

眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目 收益与融资自求平衡专项债券

信 息 披 露

发改部门：眉山高新技术产业园区经济科技局

财政部门：眉山高新技术产业园区财政局

主管部门：眉山高新技术产业园区住房和城乡建设管理局

项目业主：眉山高新置业发展有限公司

眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目 情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

1. 区域基本情况

（1）社会发展现状

眉山市，别名眉州、齐通，四川省辖地级市，地处成都平原西南部，总体地势西高东低，南高北低，属于亚热带湿润季风气候区，总面积 7140 平方千米。

（2）经济发展现状

2023 年，眉山市地区生产总值 1737.00 亿元，增长 6.2%。其中，第一产业增加值 243.28 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 680.40 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 813.32 亿元，增长 7.3%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.7%、36.6%、52.7%，分别拉动 GDP 增长 0.7、2.3、3.3 个百分点，三次产业结构调整为 14.0：39.2：46.8。人均地区生产总值 58722 元，增长 6.3%。

2. 行业专项规划概况

（1）国家级相关政策及规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021—2025 年）规划纲要》要求完善住房市场体系和住房保障体系：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、

多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、居住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋新建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

（2）省级相关政策及规划

《四川省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》进一步提出健全住房保障体系：建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新市民为主的常住人口阶段性住房困难。实施保障标准动态调整和进入退出审核监管，规范发展公租房。完善长租房

政策，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。促进房地产市场平稳健康发展，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实施“一城一策”，落实城市主体责任，完善住房市场体系。构建“人、地、房”联动调节机制，保障住宅用地供应。优化不同类型城市住房供应结构，提高成都市公租房、共有产权房和租赁住房占比。培育和发展住房租赁市场，健全租赁服务体系，规范交易服务管理。鼓励房地产开发企业转型发展。

（3）市县级相关政策及规划

《眉山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》：坚持“房住不炒”定位，租购并举、因城施策，有效增加保障性住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。鼓励存量低效商办项目改造，深入推进集体土地租赁住房试点，持续规范和发展住房租赁市场，降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，推动土地供应向租赁住房建设倾斜。优化住房供应空间布局，促进职住平衡。发挥业委会（物管会）和物业行业协会作用，开展物业管理突出问题专项治理，着力提高物业服务水平。鼓励用市场化手段破解老旧小区、失管弃管小区物管难题，推动物业服务市场健康发展。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：眉山高新技术产业园区住房和建设管理局

项目单位：眉山高新置业发展有限公司

2. 项目概况

项目总用地面积约 34.33 亩，总建筑面积约 89960 平方米，其中保障性租赁住房建筑面积约 68270 平方米，服务用房约 680 平方米，配套用房约 660 平方米，地下建筑面积约 20350 平方米，包含地下停车位 581 个，配套建设小区道路、管网等基础设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

本项目属于民生项目，项目经济效益体现在带动创造大量的就业岗位，项目能扩大内需，为社会提供就业机会，推动区域经济发展。

本项目建设规模较大、建设投资较高，项目的建设也极大提升了片区整体形象，对区域的招商引资、经济发展具有积极的推动作用。项目的建设，可以扩大内需、拉动地方经济，有利于其他行业的联动发展、保持经济平稳较快发展，同时也是实施眉山市远期规划的重要基础。

本项目的建设，将加大眉山市基础设施建设的投入，在项目建设期间，建设所用的绝大部分建筑材料、劳动力将由地方供应，可为当地建筑业提供一个不小的市场，由于对建筑材料和生活需求的增加，必将带动相关产业的发展，为社会创造更多的就业机会，推动区域经济的发展。

在项目运营期间，建设项目可刺激项目所在地对餐饮、住宿、旅游等产业的需求，促进该地区第三产业发展，同时项目的运营需要大量的相关产业服务人员，可以提供更多的就业岗位。因此，

