

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 参与主体	1
(二) 项目概况	1
二、经济社会效益分析	1
(一) 经济效益	1
(二) 社会效益	2
(三) 生态效益	3
三、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	3
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	4
(一) 预期收益	4
(二) 资金测算平衡情况	6

一、项目基本情况

（一）参与主体

实施机构：宜宾三江新区国土规划建设城管局

业主单位：宜宾综合保税区投资发展有限公司

（二）项目概况

1、项目建设性质：新建

2、项目建设地点：四川省宜宾市三江新区内，毗邻宜宾港及综合保税区

3、项目主要建设内容及规模

项目总用地面积约 415 亩，总建筑面积 216000 平方米。新建标准厂房约 191000 平方米，跨境电商展示区约 15000 平方米，生活配套约 10000 平方米，新建园区道路 13.06 公里，并配套建设卸货平台、盘旋车道等附属设施。

4、项目建设周期

本项目建设工期为 24 个月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

1、直接经济效益

本项目总投资约 13 亿元，项目建设所用的大部分建筑材料和原辅材料将由本地区供给，这将增加建筑材料业、印刷包装业等相关行业的需求量。项目实施后，可直接促进区域经济的发展，增加民众收入；可增加当地财政收入，为合理调节分配，促进共同富裕作出贡献。

2、间接经济效益

项目建成运营后会给当地带来可观的经济效益,从直接收入到间接的交通餐饮住宿,这都会给项目地带来一个新的发展机遇,使当地的经济收入、就业形势等都得到改善。另外,项目的成功运营会提高三江新区的城市形象,更上一层还可以改善地区产业结构。

本项目的实施可聚集人流、物流、资金流、信息流、商流,推动相关行业的发展。

(二)社会效益

1、是推动城市发展的重要支撑

三江新区正在加速形成全方位协同开放的新格局。《宜宾三江新区发展总体规划》明确提出:在新时代推进西部大开发新格局和成渝地区双城经济圈建设中谋划新区发展,在深化区域合作中拓展发展新空间,加快形成优势互补、协同发展的区域新格局,支撑宜宾市打造成渝地区经济副中心,推动成渝地区双城经济圈南翼跨越发展。一是提升开放型经济能级,二是畅通对外开放大通道,三是搭建对外开放大平台,四是形成共建共赢区域协作新态势,五是构建沿江协同发展新格局。

项目的实施将为宜宾、川南经济区的企业及宜宾临港经济技术开发区综合保税企业提供标准化厂房。为川南区域中心城市提供重要基础支撑。有利于宜宾提升对外开放水平,推动宜宾开放水平再上新台阶,更好融入新发展格局中。

2、项目建设有利于带动当地的就业

在项目建设期还是运营期,都可以为当地民众提供大量的就业岗位。同时项目的建成后,将对上下游产业提供基础设施支撑,为区域起到很好的招商引资作用,有助于带动宜宾就业持续增长。

(三) 生态效益

通过本项目的实施，能够改善项目区居民居住环境，完善基础配套设施；同时，项目将采用先进技术，实现资源的高效和循环利用，切实保护和改善生态环境，使经济社会发展与资源、环境承载能力相适应，不断提高资源利用的经济、社会和生态效益，促进经济社会可持续发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资 130000.00 万元。其中：

- (1) 工程费用为 101297.48 万元，占总投资的 77.92% ；
- (2) 工程建设其他费用为 16790.80 万元，占总投资的 12.92% ；
- (3) 预备费为 5434.22 万元，占总投资的 4.18% ；
- (4) 建设期利息为 6427.50 万元，占总投资的 4.94% ；
- (5) 债券发行费为 50.00 万元，占总投资的 0.04%。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹集情况

项目总投资 130000.00 万元，其中：通过发行债券融资 50000.00 万元作为项目资本金，占项目总投资的 38.46%；业主自筹项目资本金 15000.00 万元，占项目总投资的 11.54%；剩余 65000.00 万元通过市场化融资筹集，占项目总投资的 50.00%。

