

广安高新产业创新创业孵化园

项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 广安总体规划

2020 年，中心城区城市人口规模约 70 万人，城市建设用地规模约 75 平方公里，人均建设用地 107 平方米；2030 年，中心城区城市人口规模约 85 万人，城市建设用地规模约 85 平方公里，人均建设用地 100 平方米。

广安中心城区城市增长边界总范围约 330 平方公里，城市开发边界（终极规模）范围为 225 平方公里（广安主城区约 160 平方公里，前锋辅城约 65 平方公里），其中城市建设用地规模约 185 平方公里。

广安中心城区城市建设活动严格控制在城市开发边界范围线以内，禁止一切在城市开发边界外围的城市开发建设活动。对确需建设的重大公益性基础设施项目选址位于城市开发边界范围线以外的，应严格控制，经论证后，按法定程序审批。

空间布局结构

广安中心城区城市结构为“中心组团式结构”。广安中心城区城市形态为“一主一辅三中心”。

一主：广安主城——新老互动的人文城（包括广安老城区、协兴组团、枣山组团、官盛组团、奎阁组团等 5 个功能组团）

一辅：前锋辅城——产城一体的智慧城。

三中心：广安城市主公共中心、奎阁城市副公共中心、前锋城市副公共中心。

中心城区发展方向：广安主城区发展方向规划策略：东跨、西进、南扩、北控、中优。前锋辅城发展方向：规划策略：西联、东优、南扩、北控。

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 实施机构：广安枣山物流商贸园区规划建设局

(2) 建设运营主体：广安高新工业发展有限公司

2. 项目概况

(1) 项目位置：本项目拟建在枣山物流商贸园区内，站前大道以北，临溪路以西。

(2) 建设期限：2016年7月~2020年5月

(3) 项目建设内容及规模：建设用地面积：26418.57 m²

总建筑面积：66980 m²（其中地上建筑面积 58980 m²）

孵化商务区建筑面积：26680 m²

产业孵化区建筑面积：21500 m²

生活配套区建筑面积：10800 m²

绿化面积：5632.83 m²（绿化率 24%）

停车位：525 个，其中地上机动车停车位 129 辆，地下机动车停车位 396 辆。

本项目主要建设内容为：科技企业孵化商务区、产业孵化区、生活配套区、地下停车区、项目水电及道路、绿化等。

二、经济社会效益分析

实施创新驱动发展战略，支持创新创业企业发展是国家及省市加快经济社会发展的重大举措，这给枣山的产业结构升级和调整提供了有力条件，也是给建设科技企业孵化器提供了有利条件。要保经济增长，首先要保证企业发展，而本项目建设的目标之一就是为企业的发展壮大出谋划策，提供技术支持。在有了科技企业孵化器的协助下，一大批符合国家政策的企业就会破茧而出，壮大和发展，必将促进地方经济的进一步发展。

广安高新产业创新创业孵化园建成后，不仅能够孵化出足够多的成长性企业，兴城良好的发展链条，为创业人员提供良好的创业环境，还为培育创新人才创造了条件，而且每年可以为当地提供 3000 多个就业机会，有利于推动当地社会经济发展，它的建设必将为全市经济发展提供坚固有力的支撑。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

1. 投资估算依据

（1）建设部 2007 年颁发试行的《全国市政工程投资估算指标》

及类似工程技术指标（HGZ47-101-2007、HGZ47-103-2007、HGZ47-107-2007、HGZ47-108-2007）

（2）建设业主提供的广安高新产业创新创业孵化园工程设计说明书资料及广安市同类工程的指标和参数。

(3) 各项费用计算方法及标准,各项费用率按《四川省建设工程费用定额》规定执行。

(4) 建筑工程主要材料价格及人工费用按广安市现行价格标准进行调整。

孵化园商务区、产业孵化区、生活配套区等:按广安市现行价格标准进行计算;土地成本 39.63 亩按每亩 180 万元计。

(5) 第二部分其他费用根据建设部建标(1996)628 号文件的有关规定和广安市有关资料计算。

(6) 规划、勘察及其他费用、项目前期经费、建设管理等其他工程费用按照相关规定及广安市现行价格计取;考虑本项目为基础设施建设项目,取预备费为工程费用及其他工程费用之和的 3%(土地费用除外,并不计涨价预备费)

