

附件1

三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设 (一期)项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

广汉市被誉为“成都北大门”，位于四川省最富饶的川西平原东北部，地处成德绵经济带中心地段，自古有“蜀省之要衢，通京之孔道”之说。广汉市处于成都平原经济圈的城镇群密集地带，归属德阳行政管辖，南临成都主城区 24 公里，北距德阳市区 19 公里，西面与彭州、什邡接壤，东面与金堂、中江相连。全市土地东西长约 36 公里，南北宽约 27 公里，幅员面积为 548 平方公里，辖 9 个镇，3 个街道办，39 个社区 182 个行政村，总人口 60 余万，市政府驻地雒城镇。

广汉位于四川省“一轴三带、四群一区”中成绵乐城镇发展带，同时属于成都平原城市群。四川省新型城镇化政策指出，优化城镇化布局和形态应率先发展成都平原城市群。《广汉市市域城镇体系规划及城市总体规划（2015-2030 年）》提出规划以建立“功能互补、结构有序、融合发展、整体优化”的紧凑型、组团式城镇发展为原则，以构架“开放型城镇体系”为导向，依托重大项目和交通枢纽设施，规划在广汉市域构建“一核六心，三轴五单元”的城镇体系结构。

《规划》在维护原有生态体系的基础上，构建城市生态格局，结合城市水系与绿道系统规划，使得多条生态绿廊与城市肌理相互渗透，营造出城中有水，水中有绿，城绿相依的景象。将城市组团嵌入广袤的农田中，实现城市公园绿地、防护绿地、滨水绿

地、农林绿地互相渗透融合，使生态廊道与景观板块有机连接，构筑出纵横交错的生态网络格局。

2016年1月，习近平总书记在中央财经领导小组第十二次会议上强调，供给侧结构性改革的根本目的是提高社会生产力水平，落实好以人民为中心的发展思想。同时，完善城市基础设施建设和构建良好人文环境是提升当地人民生活水平的必然要求，也是吸引企业家、资本和技术的重要手段，更是城市旅游业发展的重要载体和前提。

《德阳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》明确提出：推进文化旅游融合发展。以市场为导向，以满足群众需求为目标，聚焦文化旅游各领域、多方位、全链条深度融合，充分释放文旅经济活力，实现全域旅游发展取得新进展、新突破，力争到2025年，旅游总收入增速高于全省平均水平。根据区域旅游资源、产业分布和交通结构，加强旅游文化资源和旅游线路整合，促进旅游空间从景区为重心向全域景区转型。加快建设全域旅游，发展三星堆极核，全力打造以主城区为轴心的文旅产业一体化发展轴，大力发展沿龙门山文旅产业带、环龙泉山文旅产业带，积极推进都市活力文旅融合示范区、德孝文化旅游融合示范区、三国文化旅游融合示范区、雪茄文化旅游融合示范区、年文化旅游融合示范区、红色文化旅游融合示范区梯次开发，形成“一核一轴两带六区”全域旅游发展布局。

未来广汉市将以三星堆遗址为核心，承载古蜀文明价值，探索区域性文物资源整合和集中连片保护利用机制，积极推进以遗产保护利用为核心，促进文化旅游，休闲农业，现代服务业融合发展的国家级示范区。同时结合广汉市域内主要的景观节点三星堆遗址、广汉保保节、连山美食节、桃花节等重点，分别打造三星堆旅游综合体、保保节旅游节庆活动、乡村文化旅游区、航空多维度体验中心等，实现广汉旅游发展品牌化，进一步提升广

汉旅游文化形象。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：广汉市住房和城乡建设局

项目业主：广汉市宏鑫农业发展投资有限责任公司

2. 项目概况

项目名称：三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目

项目建设地点：本项目建设位于广汉市三星堆镇、向阳镇、汉洲街道、高坪镇、南丰镇等拓展区域，广汉位于“天府之国”腹心地帶核心区，自古就有“益州门户、蜀省要衢、通京孔道”之说。广汉南距成都市区 20 公里，北距德阳市区 19 公里，立体交通网络四通八达，距双流机场 50 分钟车程、天府机场 1 小时车程；京昆高速、成都二绕及在建的 G5 扩容线、天府大道北延线等 6 条高速、快速公路穿境而过，成都市域铁路 S11 线将于 2023 年通车。本项目区域内地势平坦、地质稳定，水、电、气等基础设施完善、外围交通便利，地质状况良好，为良好建设用地，区位优势显著。

