
泸州市长欣商业管理有限公司
龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目
收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

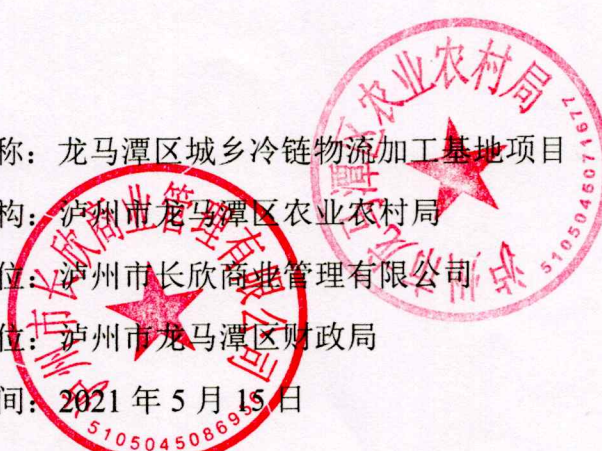
项目名称：龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目

实施机构：泸州市龙马潭区农业农村局

业主单位：泸州市长欣商业管理有限公司

报送单位：泸州市龙马潭区财政局

编制时间：2021年5月15日



目录

前言.....	1
第一章项目基本情况.....	2
1.1 四川省国民经济中长期规划情况.....	2
1.2 物流业发展背景.....	2
1.3 项目建设背景.....	3
1.3.1 《泸州市人民政府关于推动物流业高质量发展的实施意见》	3
1.3.2 《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》	4
1.4 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目情况.....	5
1.4.1 参与主体.....	5
1.4.2 项目概况.....	5
第二章经济社会效益分析.....	8
2.1 经济效益分析.....	8
2.1.1 直接经济效益.....	8
2.1.2 间接经济效益.....	8
2.2 社会效益分析.....	9
2.3 社会适应性分析.....	9
第三章项目投资估算及资金筹措方案.....	11
3.1 投资估算.....	11
3.1.1 投资估算依据.....	11
3.1.2 估算范围及计算方法.....	12
3.3 投资估算.....	14
3.4 资金来源及使用计划.....	18
3.5 项目实施内容及建设阶段.....	18
3.5.1 项目实施原则.....	18
3.5.2 项目实施内容.....	18
3.5.3 项目建设阶段.....	19
3.5.4 项目进度安排.....	19
第四章项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	20
4.1 预期收益.....	20
4.1.1 项目收入分析.....	20
4.1.2 借款还本付息计划.....	28

4.2 独立第三方专业机构进行评估意见.....	28
4.2.1 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的独立意见.....	28
4.2.2 四川雷蒙德律师事务所出具的独立意见.....	29
第五章项目融资计划.....	31
5.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划.....	31
5.1.1 发行依据.....	31
5.1.2 发行计划.....	32
5.1.3 发行场所.....	33
5.2 专项债券投资者保护措施.....	33
5.2.1 偿债保障条款.....	34
5.2.2 担保权行使.....	34
5.2.3 监管措施.....	35
第六章潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	36
6.1 项目建设期间风险分析及对策.....	36
6.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	37
第七章信息披露计划.....	39
7.1 每期债券发行日五个工作日之前的披露.....	39
7.2 每期债券发行结束日当日披露.....	39
7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前的披露.....	39
7.4 每期债券兑付日五个工作日之前的披露.....	39
7.5 每期债券存续期内定期披露.....	39
7.6 每期债券存续期内随时披露内容.....	40

前言

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，健全规范的地方政府举债融资机制，经十二届全国人大五次会议审议批准，完善地方政府专项债券（以下简称专项债券）管理，发挥政府规范举债促进经济社会发展的积极作用，财政部印发《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）。

四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）以及《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》要求“结合本地区实际，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略及重点项目建设，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，分类发行项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券”，项目选择需符合国民经济和社会发展及行业规划具有一定公益属性，同时能够产生持续稳定的现金流收入的项目。本项目为龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目，有一定的收益来源，属市政基础设施领域。

本项目在债券发行中以市场化方式推进，严格信息披露，对项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析等由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见。