(7) 债券年利率按 4%计算。

2. 工程量依据

工程量依据本项目设计方案和建设内容及规模确定。

3. 投资估算方法

参考有关建筑工程定额,采用投资指标估算法进行估算。

2. 项目总投资

本项目总投资 26,656.00 万元,其中建筑工程费用 16,916.00 万元,其他费用 8,811.00 万元,预备费 531.00 万元,建设期利息 380.00 万元,债券发行费用 18.00 万元。

项目估算投资表

序号	项目	估算价值 (万元)			合计
		建筑工程	设备购买	其他费用	
一	工程费用	15,270.00	1,000.00	646.00	16,916.00
1	孵化商务区	5,336.00	600.00		5,936.00
2	产业孵化区	4,085.00	400.00		4,485.00
3	生活配套区	2,160.00			2,160.00
4	地下停车场	3,000.00			3,000.00
5	管网工程			546.00	546.00
6	绿化	101.00			101.00
7	环保			100.00	100.00
8	道路工程	588.00			588.00
二	其他工程费用			8,811.00	8,811.00
1	土地征地费用			7,133.00	7,133.00
2	建设单位管理费用			338.00	338.00
3	工程勘察费			135.00	135.00
4	工程设计费			422.00	422.00
5	可研编制及评审费			84.00	84.00
6	咨询服务费			50.00	50.00
7	施工图审查费			42.00	42.00
8	工程监理费			338.00	338.00
9	环境影响评价费			50.00	50.00
10	招标代理费			50.00	50.00
11	其他费用 (保险、临时设施费)			169.00	169.00
三	预备费			531.00	531.00
1	基本预备费			531.00	531.00
四	财务费用			398.00	398.00
1	建设期利息			380.00	380.00
2	债券发行费用			18.00	18.00
五	建设投资合计	15,270.00	1,000.00	10,386.00	26,656.00

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

(1) 资本金来源: 本项目资本金 18693 万元, 由枣山园区财政自筹, 占总投资的 20.39%。

(2) 融资来源: 计划发行专项债融资额度 73000 万元, 占总投资的 79.61%。

2. 资金使用计划

1. 资金来源

(1) 资本金：项目资本金 8,656.00 万元，全部由财政资金安排，占项目总投资的 32.47%；

(2) 发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 18,000.00 万元，占项目总投资的 67.53%。

资金使用计划表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2019 年 10-12 月	2020 年
一	总投资	26,656.00	11,847.11	14,808.89
1	建设投资	26,258.00	11,759.11	14,498.89
2	建设期利息	380.00	80.00	300.00
3	债券发行费用	18.00	8.00	10.00
二	资金筹措	26,656.00	11,847.11	14,808.89
1	资本金	8,656.00	3,847.11	4,808.89
2	发行债券	18,000.00	8,000.00	10,000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收益

本项目的收入主要来源包括孵化园办公房及配套用房的租金收入、物业服务费收入以及停车场收入。预测经营期内本项目可形成较为可观的收入，经测算可覆盖本项目成本及偿还债券本息。

1. 项目收入预测

1) 孵化园办公用房的租金收入

本项目建成后项目可供出租的孵化园办公用房建筑面积共计 54930 m²。

根据广安市近期的办公用房出租案例，孵化园办公用房租赁单价按照 40 元/m²·月计算。运营期每年租金按 3% 递增计算。预计孵化园办公用房将在运营期 2020 年 6 月开始租赁，出租率为 100%。

2) 配套用房租赁收入

本项目建成后将有 9730.5 m² 的配套用房对外出租，以保障孵化园区内人员的生活配套，配套用房的租赁单价按 20 元/平米·月测算，运营期每年租金按 3% 递增计算，预计配套用房将在运营期 2020 年 6 月开始租赁，出租率为 100%。

3) 停车场收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可供租赁的停车位共计 525 个，其中地上机动车停车位 129 个，地下机动车停车位 396 个，计划出租率在运营期第 1 年至第 3 年各年租赁比例分别为 60%、80%、95%，第 3 年及以后年度租赁比例稳定为 95%，预计停车场将在运营期 2020 年 6 月开始投入使用。

