

浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣  
汉片区仓储（冷链）物流园建设项目

项  
目  
情  
况



# 浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣汉片区仓储（冷链）物流园建设项目

## 项目情况

### 一、项目基本情况

#### （一）市县及行业专项规划概况

宣汉县隶属于四川省达州市，位于四川盆地东北大巴山南麓，地处渝川陕鄂结合部，是达州卫星城市，介于东经 107° 22′ -108° 32′，北纬 31° 06′ -31° 49′ 之间，县城距达州市区 32 公里、达州机场 42 公里，襄渝铁路和渝陕高速公路、达万高速公路、210 国道穿境而过。

《宣汉县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：

加快农、水产品贮藏保鲜、冷链物流、收割烘干等加工设施建设，提高生产效益。

围绕打造川渝东北部物资和人员集散地，推进综合交通枢纽一体化建设，完善集疏运体系。优先发展城市公共交通、智慧交通，构建泛在先进的交通信息基础设施。打造绿色高效的现代物流体系，大力发展和推广多式联运运输方式，提升客货运输效率。推进县城商贸物流园提档升级，推动南坝、天生、土黄等现代物流园区建设，建设石柱槽大宗货物仓储物流中心，规划建设普光经开区铁路专线和普光经南坝、开州至云阳货运铁路专线，打通东向出海大通道，提升物资集散能力。加快高铁站点和应急停机坪建设，拓展交通运输新领域、新业态。加大交通基础设施安全防护投入，提升交通安全防护能力。

#### （二）项目情况

## 1. 参与主体

实施机构：宣汉县商务局

项目业主：宣汉县明升建设有限公司

## 2. 项目概况

(1) 项目名称：浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣汉片区仓储（冷链）物流园建设项目。

(2) 项目类型：本项目类型为新建。

(3) 项目所属领域：属于城乡冷链物流基础设施领域。

(4) 产出说明：

建设内容：规划新建肉类冷链物流中心（占地 55 亩，建设面积 40000 平方米，单体仓容 35000 立方米），县乡村三级物流集散配送中心（占地 25 亩，建设面积 25000 平方米），以及相关附属配套产业基础设施，物流园区管理用房等。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益

本项目的建设通过对农产品的集散进行统一管理和调度，能够实现合理配载，确保了宣汉县农业经济发展所必须的农产品物流运作效率和水平，有效衔接了冷链产品的产供销，促进农产品供应链的构建，从而提高农民收益。此外，项目的建设将产生大量就业需求，吸纳大量社会劳动力，对于提升城乡居民收入、带动城市经济发展具有重要意义和作用。

### （二）社会效益

将促进浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区的建设。万州、达州、开州地处川渝鄂陕接合部、三峡库区和秦巴山区腹心地带，是成都、

重庆、西安、武汉等国家中心城市辐射交汇的腹心地带，是长江经济带、丝绸之路经济带和西部陆海新通道的重要节点。中央作出推动成渝地区双城经济圈建设重大战略决策以来，川渝毗邻地区互动频繁，交流合作日益升级。这其中，万达开川渝统筹发展示范区表现尤为抢眼。

项目的建设能够促进万达开川渝统筹发展示范区的仓储物流发展，构建适应内需结构调整、促进扩大开放的强大物流通道网络，拓展农产品的交易运输渠道，推动万达开川渝统筹发展示范区的高质量建设发展。

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 53,300.00 万元。其中，工程费用为 34,234.46 万元，工程建设其他费为 13,067.73 万元，预备费为 3,482.81 万元，建设期利息 2,490.00 万元，债券发行费用 25.00 万元。债券利率按 4% 测算，发行期限为 20 年。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：项目资本金 28,300.00 万元。占总投资的 53.10%，全部为财政预算资金，根据项目建设进度分批到位。

融资来源：项目资本金之外需要投入的其他资金 25,000.00 万元，占总投资的 46.90%，拟通过发行地方政府项目专项债券筹集。

2. 资金使用计划

资金使用计划表(单位：万元)

序号	项目	合计	建设期			
			2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1-9 月
1	总投资筹资计划	53,300.00	10,300.00	17,000.00	17,000.00	9,000.00
1.1	资本金	28,300.00	300.00	9,000.00	12,000.00	7,000.00
1.2	专项债券资金	25,000.00	10,000.00	8,000.00	5,000.00	2,000.00
2	支出总额计划	53,300.00	10,300.00	17,000.00	17,000.00	9,000.00

