

温江区农产品批发市场建设项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券

情 况 说 明

财政部门：成都市温江区财政局

主管部门：成都市温江区商务局

项目业主：成都科蓉商务服务有限公司

发改部门：成都市温江区发展和改革局

编制时间：2025 年 2 月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 温江区及行业专项规划概况	1
(二) 项目情况	3
二、经济社会效益分析	3
(一) 社会效益分析	3
(二) 经济效益分析	4
三、项目投资估算及资金筹措方案	5
(一) 投资估算	5
(二) 资金筹措方案	5
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	6
(一) 预期收益	6
(二) 资金测算平衡情况	7
五、项目绩效目标	10
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	10
(一) 政策与环境风险	10
(二) 组织管理风险	11
(三) 投资估算的风险	11
七、还款保障情况	12
八、主管部门职责	12
(一) 主管部门职责	12
(二) 项目单位职责	13
九、补充说明	13

一、项目基本情况

（一）温江区及行业专项规划概况

1.温江区社会发展与经济情况

温江区，四川省成都市辖区，地处成都市中心城区西北部，成都平原腹心，东临成都市青羊区，南与双流区连界，西与崇州市接壤，北与郫都区、都江堰市相连，东西宽 18.5 公里，南北长 33 公里。区政府所在地柳城街道，距成都市中心城区 16 公里，双流国际机场 18 公里。全区土地面积 277 平方公里，辖 6 个街道、3 个镇（3 个镇同时挂“街办”牌子），共 118 个村（社区），其中 35 个村委会、83 个居委会（其中：11 个城市社区、72 个涉农社区）。根据第七次人口普查数据，截至 2022 年，温江区登记人口 118.25 万人，其中户籍人口 57.35 万人（占 48.5%），流动人口 60.9 万人（占 51.5%）。全区户籍人口中，男性 27.94 万人（占 48.7%），女性 29.41 万人（占 51.3%）。

温江围绕在新时代实现新崛起要求和建设全面体现新发展理念宜业宜居宜游的新中心城区发展定位，聚焦成都健康产业功能区、助推成都世界文化名城和国际化营商环境建设“三个重点”，以“五个之城”建设为具体路径，专注深耕大健康产业。域内聚集了药明康德、科伦药业等 300 余家生物医药行业领军企业和上下游协作企业，是全国首个集聚五大保险公司高端康养项目的区县。成都医学城获评中国生物医药最具特色园区、最具潜力园区和最佳医疗健康产业园区，当选成都十大“天府新地标”。

温江坚持高位推进西部创新公园城市建设，域内有 167 平方公里生态大公园和 20 万亩花木，是省内外知名的生态涵养花园城市，享有“蓉城西贵”口碑。先后荣获“联合国杰出绿色生态城市”“国际生态宜居典范城市”“国际花园城市”“国家生态文明建设示范区”等殊荣。

2023 年全区实现地区生产总值（GDP）728.89 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.6%。其中：第一产业增加值 22.35 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 242.59 亿元，增长 0.3%；第三产业增加值 463.95 亿元，增长 8.8%。三次产业结构比为：3.1：33.3：63.6。规上工业增加值下降 4.5%。全年财政总收入 223.76 亿元，比上年增长 4.83%。地方财政收入 102.93 亿元，下降 10.83%，一般公共预算收入完成 54.6.53 亿元，同比增长 6.26%。全年城镇居民人均可支配收入比上年增长 4.3%；全年农村居民人均可支配收入比上年增长 6.7%。

2.项目提出背景

随着温江区城市的不断发展，城市规模不断扩大，各项基础设施建设发展快速，城市地位和功能也发生显著变化，由单一功能向复合功能转变，从低层次服务向高标准服务转换。城市发展、城市职责的增加、人口的增长，使这些基本功能的适应力也要增长，所以一个城市必不可少农产品批发市场建设。

农产品批发市场建设将解决片区居民“菜篮子”问题，提升城市形象，方便区域人民生活，提升群众生活质量。与此同时，也可以推动项目区附近其他建设项目的快速发展，提高温江区的城市化水平。

（二）项目情况

1、参与主体

主管部门：成都市温江区商务局

业主单位：成都科蓉商务服务有限公司

2、项目概况

（1）建设地点

本项目位于四川省成都市温江区柳城街道万盛社区海科路东段南侧、温江区万春镇国色天乡鹭湖宫生态居住区、温江区海峡两岸科技园科兴路西段 199 号

（2）建设内容

本项目规划用地面积约 65,380.33 平方米，规划总建筑面积约 88,900.00 平方米。主要建设内容包括农产品交易区、冷库、仓储库房、停车场、农产品转运道路等建设，配套水电、排污、消防等基础设施。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

