

附件1

内江国际物流港核心区建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

内江市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：

1) 现代物流业。围绕建设西部陆海新通道和长江经济带物流枢纽目标，重点抓好物流基础平台建设，全面提升内江白马国际物流港综合承载能力。加大区域间物流货物组织力度，鼓励发展多式联运和智慧物流，建设集物流电子政务平台、物流电子商务平台、电子物流平台等于一体的物流公共信息平台。围绕农副产品冷链物流、大宗物资物流、快递配送等重点行业，加大招大引强力度，在内江设立物资集散中心、物流分拨中心，扶持本土物流企业推广新型快递业务模式。构建城乡高效配送体系，规划建设一批用地集约、设施先进、运转高效的物流配送中心。

2) 建设内江国际物流港。以内江国际物流港为核心，加强白马和稗木两个核心片区的基础设施、配套服务和协同能力建设，建设集物流交易、货运配载、分拨仓储、冷链物流、跨境电商、检验检疫、信息服务等于一体的现代物流枢纽。

进一步发挥物流港作为内江市发展现代物流产业的核心枢纽和南向 物流通道、高效城乡配送体系的主承接平台，力争到2025 年升级为内江国际物流港，建成现代化、外向型、多功能、

生态型的综合性产业开发区，具备争创国家综合保税区和自由贸易港的条件。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：内江市交通运输局

项目业主：内江蓉欧投资开发有限公司

2. 项目概况

本项目总占地 540000 平方米，建设内容主要包括产业用房及配套道路，其中产业用房包括仓储中心、冷链物流、标准厂房和服务用房，并配套建设室外道路停车场工程、供排水管网工程、供电工程、环卫、地下车库等，并配套场外道路工程。具体建设规模如下：

①产业用房：规划用地面积 392.67 亩，建设产业用房总建筑面积 217000 m²，其中地上建筑面积 199500 m²，其中仓储中心 65500 m²、冷库 42000 m²、标准厂房 48000 m²，服务用房 44000 m²，地下建筑面积 17500 m²，设置地下停车位 500 个，地面停车位 250 个，快速充电桩 50 座。

②配套道路：总占地 417.33 亩，道路总长度 4825m。建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、下穿工程、涵洞工程等。

二、经济社会效益分析

1、经济效益：本项目是内江加快构建“一港三园”的现代物

流业创新发展空间布局要求的重点项目，是构建立足川南、配套成渝、辐射西部及东盟的区域物流枢纽和成渝特大城市功能配套服务中心物流节点，为了加快项目地产业结构优化升级，大力推进新型现代化物流发展。该项目建成后，必将带动当地相关产业群的相互支撑，促进形成协调发展的工业格局，推动形成产业集群和循环经济。项目建成投产后，将推进区域经济发展的集聚效应，进一步拉动生产要素在区域间自由流动和优化配置，比较优势得以发挥的区域产业结构，促进区域经济协调发展，并形成以内江为导向的进出口货物贸易集散中心。

2、社会效益:推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平。项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后运营期间可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

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 146000.00 万元，其中，工程费用 95485.41 万元，占 65.40%；工程建设其他费用 37218.98 万元（含土地费用 29160.00 万元），占 25.49%；预备费 5177.22 万元，占 3.55%；建设期债券利息 7665.00 万元，占 5.25%；债券发行费 73.00 万元，占 0.05%；铺底流动资金 380.39 万元，占 0.26%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资为 146000.00 万元，其中资本金 73000.00 万元，占总投资的 50.00%。

融资计划：本项目计划发行专项债券融资 73000.00 万元，占总投资的 50%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目 2022 年计划发行 20 年期专项债券 13000.00 万元，2023 年计划发行 20 年期专项债券 16000.00 万元，2024 年计划发行 20 年期专项债券 16000.00 万元，2025 年计划发行 20 年期专项债券 14000.00 万元，2026 年计划发行 20 年期专项债券 14000.00 万元。

2. 资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 21190.00 万元，2023 年计划投资 32310.00 万元，2024 年计划投资 33010.00 万元，2025 年计划投资 29830.00 万元，2026 年计划投资 29660.00 万元。

