



附件1

叙永北站仓储物流基础设施建设项目

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《“十四五”现代物流发展规划》提出：到 2025 年，在农产品主产区和特色农产品优势产区支持建设一批田头小型冷藏保鲜设施，推动建设一批产地冷链集配中心，培育形成一批一体化运作、品牌化经营、专业化服务的农产品仓储保鲜冷链物流运营主体，初步形成符合我国国情的农产品仓储保鲜冷链物流运行模式，构建稳定、高效、低成本运行的农产品出村进城冷链物流网络。

《“十四五”冷链物流发展规划》指出：

(1) 到 2025 年，初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网络，基本建成符合我国国情和产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系，调节农产品跨季节供需、支撑冷链产品跨区域流通的能力和效率显著提高，对国民经济和社会发展的支撑保障作用显著增强。

(2) 加快推进铁路场站快运服务设施布局和改造升级，强化快速接卸货、集散、分拣、存储、包装、转运和配送等物流功能，建设专业化铁路（高铁）快运物流基地。鼓励电商、邮政快递等企业参与铁路（高铁）快运设施建设和改造，就近或一体布

局建设电商快递分拨中心，完善与铁路（高铁）快运高效衔接的快递物流服务网络。

（3）适应不同农产品冷链物流要求，引导家庭农场、农民合作社、农村集体经济组织等在重点镇和中心村，结合实际需要分区分片合理集中建设产地冷藏保鲜设施。发展产地冷链物流设施设备租赁等社会化服务，探索发展共享式“田头小站”等移动冷库，提高产地源头冷链物流设施综合利用效率。

《四川省“十四五”物流发展规划》提出：

（1）推进国家骨干冷链物流基地建设，发挥基地的干线运输、快速调运等组织核心功能，引导大型农产品物流园区、专业批发市场等向基地集聚或强化协同衔接。建设农产品现代冷链物流骨干网，推动农产品生产、流通、销售网络高效衔接。加快农产品烘干冷链物流体系建设，形成覆盖特色优势农产品集中发展区、现代农业园区的农产品冷链物流服务产地网。引导商贸流通企业改善消费末端冷链设施装备条件，建设冷链物流配送加工中心、中央厨房、移动冷藏装置等，打通生鲜农产品“最后一公里”。

（2）依托物流枢纽、示范物流园区、骨干冷链物流基地、邮政快递核心枢纽和储备基础设施等，打造一批“平急两用”的应急物流基地。建立关键物流设施清单，布局应急物流转运场站，加强重要物流设施安全保护，确保应急状态下正常运转。有序提高重要城市和灾害多发地区物流设施设防标准，提升重大物流设

施抗灾能力和快速恢复能力。建设综合性物资储备库（点），提升紧急状态下物资分拨能力。加强交通应急抢通能力建设。

《泸州市“十四五”现代物流发展规划》指出：推动生产服务型物流设施建设。围绕各区县产业聚集区，加快建设和完善江阳酒业物流园、叙永县物流中心、古蔺县物流中心、合江县物流中心侧重生产服务功能的物流设施。围绕就近服务机械装备、化工材料、五金建材、食品饮料等生产制造产业物流需求，对接国家物流枢纽，提升集中仓配等服务功能与能力，统筹产业供应链组织结构优化方向，合理安排各类专业设施的仓储布局、运输组织等。加快有关设施能力建设，与港口型国家物流枢纽高度协同发展，为区域生产制造企业提供从原材料供应到产品分销的采购、生产、仓储、销售全链条物流供应服务。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：叙永资源综合利用经济园

项目单位：叙永县城市更新建设有限责任公司

2. 项目概况

项目所属领域：城乡冷链等物流基础设施领域。属于有一定收益的公益性项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）要求。

项目建设地址：项目位于泸州市叙永县龙凤镇。

建设内容：项目占地 230 亩，总建筑面积约 260000 m²。包括仓储物流核心区 259000 m²，其中应急基地 10000 m²、综合储备库 50000 m²、仓库面积 179000 m²、冷库仓储面积约 20000 m²，配套管理中心 1000 m²。配套停车位 1000 个，新增充电桩 100 桩，同时配套道路、电力、给排水等基础设施。

