



成渝国际冷链物流中心及配套设施项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目的实施,是推动园区经济发展及完善基础配套设施的必要条件,是完善片区路网功能的需要,是社会经济发展对道路交通的要求,对物流业、运输业、经济产业的发展有着推动作用。项目的建设有利于推进现代物流业的发展、有利于园区内配套设施的完善,发挥模范效应,实现招商引资工作的典型推广、从而带动项目建设地 GDP 的增长,并提升当地知名度和影响力在全国的排名,能够大幅度提升当地政府的执政业绩。项目具有显著的经济效益和社会效益,在宏观政策、经济、市场环境不发生重大变化的前提下,有序的出售商业,实现项目收益。

(二) 项目情况

1. 参与主体

- 1) 项目名称: 成渝国际冷链物流中心及配套设施项目
- 2) 项目业主: 内江城南新区建设有限公司

2. 项目概况

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目
冷链物流中心主体工程

(1)冷链物流中心总用地面积 156281.7 m²(约 234.42 亩),由南北两地块组成,南地块为一期建设用地,面积 86290.1 m²;



北地块为二期建设用农产品冷链物流中心建筑面积约 44377.6 m²地，面积 69990.6 m²。

(2)增加农产品冷链系统:冷库及相关的制冷系统及与之配套的循环水和电气控制系统;农产品冷藏、冷冻运输车、冷藏配送集装箱等低温运输工具;零售终端<超市门店>冷藏、冷冻陈列柜、制冰机和小型冷库;其他制冷设备等

(3)办公楼及农副产品交易区建筑面积约 64318.965 m²(砖混结构约 47247.80 m²、钢架结构约 17071.17 m²);

市政基础设施部分:

纵五路长 765.179m, 宽 22m, 为城市支路; 横二路长 805.482m, 宽 22m, 为城市支路; 物流路 B 段长 888.162m, 宽 40m, 为城市次干道; 白马高速路白马园区临时桥梁, 桥梁长 81m, 宽 16m; 道路长 180m, 宽 6.5m。

二、经济社会效益分析

(一)社会效益分析

1、项目的建设有利于推动现代物流业的发展及白马物流园区基础设施建设,改善园区基础设施与发展不协调的现状,对推动园区经济发展有积极作用。

2、本项目为国家重点扶持、支持、大力推广的项目,为内江市提供必要的经济支撑,同时,项目合理利用土地资源、人力资源,促进各项社会经济事业可持续、健康、和谐发展。

(二)经济效益分析

1、有利于白马节能园区招商引资

项目建成后，将创造良好的园区条件及基础设施硬件条件，有利于提高生产、管理、服务的便利性，创造了良好的工业环境，为招商引资和白马节能环保产业园 GDP 增长做铺垫。

2、提高区域内土地价值

项目建成后，完善的市政基础条件，便捷的交通运输条件，快捷的通行、运输能力，既有利于园区工业经济发展，又有利于未来园区内及园区周边的土地增值。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目的总投资为 111561.58 万元，其中建设投资费用 54041.58 万元，建设期利息 4960.00 万元，发行费用 55 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目的总投资为 111561.58 万元，其中：项目资本金 56561.58 万元，占项目总投资的 50.70%。本次申请专项债金额为 55000 万元，占总投资比 49.30%，拟于 2020 年、2021 年、2022 年分批次发行完。

2. 资金使用计划

本项目 2019 年投资 14759.00 万元，其中 14759.00 万元来源于项目资本金；2020 年投资 54229.00 万元，其中 32229.00 万元来源于项目资本金，2021 年计划投资 31781.00 万元，其中 6781.00 万元来源于项目资本金，2022 年投资 10792.58 万元，

其中 2792.58 万元来源于项目资本金。2020 年拟发行债券 22000.00 万元，2021 年拟发行债券 25000.00 万元，2022 年拟发行债券 8000.00 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

项目总收入 141601.43 万元，其中：政府性基金收入 67304.78 万元，专项收入 74296.65 万元。

2. 项目成本

本项目预测总成本包含出让土地的政府性基金 23171.01 万元，经营期工资及福利费用共计 1375.67 万元，经营期水电费、办公、印刷、职工职业技能培训等费用共计 275.13 万元，财务费用 17040.00 万元、经营期其他费用共计 172.16 万元，经营期固定资产折旧费共计 13510.40 万元，总成本 56858.26 万元。经营期内增值税 6134.59 万元、税金及附加 3930.88 万元，企业所得税 9051.79 万元。

(二) 资金测算平衡情况

本项目债券存续期内实现营业收入共计 141601.43 万元，预计税金及附加 3930.88 万元、总成本费用 56858.26 万元。经测算，项目可实现利润总额为 74677.70 万元，所得税 9051.79 万元，累计息税折旧摊销前利润为 105228.10 万元，证明项目盈利情况较好。期间将不存在资金缺口。项目总收益 105228.10 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍。