本项目车位的租赁单价按照 300 元/个·月计算，运营期车位租金按每年 3% 递增计算

4) 物业服务费收入

本项目建成后可供租赁的孵化园办公用房建筑面积为 54930 m²，配套用房 9730.5 m²，物业服务费参考周边物业当前收费水平后，按 5 元/m²/月测算，运营期物业服务费单价按每年 3% 递增计算。物业服务面积与当年出租面积一致。

综上所述，在债券存续期内，项目可以实现收入共计 37,908.95 万元。

收入预测表

金额单位：万元

[illegible]

序号	项目	合计	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	面积											
2	物业服务费单价		5	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	6.52
五	收入合计	37,908.95	1,966.73	3,511.62	3,646.88	3,756.56	3,869.35	3,985.35	4,104.65	4,227.94	4,354.74	4,485.14

2. 项目成本：项目运营成本费用支出

2. 项目成本预测

本项目的成本包括人工成本、其他管理费用、维修费、财务费用、折旧摊销费用等。

(1) 人工成本

项目建成后,运营期预计职工人数 12 人,平均薪酬 6 万元/人·年,年薪资涨幅为 3%。

(2) 其他管理费用

其他管理费用为项目运营期间发生的办公费,各项管理成本等,按照当年收入的 3%测算。

(3) 维修费

本项目的维修费投入按当年折旧及摊销费用的 10%测算。

(4) 财务费用

为债券存续间所支付的运营期债券利息(不含建设期利息)。

(5) 折旧及摊销

根据项目可行性研究报告,项目建设的固定资产主要是孵化园办公用房、配套用房及设备,其中房屋及配套设施按 40 年计算折旧,设备按 10 年计算折旧;本项目土地面积为 39.63 亩,土地按 40 年计

算摊销。

经测算，债券存续期内，本项目总成本费用合计 16,118.79 万元，其中经营成本合计 2,602.32 万元。

成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	2020 年 6-12 月	202 1 年	202 2 年	202 3 年	202 4 年	202 5 年	202 6 年	202 7 年	202 8 年	202 9 年
1	人工成本	万元	795. 40	42.00	74. 16	76. 38	78. 68	81. 04	83. 47	85. 97	88. 55	91. 21	93. 94
1.1	职工人数	人		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.2	平均薪酬	人/ 万元. 年		6	6.1 8	6.3 7	6.5 6	6.7 5	6.9 6	7.1 6	7.3 8	7.6 0	7.8 3
2	其他管理费用	万元	1,13 7.27	59.00	105. .35	109. .41	112. .70	116. .08	119. .56	123. .14	126. .84	130. .64	134. .55
3	维修费	万元	669. 65	40.76	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88	69. 88
4	财务费用	万元	6,82 0.00	420.00	720 .00	720 .00	720 .00	720 .00	720 .00	720 .00	720 .00	720 .00	640 .00
5	折旧及摊销费用	万元	6,69 6.48	407.61	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76	698 .76
6	成本合计	万元	16,1 18.7 9	969.37	1,6 68. 15	1,6 74. 43	1,6 80. 01	1,6 85. 76	1,6 91. 67	1,6 97. 75	1,7 04. 03	1,7 10. 49	1,6 37. 14
其中	经营成本	万元	2,60 2.32	141.76	249 .38	255 .67	261 .25	266 .99	272 .90	278 .99	285 .27	291 .73	298 .37

3. 相关税费

项目涉及的相关税费包括增值税及附加、房产税、土地使用税。

1) 增值税

①增值税销项税率

本项目物业服务费收入增值税销项税率按销售收入的 6% 计算，租金收入及停车费收入增值税销项税率按销售收入的 9% 计算。由于本项目收入为含税价，因此，其实际增值税销项税计税公式为：增值税销项税=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

②增值税进项税率

本项目用于经营的资产的建设投资含税成本 15916 万元,适用建筑服务业,进项税额可抵扣,适用的增值税税率为 10%;设备投资含税成本为 1000 万元,适用于销售货物行业,进项税额可抵扣,适用的增值税税率为 13%;其他费用投资含税成本为 1678 万元,适用服务业,进项税额可抵扣,适用的增值税税率为 6%;进项税额= Σ (项目投资建设等含税成本 $\div$ (1+适用税率)) $\times$ 适用税率,本项目建设阶段的增值税进项税额合计 1,656.93 万元;依据每期销项税额进行抵扣,未抵扣完毕的流转下期进行抵扣。

