



江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）144-1 号

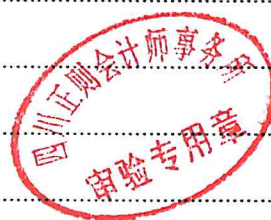
四川正则会计师事务所有限责任公司





目 录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、江油市及行业专项规划概况	4
（一）江油市国民经济和社会发展规划	4
（二）行业专项规划	5
二、项目概述	10
（一）参与主体	10
（二）项目基本情况	11
（三）项目的经济前景	14
三、评价基础与假设	16
（一）预测报告编制依据	16
（二）现金流量编制基础与假设条件	17
四、评价要素	18
（一）投资估算与资金筹措	18
（二）专项债还本付息	19
（三）资金使用计划	22
（四）项目收入与成本费用测算	22
（五）项目融资平衡情况分析	31
（六）项目偿付能力分析	31
五、评价结论	31
附件 1 项目损益状况及息前净现金流测算表	32
附件 2 资金平衡测算表	33





注册会计师声明

我们对江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。





江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2021）144-1 号

江油市工业和信息化局：

我们接受委托，对拟发行的江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则 第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是江油市产城融合建设发展有限公司的责任。

我们对江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息及市场化融资本息的能力进行评价，为发行江油市城乡就业创业孵化产业园项



目项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1、本项目专项收入可偿债息前净现金流为 131,591.36 万元，政府专项债券到期本息合计 108,000.00 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 1.22 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

四川正则会计师事务所有限责任公司



中国四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月十二日



专项债券财务评价说明

一、江油市及行业专项规划概况

（一）江油市国民经济和社会发展规划

江油位于四川盆地北部、成渝经济区北端，幅员面积 2719 平方公里，总人口 86 万，辖 23 个乡镇、1 个办事处和 1 个省级高新技术产业园区，是中国优秀旅游城市、全国卫生先进城市，国家现代农业示范区、全国休闲农业与乡村旅游示范县，四川省历史文化名城、首批“工业强县”示范市、环境优美示范城市、法治市、文明城市、双拥模范城。2019 年，全市实现地区生产总值 456.3 亿元、增长 8%，地方一般公共预算收入 22.7 亿元、增长 9.3%，规模以上工业增加值增长 11.3%，社会消费品零售总额 180.3 亿元、增长 11.4%，城镇居民人均可支配收入 36169 元、增长 8.7%，农民人均可支配收入 18821 元、增长 10.2%。

《江油工业空间布局和产业发展规划（2017—2025）》稳步实施，正加快形成新材料、高端装备制造“一基地一集群”产业体系和“一区多园一走廊”空间布局，2019 年完成规模以上工业总产值 525.7 亿元、增长 14.8%。全域文农林旅深度融合和现代服务业发展走在全省前列，辛夷花传统栽培体系被评为中国重要农业文化遗产，以休闲农业与乡村旅游、农产品加工为两大主导产业，以蔬菜、生猪、粮油为三大传统优势产业，以林果、花卉苗木、中药材、禽兔、水产为五大特色产业的“235”现代农业产业体系基本构建。初步建立“全域电商”模式，电子商务企业达到 700 余户，电子商务交易规模突破 180 亿元，成功入围“国家级电子商务进农村示范县”。

江油亲商爱商，开明开放。省级高新技术产业园区、四川新型工业化产业示范基地、“51025”计划 500 亿元重点产业园区——江油工业园区规划面积 28 平方公里，19 平方公里基础设施全面达到“九通一平”，标准厂房、供电供气管网、企业服务中心配套完善。武都、含



增、龙凤、二郎庙等乡镇工业集中区基础设施日益完善，承载能力大幅提升。作为四川省首批对外开放城市、“扩权强县”试点市之一，享有宽松的经济管理权限，具有明显的政策优势。以国家知识产权强县工程试点县建设、省级产融合作试点建设为代表 20 多项国家级、省级改革试点高效推进，为城市创新崛起激发出强大内生动力。拥有川西北地区最健全的基础设施、最雄厚的产业基础、最优质的政务环境，重商、亲商、爱商、富商，是中国西部最具投资潜力百强县（市）。

当前，江油坚定以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，全面落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，扎实抓好省委十一届三次、四次、五次、六次全会和绵阳市委七届五次、六次、七次、八次全会以及江油市委十三届四次、五次、六次、七次、八次全会各项决策部署落实，紧扣全面建成小康社会目标任务，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，坚定不移实施“工业强市、产业兴市”发展战略，全面做好新冠肺炎疫情防控工作，切实激励干部担当作为，强力打好推动县域经济高质量发展“七大攻坚战”，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，加快建设全省先进制造强县，积极争创全省现代服务业先进县（市），夯实全省“一干多支、五区协同”、绵阳“一核两翼、三区协同”发展格局县域支撑，争创全省县域经济强县、乡村振兴先进县、天府旅游名县，奋力夺取疫情防控和实现经济社会发展目标双胜利，全力确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

（二）行业专项规划

1.四川省“十四五”发展规划

“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗



目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程，向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。根据《中共四川省委关于制定四川省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的建议》编制的《四川省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：

积极参与和融入“一带一路”建设、长江经济带发展、新时代推进西部大开发形成新格局、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略，全面落实《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》，深化拓展“一千多支”发展战略，推动区域空间布局整体优化、功能体系整体完善、发展能级整体提升。

强化成都主干功能，加快推进成德眉资同城化，促进全省发展主干由成都拓展为成都都市圈。推动环成都经济圈、川南经济区、川东北经济区、攀西经济区和川西北生态示范区协同发展。培育壮大区域中心城市，打造全省经济副中心。