本项目在实施过程中坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，从我国实际出发的地方政府项目收益债，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

第一章项目基本情况

1.1 四川省国民经济中长期规划情况

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》已经于四川省第十二届人民代表大会第四次会议批准，规划坚持“四个全面”战略布局，践行五大发展理念，深入实施“三大发展战略”，明确以供给侧结构性改革为主线，着力推进转型发展，加快形成适应经济发展新常态的体制机制和发展方式，统筹推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，确保与全国同步全面建成小康社会，实现由经济大省向经济强省跨越、由总体小康向全面小康跨越。

“十三五”时期，四川经济社会发展的目标是：保持高于全国的经济增长速度。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，地区生产总值年均增长 7% 以上，到 2020 年地区生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番以上，人均地区生产总值与全国平均水平的差距进一步缩小，人民生活水平和质量全面提高，城乡差距缩小。健全就业、教育、文化、社保、医疗、住房等公共服务体系，基本公共服务均等化水平稳步提高。公民素质和社会文明程度普遍提升，公共文化服务体系基本建成，文化产业成为支柱性产业。生态建设和环境治理取得显著成效，生产方式和生活方式加快向低碳、绿色转变，生态环境质量持续改善。重要领域和关键环节改革实现重大突破，开放型经济新体制基本形成，法治政府基本建成。

1.2 物流业发展背景

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。加快发展现代物流业，对于促进产业结构调整、转变发展方式、提高国民经济竞争力和建设生态文明具有重要意义。

当前，经济全球化趋势深入发展，网络信息技术革命带动新技术、新业态不断涌现，物流业发展面临的机遇与挑战并存。伴随全面深化改革，工业化、信息化、新型城镇化和农业现代化进程持续推进，产业结构调整 and 居民消费升级步伐不断加快，我国物流业发展空间越来越广阔。

物流需求快速增长。农业现代化对大宗农产品物流和鲜活农产品冷链物流的

需求不断增长。新型工业化要求加快建立规模化、现代化的制造业物流服务体系。居民消费升级以及新型城镇化步伐加快，迫切需要建立更加完善、便捷、高效、安全的消费品物流配送体系。此外，电子商务、网络消费等新兴业态快速发展，快递物流等需求也将继续快速增长。

新技术、新管理不断出现。信息技术和供应链管理不断发展并在物流业得到广泛运用，为广大生产流通企业提供了越来越低成本、高效率、多样化、精益化的物流服务，推动制造业专注核心业务和商贸业优化内部分工，以新技术、新管理为核心的现代物流体系日益形成。随着城乡居民消费能力的增强和消费方式的逐步转变，全社会物流服务能力 and 效率持续提升，物流成本进一步降低、流通效率明显提高，物流业市场竞争加剧。

资源环境约束日益加强。随着社会物流规模的快速扩大、能源消耗和环境污染形势的加重、城市交通压力的加大，传统的物流运作模式已难以为继。按照建设生态文明的要求，必须加快运用先进运营管理理念，不断提高信息化、标准化和自动化水平，促进一体化运作和网络化经营，大力发展绿色物流，推动节能减排，切实降低能耗、减少排放、缓解交通压力。

国际竞争日趋激烈。随着国际产业转移步伐不断加快和服务贸易快速发展，全球采购、全球生产和全球销售的物流发展模式正在日益形成，迫切要求我国形成一批深入参与国际分工、具有国际竞争力的跨国物流企业，畅通与主要贸易伙伴、周边国家便捷高效的国际物流大通道，形成具有全球影响力的国际物流中心，以应对日益激烈的全球物流企业竞争。

1.3 项目建设背景

1.3.1 《泸州市人民政府关于推动物流业高质量发展的实施意见》

物流业是支撑国民经济发展基础性、战略性、先导性的产业。加快推动物流业高质量发展，构建现代物流服务体系，不仅是物流业自身发展要求，也是促进产业结构调整、转变发展方式的重要推动力量，将为提升泸州经济综合竞争力、争创全省经济副中心提供强大支撑。

