

# 沿滩高新技术产业园区 拓区基础设施建设项目一期情况说明

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

《自贡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：打造千亿级先进材料产业集群，要以晨光院为龙头，支持建设川南新材料产业基地，积极承接东部地区产业转移，打造氟材料上下游一体化协同发展的产业集群。加大有机氟、聚酰亚胺、芳纶等高性能材料研发创新、成果转化、产业化力度，提升关键材料自主保障能力，打造国内领先的高分子合成材料产业集聚区。《自贡市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：推动百亿级产业链发展，分发挥丰富的盐卤资源优势，依托中国化工集团的龙头带动作用，打造上下游一体化协同发展格局。提升沿滩高新技术产业园区和富顺晨光经开区的承载能力，优化全市化工产业布局，加快推进项目建设，推动化工产业集中、集约、集群发展。

### (二) 项目情况

项目规划用地面积 2600 亩，建设内容包括：新建标准化厂房 100000 平方米、园区配套道路 15 公里，改建道路 3 公里，配套建设公共管廊 14 公里、停车场、中水回用设施、仓储设施等园区配套基础设施和场平工程。

#### 1. 参与主体

项目实施机构：本项目业主为：自贡市运盛实业有限公司。

统一社会信用代码：91510311MA69P33L1N

法定代表人：邓小洪

注册资本：30000 万元人民币

注册地址：自贡市沿滩区沿滩镇兴元路 1 号

许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；餐饮服务；成品油批发（限危险化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水污染治理；工程管理服务；污水处理及其再生利用；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；科技中介服务；食用农产品初加工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；土地整治服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；劳务服务（不含劳务派遣）；建筑材料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品批发；成品油批发（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；电气机械设备销售；建筑用金属配件销售；金属链条及其他金属制品销售；国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## **2. 项目概况**

### **（1）项目名称**

本项目名称为沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设项

目一期

（2）项目所属领域

本项目所属领域为产业园区基础设施。

（3）所属行业

本项目所属行业为产业园区基础设施。

（4）项目类型

本项目所属项目类型为在建。

（5）建设周期

项目建设期为 34 个月，即 2024 年 03 月至 2026 年 12 月。

## 二、经济社会效益分析

本项目的实施，能够加强、完善当地片区的基础设施配套，增强招商引资的环境及竞争力，推进项目引进工作，对当地社会经济繁荣和协调发展的作用十分显著。项目的建设同时将带动当地经济的发展。在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、餐饮、住宿、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，解决当地部分劳动力就业问题，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

本项目的建成，能够创造更好的经营环境，吸引社会资本，加大对眉山市及彭山区的投资，带动项目区及周边产业的发展，促进彭山区的产业结构优化。进一步促进眉山市及彭山区地区生产总值增长，对眉山市及彭山区的宏观经济影响具有较大的意义。

本项目建设各种配套设施，包括博物馆及配套设施、停车位等，能够产生直接的收入等，产生直接的经济效益。

社会效益的作用表现为：促进社会进步、促进地方经济发展、带动就业、提高人们的文化生活水平、增加社会福利等。对保护文化遗产，弘扬传统民俗文化，促进文化资源保值增值，加快招商引资，吸引人才，解决就业，提升区域经济水平具有十分重大的现实意义，综合来看项目建成后具有长期的、可持续发展的、全面的经济效益和社会效益。经测算本项目建成后实现累计收入约 569642.24 万元，项目累计成本 39078.31 万元，所以本项目具有良好的经济效益。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

项目建设总投资估算表

	费用名称	合计 (万元)	占静态投资 比例	占总投资比 例	指标		
					单 位	数 量	单 价 (元)
一	<b>第一部分工程费用</b>	<b>97564.81</b>	<b>59.60%</b>	<b>57.39%</b>			
1	建安工程费	94717.21	57.86%	55.72%			
2	设备购置费	2847.60	1.74%	1.68%			
二	<b>第二部分工程建设其他 费</b>	<b>59803.12</b>	<b>36.53%</b>	<b>35.18%</b>			
1	征地拆迁及土地费用	52000.00	31.77%	30.59%	亩	2600	200000
2	除征地拆迁及土地外其 他费用	7803.12	4.77%	4.59%			
三	<b>预备费</b>	<b>6322.08</b>	<b>3.86%</b>	<b>3.72%</b>			
	<b>工程总投资合计</b>	<b>163690.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>96.29%</b>			