城市维护建设税为增值税应纳税额的 7%;

教育费附加为增值税应纳税额的 3%;

地方教育费附加为增值税应纳税额的 2%。

2) 房产税

根据房产税暂行条例和《四川省<中华人民共和国房产税暂行条例>实施细则》,位于成都市的房地产出租的按照不含税租金收入的 12%计征房产税。

3) 企业所得税

本项目为政府投资项目,预期收益暂不考虑所得税影响。

4) 土地使用税

项目占地 26419 平米,证号为川(2017)广安市不动产权第 0010352 号。根据广安市人民政府规定,广安区城镇土地使用税划分为七个级次,本项目所在区域属于第 6 级,土地使用税年应纳税额为 6 元/平方米。

根据上述思路，债券存续期内，本项目的相关税费合计 5,378.83 万元。

4. 项目损益

项目计算期总收入为 37,908.95 万元，税金及附加为 5,378.83 万元，总成本费用为 16,118.79 万元，营业利润为 16,411.33 万元，息税折旧摊销前利润为 29,927.80 万元。

项目损益表

金额单位：万元

项 目	合计	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营收入	37,90 8.95	1,966 .73	3,511 .62	3,646 .88	3,756 .56	3,869 .35	3,985 .35	4,104 .65	4,227 .94	4,354 .74	4,485 .14
减：经营税金及 附加	5,378. 83	200.8 5	358.4 6	372.0 3	382.7 5	393.7 6	405.0 9	776.4 6	805.8 9	829.5 9	853.9 5
经营成本	16,11 8.79	969.3 7	1,668 .15	1,674 .43	1,680 .01	1,685 .76	1,691 .67	1,697 .75	1,704 .03	1,710 .49	1,637 .14
经营利润	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
加：其他业务利 润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
营业外收入	-										
减：营业外支出	-										
加：以前年度损 益调整	-										
利润总额	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
息税折旧摊销 前利润	29,92 7.80	1,624 .11	2,903 .77	3,019 .18	3,112 .57	3,208 .60	3,307 .35	3,049 .20	3,136 .78	3,233 .42	3,332 .82

3. 项目的总成本费用

经测算，债券存续期内，本项目总成本费用合计 16,118.79 万元，其中经营成本合计 2,602.32 万元。

成本测算表

金额单位：万元

序号	项目	单位	合计	2020年 6-12月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	人工成本	万元	795.40	42.00	74.16	76.38	78.68	81.04	83.47	85.97	88.55	91.21	93.94
1.1	职工人数	人		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.2	平均薪酬	人/万元.年		6	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83
2	其他管理费用	万元	1,137.27	59.00	105.35	109.41	112.70	116.08	119.56	123.14	126.84	130.64	134.55
3	维修费	万元	669.65	40.76	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88	69.88
4	财务费用	万元	6,820.00	420.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	640.00
5	折旧及摊销费用	万元	6,696.48	407.61	698.76	698.76	698.76	698.76	698.76	698.76	698.76	698.76	698.76
6	成本合计	万元	16,118.79	969.37	1,668.15	1,674.43	1,680.01	1,685.76	1,691.67	1,697.75	1,704.03	1,710.49	1,637.14
其中	经营成本	万元	2,602.32	141.76	249.38	255.67	261.25	266.99	272.90	278.99	285.27	291.73	298.37

4. 项目损益

项目计算期总收入为 37,908.95 万元，税金及附加为 5,378.83 万元，总成本费用为 16,118.79 万元，营业利润为 16,411.33 万元，息税折旧摊销前利润为 29,927.80 万元。

项目损益表

金额单位：万元

项 目	合计	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营收入	37,90 8.95	1,966 .73	3,511 .62	3,646 .88	3,756 .56	3,869 .35	3,985 .35	4,104 .65	4,227 .94	4,354 .74	4,485 .14
减：经营税金及 附加	5,378. 83	200.8 5	358.4 6	372.0 3	382.7 5	393.7 6	405.0 9	776.4 6	805.8 9	829.5 9	853.9 5
经营成本	16,11 8.79	969.3 7	1,668 .15	1,674 .43	1,680 .01	1,685 .76	1,691 .67	1,697 .75	1,704 .03	1,710 .49	1,637 .14
经营利润	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
加：其他业务利 润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
营业外收入	-										
减：营业外支出	-										
加：以前年度损 益调整	-										
利润总额	16,41 1.33	796.5 0	1,485 .01	1,600 .42	1,693 .80	1,789 .83	1,888 .59	1,630 .44	1,718 .02	1,814 .66	1,994 .05
息税折旧摊销 前利润	29,92 7.80	1,624 .11	2,903 .77	3,019 .18	3,112 .57	3,208 .60	3,307 .35	3,049 .20	3,136 .78	3,233 .42	3,332 .82

