.10	土地出让现金流入	36520.85	-	-	-	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	5306.45	4682.16	-	-	-	-
1.20	清晖阁及沿江道路建设工程项目	48485.44	-	-	-	2139.38	4003.48	4356.40	4780.75	4919.34	5062.08	5209.11	5360.54	5516.52	5677.18	1460.66
1.30	南充市顺庆区将军公园项目	1657.11	-	58.68	107.66	115.07	135.76	138.67	141.67	144.76	147.94	151.22	154.60	158.07	161.65	41.34
1.40	清泉寺片区开发建设项目	20624.20	-	-	-	907.96	1681.08	1811.94	2067.60	2118.99	2171.91	2226.43	2282.58	2340.41	2399.98	615.33
1.50	双女石路延长线建设项目	1304.96	-	52.53	86.24	94.05	102.25	105.32	108.48	111.73	115.09	118.54	122.09	125.76	129.53	33.35
2	经营活动现金流出	20066.25	-	49.41	82.41	779.09	1433.40	1601.06	1821.16	1891.83	1965.97	2053.88	2336.16	2533.72	2771.33	746.85
2.10	清晖阁及沿江道路建设工程项目	12549.03	-	-	-	475.89	926.98	1046.99	1186.76	1235.64	1285.99	1337.85	1391.27	1521.29	1677.96	462.42
2.20	南充市顺庆区将军公园项目	889.96	-	30.63	53.95	57.39	64.04	65.94	67.90	69.91	73.34	87.74	90.25	98.83	103.49	26.56
2.30	清泉寺片区开发建设项目	6161.77	-	-	-	214.34	408.42	452.99	530.13	548.65	567.73	588.06	813.04	861.59	933.42	243.39
2.40	双女石路延长线建设项目	465.50	-	18.77	28.46	31.48	33.97	35.15	36.36	37.61	38.90	40.23	41.60	52.01	56.46	14.49
二	投资活动现金净额	-77684.67	-5196.22	-23618.35	-22978.55	-25891.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2	筹资活动现金流出	70050.00	-	465.00	1065.00	1820.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	16550.00	15950.00	20200.00
2.1	债券利息支出	20000.00	-	450.00	1050.00	1800.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1550.00	950.00	200.00
2.1.1	建设期资本化利息支出	1969.33	-	399.33	970.00	600.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	1446.67	-	300.00	700.00	446.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1.2	南充市顺庆区将军公园项目	5.33	-	5.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1.3	清泉寺片区开发建设项目	513.33	-	90.00	270.00	153.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1.4	双女石路延长线建设项目	4.00	-	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.2	运营期利息支出	18030.67	-	50.67	80.00	1200.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1550.00	950.00	200.00
2.1.2.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	13353.33	-	-	-	863.33	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1480.00	1180.00	780.00	170.00
2.1.2.2	南充市顺庆区将军公园项目	314.67	-	18.67	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	8.00	-	-
2.1.2.3	清泉寺片区开发建设项目	3886.67	-	-	-	256.67	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	350.00	170.00	30.00
2.1.2.4	双女石路延长线建设项目	476.00	-	32.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	12.00	-	-
2.2	债券本金支出	50000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15000.00	15000.00	20000.00
2.2.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	37000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10000.00	10000.00	17000.00
2.2.2	南充市顺庆区将军公园项目	800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800.00	-	-
2.2.3	清泉寺片区开发建设项目	11000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3000.00	5000.00	3000.00
2.2.4	双女石路延长线建设项目	1200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1200.00	-	-
2.3	债券发行费用	50.00	-	15.00	15.00	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.3.1	清晖阁及沿江道路建设工程项目	37.00	-	10.00	10.00	17.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.2	南充市顺庆区将军公园项目	0.80	-	0.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.3	清泉寺片区开发建设项目	11.00	-	3.00	5.00	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.4	双女石路延长线建设项目	1.20	-	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	现金流量净额	20495.64	-	11.14	31.49	6583.81	7795.61	8117.72	8583.80	8709.44	8837.50	8333.57	3583.65	-10942.95	-10352.98	-18796.16	
五	现金流量累计额	20495.64	-	11.14	42.63	6626.45	14422.05	22539.77	31123.57	39833.01	48670.51	57004.08	60587.73	49644.78	39291.80	20495.64	

(2) 压力测试分析

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益进行测算，存在较大的不确定性，在诸多不确定性因素中，物业出租率、出租价格、停车场收入、广告牌出租收入对本项目经营性现金流影响最为重要。

本项目经营活动产生的净现金流为 88,526.31 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。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 84,099.99 万元，对债券本息的覆盖倍数为 1.20 倍；当收入下降 10%时候，经营活动产生的净现金为 75,247.36 万元，对债券利息的覆盖倍数为 1.14 倍。具体情况详见下表：

表 41 南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
----	------	---------	----------

经营活动现金净额	88526.31	84099.99	75247.36
债券本息	70000.00	70000.00	189000.00
其中：债券本金	50000.00	50000.00	135000.00
债券利息	20000.00	20000.00	54000.00
债券本息覆盖倍数	1.26	1.20	1.14

综上所述，项目总体风险较小，具体较强的偿债能力

四、评估结论

基于财政部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“南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目”的顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充分、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“南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目”收益与融资自求平衡专项债券还本付息要求。

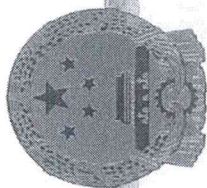
五、其他说明

本报告是基于“南充市顺庆区嘉陵江经济带文化旅游综合开发建设项目实施方案”的信息以及项目可行性研究报告为基础编制。

四川汇丰会计师事务所有限责任公司

二〇二二年三月十日





营业执照

统一社会信用代码
915101007175216203

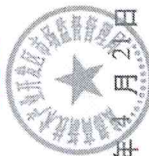


扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

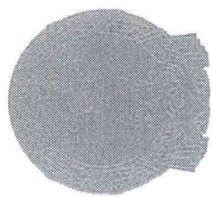
名称 四川汇丰会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘明权

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2000年01月27日
营业期限 2000年01月27日至长期
经营范围 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区吉泰路404号

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具相关的报告；基本建设、财务收支、厂长(经理)离任审计，出具有关的报告；代理记账；担任企业常年会计顾问；财务咨询、税务咨询；企业管理咨询；司法会计鉴定；企业投资项目可行性研究业务。(以上经营范围国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营)。



登记机关
2021年4月28日



会计师事务所 执业证书

名称：四川汇丰会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：
主任会计师：刘明权
经营场所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区吉泰五路118号3栋404号

组织形式：有限责任
执业证书编号：51130248
批准执业文号：川财注【1999】564号
批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0013349

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止执业经可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：四川省财政厅
二〇二一年七月七日
中华人民共和国财政部制