发挥成都都市圈辐射作用，发展都市圈卫星城，打造都市圈功能协作基地，做强绵阳、乐山区域中心城市，建设雅安绿色发展示范市，带动成都平原经济区一体化发展。

依托西成高铁、宝成一成昆铁路和沿线高速公路构成的综合运输通道，强化成都辐射功能，发挥德阳、绵阳、眉山、乐山、雅安、广元、攀枝花和西昌支撑作用，带动沿线城镇协同发展，提升人口和经济承载能力。依托沿线产业基础，充分发挥高能级发展平台汇集、重大政策叠加的显著优势，建设西部科创大走廊，集聚发展电子信息、装备制造、航空航天、数字经济、商贸物流、旅游康养等产业，打造创新驱动的高质量发展示范带。

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，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。完善科研人员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，实施社会服务领域双创带动就业示范工程。建设创新创业集聚区，发挥西部双创示范基地联盟引领带动作用，高水平建设国家双创示范基地，布局建设区域、高校、科研院所、企业等省级双创示范基地。优化创业投资政策环境，吸引更多创投企业投资初创期科技型企业。

聚焦“5+1”现代工业体系、“4+6”现代服务业体系、“10+3”现代农业体系，引导资源要素向优势产业集中集聚，推动产业创新融合发展，延伸产业链稳定供应链，提升制造业比重，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。

2. 绵阳市“十四五”行业专项规划

中共绵阳市委七届十次全会就制定国民经济和社会发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标提出建议：

坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，深入推进供给侧结构性改革，推进产业基础高级化、产业链现代化，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，加快建设全省经济副中心和西部经济强市。

制定实施制造业建链强链行动计划，增强制造业全产业链优势。深入实施大企业大集团培育“领航计划”、单项冠军企业培育“登峰计划”，培育梯次衔接的先进制造企业群体。加快建设先进制造产业功能区，促进产业园区转型升级。实施质量强市战略，加强标准、计量、专利等质量体系和能力建设，推进质量提升和品牌创建行动。

推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向高品质和多样化升级，引导平台经济、共享经济等健康发展，大力培育现代服务业新业态、新模式、新载体。加快推进服务业数字化、标准化、品牌化建设。深入推动现代服务业同先进制造业、现代农业深度融合，加快布局一批功能特色鲜明、辐射带动力强的现代服务业集



聚区。

坚持把解决好“三农”问题作为工作重中之重，全面实施乡村振兴战略，推动形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，促进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。

大力发展现代农业。加快发展粮油、畜禽水产、林果、蔬菜、中药材、休闲农业等六大重点产业，大力培育优质生猪、涪城麦冬、水稻种子、优质禽蛋、优质蜜柚、优质魔芋、优质核桃、优质厚朴、优质藤椒、平武天麻等十大主导产品，构建“6+10”现代农业产业体系，加快建设西部现代农业强市，争创国家农业现代化示范区。坚持最严格的耕地保护制度，实施藏粮于地、藏粮于技战略，推进高标准农田建设工程，强化农业科技和装备支撑，加强动植物疫病防控体系建设，建设智慧农业。提高农业良种化水平，打造西部现代种业强市。推进优质粮食工程，加强粮食生产功能区建设，开展粮食节约行动。深化农业供给侧结构性改革，强化绿色导向、标准引领和质量安全监管，加强地理标志产品保护与产业化利用。推动农村一二三产业融合发展，丰富乡村经济业态，拓宽农民增收渠道。持续推广“沃野绵州”现代生态循环农业工程。积极争创国家级、省级现代农业园区。建设一批国家级特色农产品优势区、优质粮食产业基地、生猪保障基地和国家骨干冷链物流基地。

3.江油市发展规划

2021年1月21日，中共江油市委十三届十次全会暨市委经济工作会议审议通过了《中共江油市委关于制定江油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的建议》。

《建议》提出：

“十四五”时期江油经济社会发展的主要目标是：综合经济实力迈上新台阶，改革开放合作开创新局面，社会文明程度达到新高度，



生态文明建设再上新台阶，民生保障改善取得新成就，社会治理效能得到新提升。

要聚力壮大先进制造业，加快发展现代服务业，大力推进农业现代化，加快构建现代产业体系，增强核心竞争力。要坚持扩大内需战略基点，发挥投资关键作用、消费基础作用，融入新发展格局。要全力推进城乡协调发展，提升城镇承载能力，推进乡村全面振兴，强化人力资源支撑，加快城乡一体化。

“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。

“十四五”期间，江油将深入实施乡村振兴战略，坚持以稳定粮油生产和生猪稳产保供为基础，以现代农业园区建设为抓手，围绕全省“10+3”产业体系、绵阳市六大重点产业和十大主导产业布局，打造江油“3+6”现代农业产业体系，加快构建“南部精致农业、中部标准农业、北部生态农业”的发展格局。

“十四五”期间，江油将推动李白文化为主的特色文化与全域旅游深度融合，以建设“国际化国家级李白文化圣地、四川省枢纽性文化旅游发展基地”和绵阳市文化旅游核心枢纽为目标，主动融入天府“三九大”、巴蜀文化旅游走廊和川陕革命老区红色旅游线路，围绕研学旅游、工业旅游、红色旅游、乡村旅游和休闲旅游，着力构建“一核心四走廊”的“大生态+大文化+特色产业”的全域旅游发展体系，着



