

成都高新未来科技城城中村改造 项目情况说明

财政部门：成都高新技术产业开发区财政国资局

发改部门：成都高新技术产业开发区发展改革局

行业主管部门：成都高新技术产业开发区公园城市建设局

项目单位：成都高新未来科技城建设投资有限公司

成都高新未来科技城城中村改造项目

情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及级行业专项规划概况

1、《住房和城乡建设部、财政部联合印发通知部署各地进一步做好城中村改造工作》

通知明确，地级城市资金能平衡、征收补偿方案成熟的项目，均可纳入政策支持范围。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到了近 300 个地级及以上城市。这些城市符合条件的城中村改造项目均可以获得政策支持：纳入地方政府专项债券支持范围，开发性、政策性金融机构提供城中村改造专项借款，适用有关税费优惠政策，鼓励商业银行按照市场化、法治化原则提供城中村改造贷款等，确保项目顺利推进。

2、《四川省“十四五”城乡社区发展治理规划》

规划提出，“十四五”时期是四川省转型发展、创新发展、跨越发展的关键时期，面临城镇化快速发展、城乡形态深刻重塑、社会结构深刻变化、利益格局深刻调整的时代背景和发展态势，城乡社区发展治理面临新挑战与新要求。

规划明确要求推进形态更新。坚持高起点规划、片区化。布局、项目化实施，按照先自治后整治、“一院一策”原则，持续推进城镇老旧小区改造；以改善居住环境为目标，推动棚户区 and “城中村”改造；以安全、秩序、整洁为原则，加强对社区建筑立面和建筑风格的有效管控，全面实施背街小巷综合整治；推动城乡结合新型街区形态优化更新。

3、《成都市城市更新规划（2023-2035）（征求意见稿）》

规划提出，规划围绕“公园城市示范区建设下的高质量城市更新”的总体目标，立足成都实际与特色通过构建多元主体共建、共治、共享的新发展格局，解决人民群众日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间的矛盾，实现空间结构不断优化、产业经济稳步发展、人居环境全面改善文化特色充分彰显、资源资产增值增效，推动城市可持续发展。城市更新科学有序推进，在更新单元统筹、更新政策、制度机制、项目融资等方面形成具备全国影响力的成都经验模式，居住环境宜居舒适、公服设施优质均衡、基础设施安全智能、城市治理现代高效，人民普遍享有安居乐业的幸福美好生活，助力全面建成建设践行新发展理念的公园城市示范区。

（二）项目情况

1.参与主体

主管单位：成都高新技术产业开发区公园城市建设局；

项目业主：成都高新未来科技城建设投资有限公司。

2.项目概况

（1）项目名称：成都高新未来科技城城中村改造项目。

（2）项目所属领域：城中村改造，属于有一定收益的公益性事业领域。

（3）项目建设工期：48 个月。

（4）项目建设地点：项目主要位于未来科技城智造示范区、国际科教城两个片区。

智造示范区片区四至范围为未来科技城草池街道、玉成街道，绛云大道以东，绛云三街以南，东边界以西，绛西河以北。

国际科教城片区四至范围为未来科技城福田街道，绛云大道以东公园大街以南，渔堰 4 组以西，科技城南大街以北。

（5）建设内容：成都高新未来科技城城中村改造项目主要位于未来科技城智造示范区、国际科教城两个片区，改造实施范围约 6822 亩，共涉及 1054 户，总人数 3899 人。智造示范区片区四至范围为未来科技城草池街道、玉成街道，绛云大道以东，绛云三街以南，东边界以西，绛西河以北。国际科教城片区四至范围为未来科技城福田街道，绛云大道以东公园大街以南，渔堰 4 组以西，科技城南大街以北。

