

# 自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施 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

贡井区历史悠久，是四川井矿盐生产的肇始地之一。贡井以生产井矿盐历史悠久著称于世。始原时期，贡井就有人类活动，后有僚人（即僚人，西南夷，今仡佬族、彝族之祖先）栖息。西汉（公元前 206—公元 25 年）属南安县（今乐山市）。东汉章帝时期（76—88 年），先人即开始在这里开凿井矿盐藏，采卤制盐，距今已近 2000 年。到北周武帝时期，由于开凿一口闻名遐迩的盐井大公井而建置名“公井镇”，里人曰“公井”。在唐以前，大公井与富顺县富世盐井享誉四川。明嘉靖时期（1522—1566），大公井生产之盐品质上乘，作为朝廷贡品，而改“公井”为“贡井”，沿用至今。贡井区位于四川省南部、自贡市市中心西南部，东临大安区，南接自流井区和宜宾市宜宾县，西靠荣县，北接内江市威远县，属沱江流域的旭水河自西向东横贯全境。至 2020 年年末，全区辖成佳、龙潭、五宝、建设、莲花、艾叶和桥头 7 个镇，筱溪、长土和贡井 3 个街道，33 个社区、90 个行政村。截至 2020 年年末，全区户籍总人口 280342 人，户籍总户数 104585 户。其中乡村人口 183752 人，城镇人口 96590 人。

根据地区生产总值统一核算结果，2021 年贡井区生产总值为 156.47 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.9%，两年平均

增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 26.39 亿元，增长 7.0%，两年平均增长 6.2%；第二产业增加值 67.37 亿元，增长 8.2%，两年平均增长 6.3%；第三产业增加值 62.71 亿元，增长 10.6%，两年平均增长 6.0%。三次产业结构由上年的 18.0:42.2:39.8 调成为 16.9:43.0:40.1，结构逐步优化；三次产业对地区生产总值的贡献率分别是 14.2%、38.8%和 47.0%，分别拉动地区生产总值 1.3、3.4 和 4.2 个百分点。

贡井区 2021 年全体居民人均可支配收入实现 31243 元，比上年增长 9.2%，城镇居民人均可支配收入实现 41208 元，增长 8.2%，农村居民人均可支配收入 21241 元，增长 10.0%。一是全体居民各项收入全面增加。工资性收入 15842 元、经营性收入 5529 元、财产性收入 1061 元和转移性收入 8812 元，比上年增长 8.8%、9.6%、14.2%、9.2%，工资收入、离（退）休费、外出务工寄带回和经营性收入成为居民增收主要构成。二是城乡居民生活水平稳定提高。2021 年城镇居民人均消费支出 21131 元，比上年增长 8.0%，其中食品烟酒占总消费比重（恩格尔系数）36.4%，同比下降 1.1 个百分点；农村居民人均消费支出 16417 元，增长 10.8%，食品烟酒占总消费比重（恩格尔系数）31.5%，同比下降 2.8 个百分点。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

（1）实施机构：自贡航空产业园区管理委员会

（2）项目业主：自贡市凤鸣建设有限责任公司

## **2. 项目概况**

本项目为自贡航空产业园(返乡创业园)基础设施建设项目,属于产业园区基础设施领域。

主要建设内容为:新建园区标准化厂房 11 万平方米,园区污水管网 31km,道路 16km,配套建设停车位 480 个、给排水、消防、电力改造等基础设施。

## **二、经济社会效益分析**

### **(一) 经济效益分析**

项目运作采取公司自营模式。收入来源为标准化厂房出租收入、厂房转售收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入及物业管理费收入。

本项目债券存续期内预计项目收入 91,833.71 万元,项目运营成本为(不含折旧)11,871.05 万元,收入合计扣除运营成本后的项目收益(息税折旧前利润)为 79,962.66 万元,是专项债券本息总额 53,100.00 万元的 1.51 倍。

### **(二) 社会效益分析**

项目建设完成后,招商引资国内优秀企业,通过统一规划、统一管理,使入驻的企业能够有序的生产,做到全方位的治安化管理,极大地满足各生产企业的生产要求。项目建成后,可以极大提升园区的承载量,提高其对外形象,增加招商引资的筹码和基础,预计能引进企业,从而为社会创造较多的就业机会,缓解当地的就业压力,很大程度上解决社会的就业问题,具有较明显的社会效益。

