

# 龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目 项目情况

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

《四川省“5+1”重点特色园区培育发展三年行动计划（2021—2023年）》提出：特色园区要配套建设完备的电力、燃气、供水、通信、道路、消防、防汛、治污等基础设施，以及为企业服务的标准厂房、孵化器、仓储物流等公共服务平台。支持重点产业园区开展质量基础设施“一站式”服务试点，为企业提供“零接触”高效精准综合性服务，降低企业质量创新升级成本。

《泸州市三区“一体”高质量发展总体方案》（泸市府办发〔2021〕40号）提出：共建区域先进制造业高地。以增量崛起、存量变革、生态构建为目标，聚焦特色优势产业，推动智能化改造、数字化提升、低碳化转型，加速融入产业链高端和价值链核心，进一步增强区域先进制造业竞争优势。

《“5+1”重点特色园区培育发展三年行动计划实施方案》（泸市府办发〔2021〕13号）提出：大力健全园区基础设施。特色园区要大力健全配套的电力、燃气、供水、通信、道路、消防、防汛、治污等基础设施，集中式工业废水处理等环保设施应依据规划环评审查意见及国家和省市相关排放标准要求建设。道路交通、应急救援设施、消防设施、消防通道等公用工程配套和安全设施应该按照国家相关标准规范建立完善。进一步加强为企业服务的

标准厂房、孵化器、科技服务、仓储物流等公共服务平台建设。

## （二）项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：泸州市龙马潭区经济和信息化局。

项目业主：泸州市龙马潭区经济和信息化局。

设计单位、施工单位、监理单位等均依照法定程序确定。

### 2. 项目概况

本项目建设场址位于泸州市龙马潭区胡市镇、特兴街道。属于产业园基础设施建设领域。

本项目主要建设内容为：龙马潭区食品饮料工业与园区规划面积约 4.7 平方公里，本项目为园区基础设施建设，占地面积约 150 亩，主要建设内容包括标准厂房、园区配套服务用房、食品饮料产业孵化用房、园区污水和配套道路管网等基础设施，其中标准化厂房约 12 万 m<sup>2</sup>、园区配套服务用房 3 万 m<sup>2</sup>、食品饮料产业孵化用房 5 万 m<sup>2</sup>、园区配套道路升级改造约 14.5km、雨污管网建设约 11km、新建 35kv 变电站一座。

## 二、经济社会效益分析

### 1. 经济效益分析

1) 完善基础配套设施，拉动当地经济增长。项目建设将为园内企业提供良好的生产、工作和生活环境，将加快现代轻工业发展，从而更好地促进产业项目轻资产上阵，快节奏投产达效，加

快形成区域集中、产业集群、开发集约的产业生态链。

2) 强化园区的功能和作用, 有利于推进园区发展, 产生集聚效应和辐射带动效应, 并且通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等, 有效拉动区域的经济增长。

3) 促进消费, 拉动区域经济增长。在当前拉动内需的大政策环境下, 项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展, 能强力拉动当地投资, 推动民生及社会事业发展, 增加当地群众的就业机会和收入, 促进消费, 拉动地方国民经济的增长。

## 2. 社会效益分析

1) 项目实施完善了区域基础设施, 从根本上解决了项目区居民的长远生计问题, 充分享有城市居民的生活水平和生活质量。无论从哪个方面来讲, 项目实施后, 对项目区居民的生活水平和生活质量的提高是非常明显的。

2) 项目实施后, 可以更好吸引企业进驻园区, 聚集人流和物流, 加快龙马潭区的工业化和城市化进程。

3) 项目建设是实现地区城市化和现代化的重要途径, 可提供更多新的就业机会, 改善当地的基础设施情况, 改善当地的投资经济环境和社会发展条件, 不仅有利于城市规模的扩大和城镇化水平的提高, 还缓解了城镇的就业压力, 同时, 实现了农村劳动力向工业和城镇转移, 为农村产业结构调整, 实行土地集约化经营创造了基础条件, 有利于解决农村、农业和农民的问题, 实现经济结构的优化, 使经济健康发展。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

