



广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目 项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

本项目根据《国家物流枢纽布局和建设规划》、《广元市“十四五”现代物流发展规划》、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》等系列政策文件，深入挖掘内陆经济发展的新机遇、新动能，积极打造内陆物流枢纽，通过物流枢纽项目聚集资金、人才、技术等生产要素，大力发展枢纽经济，不断深化开放平台和推进海关监管区建设，以大开放促经济高质量发展。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目单位：广元市园区建设投资有限公司

主管部门：广元经济技术开发区建设环保局

2. 项目概况

项目所属领域：城乡冷链物流基础设施

产出说明：本项目建设内容包括区域内征地拆迁及土地平整约 648 亩，新建标准化厂房 150000 平方米、冷库 100000 平方米、园区孵化园 100000 平方米、冷链物流中转站 10000 平方米、智能综合停车场 25000 平方米、配套充电设施 300 套、洗车服务设施 10000 平方米，新建园区道路约 5 公里，及配套建设给排水管

网、电力等附属设施。

二、经济社会效益分析

经济效益：本项目可以促进当地和周围地区工业经济发展，同时还将发挥乘数效应，带动建筑业、建材业、运输业、房地产、教育、服务业等相关产业发展，创造出新的经济增长点，地区生产总值随之增加，地方财政收入不断增加，同时也为从事相关产业的人员提供了就业机会，扩大了就业范围。本项目完善的配套设施有利于吸引更多优质企业及人才，增强产业竞争力，促进园区的高质量发展。

社会效益：本项目完善物流园区基础设施建设，为物流园区创造最优越的条件，打造最优美的环境，提供最优质的服务。从而得到相关行业在广元进行投资建设，与广元市开展更深交流合作，实现双方互利双赢、共同发展。物流园区按照专业化、规模化的原则组织物流活动，将众多物流企业集中在一起，建立战略协作关系形成跨行业的优势互补与协作，共享相关基础设施和配套服务设施，有利于发展整体优势，实现物流的专业化和服务专业化、集中化。园区内各经营主体通过共享相关基础设施和配套服务设施，发挥整体优势和互补优势，进而实现物流集聚的集约化、规模化效应，促进载体城市的可持续发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资约 158545.00 万元，其中第一部分建安工程费约 91688.57 万元，工程建设其他费用约 53373.62 万元（包含征

地拆迁费用)，基本预备费约 5782.81 万元，建设期利息 7600.00 万元，债券发行费用 100.00 万元。

表 1 广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目投资估算表

序号	工程及费用名称	投资额（万元）	占比（%）
1	第一部分建安工程费用	91688.57	57.83%
2	工程建设其他费用	53373.62	33.66%
3	基本预备费	5782.81	3.65%
4	债券发行费用	100.00	0.06%
5	建设期利息	7600.00	4.79%
6	项目总投资	158545.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金为 58545.00 万元，约占项目总投资的 36.93%，全部为地方财政预算，拟发行专项债券共计 100000 万元，当期债券发行筹集资金主要用于当期建设资金使用。发行计划如下：

表 2 广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目专项债券分年度发行计划表

项目	合计	2022	2023	2024
发行额(万元)	100000	40000	30000	30000
期限	20 年期	20 年期	20 年期	20 年期

2. 资金使用计划

2022 年 5 月前完成项目前期工作，包括项目立项、可行性研究报告编制、方案及施工图设计、项目招投标等，形成开工条件。6 月项目正式开工，场地整平；2023 年完成主要建筑物的主体工程建设；完成道路的路基路面工程；2024 年 9 月前完成建筑物的装修装饰工程；完成道路的照明、交安设施等附属工程；11 月底完成整个项目的设备采购及安装；12 月底竣工验收并投入使用。

表 3 广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目资金使用计划表

时间	完成工作	年度投资合计	其中：资本金投入（万元）	债券资金投入（万元）
2022年	5月前完成项目前期工作，包括项目立项、可行性研究报告编制、方案及施工图设计、项目招投标等，形成开工条件。6月项目正式开工，场地整平。	61178	21178	40000
2023年	完成主要建筑物的主体工程建设；完成道路的路基路面工程；	48083.50	18083.50	30000
2024年	9月前完成建筑物的装修装饰工程；完成道路的照明、交安设施等附属工程；11月底完成整个项目的设备采购及安装；12月底竣工验收并投入使用。	49283.50	19283.50	30000
合计		158545	58545	100000