五	建设期财务费用（利息）	6225.00		3.66%			
六	债券发行费用	85.00		0.05%			
项目总投资合计		170000.00		100.00%			

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹集情况

（1）项目资本金：本项目的资本金为 85,000.00 万元，占投资总额的 50.00%，资本金已纳入财政资金支出计划，已落实。

（2）项目建设的其他资金：项目资本金之外需要投入的其他资金（85,000.00 万元）拟通过发行地方政府专项债券筹集。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。经营性收入纳入政府性基金预算管理，并作为归还专项债券和维持项目运作的资金来源。

### 2. 资金使用计划

序号	费用名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	资本金	85000.00	60742.50	11736.00	12521.50
2	债券融资	85000.0	20000.0	35000.0	30000.0
投资合计		170000.00	80742.50	46736.00	42521.50

## 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

本项目未来预期收入主要为标准化厂房租赁收入、仓储设施租赁收入、停车场收入、电动汽车充电桩收入、广告经营收入、

标准化厂房出售收入、仓储设施出售收入及物业费收入等。按照可行性研究报告及业主计划内容，项目 2026 年底建成，建设期 2 年，专项债借款期 30 年，因此考虑 32 年计算期，2027-2055 年计算整年收入。

本项目建成后拟由自贡市运盛实业有限公司负责日常运营。

#### 1) 标准化厂房租赁收入

建筑租赁收入包括 100000 平标准化厂房租赁收入。

#### 2) 仓储设施租赁收入

仓储设施租赁收入包括 40000 平仓储设施租赁收入。

#### 3) 停车场收入

停车场收入包括地下汽车车位月租收入、地下汽车车位临停收入。

#### 4) 电动汽车充电桩收入

电动汽车充电桩收入主要为电动汽车充电桩运营服务费收入。

#### 5) 广告经营收入

本项目厂区及停车场及主要出入口、道路边、十字路口等位置可设中小型及大型广告牌，主要为广告牌收入。

#### 6) 标准化厂房出售收入

本项目标准化厂房，考虑于项目所在片区开发成熟后的发债期末的 2051 年至 2055 年间部分进行出售。

#### 7) 仓储设施出售收入

本项目仓储设施，考虑于项目所在片区开发成熟后的发债期

末的 2051 年至 2055 年间部分进行出售。

8) 厂房管理及物业费收入

本项目物业管理范围位厂房及停车场区域物业费收入。

收入预测明细表如下：



收入预测明细表

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
0	总收入 (1+2+3+4+5+6)	569642.24	9333.28	10990.58	12743.46	13160.80	13559.06	13976.62	14394.14	14824.19	15275.72	15731.95	16201.88	16695.72	17194.27	17707.77	18236.67	18781.44	19342.56	19920.51	20515.79	21128.94	21760.48	22410.97
1	标准化厂房租赁收入 (万元)	463127.28	8400.00	9888.00	11457.72	11801.45	12155.50	12520.16	12895.76	13282.64	13681.12	14091.55	14514.30	14949.73	15398.22	15860.16	16335.97	16826.05	17330.83	17850.75	18386.28	18937.87	19506.00	20091.18
	面积		200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/平/月) 年增长率3%		50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.96	59.70	61.49	63.34	65.24	67.20	69.21	71.29	73.43	75.63	77.90	80.24	82.64	85.12	87.68	90.31	93.01
2	仓储设施租赁收入 (万元)	29640.15	537.60	632.83	733.29	755.29	777.95	801.29	825.33	850.09	875.59	901.86	928.92	956.78	985.49	1015.05	1045.50	1076.87	1109.17	1142.45	1176.72	1212.02	1248.38	1285.84
	仓库面积(平方米)		40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	平均单价(元/平方米/月) 每年增长3%		16.0	16.5	17.0	17.5	18.0	18.5	19.1	19.7	20.3	20.9	21.5	22.1	22.8	23.5	24.2	24.9	25.7	26.4	27.2	28.1	28.9	29.8
3	停车场收入 (万元)	3562.75	61.74	72.68	84.21	86.74	89.34	92.02	94.78	97.63	100.56	103.57	106.68	109.88	113.18	116.57	120.07	123.67	127.38	131.20	135.14	139.19	143.37	147.67
3.1	车位月租收入	2035.86	35.28	41.53	48.12	49.57	51.05	52.58	54.16	55.79	57.46	59.18	60.96	62.79	64.67	66.61	68.61	70.67	72.79	74.97	77.22	79.54	81.93	84.38
	车位数 (350的40%用于月租)		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/个/月) 年增长率3%		300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05	541.83	558.09
