

成都市双流区新一代电子信息产业园区基础设施建设

项目情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及级行业专项规划概况

双流区位于成都市西南面，区政府驻东升街道，距成都市中心 10 公里。双流区东临龙泉驿、简阳市，南接眉山市仁寿县、彭山区，西邻新津区、崇州市，北靠温江区、青羊区、武侯区、锦江区。2020 年，全区实际管辖面积 466 平方公里，其中城市城区建成面积 117.6 平方公里。实际管辖 5 个街道、4 个镇，105 个社区、13 个行政村；年末户籍人口 67.30 万人（其中城镇户籍人口 50.31 万人）；全年出生人口 9214 人，人口自然增长率 6.22‰。

目前，国家正积极提倡建设新型城镇化，李克强总理就指出“城镇化是现代化的必由之路，是破除城乡二元结构的重要依托。要健全城乡发展一体化体制，坚持走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、传承文化的新型城镇化道路，遵循发展规律，积极稳妥推进，着力提升质量”。近年来，双流区委、区政府进一步转变工作作风，通过“走基层、解难题、办实事、惠民生”活动，问计百姓，制订出一系列民生工程，在改善城市生态环境质量的城镇化前提下和努力实现就业、人居、教育、医疗等公共服务均等化的进程中，走出一条让农民工“全身进城”的科学化、可持续化发展路径。

《四川省人民政府办公厅关于印发四川省产业园区创新改革发展规划（2016—2020 年）的通知》提出，成绵乐广(元)发展带包括成都、德阳、绵阳、广元、眉山、乐山、雅安地区，布局一批装备制造、电子信息、汽车、新能源、新材料、生物医药、科技服务、文化创意等产业园区。形成一批产业特色明显、产业支撑有力、集聚集约发展、竞争力较强的工业强县、富县。在战略性新兴产业的空间布局方面将按照聚焦重点、创新突破、整合资源、集聚发展的要求，集中打造一批重点园区，园区分别以新一代信息技术产业、新能源产业、高端装备制造产业、生物产业、节能环保产业以及新材料产业这六个不同的新兴产业进行建设，使这些新兴产业企业向园区集中、集聚。

综上所述，本项目实施完全符合国家、地方各级政府相关政策和法律法规，符合地方国民经济和社会发展规划。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：成都市双流区住房和城乡建设交通局

业主单位：成都双流兴城置业有限公司

2. 项目概况

项目名称：成都市双流区新一代电子信息产业园区基础设施建设
项目

项目所属领域：产业园区基础设施

项目建设工期：共计 58 个月

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况

建设内容：（1）新一代电子信息产业园区骑龙幼儿园及周边地块基础设施项目总用地面积 13549.79 平方米（20.3247 亩），其中：地块一 6065.96 平方米（9.0989 亩），地块二 3664.45 平方米（5.4967 亩），地块三 3819.38 平方米（5.7291 亩）。项目总建筑面积 32225.00 平方米，其中：地上 3930.00 平方米，地下 28295.00 平方米。主要建设内容包括：主体建筑安装工程、总图及配套工程。

（2）新一代电子信息产业园区荷韵欣苑配套基础设施项目：主要是为新一代电子信息产业园区修建配套用房及完善园区内基础设施。项目规划总用地面积 139366.04 m²（209.048 亩），净用地面积 170.09 亩，总建筑面积 544990.40 m²，地上建筑面积 394762.45 m²，地下建筑面积 150227.95 m²。其中商业用房建筑面积为 5056.99 m²，公共服务配套设施建筑面积 4718.84 m²。项目配套工程包括土石方工程、室外管线工程、道路及地面硬化、供配电系统、安防系统及停车管理系统等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 人口集中有利于吸引更多民生相关企业入驻该区域，带来经济

增长。

2. 解决周边部分居民的就业问题，项目的实施能够为周边居民带来一定的工作机会。

3. 推动双流区房地产市场增长，提高土地利用率。

4. 完善区域交通路网，使双流区的交通更为通畅便利，促进周边经济发展速度加快。

5. 工程建成后，将使双流区的城市基础设施进一步完善，为区域内的经济发展提供良好的基础环境，从而使当地土地价格增值，因此本项目的实施将为双流的经济发展和开发可产生可观的经济价值。