农产品批发市场是市民的生活保障，也是城市的重要配套工程，因此在设计和经营过程中都要特别注重人性化设计：比如，市场周边一定要有开阔的空间，供市民购物的同时休闲、活动，室内外要有无障碍设施（上下楼均配有自动扶梯），光线明亮，空气清新等。温江区农产品批发市场建设项目是为民办实事的一项惠民、德政工程。项目片区是市民的主要活动区域，该区域长期以来菜农、菜贩沿街为市、吆喝，严重影响市民的出行、居住环境、市容公共卫生

和交通秩序，同时也存在严重的食品安全隐患，蔬菜、禽蛋肉类产品等安全监管不能到位，极大的影响着市民的健康安全。为加强管理、改善公共环境卫生、方便市民采购、保障菜品、禽肉等食品安全，温江区人民政府在总结先进地区经验的基础上，严格按照目前内江市及成都市规范的农产品批发市场标准规划、设计，实施温江区农产品批发市场项目。项目所在地的社会环境、人文环境条件适应项目的建设与发展，社会风险很小。

（二）经济效益分析

项目的建设可以为周边居民提供就业机会。例如，项目施工可能需要雇佣员工来进行管理、维护和提供相关服务，这将直接创造就业机会。此外，项目建成后也可能吸引其他商家进驻，在周边地区带动更多的就业机会。其次，农产品批发市场的存在往往会增加当地的消费活动。居民可以在市场购买各种商品和服务，这将促进当地商业的发展，并增加消费者支出。农产品批发市场还可能成为社交和文化活动的场所，吸引更多的人流量，进一步推动周边商业的繁荣。另外，项目的建设和运营也会带动当地经济的增长。建设农产品批发市场需要投入大量的资金和资源，这将刺激相关行业的发展，如建筑、物流、供应链等。同时，农产品批发市场的运营也需要购买各种服务和商品，支持了周边供应商的生意。

道路的建设可以提供就业机会：道路建设需要大量的人力资源，包括工程师、建筑工人、技术人员等。这将直接创造就业机会，提供稳定的收入来源。新建道路网络可以改善地区之间的连接性，推动区域的发展。它有助于促进商贸活动、旅游业和投资，并提高地区的竞争力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据初步测算，本项目工程总投资为 57,327.00 万元。具体组成如下：

工程费用为 38,182.60 万元，占总投资的 66.60%，工程建设其他费用为 14,700.80 万元，占总投资的 25.64%，预备费 2,121.60 万元，占总投资的 3.70%，建设期利息 2,284.80 万元，占总投资的 3.99%，债券发行费 37.20 万元，占总投资的 0.06%。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹集情况

本项目建设资金来源为企业自筹及专项债券资金，其中：

业主自筹资金 20,127.00 万元，占总投资比例 35.11%，项目资本金来源已落实；

落实专项债券资金 37,200.00 万元，占总投资比例为 64.89%。

2、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于温江区农产品批发市场建设项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。按照建设进度，总投资计划分 2 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表 1：

表 3-1 项目资金使用与筹措表

单位：万元

项目名称	合计	比例
总投资	57,327.00	100.00%
动态总投资	57,327.00	100.00%
静态总投资	55,042.20	96.01%
工程建设费用	38,182.60	66.60%
工程其他费用	14,700.80	25.64%
预备费	2,121.60	3.70%
建设期利息	2,284.80	3.99%
发行费	37.20	0.06%
资金筹措	57,327.00	100.00%
项目资本金	20,127.00	35.11%
专项债	37,200.00	64.89%

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

本项目的主要收入来源为农贸市场出租收入、停车场出租收入。

上述收入符合《财政部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号文）关于偿还债券本息的收入来源要求。

2、项目成本

项目运营期成本主要指项目实施后，经营过程中增加的相应成本费用，包括人员工资、外购原料及动力费等。

（二）资金测算平衡情况

本项目经营期限内，息税前利润合计 78,613.38 万元，本次专项债券发行规模 37,200.00 万元，期限 20 年，利率按 3.40% 计算，债券本息 62,496.00 万元。在还款期内，本金偿还保障率超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。各年累计现金结余均为正值说明，本项目各年现金流在完成偿专项债券本金和利息的前提下仍有富余，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券本息形成了较好的覆盖。

项目资金流测算平衡表明细如下：

表 4-1 温江区农产品批发市场建设项目资金测算平衡表（单位：万元）

	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年
1、资金流入	16,852.00	17,212.00	23,263.00	4,133.91	4,724.47	5,315.02	5,890.82	5,890.82	5,890.82	6,185.36	6,185.36
1.1、资本金流入	6,852.00	7,212.00	6,063.00								
1.2、债券资金流入	10,000.00	10,000.00	17,200.00								
1.3、运营现金流入				4,133.91	4,724.47	5,315.02	5,890.82	5,890.82	5,890.82	6,185.36	6,185.36
2、资金流出	17,192.00	17,892.00	24,527.80	2,711.28	2,863.24	3,015.20	3,164.47	3,175.69	3,175.69	3,304.19	3,313.91
2.1、建设投资资金流出	16,852.00	17,212.00	23,263.00								
2.2、运营现金流出				1,446.48	1,598.44	1,750.40	1,899.67	1,910.89	1,910.89	2,039.39	2,049.11
2.3、发债利息支出	340.00	680.00	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80
2.4、归还债券本金											
3、现金净流入		-680.00	-1,264.80	1,422.63	1,861.23	2,299.82	2,726.35	2,715.13	2,715.13	2,881.17	2,871.45
3.1、本息前运营现金净流入				2,687.43	3,126.03	3,564.62	3,991.15	3,979.93	3,979.93	4,145.97	4,136.25
4、期末累计现金结存				1,422.63	3,283.86	5,583.68	8,310.03	11,025.16	13,740.29	16,621.45	19,492.90