项目建设内容主要包括筹集安置房 4010 套，总建筑面积 33.24 万平方米；新建城中村配套道路约 17.36 公里；新建公共配套服务设施 3 处，总建筑面积 42747 平方米；及其他基础设施建设。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、扩大内需和促进经济增长：城中村改造通过提供拆迁款和货币化安置，鼓励拆迁户购买现有库存房，从而创造新的购房需求，消化房地产市场的存量房，促进市场稳定。此外，城中村改造项目通过创造需求和就业，带动了相关产业的发展，如建筑设计、施工、绿化、清洁、物业等。

2、促进就业和创业机会：城中村改造涉及拆迁重建和基础设施建设，直接带动了相关行业的就业。改造后的区域环境改善，吸引了商业和零售业的投资，创造了更多的就业机会。此外，城中村改造还为小规模企业 and 非正式企业提供了发展平台，促进了地方经济发展和扶贫工作

3、提升城市功能和品质：城中村改造不仅改善了居民的生活条件，提升了居住环境，还提升了城市的功能和品质。通过基础设施升级、提供基本服务以及建设高质量的住房单元，城中村转变为更宜居、可持续发展的社区。这不仅提升了城市形象，还吸引了更多的投资和人才。

总的来说，本项目的经济效益主要表现在通过立足实际，强调城市发展的质量与效益，促进片区内的经济高质量和可持续发展。

（二）社会效益分析

1、改善片区城中村环境，增强市民幸福感

本项目所处区域功能亟待优化升级，项目将基于城中村改造进行片区内配套基础设施建设，从而促进城市发展，完善城市现代功能，提升城市品质。项目将综合整治区域环境，打造城市绿色生态环境，为市民提供健康宜居的生活环境，提升生活品质。通过梳理及建设区域内配套基础设施和配套服务设施，增加公共空间舒适度，提升道路环境，美化城市环境，切实改善市民居住生活条件。通过片区功能的延续及提升，在不断满足市民多样化精神文化需求的同时，增强市民对城市的认同感与归属感。

2、提升居民生活质量，增强社区凝聚力

本项目的建设将有效改善居民居住环境，完善各项配套设施，进一步提高居民生活质量。改善的居住条件可以提供更好的卫生环境、交通条件和社区设施，从而改善居民的生活品质。另外，城中村通常是贫困人口的聚集地，本项目的实施能够减少贫困人口数量，帮助他们融入城市主流社会，提高生活水平；也有助于重建社区凝聚力和居民社交网络。改造后的社区往往会建设公共空间、休闲设施和文化活动场所，促进居民之间的交流和互动，提升社区凝聚力。

3、实现城市可持续发展与维护社会稳定

本项目属于城中村改造项目，此类项目往往很注重环境保护和可持续发展，如推广绿色建筑、节能设施和循环利用系统等。通过改善

城市生态环境,减少环境污染和资源消耗,将有效提升居民生态福祉;通过改善居民的居住条件和生活环境,有助于提高社会稳定和社会安全。改善的居住环境可以减少犯罪率,改善社会治安,提高居民的安全感。

三、项目投资估算与资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资:项目总投资额估算 513,000.00 万元,项目总投资=建设投资费用+建设期专项债券利息+债券发行费用。

(1) 项目建设投资费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 491,670.00 万元;

(2) 根据建设进度与资金需求,本项目 2025—2029 年分年建设,根据中国地方政府债券信息公开平台提供数据,参考 2025 年四川省政府再融资一般债券(一期)再融资专项债券(一期)、一般债券(一期)及专项债券(一至七期)发行结果公告,5 年期债券票面利率 1.48%,7 年期债券票面利率 1.61%,10 年期债券票面利率 1.79%,15 年期债券票面利率 1.99%,20 年期债券票面利率 2.05%,30 年期债券票面利率 2.07%,本项目参照 30 年期票面利率 2.07%上浮后按照 2.50%进行测算,建设期利息共计 21,000.00 万元。

(3) 根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知(川财库〔2018〕120 号)文件,四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券,向承销团员支付发行费,1 年、

