

# 江油市城乡就业创业孵化产业园 项目情况

## 一、项目基本情况

### （一）市县及行业专项规划概况

“十四五”期间，江油将把推动制造业高质量发展摆在更加突出的位置，实施产业提升、项目招引、企业培育、创新驱动、要素保障“五大攻坚”，构建以新材料为主导产业、以装备制造、清洁能源、食品医药、电子信息为优势产业“1+4”现代工业体系，力争2025年，规模工业总户数达到260户以上。严格执行环境保护准入制度，建设绿色制造体系，推动产业迈向高质量发展新阶段，建设成渝地区双城经济圈先进制造基地、全省先进制造强市、绵阳先进结构材料产业功能区。

### （二）项目情况

#### 1. 参与主体

（1）实施机构：江油市工业和信息化局

（2）项目业主：江油市产城融合建设发展有限公司

#### 2. 项目概况

本项目所属领域为产业园区基础设施领域，属于有一定收益的公益性事业领域。

主要建设内容为：（1）改造竞拍获得的4栋多层框架结构标准化厂房，改造厂房面积44028平方米。（2）新建118359.5平方米装备制造A区和82847.04平方米装备制造B区标准化厂房。（3）新建53526.48平方米农

产品冷链物流仓储中心。(4) 新建 1460 米工业园区配套道路。(5) 提升改造约 7 公里工业园区截污干管。

## 二、经济社会效益分析

依托现有工业园区、农业产业园区、物流园区等，盘活闲置厂房等存量资源，整合发展一批返乡创业孵化基地、返乡创业园区，聚集创业要素，降低创业成本。挖掘现有物业设施利用潜力，整合利用零散空地等存量资源，并促进与城乡基础设施建设、发展电子商务和完善物流基础设施等统筹结合。

## 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 111249.81 万元。其中，工程费用 82209.42 万元，工程建设其他费用 19423.06 万元，工程预备费 5957.33 万元，建设期利息 3600 万元，债券发行费用 60 万元。

### (二) 资金筹措方案

#### 1. 资金筹集情况

资本金来源：项目资本金 51,249.81 万元。占总投资的 46.07%，资金来源为财政资金，根据项目建设进度分批到位。

融资来源：项目资本金之外需要投入的其他资金（60,000 万元）拟通过发行地方政府项目专项债券筹集。计划 2022 年申请专项债券 30,000 万元，2023 年申请 30,000 万元，债券利率按 4% 测算，发行期限均为 20 年。专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

## 2. 资金使用计划

建设期各年资金使用计划如下表：

| 资金使用计划表             |          |           |           |            |         |
|---------------------|----------|-----------|-----------|------------|---------|
| 项目名称：江油市城乡就业创业孵化产业园 |          |           |           | 单位：万元      |         |
| 序号                  | 项目       | 2022年     | 2023年     | 合计         | 占比      |
| —                   | 总投资      | 60,000.00 | 51,249.81 | 111,249.81 | 100.00% |
| 1                   | 建设投资（静态） | 58,770.00 | 48,819.81 | 107,589.81 | 96.71%  |
| 2                   | 建设期利息    | 1,200.00  | 2,400.00  | 3,600.00   | 3.24%   |
| 3                   | 发行费用     | 30.00     | 30.00     | 60.00      | 0.05%   |
| 二                   | 筹资       | 60,000.00 | 51,249.81 | 111,249.81 | 100.00% |
| 1                   | 项目资本金    | 30,000.00 | 21,249.81 | 51,249.81  | 46.07%  |
| 2                   | 专项债券     | 30,000.00 | 30,000.00 | 60,000.00  | 53.93%  |

