

东部新区金坛片区新型城镇化建设项目（一期）

项目情况



成都高新未来科技城城市投资有限责任公司
二〇二二年五月



东部新区金坛片区新型城镇化建设 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

城镇化是现代化的必由之路，也是乡村振兴和区域协调发展的有力支撑。以城乡统筹、城乡一体、产业互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为一体的新型城镇化发展道路是关系现代化全局的大战略，是最大的结构调整，事关几亿人生活的改善。新型城镇化不仅可以破解城乡二元结构、促进农业现代化、提高农民生产和收入水平，而且有助于扩大消费、拉动投资、催生新兴产业，释放更大的内需潜力，顶住下行压力，为中国经济平稳增长和持续发展增动能。

本项目的建设符合成都市建设“国家中心城市”的总体战略目标，符合成都市城市空间优化发展战略中的“东进”规划要求。项目的建设有利于进一步完善成都高新区未来科技城公共配套服务设施，提升政府公共服务供给能力，同时对改善片区居民生活质量、提升城市形象具有十分重要的作用。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：成都东部新区管理委员会公共服务局

建设运营主体：成都高新未来科技城城市投资有限责任公司

2. 项目概况

本项目位于位于成都市区以南坛罐乡，总规划面积约 483 平方公里，总建筑面积约 14.3 万平方米，含住宅约 14 万平方米，配套商业约 0.3 万平方米。项目设计 1024 套住房（其中 53 平方米户型 232 套，65 平方米户型 48 套，79 平方米户型 232 套，106 平方米户型 488 套，129 平方米户型 24 套）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 项目建成后有助于东部新区迅速实现区域地位提升，极大地促进东部新区城市化发展；

2. 项目建成后有助于政府根据需要调控房价，保障失地农民有所居，房子是用来住的不是用来炒的。

（二）社会效益分析

1. 本项目积极推进东部新区保障性安居工程建设，属于区域重点民生项目，项目以改善群众住房条件为己任，创造高品质社区生活为工作的出发点和落脚点；

2. 项目建成后有助于改变当地基础设施环境，改善人居环境，提高城市形象；

3. 项目建成后有助于缓解人地矛盾，构建未来可持续发展的环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资约 76,350.00 万元，其中工程建设投资 75,000.00 万元，建设期利息费用 1,200.00 万元，发行债券相关费用 150.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资中初步确定项目总投资的 60.71% 为项目资本金，即 46,350.00 万元资本金由企业自筹解决。项目建设资金缺口约 30,000.00 万元，通过发行 30,000.00 万元专项债券融资解决，占总投资的 39.29%。本项目于 2021 年发行地方政府专项债 30,000.00 万元用于项目建设，发行期限 20 年。

2. 资金使用计划

本项目预计于 2021 年底完成建设，2022 年开始投入运营。

本项目总投资 76,350.00 万元。根据建设计划，2020 年投资 20,000.00 万元，其中项目资本金 20,000.00 万元；2021 年投资 56,350.00 万元，其中项目资本金 26,350.00 万元，债券资金 30,000.00 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

本项目收入来源主要包括一是居住配套收入，二是城市配套服务收入。其中，居住配套收入主要是定向限价房出售收入，城市配套服务收入主要是停车位出租收入、充电桩服务分成收入、广告收入、物业费收入、商业建筑租售收入。项目在债券存续期内总收入为 79,224.11 万元。

2. 项目成本

本项目成本主要包括人员工资及福利、能源动力消耗、设备维修费及其它费用，运营期内累计成本支出 12,719.34 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目运营期内现金流保持良好，除了债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数。经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目收益为 65,961.21 万元，截止到项目运营结束，项目仍旧留存资金 11,961.21 万元，完全能够满足本次专项债本息偿还要求。具体的资金测算详见下表：

资金测算平衡表（总表）

单位：万元

年份/项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、经营活动产生的现金流																						
1. 经营收入	79,224.11	0.00	39,134.09	1,339.67	1,561.37	1,682.76	1,697.02	1,764.20	1,787.10	1,810.68	1,834.97	1,859.99	1,932.96	1,959.50	1,986.84	2,015.00	3,319.38	3,412.57	3,393.33	3,375.02	3,357.65	
2. 经营活动支付的现金	12,719.34	0.00	971.54	598.30	603.32	611.42	616.56	622.32	627.74	633.28	638.92	644.69	651.04	657.04	663.16	669.41	688.54	695.67	701.81	708.09	714.50	
3. 经营税金及附加	1,743.56	0.00	53.96	63.66	73.35	79.83	80.29	83.74	84.47	85.23	86.01	86.81	90.51	91.36	92.23	93.14	129.21	127.34	120.72	114.13	107.58	
经营活动产生的现金流小计	64,761.21	0.00	38,108.59	677.71	882.70	991.50	1,000.17	1,058.14	1,074.88	1,092.17	1,110.04	1,128.50	1,191.41	1,211.11	1,231.45	1,252.46	2,501.63	2,589.56	2,570.80	2,552.80	2,535.58	
二、投资活动产生的现金流																						
1. 支付项目建设资金	75,000.00	20,000.00	55,000.00																			
投资活动产生的现金流小计	-75,000.00	-20,000.00	-55,000.00																			
三、融资活动产生的现金流																						
1. 项目资本金	46,350.00	20,000.00	26,350.00	0.00	0.00																	
2. 债券融资款	30,000.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00																	
3. 债券发行费	150.00	0.00	150.00	0.00	0.00																	
4. 偿还债券本金	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1.数量指标：项目完工后将实现总建筑面积约14.3万平方米、含住宅约14万平方米（1024套住房）、配套商业约0.3万平方米的建设。

2.质量指标：符合现行国家验收规范合格标准。

3.时效指标：计划2024年4月开工，2021年12月底全面完成项目建设。

4.成本指标：总投资76,350.00万元。

（二）效益目标

本项目实施是践行国家福利政策，解决困难家庭的住房问题，改善老百姓生存生活条件的重大工程。总体来讲，项目的建设有利于完善城区基础设施，提升城市整体面貌；有助于改善人居环境，满足居住区域人民精神和文化需求，实现经济、社会、环境的持续协调发展；有利于提升工程周边土地开发和利用价值，进一步推进成都市城镇化进程，是成都市实现“公园城市”和“经营城市”目标的客观要求。运营期内项目须实现运营收入79,224.11万元，以此偿还债券本息。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：项目的建设得到直接受益者的支持且服

务对象满意度较高。

六、潜在影响项目的风险评估

本项目在前期准备、建设、运营等债券发展各阶段可能存在项目合规、投资概算不准确、不能如期建成、不能有效运营、资产流失、财务、不能偿还债券本息等风险。

本项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理。

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、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责

项目主管部门：成都东部新区管理委员会公共服务局

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（3）根据项目《实施方案》，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；

（4）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（5）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

（6）合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四

川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

（二）项目单位职责

项目单位（建设运营主体）：成都高新未来科技城城市投资有限责任公司

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，在财政和主管部门的组织下，做好本专项债券发行和项目建设运营等工作：

（1）配合做好专项债券申报发行工作，包括项目建设运营方案编制、项目融资与收益平衡评估、专业报告出具等各项准备工作，以及信息披露工作；

（2）具体负责项目建设工作，制定资金使用计划，落实项目自有资金、规范使用本专项债券资金，专款专用，确保项目如期建成并投入使用；

（3）具体负责项目运营和维护责任，确保项目合规运营，做好项目收入归集；

（4）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押；

（5）根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 30,000.00 万元,根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况,2021 年已发行 13,400.00 万元。本次拟继续发行 7,500.00 万元,期限 20 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。