《泸州市人民政府关于推动物流业高质量发展的实施意见》（泸市府函〔2019〕138号）提出总体目标：通过3年努力，建成“四向六通道”物流运行网络，物流通

道更加便捷通畅；培育主体，物流产业规模不断发展壮大；优化运输方式，物流成本明显下降；改革创新，物流专业化、现代化、国际化水平明显提升。将泸州建设成为国家物流枢纽、国家绿色货运配送示范城市、全国城乡高效配送示范城市、综合运输服务示范城市、成渝区域流通节点城市、四川南向东向开放重要门户。

1.3.2 《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》

根据《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国动物防疫法》《四川省<中华人民共和国动物防疫法>实施办法》《动物检疫管理办法》《动物防疫条件审查办法》《四川省城乡环境综合治理条例》和《泸州市市容和环境卫生管理条例》等法律法规和规章规定，为加强活畜禽交易屠宰管理，防止疫病传播，确保畜禽产品质量安全，保障人民群众身体健康，泸州市八届人民政府第40次常务会议审议通过了《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》（泸市府办发〔2018〕35号）。

《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》提出城区内实行活畜禽“集中交易、定点屠宰、统一检疫、胴体上市”，除个人自宰自食外，活畜禽交易和屠宰活动应当集中到经市政府规划、批准设置的定点交易屠宰场所进行，不得在农贸市场、超市、门店、宾馆、餐饮饭店等不符合动物经营及屠宰加工场所条件的公共场所从事活畜禽经营与屠宰活动。

江阳区、龙马潭区、纳溪区原则上各设置1家活畜禽定点交易屠宰场（厂），其余县原则上各按1至2家进行设置，由县（区）人民政府审查后报市人民政府认定。交易场所和屠宰场（厂）设置在同一地点，分区设置；屠宰场（厂）应对牛羊兔禽分区屠宰。每个场（厂）规划面积60亩至80亩，发展改革、城乡规划、住房建设、国土资源、税务、环境保护等部门应依法给予畜禽定点屠宰场（厂）建设优惠政策扶持。市级以上养殖龙头企业屠宰自养畜禽进行深加工的，不占规划指标。定点交易屠宰场（厂）应按要求由政府主导、业主投资、财政补助、市场化经营的原则建设经营，选址应当符合动物防疫、环境保护、食品卫生、土地利用、城乡规划等条件，其中畜禽屠宰场还应参照《生猪屠宰管理条例》《禽类屠宰与分割车间设计规范》《牛羊屠宰与分割车间设计规范》要求进行建设。

定点交易屠宰场（厂）建成运营 3 个月后，城区内的农贸市场、超市、门店、宾馆、饭店、食堂等不符合动物经营及屠宰加工场所条件的公共场所不得从事活畜禽的交易和屠宰活动，畜禽产品实行冷鲜上市。关闭城区农贸市场、超市等其他公共场所活畜禽交易和宰杀点，实行“一补三转”，即对经依法批准从事活畜禽交易和宰杀的经营点进行适当补贴，鼓励各类活畜禽交易和宰杀经营点转移市场、转变经营方式、转行经营。

本项目是龙马潭区定点交易屠宰场的配套服务设施。

综上所述，本项目是在这样的背景下提出的。

1.4 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目情况

1.4.1 参与主体

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目实施机构为泸州市龙马潭区农业农村局，泸州市龙马潭区农业农村局基本信息如下所示：

机构性质: 党政机关

统一社会信用代码: 11510402008357565P

负责人: 熊兴建

机构地址: 泸州市龙马潭区龙马大道三段 77 号

业主单位为泸州市长欣商业管理有限公司，泸州市长欣商业管理有限公司基本信息如下所示：

机构性质: 其他有限责任公司

统一社会信用代码: 91510504MA66ETQJXH

负责人: 叶学艺

机构地址: 中国（四川）自由贸易试验区川南临港片区云台路 68 号 3 幢 6-45 号

1.4.2 项目概况

1、项目所属领域

本项目为龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目，属于具有一定收益的市政基础设施领域。

2、产出说明

本项目总建筑面积 50000 平方米；其中：冷藏库房 39000 m²，冷链配套车间 2500 m²，交易中心 5500 m²，办公生活区 2000 m²，污水处理厂 1000 m²。同时购置冷库、污水处理设备设施，建设水、电、路、通讯、污水处理等配套设施。