表 4-2 温江区农产品批发市场建设项目资金测算平衡表（单位：万元）（续表）

	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一 年	第二十二 年	合计
1、资金流入	6,185.36	6,494.64	6,494.64	6,494.64	6,819.37	6,819.37	6,819.37	7,160.33	7,160.33	7,160.33	7,518.35	176,670.31
1.1、资本金流入	-											20,127.00
1.2、债券资金流入	-											37,200.00
1.3、运营现金流入	6,185.36	6,494.64	6,494.64	6,494.64	6,819.37	6,819.37	6,819.37	7,160.33	7,160.33	7,160.33	7,518.35	119,343.31
2、资金流出	3,313.91	3,450.91	3,461.11	3,461.11	3,604.95	3,615.67	3,615.67	3,766.70	13,777.94	13,522.94	20,626.55	160,552.93
2.1、建设投融资资金流出	-											57,327.00
2.2、运营现金流出	2,049.11	2,186.11	2,196.31	2,196.31	2,340.15	2,350.87	2,350.87	2,501.90	2,513.14	2,598.14	2,841.75	40,729.93
2.3、发债利息支出	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	924.80	584.80	25,296.00
2.4、归还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	17,200.00	37,200.00
3、现金净流入	2,871.45	3,043.73	3,033.53	3,033.53	3,214.42	3,203.70	3,203.70	3,393.63	-6,617.61	-6,362.61	-13,108.20	16,457.38
3.1、本息前运营现金净流入	4,136.25	4,308.53	4,298.33	4,298.33	4,479.22	4,468.50	4,468.50	4,658.43	4,647.19	4,562.19	4,676.60	78,613.38
4、期末累计现金结存	22,364.36	25,408.08	28,441.62	31,475.15	34,689.57	37,893.27	41,096.97	44,490.60	37,872.99	31,510.38	18,402.18	

五、项目绩效目标

本次温江区农产品批发市场建设项目专项债券，项目总投资预期为 57,327.00 万元，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 78,613.38 万元，对债券本息 62,496.00 万元的覆盖率为 1.26 倍。

(截至 2024 年底存量地方政府债务 219 亿元+本次新申报项目专项债券 8 亿元)/专项债务年限 20 年*10%/本地区财政支出 267.55 亿元=0.42%≤10%

通过发行本次温江区农产品批发市场建设项目专项债券，有利于温江区：

(1) 项目的实施将解决片区居民“菜篮子”问题，提升城市形象，方便区域人民生活，提升群众生活质量。与此同时，也可以推动项目区附近其他建设项目的快速发展，提高温江区的城市化水平。

(2) 项目的建成后方便市民群众工作、生活，补足停车资源，有利于确保食品安全卫生，提高人民生活质量，改善生活环境和投资环境，推动区域经济发展。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 政策与环境风险

任何项目都是在一定的经济、市场、法律、政策等环境下存在和发展的，外界环境如财税、金融、法律法规的变化、通货膨胀、

汇率变化、自然环境的变化等都可能在不同程度上对项目产生一定的影响。

对策：由于此类风险是外界客观存在的，不以人的意志为转移，项目有关各方不能防止风险的发生，但可通过合理的分散或转移等手段来降低由于风险带来的损失。此外，项目有关各方也应密切注意与项目有关的财税、产业政策和法律法规及技术标准等的变更或可能发生的变化，以便及时制定相应的应对措施。

（二）组织管理风险

主要是项目建设管理风险，项目业主在项目实施和管理过程中，由于外部环境变化或者组织结构上的缺陷，直接影响项目合理正常实施的情况。

对策：项目业主加强对工程设计和概算资金控制，在不影响质量、工期前期下，通过公开招标降低工程造价。在施工中加强资金监督管理，防止项目实施过程中建设费用超支。

（三）投资估算的风险

投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响业主对项目的投资控制。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发

现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

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“财预〔2016〕155号”文件规定，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、主管部门职责

（一）主管部门职责

项目的主管部门成都市温江区商务局应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，温江区农产品批发市场建设项目专项债全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

（二）项目单位职责

成都科蓉商务服务有限公司作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

①加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

②认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

③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，并单独开设账户，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。

④加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

⑤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

根据原发行计划及额度安排，此项目计划于 2024 年发行 7,000.00 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 7,000.00 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。