项目的建设运营将对地方经济发展起到很好的直接和间接促进作用。

2. 社会效益分析

本项目的建成能够进一步促进眉山市发展，项目的建设符合当前国家相关产业政策的要求，对于推进区域经济发展，推进区域产业功能调整具有积极的推动作用。

(1) 可以充分发挥地方资源优势，发展地方经济，不仅具有良好的经济效益，同时还具有很好的社会效益，符合地方经济的可持续发展的要求。

(2) 本项目建成运营后，可吸纳一定数量的就业人员，对于转移农村剩余劳动力，促进城镇居民就业和再就业，维护社会稳定，都具有重大的现实意义和深远的历史意义。

(3) 本项目不会引发当地民族矛盾、宗教纠纷、影响当地社会的安定。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目投资总额为 39627.00 万元，静态总投资为 38172.00 万元，占项目总投资的 96.33%。其中，工程费用 30304.93 万元，占项目总投资的 76.48%；工程建设其他费用 6222.21 万元，占项目总投资的 15.70%；预备费 1644.86 万元，占项目总投资的 4.15%。建设期利息 1440.00 万元，占项目总投资的 3.63%；债券发行费用 15.00 万元，占项目总投资的 0.04%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金来源：资本金均来源于业主自筹，项目资本金 24627.00 万元，占项目总投资的 62.15%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 15000.00 万元，占总投资比例为 37.85%，其中：第 1 年申请发行专项债券 5000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 5000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 5000.00 万元，债券利率按 3.20% 测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 1%。

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

本项目主要收入来源为保障性租赁住房出租收入、停车位收入、充电桩收入，债券期限内预计项目总收入为 65706.78 万元

2. 项目成本

经测算，债券期限内项目总成本约为 61732.67 万元。

（二）资金测算平衡情况

债券存续期内，项目总收入 65706.78 万元，总成本 61732.67 万元，项目可偿债净现金流为 39167.45 万元。

资金平衡测算总表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期												
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
-	经营活动产生的现金流量	53087.45	0.00	0.00	0.00	1255.12	1337.75	1420.38	1583.10	1669.86	1669.86	1758.35	1758.35	1838.86	1838.86	1838.86	1838.86	1912.13
1	现金流入	55706.78				1490.86	1575.21	1665.56	1840.55	1932.26	1932.26	2028.88	2028.88	2130.32	2130.32	2130.32	2130.32	2236.84
1.1	经营活动	65706.78				1490.86	1575.21	1665.56	1840.55	1932.26	1932.26	2028.88	2028.88	2130.32	2130.32	2130.32	2130.32	2236.84
1.2	投资活动	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
2	现金流出	12619.34				235.74	240.46	245.18	257.45	262.41	262.41	270.52	270.52	291.47	291.47	291.47	291.47	324.71
2.1	经营活动	6526.49				194.14	195.88	197.63	204.40	206.24	206.24	211.55	211.55	217.06	217.06	217.06	217.06	222.77
2.2	投资活动（现金及等价物）	6092.84				41.61	44.58	47.55	53.05	56.17	56.17	58.98	58.98	74.41	74.41	74.41	74.41	101.93
-	投资活动产生的现金流量	-38172.00	-12724.00	-12724.00	-12724.00	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
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.1	投资活动	0.00	0.00	0.00	0.00													
1.2	筹资活动	0.00	0.00	0.00	0.00													
2	现金流出	38172.00	12724.00	12724.00	12724.00													
2.1	建设投资	38172.00	12724.00	12724.00	12724.00													
2.2	流动资金投资	0.00	0.00	0.00	0.00													
-	筹资活动产生的现金流量	9252.00	12724.00	12724.00	12724.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
1	现金流入	39627.00	13209.00	13209.00	13209.00	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
1.1	项目资本金投入	24627.00	8209.00	8209.00	8209.00	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
1.2	发行债券筹资	15000.00	5000.00	5000.00	5000.00	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
2	现金流出	30375.00	485.00	485.00	485.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.1	支付借款利息	15360.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.2	支付债券发行费用	15.00	5.00	5.00	5.00	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
2.3	支付专项偿债资金	15000.00	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
-	现金流量总计																	
1	项目期初现金余额		0.00	0.00	0.00	0.00	775.12	1632.87	2573.24	3676.34	4866.19	6056.05	7334.40	8612.76	9891.11	11249.96	12608.82	13967.67
2	项目期内现金支出（一）	24167.45	0.00	0.00	0.00	775.12	857.75	940.38	1103.10	1189.86	1189.86	1278.35	1278.35	1358.86	1358.86	1358.86	1358.86	1432.13
3	项目期初期末余额		0.00	0.00	0.00	775.12	1632.87	2573.24	3676.34	4866.19	6056.05	7334.40	8612.76	9891.11	11249.96	12608.82	13967.67	15399.81

