

西南（自贡）国际陆港农副产品仓储物流中心 及基础设施建设项目

（信息披露）

业主单位：自贡创发物业管理有限公司

主管部门：自贡市自流井区交通运输局

发改部门：自贡市自流井区发展和改革委员会

财政部门：自贡市自流井区财政局

附件 1

西南（自贡）国际陆港农副产品仓储物流中心 及基础设施建设项目 情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

自贡市自流井区位于四川盆地南部，素有“千年盐都、南国灯城、恐龙之乡”之美誉，是全市政治、经济、文化、商贸中心。

自贡市自流井区交通方便。有高速公路直通成都、重庆、宜宾；铁路与成渝相连，国家重点建设项目——内昆铁路线建成通车后，可直达昆明；水路可通过沱江进入长江水道。自流井区通信事业发达。国际、国内直拨长途方便、快捷，通达全世界。

自流井区天然气储量丰富，供应充足，已大量应用于工业生产和居民生活。自流井区电力充足，已形成 220 千伏安环形供电网络。有大型重点供水工程，能满足生活用水和工业发展需要。改革开放二十年来，特别是近几年来，区委、区政府确定了“大力发展第三产业、稳步发展第二产业、加速发展非公有制经济”的发展战略，制定了一系列发展计划。国民经济和社会事业取得了飞速发展，商业网点广布，市场日益繁荣，三产业逐渐占据主导地位。

进入新世纪以来，自流井区积极实施经济结构战略性调整，进一步巩

固商贸中心地位，通过改造、提升第三产业规模、档次，实现自流井区新的飞跃。

全区行政区域面积 153.86 平方公里。全区下辖 9 街 3 镇，28 个村、67 个社区。全区有规模以上工业企业 33 户、资质以上建筑业企业 23 户、房地产开发企业 15 户、限额以上批零住餐企业 159 户、规模以上服务业企业 40 户。

根据地区生产总值统一核算结果，2023 年全区实现地区生产总值 457.23 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 8.73 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 105.11 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 343.38 亿元，增长 7.0%。三次产业结构由上年的 2.1:27.3:70.6 调整为 1.9:23.0:75.1。三次产业对全区经济增长的贡献率分别为 1.4%、20.1%、78.5%。

2023 年民营经济（不包括港澳台和外商经济）增加值 202.11 亿元，比上年增长 5.0%，占 GDP 的比重为 44.2%。其中，第一产业增加值 2.67 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 64.23 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 135.22 亿元，增长 2.8%。

《国务院办公厅关于印发“十四五”冷链物流发展规划的通知》（国办发〔2021〕46 号）提出：冷链物流是利用温控、保鲜等技术工艺和冷库、冷藏车、冷藏箱等设施设备，确保冷链产品在初加工、储存、运输、流通加工、销售、配送等全过程始终处于规定温度环境下的专业物流。推动冷链物流高质量发展，是减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长美好生活需要的重要手段；是支撑农业规模化产业化发展，促进农业转型和农民增收，助力乡村振兴的重要基础；

是满足城乡居民个性化、品质化、差异化消费需求，推动消费升级和培育新增长点，深入实施扩大内需战略和促进形成强大国内市场的重要途径；是健全“从农田到餐桌、从枝头到舌尖”的生鲜农产品质量安全体系，提高医药产品物流全过程品质管控能力，支撑实施食品安全战略和建设健康中国的重要保障。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市自流井区交通局

项目业主：自贡创发物业管理有限公司

2. 项目概况

项目名称：西南（自贡）国际陆港农副产品仓储物流中心及基础设施建设项目

项目所属领域：城乡冷链等物流基础设施-城乡冷链物流设施

项目建设工期：36 个月

项目区位：自贡市自流井区

项目说明：本项目为改扩建工程，资产无抵押或质押情况。

(1) 建设目标

通过优化物流网络、提高物流效率，项目能够满足日益增长的市场需求，为社会提供更加便捷、高效的物流服务。该项目还能促进区域内相关产业的发展，如仓储、运输、配送等，增加就业机会，推动地方经济的增长。

(2) 建设内容及产出

改扩建农副产品冷链仓储物流中心约 1.8 万平方米，改建冷库 3 万平方米，配套实施冷链仓储物流中心周边道路等 3 公里，并完善周围水电气、通讯、管网等 6 公里。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

冷链物流项目的建设可以保证食品安全，提高农产品质量和附加值，

同时也可以促进居民增收和农业产业化进程。在县域或更广泛的区域内，可以形成区域辐射效益，有效地解决人民生活中存在的突出问题，稳定市场价格，进一步促进农村产业结构调整 and 农业产业化进程。