3.2	车位临时收入 (取起价4元/泊位/4小时 (4小时后每2小时1元) (不足2小时按2小时计算)	1526.89	26.46	31.15	36.09	37.17	38.29	39.44	40.62	41.84	43.10	44.39	45.72	47.09	48.50	49.96	51.46	53.00	54.59	56.23	57.92	59.65	61.44	63.29
	车位数 (350的60%用于临时)		210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210
	出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	每个车位周转次数/天		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	临时收费 按平均停车1-2小时/天 取费 年增长率3%		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42	6.61	6.81	7.01	7.22	7.44
4	电动汽车充电桩收入	1958.24	24.64	28.74	37.61	42.31	47.01	50.21	50.21	50.21	67.79	67.79	67.79	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61	77.61
	充电桩个数		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	利用率(出租率%)		30%	35%	40%	45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	每个充电桩周转次数/天 每3年增长7%		1.50	1.50	1.61	1.61	1.61	1.72	1.72	1.72	1.84	1.84	1.84	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
	充电桩充电量 (60kw/h 2h/次)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	充电服务费单价(元/kwh) 每3年增长7%		0.60	0.60	0.64	0.64	0.64	0.69	0.69	0.69	0.74	0.74	0.74	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79
	广告牌收入(万元)	7876.82	136.50	160.68	186.19	191.77	197.53	203.45	209.56	215.84	222.32	228.99	235.86	242.93	250.22	257.73	265.46	273.42	281.63	290.07	298.78	307.74	316.97	326.48
5	中小型广告牌 数量		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/块/月) 年增长率3%		550.00	566.50	583.50	601.00	619.03	637.60	656.73	676.43	696.72	717.63	739.15	761.33	784.17	807.69	831.92	856.88	882.59	909.07	936.34	964.43	993.36	1023.16
	大型立柱广告牌 数量		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	当年出租率(%)		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/块/月) 年增长率3%		8000.00	8240.00	8487.20	8741.82	9004.07	9274.19	9552.42	9838.99	10134.16	10438.19	10751.33	11073.87	11406.09	11748.27	12100.72	12463.74	12837.65	13222.78	13619.46	14028.05	14448.89	14882.36
6	标准化厂房出售收入 (万元)	48565.71																						
	出售面积	90000.00																						
	出售率(%)	45%																						
	均价(元/平) 年增长率3%		2500.00	2575.00	2652.25	2731.82	2813.77	2898.19	2985.13	3074.68	3166.93	3261.93	3359.79	3460.58	3564.40	3671.33	3781.47	3894.92	4011.77	4132.12	4256.08	4383.77	4515.28	4650.74
7	仓储设施出售收入 (万元)	3885.26																						
	出售面积	18000.00																						
	出售率(%)	45%																						
	均价(元/平) 年增长率3%		1000.00	1030.00	1060.90	1092.73	1125.51	1159.27	1194.05	1229.87	1266.77	1304.77	1343.92	1384.23	1425.76	1468.53	1512.59	1557.97	1604.71	1652.85	1702.43	1753.51	1806.11	1860.29
8	物业管理收入(万元)	11026.04	172.80	207.65	244.43	283.23	291.73	300.48	309.50	318.78	328.35	338.20	348.34	358.79	369.56	380.64	392.06	403.83	415.94	428.42	441.27	454.51	468.14	482.19
	物业管理总面积		240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000	240000
	当年出租率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	均价(元/平/月) 年增长率3%		1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34	1.38	1.43	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	1.70	1.75	1.81	1.86



