

雅安市雨城区高新技术科创园建设项目（一期）

专项债券

项目情况



一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

雅安市规划形成“一核、四轴、七城、多点”：以市域中心城市，即雨城、名山核心区构成的雅安中心城市为“一核”，沿成雅高速、雅康高速及成康高铁形成的连接成都和康藏的城镇综合发展轴为“四轴”，县域中心城市和新城为“七城”，中心镇为“多点”，极核带动、轴线推进式的城镇空间结构体系。

产业园区是执行城市产业职能的重要空间形态，园区在改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构和发展经济等方面发挥积极的辐射、示范和带动作用，成为城市经济腾飞的助推器。产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。四川省政府把培育和发展产业集群作为政府推进的一项非常重要的工作。为更好地发挥产业园区在全省经济社会发展中的集聚、示范、带动以及辐射作用，四川省印发了《四川省“5+1”重点特色园区培育发展三年行动计划（2021—2023年）》（以下简称《计划》）。该计划提出，到2023年底，全省建设100个左右贯彻新发展理念、优势突出、创新功能完备的重点特色园区。

《计划》指出，特色园区要增强专业化生产性服务能力，创新政府性资金支持方式，因地制宜设立产业投资基金，完善“园保贷”等融资分险模式，稳妥发展供应链金融、金融租赁等。支持符合条件的运营企业按规定上市、挂牌和发行中期票据、专项债等。在特色园区开展申报基础设施领域不动产投资信托基金试点，探索资产证券化途径。针对性引进原料供应、设备提供等供应商以及技术、法律、财务、市场开拓等服务机构，提供“全链条”服务。支持在有条件、有需

求的重点特色园区中镶嵌、配套人力资源服务产业园或集聚平台。完善生活服务配套，围绕特定产业领域人群需求，科学布局学校、医院、文化、商业等生活配套设施，促进园区生产场景、生活场景和商业场景有机融合，提升宜居宜业品质。进一步深化“放管服”改革，完善商事制度，减少不必要的行政干预和审批备案事项。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构（行业主管部门）：雅安市雨城区发展和改革局

项目业主：雅安蜀天新城开发建设有限责任公司

2. 项目概况

本项目是产业园区基础设施项目，项目总投资估算为 49120.00 万元。项目位于雅安市文教新城。主要建设内容为新区的科创园定制厂房。项目占地面积约 166 亩，总建筑面积约 6.94 万平方米。其中定制厂房地地上建筑面积约 55500 平方米，地下建筑面积（含停车场）13875 平方米，新建及改造配套道路 2.5km。该项目符合控制性详细规划，已取可行性研究报告的批复、建设项目用地预审与选址意见书、建设项目环境影响登记表、可配套土地资源的说明、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等合法合规性文件。

二、经济社会效益分析

在经济效益方面，雅安市雨城区高技术科创园建设项目（一期）总投资估算为 49120.00 万元。项目建成以后可获得定制厂房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入、砂卵石销售收入，可实现项目收入总计为 173708.24 万元，待本项目全部 37000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 39421.51 万元的累计现金结余。其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.58 倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目通过实施文教新城科创园的开发，在各项配套基础设施完善后，将为雨城区招商引资创造良好的软、硬环境，同时通过文教行业，进一步展示雨城区经济、社会、文化发展的方方面面，扩大其同外部的交流与合作，带动物流、信息流、资金流、人才流，促进当地经济的快速发展。该

项目的建成，不但有利于提升建设区域空间品质，强化建设区域基础设施和公共服务平台建设，提高文教新城综合承载能力，为文教新城招商引资打好坚实的基础，为优秀企业入驻提供了优越的条件，有利于吸引优秀企业进驻，还将在一定程度上扩大当地就业

在社会效益方面，项目的建设能够带动雨城区交通、建筑、运输、通讯、食品加工、餐饮、娱乐、文教产业商品开发、环境综合治理、居民就业、资源保护等相关事业的发展施有利于提升建设区域空间品质，强化建设区域基础设施和公共服务平台建设，提高文教新城综合承载能力。该项目科创园及其配套设施的建设有利于塑造宜居的生活环境，打造舒适便捷的城市生活功能设施，提高城市的宜居性和人的幸福感、获得感，为周边居民提供一个休闲娱乐的环境，提升周围企业、居民的生活品质，促进当地居民生活质量和生活水平的提高。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资估算为 49120.00 万元，其中工程费用为 31377.48 万元，工程建设其他费用为 12771.13 万元，基本预备费 2522.39 万元，建设期融资利息 2412.00 万元，债券发行费为 37.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

