

东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目 (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

《成都市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》目标纲要提出，共建成资临空经济产业带。立足推动成渝地区双城经济圈“双核”相向发展，打造成渝发展主轴新兴增长极，共享天府国际机场建成投运势能，强化成都东部新区与资阳联动发展，支持资阳建设成都东部新区协同区。以共建成都天府国际机场临空经济区“一区两片”为纽带，依托成都空港新城、简州、天府奥体公园、未来医学城、未来科技城、成都空天产业功能区、简阳临空经济产业园及电商物流产业功能区、资阳临空经济区、资阳高新区等载体，深化轨道交通、医药健康等领域产业协作，打造成都天府国际机场临空经济协同区。

推动建设龙泉山东侧现代产业发展带。大力推进成都东

进，以航空经济为核心，推动先进制造业和生产性服务业东移，强化产业链、供应链、创新链、价值链协作，探索在区域内共同创建承接国际和东部产业转移示范区，引领德眉资 3 市发展战略相向互动，形成更大空间尺度的协同发展态势，在龙泉山东侧共同打造都市圈增量人口和产业主要承载地。

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 主管部门：成都东部新区公共服务局

(2) 业主单位：成都东部城乡发展有限公司

2. 项目概况

本项目位于成都市 66 产业功能区之一的天府奥体公园内，项目主要建设内容为园区基础设施、新建标准厂房及配套设施（包括综合管廊工程、电力通道工程和市政管线连通工程给水工程、排水工程、电力通信工程等基础配套工程）。

二、经济社会效益分析

经济效益分析：项目的实施，直接带动相关产业发展，促进产业结构优化升级，快速增加项目所在政府财政收入，推动经济总体水平的提高，为区域经济发展增添活力。强力推进园区的整体建设发展，将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动东部新区经济的增长。

社会效益分析：

1. 推进区域经济加快发展。该项目的建设将有力地推进区域经济协调发展。在经济下行风险犹存的大背景下，项目投资将通过乘数效应的发挥，带动多种产业的联动发展，直接拉动经济增长。同时为当地居民提供更多的就业机会，增加当地居民收入，从而扩大内需带动区域经济发展。

2. 解决社会就业难题。项目实施能够有效地提供就业机

会。项目施工过程中将使用大量的水泥、石材等原料，可以加强成都东部新区南部及其周边地区相应企业的生产，为这些行业提供大量就业机会，增加工人的收入。项目建成后将创造可观数量的就业岗位，同时区域人居环境和投资环境的进一步提升也将吸引更多社会投资，从而创造更多的就业机会，缓解社会就业难题。

3. 顺应城市发展方向，建立东部新区丹景片区创新孵化园及配套设施项目（二期），一方面园区引进外资实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为城区的一个功能区，构成城区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，园区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快东部新区的城市化进程，增大城市规模。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 125470.00 万元，其中建设投资 119100.00 万元，占总投资比例为 94.92%；建设期债券利息为 6300.00 万元，占总投资比例为 5.02%；发行费用为 70.00 万元，占总投资比例为 0.06%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金筹措总额为 125470.00 万元，其中资本金 55470.00 万元，占项目总投资的 44.21%，由业主自筹，根据项目进度，分年度落实解决；专项债融资 70000.00 万元，占项目总投资的 55.79%。

2. 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 52404.46 万元，2023 年计划投资 37914.95 万元，2024 年计划投资 35150.59 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本期债券对应项目收入来源房屋建筑物出租及出售收入、物业管理收入、停车位收入、充电桩服务收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。经测算，运营期内可实现项目总收入 232087.74 万元。

2. 项目成本

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维修维护费用、其他费用、折旧费用、利息费用等。项目成本 123161.52 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 357557.74 万元，累计资金流出 311742.23 万元，累计现金结余 45815.51 万元。本项目全部 70000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的融资本息后，将仍 45815.51 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资

金缺口经测算，本项目收益为 190215.32 万元，对融资本息的覆盖倍数为 1.48。

附表 1-1:

项目资金测算平衡表 (2022 年-2034 年)

(金额单位: 万元)

序号	项目	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	资金来源	52404.46	37914.95	35150.59	5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76
1	自有资金	22404.46	17914.95	15150.59										
2	营业收入				5122.67	5632.53	6168.59	6290.34	6415.79	6544.52	6677.60	6814.64	6955.52	7100.76
3	财政补贴													
4	专项债券	30000.00	20000.00	20000.00										
5	其他流入													
二	资金运用	52404.46	37914.95	35150.59	3980.93	4107.34	4240.24	4285.10	4327.12	4370.74	4415.76	4462.50	4510.77	4560.86
1	项目投资	52404.46	37914.95	35150.59										
1.1	建设投资	51114.46	35794.95	32190.59										
1.2	建设期利息	1260.00	2100.00	2940.00										
1.3	发行费用	30.00	20.00	20.00										
2	运营成本				1040.93	1167.34	1300.24	1345.10	1387.12	1430.74	1475.76	1522.50	1570.77	1620.86
2.1	销售税费				717.22	826.06	940.45	970.43	996.86	1024.00	1052.06	1080.93	1110.64	1141.24
2.2	经营成本				323.71	341.28	359.79	374.67	390.26	406.74	423.70	441.57	460.13	479.62
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	偿还债券本金													
5	支付债券利息				2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	1141.74	1525.19	1928.35	2005.24	2088.67	2173.78	2261.84	2352.14	2444.75	2539.90
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	1141.74	2666.93	4595.28	6600.52	8689.19	10862.97	13124.81	15476.95	17921.70	20461.60