## 2. 项目成本

本项目成本包括：项目运营成本、项目管理费用、项目销售费用、项目财务费用、融资利息费用和折旧费等。

### 1) 项目成本

项目经营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费、其他费用等。

### 2) 折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，残值率为 5%；土地的摊销年限为 40 年，本项目工程建设其他费用拟在 10 年内摊销。

### 3) 财务费用

债券利息按发债利率 3.5%进行测算，每年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。

### 4) 运营总成本测算

根据以上经营成本、折旧与摊销、财务费用的描述，测算本项目的运营成本。

运营成本明细表如下：

运营成本明细表

序号	项 目	合计																													
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	外购燃料及动力费 (取年收入2%)	11392.84	186.67	219.81	254.87	263.22	271.18	279.53	287.88	296.48	305.51	314.64	324.04	333.91	343.89	354.16	364.73	375.63	386.85	398.41	410.32	422.58	435.21	448.22	461.62	475.42	487.23	463.51	637.76	609.86	579.72
2	工资及福利费	15148.23	447.81	447.81	470.20	470.20	470.20	493.71	493.71	493.71	518.40	518.40	518.40	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32	544.32
2.1	工资总和	13763.84	407.10	407.10	427.46	427.46	427.46	448.83	448.83	448.83	471.27	471.27	471.27	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83	494.83
	员工人数 (定员58人)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	工资(元/年) 每三年增长5%		81420	81420	85491	85491	85491	89766	89766	89766	94254	94254	94254	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967	98967
2.2	福利费 (工资10%)	1376.38	40.71	40.71	42.75	42.75	42.75	44.88	44.88	44.88	47.13	47.13	47.13	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48	49.48
3	维护修理费 (固定资产折旧10%)	11781.14	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12	480.12
4	其他费用	8544.63	140.00	164.86	191.15	197.41	203.39	209.65	215.91	222.36	229.14	235.98	243.03	250.44	257.91	265.62	273.55	281.72	290.14	298.81	307.74	316.93	326.41	336.16	346.21	356.57	315.42	497.63	478.32	457.39	434.79
4.1	销售费用 (取总收入1%)	5696.42	93.33	109.91	127.43	131.61	135.59	139.77	143.94	148.24	152.76	157.32	162.02	166.96	171.94	177.08	182.37	187.81	193.43	199.21	205.16	211.29	217.60	224.11	230.81	237.71	343.61	331.76	318.88	304.93	289.86
4.2	其他管理费用 (取总收入0.5%)	2848.21	46.67	54.95	63.72	65.80	67.80	69.88	71.97	74.12	76.38	78.66	81.01	83.48	85.97	88.54	91.18	93.91	96.71	99.60	102.58	105.64	108.80	112.05	115.40	118.86	171.81	165.88	159.44	152.46	144.93
5	经营成本费用合计 (1+2+3+4)	46858.84	1254.59	1312.60	1396.34	1410.95	1424.88	1463.01	1477.62	1492.67	1533.16	1472.59	1463.52	1506.73	1524.18	1542.15	1560.66	1579.73	1599.37	1619.59	1640.43	1661.89	1669.92	1692.69	1716.14	1740.29	2110.95	2069.45	2024.38	1975.56	1922.81
6	折旧摊销费	11781.139	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17	4801.17
7	偿还借款利息	95400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00	3400.00
8	总成本费用合计 (5+6+7)	260270.24	9455.76	9513.76	9597.50	9612.11	9626.05	9664.17	9678.79	9693.84	9734.33	8908.33	8644.12	8687.33	8704.78	8722.75	8741.26	8760.33	8779.97	8800.19	8821.03	8842.49	8709.83	8732.60	8756.05	8780.20	9150.86	9109.36	9064.28	8215.47	6762.72

## （二）资金测算平衡情况

项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加为 370426.79 万元，筹资活动现金流出合计约 186910.00 万元（含建设期利息）。经计算，本项目本金覆盖倍数为 4.36，本息覆盖倍数为 1.98（分子分母均包含建设期利息）。

