

自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

信 息 披 露

发改部门：自贡市发展和改革委员会

财政部门：自贡市财政局

主管部门：自贡市住房和城乡建设局

项目业主：自贡汇东建设工程有限责任公司

自贡市东部新城坳店片区城中村改造项目情况

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的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：

加快旧城改造和城市更新，严格控制改造项目建筑密度，增设公共停车场、公共绿地等市政设施，着力打造高品质城区。有序推进城市地下综合管廊、海绵城市、智慧城市和韧性城市建设，建设城市生态系统和安全系统。加快东部新城建设，着力打造“产业新引擎”“人居新环境”“协同发展新高地”，成为践行新发展理念的高品质生活宜居地。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：自贡市住房和城乡建设局。

项目业主：自贡汇东建设工程有限责任公司。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

2. 项目概况

本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

建设内容：城中村涉及范围东至自贡市高铁站，西至 G85 国道，北至东盐都大道，南至鱼洞村，涉及土地 2552.4 亩、户数

1508 户、人数约 4787 人。新建总建筑面积约 27.91 万平方米。其中 A 区总建筑面积约 14.85 万平方米，地上建筑面积约 12.46 万平方米，地下建筑面积约 2.39 万平方米，包括安置房约 11.97 万平方米（约 1352 套）；B 区总建筑面积约 13.06 万平方米，地上建筑面积约 11.04 万平方米，地下建筑面积约 2.02 万平方米，包括安置房约 10.85 万平方米（约 1175 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益

改善项目区域投资环境，拉动相关产业发展。随着经济的持续增长和社会的持续发展，投资者对投资环境的要求也愈见愈高。通过城中村的改造，项目区域及周边环境质量可以获得极大提高，使得土地的相对价值更为提升，也使得城市投资环境得到改善，同时拉动相关产业发展，促使二、三产业的比重大大提升，有利于提高城市的核心竞争力，增加对投资商的吸引力，促进城市经济持续快速发展。

2. 社会效益

本项目的建设有助于完善基础设施，改善居住环境。经过改造后街区基础设施将得到完善，可为当地居民提供更适宜的居住环境，将极大改善居民的生活条件，促进社区治安的稳定，使新建的街区成为符合现代社会要求的新型街区，大幅度提升居住环境质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资约 112226.00 万元。其中工程费用 96634.63 万元，占总投资的 86.10%；工程建设其他费用 4843.27 万元，占总投资的 4.32%；预备费 6320.10 万元，占总投资的 5.63%；建设期利息 4350.00 万元，占总投资的 3.88%；债券发行费 78.00 万元，占总投资的 0.07%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 112226.00 万元，资本金 34226.00 万元，占总投资的 30.50%，资本金全部为业主自筹、对上争取资金。

本项目 2026 年计划发行专项债券 38,000.00 万元，债券期限为 10 年；2027 年计划发行专项债券 30000.00 万元，债券期限为 10 年；2028 年计划发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 10 年。

2. 资金使用计划

根据项目建设计划，本项目 2026 年计划投资 49460.00 万元，2027 年计划投资 49730.00 万元，2028 年计划投资 13036.00 万元。

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

本项目收入来源于停车费收入、土地出让收入，存续期预计总收入合计 137003.17 万元。（全部为专项收入）。

2. 项目成本

本项目总成本费用为 27013.91 万元。其中总经营成本为 1463.14 万元，折旧摊销费合计为 6500.77 万元，财务费用即利息支出合计为 19050.00 万元。

（二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 397669.01 万元，累计资金流出 359340.17 万元，累计现金结余 38328.84 万元。本项目全部 78000.00 元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 38328.84 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，净现金流对全部债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		
			2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量	135378.84	0.00	0.00	0.00
1.1	现金流入	285443.01	0.00	0.00	0.00
1.1.1	专项收入	2672.17	0.00	0.00	0.00
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	131.20	0.00	0.00	0.00
1.1.4	土地出让收入	282639.64	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	150064.17	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	1463.14	0.00	0.00	0.00
1.2.2	增值税进项税额	106.76	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	161.19	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	24.44	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	148308.64	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-107798.00	-48852.00	-48110.00	-10836.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	107798.00	48852.00	48110.00	10836.00

