

万达开农民工返乡创业园一期（开江）情况说明

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

开江县地处四川省东部，大巴山南麓，达州市东部。东连重庆市开州区，南临重庆梁平区，西接达川区，北依宣汉县。地处成渝经济区核心位置，是成渝经济区和秦巴地区东向经济走廊出口。开江县城介于东经 107° 42' 至 108° 05' 、北纬 30° 47' 至 31° 15' 之间。东西宽 36.5 km，南北长 51.5 km，全境幅员面积 1032.55 km。

国务院办公厅《关于支持农民工等人员返乡创业的意见》指出：促进产业转移带动返乡创业。鼓励输入地在产业升级过程中对口帮扶输出地建设承接产业园区，引导劳动密集型产业转移，大力发展相关配套产业，带动农民工等人员返乡创业。鼓励已经成功创业的农民工等人员，顺应产业转移的趋势和潮流，充分挖掘和利用输出地资源和要素方面的比较优势，把适合的产业转移到家乡再创业、再发展。

《达州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》指出：实施“创业达州”行动，积极探索多元化创新创业载体投资模式，建设“孵化+创投”“孵化器+商业空间”“互联网+”等新型创新创业孵化器，构建“众创空间+孵化器+加速器+产业园”的孵化培育链。聚焦“6+3”产业领域，加快建设一批彰显新技术、新产业、新业态的创新创业载体，集聚集中投资路演、金融服务、

培训辅导、技术转移等创业服务机构。增强创新创业公共服务平台能力，拓展众创空间市场化、专业化服务功能，加快培育一批科技企业孵化器、众创空间和星创天地，构建全链条孵化体系。持续开展创新创业系列活动，完善科研人员、大学生、返乡农民工、退役军人等重点群体创新创业服务体系，探索“互联网+创业平台”新模式，全力打造区域性创新创业高地。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：开江县金山投资经营有限责任公司

业主单位：开江县金山投资经营有限责任公司

2. 项目概况

项目名称：万达开农民工返乡创业园一期（开江）

项目所属领域：产业园区基础设施

项目建设工期：24 个月

项目区位：四川开江经济开发区（迎宾大道以北）

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况

建设内容：总建筑面积 116505.28 m²，其中包括生产厂房 69523.46 m²、仓库 17795.60 m²、车间 6576.76 m²、辅助生产用房

6169.78 m²、配套用房 15007.30 m²、门卫室 80.10 m²、农产品展销中心 1352.28 m²等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 推动园区企业聚集发展和农民返乡就业创业

本项目的建设及其开发使用，能够为四川开江经济开发区的企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台，建设农民工返乡创业园对推进片区产业健康发展具有重要意义，搭建先进技术交流共享平台，推动开江县制造产业优化升级。本项目的实施进一步诠释了“以建设产业新城为目标，以区域集中、产业集群、开发集约为方向，引导不同区域的专业化产业集聚，带动研究创新力量和服务体系集聚，有利于优化资源配置，对开江县实现后发赶超、培育产业集群、改善生态环境、实现经济社会协调和谐发展，巩固脱贫攻坚成果具有较强的拉动、带动、辐射和示范作用。

2. 促进当地城市经济发展和优化产业布局

制造业产业是开江县规划的产业转型升级重点。加快构建以制造业为先导，现代服务业和都市现代农业联动发展、紧密配套的新型产业发展格局符合国民经济发展规划和产业布局的需要。

本项目有利于促进产业上下游和协作关联企业，通过共享、匹配、

融合形成若干微观生态链，集成构建为产业生态圈，推动产业园区从单一的生产型园区经济，向“生产、服务、消费等多功能的城市型经济转型”的产业发展理念，从而推进农业产业链的整体建设，带动整个片区的产业升级，从而促进开江县国民经济又好又快发展，助推成渝双城经济圈发展。

项目运营计算期中，预计可实现收入 58,478.43 万元。专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 8,273.95 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

项目建设运营计算期中，项目自身可产生专项净利润 1,786.63 万元，因此该项目可实现的用于还本付息的净现金流量为 43,140.62 万元。政府专项债券到期本息合计 36,000.00 万元，偿债覆盖倍数约为 1.20 倍。因此，本项目具有良好的经济效益，能够实现收益与融资自求平衡。

（二）社会效益分析

1. 促进城乡一体，提升新型城镇化水平

通过本项目的实施，进一步扩展工业园区版图，继续增加入驻企业，创造更多岗位及用人需求，促使项目区及周边农民向城市转移，促进其从农民向市民转变。能够提升统筹城乡发展力度，促进新型城镇化与新农村建设协调发展，形成以城带乡、城乡一体的新型城镇化发展新格局。