综合来看，本项目在运营期的现金流量能够满足债券本息偿还的需要。

财务现金流量估算表

序号	项 目	合计	建设期			运营期29年																												
			2023 3月初	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
1	经营活动净现金流量	370426.79				6337.31	7694.68	8718.16	9994.36	9236.32	9462.65	9785.81	9936.27	10291.13	10332.89	10161.92	10638.55	11126.91	11419.97	11243.88	11666.83	14182.55	9982.11	15055.36	13412.43	13735.63	14134.48	14324.68	14936.60	21824.63	21138.31	20433.36	19446.88	18245.84
1.1	现金流入	549442.24				9331.28	18996.38	12743.46	13168.88	13559.86	12976.62	14294.14	14824.18	15275.22	15731.95	16291.88	16695.22	17194.27	17787.27	18236.67	18781.44	19342.36	19826.51	20515.29	21128.94	21760.48	22418.97	23086.97	23771.87	24361.25	23175.31	21887.28	20492.89	28985.88
1.1.1	总收入	549442.24				9331.28	18996.38	12743.46	13168.88	13559.86	12976.62	14294.14	14824.18	15275.22	15731.95	16291.88	16695.22	17194.27	17787.27	18236.67	18781.44	19342.36	19826.51	20515.29	21128.94	21760.48	22418.97	23086.97	23771.87	24361.25	23175.31	21887.28	20492.89	28985.88
1.2	现金流出	199215.45				2815.27	3385.98	3883.26	4156.44	4322.54	4513.97	4688.32	4867.92	5074.59	5299.86	5638.96	5863.17	6073.26	6287.88	6992.87	5114.61	3246.00	9938.48	7466.44	7716.48	8884.84	8276.49	8556.28	8844.47	12536.68	12017.20	11454.42	11046.11	18748.85
1.2.1	经营成本	46838.84				1234.59	1312.69	1386.24	1418.95	1422.88	1463.01	1477.62	1492.67	1533.16	1472.59	1463.52	1506.23	1524.18	1542.33	1568.66	1578.23	1599.37	1619.59	1648.43	1661.89	1668.92	1692.69	1716.14	1746.29	2118.95	2069.45	2024.38	1975.36	1922.81
1.2.2	税金及附加	162846.49				1761.17	2073.28	2403.20	2477.77	2532.53	2638.47	2708.16	2793.21	2874.28	2968.76	2849.33	3141.29	3235.23	3232.53	3432.21	3534.89	3640.64	3748.26	3863.26	3877.32	4096.24	4218.94	4345.21	4475.27	5497.48	5241.62	4965.26	4668.23	4348.59
1.2.3	其他收入所得税	58318.11				6.90	8.68	185.68	267.73	345.32	426.49	581.25	585.83	668.65	865.71	1127.11	1216.65	1313.43	1413.12	0.88	8.00	0.80	4589.24	1938.25	2877.28	2238.58	2364.86	2494.93	2628.90	4928.25	4786.32	4464.48	4402.32	4468.64
2	投资活动净现金流量	-163699.88	-79922.50	-44676.00	-36091.50																													
2.1	现金流入	0.89																																
2.2	现金流出	163699.89	79922.50	44676.00	36091.50																													
2.2.1	建设投资	163699.89	79922.50	44676.00	36091.50																													
2.2.2	维持运营投资	0.89																																
3	筹资活动净现金流量	-186910.80	39922.50	44676.00	39891.50	-3400.00	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88	-3400.00	-3488.88	-3488.88
3.1	现金流入	178906.89	88742.50	46736.00	42521.20																													
3.1.1	资本金	85088.00	88742.50	11736.00	12521.20																													
3.1.2	债务融资	85088.00	28900.00	25068.00	28968.00																													
3.2	现金流出	186910.80	820.89	2893.88	3430.88	2400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89
3.2.1	利息支付	161875.89	800.89	2825.88	3480.88	2400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89	3488.00	3400.89
3.2.2	债券发行费	85.00	28.00	35.00	28.00																													
3.2.3	偿还借款本金	85000.00																													20000	32000	38888	
4	净现金流量	188826.79	6.60	6.60	6.60	2917.33	4294.69	5358.16	5604.36	5826.32	6062.65	6285.81	6356.27	6801.13	6932.89	7161.92	7430.35	7728.91	8019.97	9843.80	10266.83	10782.55	6582.11	9655.26	10812.45	10355.63	10734.48	11124.68	11526.60	18424.65	17738.31	-2966.64	-18152.32	-12954.16
5	累计净现金流量		6.60	6.60	6.60	2917.33	7122.12	12480.27	18084.63	23921.16	29983.88	36289.61	42845.88	49647.81	56579.86	63741.81	71172.37	78893.27	86913.24	96757.84	107823.87	117326.42	124388.53	131863.89	140976.36	154331.88	165066.46	176191.14	187313.74	206142.39	223999.71	229936.87	282786.95	189826.79

