



附件 1

广元（中欧）国际木材物流园项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

广元地处四川盆地北部、秦岭南麓，西靠青藏高原，北接秦岭，处于嘉陵江上游、川陕甘三省的结合部。广元市北与甘肃省武都县、文县、陕西省宁强县、南郑县交界；南与南充市的南部县、阆中市为邻；西与绵阳市的平武县、江油市、梓潼县相连；东与巴中市的南江县、巴州区接壤。

《广元市“十四五”现代物流发展规划》明确指出：围绕全市国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要总体部署，以构建广元国家物流枢纽承载城市为总体目标，按照“通道+枢纽+网络”的物流体系运行要求，从空间优化、区域协调、强化聚集、打造标杆着手，结合广元市城市空间规划和现代物流业发展现状，充分考虑川陕甘地区、全市四县三区现有物流集聚区的布局情况与广元市十四五期间经济产业发展的关系，广元市“十四五”综合物流枢纽建设总体上按形成“一港两园三基地多中心”的空间布局，打造广元国际铁路港极核，加快建设广元铁路枢纽综合物流基地、中欧班列广元组货基地、进出口加工贸易基地，重点发展木材、钢材、铝材、石材、粮食等适铁大宗物资贸易加工、集装

箱物流、供应链物流、国际班列物流。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：广元国际铁路港管理委员会

项目业主：广元市交通投资集团有限公司

2. 项目概况

(1) 项目所属领域：城乡冷链等物流基础设施

(2) 项目性质：新建

(3) 项目建设周期：2022 年 1 月-2024 年 12 月

(4) 项目建设内容：项目总占地 551 亩，主要建设标准厂房、仓储设施、露天堆场、综合服务中心和园区道路等设施，配套建设铁路集装箱运输组货中心。

(5) 项目地址：本项目拟建地点位于广元市利州区河西街道、回龙河街道。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益

通过建设中欧国际木材物流园，充分依托铁路枢纽，利用综合交通优势，集结全球相关木材货物，构建以木材仓储、加工、贸易为主的物流集散中心，发展木材相关产业。

木材物流园通过木材产业链的重构，实现整个产业链的价值增值，从而获得较好的收入和利润。该园区可以从货物的运输、装修、仓储、加工、交易、信息服务、贸易金融等处获得收益，

从基础的物流服务收入到高阶层的信息、金融服务收入，收入来源多元化，同时也带来了较好的利润。据初步估算，就木材物流园，达到正常运营年份的利润将达到 1-3 亿元。因此，木材物流板块是广元国际铁路港的主要组成部分，是铁路港的重要盈利点之一。

（二）社会效益

1. 健全物流园区基本服务功能

广元国际铁路港位于川陕甘结合部，服务广元、陇南、宁强、阆中、巴中等货物的集散与分拨任务，木材物流园的建设能健全物流基本服务功能，提升相关增值服务功能，完备完善的配套服务设施。

2. 促进广元市经济社会的发展，承接产业转移，提升城市综合竞争力

本项目定位于城市物流基础设施建设，将多种物流资源集聚于物流园区内，提高生产效率，有利于商流、物流流、资金流、信息流向物流园区所属地集中，形成良性互动，为供应链体系的形成起到积极的推进作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本工程为广元（中欧）国际木材物流园项目，项目总投资约 266,000.00 万元。

其中：工程建设费 171,261.15 万元，工程建设其他费

78,187.71 万元，基本预备费 5,791.14 万元；建设期利息 10,640.00 万元，发行费 120.00 万元。

表 3-1 投资估算总表

序号	项目名称	投资估算额（万元）
1	工程建设费	171,261.15
2	工程建设其他费	78,187.71
3	预备费	5,791.14
4	发行费	120.00
5	项目静态总投资	255,360.00
6	建设期利息	10,640.00
7	项目动态总投资	266,000.00

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 266,000.00 万元，其中项目资本金 146,000.00 万元（占项目总投资的 54.89%），来源于业主自筹出资 92,800.00 万元，财政出资 53,200.00 万元，剩余资金通过发行地方政府专项债解决，发行地方政府专项债筹集资金 120,000.00 万元（占项目总投资 45.11%）。

2. 资金使用计划

项目资本金（业主自筹）将于 2022 年投入到项目建设工作中，本次债券融资资金将于 2022 年投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足、充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度的情况下，假设当年筹集的资金于当年全部投入项目建设。

