

东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期

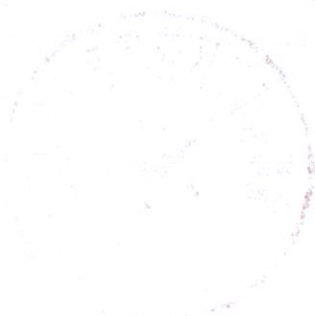
项目情况



二〇二二年六月

目录

一、项目基本情况	3
(一) 成都市东部新区及行业专项规划概况	3
(二) 项目情况	5
二、经济社会效益分析	7
(一) 社会效益分析	7
(二) 经济效益分析	8
三、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 投资估算	8
(二) 资金筹措方案	8
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	10
(一) 预期收益	10
(二) 项目资金测算与损益	11
五、项目绩效目标	13
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	13
七、还款保障情况	14
八、主管部门职责	15
(一) 主管部门职责	15
(二) 项目单位职责	15
九、补充说明	16

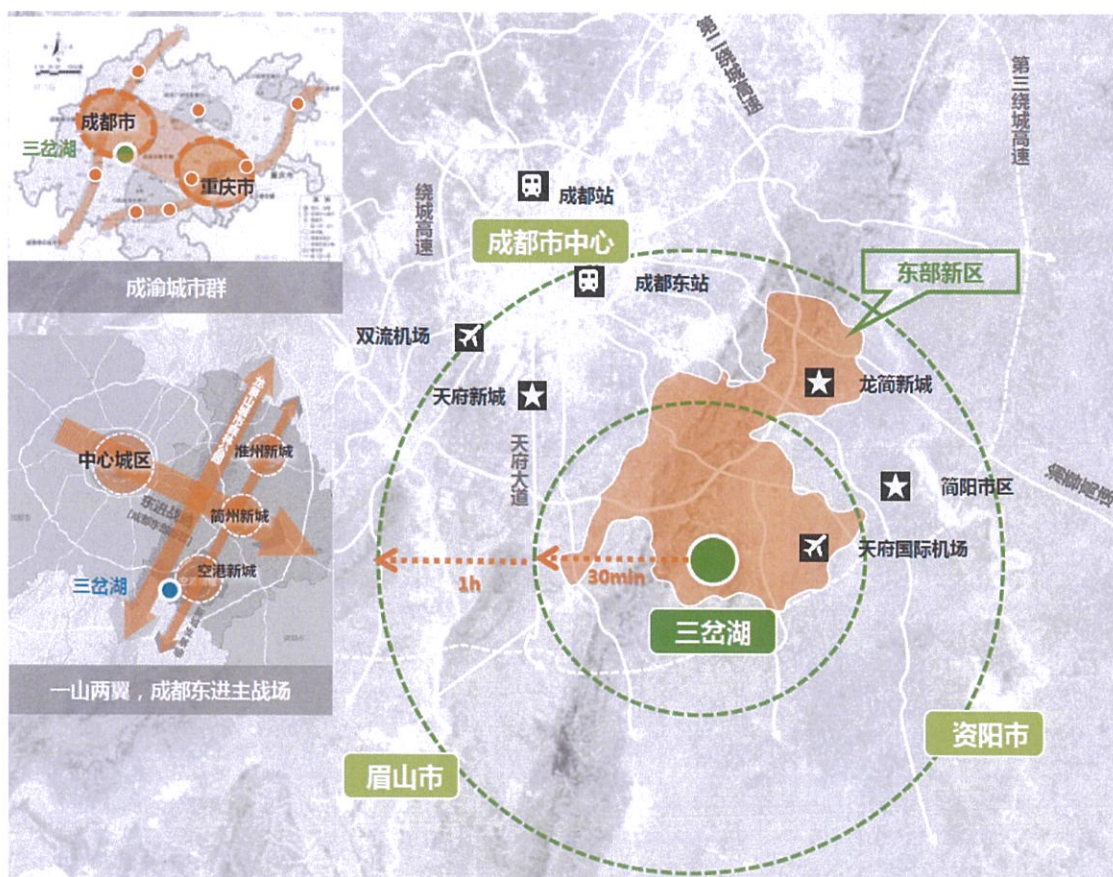


一、项目基本情况

（一）成都市东部新区及行业专项规划概况

1. 东部新区布局与国民经济发展情况

成都东部新区于 2020 年 4 月 28 日经四川省政府批复设立，管理范围 920 平方公里，辖海螺镇、芦葭镇、董家埂镇、壮溪镇、高明镇、武庙镇、丹景街道、玉成街道、草池街道、石板凳街道、福田街道、养马街道、石盘街道、三岔街道、贾家街道共 15 个镇（街道），2020 年常住人口 37.9 万人，地区生产总值 126.3 亿元。东部新区立足自然资源特点、土地利用现状和产业发展方向，按照城市组群模式，构建了“双城一园，一轴一带”的空间格局。