五、项目绩效目标

项目名称		沿滩高新技术产业园区拓区基础设施建设建设项目一期					
财政地方政府债务信息系统编码		P22510311-0034		发展改革委政府投资项目编码		2211-510311-04-01-791099	
项目主管部门		自贡市沿滩高新技术产业园区管理委员会		统一社会信用代码		11510204582180717A	
项目单位		自贡市运盛实业有限公司		统一社会信用代码		91510311MA69P33LIN	
项目负责人		侯志强		联系方式		15181302687	
项目概况		项目所属领域	市政和产业园区基础设施	项目立项文号	自沿发改项批〔2022〕137号		
		项目级别	<input type="checkbox"/> 国家级和省级重点项目	<input type="checkbox"/> 市级重点项目	<input checked="" type="checkbox"/> 县（区）级重点项目		
		项目起止时间（建设期+运营期）	建设期：2024年03月01日——2026年12月31日； 运营期：2027年01月01日——2055年12月31日。				
		项目主要建设内容	项目规划用地面积2600亩，建设内容包括：新建标准化厂房100000平方米、园区配套道路15公里，改建道路3公里，配套建设公共管廊14公里、停车场、中水回用设施、仓储设施等园区配套基础设施和场平工程。				
项目资金（万元）		建设期投入资金总额：	170000.0	2024年投入资金总额：	80742.50		
		其中：财政资金		其中：财政资金			
		债券资金	85000.0	债券资金	20000.00		
		自筹资金	85000.0	自筹资金	60742.50		
		市场化融资资金	0	市场化融资资金	0		
绩效目标	项目总体建设目标			2024年度目标			
	目标1：完成厂房、道路、停车位、水、电、气等其他附属配套设施等建设内容。 目标2：项目总投资达到26000万元。 目标3：在2025年03月31日前完成项目竣工验收。 目标4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。 目标5：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和群众生活质量。			目标1：在2024年完成本年度项目建设计划。 目标2：本年度项目总投资达到5985.52万元。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	指标1：完成厂房建筑面积	200000平方米	数量指标	指标1：完成厂房建筑面积	完成总目标25%
			指标2：完成配套道路建设	10Km		指标2：完成配套道路建设	完成总目标25%
			指标3：改建道路	3Km		指标3：改建道路	完成总目标25%
			指标4：完成公共管廊建设	7Km		指标4：完成公共管廊建设	完成总目标25%
			指标5：完成停车位建设	350个		指标5：完成停车位建设	完成总目标25%
			指标6：完成相关室内外配套设施	若干		指标6：完成相关室内外配套设施	完成总目标25%
		质量指标	指标1：项目竣工验收达标率	≥95%	质量指标	指标1：项目竣工验收达标率	≥95%
			指标2：项目验收合格率	≥100%		指标2：项目验收合格率	≥100%
		时效指标	指标1：按时取得项目开工许可证	2024年2月29日	时效指标	指标1：按时取得项目开工许可证	2024年2月29日
			指标2：工程按时开工	2024年3月1日		指标2：工程按时开工	2024年3月1日
			指标3：工程按时竣工验收	2026年12月31日			
		成本指标	指标1：项目建设总投资成本	≤170000万元	成本指标	指标1：项目年度建设总投资成本	≤80742.5万元
			指标2：项目融资总成本	≤101910万元		指标2：项目年度融资总成本	≤820万元
			指标3：项目运营成本	≤39078.31万元			
		预算执行指标	指标1：债券资金实际支出	85000万元	预算执行指标	指标1：债券资金年度实际支出	20000万元
			指标2：单位投入资本金实际支出	85000万元		指标2：企业投入资本金年度实际	60742.5万元
	效益指标	经济效益指标	指标1：项目总收入	569642.24万元	经济效益指标		
		社会效益指标	指标1：有效完善片区产业设施配套	达成预期目标	社会效益指标		
			指标2：带动沿线群众增收	达成预期目标			
		生态效益指标	指标1：水电能源节约率	≥95%	生态效益指标		
可持续影响指标		指标2：片区基础环境改善	达成预期目标	可持续影响指标			
	指标1：运营期限	≥30年					
		指标2：推动区域全面协调发展	达成预期目标				
绩效指标	效益指标	融资与收益平衡指标（含还本付息）	指标1：项目收益覆盖倍数	≥1.2	还本付息指标		
			指标2：债券还本付息	按时足额			
			指标3：还本付息资金来源	项目运营收入			
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标1：区域辐射人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标		

## 六、潜在影响项目的风险评估

### （一）诚信因素风险分析

在项目建设过程中，业主方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中业主面临参建单位诚信风险。表现为：