项目的建成，增强了业主公司的市场竞争力，使业主公司能更快地做大做强，提高经济效益，带动社会的发展。同时，自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目可促进产业集聚效益的发挥，在该区域内得到更进一步的发展，加强各企业在生产中的相关性，促使生产一体化的完善，加快区域经济的发展，也带动周边区域的经济提高。

总之，自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目的建设，有利于促进产业经济发展，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进企业效益、经济效益和社会效益的协调统一。

### **三、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

经测算，本项目估算工程总投资 186,000.00 万元，其中：工程费用 126,096.00 万元，占总投资的 67.79%；工程建设其他费用 46,727.96 万元，占总投资的 25.12%；预备费用 10,866.04 万元，占总投资的 5.84%；建设期利息 2,310.00 万元，占总投资的 1.24%。

#### **（二）资金筹措方案**

##### **1. 资金筹集情况**

本项目总投资为 186,000.00 万元，其中：业主自筹 156,000.00 万元，占比 83.87%，发行专项债券筹集资金 30,000.00 万元，占比 16.13%。

##### **2. 资金使用计划**

结合本项目建设计划，本项目资金使用计划如下表所示

时间	资金使用计划（万元）	资金来源（万元）	
		业主自筹资金	本次债券融资
2023 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
2024 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
2025 年	62,000.00	52,000.00	10,000.00
合计	186,000.00	156,000.00	30,000.00

#### 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

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目投入使用后，自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目 2026 年到 2044 年的收益用于项目产生的债券本息，项目运营期间，本项目收入主要来源为标准化厂房出租收入、厂房转售收入、停车位收入、充电桩服务费收入、广告收入及物业管理费收入。

##### ① 标准化厂房出租收入

出租面积：本项目将新建园区标准化厂房 11 万平方米用于出租，以满足入驻企业展开工作的需要。可出租面积为 11.00 万平方米。

出租单价：出租单价参考贡井区周边地区厂房的租金，平均租金为 21.00 元/月/平，本项目约按 80.00% 计算，单价定为 17.00 元/月/平，运营期第一年（2026 年）的租金单价预计为 17.00 元/月/平。考虑通货膨胀等因素的影响，租赁单价每三年增长 5%。

出租率：本项目保守预计 2026 年的出租率为 70%，以后每

年增长 10%，至 2028 年达到 90%后稳定不变。

预计本项目运营期间的标准化厂房出租收入为 36,055.96 万元。

### ②厂房转售收入

出售面积：本项目预计 2041 年至 2044 年每年出售 1.65 万平方米，总计 6.60 平方米。

出售单价：以贡井区及周边厂房出售单价作为参照确定，厂房出售价格在 2,561.98- 3,232.32 元/平之间，平均价约为 2,798.10 元/月，预计出售单价每三年增加 5%，至 2041 年出售单价约为 3,749.72 元/平 ( $2,798.1 \times (1.05)^6 \times 95.00\%$ )，本项目按 95.00%计算，项目定价为 3,600.00 元/平。

预计运营期内厂房转售不含税收入合计 21,798.17 万元。

### ③停车位收费收入

车位数：停车场共设置车位 480.00 个，同时配置充电桩 150.00 个。

停车费单价：参考《自贡市机动车停放服务收费标准》，按自贡市室外停车场临时停车起步价为 4 元，超过 4 小时，每两小时收费 1 元。而室内停车为 5 月，超过 4 小时，每一小时收费 1 元。本项目停车费定价为 5 元/次。考虑通货膨胀等因素的影响，租赁单价每三年增长 5%。

停车率：根据调查分析，随着经济的逐步发展，停车位的使用率也会随着增长。本项目保守估计运营期第一年（2026 年）的停车率在 60%左右，以后每年按照 10.00%的增长率增长，2029

年达到 90%, 之后稳定不变。

周转次数：预计运营期内周转次数为每天 4.00 次。

预计本项目运营期间的停车位不含税收入为 6,098.65 万元。

#### ④充电桩服务费收入

充电桩数量：根据国务院办公厅发布的《新能源汽车产业发展规划（2021—2035 年）》，新能源汽车已成为全球汽车产业转型发展的主要方向和促进世界经济持续增长的重要引擎，提出 2025 年新能源汽车新车销售量达到汽车新车销售总量的 20% 左右，表明新能源汽车将逐渐取代燃油车，成为未来的主流。本项目考虑到本市交通的长远发展及新能源汽车未来趋势，本项目将安装 150.00 个新能源充电桩，以适应未来需求。