2. 东部新区发展规划

在龙泉山东侧，成都东部新区和成都东部新区协同区共同构建形成以空港新城、简州新城为核心，与成都淮州新城和简阳城区、德阳凯州新城、资阳临空经济区、眉山东部新城七城联动的发展格局。积

极加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，强化公共服务共建共享，进一步发挥东部新区的引领带动作用。

成都东部新区内部坚持公园城市发展理念，秉承山水丘陵特色，按照城市组群模式，构建了“双城一园，一轴一带”的空间格局。其中，“双城”是指空港新城和简州新城；“一园”是指天府奥体公园；“一轴”是指沱江发展轴；“一带”是指金简仁产业带。

在东部新区内部，构建了“城市组群—产业功能区—产城融合新镇—未来社区”四级城市体系，形成未来城市基本架构。空港新城、简州新城整体为“城市组群”，突出东部新区极核职能；聚焦智能制造、航空经济、现代物流、国际消费、总部经济五大产业，划定6个“产业功能区”，突出经济区的发展思路；以4公里×4公里快速路网盒子为边界，划定14个“产城融合新镇”（每个15—20平方公里），突出产城融合的发展理念；以15分钟步行距离（1—1.5公里）的空间尺度，在新镇内部划定108个未来社区，突出场景营城的发展模式。

3. 东部新区产业发展规划

《成都市产业发展白皮书（2019）》提出了成都市产业发展目标：围绕率先实现经济高质量发展总目标，大力实施“一千多支”战略，重塑产业经济地理，转变经济工作组织方式，加快培育产业生态圈创新生态链，全面推进产业功能区建设，引导产业错位协同布局和重大产业化项目精准落地，大力推动以改革为导向的各项重大举措落地落实，全方面激发市场主体活力，着力构建先进制造业、现代服务业、新经济协同发展的“5+5+1”高质量现代产业体系，为加快建设全面体现新发展理念的城市注入强劲发展动力。2021年7月，成都市人民代表大会常务委员会发布了《成都市美丽宜居公园城市建设条例》，在法治轨道上推动公园形态与城市空间有机融合，促进生产生活生态空间相宜、自然经济社会人文相融，高标准建设人、城、境、业高度和谐统一的美丽宜居公园城市，为奋力建设高品质生活宜居地、高水平创造新时代幸福美好生活提供有力法治保障。

三岔湖是成都东部新区水域面积最大、环境最优越的核心生态资源，是东部新区“双城一园、一轴一带”空间布局的重要组成部分，是落实生态文明思想、促进人与自然和谐共生、承载城市高质量发展核心功能之地。为了更好展示成都东部新区优良的自然本底与蓬勃发

展的新气象，吸引更多优秀、优质的社会与商业资源入驻东部新区，东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期作为三岔湖保护性开发的先行示范点，从而为成都及东部新区建设践行新发展理念的公园城市示范区奠定基础。

（二）项目情况

1.参与主体

业主单位：成都园艺博览运营发展有限公司

注册地址：成都东部新区三岔街道三岔街6号

法定代表人：袁泉

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；会议及展览服务；游乐园服务；停车场服务；游览景区管理；物业管理；农业园艺服务；公园、景区小型设施娱乐活动；基础地质勘查；地质勘查技术服务；新兴能源技术研发；市政设施管理；环保咨询服务；土地整治服务；土地调查评估服务；住房租赁；工程管理服务；资产评估；农业机械服务；农业科学研究和试验发展；农业专业及辅助性活动；林业专业及辅助性活动；渔业专业及辅助性活动；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；组织体育表演活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：旅游业务；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；城市公共交通；道路旅客运输经营；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；省际普通货船运输、省内船舶运输；建设工程质量检测（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2.项目概况