1. 设计单位在设计中指定所需材料、设备，变相增加投资成本；在设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本。

2. 监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等。

3. 总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工。

4. 材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

### （二）工期拖延风险

拖延项目工期，此类因素主要包括：勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### （三）项目资金、质量和进度风险分析

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪



用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。发行债券的资金来源主要是发行地方政府专项债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

风险控制措施：本项目存续期间，项目建设运营单位面对不同参建单位采取不同的措施，对有可能出现诚信问题的关键点进行防范。并且在项目建设过程中，建设方要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行考察，预审等工作。

#### **（四）经营风险**

风险分析：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。本项目投入运营后运营收益对项目整体收益产生直接影响。

#### **（五）运营管理风险**

风险分析：指景区项目建成投入实际运营后，由于管理流程、管理职能与管理对象等因素的变化而产生的相关风险，主要包括运作流程管理、内部管理组织、企业领导素质、管理团队素质等因素。

#### **（六）资金运作风险**

项目的建设需要大量的资金，因此，资本运作风险是客观存在的，这种风险不仅涉及到资金的投入，而且涉及到产出。那么，无论资金是否充裕，都会影响进一步的投入。这种风险，是可调整控制的因素，只要制定相应的控制管理对策，就能在扩大项目的同时，降低回收风险。

工程建设风险项目工程建设风险是指在项目工程建设过程中所涉及的工程设计、进度安排、施工安全、部门协调以及不确定因素导致项目建设的资金保障、工程进度、建设质量受影响等。

风险控制措施：在资金运作过程中采取各种措施，对已经发生的风险进行控制，将风险和损失降到最低限度。鉴于资金运作风险的客观性和必然性，有些风险是难以避免的，这就需要对资金运作风险进行全面控制，以减少、转移、转换和补偿风险。因此，在资金运作过程中进行事前、事中和事后控制是十分重要的。

1. 切实贯彻授权批准制度，对货币资金的支付业务要严格按照申请、审批、复核、支付的程序办理，重要货币资金支付业务。必须实行集体决策和审批。

2. 强化结算中心的成本管理，根据实际需要，应创立或选择一种科学、合理的成本管理方法。

3. 加强内部稽核控制，加强内部稽查和控制，建立内部审计部门不仅是为保证资金的财务安全，更要通过建立审计风险评估和跟踪系统，以有效的内部审计来发现潜在风险，给相关部门提供风险预警。

## **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)项目单位职责**

#### **1.落实配套资金**

项目在执行过程中,具有严格的配套资金计划,具备完善的资金管理制度,并凭借经济、行政和法律三种约束手段,把配套资金落到实处。

(1)建设业主根据项目的管理特点和要求,确定项目高质量的管理人员,凡具备该资格的从业人员才有可能从事项目的管理工作。

(2)充分利用经济合同法规定各级项目责任人的权利和义务,有效避免各级责任人间的冲突和矛盾,加强各级责任人间的协调与配合,使“责、权、利”相对等的原则得以充分体现。

(3)招标采购工作是项目的核心环节,直接影响项目的进度和质量。需加强对项目招标采购的监督管理。

#### **2.加强建设管理**

建设管理工作的重点是:工程质量和工程进度和工程投资。

项目实施主体应做好项目的组织协调工作，确保项目按合同工期、投资、质量完成。

(1) 编制建设管理计划及资金计划、审查施工图纸是否满足设计文件和规范要求，以及投资方提出的一些特殊的功能和技术要求；

(2) 采用公开招标确定工程承建商，签订施工合同；

(3) 采用公开招标确定工程监理单位，签订监理合同；

(4) 审批承建商提交的施工组织设计、施工进度计划、施工方案、施工质量保证体系等技术文件，并检查落实；

(5) 检查承建商执行工程施工合同过程中的技术规范，作好投资、进度、质量和合同管理工作；

(6) 检查工程所采用由投资方招标确定的供货商提供的主要设备和关键材料是否符合设计图纸和合同所规定的质量标准，并作好其他材料的招标采购工作；

(7) 作好资金管理，按进度作好结算工程提款工作，节约投资；

(8) 根据工程进度情况，审核承建商进度及付款申请，签发工程付款凭证、支付工程款；

(9) 组织竣工验收；

(10) 组织工程竣工决算的审查和审计；

(11) 审查接收承建商及监理公司规整的技术业务资料，建立工程技术档案。

### 3. 加强项目投资管理

项目的投资控制着重是在承发包阶段和施工阶段采取有效措施，随时纠正发生的偏差，把工程造价的发生控制在造价限额以内，以求在工程项目建设中取得较好的投资效益和社会效益。项目建设过程中，首先确定造价控制目标，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现实际支出额与计划支出额之间的偏差，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。