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

本项目收益主要来源为专项收入，专项收入包括停车位收入、充电桩收入、标准化厂房租收入、孵化园出租收入、冷库出租收入、冷链物流中转站出租收入。

停车位收入：本项目停车位共 833 个。停车位起价 3 元/2 小时，以后每小时 1 元，每 5 年增长 5%，停车时间为 4 小时，周转次数 2 次，首年停车率为 70%，每年增长 5%，增长至 80% 保持稳定。

充电桩收入：本项目充电桩共计 300 个。充电服务服务费按照 0.48 元/kwh，每 3 年增长 5%，充电桩每天充电暂定 8 小时，运营期第一年充电桩使用率 40%，之后每年增长 5%，增长至 70% 保持稳定。

标准化厂房租收入：本项目标准化厂房出租面积共 150000 m²，出租价格 15 元/m²/月，每年增长 3%，首年出租率 60%，每

年增长 10%，增长至 90%保持稳定。

孵化园出租收入：本项目可供出租的孵化园面积共 100000 m²，出租价格为 25 元/月/m²，每年增长 3%，首年出租率为 60%，每年增长 10%直至 90%保持稳定。

冷库出租收入：本项目冷库出租面积共 100000 m²，出租价格为 70 元/月/m²，每年增长 3%，首年出租率为 60%，每年增长 10%，直至 90%保持稳定。

冷链物流中转站出租收入：本项目冷链物流中转站共计 10000 m²，出租价格为 25 元/月/m²，每年增长 3%，首年出租率为 60%，每年增长 10%，直至 90%保持稳定。

2.项目成本

本项目成本主要包括人员工资、停车场成本、标准化厂房出租成本、孵化园出租成本、冷库出租成本、冷链物流中转站出租成本、财务费用、固定资产折旧与摊销。

人员工资：本项目从业人员共计 40 人，其中管理人员 15 人，普通职员 25 人，管理人员工资 7500 元/月，普通职员工资 5500 元/月，每年增长 3%。

停车场成本：停车场成本为车位维护保养费，按照本项收入的 10%计算。

标准化厂房出租成本：包括管理费用、销售费用、维护费用以及其他费用。管理费用按照本项收入的 5%计算，销售费用按照本项收入的 3%计算，维护费用按照本项收入的 3%计算，其他费用按照本项收入的 2%计算。

冷库出租成本：包括管理费用、销售费用、维护费用以及其他费用。管理费用按照本项收入的 5% 计算，销售费用按照本项收入的 3% 计算，维护费用按照本项收入的 3% 计算，其他费用按照本项收入的 2% 计算。

冷链物流中转站出租成本包括管理费用、销售费用、维护费用以及其他费用。管理费用按照本项收入的 5% 计算，销售费用按照本项收入的 3% 计算，维护费用按照本项收入的 3% 计算，其他费用按照本项收入的 2% 计算。

固定资产折旧与摊销：本项目总投资为 158545 万元，折旧年限按 30 年计提，残值率为 5%，采用平均年限法，则每年折旧额为 5020.59 万元。

财务费用：本项目财务费用即为发行债券需支付的费用化利息，利率按照 4.00% 计算。

增值税：本项目孵化园出租收入、标准化厂房出租收入、冷库出租收入、冷链物流中转站出租收入，停车场收入增值税税率按 9% 计算，充电桩充电收入增值税税率按 6% 计算。

税金及附加：主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 7%，3%，2%。

房产税：本项目孵化园出租收入、标准化厂房出租收入、冷库出租收入、冷链物流中转站出租收入属于用于出租的不动产需要缴纳房产税，房产税税率按不含增值税的租金收入的 12% 计算。