（1）建设地点

成都市东部新区三岔街道

（2）建设内容

东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期位于三岔街道三岔湖北半湖片区，涉及改造提升面积约 530 亩，建设内容包括建筑改造，环境治理，码头等。

具体如下：

1、红房子码头用地面积 60624.00 m²，新建建筑面积 4453.05 m²，改造建筑 410.00 m²，景观工程 55760.95 m²，生态驳岸 480.00m，景观小品 1 个，景观挑台 264.00 m²，光彩工程 55760.95 m²，室外管网工程 55760.95 m²，码头 450.00 m²。

2、水上游线（岛屿）用地面积 162400 m²，光彩工程 42000 m²，室外管网工程 42000 m²。

3、美食岛用地面积 60400.00 m²，新建建筑 7000.00 m²，景观工程 53400.00 m²，生态驳岸 400.00m，景观小品 1 个，景观挑台 200.00 m²，光彩工程 53400.00 m²，室外管网工程 53400.00 m²，码头 500.00 m²。

4、其他相关岛屿用地面积 1287.00 m²，景观工程 1287.00 m²。

3.补充说明:

由于建设规划需要,该项目已由成都东部城乡发展有限公司移交成都园艺博览运营发展有限公司,项目建设业主变更已经完成。成都东部城乡发展有限公司和成都园艺博览运营发展有限公司均为成都东部集团有限公司一级子公司。成都东部集团有限公司对成都东部城乡发展有限公司持股比列为 100%,对成都园艺博览运营发展有限公司持股比例为 51%。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益分析

当前,全国旅游经济迅速崛起,已成为经济的重要增长点。加快培育发展旅游经济,既是实现新旧动能加快转换的重要抓手,也是满足人民美好生活需要的重要举措。在寻求经济增长新动能、建设现代化经济体系的关键时期,大力发展旅游经济对于经济高质量发展具有重要战略意义。

成都是全国十大古都和首批国家历史文化名城,古蜀文明发祥地,拥有都江堰、武侯祠、杜甫草堂等名胜古迹,是中国最佳旅游城市。成都的旅游经济发展规模庞大,已形成集群化发展态势。

本项目的建设将有助于更好打造三岔湖,做好水质水生态保护,发挥水资源丰富、水形态多样的优势,适度开展水上运动、水上休闲功能,促有利于加快东部新区围绕旅游经济构建“一山一湖,一带三片”旅游产业融合发展空间新格局。

(二) 经济效益分析

该项目的实施将直接增加对砂砾、水泥等建筑材料的消费量，拉动建筑及相关行业的增长，有利于消化农村剩余劳动力，扩大就业。这些将对保增长、保民生、保稳定产生积极作用。

项目运营期，将有效增加就业岗位、税收等，增强区域人才吸引力，提升相关产业的层次和品质。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目估算总投资 35125 万元，其中工程费用 27054.38 万元，工程建设其他费用 4690.13 万元，基本预备费 1932.69 万元，建设期利息 1447.80 万元。本项目预计 2022 年 6 月开工，2023 年 12 月竣工验收。2022 年 6 月~2023 年 10 月底，完成新建建筑、改造建筑、景观提升等施工；2023 年 11 月~2023 年 12 月底，完成项目竣工验收并投入使用。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 35,125.00 万元，资金来源为业主自筹 7,025.00 万元，占总投资的 20.00%，作为项目的资本金并逐步落实到位；拟发行 28,100.00 万元政府专项债券（2022 年发行 10,000.00 万元，2023 年发行 18,100.00 万元），占总投资的 80.00%。在不影响本项目建设 and 运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资

金面情况动态调整资金筹集方案。

2.资金使用情况

2022 年发行 10,000.00 万元，2023 年发行 18,100.00 万元。筹集资金用于东部新区新区三岔湖旅游基础设施提升改造一期建设，包括建筑改造，环境治理，码头等。

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

该项目的主要收入来源为门票收入、商业租赁收入、停车费收入、物管收入。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）关于偿还债券本息的收入来源要求。