2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 30 年，债券发行成本暂按发债额的 1% 计算，故本项目债券发行费用为 330.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资 513,000.00 万元，其中项目资本金 183,000.00 万元，发行专项债券 330,000.00 万元。

资本金来源：项目资本金 183,000.00 万元，占项目总投资的 35.67%，符合国发〔2019〕26 号文和国发〔2015〕51 号文要求。资本金来源于业主自筹，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。业主自筹资金将按照项目实际实施及资金使用情况到位。

融资来源：拟发行地方政府专项债券 330,000.00 万元，占总投资的 64.33%。其中 2025 年拟发行 70,000.00 万元，2026 年拟发行 100,000.00 万元，2027 年拟发行 100,000.00 万元，2028 年拟发行 60,000.00 万元，期限为 30 年，按半年付息，到期一次性偿还本金。

2.资金使用计划

本项目采用顺延年度的表示方法作为假设基础，测算表中涉及的 2025 年等同于 2025 年 6 月-2026 年 5 月（12 个月）、2026 年等同于 2026 年 6 月-2027 年 5 月（12 个月）、2027 年等同于 2027 年 6 月-2028 年 5 月（12 个月）、2028 年等同于 2028 年 6 月-2029 年 5 月（12 个月），以此类推。采用此种方式，可保证资本化利息期间与建设期保

持一致，且债券收益、债券本金及利息不受开工时间的影响。

项目投资计划按照工程进度分年度投入，根据项目建设工程进度，资金计划在建设期内拟按规划的比例投入。

项目资金使用计划表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
投资进度	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
一、投资	—	—	—	—	—
（一）建设投资	491,670.00	126,430.00	123,900.00	121,400.00	119,940.00
1、工程费用	263,644.38	67,794.58	66,437.93	65,097.38	64,314.49
（1）建筑安装工程	263,644.38	67,794.58	66,437.93	65,097.38	64,314.49
2、工程建设其他费用	215,015.92	55,290.06	54,183.64	53,090.35	52,451.87
3、预备费用	13,009.70	3,345.37	3,278.42	3,212.27	3,173.64
（二）建设期利息	21,000.00	1,750.00	4,250.00	6,750.00	8,250.00
（三）专项债券发行费用	330.00	70.00	100.00	100.00	60.00
小计	513,000.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00
二、筹资	—	—	—	—	—
（一）项目资本金	183,000.00	58,250.00	28,250.00	28,250.00	68,250.00
（二）发行专项债券	330,000.00	70,000.00	100,000.00	100,000.00	60,000.00
小计	513,000.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入预测

①项目对应的政府性基金收入：成都高新未来科技城城中村改造

项目土地出让财政计提后返还收入；

②项目专项收入：停车位收入、充电桩服务收入、广告位收入、配套服务设施租赁收入、配套服务设施自营收入。

全部用于偿还专项债券，将纳入政府性基金预算管理。

项目运营期预期总收入为 704,533.61 万元（含税）。

2.成本预测

项目总成本包括经营成本、折旧费用、财务费用，其中经营成本包括人员工资、水电能源、其他管理成本、维修维护成本、配套服务设施自营成本等。项目计算期内预计产生总成本合计 494,428.40 万元（不含税），其中项目运营成本 35,789.69 万元（含税）。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

拟发行地方政府专项债券 330,000.00 万元，占总投资的 64.33%。其中 2025 年拟发行 70,000.00 万元，2026 年拟发行 100,000.00 万元，2027 年拟发行 100,000.00 万元，2028 年拟发行 60,000.00 万元，期限为 30 年，按半年付息，到期一次性偿还本金。

2.项目资金平衡情况

项目成熟度较高，已在项目筹备期依据自身假设提前对收益与融资进行策划与测算，编制时已考虑到项目工期、发行计划等变动因素，测算得出的收益覆盖倍数大于 1，能够保障项目还本付息。因此得出结论：本项目收益情况不会因为项目开竣工时间、发行计划变动等因