2. 完善园区基础设施，促进园区提档升级。

本项目按照现代化前瞻性要求打造农民返乡创业园标准化厂房，为提升园区环境，提升园区承载能力，有助于吸引相关企业、具有一定规模的农民企业入驻园区，引导工业园区的产业转型升级，推动工业园区的发展壮大，促进园区提档升级。

本项目符合国家城镇化发展和搭建产业平台引导产业升级的政策导向，又符合地方发展规划和战略要求，通过工业园区园中园建设能够拉动和促进区域经济社会协调发展，实现社会和谐和可持续发展，社会效益显著。

园区道路、水利、电力设施经配套建设以后，可以极大地改善区域范围内居民的生产和生活条件，提高生产、运输效率，有利于先进的机械设备和技术使用、传播，并且方便居民的出行和生活。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 43,831.00 万元，静态总投资为 42,677.67 万元，占总投资的 97.37%，其中：工程建设投资 35,194.08 万元，占总投资的 80.29%，工程建设其他费用 5,751.97 万元，占总投资的 13.12%，预备费 1,731.62 万元，占总投资的 3.95%。建设期利息 1,133.33 万元，占总投资的 2.59%，债券发行费用 20.00 万元，占总投资的 0.05%。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

（1）本项目资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 23,831.00 万元，占项目总投资的 54.37%，并纳入年度预算予以拨付。

（2）融资来源：本项目拟发行 20 年期政府专项债券总额为 20,000.00 万元，占总投资 45.63%。其中：2022 年 1 月申请发行专项债券 10,000.00 万元，2023 年 1 月申请发行专项债券 10,000.00 万元。

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。按照建设进度，总投资计划分 3 个年度投入。

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) 本项目收入来源：标准化厂房出租收入、仓储用房出租收入、物业管理收入、农产品展销收入、广告位收入。

2) 收入主要参考依据:

①标准厂房租赁协议;

②58 同城网站信息;

③相关市场调查。

(3) 项目收入预测

本项目收入全部为项目本身产生的专项收入,项目收入主要包括标准化厂房出租收入、仓储用房出租收入、物业管理收入、农产品展销收入、广告位收入。

综上,根据上述分析可对本项目债权期限内,项目收入进行测算,预测收入为:58,478.43 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。预测项目总成本费用为:55,866.00 万元。

3. 项目损益

经过专项收入、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 58,478.43 万元,总成本预计 55,866.00 万元,累计净利润为 1,786.63 万元,本项目息前净现金流量累计 43,140.62 万元。政府专项债券到期本息合计 36,000.00 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 1.20 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 4.0% 利率计算。假设在每年年初发行债券，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 16,000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 1,133.33 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 14,866.67 万元。

2. 项目资金平衡情况

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 8,273.95 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 43,140.62 万元，政府专项债券到期本息合计 36,000.00 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 1.20 倍。期间不存在资金缺口。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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营活动产生的净现金流量	43,140.62			143.57	1,833.60	1,944.37	2,133.94	2,233.39	2,239.02	2,301.61	2,301.61	2,301.61
1	现金流入	58,478.43			189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79
1.1	经营收入	58,478.43			189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79
1.2	补贴收入												
2	现金流出	15,337.86			45.93	565.24	579.36	617.01	646.75	648.69	694.19	694.19	694.19
2.1	经营成本	7,712.73			29.34	352.83	353.67	369.67	370.53	370.60	386.40	386.40	386.40
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	7,625.13			16.59	212.41	225.69	247.34	276.22	278.09	307.79	307.79	307.79
二	投资活动净现金流量	-42,677.67	-2,532.40	-20,888.60	-19,256.67								
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出	42,677.67	2,532.40	20,888.60	19,256.67								
2.1	建设投资	42,677.67	2,532.40	20,888.60	19,256.67								
2.2	维持运营投资												
三	筹措活动净现金流量	7,811.00	2,532.40	20,888.60	19,190.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
1	现金流入	43,831.00	2,532.40	21,298.60	20,000.00								
1.1	项目资本金投入	23,831.00	2,532.40	11,298.60	10,000.00								
1.2	专项债券资金	20,000.00		10,000.00	10,000.00								
1.3	市场化融资												
2	现金流出	36,020.00		410.00	810.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