2、资金使用计划

序号	工程费用或名称	合计	占比	建设期		
				2023 年	2024 年	2025 年

序号	工程费用或名称	合计	占比	建设期		
				2023 年	2024 年	2025 年
1	总投资	130000.00	100.00%	35017.49	56879.43	38103.08
1.1	建设投资	123522.50	95.02%	34509.99	54776.93	34235.58
1.1.1	工程费用	101297.48	77.92%	22285.45	48622.79	30389.24
1.1.2	工程建设其它费用	16790.80	12.92%	11029.02	3545.71	2216.07
1.1.3	预备费	5434.22	4.18%	1195.53	2608.43	1630.27
1.2	建设期利息	6427.50	4.94%	497.50	2077.50	3852.50
1.3	债券发行费用	50.00	0.04%	10.00	25.00	15.00
2	资金筹措	130000.00	100.00%	35017.49	56879.43	38103.08
2.1	项目资本金	15000.00	11.54%	10017.49	1879.43	3103.08
2.2	债券融资 (全部用作项目资本金)	50000.00	38.46%	10000.00	25000.00	15000.00
2.3	贷款融资	65000.00	50.00%	15000.00	30000.00	20000.00

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

项目收入主要来源于标准化厂房出租出售收入、跨境电商展示区出租收入、生活服务区出租收入、物业管理收入、广告位出租收入等。经测算，运营期 30 年内收入共计 664551.48 万元。项目收入明细详见表 1。

2、项目成本

(1) 经营成本

项目经营成本费用包括：原材料及辅料费、外购燃料及动力费、员工工资及福利费、工程维修费、管理费用、销售费用。

1) 外购燃料及动力费：按运营收入收入的 2%估算。

2) 职工工资及福利：本项目员工工资及福利费按 20 人，每人年收入及福利费 8 万元估算。

3) 工程维修费：按项目年折旧费的 5%估算。

4) 管理费用：本项目管理费用按运营收入的 1%估算。

5) 销售费用：本项目销售费用按运营收入的 2%估算。

(2) 折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，机器设备的折旧年限为 10 年，残值率均为 5%；本项目无形资产（土地费用）拟在 47 年内摊销。

(3) 财务费用

债券利息按发债利率 3.50%进行估算，每年支付利息，发债期末偿还本金和当期利息。债券发行期限为 30 年。

项目运营期产生经营成本 44481.16 万元，形成总成本费用合计 219604.36 万元。

(二) 资金测算平衡情况

1、专项债券发行方案

项目总投资 130000.00 万元，其中：通过发行债券融资 50000.00 万元作为项目资本金，占项目总投资的 38.46%；业主自筹项目资本金 15000.00 万元，占项目总投资

的 11.54%；剩余 65000.00 万元通过市场化融资筹集，占项目总投资的 50.00%。

计划发行地方政府专项债券融资 50000.00 万元，占项目投资总额的 38.46%。根据资金使用计划，拟分三年发行，其中：2023 年拟申请发行 10000.00 万元，2024 年拟申请发行 30000 万元，2025 年拟申请发行 20000 万元，发行期限均为 30 年。运营期每年支付利息，发行期末偿还本金并支付当期利息。

2、还款资金来源

经测算，本项目可实现经营收入 664551.48 万元，经营成本 44481.16 万元，相关税费 205982.53 万元，项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加后为 414087.73 万元，筹资活动现金流出合计 225600.00 万元（含建设期利息和债券发行费用）。经计算，本项目专项债券本金覆盖倍数为 3.6，本息覆盖倍数为 1.84。

（1）用于专项债还本付息的经营收入 299048.17 万元，经营成本 20016.52 万元，相关税费 92692.13 万元，项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加后为 186339.53 万元，筹资活动现金流出合计 102550.00 万元（含建设期利息和债券发行费用）。经计算，本项目专项债券本金覆盖倍数为 3.73，本息覆盖倍数为 1.82。

（2）用于市场化融资还本付息的经营收入 365503.31 万元，经营成本 24464.64 万元，相关税费 113290.40 万元，项目经营收入扣除经营成本和相关税金及附加后为 227748.30 万元，筹资活动现金流出合计 123050.00 万元（含建设期利息和债券发行费用）。经计算，本项目专项债券本金覆盖倍数为 3.5，本息覆盖倍数为 1.85。