素影响项目的还本付息。

根据《基本建设项目建设成本管理规定》，第四条第五点“项目建设期间发生的各类借款利息、债券利息、贷款评估费、国外借款手续费及承诺费、汇兑损益、债券发行费用及其他债务利息支出或融资费用”，本项目建设期利息和发行费将作为资本性支出列出总投资，且可由项目资本金支付。

根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内净现金流为 654,594.17 万元，待项目在偿还全部专项债 577,500.00 万元本息后，将仍有 98,094.17 万元的累计现金结余。本项目专项债券本息覆盖倍数为 1.13 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

资金测算平衡情况具体见表下表所示：

资金平衡测算表（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
经营活动产生的现金净流量	654,594.17	-	-	-	-	434,234.74	4,251.62	4,771.96	5,075.90	5,379.84	6,171.06	6,171.06	6,171.06	6,483.44
一、项目运营期收入	704,533.63	-	-	-	-	435,316.36	5,380.03	6,002.09	6,355.15	6,708.22	7,562.02	7,562.02	7,562.02	7,940.12
（一）项目收入	680,935.58	-	-	-	-	434,897.65	4,933.40	5,503.82	5,827.58	6,151.33	6,921.52	6,921.52	6,921.52	7,267.60
1、土地出让财政计提后返还收入	430,272.59	-	-	-	-	430,272.59	-	-	-	-	-	-	-	-
2、停车位收入	31,592.73	-	-	-	-	533.39	568.95	634.73	672.07	709.41	854.31	854.31	854.31	897.02
3、充电桩服务费收入	59,370.24	-	-	-	-	758.75	809.33	902.91	956.02	1,009.13	1,412.79	1,412.79	1,412.79	1,483.43
4、广告位收入	38,574.52	-	-	-	-	805.05	858.72	958.00	1,014.36	1,070.71	1,124.25	1,124.25	1,124.25	1,180.46
5、配套设施设施租赁收入	76,577.26	-	-	-	-	1,598.16	1,704.70	1,901.81	2,013.68	2,125.55	2,231.83	2,231.83	2,231.83	2,343.42
6、配套设施设施自营收入	44,548.25	-	-	-	-	929.72	991.70	1,106.36	1,171.44	1,236.52	1,298.35	1,298.35	1,298.35	1,363.27
（二）收到税费	23,598.03	-	-	-	-	418.71	446.63	498.27	527.58	556.89	640.50	640.50	640.50	672.52
1、增值税	23,598.03	-	-	-	-	418.71	446.63	498.27	527.58	556.89	640.50	640.50	640.50	672.52
二、项目运营成本	49,939.46	-	-	-	-	1,081.62	1,128.41	1,230.13	1,279.25	1,328.38	1,390.96	1,390.96	1,390.96	1,456.68
（一）经营成本	35,789.69	-	-	-	-	832.92	863.91	936.03	968.57	1,001.11	1,047.56	1,047.56	1,047.56	1,096.32
1、人员工资	8,309.33	-	-	-	-	216.60	216.60	227.43	227.43	227.43	238.80	238.80	238.80	250.74
2、水电能源	1,470.68	-	-	-	-	38.34	38.34	40.25	40.25	40.25	42.27	42.27	42.27	44.38
3、其他管理成本	1,567.80	-	-	-	-	40.87	40.87	42.91	42.91	42.91	45.06	45.06	45.06	47.31
4、维修维护成本	2,167.75	-	-	-	-	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26
5、配套设施设施自营成本	22,274.12	-	-	-	-	464.86	495.85	553.18	585.72	618.26	649.17	649.17	649.17	681.63
（二）支付的各项税费	14,149.77	-	-	-	-	248.70	264.50	294.09	310.68	327.26	343.41	343.41	343.41	360.36
1、增值税	1,751.77	-	-	-	-	39.66	41.52	45.33	47.29	49.24	51.48	51.48	51.48	53.84