建设规模及内容：三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目：项目约 65.13 亩，河道治理 9km；三星堆镇濛阳河游步道改造 4km，风貌改造 160000.00 m²；三星堆场镇滨河公园项目约 97 亩，其中包括滨河公园建设，应急避难场所进行升级改造，游客服务中心建设，滨河公园停车场建设；以及拓展区景区道路、污水管网等基础设施及配套建设项目。

项目建设期限：2021 年 12 月-2024 年 12 月。

项目所属领域：本项目属文旅基础设施项目，是具有一定收益的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”及《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）相关要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目估算投资60200.00万元，项目拟发行25000.00万元专项债券。待全部专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有11426.41万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目实施有利于促进当地产业结构优化的同时，也适应区域经济社会发展的需要，具有较强的直接经济效益。

本项目建设规模大，该项目的建设将在一定程度上带动当地建筑业、建材业、金融保险业等行业的发展，为地方经济发展、城乡一体化建设过程中作出重要贡献。同时，项目投资额大，经营期长，经营期内可向政府缴纳一定税费，对当地的财政贡献较大，显示出其较为显著的经济效益。项目建成后将有力地提高当地居民生产生活质量的基础，促进当地经济社会可持续发展的有效手段，是人居环境改善工程的重要内容。项目实施也能很好地加快补齐短板、持续推动提档升级，完善城市基础设施配套工程，改变项目区域经济环境和投资环境及精神面貌，推动地方经济发展，提升城市形象，稳定社会秩序，推动构建和谐社会进程。

（二）社会效益分析

本项目的建设在一定程度上促进当地三星堆拓展区产业融合示范园产业的发展，对当地的经济发展有显著的推动作用，项目建设和运营会提供大量的工作岗位，减少当地就业压力，为当

地居民、财政增加收入。而且完善了当地的基础设施，地方经济得到发展，同时项目的建设与广大人民群众的生活息息相关。项目符合国家创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，为社会发展和地区经济建设做贡献提供了保障，并促进社会安定团结。

本项目建设是提高当地居民生产生活质量的基础，促进当地经济社会可持续发展的有效手段，是人居环境改善工程的重要内容。项目实施也能很好地加快补齐短板、持续推动提档升级。本项目的建设有利于培育良好的产业环境和区域主导产业，促进区域经济的高速发展。本项目建成后能够改善当地投资环境，促进相关产业发展。本项目的实施将完善城市基础设施配套工程，改变项目区域经济环境和投资环境及精神面貌，推动地方经济发展，提升城市形象，稳定社会秩序，推动构建和谐社会进程。

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 60200.00 万元，其中包括：

1、工程费用 43835.43 万元；其中主要包含：蒋家河项目、三星堆镇濛阳河项目、三星堆场镇滨河公园项目、市政基础设施及配套建设项目等工程费用。

2、工程建设其他费 11112.68 万元；其中主要包含：土地费、建设单位管理费、场地准备及临时设施费、工程建设监理费等费用。

3、基本预备费 3026.89 万元。

4、建设期融资利息 2200.00 万元；其中：发债融资利率按照 4.00% 计算，发行额度为 25000.00 万元。建设期融资利息 2200.00 万元，运营期融资利息 17800.00 万元，融资利息共计