项目总投资为118000.00万元,其中工程费用92871.53万元,占78.70%;工程建设其他费用14862.11万元(含征地费用10500.00万元),占12.60%;预备费6806.36万元,占5.77%;建设期利息3400.00万元,占2.88%,发行费用60.00万元,占0.05%。

#### (二) 资金筹措方案

##### 1. 资金筹集情况

本项目总投资为118000.00万元,其中资本金58000.00万元,占总投资的49.15%,资本金来源于财政预算资金,并按年度资金计划分批到位。

本项目计划发行专项债券融资60000.00万元,占总投资的50.85%。除专项债券外,本项目没有其他融资。本项目2022年计划发行专项债券15000.00万元,债券期限为20年期;2023年计划发行专项债券25000.00万元,债券期限为20年期;2024年计划发行专项债券20000.00万元,债券期限为20年期。

##### 2. 资金使用计划

本项目2022年计划投资30000.00万元,2023年计划投资50000.00万元,2024年计划投资38000.00万元。

### 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

本项目收入来源于标准厂房租金收入、产业孵化用房租金收入、以及配套服务用房的租金收入。

存续期项目预计总收入 178091.99 万元，全部为专项收入。

## 2. 项目成本

本项目总成本费用合计 142554.37 万元，其中经营成本合计 16390.17 万元、折旧费 71064.20、摊销费 10500.00，运营期财务费用合计 44600.00 万元。

## （二）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 312120.28 万元，累计资金流出 283269.30 万元，累计现金结余 28850.98 万元。本项目全部 60000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 28850.98 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 序号    | 项目        | 合计        | 建设期    |        |        | 运营期     |         |         |          |          |          |          |          |          |  |
|-------|-----------|-----------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|       |           |           | 2022年  | 2023年  | 2024年  | 2025年   | 2026年   | 2027年   | 2028年    | 2029年    | 2030年    | 2031年    | 2032年    | 2033年    |  |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 133450.98 |        |        |        | 4058.27 | 4683.86 | 5583.15 | 5909.07  | 6207.97  | 6202.66  | 6516.44  | 6510.81  | 6840.19  |  |
| 1.1   | 现金流入      | 194120.28 |        |        |        | 5795.75 | 6623.71 | 7824.26 | 8258.94  | 8671.89  | 8671.89  | 9105.48  | 9105.48  | 9560.75  |  |
| 1.2   | 现金流出      | 60669.3   |        |        |        | 1737.48 | 1939.85 | 2241.11 | 2349.87  | 2463.92  | 2469.23  | 2589.04  | 2594.67  | 2720.56  |  |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -114540   | -29685 | -48875 | -35980 | 0       | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |  |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | 9940      | 29685  | 48875  | 35980  | -2400   | -2400   | -2400   | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    |  |
| 3.1   | 现金流入      | 118000    | 30000  | 50000  | 38000  | 0       | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |  |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 58000     | 15000  | 25000  | 18000  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |  |
| 3.1.2 | 债券        | 60000     | 15000  | 25000  | 20000  |         |         |         |          |          |          |          |          |          |  |
| 3.2   | 现金流出      | 108060    | 315    | 1125   | 2020   | 2400    | 2400    | 2400    | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     |  |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 48000     | 300    | 1100   | 2000   | 2400    | 2400    | 2400    | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     |  |
| 3.2.2 | 债券发行费用    | 60        | 15     | 25     | 20     |         |         |         |          |          |          |          |          |          |  |
| 3.2.3 | 偿还债券本金    | 60000     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |  |
| 4     | 净现金流量     | 28850.98  | 0      | 0      | 0      | 1658.27 | 2283.86 | 3183.15 | 3509.07  | 3807.97  | 3802.66  | 4116.44  | 4110.81  | 4440.19  |  |
| 5     | 累计盈余资金    |           | 0      | 0      | 0      | 1658.27 | 3942.13 | 7125.28 | 10634.35 | 14442.32 | 18244.98 | 22361.42 | 26472.23 | 30912.42 |  |