力打造“李白故里·华夏诗情”文旅品牌，成功创建天府旅游名县和四川省全域旅游示范区。

展望二〇三五年，江油将与全国全省和绵阳同步基本实现社会主义现代化，西部现代化强市（县）基本建成。经济实力大幅提升，建成现代产业体系，新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化基本实现，经济总量和城乡居民人均可支配收入迈上新的大台阶。发展动能实现转换，科技创新成为经济增长的主要动力。区域综合交通枢纽功能显著增强，更高水平参与国际国内经济合作，对外开放新优势明显增强。深度融入中国（绵阳）科技城和绵阳科技城新区建设，区域协同发展格局全面形成，实现资源要素同用、城市运营同体、竞争优势同构、公共服务同享。国民素质和社会文明程度达到新高度，文化软实力显著增强。生态环境更加优美，生活环境更加宜居，长江上游生态安全屏障更加牢固。治理体系和治理能力现代化基本实现，法治江油、法治政府、法治社会基本建成，平安江油建设达到更高水平。社会事业发展水平显著提升，基本公共服务实现均等化，人民生活更加美好，人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：江油市工业和信息化局

项目业主：江油市产城融合建设发展有限公司

江油市产城融合建设发展有限公司成立于2021年09月14日，注册地位于江油市高新区大鹏路东段科技孵化园4号楼10层1002室，法定代表人为蒲胜涛。经营范围包括许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工；供电业务；燃气经营；危险废物经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一



般项目：园区管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理；物业服务评估；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；包装服务；信息系统集成服务；物联网技术服务；金属材料销售；金属矿石销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；五金产品批发；电子元器件零售；食用农产品批发；木材销售；牲畜销售；水产品零售；食用农产品零售；水产品批发；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；日用杂品销售；日用百货销售；项目策划与公关服务；企业形象策划；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；固体废物治理；非金属废料和碎屑加工处理；金属废料和碎屑加工处理；建筑废弃物再生技术研发；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）项目基本情况

1.项目名称及所属领域

项目名称：江油市城乡就业创业孵化产业园项目

项目所属领域：产业园区基础设施领域，于有一定收益的公益性事业领域。

2.项目现状

江油市城乡就业创业孵化产业园项目已完成项目已完成前期的立项、可行性研究、用地、环评等前期审批程序。

3.项目地点



本项目位于江油市江油工业园区内。江油工业园区位于江油市区东南部，园区符合江油市城市规划和江油市土地利用总体规划。



4.项目产出说明

江油市城乡就业创业孵化产业园项目规模为：

(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 m²。

(2) 新建 118359.5 m²装备制造 A 区和 82847.04 m²装备制造 B 区标准化厂房。

(3) 建设 53526.48 m²农产品冷链物流仓储中心。

(4) 新建 1460m 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。

5.项目实施计划

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。



进度计划详下表：

序号	名称	2022 年 1 月至 2022 年 3 月	2022 年 4 月至 2023 年 11 月	2023 年 12 月
1	第一阶段			
2	第二阶段			
3	第三阶段			

6.项目公益性论证

本项目属于产业园区基础设施类项目，符合国务院常务会议确定“专项债使用范围重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施、水电气热等市政和产业园区基础设施”领域的要求。

本项目建设符合《中共中央国务院关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》和《国务院关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》（国发〔2015〕23 号）、《国务院办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的意见》（国办发〔2015〕47 号）的政策导向。符合建设农民工和农民企业家返乡创业园的要求。

在调查分析江油市农民工等人员返乡创业总体状况和基本需求基础上，本项目通过整合发展农民工返乡创业园，结合推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化同步发展的实际需要，对农民工返乡创业园布局作出安排。依托现有闲置厂房等存量资源，支持和引导地方整合发展一批重点面向初创期“种子培育”的返乡创业孵化基地、引导早中期创业企业集群发展的返乡创业园区，聚集创业要素，降低创业成本。



通过创业园区的建设，推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化同步发展的实际需要，对农民工和农民企业家返乡创业园布局作出安排。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，并注意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。

由于创业园区标准厂房和冷链物流基础设施配套完善，手续齐全，入住即用，租售灵活，在缩短了企业的建设周期，免却了繁琐的建设手续的同时，也减少了企业的资金占用，受到很多企业欢迎，本项目实施后，可吸引大批企业入驻，为其发展提供了良好的平台，有利于江油市工业园区建设及招商引资，有利于江油市社会经济的快速发展，是江油市社会经济发展的需要。

综上所述本项目具有公益性。

（三）项目的经济前景

1.社会效益

我国是一个农业大国，农业人口有 9 亿左右，农村劳动力约 5 亿，其中外出务工人员大约在 1.3 亿至 1.5 亿之间，农村剩余劳动力大约有 1.5 亿。随着创业产业园的建设，大量的农民工返乡创业，创业带动就业，这样在一定程度上解决了我国农村剩余劳动力的就业问题。

农民工返乡创业，特别是在其创业的早期，大多数发展的是劳动密集型产业，用工量比较大，特别适合专业技能相对较低的农民就业，并且，随着所创企业的发展，所吸纳农村剩余劳动力的人数还会不断增加，在一定程度上起到了缓解农村就业压力的作用。

农民工就业问题，将是中国在城市化过程中，必须长期面对的课题。只有以体制改革解除群众的养老、医疗、教育等后顾之忧，才会



释放出最大的消费能力，实现内需导向型经济健康发展，实现社会持续稳定和谐进步。本项目的建设和运营对当地农民工的就业结构和就业机会均会产生影响。项目建设时的大量用工和项目建成时企业用工均可以为农民工提供大量就业机会。