20000.00 万元。

5、债券发行费用 25.00 万元。债券发行费为债券发行金额的 0.10%预估，金额为 25.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金来源：资本金和债券资金。本项目资金总需求为 60200.00 万元。其中，资本金 35200.00 万元，占总投资的 58.47%；拟申请发行专项债券 25000.00 万元，占总投资的 41.53%。资本金 35200.00 万元，来源于财政拨款，用于项目建设支出。广汉市财政局已将该项目的资本金纳入中期财政规划和相应年度财政预算。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。资金使用计划见下表：（单位：万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	57975.00	23190.00	23190.00	11595.00	96.30%
	项目建设期发债利息	2200.00	400.00	800.00	1000.00	3.65%
	债券发行费	25.00	10.00	10.00	5.00	0.04%
	项目总投资	60200.00	23600.00	24000.00	12600.00	100.00%
资金使用计划	资本金	35200.00	13600.00	14000.00	7600.00	58.47%
	发行债券	25000.00	10000.00	10000.00	5000.00	41.53%
	资金使用合计	60200.00	23600.00	24000.00	12600.00	100.00%

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

三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目建成后，本项目收益来源主要为，项目运营收入（其中包含：停车费收入、充电桩收入、产业融合示范园出租收入、游客服务中心出租收入、物管费收入、广告牌收入、售卖亭出租收入）共计收入41566.86万元，占比55.73%；土地出让收入，共计收入33015.97万元，占比44.27%。详见下表：（单位万元）

序号	年份 项目	运营期（年）																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一	运营收入	41566.86	1205.53	1410.80	1616.06	1938.44	1948.71	1993.25	2122.40	2122.40	2122.40	2307.03	2307.03	2457.47	2457.47	2457.47	2665.84	2665.84	2665.84	2841.08
1	停车费收入	4093.93	102.66	123.19	143.72	164.25	174.52	209.42	209.42	209.42	209.42	244.32	244.32	244.32	244.32	244.32	279.23	279.23	279.23	279.23
	单价（元/次）按每5年上涨1块测算		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	周转率		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	负荷率（%）		50%	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
2	充电桩收入	1941.44	59.13	70.96	82.78	94.61	102.18	102.18	102.18	102.18	102.18	110.35	110.35	110.35	110.35	110.35	119.18	119.18	119.18	119.18
	充电桩数量（个）	45.00	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
	单价服务费（元/度）每5年上涨8%		0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.76	0.76	0.76	0.76
	每车平均充电电量.kwh		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率%		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
3	产业融合示范园出租收入	8914.40	259.20	302.40	345.60	419.90	419.90	419.90	453.50	453.50	453.50	489.78	489.78	528.96	528.96	528.96	571.27	571.27	571.27	616.98
	单价（元/㎡，月）（每3年按8%上涨）		24.00	24.00	24.00	25.92	25.92	25.92	27.99	27.99	27.99	30.23	30.23	32.65	32.65	32.65	35.26	35.26	35.26	38.08
	面积（㎡）	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	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（%）		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	游客服务中心出租收入	24514.61	712.80	831.60	950.40	1154.74	1154.74	1154.74	1247.11	1247.11	1247.11	1346.88	1346.88	1454.63	1454.63	1454.63	1571.01	1571.01	1571.01	1696.69
	单价（元/㎡，月）（每3		30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	37.79	37.79	40.81	40.81	40.81	44.08	44.08	44.08	47.61