2.1	建设投资支出	50,785.00	10,190.00	16,272.00	16,075.00	8,248.00
2.2	债券利息支出	2,490.00	100.00	720.00	920.00	750.00
2.3	债券发行费支出	25.00	10.00	8.00	5.00	2.00

#### 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

本项目的收入来源主要为肉类冷链物流中心冷库出租收入、县乡村三级物流配送中心仓库出租收入、配套服务用房租赁收入、装卸收入和停车收入，在项目运营期收入合计约 107,129.50 万元。

##### 2. 项目成本

本项目成本包括人员工资及福利费、工程维护修理费、折旧费、管理费用、销售费用、财务费用和税费等。在项目存续期内项目总成本 104,822.15 万元。

##### （二）资金测算平衡情况

本项目在预测期内可实现息前净现金流为 57,821.58 万元，债券本息合计 45,000.00 万元，偿债覆盖率为 1.28。期间将不存在资金缺口，能够覆盖本息金额。

资金测算平衡情况具体见下表。

浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣汉片区仓储（冷链）物流园建设项目资金测算平衡表

单位：万元

项目名称：浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣汉片区仓储（冷链）物流园建设项目													
项目	项目	合计	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
资金来源													
1	项目资本金	28,300.00	300.00	9,000.00	12,000.00	7,000.00							
1.1	财政性投入	28,300.00	300.00	9,000.00	12,000.00	7,000.00							
1.2	项目业主自筹	-											
2	融资资金	25,000.00	10,000.00	8,000.00	5,000.00	2,000.00							
2.1	政府专项债券本金	25,000.00	10,000.00	8,000.00	5,000.00	2,000.00							
2.2	市场化融资本金	-						-	-	-			
3	经营活动现金流入	107,129.50	-	-	-	945.68	4,249.87	4,821.37	5,242.09	5,242.09	5,499.76	5,499.76	5,499.76
3.1	财政运营补贴收入	-											
3.2	土地出让收入	-											
3.3	其他专项收入	107,129.50	-	-	-	945.68	4,249.87	4,821.37	5,242.09	5,242.09	5,499.76	5,499.76	5,499.76
	资金来源小计												
	资金来源小计	160,429.50	10,300.00	17,000.00	17,000.00	9,945.68	4,249.87	4,821.37	5,242.09	5,242.09	5,499.76	5,499.76	5,499.76
资金占用													
1	项目建设投资 （不含发行费及利息）	50,785.00	10,190.00	16,272.00	16,075.00	8,248.00							
2	发行费	25.00	10.00	8.00	5.00	2.00							
3	经营活动现金流出	49,307.92	-	-	-	469.84	2,015.30	2,197.39	2,343.57	2,343.57	2,425.65	2,455.05	2,455.05
3.1	运营成本（不含折旧摊销 及利息）	30,475.79	-	-	-	317.75	1,319.52	1,407.68	1,469.33	1,469.33	1,507.98	1,537.38	1,537.38
3.2	税金及附加	17,847.41	-	-	-	152.09	695.78	789.71	874.24	874.24	917.67	917.67	917.67
3.3	所得税	984.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	归还专项债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	归还专项债券利息	20,000.00	100.00	720.00	920.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	资金占用小计	145,117.92	10,300.00	17,000.00	17,000.00	9,719.84	3,015.30	3,197.39	3,343.57	3,343.57	3,425.65	3,455.05	3,455.05
当年资金结余		15,311.58	-	-	-	225.84	1,234.57	1,623.98	1,898.52	1,898.52	2,074.11	2,044.71	2,044.71
期末累计资金结余				-	-	225.84	1,460.41	3,084.39	4,982.91	6,881.43	8,955.54	11,000.25	13,044.96
息前净现金流量（NOPAT+折旧）		57,821.58				475.84	2,234.57	2,623.98	2,898.52	2,898.52	3,074.11	3,044.71	3,044.71
收益覆盖倍数							1.28						

