

附件 1

西南商贸物流园基础设施建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《泸州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：全面融入成渝地区双城经济圈建设，加快建设川南和川渝滇黔结合部区域中心城市、区域消费中心城市，积极打造畅通国内大循环、促进国内国际双循环的重要支点。

1) 积极参与川渝自贸试验区协同开放示范区建设，争创航空水运国家开放口岸及更多的进境产品指定监管场地。依托口岸集聚资源要素，培育一批装备制造、电子信息、纺织加工、商贸物流、文化旅游等特色外向型产业。推动口岸经济主体在国省级开发区集聚，畅通与重点市场国家合作机制。做优进境粮食指定监管场地、进口肉类指定监管场地口岸功能，打造长江上游进口粮食加工贸易中心、成渝地区进口肉类重要分拨中心。

2) 主动融入成渝地区科技创新中心建设，争取国家重大创新功能平台布局泸州，提高高新区、开发区等创新发展能力，建设创新型城市。持续推动双创载体提档升级，推进成渝地区双城经济圈双创协同发展，打造高水平创新孵化平台、专业技术服务平台和“一站式”公共服务平台。

3) 重点发展商业贸易、现代物流、文旅产业、金融服

务、房地产等 5 大支柱型服务业。实施商业贸易转型升级工程，引导传统商圈、批发市场、商业综合体等品牌化、连锁化、智能化发展，大力发展新零售。实施物流降本增效工程，推进物流与制造业、商贸流通业、电子商务等深度融合发展，建设开放物流网络。加快发展农产品冷链物流，打造国家级智慧物流枢纽。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：泸州市龙马潭区商务局

项目业主：泸州市龙马潭区商务局

2. 项目概况

本项目总占地面积约 153 亩，规划总建筑面积 10 万平方米，其中物流仓储用房 80000 平方米、分拣中心 20000 平方米，同时完成园区配套停车场（停车位 310 个）、道路管网等附属设施建设。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益：

1) 项目的实施，将加快提升泸州市物流业发展水平，为相关企业落地园区提供了基础条件，将极大拓展园区的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，使相关企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，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，有效拉动泸州市经济的增长。

2) 本项目有利于调整区域生产力布局，优化地区产业

结构，实现经济可持续发展。有助于泸州市优化资源配置，转变经济增长方式，发展创新型、开放型城市经济。

3) 项目建设是资源合理利用和优化产业结构的需要。本项目依托区位优势和产业化优势，通过优化和调整产业结构，实现促进地方经济发展的目的。项目实施后，能够有效延伸产业链条，并带动相关配套产业发展，对当地经济结构调整和经济协调发展意义重大。

4) 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：

1) 本项目的实施，是贯彻国家推动生产性服务业融合化发展的重要举措，也是落实四川省构建区域创新发展新格局的具体实践，对于泸州市推动高端成长型产业梯次发展和产业转型升级有重要意义。有利于加快商品流通和资金周转，降低社会物流成本，优化资源配置，提高国民经济的运行质量；有利于提高服务业比重，优化产业结构，促进经济发展方式的转变；有利于促进国内外、城乡和地区间商品流通，满足人民群众对多样化、高质量的物流服务需求，扩大居民消费。

2) 项目的建设有利于泸州市推进国家物流枢纽承载城市建设，有利于打造改革开放新高地，加快推进新时代西部

大开发形成新格局，高质量推动成渝地区双城经济圈建设。

3) 推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后运营期间可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资为 38000.00 万元，其中，工程费用 28440.00 万元，占 74.84%；工程建设其他费 7382.14 万元，占 19.43%；预备费 1499.86 万元，占 3.94%；建设期债券利息 660.00 万元，占 1.74%；债券发行费用 18.00 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 38000.00 万元，其中资本金 20000.00 万元，占总投资的 52.63%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际进度分年度到位。

本项目计划发行专项债券融资 18000.00 万元，占总投资的 47.37%，除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2022 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 20

年；2023 年发行专项债券 8000.00 万元，债券期限为 20 年。

2. 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 15000.00 万元，2023 年计划投资 23000.00 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

本项目收入来源于物流仓库和分拣中心租金收入、以及停车费收入。

存续期预计总收入 53990.37 万元，均为专项收入。

2. 项目成本

项目经营期内，总成本费用为 46742.76 万元。其中总经营成本为 5381.56 万元，折旧费合计为 21796.20 万元，摊销费合计为 5825.00 万元，财务费用即利息支出合计为 13740.00 万元。

(二) 资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 96849.53 万元，累计资金流出 87786.75 万元，累计现金结余 9062.78 万元。本项目全部 18000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 9062.78 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 1.26 倍。

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
1	经营活动净现金流量	40802.78			1258.17	1462.59	1666.86	1970.09	1965.54	1960.85	2060.06	2055.08	2049.96
1.1	现金流入	58849.53			1806.75	2077.51	2348.26	2747.63	2747.63	2747.63	2882.67	2882.67	2882.67
1.1.1	营业收入	53990.37			1657.57	1905.97	2154.37	2520.76	2520.76	2520.76	2644.65	2644.65	2644.65
1.1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	4859.16			149.18	171.54	193.89	226.87	226.87	226.87	238.02	238.02	238.02
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	18046.75			548.58	614.92	681.40	777.54	782.09	786.78	822.61	827.59	832.71
1.2.1	经营成本	5381.56			189.74	201.38	213.16	228.62	233.21	237.94	246.51	251.53	256.69