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。

无论是从就业、产业还是经济发展方面，创业产业园建设就是解决产业分布比例和人口分布比例问题。而分布的最终目标是顺应社会经济发展的趋势，通过经济手段和政治手段实现社会进步。一方面推进城乡一体化进入到新的发展阶段，另一方面社会公平意识督促社会政治体制改革。

2.经济效益

伴随着我国区际产业转移战略的实施，沿海地区产业加速向内地梯度转移，区际产业转移对转移区域双方经济的发展都有重要作用。对发达区域而言，它是区域产业结构调整升级的重要途径，也是区域产业竞争优势转换升级的有效方式。对欠发达区域而言，产业转移是区域经济启动与发展的良好契机，也是区域产业结构升级转换的可行方略。

新农村建设的主体是农民，而返乡创业的农民更是主体中的主体，农民工返乡创业的规模决定着新农村建设的成败，创业产业园作为地方微小企业的“孵化器”和地方经济发展的“蓄水池”，对于解决返乡农民工就业难问题，带动农村剩余劳动力就地转移、增加农民收入、



优化产业结构、促进城乡协调发展、大力推进新农村建设具有重要意义。

通过创业园区的建设，推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化同步发展的实际需要，对农民工和农民企业家返乡创业园布局作出安排。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。

江油市城乡就业创业孵化产业园工程的实施，能大力促进园区内产业的发展，拉动全区经济增长。充分发挥园区的政策和聚集效应、辐射带动效应，进一步加快农业产业的发展。这不仅有利于促进经济增长、增加税收。创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。在园区内进一步降低门槛，放宽限制，完善政策，优越的位置，宽敞的环境，配套设施，良好的服务吸引众多论业，激发各类技术产业的积极性，千方百计地发展增加园区内制造产业的总量，从而加快经济的迅速增长。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

- 1、《关于江油市城乡就业创业孵化产业园可行性研究报告的批复》（江发改〔2021〕391号）；
- 2、《江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡实施方案》；
- 3、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 4、《地方政府债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）；



- 5、《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》；
- 6、财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
- 7、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；
- 8、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》；
- 9、四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10 号）；
- 10、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

（二）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据江油市城乡就业创业孵化产业园项目建设可行性研究报告，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

（1）项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

（2）《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。



- (3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。
- (6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- (7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；
- (8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对江油市城乡就业创业孵化产业园项目收益与融资自求平衡实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据可研及实施方案的测算，本项目投资总额为 111,249.81 万元。



其中：工程费用投资 82,209.42 万、工程建设其他费用 19,423.06 万、工程预备费 5,957.33 万、建设期利息及发行费用 3,660 万元（其中：建设期利息 3,600 万元、发行费用 60 万元）。

1.项目资本金来源

（1）项目资本金：51,249.81 万元，占比约为 46.07%。全部为财政资金，根据项目建设进度分批到位。

（2）发行政府专项债：本项目拟发行政府专项债券 60,000 万元，占总投资 53.93%。其中 2022 年计划发行 30,000 万元，2023 年计划发行 30,000 万元，债券期限均为 20 年，利率暂按 4% 计算，发行费为面值的 1%；

2.项目投资总额估算及资金筹措计划

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

序号	费用名称	金额（万元）	备注
一	总投资	111,249.81	
1	工程费用	82,209.42	
2	工程建设其他费用	19,423.06	
3	工程预备费	5,957.33	
5	建设期发债利息	3,600.00	利率按 4.0% 测算
6	债券发行费用	60.00	发债额的 0.1%
二	筹资	111,249.81	
1	项目资本金	51,249.81	
2	专项债	60,000.00	

（二）专项债还本付息



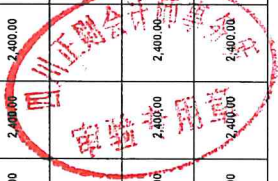
本项目发行债券需支付的利息，按照 4%利率计算。假设在年初发行债券，利息每半年支付，本金到期一次性偿还。本项目第一期债券发行期为 2022 年、第二期债券发行期为 2023 年。债券存续期内累计需支付利息 48,000 万元，其中：专项债券建设期资本化利息 3,600 万元，





专项债券在运营期间产生的利息费用 44,400 万元。债券存续期还本付息估算如下表:

序号	项目	年份																	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
1	期初尚未归还本金		30,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00	
2	本期还本																				30,000.00	30,000.00	60,000.00
3	本期借款	30,000.00	30,000.00																				60,000.00
4	期末尚未归还本金	30,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	30,000.00	0.00	
5	本期付息	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	2,400.00	1,200.00	48,000.00
5.1	资本化	1,200.00	2,400.00																				3,600.00
5.2	费用化			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	44,400.00
6	还本付息	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	32,400.00	31,200.00	108,000.00





（三）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。根据项目建设计划，2022 年度投入 60,000 万元，其中项目资本金 30,000 万元，专项债券资金 30,000 万元；2023 年度投入 51,249.81 万元，其中项目资本金 21,249.81 万元，专项债券资金 30,000 万元。详细情况如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	合计	占比
一	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）项目收入与成本费用测算

1. 项目收入

（1）项目收入的可行性

本项目改造建 4 层多层框架结构标准化厂房 44028.78 m²，建设装备制造A区 118359.5 m²和B区标准化厂房 82847.04 m²，建设 53526.48 m²农产品冷链物流仓储中心，新建 1460m工业园区配套道路，提升改造约 7 公里工业园区截污干管。