项目计算期内，可实现收入总计 313030.40 万元，项目息前净现金流 259214.01 万元，政府专项债券到期本息合计 207000.00 万元，本项目息前净现金流量/专项债券本息覆盖倍数为 1.25，能较好的实现收益与融资自求平衡，且具备较好的抗风险能力。

（二）社会效益分析

1. 项目建设是成都市统筹城乡发展，推进城乡一体化战略实施的要求

党的十七大报告提出了“建立以工促农、以城带乡长效机制，形成城乡经济社会发展一体化新格局”的方针和要求，统筹城乡发展，推进城乡一体化是打破城乡二元结构、加快农业和农村发展、促进农

民富裕的根本途径。2007 年，成都市经国务院批准设立“统筹城乡综合配套改革试验区”。建立统筹城乡发展的体制机制，促进城乡经济社会协调发展，在重点领域和关键环节率先突破，大胆创新，是统筹城乡综合配套改革试验的新要求。

项目的实施将有力推进城镇周边城乡一体化建设，扩大城镇规模，完善城市配套基础设施建设，提高农民生活水平，促进社会经济的全面、协调和可持续发展。本项目的实施将使以前的农民和周边农民向城镇集中，并为农村富余劳动力的转移创造良好条件，将有助于建立城乡统筹的社会体系，缩小城乡差别，项目的实施是统筹城乡发展，加速城乡一体化进程，推动综合配套改革的重要举措。

2. 项目建设有利于增强城市承载能力，促使城市总体规划实施

在《成都市城市总体规划（2003-2020）》中，提出成都市城市发展总目标：全面建设小康工业新跨越，增创服务业新优势，开拓现代农业新局面，加快城市化进程，增强城市综合竞争力，努力建设成中国西部创业环境最优、人居环境最佳、综合实力最强的现代特大中心城市，成为国家实施西部大开发的主要战略基地，西部竞争力最强的都市区。

区域推进城乡一体化，对加快城市化进程具有重要作用。对中心城市城郊结合部进行改造和建设，有利于增强成都市城区的承载、集聚和辐射能力，有利于成都市城市总体规划的实施，促进城市的建设和

发展。项目建设有利于增强城市承载能力，促使城市总体规划实施。

3. 项目建设改善了人民群众的居住环境，推进了双流区老城区的城市化进程

长期以来，双流区部分老城区的居住环境差，设施配套不齐全，布局散乱，不集中；办公、居住混杂，商业分布零散，规模小；公用工程用地零星，城市景观缺乏。

本项目将使处于拆迁范围的农民迁入现代化的居住小区，改善城乡人民群众的生活环境。项目建设势必促进区域人居环境质量和生态质量的进一步优化，同时，项目的实施能分区明确、布局合理、设施配套、环境优美的城市新社区，对改善农民居住条件和生活质量是十分必要的。同时城乡一体化工程的建设，将拓展城市区域发展空间，改善城市布局。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于区域的居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 290198.67 万元，静态总投资为 278483.67 万元，其中：工程费用 230066.77 万元，工程建设其他费用 35187.84 万元，预备费 13229.06 万元；建设期利息 11600.00 万元，债券发行费用 115.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）本项目资本金来源：项目资本金为 175198.67 万元（占总投资的 60.37%），已投入 6844.38 万元，资本金均来源于企业自筹，按项目进度进行投入。

（2）融资来源：

本项目拟发行 20 年期政府专项债券总额为 115000.00 万元，占总投资的 39.63%。其中：2022 年申请发行专项债券 60000.00 万元，2023 年申请发行专项债券 55000.00 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，且将全部投资于本项目，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. 项目收入预测

主要收入为停车位收入、充电桩服务费收入、商业用房出租收入、

配套用房出租收入、物业服务收入、农贸市场出租收入、广告位出租收入。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内项目收入进行测算，项目计算期内预计总收入为 313030.40 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括经营成本、固定资产折旧费、无形资产摊销费、财务费用、相关税费。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 294218.22 万元。

3. 项目损益

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》（国税发〔1999〕65 号）第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 313030.40 元，总成本预计 294218.22 万元，累计净利润为 13400.77 万元，本项目息前净现金流量累计 259214.01 万元。