3、项目选址

本项目拟建地点位于泸州市龙马潭区双加镇。

4、建设内容及规模

本项目位于泸州市，建设地址位于龙马潭区双加镇，占地面积约 69 亩，总建筑面积 50000 平方米；其中：冷藏库房 39000 m²，冷链配套车间 2500 m²，交易中心 5500 m²，办公生活区 2000 m²，污水处理厂 1000 m²。同时购置冷库、污水处理设备设施，建设水、电、路、通讯、污水处理等配套设施。

具体建设内容和规模详见下表：

序号	指标名称	单位	指标值	备注
一	总用地面积	m ²	45991	约 69 亩
二	建设内容与规模			
1	总建筑面积	m ²	50000	
1.1	冷藏库房	m ²	39000	
1.2	冷链配套车间	m ²	2500	
1.3	交易中心	m ²	5500	
1.4	办公生活区	m ²	2000	
1.5	污水处理厂	m ²	1000	
2	设备设施	项	1	
3	环境指标			
3.1	建筑密度		<50%	
3.2	容积率		1.00	
3.3	绿化率		<20%	
3.4	停车位	个	75	

5、建设期限

参考国家对城市基础设施建设的相关规定，结合本项目实际情况，建设期限暂定为2年，即建设期为2020年1月—2021年12月。

【备注】建设期指本项目开工之日起至本项目经竣工验收并正式投入运营之日。

序号	建设内容	单位	数量	备注
1	项目前期费用	万元	1000	
2	土地费用	亩	1000	
3	建安工程费	万元	10000	
4	设备购置费	万元	1000	
5	安装工程费	万元	1000	
6	其他费用	万元	1000	
7	预备费	万元	1000	
8	建设期利息	万元	1000	
9	运营期利息	万元	1000	
10	运营期维护费	万元	1000	
11	运营期折旧费	万元	1000	
12	运营期摊销费	万元	1000	
13	运营期所得税	万元	1000	
14	运营期增值税	万元	1000	
15	运营期其他税费	万元	1000	
16	运营期其他费用	万元	1000	
17	运营期其他收入	万元	1000	
18	运营期其他支出	万元	1000	
19	运营期其他损益	万元	1000	
20	运营期其他资产	万元	1000	
21	运营期其他负债	万元	1000	
22	运营期其他所有者权益	万元	1000	
23	运营期其他损益	万元	1000	
24	运营期其他资产	万元	1000	
25	运营期其他负债	万元	1000	
26	运营期其他所有者权益	万元	1000	
27	运营期其他损益	万元	1000	
28	运营期其他资产	万元	1000	
29	运营期其他负债	万元	1000	
30	运营期其他所有者权益	万元	1000	

第二章经济社会效益分析

2.1 经济效益分析

2.1.1 直接经济效益

本次龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收入来自于冷藏库出租收入、配套车间和交易区及办公区域出租收入和冷藏运输车辆出租收入。

2.1.2 间接经济效益

根据《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国动物防疫法》《四川省<中华人民共和国动物防疫法>实施办法》《动物检疫管理办法》《动物防疫条件审查办法》《四川省城乡环境综合治理条例》和《泸州市市容和环境卫生管理条例》等法律法规和规章规定，为加强活畜禽交易屠宰管理，防止疫病传播，确保畜禽产品质量安全，保障人民群众身体健康，泸州市八届人民政府第 40 次常务会议审议通过了《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》（泸市府办发〔2018〕35 号）。

《泸州市城区活畜禽交易屠宰管理试行办法》提出城区内实行活畜禽“集中交易、定点屠宰、统一检疫、胴体上市”，除个人自宰自食外，活畜禽交易和屠宰活动应当集中到经市政府规划、批准设置的定点交易屠宰场所进行，不得在农贸市场、超市、门店、宾馆、餐饮饭店等不符合动物经营及屠宰加工场所条件的公共场所从事活畜禽经营与屠宰活动。