2.项目成本

本项目的运营期成本主要包括：工资及福利费、动力费、修理费、管理费以及财务费用。

(二) 项目资金测算与损益

表 1 2022-2032 年东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
1	现金流入	135416.67	10483.16	24641.84	4165.16	4315.91	4467.65	4685.01	4752.33	4820.67	4979.52	5052.32	5126.16	
	专项债	28100.00	10000.00	18100.00										
	项目资本金投入	7025.00	483.16	6541.84										
	营业收入	100291.67			4165.16	4315.91	4467.65	4685.01	4752.33	4820.67	4979.52	5052.32	5126.16	
2	现金流出	49880.10	10483.16	24641.84	1788.00	1800.08	1812.21	1848.95	1854.34	1859.80	1892.95	1898.77	1904.66	
	工程费用	33677.20	10103.16	23574.04										
	经营成本	16444.54			720.20	732.28	744.41	781.15	786.54	792.00	825.15	830.97	836.86	
	利息	21356.00	380.00	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	
	偿还本金	28100.00												
3	净现金流量	35838.93	0.00	0.00	2377.16	2515.83	2655.44	2836.06	2897.99	2960.87	3086.57	3153.55	3221.50	

表 2 2033-2042 年东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	现金流入	135416.67	5294.81	5373.25	5453.28	5632.68	5717.46	5803.86	5996.13	6087.98	6181.48	6386.01
	专项债	28100.00										
	项目资本金投入	7025.00										
	营业收入	100291.67	5294.81	5373.25	5453.28	5632.68	5717.46	5803.86	5996.13	6087.98	6181.48	6386.01
2	现金流出	49880.10	1939.68	1945.96	1952.36	1989.29	1996.07	2003.00	2042.09	2049.45	12056.92	19818.16
	工程费用	33677.20										
	经营成本	16444.54	871.88	878.16	884.56	921.49	928.27	935.20	974.29	981.65	989.12	1030.36
	利息	21356.00	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	1067.80	687.80
	偿还本金	28100.00									10000.00	18100.00

3	净现金流量	35838.93	3355.13	3427.29	3500.92	3643.39	3721.39	3800.86	3954.04	4038.53	-5875.44	-13432.15
---	-------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	-----------

五、项目绩效目标

（一）产出目标

1.数量目标：新建建筑面积 4453.05 m²，改造建筑 410.00 m²，景观工程 55760.95 m²，生态驳岸 480.00m，景观小品 1 个，景观挑台 264.00 m²，光彩工程 55760.95 m²，室外管网工程 55760.95 m²，码头 450.00 m²。

2.质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

3.时效目标：本项目建设期预计 19 个月。建设中严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度，确保 2023 年 12 月前完工。

（二）效益指标

1.经济效益目标：本次东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券，项目总投资预期为 35125 万元，纳入项目政府性基金收入，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 83847.13 万元，对债券本息 49456 万元的为 1.7 倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。

2.社会效益目标：本项目建成后有利于增强三岔湖景区的生态建设，有利于促进产业升级、拓展产业的发展空间、提升土地价值，促进城市外向型经济发展，促进城市产业集聚发展促进城市产业结构升级

3.可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市建设与对外开放，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

（三）满意度指标

通过问卷调查等手段，获取区域辐射人群满意度达“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

1.政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、汇率变化、自然环境的变化等都可能会在不同程度上对项目产生一定的影响。

对策：由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

2.组织管理风险

主要是项目建设管理风险，项目业主在项目实施和管理过程中，由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷，直接影响项目合理正常实施的情况。

对策：项目业主加强对工程设计和概算资金控制，在不影响质量、工期前期下，通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理，防止项目实施过程中建设费用超支。

3.投资估算的风险

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法

律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响业主对项目的投资控制。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

七、还款保障情况

充分考虑项目建设的特点，本项目所需资金来源为业主自筹资金，项目建设资金如果不能按照建设进度及时到位，将直接影响项目建设进度，导致建设成本增加。因此与各银行保持良好的合作关系，拓展各种筹资渠道，增强项目的抗风险能力。根据稳健性原则，在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

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“财预〔2016〕155号”文件规定，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、主管部门职责

(一) 主管部门职责

项目的主管部门东部新区公共服务局应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，东部新区三岔湖旅游基础设施提升改造项目一期专项债券项目全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

(二) 项目单位职责

成都园艺博览运营发展有限公司作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

- 1.加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。
- 2.认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
- 3.对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。
- 4.加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。
- 5.规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时

时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行政府专项债券 10,000.00 万元，本次拟发行 15,000.00 万元，期限 20 年。