冷链物流建设项目的实施，可以实现“冷链生产、冷链配送”的国际先进的冷链经营模式，可以提升企业的竞争能力，并带来可观的经济效益。

通过本项目的建设，自流井区在资金、技术人才和能源等方面都将对周边地区产生辐射和影响，产生聚集效应和扩散效应，形成一个增长和发展，并带动整个周边地区成为最具活力的快速发展区，从而引领区域经济迈上新台阶。

2.社会效益分析

提升物流效率。冷链物流基础设施项目的建设，能够极大地提升物流效率。通过建设现代化的冷库、冷藏车等设施，可以确保农产品、生鲜食品等易腐品在运输、储存过程中的温度控制，减少损耗和浪费。同时，合理规划冷库的位置和容量，可以降低运输成本，提高物流效率。这不仅有助于企业降低运营成本，还能为消费者提供更加新鲜、优质的食品。

确保食品安全。食品安全是冷链物流基础设施项目的核心目标之一。通过加强冷链物流基础设施建设，可以确保食品在储存、运输过程中的温度控制，有效防止食品腐败变质、细菌滋生等问题。同时，采用先进的监控技术和管理手段，可以实时追踪食品的来源、流向和储存情况，确保食品安全可追溯。这不仅有助于保障消费者的身体健康和生命安全，还能提升消费者对食品安全的信任度。

促进农业产业升级。冷链物流基础设施项目的建设，有助于促进农业产业升级。通过建设现代化的冷库设施，可以延长农产品的保鲜期，提高

农产品的附加值。同时，冷库的建设还能够吸引更多的农业产业链上游企业投资，推动农业产业链的整合和发展。此外，冷链物流基础设施项目的建设还可以促进农产品的标准化、品牌化经营，提升农产品的市场竞争力和品牌影响力。

推动区域经济发展。冷链物流基础设施项目的建设，对于推动区域经济发展具有重要意义。首先，它可以带动相关产业的发展，如制冷设备制造业、物流服务业等，为当地创造更多的就业机会。其次，冷链物流基础设施项目的建设可以吸引更多的投资，促进当地经济的发展。此外，冷链物流还可以有效地解决农产品“卖难”问题，促进农产品的销售，提高农民的收入水平，从而推动农村经济的发展。

改善民生福祉。冷链物流基础设施项目的建设，有助于改善民生福祉。首先，它可以为消费者提供更加新鲜、优质的食品，满足人民对美好生活的追求。其次，冷链物流的发展还可以促进城乡之间的经济交流和文化交流，缩小城乡之间的差距。此外，冷链物流的发展还可以带动相关产业的发展，为当地创造更多的就业机会，提高人民的生活水平。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设动态投资总额为 30000.00 万元，静态总投资为 28,545.00 万元，占总投资的 95.15%，其中：工程建设投资 21,004.00 万元，占总投资的 70.01%，工程建设其他费用 6,396.88 万元，占总投资的 21.32%，预备费 1,144.12 万元，占总投资的 3.81%。建设期利息 1,440.00 万元，占总投资的 4.80%，债券发行费用 15.00 万元，占总投资的 0.05%。

（二）资金筹措方案

1.资金筹集情况

资本金来源：资本金均来源于业主自筹,项目资本金 15000.00 万元，占项目总投资的 50.00%，并根据项目建设进度予以拨付。

融资来源：融资来源于地方政府专项债，融资金额 15000.00 万元。

2.资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，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。