二、经济社会效益分析

本项目结合产业融合发展的需要，依托叙永县的资源和要素整合平台作用，实现自身产业层级的提升，提高了区域经济发展承载力，有利于发挥叙永特色农产品的品牌效应和产业跟进效应，把叙永县建设成为资源综合利用及创新创业发展的“洼地”和区域经济发展的增长极。项目实施后，补足了叙永县冷链物流基础设施短板，有效的助力当地物流产业发展，对于促进产业结构转型，推进供给侧结构性改革具有重要作用，是践行高质量发展的生动实践。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、娱乐等相关行业的发展，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。

社会效益：本项目的实施就是优先发展战略的集中体现。本项目实施后，除了对当地的发展和招商引资带来重要作用之外，也将为本地群众提供更多就业机会，而且还会促进现代服务业的发展，进而更促进产业集聚效应出现。

同时，本项目的实施将为本地劳动者提供更加多样化的择业选择和创业机会，是促进社会公平的重要举措。

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 85065.66 万元，其中，工程费用 50171.50 万元，占 58.98%；工程建设其他费 28837.22 万元，占 33.90%；预备费 4365.94 万元，占 35.13%；建设期债券利息 1648.00 万元，占 1.94%；发行费用 43.00 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 85065.66 万元，其中资本金 42065.66 万元，占总投资的 49.45%。资本金来源于业主自筹。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 43000.00 万元，占总投资的 50.55%。本项目计划 2025 年发行专项债券 5000.00 万元，债券期限为 30 年期；计划 2026 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 30 年期；计划 2027 年发行专项债券 18000.00 万元，债券期限为 30 年期

2. 资金使用计划

本项目 2025 年计划投资 14661.66 万元，2026 年计划投资 38157.00 万元，2027 年计划投资 32247.00 万元。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

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

本项目经营期为 2028-2057 年，经营期内收入总计为 178503.18 万元，全部为专项收入。

2. 项目成本

项目经营期折旧摊销费总计为 82077.38 万元，财务费用即债券经营期利息支出为 39632.00 万元，总成本费用为 145475.84 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目以物流仓库出租收入、冻库出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入为计算基础，计算期内累计资金流入 279423.61 万元，累计资金流出 233787.68 万元，累计现金结余 45635.93 万元。。

本项目全部 43000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 45635.93 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全部融资本息的覆盖倍数为 1.52 倍。

资金测算平衡表

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 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 (1.1-1.2)	128267.93				2119.43	2302.24	2484.69	2929.47	3127.54	3325.18	3632.72	3617.61
1.1	现金流入	194357.95				3202.39	3448.72	3695.06	4275.72	4542.95	4810.18	5220.12	5220.12
1.1.1	专项收入	178503.18				2942.75	3169.11	3395.48	3928.56	4174.10	4419.63	4795.72	4795.72
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
1.1.3	增值税销项 税额	15854.77				259.64	279.61	299.58	347.16	368.85	390.55	424.40	424.40
1.1.4	土地出让收 入	0.00											
1.2	现金流出	66090.02				1082.96	1146.48	1210.37	1346.25	1415.41	1485.00	1587.40	1602.51
1.2.1	经营成本	23766.46				483.36	500.62	518.27	542.43	561.26	580.51	602.79	618.00
1.2.2	增值税进项 税额	1351.20				28.40	29.25	30.13	31.03	31.96	32.92	33.91	34.93
1.2.3	税金及附加	21073.06				339.96	366.25	392.52	456.66	485.30	513.94	560.21	560.11
1.2.4	增值税	14503.57				231.24	250.36	269.45	316.13	336.89	357.63	390.49	389.47

