

眉山高新技术产业园区保障性租赁住房建设项目 收益与融资自求平衡专项债券

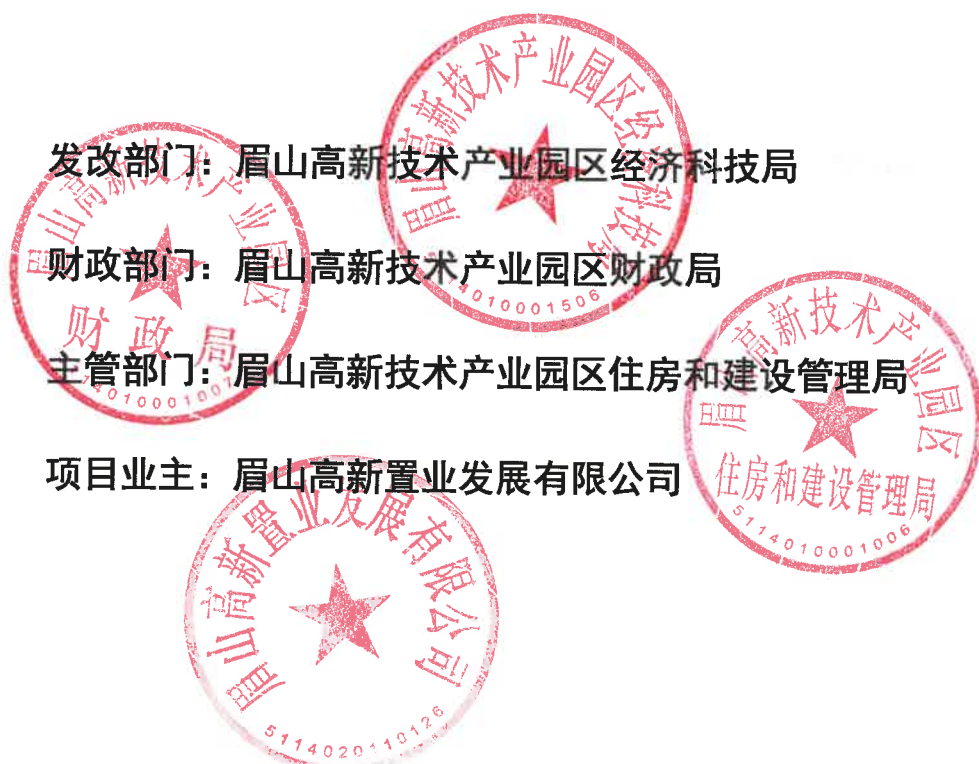
信 息 披 露

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



附件 1

眉山高新技术产业园区保障性租赁住房建设项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《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

行业管理部门：眉山高新技术产业园区住房和建设管理局

业主单位：眉山高新置业发展有限公司

2. 项目概况

项目名称：眉山高新技术产业园区保障性租赁住房建设项目

项目所属领域：保障性安居工程-保障性租赁住房

项目建设工期：共计 36 个月

项目地址：眉山高新技术产业园区

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

主要内容：项目总用地面积约 62.99 亩，总建筑面积约 158948.11 平方米，其中地上计容建筑面积 122005.11 平方米，地上不计容建筑面积 1090 平方米，地下建筑面积约 35853 平方米，具体建设内容包括土建工程、安装工程、装饰装修工程、室外总平配套工程等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

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。

（二）社会效益

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 69428.00 万元，静态总投资为 66809.00 万元，占项目总投资的 96.23%。其中，工程费用 52233.36 万元，占项目总投资的 75.23%；工程建设其他费用 12119.17 万元，占项目总投资的 17.46%；预备费 2456.47 万元，占项目总投资的 3.54%。建设期利息 2592.00 万元，占项目总投资的 3.73%；债券发行费用 27.00 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 42428.00 万元，占项目总投资的 61.11%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 27000.00 万元，占总投资比例为 38.89%，其中：第 1 年申请发行专项债券 10000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 10000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 7000.00 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