结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

时间	资金使用计划	资金来源	
		资本金	债券融资
2022 年度	110,000.00	50,000.00	60,000.00
2023 年度	90,000.00	50,000.00	40,000.00
2024 年度	66,000.00	46,000.00	20,000.00
合计	266,000.00	146,000.00	120,000.00

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

本项目运营收入主要包括仓储区仓库出租收入、标准化厂房及加工区出租收入、综合服务、数据中心服务区域租赁收入、停车收入、物业管理收入。

1) 仓储区仓库出租收入

本项目建设完成后部分仓库为中外名贵林木的储藏区，储藏要求较高。它由仓库租赁面积乘以收费标准乘以出租率构成。

仓储区仓库出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

2) 标准化厂房及加工区出租收入

本项目修建木材产业园，建筑总面积 199000 平方米，项目建成后，计划全部出租。

标准化厂房及加工区出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

经测算，项目运营期厂房出租收入为 237,970.35 万元。

3) 综合服务、数据中心区域租赁收入

综合服务、数据中心区域租赁主要为物流园区内企业提供办公场所和相关服务。

该租赁收入由可出租面积乘以收费标准乘以出租率构成。

经测算，项目运营期内综合服务、数据中心区域租赁收入为 15,944.41 万元。

4) 停车场收入

项目拟设置停车位 150 个，其中大车位 100 个，小车位 50 个。每个停车位按每天 1.5 次周转。停车场收入=单价*周转次数*停车场使用率。

项目运营期内停车场收入为 939.59 万元。

5) 物业管理收入

物业管理收入按照园区建筑面积收取物业管理费，包括日常的安保、卫生清洁、公用设施维护等，物业管理收入=单价*出租面积。

经测算，物业管理费收入共计为 4,251.83 万元。

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。项目计算期内预计总收入为 396,025.64 万元，不含增值税收入为 363,436.67 万元。

2. 项目成本

项目成本主要包括外购燃料及动力费、车位维护保养费、工资及福利费、维修费用、管理费用、销售费用、其他费用、折旧

摊销费、财务费用、相关税费。

1) 外购燃料及动力费

经测算，运营期内外购燃料及动力费为 3,898.82 万元。

2) 车位维护保养费

经测算，按停车收入 5% 计算，运营期内车位维护费为 46.98 万元

3) 工资及福利

经测算，运营期内职工薪酬为 11,127.65 万元。

4) 维修费用

经测算，按折旧费的 5 % 计提，运营期内修理费为 12,160.71 万元。

5) 管理费用

经测算，运营期内管理费用为 10,903.10 万元。

6) 销售费用

销售费用包括日常所需的业务的差旅费、招待费等，经测算，运营期内销售费用为 10,903.10 万元。

7) 其他费用

项目运营过程中可能发生的其他费用，按照营业收入的 3% 计提，运营期内其他费用为 10,903.10 万元

8) 折旧摊销费

经测算，项目运营期内发生的折旧摊销费为 243,214.25 万元。

9) 财务费用

本项目拟发行专项债券120,000.00万元,发债期限为20年。项目建设期利息进行资本化处理,计入项目总投资。根据上述假设,项目运营期发债利息支出为80,560.00万元。

10) 税金及附加

经测算,本项目共计缴纳税费79,166.72万元,其中:应交增值税32,267.05万元,相关税费46,899.67万元。

本项目运营期预计总成本为430,295.46万元,不含折旧利息的总成本106,521.21万元

(二) 资金测算平衡情况

本项目债券期限内,综合可用于支付融资本息的项目总收益256,915.47万元,融资本息总额211,200.00万元,综合本息覆盖率为1.22倍。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次融资的本息。

广元（中欧）国际木材物流园项目资金测算平衡表

项目 \ 年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1、资金流入	110,000.00	90,000.00	66,000.00	12,205.35	14,364.74	16,605.65	18,930.43
1.1、资本金流入	50,000.00	50,000.00	46,000.00		-	-	-
1.2、债券资金流入	60,000.00	40,000.00	20,000.00		-	-	-
1.3、贷款资金流入					-	-	-
1.4、运营现金流入	-			12,205.35	14,364.74	16,605.65	18,930.43
2、资金流出	110,000.00	90,000.00	66,000.00	9,181.15	9,813.36	10,471.00	11,153.45
2.1、建设投资资金流出（包括发行费和建设利息）	110,000.00	90,000.00	66,000.00	-	-	-	-
2.2、运营现金流出	-			4,621.15	5,253.36	5,911.00	6,593.45
2.3、发债利息支出	-			4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00
2.4、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
3、现金净流入	-	-	-	3,024.20	4,551.38	6,134.65	7,776.98
3.1、本息前运营现金净流入	-	-	-	7,584.20	9,111.38	10,694.65	12,336.98
4、期末累计现金结存	-	-	-	3,024.20	7,575.59	13,710.23	21,487.22