2.1	支付债券利息	16,000.00		400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2.2	支付债券发行费用	20.00		10.00	10.00								
2.3	支付市场化融资利息												
2.4	支付市场化融资发行费用												
2.5	支付专项债券本金	20,000.00											
2.6	支付市场化融资本金												
四	现金流量总计	481,842.91			153.81	2,221.01	4,509.75	7,177.63	10,044.41	12,922.45	15,925.67	18,928.89	21,932.11
1	项目期的期初资金					76.90	1,110.50	2,254.87	3,588.81	5,022.20	6,461.22	7,962.83	9,464.44
2	项目期内现金变动（一+二+三）	8,273.95			76.90	1,033.60	1,144.37	1,333.94	1,433.39	1,439.02	1,501.61	1,501.61	1,501.61
3	项目期的期末资金	8,273.95			76.90	1,110.50	2,254.87	3,588.81	5,022.20	6,461.22	7,962.83	9,464.44	10,966.05

续前表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营活动产生的净现金流量	2,364.95	2,364.95	2,364.95	2,429.02	2,429.02	2,370.74	2,273.65	2,273.65	2,273.65	2,331.66	2,231.66
1	现金流入	3,105.78	3,105.78	3,105.78	3,217.64	3,217.64	3,217.64	3,331.55	3,331.55	3,331.55	3,447.64	3,447.64
1.1	经营收入	3,105.78	3,105.78	3,105.78	3,217.64	3,217.64	3,217.64	3,331.55	3,331.55	3,331.55	3,447.64	3,447.64
1.2	补贴收入											
2	现金流出	740.83	740.83	740.83	788.63	788.63	846.90	1,057.91	1,057.91	1,057.91	1,115.98	1,215.98
2.1	经营成本	403.09	403.09	403.09	420.69	420.69	420.69	439.27	439.27	439.27	458.87	458.87
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	337.74	337.74	337.74	367.94	367.94	426.21	618.64	618.64	618.64	657.11	757.11
二	投资活动净现金流量											
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出											
2.1	建设投资											
2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-10,800.00	-10,400.00
1	现金流入											
1.1	项目资本金投入											
1.2	专项债券资金											
1.3	市场化融资											
2	现金流出	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	10,800.00	10,400.00
2.1	支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
2.2	支付债券发行费用											
2.3	支付市场化融资利息											
2.4	支付市场化融资发行费用											
2.5	支付专项债券本金										10,000.00	10,000.00

2.6	支付市场化融资本金											
四	现金流量总计	25,062.01	28,191.91	31,321.81	34,579.85	37,837.89	40,979.37	43,926.67	46,873.97	49,821.27	32,884.59	16,547.91
1	项目期的期初资金	10,966.05	12,531.00	14,095.95	15,660.90	17,289.92	18,918.94	20,489.68	21,963.33	23,436.98	24,910.63	16,442.29
2	项目期内现金变动（一+ 二+三）	1,564.95	1,564.95	1,564.95	1,629.02	1,629.02	1,570.74	1,473.65	1,473.65	1,473.65	-8,468.34	-8,168.34
3	项目期的期末资金	12,531.00	14,095.95	15,660.90	17,289.92	18,918.94	20,489.68	21,963.33	23,436.98	24,910.63	16,442.29	8,273.95

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1.数量指标

指标 1: 完成生产厂房 69523.46 m²建设, 指标 2: 完成仓库 17795.60 m²建设、指标 3: 完成车间 6576.76 m²建设、指标 4: 辅助生产用房 6169.78 m²建设、指标 5: 完成配套用房 15007.30 m²建设、指标 6: 完成门卫室 80.10 m²建设、指标 7: 农产品展销中心 1352.28 m²建设

2.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 $\leq 5\%$ 。

3.时效指标

指标 1: 工程按时开工; 指标 2: 工程按时竣工验收。

3.成本指标

指标 1: 项目建设总投资成本 ≤ 43831 万元。

4.预算执行指标

指标 1: 债券资金实际支 20000 万元; 指标 2: 项目资本金实际支 23831 万元。

（二）效益指标

1.经济效益指标

指标 1: 经营期实现项目预期总收入。

2.社会效益指标

指标 1: 增加当地居民就业; 指标 2: 增加地方税收收入等。

3.可持续影响指标

指标 1: 推动区域全面协调发展。

4.融资与收益平衡指标

指标 1: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

（三）满意度指标

1.服务对象满意度指标

指标 1: 区域辐射人群满意度 $\geq 90\%$ 。

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。若项目投入运营后相关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、主管部门及项目单位职责

万达开农民工返乡创业园一期（开江）的主管部门为开江县国有资产管理中心，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

日常统计和动态监督。

本项目项目单位为开江县金山投资经营有限责任公司，项目单位承担项目具体实施运营工作，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 2022 年拟申请发行 10000.00 万元，本次拟发行 3100.00 万元，期限 20 年。