2、税金及附加	10,016.31	-	-	-	-	-	-	-	209.04	222.98	248.76	263.39	278.02	291.92	291.92	291.92	306.52
3、企业所得税	2,381.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量	-491,670.00	-126,430.00	-123,900.00	-121,400.00	-119,940.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	491,670.00	126,430.00	123,900.00	121,400.00	119,940.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	491,670.00	126,430.00	123,900.00	121,400.00	119,940.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金流量	-64,830.00	126,430.00	123,900.00	121,400.00	119,940.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00
一、融资活动产生的现金流入	513,000.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00	128,250.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目资本金流入	183,000.00	58,250.00	28,250.00	28,250.00	68,250.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 发行债券融资流入	330,000.00	70,000.00	100,000.00	100,000.00	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	577,830.00	1,820.00	4,350.00	6,850.00	8,310.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
(一) 偿还专项债券本金	330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	247,500.00	1,750.00	4,250.00	6,750.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
(三) 支付专项债券发行费	330.00	70.00	100.00	100.00	60.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	98,094.17	-	-	-	-	425,984.74	-3,998.38	-3,174.10	-2,870.16	-2,078.94	-2,078.94	-2,078.94	-2,078.94	-2,078.94	-2,078.94	-1,766.56	-1,766.56
五、累计盈余资金	-	-	-	-	-	425,984.74	421,986.36	415,334.22	412,464.06	408,306.18	406,227.24	404,460.68	402,227.24	400,000.00	397,771.06	395,542.12	393,313.18

资金平衡测算表-续表 1 (单位: 万元)

项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
经营活动产生的现金净流量	654,594.17	6,483.44	7,195.37	7,558.97	7,558.97	7,558.97	7,940.75	7,940.75	7,940.75	8,341.61	8,341.61	8,341.61
一、项目运营期收入	704,533.63	7,940.12	8,652.05	9,084.66	9,084.66	9,084.66	9,538.89	9,538.89	9,538.89	10,015.83	10,015.83	10,015.83
(一) 项目收入	680,935.58	7,267.60	7,901.69	8,296.78	8,296.78	8,296.78	8,711.62	8,711.62	8,711.62	9,147.20	9,147.20	9,147.20
1. 土地出让财政计提后返还收入	430,272.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 停车位收入	31,592.73	897.02	1,011.92	1,062.52	1,062.52	1,062.52	1,115.64	1,115.64	1,115.64	1,171.42	1,171.42	1,171.42
3. 充电桩服务费收入	59,370.24	1,483.43	2,002.63	2,102.76	2,102.76	2,102.76	2,207.90	2,207.90	2,207.90	2,318.29	2,318.29	2,318.29
4. 广告位收入	38,574.52	1,180.46	1,180.46	1,239.48	1,239.48	1,239.48	1,301.46	1,301.46	1,301.46	1,366.53	1,366.53	1,366.53
5. 配套服务设施租赁收入	76,577.26	2,343.42	2,343.42	2,460.59	2,460.59	2,460.59	2,583.62	2,583.62	2,583.62	2,712.80	2,712.80	2,712.80
6. 配套服务设施自营收入	44,548.25	1,363.27	1,363.27	1,431.43	1,431.43	1,431.43	1,503.00	1,503.00	1,503.00	1,578.15	1,578.15	1,578.15
(二) 收到的税费	23,598.03	672.52	750.36	787.88	787.88	787.88	827.27	827.27	827.27	868.63	868.63	868.63
1. 增值税	23,598.03	672.52	750.36	787.88	787.88	787.88	827.27	827.27	827.27	868.63	868.63	868.63
二、项目运营成本	49,939.46	1,456.68	1,456.68	1,525.69	1,525.69	1,525.69	1,598.14	1,598.14	1,598.14	1,674.22	1,674.22	1,674.22
(一) 经营成本	35,789.69	1,096.32	1,096.32	1,147.53	1,147.53	1,147.53	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,257.74	1,257.74	1,257.74
1. 人员工资	8,309.33	250.74	250.74	263.28	263.28	263.28	276.44	276.44	276.44	290.26	290.26	290.26
2. 水电能源	1,470.68	44.38	44.38	46.60	46.60	46.60	48.93	48.93	48.93	51.37	51.37	51.37
3. 其他管理成本	1,567.80	47.31	47.31	49.68	49.68	49.68	52.16	52.16	52.16	54.77	54.77	54.77
4. 维修维护成本	2,167.75	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26
5. 配套服务设施自营成本	22,274.12	681.63	681.63	715.72	715.72	715.72	751.50	751.50	751.50	789.08	789.08	789.08
(二) 支付的各项税费	14,149.77	360.36	360.36	378.16	378.16	378.16	396.85	396.85	396.85	416.48	416.48	416.48
1. 增值税	1,751.77	53.84	53.84	56.32	56.32	56.32	58.92	58.92	58.92	61.64	61.64	61.64