该项目总投资估算为 49120.00 万元，资金来源于项目资本金、发行专项债券和市场化融资。其中项目资本金 12120.00 万元，占总投资的 24.67%，由财政拨款构成；拟发行 37000.00 万元专项债券融资，占总投资的 75.33%，融资利率 3.6%，期限 20 年。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金将在前 3 年投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。

资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	

项目投资	项目建设总投资	46671.00	9334.20	18668.40	18668.40	95.01%
	项目建设期发债利息	2412.00	288.00	792.00	1332.00	4.91%
	债券发行费	37.00	8.00	14.00	15.00	0.08%
	项目总投资	49120.00	9630.20	19474.40	20015.40	100.00%
资金使用计划	资本金	12120.00	1630.20	5474.40	5015.40	24.67%
	发行债券	37000.00	8000.00	14000.00	15000.00	75.33%
	资金使用合计	49120.00	9630.20	19474.40	20015.40	100.00%

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

雅安市雨城区高技术科创园建设项目（一期）收入来源主要为项目建成后定制厂房出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入、砂卵石销售收入。项目运营期内运营收入合计 173708.24 万元，属于专项收入，纳入政府性基金预算管理，。项目收入来源有事实依据，整体具有可行性。

2. 项目成本

本项目建成后运营期间的成本费用，共计 104306.84 万元，主要包括人员工资及福利费、管理费用、营销费用、经营成本、砂卵石运营成本、动力费、修缮费、折旧与摊销、相关税费和利息。

（二）资金测算平衡情况

雅安市雨城区高技术科创园建设项目（一期）采用政府专项债方式融资，待本项目全部 37000.00 万元专项债及到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 39421.51 万元的累计现金结余。

其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.58 倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

项目资金测算平衡情况如下表所示：

项目专项债券还本付息表 (金额单位: 人民币万元)

[illegible]

[illegible]

4	净现金流量 (1+2+3)				3614.42	3725.67	3836.73	4156.13	4000.16	3458.48	3680.24	3676.29	3672.42	3906.29	3915.77	3911.45	4159.34	4154.67	4149.98	4247.75	-3577.16	-9366.36	-9900.66	39421.51
5	累计盈余资 金				3614.42	7340.09	11176.82	15332.95	19333.11	22791.59	26471.83	30148.12	33820.44	37726.73	41642.50	45553.95	49713.29	53867.96	58017.94	62265.69	58688.53	49322.17	39421.51	

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：完成定制厂房地面上建筑面积约 55500 平方米，地下建筑面积（含停车场）13875 平方米，新建及改造配套道路 2.5km 的修建。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：本项目建设期跨度 3 年，严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度。

成本目标：项目总投资 49120.00 万元。

（二）效益目标

经济效益目标：雅安市雨城区高技术科创园建设项目（一期）收入来源主要为项目建成后科创中心出租收入、物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入、砂卵石销售收入，待本项目全部 37000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 39421.51 万元的累计现金结余。项目预期收益可用以偿还债务本息，实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.58 倍。

社会效益目标：本项目的建设将升科技创新平台综合能力，培育好创新型人才，加快科技成果转化，完善科技平台体制机制建设，鼓励企业开展技术创新活动，通过搭建技术与资本的结合平台，对企业的研发成果产业化以股权投资及间接投入等方式给予支持。

可持续影响目标：塑造宜居的生活环境，打造舒适便捷的城市生活功能设施，提高城市的宜居性和人的幸福感、获得感，为周边居民提供一个休闲娱乐的环境，提升周围企业、居民的生活品质，促进当地居民生活质量和生活水平的提高。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/80 分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取对地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将全面分析国家项目相关的政策、法律、制度的发展变化；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流监测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备等措施予以控制。

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、主管部门职责和项目单位职责

（一）主管部门职责

本项目的主管部门是雅安市雨城区发展和改革局，其职责为：

1. 认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。
2. 监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。
3. 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对专项债券对应项目资产进行转移和划拨注入企业。
4. 在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

（二）项目单位职责

本项目的业主单位是雅安蜀天新城开发建设有限责任公司，其职责为：

1. 提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。
2. 规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。
3. 定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。
4. 向上级部门总结汇报项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 37000 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，2022 年-2025 年已发行 4800 万元。本次拟继续发行 3900 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。