收费标准：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。根据四川省电网目录销售电价表电费收费标准在 0.52-0.64 元/千瓦时之间，根据成都市发展和改革委员会成发改价格【2017】611 号文件，规范充电桩服务费为 0.6 元/千瓦时。本项目只考虑收取服务费，电费作为代收代缴不做收入。根据市场公开信息，一般家用汽车电池容量为 54-60Ah 之间，平均为 57Ah，那么汽车充满电服务费在 35.00 元左右的价格。考虑到本项目修建位置以及汽车充电的实际情况，充电桩每次收费单价暂定为 35.00 元/次。同时，考虑通货膨胀，收费标准每三年上涨 5%。

周转率：本项目考虑到充电桩安装于产业园区，人流量较大，充电桩每天预计周转 3.00 次。

使用率：运营期第一年（2026 年）的使用率为 70%，之后每年上涨 10%，增长至（2028 年）90%后保持不变。

预计运营期间充电桩服务费不含税收入总计 10,451.47 万元。

#### ⑤广告收入

广告位数量：本项目拟规划在园区内、道路旁等处建设单立柱广告 60.00 个。

收费标准：参考贡井区及自贡市的市场价格，单立柱广告均价为 16.67 万元/年，本项目按 90.00%计算，单价定为 15.00 万元/年，考虑通货膨胀的影响，单价每 3 年上涨 5%。

出租率：预计运营期第一年（2026 年）广告出租率分别为 60.00%，以后每年增长 10.00%，至 2029 年稳定在 90.00%。

预计本项目运营期间内广告不含税收入为 14,812.31 万元。

#### ⑥物业管理费收入

面积：收费范围为实际已对外出租的厂房面积，2026 年对外出租 7.70 万平方米，2027 年出租 8.80 万平方米，之后维持 9.90 万平方米不变。至 2041 年因出售厂房，2041 年、2042 年、2043 年及 2044 年实际出租面积为 8.42 万平米，6.93 万平米，5.45 万平米及 3.96 万平米。

收费单价：本项目物业费参照自贡市贡井区物业服务费政府指导价确定，按普通商品住宅收费基准收费，保守按 1.20 元/



m<sup>2</sup>/月收计算。

预计本项目运营期间内物业管理费不含税收入为 2,617.16 万元。

#### ⑦项目总收入

综上，本项目在运营期间不含税总收入为 91,833.71 万元。

### 2. 项目成本

本项目运营期内项目成本主要包括工资及福利费、维护成本、充电桩维护成本、广告位成本、营业费用及其他、税金及附加、折旧费、财务费用（利息支出）及转售成本。

①职工薪酬：本项目预计运营期员工人数为 10.00 人，根据贡井区人民政府网站，城镇居民人均可支配收入为 41,208.00 元，预计运营期第一年（2026 年）人均工资为 4.78 万元，考虑通货膨胀等因素的影响，职工薪酬每三年增长 5%。

预计运营期内职工薪酬共计 1,199.87 万元。

②维护成本：主要系各项维修、养护成本，按照折旧费的 10%暂估，预计运营期间维护成本合计为 3,422.32 万元。

③充电桩维护成本：主要系项目中对充电桩的日常维护，按充电桩收入（不含税）的 5%计算，预计运营期间充电桩维护成本为 522.57 万元。

④广告位成本：主要系广告位的维护成本，按广告收入（不含税）的 10%估算，预计运营期间广告位成本合计为 1,481.23 万元。

⑤营业费用及其他：主要系园区内不可预见的各种费用，按

营业收入（不含税）的 1%计提，预计运营期营业费用及其他合计 918.34 万元。

#### ⑥税金及附加

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税。分别按照本年应交增值税 7.00%、3.00%、2.00% 及房产出租收入的 12%的计算（本项目未考虑未出租部分房产涉及的房产税）。预计运营期间税金及附加总计 4,326.71 万元。

#### （2）折旧费用

固定资产原值按工程投资总额扣除进项税计算，净残值率 5%，预计运营期间总计折旧费用为 34,223.24 万元。

#### （3）财务费用（利息支出）

本项目的财务费用为专项债券利息费用，专项债券利息参考近三期四川省同品种同期限专项债券发行票面利率 3.85%计算，预计运营期内财务费用（利息支出）20,790.00 万元。

#### （4）转售成本

本项目的转售结转成本总计 12,905.36 万元，其中：2041 年 4,262.32 万元，2042 年 3,555.88 万元，2043 年 2,873.12 万元，2044 年 2,214.04 万元。

