

# 自贡市东部新城新燕东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：四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司

# 自贡市东部新城新燕东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

《自贡市人民政府关于印发〈自贡市城市更新实施办法〉的通知》（自府规〔2023〕2号）提出：完善城市空间结构、实施城市生态修复和功能完善、强化历史文化保护、塑造城市风貌、改造老旧小区（街区、厂区）和城中村、增强城市防灾减灾能力、实施传统商圈改造提升等。将群众更新意愿强烈的片区优先纳入更新范围，做好城市更新建设规划，划定更新片区（单元），以片区（单元）更新推动整体更新。拓宽群众参与渠道，充分发挥基层治理作用，努力构建共建共治共享的机制。

### （二）项目情况

#### 1. 参与主体

行业管理部门：自贡市住房和城乡建设局

项目单位：四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司

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

项目名称：自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目

项目所属领域：城中村改造

项目建设工期：共计 36 个月

项目地址：自贡市大安区东环路西侧（H4-46 地块）

项目说明：

本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况。

主要建设内容：

城中村涉及范围北至 G85 银昆高速，南至席草路，西至爱和路，东至永和大学堂，涉及土地 493.04 亩、户数 686 户、人数约 1981 人。新建总建筑面积约 13.5 万平方米，其中地上建筑面积约 11.45 万平方米，地下建筑面积约 2.05 万平方米，包括安置房约 11.1 万平方米（约 1240 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

### （一）经济效益分析

1. 该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及交通运输、农业生产、邮电通讯、配套服务设施用房贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，为从事以建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

2. 本项目实施将有力完善当地的配套基础设施，改善当地环境，提升自贡市大安区的对外影响力和吸引力。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于自贡市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展都起到了极大的推动作用。

### （二）社会效益分析

### 1. 有利于改善城市面貌，提高城区形象。

本项目的实施有利于改善城市面貌，提高城区形象，使基础设施更加完备，自贡市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等实施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境型社会的要求。

### 2. 提高居民生活质量及水平，促进社会和谐稳定。

项目的建设自贡的经济发展状况、技术文化条件相适应。项目关系密切的主要群体为搬迁居民和项目周边居民。项目所带来的社会效益将改善搬迁居民的人居环境，改善环境卫生，改善公共设施和基础设施条件，提高项目区内居民的生活环境和生活水平。

## 三、项目投资估算与资金筹措方案

### （一）投资估算

本项目投资总额为 55000.00 万元，静态总投资为 51986.00 万元，占项目总投资的 94.52%。其中，工程费用 46045.00 万元，占项目总投资的 83.72%；工程建设其他费用 4487.40 万元，占项目总投资的 8.16%；预备费 1453.60 万元，占项目总投资的 2.64%。建设期利息 2970.00 万元，占项目总投资的 5.40%；债券发行费用 44.00 万元，占项目总投资的 0.08%。

### （二）资金筹措方案

#### 1. 资金来源

本项目资本金来源：资本金均来源于业主自筹，项目资本金 11000.00 万元，占项目总投资的 20.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 44000.00 万元，占总投资比例为 80.00%，其中：2026 年申请发行专项债券 20000.00 万元，2027 年申请发行专项债券 15000.00 万元，2028 年申请发行专项债券 9000.00 万元债券利率按 3.00%测算，发行年限 5 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. 项目收入预测**

本项目收入来源：土地出让收入。

综上所述，根据以上分析结果对本项目债券期限内项目收入进行估算，经保守测算，计算期内预计项目总收入为 81132.72 万元。

#### **2. 成本预测**

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。综上所述，本项目预测期经营成本、折旧摊销、财务费用、相关税费合计为 26778.62 万元。

#### **3. 项目损益**

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 81132.72 万元，总成本预计为 26778.62 万元，

累计净利润为 54354.10 万元，本项目收入可偿债息前净现金流为 61483.52 万元，专项债券融资到期本息合计 50600.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.22 倍。

## （二）资金测算平衡情况

### 1. 项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.00% 利率计算，债券发行期限为 5 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 6600.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2970.00 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 3630.00 万元。

### 2. 项目资金平衡情况

#### （1）资金平衡情况

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，政府专项债到期日累计资金结余 13853.52 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 61483.52 万元，“专项债券融资到期本息”合计 50600.00 万元；