（二）资金测算平衡情况

1. 项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 4%利率计算，计划发行期限为 20 年。假设专项债券资金均在月初发行，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 92000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 11600.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 80400.00 万元。

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 63814.01 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 259214.01 万元，政府专项债券到期本息合计 207000.00 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 1.25 倍，期间不存在资金缺口。

资金平衡测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	经营活动产生的净现金流量	259214.01						12054.76	12845.14	13635.52	14085.58	14110.11
1	现金流入	313030.40						14137.53	15026.06	15914.59	16532.17	16565.54
1.1	经营收入	313030.40						14137.53	15026.06	15914.59	16532.17	16565.54
1.2	补贴收入											
2	现金流出	53816.39						2082.77	2180.92	2279.07	2446.59	2455.43
2.1	经营成本	17349.13						839.72	864.59	889.45	913.82	914.49
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	36467.26						1243.05	1316.33	1389.61	1532.77	1540.94
二	投资活动净现金流量	-278483.67	-2214.48	-4629.90	-122812.00	-98112.00	-50715.29					
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	278483.67	2214.48	4629.90	122812.00	98112.00	50715.29					
2.1	建设投资	278483.67	2214.48	4629.90	122812.00	98112.00	50715.29					
2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量	83083.67	2214.48	4629.90	122812.00	98112.00	50715.29	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00
1	现金流入	290198.67	2214.48	4629.90	125272.00	102767.00	55315.29					

序 号	项 目	合 计	运营期（续上表）												
			2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营活动产生的净现金流量	259214.01	14506.92	14752.01	14752.01	14752.01	15004.45	15014.79	15014.79	15274.80	15274.80	15274.80	14859.84	14300.85	13700.85
1	现金流入	313030.40	17133.73	17520.59	17520.59	17520.59	17919.06	17933.12	17933.12	18343.54	18343.54	18343.54	18781.03	18781.03	18781.03
1.1	经营收入	313030.40	17133.73	17520.59	17520.59	17520.59	17919.06	17933.12	17933.12	18343.54	18343.54	18343.54	18781.03	18781.03	18781.03
1.2	补贴收入														
2	现金流出	53816.39	2626.81	2768.58	2768.58	2768.58	2914.61	2918.33	2918.33	3068.74	3068.74	3068.74	3921.19	4480.18	5080.18
2.1	经营成本	17349.13	953.59	970.65	970.65	970.65	988.21	988.49	988.49	1006.59	1006.59	1006.59	1025.52	1025.52	1025.52
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	36467.26	1673.21	1797.93	1797.93	1797.93	1926.40	1929.84	1929.84	2062.16	2062.16	2062.16	2895.68	3454.66	4054.66
二	投资活动净现金流量	-278483.67													
1	现金流入														
1.1	处置投资物														
1.2	收到其他投资														
2	现金流出	278483.67													
2.1	建设投资	278483.67													
2.2	维持运营投资														
三	筹资活动净现金流量	83083.67	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-4600.00	-64600.00	-57200.00
1	现金流入	290198													

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：完成项目建设内容，并合格验收。

目标 2：在 2024 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：促进园区基础设施建设产业快速发展。

2、2023 年度目标

目标 1：完成项目建设内容的 60%

目标 2：在 2023 年 12 月 31 日前完成本年度的项目目标。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：为加快项目地产业结构优化升级，大力推进新型园区进程。

3、质量指标

指标 1：验收合格率-- $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率-- $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入 ≥ 323559.48 万元

5、成本指标：本项目投资总额 ≤ 290198.67 万元。

6、社会效益指标

指标 1：项目建成带动相关产业群的发展。

指标 2：改善投资环境，吸引企业入驻。

7、生态效益指标

指标 1：片区人居环境改善--达成预期目标

8、可持续影响指标

指标 1：推动区域全面协调发展

指标 2：加快当地高新技术产业发展

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当地业务情况，根据实际业务量调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

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。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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

成都市双流区新一代电子信息产业园区基础设施建设项目的主管部门为成都市双流区住房和城乡建设交通局，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控。

本项目项目单位为成都双流兴城置业有限公司，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 115000.00 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，共计已发行 77064.00 万元。本次拟继续发行 22600.00 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。