## 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

本项目建成的标准化厂房和冷链物流仓储中心可以出租，可产生一定的租金收入；园区停车场可以产生停车费收入；园区设置广告牌可以产生广告费收入。

债券存续期内，总收入为 182,749.38 万元。

#### 2. 项目成本

该项目总成本费用包括员工工资及福利费、管理费用、折旧费用、财务费用等。

债券存续期内，本项目运营期总成本共计 195,108.37 万元(含折旧)。



(二) 资金测算平衡情况

本项目债券期限内：可用于还本付息的资金总额 131,591.36 万元，债券本息合计 108,000 万元，偿债覆盖率为 1.22。详见下表：

| 项目名称：江浦镇城乡就业孵化产业园 |                       | 资金平衡测算表    |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 单位：万元     |          |
|-------------------|-----------------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 项目                | 项目                    | 合计         | 2022年     | 2023年     | 2024年    | 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     | 2038年     | 2039年     | 2040年     | 2041年     | 2042年    |
| 资金来源              |                       |            |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 1                 | 项目资本金                 | 51,249.81  | 30,000.00 | 21,249.81 | 0.00     |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 1.1               | 财政性投入                 | 51,249.81  | 30,000.00 | 21,249.81 |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 1.2               | 项目业主自筹                | - 00       |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 2                 | 融资资金                  | 60,000.00  | 30,000.00 | 30,000.00 | 0.00     |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 2.1               | 政府专项债券本金              | 60,000.00  | 30,000.00 | 30,000.00 | 0.00     |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 2.2               | 市场化融资本金               | - 00       |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 3                 | 项目收入                  | 182,749.38 | 0.00      | 0.00      | 5,944.63 | 6,438.01 | 6,931.40 | 7,796.02 | 8,314.08  | 8,819.53  | 9,791.24  | 9,791.24  | 9,791.24  | 10,280.80 | 10,280.80 | 10,280.80 | 10,794.84 | 10,794.84 | 10,794.84 | 11,334.58 | 11,334.58 | 11,901.31 |          |
| 3.1               | 财政运营补贴收入              | -          |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 3.2               | 土地出让收入                | -          |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 3.2               | 其他专项收入                | 182,749.38 |           |           | 5,944.63 | 6,438.01 | 6,931.40 | 7,796.02 | 8,314.08  | 8,819.53  | 9,791.24  | 9,791.24  | 9,791.24  | 10,280.80 | 10,280.80 | 10,280.80 | 10,794.84 | 10,794.84 | 10,794.84 | 11,334.58 | 11,334.58 | 11,901.31 |          |
| 资金占用              |                       |            |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 1                 | 项目固定资产投资（静态，不含发行费及利息） | 107,589.81 | 58,770.00 | 48,819.81 |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 2                 | 发行费                   | 60.00      | 30.00     | 30.00     | 0.00     |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |
| 3                 | 经营流动资金流出              | 51,150.01  | 0.00      | 0.00      | 1,713.11 | 1,835.62 | 1,957.14 | 2,179.98 | 2,306.52  | 2,435.60  | 2,605.88  | 2,695.88  | 2,895.88  | 2,875.08  | 2,815.08  | 2,915.08  | 2,990.59  | 2,950.59  | 2,950.59  | 3,122.77  | 3,232.09  | 3,785.57  |          |
| 3.1               | 运营成本（不含折旧摊销和财务费用）     | 15,908.78  |           |           | 586.68   | 626.28   | 655.88   | 714.96   | 746.04    | 776.37    | 842.09    | 842.09    | 842.09    | 879.10    | 879.10    | 879.10    | 879.10    | 917.81    | 917.81    | 917.81    | 958.30    | 958.30    | 1,000.65 |
| 3.2               | 税金及附加                 | 34,396.62  |           |           | 1,116.43 | 1,209.34 | 1,302.25 | 1,464.92 | 1,562.47  | 1,658.23  | 1,843.79  | 1,843.79  | 1,843.79  | 1,935.97  | 1,935.97  | 1,935.97  | 2,032.77  | 2,032.77  | 2,032.77  | 2,134.41  | 2,134.41  | 2,241.13  |          |
| 3.3               | 所得税                   | 852.60     |           |           | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 30.05     | 139.38    | 543.79    |          |
| 4                 | 偿还债券本息                | 108,000.00 | 1,200.00  | 2,400.00  | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 31,200.00 |          |
| 4.1               | 归还专项债券本金              | 60,000.00  |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 30,000.00 |          |
| 4.2               | 归还专项债务利息              | 48,000.00  | 1,200.00  | 2,400.00  | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 2,400.00  | 1,200.00  |          |
| 6                 | 资金占用小计                | 266,807.92 | 60,000.00 | 51,249.81 | 4,113.11 | 4,235.62 | 4,358.14 | 4,579.88 | 4,708.52  | 4,835.60  | 5,065.88  | 5,065.88  | 5,065.88  | 5,215.08  | 5,215.08  | 5,215.08  | 5,350.59  | 5,350.59  | 5,350.59  | 5,522.77  | 5,632.09  | 34,985.57 |          |
| 资金来源              |                       | 27,191.36  | 0.00      | 0.00      | 1,811.52 | 2,202.39 | 2,373.26 | 3,216.14 | 3,605.56  | 3,983.93  | 4,705.36  | 4,705.36  | 4,705.36  | 5,065.72  | 5,065.72  | 5,065.72  | 5,444.25  | 5,444.25  | 5,444.25  | 5,811.82  | 5,702.49  | 24,287.51 |          |
| 累计资金来源            |                       |            | 0.00      | 0.00      | 1,831.52 | 4,033.91 | 6,607.17 | 9,823.31 | 13,428.87 | 17,412.81 | 22,118.17 | 26,823.53 | 31,528.89 | 36,594.62 | 41,660.34 | 46,726.06 | 52,170.32 | 57,614.57 | 63,058.83 | 68,870.64 | 74,373.13 | 50,275.63 |          |
| 投资覆盖率             |                       |            |           |           |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |          |

## 五、项目绩效目标

1. 时效指标：根据本项目的建设内容、工程量、资金方案、施工条件，本项目实施进度以 24 个月安排。具体进度安排如下：

第一阶段：2022 年 1 月至 2022 年 3 月完成前期准备工作；

第二阶段：2022 年 4 月至 2023 年 11 月项目实施阶段；

第三阶段：2023 年 12 月竣工验收。

2. 成本指标：项目总投资 111,249.81 万元。

3. 经济效益指标：本项目债券期限内：可用于还本付息的资金总额 131,591.36 万元，债券本息合计 108,000 万元，偿债覆盖率为 1.22。满足专项债发行条件。

4. 社会效益指标：依托现有工业园区、农业产业园区、物流园区等，盘活闲置厂房等存量资源，整合发展一批返乡创业孵化基地、返乡创业园区，聚集创业要素，降低创业成本。挖掘现有物业设施利用潜力，整合利用零散空地等存量资源，并促进与城乡基础设施建设、发展电子商务和完善物流基础设施等统筹结合。

## 六、潜在影响项目的风险评估

经营风险：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经营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。

控制措施：要求项目管理单位密切关注专项收入的运营情况，其他专项收入纳入政府性基金预算管理，作为归还专项债券资金来源。

## 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

主管部门职责：江油市工业和信息化局为本项目的主管部门，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，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，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控。

项目单位职责：本项目的项目单位为江油市产城融合建设发展有限公



司，配合做好债券发行准备工作，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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

## 九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2023 年拟申请发行 38,000 万元，本次拟发行 25000 万元，期限 20 年。