(二) 资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析，计算期内经营活动累计净现金流量为29,927.80万元，累计投资活动净现金流量为-26,258.00万元，累计筹资活动净现金流量为1,438.00万元，累计实现净现金流量为5,107.80万元。本项目全部18,000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间不存在任何资金缺口。项目专项债券本息保障倍数1.21倍，项目能够实现资金自求平衡。

资金平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目内容	合计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	29,92 7.80	-	-	1,62 4.11	2,90 3.77	3,01 9.18	3,11 2.57	3,208 60	3,307 35	3,049 20	3,136 78	3,233 42	3,332 82	-
1.1	现金收入	37,90 8.95	-	-	1,96 6.73	3,51 1.62	3,64 6.88	3,75 6.56	3,869 35	3,985 35	4,104 65	4,227 94	4,354 74	4,485 14	-
1.1	营业收入	37,90 8.95	-	-	1,96 6.73	3,51 1.62	3,64 6.88	3,75 6.56	3,869 35	3,985 35	4,104 65	4,227 94	4,354 74	4,485 14	-
1.1	其它流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金	7,981 15	-	-	342 62	607 84	627 70	644 00	660.7 6	678.0 0	1,055 45	1,091 16	1,121 31	1,152 33	-

序号	项目内容	合计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	流出														
1.2	营	2,602.			141.	249.	255.	261.	266.9	272.9	278.9	285.2	291.7	298.3	
.1	成 本	32	-	-	76	38	67	25	9	0	9	7	3	7	-
1.2	税	5,378.			200.	358.	372.	382.	393.7	405.0	776.4	805.8	829.5	853.9	
.2	及 附 加	83	-	-	85	46	03	75	6	9	6	9	9	5	-
1.2	其														
.3	它 流 出	-													
2	投 资 活 动 净 现 金 流 量	-26,25 8.00	-11,75 9.11	-14,49 8.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现 金	-		-	-										

序号	项目内容	合计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	流入														
2.2	现金	26,25	11,75	14,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	流出	8.00	9.11	8.89											
2.2	建设	26,25	11,75	14,49	-	-									
.1	投资	8.00	9.11	8.89											
2.2	维持	-													
.2	运营														
	投资														
2.2	流动	-													
.3	资金														
2.2	其它	-													
.4	流出														
3	筹资	1,438.00	11,759.11	14,498.89	-420.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-8,640.00	-10,000.00

序 号	项 目 内 容	合 计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	活 动 净 现 金 流 量														
3.1	现 金 流 入	26,65 6.00	11,84 7.11	14,80 8.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 .1	项 目 资 本 金 投 入	8,656. 00	3,847. 11	4,808. 89	-	-									
3.1 .2	项 目 投 资 借 款	-	-	-	-	-									
3.1 .3	短 期	-													

序号	项目内容	合计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	借款														
3.1	债	18,00	8,000.	10,00	-	-									
.4	券	0.00	00	0.00											
3.1	流														
.5	资														
	金														
	借														
	款														
3.1	其														
.6	它														
	流														
	入														
3.2	现	25,21		310.0	420.	720.	720.	720.	720.0	720.0	720.0	720.0	720.0	8,640.	10,00
	金		88.00												
	流	8.00		0	00	00	00	00	0	0	0	0	0	00	0.00
	出														
3.2	支														
.1	付	7,200.		300.0	420.	720.	720.	720.	720.0	720.0	720.0	720.0	720.0	640.0	
	利		80.00												
	息	00		0	00	00	00	00	0	0	0	0	0	0	
3.2	债														
.2	券	18.00	8.00	10.00	-	-									
	发														
	行														

序号	项目内容	合计	2019年 10-12月	2020年 1-5月	2020年 6-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	费用														
3.2	偿还	18,00												8,000.	10,00
.3	本金	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	00	0.00
3.2 .4	应付利润 (股利分配)	-													
3.2 .5	其它流出	-													
4	净现金流量	5,107. 80	-	-	1,20 4.11	2,18 3.77	2,29 9.18	2,39 2.57	2,488. 60	2,587. 35	2,329. 20	2,416. 78	2,513. 42	-5,30 7.18	-10,00 0.00
5	累			-	1,20	3,38	5,68	8,07	10,56	13,15	15,48	17,90	20,41	15,10	5,107.