所得税：企业所得税适用税率为 25%。

（二）资金测算平衡情况

本项目综合偿债备付率为 1.22，收益能平衡投资，能够覆盖本项目的债券发行与偿还计划。

表 4 广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目资金平衡测算表

项目	年限											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	6482.73	7754.47	9090.53	10539.49	10924.02	10828.02	11109.17	11333.50	11564.56
经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	9861.98	11745.73	13726.24	15861.94	16419.24	17001.46	17677.35	18141.60	18619.77
经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	3379.25	3991.26	4635.71	5322.45	5495.22	6173.44	6568.18	6808.10	7055.21
二、投资活动产生的现金	-60338.00	-45253.50	-45253.50									
现金流入												
现金流出	60338.00	45253.50	45253.50									
三、融资活动产生的现金	60338.00	45253.50	45253.50	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00
现金流入	61178.00	48083.50	49283.50									
资本金流入	21178.00	18083.50	19283.50									
债券融资款	40000.00	30000.00	30000.00									
现金流出	840.00	2830.00	4030.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
债券发行费（在总投资里）	40.00	30.00	30.00									
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	800.00	2800.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	2482.73	6237.21	11327.74	17867.22	24791.25	31619.27	38728.44	46061.94
期内现金变动	0.00	0.00	0.00	2482.73	3754.47	5090.53	6539.49	6924.02	6828.02	7109.17	7333.50	7564.56
期末现金	0.00	0.00	0.00	2482.73	6237.21	11327.74	17867.22	24791.25	31619.27	38728.44	46061.94	53626.50

表 5 广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目资金平衡测算续表

项目	年限											
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计	
一、经营活动产生的现金	11863.63	12116.50	12368.99	12693.18	12961.05	13236.94	13596.58	14089.28	13790.76	13872.00	220215.42	
经营活动产生的现金	19209.64	19729.71	20252.22	20892.63	21446.97	22017.93	22726.77	23332.51	23956.42	24711.74	357331.85	
经营活动支付的现金	7346.01	7613.21	7883.24	8199.45	8485.92	8780.99	9130.18	9243.22	10165.65	10839.74	137116.43	
二、投资活动产生的现金											-150845.00	
现金流入												
现金流出											150845.00	
三、融资活动产生的现金	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-44800.00	-32400.00	-31200.00	9645.00	
现金流入											158545.00	
资本金流入											58545.00	
债券融资款											100000.00	
现金流出	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	44800.00	32400.00	31200.00	180100.00	
债券发行费（在总投资里）											100.00	
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00	30000.00	30000.00	100000.00	
支付债券利息	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4800.00	2400.00	1200.00	80000.00	
期初现金	53626.50	61490.13	69606.63	77975.62	86668.80	95629.84	104866.79	114463.37	83752.65	65143.42	992339.53	
期内现金变动	7863.63	8116.50	8368.99	8693.18	8961.05	9236.94	9596.58	-30710.72	-18609.24	-17328.00	47815.42	
期末现金	61490.13	69606.63	77975.62	86668.80	95629.84	104866.79	114463.37	83752.65	65143.42	47815.42		