江阳区、龙马潭区、纳溪区原则上各设置 1 家活畜禽定点交易屠宰场（厂），其余县原则上各按 1 至 2 家进行设置，由县（区）人民政府审查后报市人民政府认定。交易场所和屠宰场（厂）设置在同一地点，分区设置；屠宰场（厂）应对牛羊兔禽分区屠宰。每个场（厂）规划面积 60 亩至 80 亩，发展改革、城乡规划、住房建设、国土资源、税务、环境保护等部门应依法给予畜禽定点屠宰场（厂）建设优惠政策扶持。市级以上养殖龙头企业屠宰自养畜禽进行深加工的，不占规划指标。定点交易屠宰场（厂）应按县（区）政府主导、业主投资、财政补助、

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目自求与收益平衡专项债券实施方案

市场化经营的原则建设经营，选址应当符合动物防疫、环境保护、食品卫生、土地利用、城乡规划等条件，其中畜禽屠宰场还应参照《生猪屠宰管理条例》《禽类屠宰与分割车间设计规范》《牛羊屠宰与分割车间设计规范》要求进行建设。

定点交易屠宰场（厂）建成运营 3 个月后，城区内的农贸市场、超市、门店、宾馆、饭店、食堂等不符合动物经营及屠宰加工场所条件的公共场所不得从事活畜禽的交易和屠宰活动，畜禽产品实行冷鲜上市。关闭城区农贸市场、超市等其他公共场所活畜禽交易和宰杀点，实行“一补三转”，即对经依法批准从事活畜禽交易和宰杀的经营点进行适当补贴，鼓励各类活畜禽交易和宰杀经营点转移市场、转变经营方式、转行经营。

本项目是龙马潭区定点交易屠宰场的配套服务设施。

2.2 社会效益分析

1、项目对居民收入的影响。

本项目建设过程中可提供一些短期就业岗位。项目建成后，拓宽了居民的就业渠道，预计可直接增加 70 人就业，间接可带动包装、运输、维修等相关产业得发展，从而增加居民收入。

2、项目对居民生活水平和生活质量的影响。

本项目建设冷链物流基地，加强龙马潭区活畜禽交易屠宰管理，防止疫病传播。项目实施后，切实提高居民的生活水平和生活质量。

3、项目对项目地基础设施、社会化服务和新型城镇化进程的影响。

本项目建成后对促进周边地区农业产业结构的调整，推动当地养殖产业发展，对项目地的基础设施、社会化服务和新型城镇化进程会有很大的促进作用。

4、项目对项目地少数民族风俗习惯和宗教的影响。

项目地不属于少数民族地区，项目建设对少数民族风俗习惯和宗教无影响。

2.3 社会适应性分析

2.3.1 利益群体对项目建设的态度与参与程度

经过分析，与项目建设直接相关的利益群体为项目地区居民。项目建设与运

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目自求与收益平衡专项债券实施方案

营能够吸收部分的劳动力就业，做强做大养殖产业，有利于创造就业岗位，帮助居民增收，培植长效财源；本项目的实施既维护了当地居民的切身利益，保持了社会公平正义、和谐稳定；又推动了乡村振兴战略实施，拉动了区域经济增长，使人民群众的生活、居住环境得到质的提升。因此必然也会得到广大群众的支持。

2.3.2 各级组织对项目建设的态度及支持程度

本项目是贯彻执行国家相关政策的结果，是国家鼓励支持的；对提高龙马潭区委和区人民政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力具有重要的意义。龙马潭区委、区人民政府非常重视本项目，从人力、财力、物力上支持本项目的实施，推进做好项目前期各项准备工作。

2.3.3 地区文化状况对项目的适应程度

项目建设与龙马潭区城市发展规划一致。项目建设是为了配套龙马潭区活畜禽交易屠宰场，防止疫病传播，确保畜禽产品质量安全。项目建成后能为当地的社会环境、人文环境所接纳，项目与当地社会环境是相互适应的。

2.3.4 区域经济影响分析

本项目有利于优化城镇环境，对社会收入分配有良性影响。项目建成后，对促进周边地区养殖产业发展，解决就业问题，增加居民收入，促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用，将会对龙马潭区经济和区域经济产生积极的影响。