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。

（2）项目收入的分类

本项目收入反映为专项收入，全部纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

本项目的收入来源主要为物业管理收入、厂房租赁收入、冷链物流仓储中心租赁收入、停车场收入和广告费收入。

①物业管理收入

对已出租房屋收取物业管理费，收费标准参照江油市类似园区的类似物业管理费标准取值，本次厂房和办公用房物管收费按 1.5 元/平方米·月计算，考虑通货膨胀，物业费每 3 年上涨 5%。征收物业费的面积为每年实际已出租面积，运营期初始年出租率 60%，以后每年在上一年的基础上增加 5 个百分点，出租率增长至 90%后保持稳定。

②厂房租赁收入

标准化厂房可租赁面积 245235.32 m²，运营期初始年出租率 60%，以后每年在上一年的基础上增加 5 个百分点，出租率达到 90%不再增长。

参考当地相似厂房租赁价格及配套设施用房出租情况，本项目厂房租赁价格按 17 元/m²·月，考虑通货膨胀，租金每 3 年上涨 5%。

出租价格参考：



厂房出租，也可做物流仓库。

信息编号:1582658 更新时间:2014/7/17

举报 收藏

租金: 26000元/月 (0.58元/m²·天)面积: 1500m²

区域: 绵阳-江油

地址: 厚坝镇边

类型: 厂房出租

联系人: 李先生[个人]

联系方式: 此信息已过期, 前往首页查看最新信息

Q Q: 510127760

建筑结构: 砖混结构厂房

跨度: 44米

行车: 有行车

层高: 6米

层数: 1层

新旧程度: 旧厂房

最短租期: 一年

适合行业: 仓库物流, 机械厂

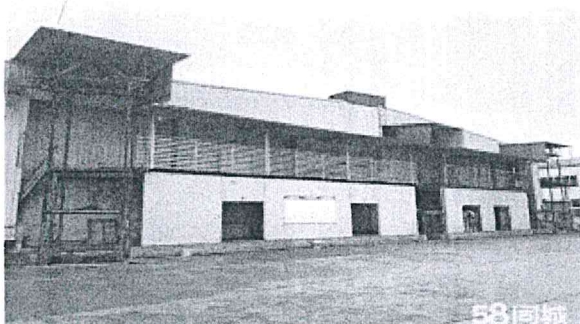
③冷链物流仓储中心租赁收入

冻库可租赁面积 53526.48 m², 运营期初始年出租率 60%, 以后每年在上一年基础上增加 5 个百分点, 出租率达到 90% 不再增长。参考当地相似冻库租赁价格及配套设施用房出租情况, 本项目冻库租赁价格按 60 元/m²·月, 考虑通货膨胀, 租金每 3 年上涨 5%。

江油周边暂无冻库参考价格, 参考绵阳、成都价格如下图所示:

(出租) 双流双楠大道罗汉路专业冻库2400平

更新时间:2015-08-03 1人浏览



65

元/月 整租

2400m²

建筑面积

厂房出租

租赁类型

面议

租金方式

区域: 双流区

地址: 罗汉路



唐雷

实名认证

已有2条评价

信用: 已实名认证

电话联系TA

④停车场收入

本项目配备的停车位 426 个。停车费拟采取单价按平均收费 5 元/次进行测算, 收费标准每 3 年上张 5%。运营期每年按照 365 天, 平均



车位周转率按 3 次/天测算，饱和度第一年按 60% 计算，以后每年在上一年基础上增加 5 个百分点，达到 90% 不再增长。

收费标准参考《江油市人民政府办公室关于印发江油城区机动车停放服务收费方案的通知》(江府办发〔2018〕55 号)文件。

停车场收费标准参考价格如下图所示：

江油停车收费区域、及收费标准

这里是江油城区机动车停放区域及收费方案

根据《江油市人民政府办公室关于印发江油城区机动车停放服务收费方案的通知》(江府办发〔2018〕55 号)

一类区域：

中心城区临时占道停车区，即新华路以东、诗城路以南、滨江西路以西、太平路以北的合围区域，以上道路均含。起价 3 元/泊位/小时(不足 1 小时按 1 小时计算，下同)，首小时后每 1 小时 1 元。

二类区域：

涪江以西，一类区域以外的城市建成区。起价 2 元/泊位/小时，首小时后每 2 小时 1 元(不足 2 小时按 2 小时计算)。

三类区域：

除一、二类区域以外的其他城市建成区，2 元/泊位/次。

收费时段划分。日间：8 00(含)——20 00，其余时段免收费。

现场设置有收费价格公示牌，收费人员统一着装、配戴统一制做的上岗证。现场设置反光锥桶，停车不满 15 分钟，不予收费，军警车辆免收停车费，收费人员使用手持终端进行收费，收费标准严格按照价格部门制定标准实施并出具税务部门的正式票据。



⑤广告租赁收入

本项目共建设 200 个广告牌，运营期初始年出租率 70%，以后每年在上一年基础上增加 5 个百分点，出租率达到 90% 不再增长。参照江油市及周边类似广告租金价格，本项目保守按照每个广告牌 1000 元/个·月进行计算，考虑通货膨胀，租金每 3 年上涨 5%。