序号	项目内容	合计	2019 年 10-12 月	2020 年 1-5 月	2020 年 6-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	计 盈 余 资 金				4.11	7.89	7.07	9.63	8.23	5.58	4.78	1.56	4.99	7.80	80

2. 项目偿债能力分析

本项目计划融资总额 18,000 万元，需偿还的融资本息共计 25,200.00 万元，其中运营期需偿还的融资本息共计 24,820.00 万元（不含建设期利息）。项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还融资本息的资金共计 29,927.80 万元，对融资本息 24,820.00 万元（不含建设期利息）的覆盖倍数为 1.21 倍。因此，项目不论是从经营收入角度还是从可偿债资金角度分析，均具备足够的偿债能力，以保证项目债务安全。

五、项目绩效目标

1. 数量指标：建设用地面积：26418.57 m²；总建筑面积：66980 m²（其中地上建筑面积 58980 m²）。其中孵化商务区建筑面积：26680 m²、产业孵化区建筑面积：21500 m²、生活配套区建筑面积：10800 m²、绿化面积：5632.83 m²（绿化率 24%）
2. 时效指标：36 个月以内完成项目建设
3. 成本指标：完成投资额 14000 万元
4. 经济效益指标：累计结余资金 865 万元，产生良好的经济效益
5. 社会效益指标：显著节约用地，促进社会可持续发展。

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

1. 外部自然环境和施工条件

1) 自然环境

广安市属中亚热带湿润季风气候区，气候温和，四季宜农。夏季受太平洋副热带高压、青藏高原、高原波动、西南暖湿气流交替影响，降雨丰沛，热量充足，形成光、热、水同季的气候，适宜大春作物生长发育。

境内年降水量为 1051.6—1281.0 毫米，但年际差异较大，最多年份达 1551.4 毫米，最少年份仅 657.2 毫米。连续降水日数最长 31 天，三日最大降水量 503.1 毫米，一日最大降水量 297.4 毫米。全市年平均日照时数为 1181.8 小时，较同纬度的长江中下游地区偏少 6 成左右。

广安市地形呈扇形分布于川东丘陵与平行岭谷两大地形区之间，属于四川盆地盆底逐步向盆周延伸地带。纵贯于东南部的华蓥山脉将广安市分为两大地貌单元。整个地势东高西低，中西部为丘陵区，即四川“红色丘陵”的一部分。地表起伏不大，沟谷纵横分割。嘉陵江、渠江迂回曲折，

以深切基岩的增幅曲流形式南流出境注入长江。表露地层多由侏罗纪砂岩、泥岩构成，形状平缓。东部为平行峡谷低山区，海拔高度从 185 米到 1700 多米，以华蓥山主峰高登山 1704.1 米为最高，最低处为御临河谷水位高程 185 米。华蓥山、铜锣山、明月山以相隔 8 千米—15 千米的距离呈北东向平行分布，三山之间为两个狭长而宽缓的槽谷。大洪河、御临河由北而南贯穿谷底，经重庆市长寿区、渝北区出境注入长江。河流两岸有水平阶地分布，稻田成片。地貌包括浅丘带坝地貌、低山深丘地貌、中丘中谷地貌、平行岭谷低中山地貌四种类型。境内的山脉有华蓥山脉、铜锣山脉和明月山脉，主要山峰有 12 座，包括高登山、宝鼎、晶然山、天池山、垭拐山、香炉山、万峰山、马鞍山、五华山、谷城山、金城山、来苏山，在华蓥山、铜锣山、明月山脉还形成有峡谷、槽谷。