综上，本项目运营期间的各项成本合计 79,789.65 万元，其中：运营成本为 11,871.05 万元。

### （二）资金测算平衡情况

本项目专项债券发行规模 30,000.00 万元，债券拟于 2023 年发行 10,000.00 万元，期限 20 年，利息费用按照每年 3.85%

的利率计算。

自贡航空产业园（返乡创业园）基础设施建设项目资金测算平衡表

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	一、资金流入	62,000.00	62,000.00	62,000.00	2,613.63	3,003.40	3,393.16	3,668.41	3,668.41	3,668.41	3,836.52	3,836.52	3,836.52
1.1	项目资本金	52,000.00	52,000.00	52,000.00									
1.2	专项债	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-								
1.3	收入流入				2,613.63	3,003.40	3,393.16	3,668.41	3,668.41	3,668.41	3,836.52	3,836.52	3,836.52
2	二、资金流出	62,000.00	62,000.00	62,000.00	1,650.49	1,691.49	1,732.54	1,759.63	1,761.20	1,762.81	1,781.40	1,783.12	1,784.88
2.1	建设投资	61,615.00	61,230.00	60,845.00							-	-	-
2.2	经营成本				495.49	536.49	577.54	604.63	606.20	607.81	626.40	628.12	629.88
2.3	本息支出	385.00	770.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
2.3.1	其中：支付本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.2	其中：支付利息	385.00	770.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00
3	三、现金流净额	-	-	-	963.15	1,311.91	1,660.62	1,908.78	1,907.21	1,905.60	2,055.12	2,053.40	2,051.64
4	四、累计现金流净额	-	-	-	963.15	2,275.06	3,935.68	5,844.46	7,751.66	9,657.26	11,712.38	13,765.78	15,817.42

续表：

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1	一、资金流入	4,012.58	4,012.58	4,012.58	4,196.97	4,196.97	4,196.97	9,459.17	9,078.71	8,698.25	8,443.97	277,833.71
1.1	项目资本金											156,000.00
1.2	专项债											30,000.00
1.3	收入流入	4,012.58	4,012.58	4,012.58	4,196.97	4,196.97	4,196.97	9,459.17	9,078.71	8,698.25	8,443.97	91,833.71
2	二、资金流出	1,804.42	1,806.29	1,808.22	1,828.76	1,830.81	1,832.91	1,862.64	11,818.50	11,389.43	10,971.51	248,661.05
2.1	建设投资											183,690.00
2.2	经营成本	649.42	651.29	653.22	673.76	675.81	677.91	707.64	663.50	619.43	586.51	11,871.05
2.3	本息支出	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	11,155.00	10,770.00	10,385.00	53,100.00
2.3.1	其中：支付本金	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	30,000.00
2.3.2	其中：支付利息	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	770.00	385.00	23,100.00
3	三、现金流净额	2,208.16	2,206.29	2,204.36	2,368.20	2,366.16	2,364.06	7,596.53	-2,739.79	-2,691.18	-2,527.54	29,172.66
4	四、累计现金流净额	18,025.58	20,231.87	22,436.23	24,804.43	27,170.59	29,534.65	37,131.18	34,391.38	31,700.20	29,172.66	

## 五、项目绩效目标

本次债券融资项目运营期内总收入 91,833.71 万元，运营成本（不含折旧）11,871.05 万元，项目总收益 79,962.66 万元，债券存续期现金净流入为 29,172.66 万元，存续期本息总额为 53,100.00 万元（利息费用+偿还本金），因此债券存续期内本息覆盖倍数为 1.51，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本次债券融资项目在不超预算总投资的前提下，预计于 2026 年 2 月前竣工验收且竣工验收达标率大于等于 95%，进一步提升园区的承载量，增加招商引资的筹码和基础，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力。

## 六、潜在影响项目的风险评估

根据国家发展和改革委员会文件发展投资[2012]2492 号关于印发《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的通知，本项目属低风险。

## 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、主管部门和项目单位职责**

自贡航空产业园区管理委员会是本次债券发行的主管部门,对信息披露材料的真实性、完整性、准确性负责。主管部门将会配合做好本项目专项债券发行准备工作,认真审核该项目资金需求,及时准确提供相关资料,配合做好信息披露、信用评级等工作。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、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。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。

自贡市凤鸣建设有限责任公司是项目单位,职责为严格按照项目进度使用资金并用于项目的资本性支出,不得截留、挤占和挪用,不得用于经常性支出。

## **九、补充说明**

根据发行计划及额度安排,此项目 2023 年拟申请发行 30,000.00 万元,本次拟发行 25,000.00 万元,期限 20 年。