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目资金测算平衡表

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一	资金来源	14759.00	54229.00	31781.00	10792.58	10078.43	34221.44	22696.70	10038.35	2847.66	2933.60	3022.09	3113.10	24946.05	27704.01	253163.01
1	自有资金	14759.00	32229.00	6781.00	2792.58											56561.58
2	营业收入					10078.43	34221.44	22696.70	10038.35	2847.66	2933.60	3022.09	3113.10	24946.05	27704.01	141601.43
3	财政补贴															-
4	专项债券	-	22000.00	25000.00	8000.00											55000.00
5	其他流入															-
二	资金运用	14759.00	54229.00	31781.00	10792.58	5669.78	13775.82	9850.52	5582.81	3160.00	3188.95	3218.78	24369.41	31671.37	16977.68	229026.70
1	项目投资	14759.00	54229.00	31781.00	10792.58	-										111561.58
1.1	建设投资	14759.00	53327.00	29876.00	8584.58											106546.58
1.2	建设期利息	-	880.00	1880.00	2200.00											4960.00
1.3	发行费用	-	22.00	25.00	8.00											55.00
2	销售税费					417.96	491.99	570.15	587.34	605.06	623.32	642.13	661.45	2691.74	2774.33	10065.47
3	经营成本					3051.82	11083.83	7080.37	2795.47	354.94	365.63	376.65	387.96	399.61	411.58	26307.86
4	所得税					-	-	-	-	-	-	-	-	3260.02	5791.77	9051.79
5	偿还债券本金												22000.00	25000.00	8000.00	55000.00
6	支付债券利息					2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	1320.00	320.00	-	17040.00
三	盈余资金		-	-	-	4408.65	20445.62	12846.18	4455.54	-312.34	-255.35	-196.69	-21256.31	-6725.32	10726.33	24136.31
四	累计盈余资金		-	-	-	4408.65	24854.27	37700.45	42155.99	41843.65	41588.30	41391.61	20135.30	13409.98	24136.31	

五、项目绩效目标

(1) 数量指标:

1) 冷链物流中心总用地面积 156281.7 m^2 (约 234.42 亩), 由南北两地块组成, 南地块为一期建设用地, 面积 86290.1 m^2 ; 北地块为二期建设用农产品冷链物流中心建筑面积约 44377.6 m^2 地, 面积 69990.6 m^2 。

2) 增加农产品冷链系统: 冷库及相关的制冷系统及与之配套的循环水和电气控制系统; 农产品冷藏、冷冻运输车、冷藏配送集装箱等低温运输工具; 零售终端(超市门店)冷藏、冷冻陈列柜、制冰机和小型冷库; 其他制冷设备等

3) 办公楼及农副产品交易区建筑面积约 64318.965 m^2 (砖混结构约 47247.80 m^2 、钢架结构约 17071.17 m^2);

市政基础设施部分:

纵五路长 765.179m, 宽 22m, 为城市支路; 横二路长 805.482m, 宽 22m, 为城市支路; 物流路 B 段长 888.162m, 宽 40m, 为城市次干道; 白马高速路白马园区临时桥梁, 桥梁长 81m, 宽 16m; 道路长 180m, 宽 6.5m。

(2) 时效指标: 本项目建设期为 4 年。

(3) 成本指标: 项目总投资 111561.58 万元。

(4) 经济效益指标: 运营总收入为 141601.43 万元。

(5) 社会效益指标: 项目的建设有利于推动现代物流业的发

展及物流园区基础设施建设，改善园区基础设施与发展不协调的现状，对推动园区经济发展有积极作用，有利于优化资源配置，改善投资环境，对实现社会可持续发展、提升城市综合实力及竞争力。

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及控制措施

工程建设项目在施工过程中，各工程参建方内部运营管理原因、建筑行业市场变化、原材料供应市场变化等不可控因素，会对项目实施造成影响，构成风险。对此，通过向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险。在工程勘察设计、施工期间采取有效措施防止工程风险。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

仓储的出租率是检验项目最直接的方式收费标准调整、运营管理成本过高等、积极与政府相关部门沟通，争取财力保障和政策支持，物流中心在扩大运营规模和提升质量后，运行成本也会增加，落实岗位责任制，实行社会化、专业化服务，降低运行管理成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响本项目融资平衡最大的风险在于项目收入预测及成本估算等重要环节出现假设偏差首先应聘请专业的可研编制单位进行合理预估，保障项目收入预测的合理性。最后聘请会计事务所专业团队进行评估，进一步保证测算的可靠性。

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

成渝国际冷链物流中心及配套设施项目的实施机构和项目业主分别是内江市市中区工业经济开发管理委员会、内江城南新区建设有限公司，其主管部门是内江市市中区工业经济开发管理委员会。内江市市中区工业经济开发管理委员会将按照项目建设计划以及该项目已编制的实施方案，配合筹集财政性资金、自有资金和专项债券资金，按照资金管理要求并根据产业园建设规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，督促内江市市中区工业经济开发管理委员会、内江城南新

区建设有限公司认真审核该项目资金需求，全力推进项目建设，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息

2. 项目单位及职责

本项目业主是内江城南新区建设有限公司。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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 55000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018 年-2022 年已发行 9000 万元。本次拟继续发行 3900 万元，期限 10 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，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