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、资金流入	19,309.05	19,695.23	20,089.13	20,490.93	20,900.75	21,318.75	21,745.13	22,180.03
1.1、资本金流入	-	-	-	-	-			
1.2、债券资金流入	-	-	-	-	-			
1.3、贷款资金流入	-	-	-	-	-			
1.4、运营现金流入	19,309.05	19,695.23	20,089.13	20,490.93	20,900.75	21,318.75	21,745.13	22,180.03
2、资金流出	11,285.17	11,420.16	11,558.51	11,700.34	11,845.72	11,994.79	12,147.64	12,304.40
2.1、建设投资资金流出（包括发行费和建设利息）	-	-	-	-	-			
2.2、运营现金流出	6,725.17	6,860.16	6,998.51	7,140.34	7,285.72	7,434.79	7,587.64	7,744.40
2.3、发债利息支出	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00
2.4、归还债券本金	-	-	-	-	-			
3、现金净流入	8,023.88	8,275.07	8,530.62	8,790.59	9,055.03	9,323.96	9,597.49	9,875.63
3.1、本息前运营现金净流入	12,583.88	12,835.07	13,090.62	13,350.59	13,615.03	13,883.96	14,157.49	14,435.63
4、期末累计现金结存	29,511.10	37,786.17	46,316.78	55,107.38	64,162.40	73,486.37	83,083.86	92,959.49
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1、资金流入	22,623.63	23,076.10	23,537.62	24,008.37	24,488.55	24,978.31	25,477.89	662,025.64

五、项目绩效目标

（一）时效目标

本项目专项债券发行期为二十年，二十年内还本付息。

（二）经济效益目标

本项目期限内，综合可用于支付债券本息和贷款本息的项目总收益 256,915.47 万元，债券本息和共计 211,200.00 万元，综合本息覆盖率为 1.22 倍。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖融资本息。

通过对指标的分析，可以表明本项目具有很强的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。项目发行债券后的盈利能力和抗风险能力较强，项目投资经济效益能力较强。

（三）项目总体建设目标

目标 1：项目建成广元（中欧）国际木材物流园项目。总占地 551 亩，总投资 266000 万元。

目标 2：计划 2022 年 4 月 1 日开工，2024 年 12 月 31 日前完成项目竣工验收。

目标 3：项目债券存续期内能够实现年度收支平衡和总体收支平衡。债券存续期内总收入 396,025.64 万元，总成本费用 106,521.21 万元，总收益 256,915.47 万元。

目标 4：铁路集装箱运输组货中心占地 30424.26 平方米，停车场占地 14000 平方米，道路硬化占地 79250 平方米，其他配套面积占地 67500 平方米。

目标 5：园区主要建筑物及园区配套道路等基础设施，总建筑面积 420000 平方米，其中：综合服务中心 16000 平方米，数据中心 5000 平方米，仓储区 200000 平方米，标准化厂房及加工区 199000 平方米

（四）社会效益目标

本项目受益群体主要包括两个部分：一是该园区和当地广大居民。项目建设将进一步完善广元市政公用设施、物流企业落户条件，提升园区物流生产运营水平、园区交通的通行能力和服务水平，便捷园区的物流和人员往来。

（五）可持续影响目标

本项目选址合理，项目生产区周围无环境制约因素，符合“三线一单”的要求，即环境质量底线、生态红线、资源利用上线、环境负面清单，因此符合可持续发展的要求。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）经营风险及控制措施

本项目在价格政策上，将仔细进行财务核算，做到在政府指导下的“自主定价”，从而发挥价格的市场调节功能，最大限度的吸引企业和消费者，提高项目经营效益。

（二）市场风险及控制措施

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备；

（三）财务风险及控制措施

1. 资金周转风险及控制措施

本项目投入资金较大，建设资金全部采取申请债券融资解决。充分考虑项目建设的特点，对项目区建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加快建设进度，促进现金回流。

2. 投资估算的风险及控制措施

项目总投资的不准确会导致项目财务风险。本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的。由于本项目建设周期不长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

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

广元国际铁路港管理委员会作为项目主管部门，应当加强项目的监督、管理，监督项目业主规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织 and 监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

广元市交通投资集团作为项目业主单位，应该格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

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 60,000.00 万元，本次拟发行 30,000.00 万元，期限 20 年。