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.2.5	所得税	5395.73				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00											
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-83374.66	-14576.66	-37657.00	-31141.00								
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	83374.66	14576.66	37657.00	31141.00								
2.2.1	建设投资	83374.66	14576.66	37657.00	31141.00								
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	742.66	14576.66	37657.00	31141.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	85065.66	14661.66	38157.00	32247.00								
3.1.1	项目资本金	42065.66	9661.66	18157.00	14247.00								

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	投入												
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	43000.00	5000.00	20000.00	18000.00								
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00								
3.2	现金流出	84323.00	85.00	500.00	1106.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	41280.00	80.00	480.00	1088.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	43.00	5.00	20.00	18.00								
3.2.3	偿还债券本金	43000.00	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	市场化融资还本	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	市场化融资付息	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	2025 年	2026 年	2027 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
4	净现金流量 (1+2+3)	45635.93	0.00	0.00	0.00	743.43	926.24	1108.69	1553.47	1751.54	1949.18	2256.72	2241.61
5	累计盈余资 金		0.00	0.00	0.00	743.43	1669.67	2778.36	4331.83	6083.37	8032.55	10289.27	12530.88

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	128267.93	3602.04	3936.14	3919.64	3902.63	4267.92	4249.90	4231.33	4600.75	4485.57	4470.34	4796.34
1.1	现金流入	194357.95	5220.12	5665.71	5665.71	5665.71	6152.86	6152.86	6152.86	6684.40	6684.40	6684.40	7264.07
1.1.1	专项收入	178503.18	4795.72	5204.52	5204.52	5204.52	5651.45	5651.45	5651.45	6139.10	6139.10	6139.10	6670.91
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	15854.77	424.40	461.19	461.19	461.19	501.41	501.41	501.41	545.30	545.30	545.30	593.16
1.1.4	土地出让收入	0.00											
1.2	现金流出	66090.02	1618.08	1729.57	1746.07	1763.08	1884.94	1902.96	1921.53	2083.65	2198.83	2214.06	2467.73
1.2.1	经营成本	23766.46	633.67	657.99	674.60	691.72	718.28	736.43	755.13	784.15	804.01	824.45	856.13
1.2.2	增值税进项税额	1351.20	35.98	37.06	38.17	39.31	40.49	41.71	42.96	44.25	45.58	46.94	48.35

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1.2.3	税金及附加	21073.06	560.01	610.39	610.28	610.17	665.25	665.12	664.99	725.10	724.97	724.84	790.30
1.2.4	增值税	14503.57	388.42	424.13	423.02	421.88	460.92	459.70	458.45	501.05	499.72	498.36	544.81
1.2.5	所得税	5395.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29.10	124.55	119.47	228.14
1.2.6	土地出让计提的 各项基金	0.00											
2	投资活动净现金 流量（2.1-2.2）	-83374.66											
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	83374.66											
2.2.1	建设投资	83374.66											
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（3.1-3.2）	742.66	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00
3.1	现金流入	85065.66											
3.1.1	项目资本金投入	42065.66											
3.1.2	建设投资借款	0.00											

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	43000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	84323.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.1	债券利息支付	41280.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00
3.2.2	债券发行费用	43.00											
3.2.3	偿还债券本金	43000.00	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	市场化融资还本	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	市场化融资付息	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 (1+2+3)	45635.93	2226.04	2560.14	2543.64	2526.63	2891.92	2873.90	2855.33	3224.75	3109.57	3094.34	3420.34
5	累计盈余资金		14756.92	17317.06	19860.70	22387.33	25279.25	28153.15	31008.48	34233.23	37342.80	40437.14	43857.48

资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营活动净现金流量	128267.93	4780.18	4763.54	5117.52	5099.88	5081.70	5468.54	5449.25	5429.38	5830.78	5709.70	5535.98