下接续表：

资金平衡测算表

项目名称：浙川东西部协作万达开川渝统筹发展示范区宣汉片区仓储（冷链）物流园建设项目														单位：万元
项目	项目	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
资金来源														
1	项目资本金	28,300.00												
1.1	财政性投入	28,300.00												
1.2	项目业主自筹	-												
2	融资资金	25,000.00												
2.1	政府专项债券本金	25,000.00												
2.2	市场化融资本金	-												
3	经营活动现金流入	107,129.50	5,499.76	5,499.76	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18
3.1	财政运营补贴收入	-												
3.2	土地出让收入	-												
3.3	其他专项收入	107,129.50	5,499.76	5,499.76	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18
	资金来源小计													
	资金来源小计	160,429.50	5,499.76	5,499.76	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	5,770.74	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18	6,055.18
资金占用														
1	项目建设投资 （不含发行费及利息）	50,785.00												
2	发行费	25.00												
3	经营活动现金流出	49,307.92	2,455.05	2,485.92	2,615.53	2,615.53	2,639.84	2,639.84	2,639.84	2,804.47	2,804.47	2,829.47	3,011.27	3,061.27
3.1	运营成本（不含折旧摊销 及利息）	30,475.79	1,537.38	1,568.25	1,608.93	1,608.93	1,641.34	1,641.34	1,641.34	1,718.09	1,718.09	1,718.09	1,753.83	1,753.83
3.2	税金及附加	17,847.41	917.67	917.67	963.33	963.33	963.33	963.33	963.33	1,011.27	1,011.27	1,011.27	1,011.27	1,011.27
3.3	所得税	984.72	- .00	- .00	43.27	43.27	35.17	35.17	35.17	75.11	75.11	100.11	246.17	296.17
4	归还专项债券本金	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	5,000.00	2,000.00
5	归还专项债券利息	20,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	900.00	280.00	80.00
	资金占用小计	145,117.92	3,455.05	3,485.92	3,615.53	3,615.53	3,639.84	3,639.84	3,639.84	3,804.47	3,804.47	21,729.47	8,291.27	5,141.27
	当年资金结余	15,311.58	2,044.71	2,013.84	2,155.21	2,155.21	2,130.90	2,130.90	2,130.90	2,250.71	2,250.71	-15,674.29	-2,236.09	913.91
	期末累计资金结余		15,089.67	17,103.51	19,258.72	21,413.93	23,544.83	25,675.73	27,806.63	30,057.34	32,308.05	16,633.76	14,397.67	15,311.58
	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	57,821.58	3,044.71	3,013.84	3,155.21	3,155.21	3,130.90	3,130.90	3,130.90	3,250.71	3,250.71	3,225.71	3,043.91	2,993.91
	收益覆盖倍数													1.28

## 五、项目绩效目标

(一)数量: 规划新建肉类冷链物流中心(占地 55 亩, 建设面积 40000 平方米, 单体仓容 35000 立方米), 县乡村三级物流集散配送中心(占地 25 亩, 建设面积 25000 平方米), 以及相关附属配套产业基础设施, 物流园区管理用房等。

(二)时效: 建设工期 36 个月, 债券期限 20 年。

(三)经济效益:

项目建设完成后的运营计算期中, 预计总收入可达到 107,129.50 万元。

为社会资本搭起一个发展的平台, 创造一个宽松的投资环境, 提供诸多良好的生产经营条件, 吸引省内外、国内外市场主体来宣汉县投资创办高新企业。改善生态环境, 实现产业的可持续发展。

(四)社会效益:

促进万达开川渝统筹发展示范区的仓储物流发展, 构建适应内需结构调整、促进扩大开放的强大物流通道网络, 拓展农产品的交易运输渠道, 推动万达开川渝统筹发展示范区的高质量建设发展。

(五)可持续影响: 推动区域全面协调发展, 项目使用寿命 $\geq 19$ 年。

(六)服务对象满意度: 通过问卷调查等手段, 区域辐射人群满意度 $\geq 90\%$ 。

## 六、潜在影响项目的风险评估

### 1. 投资测算不准确风险

风险识别: 投资测算不准确风险是指在项目收益测算时, 测算结果可能与实际结果存在一定的差距; 此外, 测算可能含有不可避免的人为误



差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

## 2、利率波动风险

受国民经济总体运营状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。由于本债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定不确定性。对策：一是政府完善市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率区间；二是根据地方财力科学、合理确定发行期限结构和发行规模，建立并完善债券风险预警和监控机制，保障投资者利益。

## 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、主管部门职责

本项目的主管部门为宣汉县商务局。职责为：负责对本部门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，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。主管部门协同财政部门将项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。

## 2、项目单位职责

本项目的项目单位为宣汉县明升建设有限公司。职责为：负责提出本项目需求申请，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。将用于偿还市场化融资的专项收入足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。做好数据填报、信息公开等相关工作。项目单位对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况。项目单位应当单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

## 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 20000 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 20000 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。