本项目收益覆盖倍数（息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.22 倍，期间不存在资金缺口。

#### （2）项目收支情况

项目运营预期收入：81132.72 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=19649.20 万元。

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

| 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      |
| 一   | 经营活动产生的净现金流量    | 61483.52  |           |           |           | 15373.40 | 15373.40  | 15373.40  | 15363.32 |
| 1   | 现金流入            | 81132.72  |           |           |           | 20283.18 | 20283.18  | 20283.18  | 20283.18 |
| 1.1 | 经营收入            | 81132.72  |           |           |           | 20283.18 | 20283.18  | 20283.18  | 20283.18 |
| 1.2 | 补贴收入            | 0.00      |           |           |           | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 2   | 现金流出            | 19649.20  |           |           |           | 4909.78  | 4909.78   | 4909.78   | 4919.86  |
| 2.1 | 经营成本            | 19649.20  |           |           |           | 4909.78  | 4909.78   | 4909.78   | 4919.86  |
| 2.2 | 相关税费（税金及附加+所得税） | 0.00      |           |           |           | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 二   | 投资活动净现金流量       | -51986.00 | -23380.00 | -17935.00 | -10671.00 |          |           |           |          |
| 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            | 51986.00  | 23380.00  | 17935.00  | 10671.00  |          |           |           |          |
| 2.1 | 建设投资            | 51986.00  | 23380.00  | 17935.00  | 10671.00  |          |           |           |          |
| 2.2 | 维持运营投资          | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |          |           |           |          |
| 三   | 筹措活动净现金流量       | 4356.00   | 23380.00  | 17935.00  | 10671.00  | -1320.00 | -21320.00 | -15720.00 | -9270.00 |
| 1   | 现金流入            | 55000.00  | 24000.00  | 19000.00  | 12000.00  | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 1.1 | 项目资本金投入         | 11000.00  | 4000.00   | 4000.00   | 3000.00   | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 1.2 | 专项债券资金          | 44000.00  | 20000.00  | 15000.00  | 9000.00   | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 2   | 现金流出            | 50644.00  | 620.00    | 1065.00   | 1329.00   | 1320.00  | 21320.00  | 15720.00  | 9270.00  |
| 2.1 | 支付债券利息          | 6600.00   | 600.00    | 1050.00   | 1320.00   | 1320.00  | 1320.00   | 720.00    | 270.00   |
| 2.2 | 支付债券发行费用        | 44.00     | 20.00     | 15.00     | 9.00      | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00     |
| 2.3 | 支付专项债券本金        | 44000.00  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 20000.00  | 15000.00  | 9000.00  |
| 四   | 现金流量总计          |           |           |           |           |          |           |           |          |
| 1   | 项目期的期初资金        |           |           | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 14053.40  | 8106.80   | 7760.20  |
| 2   | 项目期内现金变动（一+二+三） | 13853.52  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 14053.40 | -5946.60  | -346.60   | 6093.32  |
| 3   | 项目期的期末资金        |           | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 14053.40 | 8106.80   | 7760.20   | 13853.52 |

## 五、项目绩效目标

### 1、总体建设目标：

目标 1：城中村涉及范围北至 G85 银昆高速，南至席草路，西至爱和路，东至永和大学堂，涉及土地 493.04 亩、户数 686 户、人数约 1981 人。新建总建筑面积约 13.5 万平方米，其中地上建筑面积约 11.45 万平方米，地下建筑面积约 2.05 万平方米，包括安置房约 11.1 万平方米（约 1240 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施；

目标 2：按时完成项目竣工验收；

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：改善居民居住条件和生活环境。

### 2、年度目标：

目标 1：新建地上建筑面积约 6 万平方米；

目标 2：新建地下建筑面积约 2.05 平方米。

### 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——81132.72 万元

### 5、社会效益指标

指标 1：提供就业岗位—— $\geq 30$  人

指标 2：满足规划需求——满足规划

### 6、可持续影响指标

指标 1：运营期限——4 年

指标 2：满足规划需求——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价格的收取情况，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）、《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、主管部门和项目单位职责

### 1. 项目主管部门：自贡市住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

### 2. 项目业主单位：四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

## 九、补充说明

此项目债券资金总需求 44000 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，2026 年已发行 9500 万

元。本次拟继续发行 10500 万元，期限 5 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。