本项目成本包括：工资及福利费、动力费、修繕费、期间费用、折旧与摊销、相关税费、其他经营成本及财务费用等。详见下表（单位：万元）

序号	年份	项目	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1		人员工资及福利费	3629.39	144.50	148.84	153.30	157.90	162.64	167.52	172.54	177.72	183.05	188.54	194.20	200.02	206.02	212.20	218.57	225.13	231.88	238.84	246.00
1.1		管理人员（人）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.13	10.44	10.75	11.07	11.41	11.75	12.10	12.46	12.84	13.22	13.62
1.2		普通职工（人）		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	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		4.50	4.64	4.77	4.92	5.06	5.22	5.37	5.53	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42	6.61	6.81	7.01	7.22	7.44	7.66
2		动力费（运营收入的5%计算）	1662.67	48.22	56.43	64.64	77.54	77.95	79.73	84.90	84.90	84.90	90.47	92.28	92.28	98.30	98.30	98.30	106.63	106.63	106.63	113.64
3		修缮费（折旧摊销的6%计算）	1521.43	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08	80.08
4		管理费用（运营收入的2%计算）	831.34	24.11	28.22	32.32	38.77	38.97	39.87	42.45	42.45	42.45	45.24	46.14	46.14	49.15	49.15	49.15	53.32	53.32	53.32	56.82
5		营销费用（运营收入的1%计算）	415.67	12.06	14.11	16.16	19.38	19.49	19.93	21.22	21.22	21.22	22.62	23.07	23.07	24.57	24.57	24.57	26.66	26.66	26.66	28.41
6		经营成本（1+2+3+4+5）	8060.50	308.96	327.67	346.50	373.67	379.12	387.12	401.18	406.36	411.69	426.94	435.76	441.59	458.12	464.30	470.67	491.81	498.56	505.52	524.95

7	折旧费	25357.17	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59	1334.59
8	利息支出	17800.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	200.00
8.1	专项债券利息支出	17800.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	200.00
9	总成本费用合计 (6+7+8)	51217.67	2643.55	2682.25	2681.09	2708.25	2713.71	2721.71	2735.77	2740.95	2746.28	2761.53	2770.35	2776.18	2792.71	2798.89	2805.25	2826.40	2833.15	2059.54

(二) 资金测算平衡情况

三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目拟申请专项债券资金25000.00万元，计划第一年发行10000.00万元、第二年发行10000.00万元、第三年发行5000.00万元，发行期限20年，预计发行利率4.00%/年。本项目以专项债券融资部分的还款资金即该部分的息前现金净流量为54226.41万元，专项债券还本付息金额为45000.00万元，本息覆盖倍数为1.21。待本项目全部25000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有11426.41万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

三星堆拓展区农旅融合示范园及配套设施建设（一期）项目资金测算平衡表（万元）

序号	项目	建设期			运营期（年）																			合计
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	经营活动净																							
	现金流量 (1.1-1.2)				2938.92	3170.70	3404.29	3734.60	3810.22	3919.70	4094.71	4166.90	4241.27	4431.08	1649.20	1643.38	1759.56	1753.38	1747.02	1915.12	1908.37	1901.41	2036.56	54226.41

五、项目绩效目标

本项目收益来源主要为，项目运营收入（其中包含：停车费收入、充电桩收入、产业融合示范园出租收入、游客服务中心出租收入、物管费收入、广告牌收入、售卖亭出租收入）共计收入 41566.86 万元，占比 55.73%；土地出让收入，共计收入 33015.97 万元，占比 44.27%。本项目有利于促进区域经济和社会发展，构建和谐社会；本项目有利于提升城市形象，改善城区投资环境。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）建设期风险。项目建设阶段，可能存在资金、质量、进度三大风险，其中：资金风险表现为资金不到位，资金被业主方截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等；质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等；进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。（二）经营风险。若项目投入运营后的相关收益以及其他经营收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。（三）财务风险。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。

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

本项目的实施机构为广汉市住房和城乡建设局。其职责如下：

（一）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。

（二）配合做好债券对应项目做好日常统计和动态监控；确保项目产生收益优先用于保障偿还债券资金。

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

（四）根据专项债有关文件规定，做好与对应的项目专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（五）本项目全套信息披露文件应通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

本项目的项目单位（项目业主）为广汉市宏鑫农业发展投资有限责任公司。其职责如下：

项目建设期间，根据项目实施计划开展工程建设等相关工作；保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

项目建成后，项目业主应保障项目的顺利运营，一是尽快办

理取得经营开展所需的执照、资质；二是为项目配备适格的人才，保持合理的员工结构，为生产经营创造良好的条件；三是严格执行预算管理制度，严控成本及费用。在项目的管理中形成：质量控制管理制度、采购管理制度、生产管理制度、销售管理制度、货币资金制度等。

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 10000 万元，本次拟发行 4550 万元，期限 20 年。

