

川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区标准化 厂房及配套附属工程建设项目一、二期



项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

大竹县地处成都、重庆、西安及武汉交汇辐射的腹地地带，境内包茂高速公路、318 国道、210 国道及南大梁高速公路呈“井”字型纵横贯穿，县城北距达州 60 公里，南距重庆江北机场 135 公里，东距万州港 176 公里，西距成都 350 公里，形成了“半小时达州、1 小时重庆、1 小时万州港、3 小时成都、5 小时西安、5 小时武汉”的通达格局。县域内 100% 的乡镇（街道）、100% 的村（社区）通水泥（油）路，全县公路通车里程达 3759 公里。国道外迁、山后快速通道竹石线、包茂高速达渝段大竹南出口等重点交通项目正在加快推进，南大梁高速公路大竹段全线竣工，达州一大竹一邻水一重庆城际铁路已获国家发改委批复并纳入“十三五”建设规划。

根据《大竹县“十三五”农村脱贫》指导思想：以党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神为指导，深入贯彻“五大发展理念”，顺应的发展趋势，围绕省委省政府“三大发展战略”、市委市政府“12335”总体部署和县委县政府“1256”总体布局，坚持“加快发展、加速转型、追赶跨越”工作取向，以转型升级为统领，以提质增效为核心，以改革创新为动力，以

两化融合为路径，持续壮大产业集群，培育企业梯队，做强项目支撑，优化发展平台，健全创新体系，推动大竹加快形成总量更大、结构更优、质量更好、创新能力更强的现代农业新格局，为全面建成小康社会提供有力支撑。

以及发展目标：全县农业竞争力进一步增强，农业总量在全市比重稳步提升，加工创新能力显著增强，两化合迈上新台阶，综合实力大幅提升，在省内产业分工和价值链中的地位明显提升。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：四川大竹经济开发区管理委员会

项目业主：四川宏智川渝合作建设投资有限公司

2. 项目概况

项目名称：川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区标准化厂房及配套附属工程建设项目一、二期

项目所属领域：市政和产业园区基础设施建设

项目说明：本项目为在建工程项目，本项目资产无抵押或质押情况。

项目建设期：剩余 15 个月

项目建设内容及产出：本项目总用地面积约 250 亩（用地面积 166568 m²）总建筑面积约 40.00 万 m²以及场外道路建设工程，新建生产车间和配套、附属工程，总建筑面积 400000.00 m²。其中，生产车间建筑面积 263523.24 m²，工业综合体建筑面积

97900.00 万 m²，职工宿舍 38400.00 m²，职工食堂 3000.00 m²，门卫室 105.84 m²，配电房 537.04 m²，水泵房 553.22 m²，道路 49886 m²，绿地面积 33043.03 平方米。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

本项目通过川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区标准化厂房及配套附属工程一、二期的建设，解决大竹县乃至达州市中小企业经营场地困难的问题，同时促进大竹县中小企业的互相协作，并促使大竹县川渝合作示范园区工业经济的飞跃发展，从而带动大竹县社会经济的发展，是一项民生工程。

2. 社会效益分析

川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区一、二期的建设符合《大竹经济开发区总体规划》。通过建设川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区标准化厂房及配套附属工程，可加快川渝合作（达州·大竹）示范园区产业集聚，完善产业链条，促进当地经济发展。该项目的建设可以吸引各类企业前来入驻，吸引社会各界高端人才前来创业、就业，从而带动大竹县社会经济的发展，是一项民生工程。

项目所建标准化厂房将为中小企业服务。中小企业具有较强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。随着中小企业的进一步发展、壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平保、持社会稳定方面将发挥积极作用，通过标准化厂房建设可以缓解中小企业经营场问题，同时促进中小企业

的互相协作，并促使川渝合作示范园区工业经济的飞跃发展。

标准化厂房有利于集约用地，保护耕地节约用地和提高土地利用效率，优化园区可用土地资源分配，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。这对于园区工业经济的可持续发展也具有积极作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 66000 万元，其中工程费用 56641.58 万元，占总投资比为 85.82%；工程建设其他费用 4820.73 万元，占总投资比为 7.3%；预备费 2388.63 万元，占总投资比为 3.62%；建设期利息及其他费用 2149.06，占总投资比为 3.26%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金为 14000 万元，约占总投资的 21.21%，该资金为财政预算内资金，根据项目实际进度逐步拨付。