2.3.5 社会评价结论

本项目建成后，一次性总存储量为3万吨，年周转量可达6万吨，可以调剂农产品上市时间，促进农产品销售，帮助广大农户解决保鲜和滞销的难题，有利于增加农产品附加值，提升农产品竞争力和市场效益，促进农民增收。有利于推进农业供给侧结构性改革，推动当地的经济繁荣和社会发展。

第三章项目投资估算及资金筹措方案

3.1 投资估算

3.1.1 投资估算依据

- 1) 本可行性研究报告提供的方案设计图纸、相关数据资料及近年来已建类似工程;
- 2) 根据四川省有关文件的规定, 选用以下定额:
 - (1) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(2015年);
 - (2) 材料价格采用《四川工程造价信息》中泸州市信息价及市场价;
 - (3) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(装饰定额说明及计算规则)(2015);
 - (4) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》(市政定额说明及计算规则)(2015);
 - (5) 《市政工程投资估算指标——道路工程》(HGZ47-101-2007);
 - (6) 《市政工程投资估算指标——给水工程》(HGZ47-103-2007);
 - (7) 《市政工程投资估算指标——排水工程》(HGZ47-104-2007);
 - (8) 《市政工程投资估算指标——路灯工程》(HGZ47-109-2007);
 - (9) 《四川省施工企业工程规费计取标准》(川建发〔2008〕94号);
 - (10) 关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格〔2007〕670号);
 - (11) 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号);
 - (12) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号);
 - (13) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号);
 - (14) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号);
 - (15) 四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目自求与收益平衡专项债券 实施方案

通知（川建发〔2008〕141号）；

（16）《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（17）《建筑业营业税改增值税四川省建设工程计价调整办法》（川建造价发〔2016〕349号）；

（18）《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）。

3）其他类依据

（1）项目可行性研究报告阶段工程量；

（2）投资估算以本项目改造范围及工程和总图方案为基础，参照近年来类似工程概算造价及工程量清单计价，结合《四川工程造价信息》泸州市信息价及市场询价进行编制。

3.1.2 估算范围及计算方法

本项目估算范围主要包括土地费用，土建工程，设备购置安装工程，给排水、强弱电及相关配套工程，建设期利息等。

1）工程建设其他费用计算依据及标准

按照《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》和《投资项目可行性研究报告指南》的规定，将本项目投资估算分为工程建设费用、工程建设其他费用、预备费用、土地费用、铺底流动资金、专项债券建设期利息及发行费用六大部分分别进行估算。工程费用又分为建筑工程费用、材料及工器具购置费用和安装工程费用三部分。

1、工程费用

建安工程费用估算采用实物工程量投资估算法，单位工程量费用估算指标以《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015年）为基础，参照本地区市场行情及近年来类似工程概预算造价，结合本工程设计方案标准及规模综合编制。

2、工程建设其他费用

（1）建设管理费。是指建设单位从项目筹建开始直至办理竣工决算为止发生的项目建设管理费用。依据财建〔2016〕504号文之规定，结合本项目的性质和特

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目自求与收益平衡专项债券 实施方案

点计取。

(2) 勘察设计费。是指建设单位委托勘察设计单位为建设项目进行勘察、设计所需的费用，由工程勘探费和工程设计费组成。依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号、发改价格〔2015〕299号文之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(3) 建设前期工作咨询费。是指建设前期工作的咨询收费。包括：建设项目专题研究、编制和评估项目建议书、编制和评估项目可行性研究报告，以及其他与建设前期工作有关的咨询服务收费。依据国家计委计价格〔1999〕1283号、发改价格〔2015〕299号文之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(4) 建设工程监理费。指委派工程监理单位对工程实施监理工作所需的费用。包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段的监理。依据发改委、建设部发改价格〔2007〕670号、发改价格〔2015〕299号文之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(5) 招标代理服务费。指招标代理机构接受招标人委托，从事招标业务所需费用。依据国家计委计价格〔2002〕1980号、发改价格〔2015〕299号文之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(6) 环境影响评审费。依据计价格〔2002〕125号文、发改价格〔2015〕299号文之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(7) 工程造价咨询服务费。依据川价发〔2008〕141号计取。