五、项目绩效目标

1. 实施进度

项目按时开工、完工。

2. 财务指标

综合考量项目带来的收益以及资金使用效率。通过获取专项收入，实现收益和融资自求平衡。

3. 经济效益

通过对现代物流园基础设施建设，促进区域经济增长。

4. 社会效益

优化城市功能布局，引入物流企业，带动就业，提供就业岗位。

5. 可持续影响

本项目通过劳动力与生产及服务相结合，产生社会所需要的物质财富和精神财富，能使社会劳动力能够不断再创造，从而产生长远的、可持续的经济及社会效益。

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表									
（2022年度）									
填报单位（盖章）		广元市市区建设投资有限公司						单位：万元	
项目名称		广元经开区空港现代物流园基础设施建设项目							
财政地方政府债务信息系统编码		P22510800-0010			发展改革委政府投资项目编码		2201-510803-04-01-717170		
项目主管部门		广元经济技术开发区建设环保局			统一社会信用代码				
项目单位		广元市市区建设投资有限公司			统一社会信用代码		91510800MA62589H5L		
项目负责人		罗响亮			联系方式		15883521606		
项目概况		项目所属领域		产业园区基础设施		项目立项文号		广开发改函[2022]号	
		项目级别		☐ 国家级和省级重点项目		☒ 市级重点项目		☐ 县（区）级重点项目	
		项目起止时间（建设期-运营期）		建设期：2022年6月——2024年12月 运营期：2025年1月1日——2043年12月31日					
		项目主要建设内容		本项目建设内容包括区域内征地拆迁及土地平整约648亩，新建标准化厂房150000平方米、冷库100000平方米、园区孵化园100000平方米、冷链物流中转站10000平方米、智能综合停车场25000平方米、配套充电设施300套、洗车服务设施10000平方米，新建园区道路约5公里，及配套设施建设给排水管网、电力等附属设施。					
项目资金（万元）		建设期投入资金总额：		158545.00		2022年投入资金总额：		61658.00	
		其中：财政拨款		58545.00		其中：财政拨款		21658.00	
		债券资金		100000.00		债券资金		40000.00	
		自筹资金				自筹资金			
		市场化融资资金				市场化融资资金			
绩效目标		项目总体建设目标				2022年度目标			
		目标1：征地拆迁及土地平整约648亩，新建标准化厂房150000平方米、冷库100000平方米、园区孵化园100000平方米、冷链物流中转站10000平方米、智能综合停车场25000平方米、配套充电设施300套、洗车服务设施10000平方米，新建园区道路约5公里，及配套设施建设给排水管网、电力等附属设施。				目标1：完成征地及土地平整工作			
		目标2：在2024年12月31日前完成项目竣工验收				目标2：完成建筑主体工程10%。			
		目标3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡							
		目标4：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平							
绩效指标		一级指标	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）	二级指标	三级指标（示例）	指标值（示例）	
		产出指标	数量指标	指标1：征地拆迁及土地	648亩	数量指标	指标1：完成征地及土地平整工	648亩	
				指标2：标准化厂房	150000平方米		指标2：建筑主体工程	10%	
				指标3：冷库	100000平方米		/	/	
				指标4：孵化园	100000平方米		/	/	
				指标5：冷链物流中转站	10000平方米		/	/	
				指标6：园区道路	5公里		/	/	
			质量指标	指标1：完成竣工验收	确定竣工验收报告	质量指标	指标1：分部分项工程	验收合格	
				指标2：项目设计方案变更率	≤5%		指标2：项目设计方案变更率	≤5%	
			时效指标	指标1：按时取得项目开工许可证	2022年6月前	时效指标	指标1：按时取得项目开工许可证	2022年6月前	
				指标2：工程按时开工	2022年6月		指标2：工程按时开工	2022年6月	
				指标3：工程按时竣工验收	2024年12月		/	/	
			成本指标	指标1：项目建设总投资成本	≤130045.00万元	成本指标	指标1：项目建设总投资成本	≤61658.00万元	
				指标2：项目融资总成本	≤8500万元		指标2：项目融资总成本	≤1640.00万元	
			预算执行指标	指标1：债券资金实际支出	≤100000万元	预算执行指标	指标1：债券资金实际支出率	≥80%	
				指标2：投入资本金实际	≥58545.00万元		/	/	
				指标3：债券资金使用是否按照事前要求合规用于本项目实施	使用用途合理		指标2：使用债券资金使用是否合规	使用用途合理	
		效益指标	经济效益指标	指标1：项目总收入	≥354884.67万元	经济效益指标	/	/	
				指标2：项目带动GDP增长	≥120000万元		/	/	
				指标3：实现固定资产投资	10000万元		指标3：实现固定资产投资	≥61658.00万元	
			社会效益指标	指标1：引入物流企业数量	≥10个	社会效益指标	/	/	
				指标2：带动就业，提供就业岗位	≥600个		指标2：带动就业，提供就业岗位	≥50个	
				指标3：引入企业发展方向符合产业园区规划的物流设施投资	≥95%		/	/	
			生态效益指标	指标1：水电能源节约率	≥5%	生态效益指标	指标1：水电能源节约率	≥5%	
				指标2：入驻企业能源消耗量低于行业评价水平	低于行业评价水平		/	/	
			可持续影响指标	指标1：运营期限	≥20年	可持续影响指标	/	/	
				指标2：推动区域全面协调发展	达到预期目标		/	/	
绩效指标	融资与收益平衡指标（含还本付息）	指标1：项目收益覆盖倍数	≥1.20	还本付息指标	指标2：债券还本付息	按时足额			
		指标2：债券还本付息	按时足额		指标3：还本付息资金来源	建设期付息由项目资本金偿还			
		指标3：还本付息资金来源	项目运营收入		/	/			
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标1：区域辐射人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标1：区域辐射人群满意度	≥90%		
			指标2：入驻企业满意度	≥95%		/	/		