广告牌租金收入参考依据如下图：



绵阳江油市公交站台灯箱广告位

• 人



刊例价：3200元/块/月

所在地区：四川>绵阳
资源类型：公交/出租/自行车>灯箱
资源规格：3m (L) *1.5m (H)
资源标签：绵阳 江油市 公交站台 广告位

资源文档下载

加入询价单

绵阳市江油社区电梯轿厢框架广告位

• 人气51



刊例价：458元/块/周

所在地区：四川>绵阳
资源类型：楼宇>框架/看板
资源规格：600mm (L) *450mm (H)
资源标签：绵阳 江油 社区 电梯轿厢 框架 广告位

资源文档下载

加入询价单

绵阳市群众阅报栏灯箱广告



刊例价：1200元/月/块

所在地区：四川>绵阳
资源类型：城市干道>灯箱
资源规格：3.5m (L) *1.5m (H)
资源标签：科创园区 江油 梓潼 永兴

资源文档下载

加入询价单

(4) 本项目收入汇总

本项目在债券存续期内预计实现收入 182,749.38 万元。项目收入纳入地方政府性基金预算管理，用于专项债券还本付息。收入测算如下（单位：万元）：





序号	项目	合计	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
项目总收入		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	11,334.58	11,901.31
1	物业管理收入	9,952.13	322.66	349.55	376.44	423.49	451.73	479.96	533.60	533.60	533.60	560.28	560.28	560.28	588.30	588.30	588.30	617.71	617.71	617.71	648.60
	收费标准 (元·月)		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01
	物业服务 时间(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	物业费 (元·月)		296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618	296.7618
	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	厂房租赁收入	92,583.08	3,001.68	3,251.82	3,501.96	3,939.71	4,202.35	4,465.00	4,964.03	4,964.03	4,964.03	5,212.23	5,212.23	5,212.23	5,472.84	5,472.84	5,472.84	5,746.48	5,746.48	5,746.48	6,033.81
	物业费 (元·月)		245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353	245.2353
	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金(元/个·月)		17.00	17.00	17.00	17.85	17.85	17.85	18.74	18.74	18.74	19.68	19.68	19.68	20.66	20.66	20.66	21.70	21.70	21.70	22.78
3	冷链物流 仓储中心 租赁收入	71,321.36	2,312.34	2,505.04	2,697.74	3,034.95	3,237.28	3,439.61	3,824.04	3,824.04	3,824.04	4,015.24	4,015.24	4,015.24	4,216.00	4,216.00	4,216.00	4,426.80	4,426.80	4,426.80	4,648.14
	物业费 (元·月)		53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648	53.52648
	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	租金(元/个·月)		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41
4	停车场收入	4,316.31	139.94	151.60	163.26	183.87	195.92	208.16	231.43	231.43	231.43	243.00	243.00	243.00	255.15	255.15	255.15	267.91	267.91	267.91	281.30
	租金 (元·月)		426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426
	年周转次数(按365天测算)		1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095	1095



序号	项目	合计	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
	出租率		60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收费标准 (元/㎡·月)		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
5	广告租赁收入	4,576.50	168.00	180.00	192.00	214.20	226.80	226.80	238.14	238.14	238.14	250.05	250.05	250.05	262.55	262.55	262.55	275.68	275.68	275.68	289.46
	广告牌数量		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租价格 (元/个·月)		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51	1,215.51	1,276.28	1,276.28	1,276.28	1,340.10





2.项目经营成本费用估算

成本费用包括运营成本和期间费用，其中期间费用包括人工费用、管理费用和财务费用。

(1) 员工工资及福利

本项目预计需要员工 40 人，结合江油市经济水平及当地职工工资情况，本项目人均职工工资及福利按 6 万/年估算。考虑通货膨胀，工资及福利每 3 年递增 3%。

(2) 运营维护费用：运营维护费按总收入的 2% 计算。

(3) 其他成本：其他成本按照年收入的 2% 计算。

(4) 折旧费：固定资产折旧费按直线折旧法方式折旧，折旧年限按 20 年，固定资产残值率按 5% 计算。

(5) 管理费用：管理费用按照年收入的 2% 计算。

(6) 财务费用

项目债券资金总需求为 60,000 万元，2022 年拟计划申请发行 30,000 万元，2023 年计划申请发行 30,000 万元。期限均为 20 年期专项债券，债券利率参照同期债券利息取 4.0%，利息按半年支付到期本金一次性偿还。

(7) 相关税费

增值税：本项目不动产租赁收入部分应缴纳的增值税按 9% 税率测算，其他收入应纳增值税按 6% 税率测算。

附加税费：城市建设维护税为增值税应纳税额的 7% 计算；教育费附加为增值税应纳税额的 3%、地方教育附加费为增值税应纳税额的 2% 计算。

房产税：按照不动产租赁不含税收入的 12% 测算。



企业所得税：利润总额的 25%计算。

(8) 本项目成本费用估算表

综上，预测期成本费用测算结果如下（单位：万元）：

序号	项目名称	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	合计
1	运营成本	6,878.56	6,991.23	7,103.87	7,308.33	7,426.60	7,543.58	7,774.42	7,774.42	7,774.42	7,893.83	7,893.83	7,893.83	8,019.06	8,019.06	8,019.06	8,150.39	8,150.39	8,150.39	8,286.12	147,053.38
1.1	人员工资及福利	240.00	240.00	240.00	247.20	247.20	247.20	254.62	254.62	254.62	262.25	262.25	262.25	270.12	270.12	270.12	278.23	278.23	278.23	286.57	4,943.83
1.2	运营维护费	118.69	128.76	138.63	155.92	166.28	176.39	195.82	195.82	195.82	205.62	205.62	205.62	215.90	215.90	215.90	226.69	226.69	226.69	238.03	3,654.99
1.3	其他成本	118.69	128.76	138.63	155.92	166.28	176.39	195.82	195.82	195.82	205.62	205.62	205.62	215.90	215.90	215.90	226.69	226.69	226.69	238.03	3,654.99
1.4	固定资产折旧	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	100,402.95
1.5	增值税、税金及附加	1,116.43	1,206.34	1,302.25	1,464.92	1,562.47	1,659.23	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	2,134.41	2,241.13	34,356.82
2	管理费用	118.69	128.76	138.63	155.92	166.28	176.39	195.82	195.82	195.82	205.62	205.62	205.62	215.90	215.90	215.90	226.69	226.69	226.69	238.03	3,654.99
3	财务费用	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	44,400.00
	成本总额	9,397.46	9,519.99	9,642.50	9,864.25	9,992.89	10,119.97	10,370.24	10,370.24	10,370.24	10,499.44	10,499.44	10,499.44	10,634.95	10,634.95	10,634.95	10,777.08	10,777.08	10,777.08	9,726.15	195,108.37