2) 施工条件

施工过程中，如果遇到膨胀围岩、岩溶地段、破碎断层、涌水涌泥等

特殊地形地貌工程地质条件和水文地质条件,会出现实际施工与前期勘察设计不符的情况。这些施工环境和恶劣天气不仅会因施工方案不合理对施工进度产生影响,造成临时停工或破坏,而且还会引发施工事故。冬季、雨季和五级以上大风天气时,如果要继续户外施工,则施工时要制订相应的施工措施,避免因考虑不周而影响施工进度和工程质量。

针对地质环境因素,择优选择有资质有经验的勘察单位,认真做好勘察工作,确保提供地质资料的准确性。勘察单位应根据相关技术标准规范的要求,针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要,开展勘察工作,尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等,进行必要的工程地质勘察,查明项目现场地基工程地质条件,准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

2. 来源于施工方的风险因素

来自施工单位的风险因素较多,如施工组织安排不合理、施工工艺和技术落后、施工准备不充分等。

(1) 项目经理部配置的管理人员不能满足施工需要,管理水平低、经验不足,致使工程组织混乱不能按预定进度计划完成。施工人员资质、资格、经验、水平及人数不能满足施工需要。应对措施是在合同等相关文件中约定项目主要管理人员,施工方不得随意更换或调整;不能满足施工要求的,开发商有权通知施工单位在期限内完成调整,施工方无条件执行;并在当期计价付款作为审查考核条件。监理对施工单位进场资质报审的审查要严格,检查或抽查现场人员在岗及数量情况,特别是项目管理人员,

并对项目进行评判并有权做出处罚。施工的单位选择高素质的劳务队，并保证数量。

(2) 施工组织设计不合理、施工进度计划不合理、采用施工方案不得当。施工工序安排不合理，不能解决工序之间在时间上的先后和搭接问题，以达到保证质量，充分利用空间、争取时间，实现合理安排工期的目的。应对措施是施工总设计应经施工单位主管部门及领导审核后，报监理和开发商审批，监理和开发商提出修改意见或合理化建议；制定科学详细的施工进度计划，并利用合同措施、经济措施、组织措施、技术措施加强对施工进度计划的跟踪、分析、调控；总包和分包单位负责人应该每周将施工进度上报，定期及时开展监理例会、施工协调配合会，及时解决各专业配合、穿插施工问题。

(3) 施工技术控制措施。施工技术是影响施工进度的关键因素，优良的施工技术是提高进度，减少成本的有力措施。承包商应注意开工前的调查工作和图纸会审工作，如果对图纸有疑问的应及时与设计单位联系解决问题。施工方还应该安排有技术有经验的人员研究招标文件、施工技术规范与合同文件等，做好施工工艺流程的准备工作，事前就开始抓紧质量生产。开工前根据工程的特点编制好施工组织设计，提前做好各分项工程的材料试验、检测，确定混凝土砂浆设计配合比，及时申报、尽早开工。采用新施工技术以缩短工艺技术间歇时间、采取更先进的施工方法以减少施工过程或时间（如将现浇框架方案改为预制装配方案）、采用更先进的施工机械的技术措施。

甲方也要通过公开招投标,选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

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。

1. 项目资产情况和管理说明

当前项目资产权属清晰,不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间,定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前,项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2. 债券资金管理方案

若成功发行，本项目债券资金使用，将严格按照财政部和四川省出台的债券资金管理办法执行。

业主单位须建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，实施单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的法律责任。

项目业主须定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

八、主管部门职责

1. 主管部门及职责

本项目主管部门是广安枣山物流商贸园区规划建设局，将按照该项目已编制的实施方案，配合筹集财政资金和项目专项债券资金，按照相关管理要求认真审核该项目资金需求，配合做好该项目专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，监督规范使用该项目专项债券资金，全力推进项目的实施，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。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本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控。

2. 项目单位及职责

本项目的业主单位为广安枣园投资开发集团有限公司。在项目收益专项债券发行期间，业主单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作，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。在项目建设期间，业主单位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等信息。项目单位会同项目主管部门将项目资产纳入国有资产进行管理，根据资产形式和类别建立资产登记和统计报告制度，做到项目资产的精细化监督管理。在项目运营期间，业主单位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。业主单位定期对项目资产开展资产查验工作，重点检验项目资产是否按照国有资

产管理相关规定管理,是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用,防止国有资产发生流失、减值等情况,保障资产高效运营。

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 12000 万元,本次拟发行 2000 万元,期限 10 年。