续表 1-1:

项目资金测算平衡表 (2034 年-2044 年)

(金额单位: 万元)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一	资金来源	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77	357557.74
1	自有资金												55470.00
2	营业收入	7100.76	7250.49	7404.75	7563.50	7727.16	7895.33	8068.56	8247.51	37431.10	35574.61	41201.77	232087.74
3	财政补贴												0.00
4	专项债券												70000.00
5	其他流入												0.00
二	资金运用	4560.86	4613.04	4666.98	4722.81	4780.78	4840.83	4902.99	4967.53	43654.95	32363.41	33497.55	311742.23
1	项目投资												125470.00
1.1	建设投资												119100.00
1.2	建设期利息												6300.00
1.3	发行费用												70.00
2	运营成本	1620.86	1673.04	1726.98	1782.81	1840.78	1900.83	1962.99	2027.53	5066.29	4776.67	5253.14	41872.42
2.1	销售税费	1141.24	1172.80	1205.30	1238.75	1273.25	1308.69	1345.20	1382.94	4103.46	3804.67	4195.95	30890.90
2.2	经营成本	479.62	500.24	521.68	544.06	567.53	592.14	617.79	644.59	962.83	972.00	1057.19	10981.52
3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6908.66	6746.74	8244.41	21899.81
4	偿还债券本金									30000.00	20000.00	20000.00	70000.00
5	支付债券利息	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	2940.00	1680.00	840.00	0.00	52500.00
三	盈余资金	2539.90	2637.45	2737.77	2840.69	2946.38	3054.50	3165.57	3279.98	-6223.85	3211.20	7704.22	45815.51
四	累计盈余资金	20461.60	23099.05	25836.82	28677.51	31623.89	34678.39	37843.96	41123.94	34900.09	38111.29	45815.51	

五、项目绩效目标

（一）产出指标

（1）数量指标：项目总建筑面积约 197334.16 m²，标准厂房 56000.60 m²，配套用房 45333.56 m²，园区配套道路 96000 m²，综合管廊及附属工程若干，停车位 1000 个，充电桩 100 桩。

（2）时效指标：预计项目在 2024 年完工，具体完工时间按工程进度确定。

（3）成本指标：本项目投资总额 125470.00 万元。建设投资（静态投资）119100.00 万元，建设期利息 6300.00 万元，发行费用 70.00 万元。

（二）绩效指标

（1）经济绩效目标：项目总投资预期为 125470.00 万元，收入来源主要为房屋建筑出租收入、房屋建筑出售收入、物管收入、停车位出租收入、充电桩服务收入等。项目收费参考同地区同类型项目市场价格。项目运营期总收入为 232087.74 万元。项目拟申请专项债 70000.00 万元，2022 年发行 30000.00 万元，2023 年发行 20000.00 万元，2024 年发行 20000.00 万元。本项目全部 70000.00 万元专项债全部到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 45815.51 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。项目收益可覆盖本次债券本息资金，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为 1.48 倍。

（2）社会效益指标：项目的建设不仅能够为东部新区乃至

川南地区电子商务创业者提供高品位创新创业平台，激发大众的创新创业热情，提升东部新区自主创新能力，构建“大众创业、万众创新”的生动局面，从而创新驱动东部新区经济的发展；还能给东部新区经济带来新的商机和第三产业（现代服务业）规模的扩大。

本项目的实施既可以带动社会投资，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程，符合国家、四川省和东部新区的整体布局。

（3）可持续影响目标：项目所在区域属于东部新区空港新城，是东部新区重点的建设区域，随着成渝双城经济圈建设的推进，经济圈内的各大城市都在抢抓先机，成败关键就在于各个城区或区域的规划以及基础配套是否完善、是否及时，本项目涉及的内容均是城市基础配套设施，其建设程度的深浅直接影响着城市竞争力，直接影响着招商引资。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 市场风险：业主与政府和各银行保持良好的合作关系，拓展各种融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策和银行信贷政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

2. 财务风险：项目建设资金除自筹外，需要部分融资，因

此项目建设资金的筹措显得尤为重要，资金供给的不足将导致项目进度延缓、收入实现滞后、成本费用开支得不到有效保障。

具体应对措施：加强项目资金的统一管理，单独建帐、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。影响融资平衡结果的风险及控制措施。

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、主管部门职责

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是成都东部新区公共服务局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好

专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2. 项目单位及职责

本项目业主是成都东部城乡发展有限公司。其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。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。将用于偿还市场化融资的专项收入足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。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，本项目 2022 年拟申请发行 30000.00 万元，本次拟发行 5000.00 万元，期限 20 年。