

龙马潭区空港物流产业园（一期） 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。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。

《泸州市龙马潭区融入三区“一体”高质量发展行动方案》（泸龙府办发[2022]7号）提出：建设区域商贸物流中心。大力发展开放型经济，做强货物贸易，拓展分拨、交易、结算、加工等增值环节，延伸临港、高铁、临空经济产业链，协同打造大宗商品交易中心、进口商品分拨中心、进出口加工贸易中心。大力发展现代物流业，全面构建“水公铁空”集疏运体系，拓展延伸临港商贸物流产业链，加快建设西南建材物流园、中国（泸州）现代物流产业园，壮大西南商贸物流园、高铁快运物流园、空港

物流园等物流基地，建成四川省现代服务业集聚区。

(二) 项目情况

1. 参与主体

主管部门：四川泸州（长江）经济开发区管理委员会。

项目业主：四川泸州（长江）经济开发区管理委员会。

2. 项目概况

本项目占地面积 285 亩，拟建设 28 万平方米的仓储物流及辅助用房、以及配套道路建设等，其中：仓储区建筑面积 140000.65 m²、物流转运区建筑面积 104433.86 m²、配套用房建筑面积 35565.49 m²、配套道路及附属管线工程 500m、配套停车位 742 个、充电桩 148 套。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

1) 强化物流园区的功能和作用，有利于推进物流发展，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。

2) 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. 社会效益分析

1) 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。

2) 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

项目总投资为 70000.00 万元，其中工程费用 55624.45 万元，占 79.46%；工程建设其他费用 6423.12 万元，占 9.18%；预备费 1756.43 万元，占 2.51%；建设期利息 6140.00 万元，占 8.77%，发行费用 56.00 万元，占 0.08%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 70000.00 万元，其中资本金 14000.00 万元，占总投资的 20.00%，资本金来源于财政预算资金，并按年度资金计划分批到位。

项目计划发行专项债券融资 56000.00 万元，占总投资的 80.00%。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 8000.00 万元，债券期限为 20 年；2023 年计划发行专项债券 16500.00 万元，债券期限为 20 年；2024 年计划发行专项债券 16000.00 万元，债券期限为 20 年；2025 年计

划发行专项债券 14000.00 万元，债券期限为 20 年；2026 年计划发行专项债券 1500.00 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 10000.00 万元，2023 年计划投资 19500.00 万元，2024 年计划投资 19500.00 万元，2025 年计划投资 17000.00 万元，2026 年计划投资 4000.00 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

本项目收入来源于仓储区与物流转运区租金收入、配套用房租金收入、停车费收入、充电桩充电服务费收入。

存续期预计总收入 165096.18 万元，全部为专项收入。

2. 项目成本

本项目经营成本 14227.39 万元；折旧费 63175.00 万元；摊销费 3500.00 万元；财务费用 38660.00 万元，总成本费用 119562.39 万元。

（二）资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 249954.87 万元，累计资金流出 220639.82 万元，累计现金结余 29315.05 万元。本项目全部 56000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 29315.05 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 1.23 倍。

(2022-2034 年) 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	2034年
1	经营活动净现金流量	123975.05						3941.83	4581.29	5220.48	6155.91	6144.70	6133.15	6432.66	6297.06
1.1	现金流入	179954.87						5524.67	6364.01	7203.35	8427.72	8427.72	8427.72	8832.00	8832.00
1.2	现金流出	55979.82						1582.84	1782.72	1982.87	2271.81	2283.02	2294.57	2399.34	2534.94
2	投资活动净现金流量	-63804.00	-9912.00	-18833.50	-18184.00	-15086.00	-1788.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量	-30856.00	9912.00	18833.50	18184.00	15086.00	1788.50	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00
3.1	现金流入	70000.00	10000.00	19500.00	19500.00	17000.00	4000.00	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	14000.00	2000.00	3000.00	3500.00	3000.00	2500.00								
3.1.2	债券	56000.00	8000.00	16500.00	16000.00	14000.00	1500.00								
3.2	现金流出	100856.00	88.00	666.50	1316.00	1914.00	2211.50	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.1	债券利息支付	44800.00	80.00	650.00	1300.00	1900.00	2210.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00
3.2.2	债券发行费用	56.00	8.00	16.50	16.00	14.00	1.50								
3.2.3	偿还债券本金	56000.00	0.00	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	29315.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1701.83	2341.29	2980.48	3915.91	3904.70	3893.15	4192.66	4057.06
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1701.83	4043.12	7023.60	10939.51	14844.21	18737.36	22930.02	26987.08

(2035-2046 年) 资金测算平衡表(单位:万元)

序号	项目	合计	运营期											
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营活动净现金流量	123975.05	6199.26	6434.79	6449.41	6439.06	6685.90	6674.93	6663.63	6902.35	6747.85	6573.01	6694.19	6603.59
1.1	现金流入	179954.87	8832.00	9256.50	9293.86	9293.86	9739.58	9739.58	9739.58	10207.58	10207.58	10207.58	10698.99	10698.99
1.2	现金流出	55979.82	2632.74	2821.71	2844.45	2854.80	3053.68	3064.65	3075.95	3305.23	3459.73	3634.57	4004.80	4095.40
2	投资活动净现金流量	-63804.00	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	筹资活动净现金流量	-30856.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-2240.00	-10160.00	-18090.00	-16940.00	-14340.00	-1530.00
3.1	现金流入	70000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	14000.00												
3.1.2	债券	56000.00												
3.2	现金流出	100856.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	10160.00	18090.00	16940.00	14340.00	1530.00
3.2.1	债券利息支付	44800.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2240.00	2160.00	1590.00	940.00	340.00	30.00
3.2.2	债券发行费用	56.00												
3.2.3	偿还债券本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00	16500.00	16000.00	14000.00	1500.00
4	净现金流量	29315.05	3959.26	4194.79	4209.41	4199.06	4445.90	4434.93	4423.63	-3257.65	-11342.15	-10366.99	-7645.81	5073.59
5	累计盈余资金		30946.34	35141.13	39350.54	43549.60	47995.50	52430.43	56854.06	53596.41	42254.26	31887.27	24241.46	29315.05



五、项目绩效目标

1. 产出指标

数量指标：仓储区建筑面积 140000.65 m²、物流转运区建筑面积 104433.86 m²、配套用房建筑面积 35565.49 m²、配套道路及附属管线工程 500m、配套停车位 742 个、充电桩 148 套。

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 70000.00 万元。

时效指标：2026 年 12 月底前完成竣工验收。

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 165096.18 万元。

社会效益指标：推进泸州市作为国家物流枢纽承载城市的建设；增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济增长。

3. 满意度指标

服务对象满意度指标：入驻企业满意度大于 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出租率和出租单价能否达到预期。

市场是由“需”与“供”形成的，同行或同类产品出现，并非是市场需求本身的风险，应从竞争视角进行分析和防范。首先，当地政府和行业协会应进行正确的引导和协调，做好行业整合，避免恶性竞争的情况发生，为本项目未来的良性运行奠定扎实的基础。同时，相关的运营管理人员应关注同类物业的竞争，结合项目本身的情况，制定科学合理的招商策略，提升物业的出租率。

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

本项目主管部门是四川泸州(长江)经济开区管理委员会，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。

本项目业主单位是四川泸州(长江)经济开区管理委员会，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8000.00万元，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5000.00万元，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。