续前表

序号	项目	合计	运营期																
			第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年	
-	经营活动产生的现金流量	53087.45	1912.13	1912.13	1989.12	1989.12	1989.12	1989.57	1899.57	1854.20	1930.40	1930.40	1930.40	1930.40	2010.47	2010.47	2094.58	2094.58	
1	现金流入	65706.78	2236.84	2236.84	2348.68	2348.68	2348.68	2466.11	2466.11	2466.11	2589.42	2589.42	2589.42	2589.42	2718.89	2718.89	2854.83	2854.83	
1.1	经营活动	65706.78	2236.84	2236.84	2348.68	2348.68	2348.68	2466.11	2466.11	2466.11	2589.42	2589.42	2589.42	2589.42	2718.89	2718.89	2854.83	2854.83	
1.2	筹资活动	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	
2	现金流出	12619.34	324.71	324.71	359.56	359.56	368.65	566.54	566.54	611.91	659.02	659.02	659.02	659.02	708.42	708.42	760.26	760.26	
2.1	经营活动	6526.49	222.77	222.77	228.71	228.71	228.71	234.87	234.87	234.87	241.26	241.26	241.26	241.26	247.91	247.91	254.80	254.80	
2.2	投资活动（现金及等价物）	6092.84	101.93	101.93	130.85	130.85	139.94	331.67	331.67	377.05	417.76	417.76	417.76	417.76	460.52	460.52	505.45	505.45	
-	投资活动现金流量	-38172.00	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	
1	现金流入	0.00																	
1.1	处置资产	0.00																	
1.2	购买金融资产	0.00																	
2	现金流出	38172.00																	
2.1	建设资产	38172.00																	
2.2	维持运营资产	0.00																	
-	筹资活动现金流量	9252.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	
1	现金流入	39627.00	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	
1.1	发行债券	24627.00	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	
1.2	发行股票	15000.00	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	
2	现金流出	30375.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	
2.1	支付债务利息	15360.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	
2.2	支付债券发行费用	15.00	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	
2.3	支付专项债务利息	15000.00	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	
-	现金流量总计																		
1	项目期初现金流量		15399.81	16831.94	18264.07	19773.19	21282.32	22782.35	24201.92	25621.49	26995.69	28446.09	29896.49	31346.89	32877.36	34407.82	35938.29	37552.87	
2	项目期内现金流量变动（-）		1432.13	1432.13	1509.12	1509.12	1500.03	1419.57	1419.57	1374.20	1450.40	1450.40	1450.40	1450.40	1530.47	1530.47	1610.42	1690.42	
3	项目期末现金流量		16831.94	18264.07	19773.19	21282.32	22782.35	24201.92	25621.49	26995.69	28446.09	29896.49	31346.89	32877.36	34407.82	35938.29	37552.87	39243.29	

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：完成总建筑面积约 89960 平方米，其中保障性租赁住房建筑面积约 68270 平方米，服务用房约 680 平方米，配套用房约 660 平方米，地下建筑面积约 20350 平方米，包含地下停车位 581 个，配套建设小区道路、管网等基础设施。

目标 2：按进度完成项目竣工验收。

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：提升区域居住环境。

2、2025 年度目标

目标 1：完成 3000 平方米的土建工程。

目标 2：完成分部分项工程竣工验收。

3、质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率—— $\geq 95\%$

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——65706.78 万元

5、社会效益指标

指标 1：满足项目区低收入人群居住需求 达成预期目标

指标 2：满足城镇住房发展规划需求 满足规划

6、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

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业务单价和业务量，根据实际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）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

眉山市象耳社区保障性租赁住房及配套设施项目的主管部门为眉山高新技术产业园区管理委员会，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。

本项目项目单位为眉山高新置业发展有限公司，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

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 5000 万元,本次拟发行 4000 万元,期限 30 年。