本项目建设期利息和债券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

本项目收入来源于仓储中心租金收入、标准厂房的租金收入、冷库租金收入、商业服务用房的租售收入、以及停车场的停车费收入。

本项目计算期内不含税收入总计为 235141.41 万元，其中标准厂房租金收入为 31730.68 万元，占总收入比例为 13.49%；仓

储中心出租收入为 36371.32 万元，占总收入比例为 26.75%；冷库租金收入为 66634.42 万元，占总收入比例为 28.34%；商业服务用房租售收入为 96766.03 万元，占总收入比例为 41.15%；停车费收入为 3638.96 万元，占总收入比例为 1.55%。

2.项目成本

项目经营期经营成本总计为 30348.41 万元，折旧费总计为 54563.04 万元，摊销费为 58517.40 万元，利息支出总计为 61320.00 万元，总成本费用为 197083.85 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目以仓储中心出租出售收入为基础，计算期内累计资金流入 402304.12 万元，累计资金流出 359206.56 万元，累计现金结余 43097.56 万元。

本项目全部 73000.00 万元专项债全部到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍 43097.56 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债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

内江国际物流港核心区建设项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期					运营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026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	169752.56						3786.77	4475.67	5447.75	6160.22	6471.13	6445.95	6771.52	6744.14
1.1	现金流入	256304.12						5872.66	6839.99	8194.25	9196.22	9652.59	9652.59	10131.79	10131.79
1.1.1	营业收入	235141.41						5387.76	6275.22	7517.66	8436.9	8855.59	8855.59	9295.22	9295.22
1.1.2	补贴收入	0						0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	增值税销 项税额	21162.71						484.9	564.77	676.59	759.32	797	797	836.57	836.57
1.1.4	其他流入	0													
1.2	现金流出	86551.56						2085.89	2364.32	2746.5	3036	3181.46	3206.64	3360.27	3387.65
1.2.1	经营成本	30348.41						914.37	997.96	1107.31	1195.01	1248.64	1274	1331.2	1358.77
1.2.2	增值税进 项税额	2916.18						87.75	97.06	109.64	119.32	124.49	125.9	131.35	132.85
1.2.3	税金及附 加	24975.34						686.62	801.59	962.6	1081.67	1135.82	1135.64	1192.5	1192.31

1.2.4	增值税	18246.53							397.15	467.71	566.95	640	672.51	671.1	705.22	703.72
1.2.5	所得税	10065.1							0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.6	其他流出	0														
	投资活动															
2	净现金流量	-138262	-20904	-31412	-31440	-27632	-26874	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	量															
2.1	现金流入	0														
2.2	现金流出	138262	20904	31412	31440	27632	26874	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	137881.61	20904	31412	31440	27632	26493.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.2	维持运营投资	0														
2.2.3	流动资金	380.39					380.39									
2.2.4	其他流出	0														
	筹资活动															
3	净现金流量	11607	20904	31412	31440	27632	26874	-3066	-3066	-3066	-3066	-3066	-3066	-3066	-3066	-3066
	量															
3.1	现金流入	146000	21190	32310	33010	29830	29660	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	项目资本金投入	73000	8190	16310	17010	15830	15660									

5	累计盈余 资金	0	0	0	0	0	720.77	2130.44	4512.19	7606.41	11011.54	14391.49	18097.01	21775.15
---	------------	---	---	---	---	---	--------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------

内江国际物流港核心区建设项目资金测算平衡表（续表）

序号	项目	合计	运营期											
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	经营活动 净现金流量	169752.56	7084.99	7055.20	7412.03	7379.61	7753.11	7717.82	8108.66	15718.92	14278.74	13854.61	13751.09	13334.63
1.1	现金流入	256304.12	10634.94	10634.94	11163.26	11163.26	11717.99	11717.99	12300.44	21528.02	21738.77	21356.13	21539.13	21137.37
1.1.1	营业收入	235141.41	9756.83	9756.83	10241.52	10241.52	10750.45	10750.45	11284.81	19750.48	19943.83	19592.78	19760.67	19392.08
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
1.1.3	增值税销 项税额	21162.71	878.11	878.11	921.74	921.74	967.54	967.54	1015.63	1777.54	1794.94	1763.35	1778.46	1745.29
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	86551.56	3549.95	3579.74	3751.23	3783.65	3964.88	4000.17	4191.78	5809.10	7460.03	7501.52	7788.04	7802.74
1.2.1	经营成本	30348.41	1419.83	1449.82	1515.02	1547.64	1617.27	1652.77	1727.21	1918.44	1972.31	1989.82	2045.49	2065.53
1.2.2	增值税进 项税额	2916.18	138.60	140.19	146.26	147.96	154.35	156.17	162.92	184.69	188.46	187.34	191.01	189.87
1.2.3	税金及附	24975.34	1252.01	1251.81	1314.47	1314.27	1380.07	1379.86	1448.94	1497.65	1522.47	1476.69	1498.21	1450.14