2、税金及附加	10,016.31	306.52	306.52	321.85	321.85	321.85	337.94	337.94	337.94	354.83	354.83	354.83
3、企业所得税	2,381.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净流量	-491,670.00											
一、投资活动产生的现金流入	-											
二、投资活动产生的现金流出	491,670.00											
(一) 建设投资	491,670.00											
融资活动产生的现金净流量	-64,830.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00	-8,250.00
一、融资活动产生的现金流入	513,000.00											
(一) 项目资本金流入	183,000.00											
(二) 发行债券融资流入	330,000.00											
二、融资活动产生的现金流出	577,830.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
(一) 偿还专项债券本金	330,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债务利息	247,500.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00	8,250.00
(三) 支付专项债券发行费	330.00											
四、期末现金增加	98,094.17	-1,766.56	-1,054.63	-691.03	-691.03	-691.03	-309.25	-309.25	-309.25	91.61	91.61	91.61
五、累计盈余资金	-	402,694.12	401,639.49	400,948.46	400,257.43	399,566.40	399,257.15	398,947.90	398,638.65	398,730.26	398,821.87	398,913.48

资金平衡测算表-续表 2 (单位: 万元)

项目	合计	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年
经营活动产生的现金净流量	654,594.17	8,762.52	8,762.52	8,762.52	9,204.48	9,204.48	9,204.48	9,668.53	9,668.53	9,668.53	7,774.10
一、项目运营期收入	704,533.63	10,516.62	10,516.62	10,516.62	11,042.46	11,042.46	11,042.46	11,594.58	11,594.58	11,594.58	12,174.31
(一) 项目收入	680,935.58	9,604.56	9,604.56	9,604.56	10,084.79	10,084.79	10,084.79	10,589.02	10,589.02	10,589.02	11,118.48