项目资金测算平衡表（续表）

| 序号    | 项目        | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
|-------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|       |           |           | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   | 2043 年   | 2044 年    |
| 1     | 经营活动净现金流量 | 133450.98 | 6834.22  | 7180.03  | 7031.4   | 7160.32  | 7155.28  | 7441.12  | 7435.78  | 7735.86  | 7655.18  | 7770.2   | 7539.17   |
| 1.1   | 现金流入      | 194120.28 | 9560.75  | 10038.79 | 10038.79 | 10540.74 | 10540.74 | 11067.77 | 11067.77 | 11621.17 | 11621.17 | 12202.22 | 12202.22  |
| 1.2   | 现金流出      | 60669.3   | 2726.53  | 2858.76  | 3007.39  | 3380.42  | 3385.46  | 3626.65  | 3631.99  | 3885.31  | 3965.99  | 4432.02  | 4663.05   |
| 2     | 投资活动净现金流量 | -114540   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| 3     | 筹资活动净现金流量 | 9940      | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -2400    | -17100   | -26300   | -20400    |
| 3.1   | 现金流入      | 118000    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0         |
| 3.1.1 | 项目资本金投入   | 58000     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 3.1.2 | 债券        | 60000     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 3.2   | 现金流出      | 108060    | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 17100    | 26300    | 20400     |
| 3.2.1 | 债券利息支付    | 48000     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2400     | 2100     | 1300     | 400       |
| 3.2.2 | 债券发行费用    | 60        |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 3.2.3 | 偿还债券本金    | 60000     | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 15000    | 25000    | 20000     |
| 4     | 净现金流量     | 28850.98  | 4434.22  | 4780.03  | 4631.4   | 4760.32  | 4755.28  | 5041.12  | 5035.78  | 5335.86  | -9444.82 | -18529.8 | -12860.83 |
| 5     | 累计盈余资金    |           | 35346.64 | 40126.67 | 44758.07 | 49518.39 | 54273.67 | 59314.79 | 64350.57 | 69686.43 | 60241.61 | 41711.81 | 28850.98  |

## 五、项目绩效目标

### 1、产出指标

数量指标：本项目占地面积约 150 亩，主要建设内容包括标准厂房、园区配套服务用房、食品饮料产业孵化用房、园区污水和配套道路管网等基础设施，其中标准化厂房约 12 万 m<sup>2</sup>、园区配套服务用房 3 万 m<sup>2</sup>、食品饮料产业孵化用房 5 万 m<sup>2</sup>、园区配套道路升级改造约 14.5km、雨污管网建设约 11km、新建 35kv 变电站一座。

质量指标：符合现行国家验收规范合格标准、项目建设过程中不发生重大安全事故。

成本指标：总投资不超过 118000.00 万元。

### 2. 效益指标

经济效益指标：可实现年度收支平衡和总体收支平衡；专项债券按时足额还本付息；存续期总收入 178091.99 万元。

社会效益指标：完善区域基础设施，提高项目区居民的生活水平和生活质量，加快龙马潭区的工业化和城市化进程，提供更多新的就业机会，改善当地的投资经济环境和社会发展条件。

### 3. 满意度指标

服务对象满意度指标：项目相关群体的满意度大于 90%。

## 六、潜在影响项目的风险评估

1)影响项目施工进度或正常运营的风险因素主要包括自然环

境和施工条件、施工方的施工技术及管理方案、设计单位的设计质量和设计变更、供应商的交付质量和时间以及资金落实不到位等。针对以上风险，一是加强风险因素预判，提前制定解决方案；二是加强过程管理，及时发现和解决问题；三是严格筛选项目参与主体；四是做好资金计划及使用分析。

2) 影响项目收益的风险主要是物业出租出售价格，本项目的交易单价、成交量都是在参考历史数据的基础上，考虑一定的下行风险，以相对保守的值进行测算。所以本项目可能产生的市场风险可以忽略。

## 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

本项目主管部门为泸州市龙马潭区经济和信息化局，其职责为对本部门（单位）专项债券项目审核把关。指导本行业项目规

划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

本项目业主单位为泸州市龙马潭区经济和信息化局，其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。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。

## 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 15000.00 万元，本次拟发行 1300.00 万元，期限 20 年。