2.2.1	建设投资	107798.00	48852.00	48110.00	10836.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	10748.00	48852.00	48110.00	10836.00
3.1	现金流入	112226.00	49460.00	49730.00	13036.00
3.1.1	项目资本金投入	34226.00	11460.00	19730.00	3036.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	78000.00	38000.00	30000.00	10000.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	101478.00	608.00	1620.00	2200.00
3.2.1	债券利息支付	23400.00	570.00	1590.00	2190.00
3.2.2	债券发行费用	78.00	38.00	30.00	10.00
3.2.3	偿还债券本金	78000.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	38328.84	0.00	0.00	0.00

5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00
---	--------	--	------	------	------

项目资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	运营期									
			2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量	135378.84	18783.88	27100.06	43127.32	19709.07	26045.02	127.12	124.97	122.76	120.49	118.15
1.1	现金流入	285443.01	39709.69	57085.96	90787.64	41501.50	54827.97	306.05	306.05	306.05	306.05	306.05
1.1.1	专项收入	2672.17	115.07	243.54	267.88	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24	292.24
1.1.2	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
1.1.3	增值税销项税额	131.20	10.36	11.51	12.66	13.81	13.81	13.81	13.81	13.81	13.81	13.81
1.1.4	土地出让收入	282639.64	39584.26	56830.91	90507.10	41195.45	54521.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	150064.17	20925.81	29985.90	47660.32	21792.43	28782.95	178.93	181.08	183.29	185.56	187.90
1.2.1	经营成本	1463.14	131.21	138.20	141.08	144.00	146.02	148.10	150.25	152.46	154.74	157.08
1.2.2	增值税进项税额	106.76	9.78	10.47	10.62	10.77	10.79	10.81	10.84	10.87	10.89	10.92
1.2.3	税金及附加	161.19	12.56	14.00	15.51	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.01	17.01
1.2.4	增值税	24.44	0.58	1.04	2.04	3.04	3.02	3.00	2.97	2.94	2.92	2.89
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.2.6	土地出让计提的 各项基金	148308.64	20771.68	29822.19	47491.07	21617.60	28606.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金 流量	-107798.00										
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	107798.00										
2.2.1	建设投资	107798.00										
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金 流量	10748.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-2340.00	-39770.00	-30750.00	-10150.00
3.1	现金流入	112226.00										
3.1.1	项目资本金投入	34226.00										
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	78000.00										
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	市场化融资	0.00										

3.2	现金流出	101478.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	39770.00	30750.00	10150.00
3.2.1	债券利息支付	23400.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	2340.00	1770.00	750.00	150.00
3.2.2	债券发行费用	78.00										
3.2.3	偿还债券本金	78000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38000.00	30000.00	10000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	38328.84	16443.88	24760.06	40787.32	17369.07	23705.02	-2212.88	-2215.03	-39647.24	-30629.51	-10031.85
5	累计盈余资金		16443.88	41203.93	81991.26	99360.33	123065.35	120852.47	118637.44	78990.20	48360.69	38328.84

五、项目绩效目标

1. 产出指标

数量指标：新建总建筑面积约 27.91 万平方米。其中 A 区总建筑面积约 14.85 万平方米，地上建筑面积约 12.46 万平方米，地下建筑面积约 2.39 万平方米，包括安置房约 11.97 万平方米（约 1352 套）；B 区总建筑面积约 13.06 万平方米，地上建筑面积约 11.04 万平方米，地下建筑面积约 2.02 万平方米，包括安置房约 10.85 万平方米（约 1175 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。

质量指标：符合现行国家验收规范合格标准。

时效指标：按时开工建设。

成本指标：总投资 112226.00 万元。

2. 效益指标

经济效益指标：可实现年度收支平衡和总体收支平衡；专项债券按时足额还本付息；总收入 137003.17 万元。

社会效益指标：增加就业岗位，带动就业。

3. 满意度指标

服务对象满意度指标：项目相关群体的满意度大于 80%。

六、潜在影响项目的风险评估

（1）影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不

到位等。针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

（2）影响项目收益的风险主要是公交站广告箱租金收入和停车费收入。本项目在做收入测算时，各项收入都是在参考历史收费数据和相关收费文件的基础上进行保守估算所得，整体风险较低。

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

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是自贡市住房和城乡建设局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因

素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，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，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2. 项目单位及职责

项目单位是自贡汇东建设工程有限公司。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 2026 年拟申请发行 38000.00 万元，2026 年已发行 16828.00 万元，本次拟发行 18486.00 万元，期限 10 年。