3.本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 182,749.38 万元，累计净利润为-13,211.59 万元，本项目息前净现金流量累计 131,591.36 万元。详见本报告附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

（五）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 27,191.36 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。详见本报告附件“资金平衡测算表”。

（六）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 131,591.36 万元，政府专项债券到期本息合计 108,800.00 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 1.22 倍。

五、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。



附件 1 项目损益状况及息前净现金流测算表

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：江油市城乡就业创业孵化产业园项目

单位：万元

序 号	项 目	预测期																			
		合 计	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
	营业收入	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	11,334.58	11,901.31
	营业成本及费用	195,108.37	9,397.48	9,519.99	9,642.50	9,864.25	9,992.89	10,119.97	10,370.24	10,370.24	10,370.24	10,499.44	10,499.44	10,499.44	10,634.95	10,634.95	10,634.95	10,777.08	10,777.08	10,777.08	9,726.15
	其中：固定 资产折旧	100,402.95	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37	5,284.37
	管理费用	3,654.99	118.89	128.76	138.63	155.92	166.28	176.39	195.82	195.82	195.82	205.62	205.62	205.62	215.90	215.90	215.90	226.69	226.69	226.69	238.03
	销售费用	0.00																			
	财务费用	44,400.00	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	2,400.00	1,200.00
三	利润总额	-12,358.99	-3,452.85	-3,081.98	-2,711.10	-2,068.22	-1,678.81	-1,300.43	-579.00	-579.00	-579.00	-218.64	-218.64	-218.64	-218.64	159.89	159.89	557.50	557.50	557.50	2,175.16
减：	所得税	852.60															30.05	139.38	139.38	543.79	
三	净利润	-13,211.59	-3,452.85	-3,081.98	-2,711.10	-2,068.22	-1,678.81	-1,300.43	-579.00	-579.00	-579.00	-218.64	-218.64	-218.64	-218.64	159.89	159.89	527.45	418.13	418.13	1,631.37
四	主要指标：																				
I	息前税后 利润 NPVAT	31,188.41	-1,052.85	-881.98	-311.10	331.78	721.19	1,095.57	1,821.00	1,821.00	1,821.00	2,181.36	2,181.36	2,181.36	2,559.89	2,559.89	2,559.89	2,927.45	2,818.13	2,818.13	2,831.37
2	息前净现 金流量 (NPVAT 折现)	131,591.36	4,231.52	4,602.39	4,973.26	5,616.14	6,005.56	6,383.93	7,105.36	7,105.36	7,105.36	7,465.72	7,465.72	7,465.72	7,844.25	7,844.25	7,844.25	8,211.82	8,102.49	8,102.49	8,115.74



附件 2 资金平衡测算表

资金平衡测算表

项目名称：江油市城乡就业孵化产业园项目

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	0.00																					
2	融资资金	60,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00																		
2.1	政府专项债券	60,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00																		
2.2	市场化融资	0.00																					
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	财政运营和收入	0.00																					
3.2	土地出让收入	0.00																					
3.3	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	
	资金来源小计	293,999.19	60,000.00	51,249.81	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	项目建设投资（不含工程费用及利息）	107,589.81	59,770.00	48,819.81																			
2	发行费	60.00	30.00	30.00	0.00																		
3	经营活动现金流	51,159.01	0.00	0.00	1,713.11	1,835.62	1,958.14	2,179.88	2,308.52	2,435.60	2,685.88	2,685.88	2,685.88	2,815.08	2,815.08	2,815.08	2,950.59	2,950.59	2,950.59	3,122.77	3,232.09	3,765.57	



资金平衡测算表

项目名称：江油市城乡就业创业孵化产业园项目

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
3.1	运营成本（不含折旧摊销和财务费用）	15,908.79			596.66	626.28	655.88	714.96	746.04	776.37	842.09	842.09	842.09	879.10	879.10	879.10	917.81	917.81	917.81	958.30	958.30	958.30	1,000.65
3.2	税金及附加	34,398.62			1,116.43	1,209.34	1,302.25	1,464.92	1,562.47	1,659.23	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	2,134.41	2,241.13
3.3	所得税	652.60																		30.05	139.38	139.38	543.79
4	偿还债务本息	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	32,400.00	31,200.00
4.1	偿还专项债务本金	60,000.00																				30,000.00	30,000.00
4.2	偿还专项债务利息	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	2,400.00	1,200.00
5	偿还市场化融资本息																						
5.1	偿还市场化融资本金																						
5.2	偿还市场化融资利息																						
6	现金流量（小计）	266,807.82	60,000.00	51,249.81	4,113.11	4,235.62	4,358.14	4,579.88	4,705.52	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	35,632.09	34,985.57
现金流量		27,191.36			1,831.52	2,202.39	2,573.26	3,114.17	3,605.56	3,993.93	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	24,297.51	23,084.26
现金流量		27,191.36			1,651.52	4,033.91	5,607.17	9,823.31	13,428.87	17,412.81	22,118.17	26,823.53	31,528.89	36,594.82	41,690.34	46,736.06	52,170.32	57,614.57	63,058.83	68,870.64	74,573.13	50,275.63	27,191.36