综合来看，本项目在运营期的现金流量能够较好的覆盖政府专项债券本息，项目资金流量明细详下表。

表 2

项目资金测算平衡总表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期							运营期																						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	经营活动净现金流量	414087.73				8238.40	9148.93	10059.47	11391.48	11382.88	11374.28	12333.00	11299.90	11033.64	11956.69	11663.64	11627.98	12622.19	12579.75	12539.03	13631.37	13583.36	13493.69	14541.20	14317.79	15100.65	16451.56	16410.21	16380.09	17860.73	17814.74	17776.04	19365.08	19161.29	18948.67
1.1	现金流入	664551.48				10408.44	11859.36	13310.28	15439.31	15439.31	15439.31	16983.25	16983.25	16983.25	18681.57	18681.57	18681.57	20549.72	20549.72	20549.72	22604.70	22604.70	22604.70	24865.17	24865.17	24865.17	27351.69	27351.69	27351.69	30086.85	30086.85	30086.85	33095.54	33095.54	33095.54
1.1.1	经营收入（含税）	664551.48				10408.44	11859.36	13310.28	15439.31	15439.31	15439.31	16983.25	16983.25	16983.25	18681.57	18681.57	18681.57	20549.72	20549.72	20549.72	22604.70	22604.70	22604.70	24865.17	24865.17	24865.17	27351.69	27351.69	27351.69	30086.85	30086.85	30086.85	33095.54	33095.54	33095.54
1.1.2	土地出让收入留存	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他现金流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	250463.75				2170.04	2710.43	3250.81	4047.83	4056.43	4065.03	4650.25	5683.35	5949.61	6724.88	7017.93	7053.59	7927.53	7969.97	8010.69	8973.33	9021.34	9111.01	10323.97	10547.38	9764.52	10900.13	10941.48	10971.60	12226.12	12272.11	12310.81	13730.46	13934.25	14146.87
1.2.1	经营成本（含税）	44481.16				829.30	904.55	979.80	1098.17	1098.17	1098.17	1186.59	1186.59	1186.59	1283.42	1292.68	1302.41	1409.43	1420.15	1431.41	1549.74	1562.15	1575.18	1706.01	1720.38	1603.89	1732.76	1742.02	1742.02	1883.79	1893.51	1893.51	2049.45	2059.66	2059.66
1.2.2	增值税	50197.67				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1214.51	1516.14	1669.25	1657.74	1653.11	1825.01	1825.01	1819.92	2009.00	2009.00	2003.40	2211.40	2211.40	2226.72	2450.89	2450.89	2445.80	2697.47	2697.47	2697.47	2968.71	2968.71	2968.71
1.2.3	税金及附加	76129.94				1091.23	1247.12	1403.01	1629.05	1629.05	1629.05	1791.95	1937.70	1973.88	2171.46	2170.07	2169.52	2387.26	2387.26	2386.65	2626.17	2626.17	2625.50	2888.97	2888.97	2890.80	3180.07	3180.07	3179.46	3498.25	3498.25	3498.25	3848.25	3848.25	3848.25
1.2.4	所得税	79654.92				249.51	558.76	868.00	1320.61	1329.21	1337.81	1671.71	1344.55	1273.00	1600.75	1897.44	1928.55	2305.83	2337.55	2372.71	2788.42	2824.02	2906.93	3517.59	3726.63	3043.11	3536.41	3568.50	3604.32	4146.61	4182.88	4221.58	4864.05	5057.63	5270.25
2	投资活动净现金流量	-123522.50	-34509.99	-54776.93	-34235.58																														
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00																														