本项目专项债资金总需求额度为 52000 万元，2020 年拟申请发行政府专项债 52000 万元。其中：2019 年提前下达额度为 25000 万元，2020 年剩余额度申请发行专项债额度为 27000 万元。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于川渝合作（达州·大竹）示范园区 A 区标准化厂房及配套附属工程建设项目一、二期，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利

用且不浪费当年度专项债券融资额度。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

（1）收入构成

项目本身产生的收入：产业园区厂房出租收入、产业园区厂房出售收入、物业服务收入。

其中：产业园区厂房出租收入包括：标准厂房出租收入、其他房屋出租收入、工业综合体出租收入。产业园区厂房出售收入包括：标准厂房出售收入、工业综合体出售收入。

本项目运营期内预测项目总收入为 136,101.06 万元。

2. 项目成本

成本项目包括：工资及福利、管理费用、销售费用、折旧费、燃料及动力费、财务费用、增值税及附加等。

经计算可知，本项目存续期成本费用为 76813.45 万元。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

本项目专项债资金总需求额度为 52000 万元，2020 年拟申请发行政府专项债 52000 万元。其中 2019 年提前下达额度为 25000 万元，2020 年剩余额度申请发行专项债额度为 27000 万元。债券发行期限均为 10 年，债券利率 4%，每半年计息一次，到期还本。

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 23742.98 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 93212.98 万元，政府专项债券到期本息合计 71800 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.30 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
资金来源													
1	项目资本金	14000.00	14000.00	-	-	-							
1.1	财政性投入	14000.00	14000.00	-	-	-							
1.1	项目业主自筹	0.00			-	-							
2	融资资金	52000.00	25000.00	27000.00	-	-							
2.1	政府专项债券本金	52000.00	25000.00	27000.00	-	-							
2.2	市场化融资本金	0.00											
3	息前净现金流量	93212.98		2844.08	9125.01	9642.82	10123.23	10359.49	10356.65	10339.04	10304.51	10189.02	9929.12
	资金来源小计	159212.98	39000.00	29844.08	9125.01	9642.82	10123.23	10359.49	10356.65	10339.04	10304.51	10189.02	9929.12
资金占用													
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）	63618.00	35000.00	28618.00	-	-	-						
2	发行费	52.00	25.00	27.00	-	-	-						
3	归还专项债券本金	52000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	25000.00	27000.00
4	归还专项债券利息	19800.00	250.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	1830.00	1080.00
5	归还市场化融资本金	0.00											
6	归还市场化融资利息	0.00											
7	资金占用小计	135470.00	35275.00	30725.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	2080.00	26830.00	28080.00
当年资金结余			3725.00	-880.92	7045.01	7562.82	8043.23	8279.49	8276.65	8259.04	8224.51	-16640.98	-18150.88
期末累计资金结余			3725.00	2844.08	9889.08	17451.91	25495.14	33774.63	42051.28	50310.32	58534.83	41893.86	23742.98

五、项目绩效目标

时效目标：债券发行期为 10 年。债券 10 年内还本付息，大竹县政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：本项目的成功建成，可以吸引各类企业前来入驻，吸引社会各界高端人才前来创业、就业，从而带动大竹县社会经济的发展；有利于集约用地，保护耕地节约用地和提高土地利用效率，优化园区可用土地资源分配，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，提升土地利用效率，优化园区可用土地资源分配；吸引社会各界高端人才前来创业、就业，从而带动大竹县社会经济的发展。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的运营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注该项目的投产情况，包括资金的规范使用和建成后收入的合规性、合理性，防范出现定价混乱的情况，从而保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可

在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3. 财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方

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

八、主管部门与项目业主职责

川渝合作（达州·大竹）示范园区A区标准化厂房及配套附属工程建设项目一、二期的主管部门为四川大竹经济开发区管理委员会，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形

成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监本项目，项目单位为四川宏智川渝合作建设投资有限公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益控。

本项目项目单位为四川宏智川渝合作建设投资有限公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，

按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 52000 万元，实施进展情况，2018 年-2022 年已发行 41700 万元。本次拟继续发行 2000 万元，期限 10 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。