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	占总投资比重	建设期		
				第1年	第2年	第3年
1	资金使用	69428.00	100.00%	24000.00	24000.00	21428.00
1.1	建设投资	66809.00	96.23%	23126.00	23126.00	20557.00
1.2	建设期利息	2592.00	3.73%	864.00	864.00	864.00
1.3	债券发行费用	27.00	0.04%	10.00	10.00	7.00
2	资金筹措	69428.00	100.00%	24000.00	24000.00	21428.00
2.1	业主自筹	42428.00	61.11%	14000.00	14000.00	14428.00
2.2	专项债券	27000.00	38.89%	10000.00	10000.00	7000.00

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

本项目主要收入来源包括保障性租赁住房出租收入、停车位收入、充电服务费收入、广告位出租收入。

经计算，项目计算期内预计总收入为 99578.01 万元。

2.项目成本

项目成本主要有经营成本（人员工资及福利费、外购原材料、燃料及动力费、维修保养费、管理费用等）、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加等。

经测算，项目预测期内总成本为 53636.29 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目综合上述专项收入、经营成本费用的估算，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，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 16076.86 万元，本项目在预测期内可实现息前净现金流 68132.86

万元，政府专项债券到期本息合计 54648.00 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。

眉山高新技术产业园区保障性租赁住房建设项目资金测算平衡表（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	第17年
一	经营活动产生的净现金流量	68132.86	0.00	0.00	0.00	1447.55	1625.72	1816.63	2037.99	2121.38	2131.02	2229.31	2228.08	2226.84	2329.23	2327.97	2326.69	2434.22	2432.92
1	现金流入	99578.01				1937.80	2196.66	2473.03	2801.80	2931.03	2945.93	3094.39	3094.39	3094.39	3249.10	3249.10	3249.10	3411.56	3411.56
1.1	经营收入	99578.01				1937.80	2196.66	2473.03	2801.80	2931.03	2945.93	3094.39	3094.39	3094.39	3249.10	3249.10	3249.10	3411.56	3411.56
1.2	补贴收入	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	31445.15				490.25	570.94	656.41	763.81	809.65	814.91	865.08	866.30	867.54	919.88	921.14	922.41	977.34	978.64
2.1	经营成本	8569.73				227.00	236.30	246.15	257.58	263.05	265.10	271.17	272.80	274.45	280.76	282.45	284.15	290.74	292.48
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	22875.42				263.26	334.63	410.26	506.22	546.61	549.82	593.91	593.50	593.09	639.11	638.69	638.27	686.60	686.16
二	投资活动净现金流量	-66809.00	-23126.00	-23126.00	-20557.00	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	0.00	0.00	0.00														
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00														
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00														
2	现金流出	66809.00	23126.00	23126.00	20557.00														
2.1	建设投资	66809.00	23126.00	23126.00	20557.00														
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00														
三	筹资活动净现金流量	14753.00	23126.00	23126.00	20557.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
1	现金流入	69428.00	24000.00	24000.00	21428.00	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	项目资本金投入	42428.00	14000.00	14000.00	14428.00	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	专项债券资金	27000.00	10000.00	10000.00	7000.00	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	54675.00	874.00	874.00	871.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
2.1	支付债券利息	27648.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
2.2	支付债券发行费用	27.00	10.00	10.00	7.00	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	支付专项债券本金	27000.00	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	0.00
四	现金流量总计																		
1	项目期初期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	583.55	1345.26	2297.89	3471.88	4729.26	5996.28	7361.59	8725.67	10088.51	11553.74	13017.70	14480.39	16050.62
2	项目期内现金变动（一+二+三）	16076.86	0.00	0.00	0.00	583.55	761.72	952.63	1173.99	1257.38	1267.02	1365.31	1364.08	1362.84	1465.23	1463.97	1462.69	1570.22	1568.92
3	项目期末期末资金		0.00	0.00	0.00	583.55	1345.26	2297.89	3471.88	4729.26	5996.28	7361.59	8725.67	10088.51	11553.74	13017.70	14480.39	16050.62	17619.53