附件 2 资金平衡测算表

资金平衡测算表

项目名称：江油市城乡就业创业孵化产业园项目

单位：万元

项目	项目	2021年	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	项目资本金	51,249.81	30,000.00	21,249.81	- .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	- .00																		
2 1 政府专项债券		60,000.00	30,000.00	30,000.00	- .00																		
2 2 市场化融资		- .00																					
3 项目收入		182,749.38	- .00	- .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	9,791.24	10,280.80	10,280.80	10,280.80	10,794.84	10,794.84	11,334.58	11,334.58	11,334.58	11,901.31
3 1 财政运营补贴																							
3 2 土地出租收入																							
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	9,791.24	10,280.80	10,280.80	10,280.80	10,794.84	10,794.84	11,334.58	11,334.58	11,334.58	11,901.31
资金运用		299,999.19	60,000.00	51,249.81	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	9,791.24	10,280.80	10,280.80	10,280.80	10,794.84	10,794.84	11,334.58	11,334.58	11,334.58	11,901.31
1 项目建设和运营（静态，不含发行费及利息）		107,569.81	58,770.00	48,919.81																			
2 发行费		60.00	30.00	30.00																			
3 经营成本动态支出		51,158.01			1,713.11	1,855.62	1,958.14	2,179.88	2,304.52	2,435.60	2,685.88	2,685.88	2,685.88	2,685.88	2,815.08	2,815.08	2,815.08	2,950.59	2,950.59	3,122.77	3,232.09	3,232.09	3,785.57



资金平衡测算表

项目名称：江油市城乡就业孵化产业园项目

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
3.1	运营成本（不含折旧摊销和财务费用）	15,908.79			596.68	626.28	655.88	714.96	746.04	776.37	842.09	842.09	842.09	879.10	879.10	879.10	917.81	917.81	917.81	958.30	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	1,659.23	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	2,134.41	2,241.13
3.3	折旧费	652.60			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.05	139.38	139.38	543.79
4	流动资金本息	106,000.00	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	32,400.00	31,200.00
4.1	流动资金本金	60,000.00																				30,000.00	30,000.00
4.2	流动资金利息	46,000.00	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	2,400.00	1,200.00
5	流动资金融资本息																						
5.1	流动资金融资本金																						
5.2	流动资金融资利息																						
6	资金占用利息	266,847.42	60,000.00	51,249.81	4,113.11	4,223.62	4,334.14	4,579.86	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	35,632.09	34,985.57
盈余资金		27,191.36			1,831.52	2,202.39	2,313.26	3,216.17	3,605.56	3,993.93	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	-24,297.51	-23,084.26
累计盈余资金		27,191.36			1,831.52	4,033.91	6,347.17	9,563.34	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	74,573.13	50,275.63	27,191.36



007H43M83



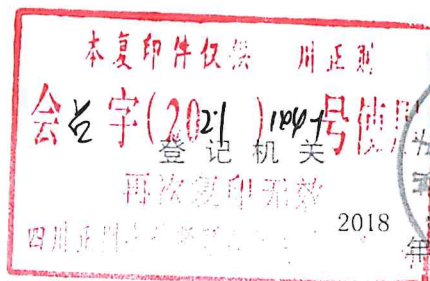
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;代理纳税申请;基本建设年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



<http://gsxt.scaic.gov.cn> <http://gsxt.cdcredit.gov.cn>

提示: 请于每年1月1日至6月30日年报, 企业出资情况、股权转让情况、知识产权出质登记、行政处罚、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在公示产生后20个工作日内公示。
企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.scaic.gov.cn> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

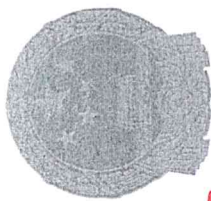
证书序号: 0007923

说明

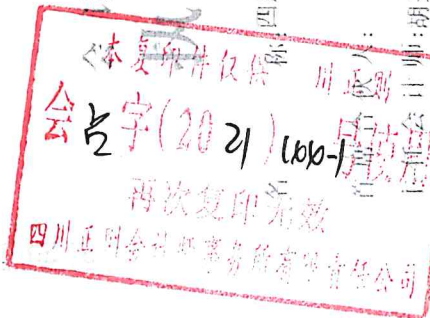
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



注册会计师: 胡圣尧

经营场所: 成都市武侯祠大街286号华达商城D-1210

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010023

批准执业文号: 川财注【1999】596号

批准执业日期: 1999年12月30日

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名: 胡圣尧
性别: 男
出生日期: 1967-1-18
工作单位: 四川正则会计师事务所
身份证号: 420106670118081

四川正则会计师事务所



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2017.3.31

01075657533

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25

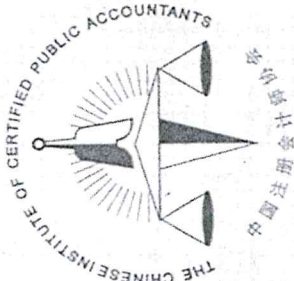
证书编号:
No. of Certificate: 450500030398

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 1997 06 31

本复印件仅供 川正 台字(2021)100-号使用
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司

2021.4.20
合格专用章
(四川)



姓名	赵碧华
性别	女
出生日期	1966-4-16
工作单位	四川正则会计师事务所有限责任公司
身份证号	511002660416032



年度检验登记 2015.3.31
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020.4.25

证书编号: 510100233066
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 10 月
Date of Issuance

本复印件仅供
会字(2021)第1007号使用
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司

合格专用章
2019 年 4 月 12 日