#### 4. 加强质量管理

工程质量达到国家现行规范要求，并经验收合格。质量管理内容主要有以下几个方面：

- （1）审查监理、施工单位的资格和质量保证条件；
- （2）组织和建立本项目的质量控制体系，完善质量保证体系；
- （3）对工程质量进行跟踪、检查、监督、控制；
- （4）质量事故的报告和处置；
- （5）督促、检查工程建设是否符合设计图纸要求；
- （6）督促、检查工程建设是否符合国家有关的规范要求；
- （7）督促、检查工程材料是否符合要求。

#### 5. 加强工程进度管理

在施工承包合同、监理合同中写进有关工期、进度、进度违约金等条款，通过招标的优惠条件鼓励施工单位加快进度，控制对投资的投放速度，控制对物资的供应，建立相应的奖励和惩罚



措施等。依据规划、控制和协调等管理职能手段，在工程的准备及实施的全过程中，对工程进度进行控制。

根据目标工期编制合理的项目进度计划，定期收集反映实际进度的有关数据，同时进行现场实地检查。

## 6. 加强合同管理

合同管理是工程建设管理的重要内容之一，是控制工程投资、进度质量的基本依据。由于建设工程投入的资金数额大，施工周期相对较短，使用的人力物力多，涉及的单位多等原因，有必要将建设工程合同作为一个系统工程进行科学管理，从而提高工程项目的经济效益和社会效益。因此，工程实施过程中的每个项目，均要以合同形式确定双方或多方的责、权、利，以保证工程项目和工作任务的实现。

在项目建设管理过程中，制定具体的《合同管理办法》，对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查，都提出了具体要求，对合同的变更、转让、解除、纠纷等做出符合法律规定的程序要求和解决办法，使合同管理有章可循。

严格按照合同办事，在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会 and 经济效益。

## 7. 加强安全建设管理



施工安全管理的好坏将直接影响到该项目的经济和社会效益。

首先，监督和要求施工单位建立健全工程项目安全生产制度。必须建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好安全检查。对安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

## 8. 资金管理

本工程资金严格按照“专款、专人、专项”的原则使用，严格按照有关文件的要求合理开支，自觉接受有关部门的监督。工程建设中要根据工程进度的需要，适时到位资金，保证工程建设的顺利进行。

## （二）主管部门职责

### 1. 加强审查工作

加强工程建设程序的监管；加强节能评估审查，标准和严格执行环境影响评价制度，强化对环境影响评价审批的监管；依据招标投标法，以政府投资工程为重点，严格核准招标范围、招标方式和招标组织形式，确保依法应该公开招标的工程实行公开招标；加强对工程建设工程勘察、设计的管理，严格依法征地拆迁，坚持合理工期、合理标价、合理标段，科学组织施工，标准设计变更；加强对招标投标活动的监管，标准招标方式确定、招标文

件编制、资格审查、标段划分、评标定标、招标代理等行为。以上监督检查严格实施，并制定相关监督检查方法。

## 2. 加强协调管理

协调工作是项目管理的重点，也是保证工程顺利实施的关键，在整个工程实施过程中，建设项目组织与外部各关联单位之间，建设项目组织内部各单位、各部门之间，专业与专业间、环节与环节间，以及建设项目与周围环境、其它建设工程间存在着相互联系、相互制约的关系和矛盾，特别是工期紧迫，需进行多头、平行作业的情况下尤为突出。因此，要取得一个建设项目的成功，就必须通过积极有效的组织协调、排除障碍、解决矛盾，保证实现建设项目的各项预期目标。

## 3. 加强监督管理

监督管理工作实行纪检监察派驻制度。根据需要向建设工程项目单位派驻纪检监察人员，负责驻在建设工程项目单位的监督管理工作，保证工程正常有序进行。

# 九、补充说明

此项目债券资金总需求 85000 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，2018 年-2025 年已发行 12000 万元。本次拟继续发行 6500 万元，期限 30 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。