续表

序号	项目	合计	运营期															
			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	
一	经营活动产生的净现金流量	68132.86																
1	现金流入	99578.01	2431.60	2544.54	2543.20	2541.84	2660.45	2522.93	2387.53	2498.50	2497.07	2495.64	2612.21	2610.74	2609.26	2731.67	2730.16	
1.1	经营收入	99578.01	3411.56	3582.14	3582.14	3582.14	3761.24	3761.24	3761.24	3949.31	3949.31	3949.31	4146.77	4146.77	4146.77	4354.11	4354.11	
1.2	补贴收入	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	31445.15	979.96	1037.60	1038.94	1040.30	1100.80	1238.32	1373.72	1450.81	1452.23	1453.67	1534.56	1536.03	1537.51	1622.44	1623.95	
2.1	经营成本	8569.73	294.23	301.12	302.90	304.71	311.91	313.75	315.61	323.13	325.03	326.95	334.81	336.76	338.74	346.95	348.97	
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	22875.42	685.73	736.48	736.04	735.59	788.89	924.57	1058.11	1127.68	1127.21	1126.73	1199.76	1199.27	1198.78	1275.49	1274.99	
二	投资活动净现金流量	-66809.00	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	处置投资物	0.00																
1.2	收到其他投资	0.00																
2	现金流出	66809.00																
2.1	建设投资	66809.00																
2.2	维持运营投资	0.00																
三	筹资活动净现金流量	14753.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	
1	现金流入	69428.00	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	项目资本金投入	42428.00	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	专项债券资金	27000.00	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	54675.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
2.1	支付债券利息	27648.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	
2.2	支付债券发行费用	27.00	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	支付专项债券本金	27000.00	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	
四	现金流量总计																	
1	项目期初资金		17619.53	19187.14	20867.68	22546.87	24224.71	26021.16	27680.09	29203.61	30838.11	32471.18	34102.82	35851.03	37597.77	39343.03	21210.70	
2	项目期内现金变动（一+二+三）	16076.86	1567.60	1680.54	1679.20	1677.84	1796.45	1658.93	1523.53	1634.50	1633.07	1631.64	1748.21	1746.74	-8254.74	-8132.33	-5133.84	
3	项目期末未资金		19187.14	20867.68	22546.87	24224.71	26021.16	27680.09	29203.61	30838.11	32471.18	34102.82	35851.03	37597.77	39343.03	21210.70	16076.86	

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 158948.11 平方米，其中地上计容建筑面积 122005.11 平方米，地上不计容建筑面积 1090 平方米，地下建筑面积约 35853 平方米。

目标 2：完成配套室外总平配套工程。

目标 3：在 2028 年 3 月底完成项目竣工验收。

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：提升城市基础设施建设发展，促进城市居民安居工程建设，保障居民居住安全。

2、2025 年度目标

目标 1：完成保障性租赁住房地下建筑面积约 35853 平方米。

目标 2：完成配套场地平整。

目标 3：完成分部工程阶段验收工作。

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-- ≥ 99578.01 万元

5、社会效益指标

指标 1：提升区域城市基础设施--达成预期目标

指标 2: 增加就业岗位--20 个

6、生态效益指标

指标 1: 片区生态环境改善--达成预期目标

7、可持续影响指标

指标 1: 运营期限-- ≥ 29 年

指标 2: 促进当地可持续发展--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

眉山高新技术产业园区保障性租赁住房建设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，本项目的实施运营管理工作由眉山高新置业发展有限公司负责，项目实施机构对项目运营进行监管。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 10000.00 万元，本次拟发行 3000.00 万元，期限 30 年。