1、土地出让财政计提后返还收入	430,272.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、停车位收入	31,592.73	1,229.99	1,229.99	1,229.99	1,291.49	1,291.49	1,291.49	1,356.07	1,356.07	1,356.07	1,356.07	1,356.07	1,423.87
3、充电桩服务费收入	59,370.24	2,434.21	2,434.21	2,434.21	2,555.92	2,555.92	2,555.92	2,683.71	2,683.71	2,683.71	2,683.71	2,683.71	2,817.90
4、广告位收入	38,574.52	1,434.86	1,434.86	1,434.86	1,506.60	1,506.60	1,506.60	1,581.93	1,581.93	1,581.93	1,581.93	1,581.93	1,661.02
5、配套服务设施租赁收入	76,577.26	2,848.44	2,848.44	2,848.44	2,990.86	2,990.86	2,990.86	3,140.41	3,140.41	3,140.41	3,140.41	3,140.41	3,297.43
6、配套服务设施自营收入	44,548.25	1,657.06	1,657.06	1,657.06	1,739.91	1,739.91	1,739.91	1,826.91	1,826.91	1,826.91	1,826.91	1,826.91	1,918.25
(二) 收到的税费	23,598.03	912.07	912.07	912.07	957.67	957.67	957.67	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,055.83
1、增值税	23,598.03	912.07	912.07	912.07	957.67	957.67	957.67	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,005.55	1,055.83
二、项目运营成本	49,939.46	1,754.10	1,754.10	1,754.10	1,837.98	1,837.98	1,837.98	1,926.05	1,926.05	1,926.05	1,926.05	1,926.05	4,400.21
(一) 经营成本	35,789.69	1,317.01	1,317.01	1,317.01	1,379.25	1,379.25	1,379.25	1,444.60	1,444.60	1,444.60	1,444.60	1,444.60	1,513.22
1、人员工资	8,309.33	304.78	304.78	304.78	320.02	320.02	320.02	336.02	336.02	336.02	336.02	336.02	352.82
2、水电能源	1,470.68	53.94	53.94	53.94	56.64	56.64	56.64	59.47	59.47	59.47	59.47	59.47	62.45
3、其他管理成本	1,567.80	57.51	57.51	57.51	60.38	60.38	60.38	63.40	63.40	63.40	63.40	63.40	66.57
4、维修维护成本	2,167.75	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26	72.26
5、配套服务设施自营成本	22,274.12	828.53	828.53	828.53	869.96	869.96	869.96	913.45	913.45	913.45	913.45	913.45	959.13
(二) 支付的各项税费	14,149.77	437.09	437.09	437.09	458.72	458.72	458.72	481.44	481.44	481.44	481.44	481.44	2,886.99
1、增值税	1,751.77	64.51	64.51	64.51	67.52	67.52	67.52	70.68	70.68	70.68	70.68	70.68	74.00
2、税金及附加	10,016.31	372.58	372.58	372.58	391.21	391.21	391.21	410.77	410.77	410.77	410.77	410.77	431.30
3、企业所得税	2,381.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,381.69
投资活动产生的现金流量	-491,670.00												
一、投资活动产生的现金流入	-												
二、投资活动产生的现金流出	491,670.00												

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

目标 1：成都高新未来科技城城中村改造项目主要位于未来科技城智造示范区、国际科教城两个片区，改造实施范围约 6822 亩，共涉及 1054 户，总人数 3899 人。智造示范区片区四至范围为未来科技城草池街道、玉成街道，绛云大道以东，绛云三街以南，东边界以西，绛西河以北。国际科教城片区四至范围为未来科技城福田街道，绛云大道以东公园大街以南，渔堰 4 组以西，科技城南大街以北。项目建设内容主要包括筹集安置房 4010 套，总建筑面积 33.24 万平方米；新建城中村配套道路约 17.36 公里；新建公共配套服务设施 3 处，总建筑面积 42747 平方米；及其他基础设施建设。

目标 2：在 2029 年 5 月完成项目竣工验收。

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：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

2、2025 年度目标

目标 1：完成计划投资的 25%。

3、质量指标

指标 1：验收合格率 $\geq 95\%$ ；

指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入总收入敏感性： $\pm 5\%$ ；

指标 2：按时足额还本付息。

5、社会效益指标

指标 1：改善基础设施条件；

指标 2：带动沿线群众增收。

6、生态效益指标

指标 1：促进片区环境改善。

7、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各项收入支撑情况，根据实际情况调整收入策略，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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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、行业主管部门和项目单位职责

本项目的行业主管部门为成都高新技术产业开发区公园城市建设局，其职责为有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行

专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，组织项目单位及时将专项债券项目对应的收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

本项目业主单位为成都高新未来科技城建设投资有限公司，其职责为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。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。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。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。

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 70,000.00 万元，本次拟发行 45,000.00 万元，期限 30 年。