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
1.2.2	增值税进项税额	481.59			16.55	17.82	19.10	20.86	21.19	21.53	22.36	22.72	23.09
1.2.3	税金及附加	6883.80			209.66	242.00	274.35	322.05	322.01	321.97	338.08	338.04	338.00
1.2.4	增值税	4377.57			132.63	153.72	174.79	206.01	205.68	205.34	215.66	215.30	214.93
1.2.5	所得税	922.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-37322.00	-14890.00	-22432.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	37322.00	14890.00	22432.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	37322.00	14890.00	22432.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00		0.00									
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	5582.00	14890.00	22432.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00
3.1	现金流入	38000.00	15000.00	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	20000.00	5000.00	15000.00									
3.1.2	市场化融资借款	0.00	0.00	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00											

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
3.1.4	债券	18000.00	10000.00	8000.00									
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	32418.00	110.00	568.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.1	债券利息支付	14400.00	100.00	560.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.2	债券发行费用	18.00	10.00	8.00									
3.2.3	偿还债券本金	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	9062.78	0.00	0.00	538.17	742.59	946.86	1250.09	1245.54	1240.85	1340.06	1335.08	1329.96
5	累计盈余资金		0.00	0.00	538.17	1280.76	2227.62	3477.71	4723.25	5964.10	7304.16	8639.24	9969.20

资金测算平衡表（续表）

单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	40802.78	2153.92	2162.24	2156.63	2265.55	2239.48	2162.21	2247.79	2242.94	2237.93	2302.61	2182.28
1.1	现金流入	58849.53	3024.46	3040.06	3040.06	3188.95	3188.95	3188.95	3345.28	3345.28	3345.28	3509.42	3509.42
1.1.1	营业收入	53990.37	2774.73	2789.05	2789.05	2925.64	2925.64	2925.64	3069.06	3069.06	3069.06	3219.65	3219.65
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	4859.16	249.73	251.01	251.01	263.31	263.31	263.31	276.22	276.22	276.22	289.77	289.77
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	18046.75	870.54	877.82	883.43	923.40	949.47	1026.74	1097.49	1102.34	1107.35	1206.81	1327.14
1.2.1	经营成本	5381.56	265.91	271.81	277.47	287.38	293.36	299.53	310.18	316.72	323.45	334.91	342.06
1.2.2	增值税进项税额	481.59	23.98	24.43	24.84	25.79	26.22	26.67	27.68	28.15	28.64	29.73	30.24
1.2.3	税金及附加	6883.80	354.90	355.00	354.95	372.71	372.65	372.59	391.24	391.17	391.12	410.68	410.63
1.2.4	增值税	4377.57	225.75	226.58	226.17	237.52	237.09	236.64	248.54	248.07	247.58	260.04	259.53
1.2.5	所得税	922.23	0.00	0.00	0.00	0.00	20.15	91.31	119.85	118.23	116.56	171.45	284.68
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-37322.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	37322.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.2.1	建设投资	37322.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量	5582.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-10620.00	-8160.00
3.1	现金流入	38000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	20000.00											
3.1.2	市场化融资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	18000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	32418.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	10620.00	8160.00
3.2.1	债券利息支付	14400.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	620.00	160.00
3.2.2	债券发行费用	18.00											
3.2.3	偿还债券本金	18000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	8000.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	9062.78	1433.92	1442.24	1436.63	1545.55	1519.48	1442.21	1527.79	1522.94	1517.93	-8317.39	-5977.72
5	累计盈余资金		11403.12	12845.36	14281.99	15827.54	17347.02	18789.23	20317.02	21839.96	23357.89	15040.50	9062.78

五、项目绩效目标

1. 数量指标:

物流仓储用房: 80000 平方米;

2. 质量指标:

单元工程验收评定合格率: 达预期目标;

不发生一般及以上工程质量事故: 100%。

3. 成本指标:

项目投资总成本: ≤ 38000.00 万元。

项目债券融资总成本: ≤ 18000.00 万元。

4. 经济效益指标:

项目总收入: 53990.37 万元。

5. 社会效益指标:

带动就业: 增加就业岗位;

6. 满意度指标:

区域辐射人群满意度: $\geq 90\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 影响项目建设的主要风险为社会风险。该项目涉及到的社会政治风险主要包括 1) 行政性风险: 设计、环保缺陷或不符合

政策导向等，会对本项目的整体性有影响；2）法规变更风险：本地的城市管理和城市建设法规发生变化对本项目的影响。风险防范措施为：1）项目建设前力争做到规划充分，设计合理，要全面考虑社会政策导向，紧密结合富顺县发展总体规划；2）建设以及运营中实时紧跟社会经济发展趋势以及政策环境导向；要与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。在各阶段加强质量控制，减小行政性风险，通过合理手段控制各种社会政治风险。

2. 影响项目收益的主要风险为市场风险。该项目涉及到的市场风险主要包括项目建成后，土地收入达不到预期，经济效益不理想。风险防范措施为：项目收入测算在现有市场价格基础上保守测算，留有余地。同时，项目的后期开发应该注重综合周边地块的合理开发，充分发挥经济吸引力。

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

1. 主管部门及职责

项目主管部门是泸州市龙马潭区商务局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素,建立本地区专项债券项目库,做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算,做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好专项债券发行各项准备工作,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现项目收入,确保专项债券到期后,项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2. 项目单位及职责

项目单位是泸州市龙马潭区商务局。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

根据原发行计划及额度安排,此项目计划于 2022 年发行

10000.00 万元，因地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况等原因未发行。调整后本次拟发行 8000 万元，期限 20 年，该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