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

1.自然条件

自然条件主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接及间接威胁。本工程自然条件风险主要表现为：房屋修缮及整治过程中遇到暴雨天气，导致施工质量受到影响，工程施工的材料运输遭遇恶劣天气，导致建筑材料不到位等。

2.工期

拖延项目工期的因素非常多，如现场的复杂程度、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、施工单位的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加。

3.工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工过程中一旦发生事故将造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

4.资金到位

建设资金能否及时到位，是影响工期的决定性因素。专项债券发行成功后由省政府转贷给市政府，市政府拿到资金后再把资金分配到各个项目上，这期间需要一定的周期，综合考量资金周转效率，有利于项目正常建设。

（二）影响项目收益的风险

1.项目收入

风险本项目收入能否达标的关键在于各项出租收入、停车、充电收入是否达到预测标准，从而影响项目能否保障还本付息。

2.运营成本控制风险

本项目各项成本较高，需要人工、设备维护、管理等支出，需要较高水平的成本控制能力。措施：加强内部预算管理，编制年度、季度预算方案，追踪预算执行情况，分析偏差因素；加强内部成本监控，定期编制运营分析报告，对异常成本数据进行监控；健全内部审计制度，设立运营管理职能部门，落实岗位责任制，或实行社会化、专业化服务，降低运行管理成本，建立运营成本管理制度和控制措施。

（三）影响融资平衡结果的风险

1.投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于收益测算不准确，即项目收入来源的测算以及运营成本的预测与实际出现较大偏差，使

项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。尤其是对物业管理收入的预测，其成本也是影响项目总体收益的重要因素，成本的定价过低，导致预测的收益比实际偏低，则可能导致项目收益无法覆盖当年还本付息。

2.利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡（项目方案预期的债券利率不代表最终债券发行利率）。若债券发行利率较高，导致利息增加，则收益覆盖倍数将会降低，可能导致项目收益无法偿还债券本息。

（四）资金使用风险

部分地方仍存在挪用项目资金的违规行为，即没有完全把专项债资金专用于本项目，而是用于弥补城市建设资金和其他项目资金不足，存在资金使用合规性风险。另一方面，资金使用的效率，如支付工程款是否及时也会影响建设进度。

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:广元经济技术开发区建设环保局

广元经济技术开发区建设环保局作为本项目主管部门,主要负责按规定权限承担基础设施、配套设施和景观、园林绿化的建设管理;会同有关部门指导、管理、协调园区企业的工程建设;协调办理工业、房屋建筑工程行政审批、公共服务事项及安全质量监督管理;制定开发区棚户区改造总体规划,编制棚户区改造项目专项规划,制定年度计划;完善棚户区改造相关政策规定、确认棚户区改造地段审查和核定棚户区改造项目;筹措、管理和使用棚户区改造项目资金;协调和指导项目单位办理棚户区改造项目前期手续;负责开发区棚户区改造相关政策的解释、宣传工作;统筹协调三江新区建设有关工作。

广元经济技术开发区建设环保局作为主管部门对广元市园区建设投资有限公司具有监督管理责任,能够有效监督和指导广元市园区建设投资有限公司按照专项债相关要求切实履行专

项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

项目单位：广元市园区建设投资有限公司

广元市园区建设投资有限公司作为本项目的项目单位，需按照专项债相关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、资产管理等职责。严格控制资金使用，合理制定资金使用计划，设立独立债券资金专户，确保债券资金专款专用。

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 40000 万元，本次拟发行 10000 万元，期限 20 年。