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	加													
1.2.4	增值税	18246.53	739.51	737.92	775.48	773.78	813.19	811.37	852.71	1592.85	1606.48	1576.01	1587.45	1555.42
1.2.5	所得税	10065.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	615.47	2170.31	2271.66	2465.88	2541.78
1.2.6	其他流出	0.00												
	投资活动													
2	净现金流量	-138262.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	138262.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	137881.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	380.39												
2.2.4	其他流出	0.00												
	筹资活动													
3	净现金流量	11607.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-3066.00	-15793.00	-18184.00	-17512.00	-14882.00	-14294.00

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.1	现金流入	146000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金投入	73000.00												
3.1.2	市场化融 资	0.00												
3.1.3	流动资金 借款	0.00												
3.1.4	债券	73000.00												
3.1.5	短期借款	0.00												
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	134393.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	15793.00	18184.00	17512.00	14882.00	14294.00
3.2.1	债券利息 支付	61320.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	3066.00	2793.00	2184.00	1512.00	882.00	294.00
3.2.2	债券发行 费用	73.00												
3.2.3	偿还债务 本金	73000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	16000.00	16000.00	14000.00	14000.00

序号	项目	合计	运营期											
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.2.4	应付利润	0.00												
3.2.5	市场化融 资本息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流 量	43097.56	4018.99	3989.20	4346.03	4313.61	4687.11	4651.82	5042.66	-74.08	-3905.26	-3657.39	-1130.91	-959.37
5	累计盈余 资金		25794.14	29783.34	34129.37	38442.98	43130.09	47781.91	52824.57	52750.49	48845.23	45187.84	44056.93	43097.56

五、项目绩效目标

1、数量指标：

征地面数：382.67 亩；

产业用房建筑面积：217000 平方米；

停车位：750 套；

快速充电桩：50 座；

道路建设：长 5000 米，宽 40 米，双向 8 车道。

2.质量指标：

建筑竣工验收达标率： $\geq 95\%$ ；

项目设计方案变更率： $\leq 5\%$ 。

3.成本指标：

项目投资总成本： ≤ 146000.00 万元；

项目融资总成本： ≤ 134320.00 万元。

4.经济效益指标：

项目总收入：235141.41 万元。

5.社会效益指标：

带动周边群众增收：500 万元；

带动本地就业： ≥ 100 人。

6.满意度指标：

区域辐射人群满意度： $\geq 90\%$

。

六、潜在影响项目的风险评估

1.影响项目建设的主要风险是社会风险，包括行政性风险：设计、环保缺陷或不符合政策导向等，会对本项目的整体效果有影响；法规变更风险：本地的城市管理和城市建设法规发生变化对本项目的影响。风险防范方案为：项目建设前力争做到规划充分，设计合理，要全面考虑社会政策导向，紧密结合市中区总体规划；建设以及运营中实时紧跟社会经济发展趋势以及政策环境导向；要与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。在各阶段加强质量控制，减小行政性风险，通过合理手段控制法规变更性风险来控制各种社会政治风险。

2.影响项目收益的主要因素是市场风险，主要包括项目建成后，商业用房租售价格及停车位租售价格下滑，造成经济效益不理想。风险防范措施为：方案测算中选取的价格参照目前市场价格作为依据，并保守测算；项目的后期开发应该注重综合周边地块的合理开发，充分发挥经济整体向上的吸引力。

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

本项目主管部门是内江市交通运输局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,指导业主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.项目业主及职责

本项目业主是内江蓉欧投资开发有限公司。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

本项目债券资金总需求 73000.00 万元,根据地方政府债务

限额管理要求和项目实施进展情况，2022 年已发行 13000 万元、2023 年已发行 23600 万元、2025 年已发行 5000 万元、2026 年已发行 4184 万元，总发行 45784.00 万元，此项目 2026 年拟申请发行 20000.00 万元，本次拟申请发行 1500.00 万元，期限 20 年。