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

本项目收入来源基于项目建设内容，主要包括仓储物流中心出租收入、冷库出租收入等。

经计算可知，预测收入为 67500.00 万元。

2.项目成本

本项目成本包括经营成本、折旧摊销费用、财务费用、税金及附加。

经计算可知，预测成本为 64306.73 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.2%利率计算。计划发行期限为 30 年。债券存续期内累计需支付利息 14400.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 1440.00 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 12960.00 万元。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 13077.48 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 41037.48 万元，政府专项债券到期本息合计 29400.00 万元，本项目（运营期收入小计-运营期支出小计-专项债运营期利息）/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.40 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见下表所示：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	经营活动产生的净现金流量	41037.48				1101.99	1210.94	1319.89	1463.94	1548.09	1548.09	1584.52	1584.51	1584.51	1622.19	1622.19	1509.51
1	现金流入	67500.00				1727.13	1859.99	1992.85	2189.42	2326.26	2326.26	2395.96	2395.96	2395.96	2467.99	2467.99	2467.99
1.1	经营收入	67500.00				1727.13	1859.99	1992.85	2189.42	2326.26	2326.26	2395.96	2395.96	2395.96	2467.99	2467.99	2467.99
1.2	补贴收入																
2	现金流出	26462.52				625.14	649.05	672.96	725.48	778.17	778.17	811.44	811.45	811.45	845.80	845.80	958.48
2.1	经营成本	13500.00				417.88	425.85	433.82	453.94	462.15	462.15	474.91	474.92	474.92	488.08	488.08	488.08
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	12962.52				207.26	223.20	239.14	271.54	316.02	316.02	336.53	336.53	336.53	357.72	357.72	470.40
二	投资活动净现金流量	-28545.00	-19505.00	-4520.00	-4520.00												
1	现金流入																
1.1	处置投资物																
1.2	收到其他投资																
2	现金流出	28545.00	19505.00	4520.00	4520.00												
2.1	建设投资	28545.00	19505.00	4520.00	4520.00												
2.2	维持运营投资																
三	筹措活动净现金流量	585.00	19505.00	4520.00	4520.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
1	现金流入	30000.00	20000.00	5000.00	5000.00												
1.1	项目资本金投入	15000.00	5000.00	5000.00	5000.00												
1.2	专项债券资金	15000.00	15000.00	0.00	0.00												
2	现金流出	29415.00	495.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.1	支付债券利息	14400.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.2	支付债券发行费用	15.00	15.00	0.00	0.00												
2.3	支付专项债券本金	15000.00	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
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金					0.00	621.99	1352.93	2192.82	3176.76	4244.85	5312.94	6417.46	7521.97	8626.48	9768.67	10910.86
2	项目期内现金变动（一+二+三）	13077.48	0.00	0.00	0.00	621.99	730.94	839.89	983.94	1068.09	1068.09	1104.52	1104.51	1104.51	1142.19	1142.19	1029.51
3	项目期的期末资金	13077.48				621.99	1352.93	2192.82	3176.76	4244.85	5312.94	6417.46	7521.97	8626.48	9768.67	10910.86	11940.37

续表：

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	经营活动产生的净现金流量	1484.60	1484.60	1484.60	1519.15	1519.15	1519.15	1554.75	1554.75	1554.75	1591.42	1591.42	1591.42	1629.12	1629.12	1629.11
1	现金流入	2542.04	2542.04	2542.04	2618.24	2618.24	2618.24	2696.76	2696.76	2696.76	2777.61	2777.61	2777.61	2860.77	2860.77	2860.75
1.1	经营收入	2542.04	2542.04	2542.04	2618.24	2618.24	2618.24	2696.76	2696.76	2696.76	2777.61	2777.61	2777.61	2860.77	2860.77	2860.75
1.2	补贴收入															
2	现金流出	1057.44	1057.44	1057.44	1099.09	1099.09	1099.09	1142.01	1142.01	1142.01	1186.19	1186.19	1186.19	1231.65	1231.65	1231.64
2.1	经营成本	501.62	501.62	501.62	515.56	515.56	515.56	529.92	529.92	529.92	544.71	544.71	544.71	559.93	559.93	559.93
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	555.82	555.82	555.82	583.53	583.53	583.53	612.09	612.09	612.09	641.48	641.48	641.48	671.72	671.72	671.71
二	投资活动净现金流量															
1	现金流入															
1.1	处置投资物															
1.2	收到其他投资															
2	现金流出															
2.1	建设投资															
2.2	维持运营投资															
三	筹资活动净现金流量	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-15480.00
1	现金流入															
1.1	项目资本金投入															
1.2	专项债券资金															
2	现金流出	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	15480.00
2.1	支付债券利息	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
2.2	支付债券发行费用															
2.3	支付专项债券本金	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	15000.00
四	现金流量总计															
1	项目期的期初资金	11940.37	12944.97	13949.57	14954.17	15993.32	17032.47	18071.62	19146.37	20221.12	21295.87	22407.29	23518.71	24630.13	25779.25	26928.37
2	项目期内现金变动（一+二+三）	1004.60	1004.60	1004.60	1039.15	1039.15	1039.15	1074.75	1074.75	1074.75	1111.42	1111.42	1111.42	1149.12	1149.12	-13850.89
3	项目期的期末资金	12944.97	13949.57	14954.17	15993.32	17032.47	18071.62	19146.37	20221.12	21295.87	22407.29	23518.71	24630.13	25779.25	26928.37	13077.48

五、项目绩效目标

目标 1：改扩建农副产品冷链仓储物流中心约 1.8 万平方米；

目标 2：改建冷库 3 万平方米；

目标 3：冷链仓储物流中心周边道路等 3 公里；

目标 4：完善周围水电气、通讯、管网等 6 公里。

时效目标：债券发行期为 30 年。债券 30 年内还本付息，自流井区政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：通过优化物流网络、提高物流效率，满足日益增长的市场需求，为社会提供更加便捷、高效的物流服务。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，提升区域发展能力。

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3.财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门和项目单位职责

1、西南（自贡）国际陆港农副产品仓储物流中心及基础设施建设项目的主管部门为**自贡市自流井区交通局**。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类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，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

2、西南（自贡）国际陆港农副产品仓储物流中心及基础设施建设项目的项目单位为**自贡创发物业管理有限公司**。项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格

按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

该项目至今发行 4000 万元。根据发行计划及额度安排，2025 年本次拟发行 327.16 万元，期限 30 年。