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	(1.1-1.2)												
1.1	现金流入	194357.95	7264.07	7264.07	7893.75	7893.75	7893.75	8581.87	8581.87	8581.87	9331.53	9331.53	9331.53
1.1.1	专项收入	178503.18	6670.91	6670.91	7248.59	7248.59	7248.59	7879.90	7879.90	7879.90	8567.66	8567.66	8567.66
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	15854.77	593.16	593.16	645.16	645.16	645.16	701.97	701.97	701.97	763.87	763.87	763.87
1.1.4	土地出让收入	0.00											
1.2	现金流出	66090.02	2483.89	2500.53	2776.23	2793.87	2812.05	3113.33	3132.62	3152.49	3500.75	3621.83	3795.55
1.2.1	经营成本	23766.46	877.82	900.15	934.69	958.38	982.78	1020.56	1046.44	1073.12	1114.33	1142.62	1171.77
1.2.2	增值税进项税额	1351.20	49.80	51.30	52.84	54.42	56.05	57.74	59.47	61.25	63.09	64.98	66.93
1.2.3	税金及附加	21073.06	790.16	790.01	861.18	861.01	860.85	938.59	938.43	938.24	1022.93	1022.74	1022.55
1.2.4	增值税	14503.57	543.36	541.86	592.32	590.74	589.11	644.23	642.50	640.72	700.78	698.89	696.94
1.2.5	所得税	5395.73	222.75	217.21	335.20	329.32	323.26	452.21	445.78	439.16	599.62	692.60	837.36
1.2.6	土地出让计提的各项基金	0.00											
2	投资活动净现金流量	-83374.66											

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	(2.1-2.2)												
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	83374.66											
2.2.1	建设投资	83374.66											
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 (3.1-3.2)	742.66	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-1376.00	-6296.00	-20896.00	-18288.00
3.1	现金流入	85065.66											
3.1.1	项目资本金投入	42065.66											
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	43000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
3.2	现金流出	84323.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	6296.00	20896.00	18288.00
3.2.1	债券利息支付	41280.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1376.00	1296.00	896.00	288.00
3.2.2	债券发行费用	43.00											
3.2.3	偿还债券本金	43000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	20000.00	18000.00
3.2.4	市场化融资还 本	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	市场化融资付 息	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 (1+2+3)	45635.93	3404.18	3387.54	3741.52	3723.88	3705.70	4092.54	4073.25	4053.38	-465.22	-15186.30	-12752.02
5	累计盈余资金		47261.66	50649.20	54390.72	58114.60	61820.30	65912.84	69986.09	74039.47	73574.25	58387.95	45635.93

五、项目绩效目标

（1）数量指标：

项目占地：230 亩；

仓储物流核心区：259000 平方米；

配套管理中心：1000 平方米。

（2）质量指标：

竣工验收达标率： $\geq 95\%$ ；

项目设计方案变更率： $\leq 5\%$ 。

（3）成本指标：

项目投资总成本：85065.66 万元；

（4）经济效益指标：

项目总收入：178503.18 万元。

（5）社会效益指标：

促进现代服务业的发展：达到预期目标；

补足叙永县冷链物流基础设施短板：达到预期目标。

（6）满意度指标：

服务企业满意度： $\geq 90\%$ ；

主管部门满意度： $\geq 90\%$ 。

六、潜在影响项目的风险评估

建设期风险管理目标是项目建设按期完成和工程质量达标。建设期参与主体众多，需要将参与主体都作为风险管理的重点单元进行主体管理，对主体的资质、经验及管理都提出了相应的要求，从而减少主体带给项目的决策和管理风险。本项目工程量大、建设过程涉及的主体较多，应考虑施工建设实际，将风险管理细化到建设筹备、建设施工、竣工验收三个阶段，再引入工程监理、法律咨询、财务管理等外部资源，抓住法律管理这条主线，围绕资金拨付与建设施工两大行为进行建设风险管理，牢牢控制项目建设成本、进度、质量、安全、技术和环保等方面的风险，确保债券项目的按时完工、质量达标。

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

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

本项目主管部门是叙永资源综合利用经济园。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

本项目单位是叙永县城市更新建设有限责任公司。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。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目总申请发行43000.00万元，本次拟发行6100.00万元，期限30年。