2.2	现金流出	123522.50	34509.99	54776.93	34235.58																														
2.2.1	建设投资	123522.50	34509.99	54776.93	34235.58																														
2.2.2	维持运营投资	0.00																																	
3	筹资活动净现金流量	-95600.00	34509.99	54776.93	34235.58	-4936.40	-4919.20	-4902.00	-5276.20	-5241.80	-5207.40	-5564.40	-5512.80	-5461.20	-5801.00	-5732.20	-5663.40	-5986.00	-5900.00	-5814.00	-6119.40	-6016.20	-5913.00	-6201.20	-6080.80	-5960.40	-6231.40	-6093.80	-5956.20	-6210.00	-6055.20	-5900.40	-15962.00	-30177.50	-18327.00
3.1	现金流入	130000.00	35017.49	56879.43	38103.08																														
3.1.1	项目资本金	15000.00	10017.49	1879.43	3103.08																														
3.1.2	债券融资	50000.00	10000.00	25000.00	15000.00																														
3.1.3	贷款融资	65000.00	15000.00	30000.00	20000.00																														
3.2	现金流出	225600.00	507.50	2102.50	3867.50	4936.40	4919.20	4902.00	5276.20	5241.80	5207.40	5564.40	5512.80	5461.20	5801.00	5732.20	5663.40	5986.00	5900.00	5814.00	6119.40	6016.20	5913.00	6201.20	6080.80	5960.40	6231.40	6093.80	5956.20	6210.00	6055.20	5900.40	15962.00	30177.50	18327.00
3.2.1	债券利息支付	52500.00	175.00	787.50	1487.50	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1575.00	962.50	262.50	
3.2.2	偿还债券本金	50000.00	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	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	0.00	0.00	0.00	10000.00	25000.00	15000.00	
3.2.3	贷款利息支付	58050.00	322.50	1290.00	2365.00	2786.40	2769.20	2752.00	2726.20	2691.80	2657.40	2614.40	2562.80	2511.20	2451.00	2382.20	2313.40	2236.00	2150.00	2064.00	1969.40	1866.20	1763.00	1651.20	1530.80	1410.40	1281.40	1143.80	1006.20	860.00	705.20	550.40	387.00	215.00	64.50
3.2.4	贷款债券本金	65000.00	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00	400.00	800.00	800.00	800.00	1200.00	1200.00	1200.00	1600.00	1600.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2400.00	2400.00	2400.00	2800.00	2800.00	2800.00	3200.00	3200.00	3200.00	3600.00	3600.00	3600.00	4000.00	4000.00	3000.00
3.2.5	债券发行费	50.00	10.00	25.00	15.00																														
4	净现金流量	194965.23	0.00	0.00	0.00	3302.00	4229.73	5157.47	6115.28	6141.08	6166.88	6768.60	5787.10	5572.44	6155.69	5931.44	5964.58	6636.19	6679.75	6725.03	7511.97	7567.16	7580.69	8340.00	8236.99	9140.25	10220.16	10316.41	10423.89	11650.73	11759.54	11875.64	3403.08	-11016.21	621.67
5	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	3302.00	7531.73	12689.20	18804.48	24945.56	31112.44	37881.04	43668.14	49240.58	55396.27	61327.71	67292.29	73928.48	80608.23	87333.26	94845.23	102412.39	109993.08	118333.08	126570.07	14536.52	74756.68	85073.09	95496.98	107147.71	118907.25	130782.89	134185.97	123169.76	123791.43

表 3

项目资金测算平衡分表-专项债

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		运营期						运营期																								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
1	经营活动净现金流量	186339.53				3707.28	4117.02	4526.77	5126.17	5122.30	5118.43	5549.85	5084.95	4965.14	5380.51	5248.64	5232.60	5679.98	5660.88	5642.56	6134.12	6112.52	6072.17	6543.55	6443.01	6795.30	7403.20	7384.59	7371.04	8037.33	8016.63	7999.22	8714.29	8622.58	8526.90
1.1	现金流入	299048.17				4683.80	5336.71	5989.63	6947.69	6947.69	6947.69	7642.46	7642.46	7642.46	8406.71	8406.71	8406.71	9247.37	9247.37	9247.37	10172.12	10172.12	10172.12	11189.33	11189.33	11189.33	12308.26	12308.26	12308.26	13539.08	13539.08	13539.08	14892.99	14892.99	14892.99
1.1.1	经营收入（含税）	299048.17				4683.80	5336.71	5989.63	6947.69	6947.69	6947.69	7642.46	7642.46	7642.46	8406.71	8406.71	8406.71	9247.37	9247.37	9247.37	10172.12	10172.12	10172.12	11189.33	11189.33	11189.33	12308.26	12308.26	12308.26	13539.08	13539.08	13539.08	14892.99	14892.99	14892.99
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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他现金流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	112708.64				976.52	1219.69	1462.86	1821.52	1825.39	1829.26	2092.61	2557.51	2677.32	3026.20	3158.07	3174.11	3567.39	3586.49	3604.81	4038.00	4059.60	4099.95	4645.78	4746.32	4394.03	4905.06	4923.67	4937.22	5501.75	5522.45	5539.86	6178.70	6270.41	6366.09
1.2.1	经营成本（含税）	20016.52				373.19	407.05	440.91	494.18	494.18	494.18	533.97	533.97	533.97	577.54	581.71	586.08	634.24	639.07	644.13	697.38	702.97	708.83	767.70	774.17	721.75	779.74	783.91	783.91	847.71	852.08	852.08	922.25	926.85	926.85
1.2.2	增值税	22588.95				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	546.53	682.26	751.16	745.98	743.90	821.25	821.25	818.96	904.05	904.05	901.53	995.13	995.13	1002.02	1102.90	1102.90	1100.61	1213.86	1213.86	1213.86	1335.92	1335.92	1335.92
1.2.3	税金及附加	34258.47				491.05	561.20	631.35	733.07	733.07	733.07	806.38	871.97	888.25	977.16	976.53	976.28	1074.27	1074.27	1073.99	1181.78	1181.78	1181.48	1300.04	1300.04	1300.86	1431.03	1431.03	1430.76	1574.21	1574.21	1574.21	1731.71	1731.71	1731.71
1.2.4	所得税	35844.71				112.28	251.44	390.60	594.27	598.14	602.01	752.27	605.05	572.85	720.34	853.85	867.85	1037.62	1051.90	1067.72	1254.79	1270.81	1308.12	1582.92	1676.98	1369.40	1591.38	1605.83	1621.94	1865.97	1882.30	1899.71	2188.82	2275.93	2371.61
2	投资活动净现金流量	-55585.13	-15529.50	-24649.62	-15406.01																														
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00																														
2.2	现金流出	55585.13	15529.50	24649.62	15406.01																														
2.2.1	建设投资	55585.13	15529.50	24649.62	15406.01																														
2.2.2	维持运营投资	0.00																																	
3	筹资活动净现金流量	-44464.87	15529.50	24649.62	15406.01	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-1750.00	-11575.00	-25962.50	-15262.50
3.1	现金流入	58085.13	15714.50	25462.12	16908.51																														
3.1.1	项目资本金	8085.13	5714.50	462.12	1908.51																														
3.1.2	债券融资	50000.00	10000.00	25000.00	15000.00																														
3.2	现金流出	102550.00	185.00	812.50	1502.50	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	11575.00	25962.50	15262.50
3.2.1	债券利息支付	52500.00	175.00	787.50	1487.50	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1575.00	962.50	262.50
3.2.2	偿还债券本金	50000.00	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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	25000.00	15000.00
3.2.3	债券发行费	50.00	10.00	25.00	15.00																														
4	净现金流量	86289.53	0.00	0.00	0.00	1957.28	2367.02	2776.77	3376.17	3372.30	3368.43	3799.85	3334.95	3215.14	3630.51	3498.64	3482.60	3929.98	3910.88	3892.56	4384.12	4362.52	4322.17	4793.55	4693.01	5045.30	5653.20	5634.59	5621.04	6287.33	6266.63	6249.22	-2860.71	-17339.92	-6735.60
5	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1957.28	4324.30	7101.07	10477.24	13849.54	17217.97	21017.82	24352.77	27567.91	31198.42	34697.06	38179.66	42109.64	46020.52	49913.08	54297.20	58659.72	62981.89	67775.44	72468.45	77513.75	83166.95	88801.54	94422.58	100709.91	106976.54	113225.76	110365.05	93025.13	86289.53