(8) 施工图审查费。依据川发改价格〔2011〕323号计取。

(9) 工程保险费。按工程费的0.3%计取。

(10) 水土保持评价费。依据水利部司局函保监〔2005〕22号之规定，结合本项目的性质和特点计取。

(11) 压覆矿产资源评估费。按工程费的0.1%暂列。

(12) 场地准备费及临时设施费。按工程费0.5%暂列。

3、预备费

预备费是指投资估算中难以预料的工程和费用。根据本项目的特点，本项按工

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目自求与收益平衡专项债券 实施方案

程费用及工程建设其它费用之和的 5% 计算。

4、土地征用费用

本项目用地面积 69 亩，土地费用按 20 万元/亩暂估。

5、专项债券建设期利息及发行费

本项目拟发行专项债券 14000 万元，建设期 2 年。建设期第 1 年到位 7000 万元，第 2 年到位 7000 万元；按年利率 4% 计算。本项目建设期利息估算为 700 万元。专项债券发行费用按发行债券金额的 1% 计取，共 14 万元。

3.3 投资估算

项目根据项目建设内容和规模以及相关估算标准，本项目总投资 28,000.00 万元，其中：

- (1) 第一部分工程费用 21708.00 万元，占总投资的 79.85%；
- (2) 第二部分工程建设其他费用 2306.61 万元，占总投资的 8.90%；
- (3) 预备费 1200.73 万元，占总投资的 4.41%；
- (4) 土地费用 1724.66 万元，占总投资的 6.16%；
- (5) 建设期利息 1060.00 万元，占总投资的 3.79%。

详见表 12-1：

项目投资估算表

序号	类别名称	估（概）算价值（万元）				投资小计	建设指标	单位	投资指标（元）	比例（%）	备注
		建筑工程	设备	安装工程	其它费用						
一	工程费用	18835.00	2727.05	145.95	0.00	21708.00	50000			77.53	
(一)	建筑物费用	18835.00	0.00	0.00	0.00	18835.00				67.27	
1	冷藏库房	14430.00	0.00	0.00	0.00	14430.00	39000	m ²	3700		
2	冷链加工车间	625.00	0.00	0.00	0.00	625.00	2500	m ²	2500		
3	交易中心	1375.00	0.00	0.00	0.00	1375.00	5500	m ²	2500		
4	办公生活区	640.00	0.00	0.00	0.00	640.00	2000	m ²	3200		
5	垃圾、污水处理站	210.00	0.00	0.00	0.00	210.00	1000	m ²	2100		
6	总图工程										
6.1	厂区道路及地坪	368.00	0.00	0.00	0.00	368.00	9200	m ²	400		
6.2	绿化	92.00	0.00	0.00	0.00	92.00	9200	m ²	100		
6.3	平场	460.00	0.00	0.00	0.00	460.00	46000	m ²	100		
6.4	围墙大门	35.00	0.00	0.00	0.00	35.00	1	项	350000		
6.5	供电电	400.00	0.00	0.00	0.00	400.00	1	项	4000000		
6.6	室外综合管网 (给排水、燃气、强弱电等)	200.00	0.00	0.00	0.00	200.00	1	项	2000000		

序号	类别名称	估(概)算价值(万元)				投资小计	建设指标	单位	投资指标 (元)	比例 (%)	备注
		建筑工程	设备	安装工程	其它费用						
(二)	设备费用	0.00	2727.05	145.95	0.00	2873.00				10.26	
1	制冷压缩机组	0.00	619.65	109.35	0.00	729.00	9	套	810000		
2	蒸发器冷风机	0.00	63.75	11.25	0.00	75.00	10	台	75000		
3	变压器	0.00	25.50	4.50	0.00	30.00	3	台	100000		
4	供水设备	0.00	10.20	1.80	0.00	12.00	4	套	30000		
5	消防设备	0.00	15.30	2.70	0.00	18.00	6	套	30000		
6	地磅	0.00	7.65	1.35	0.00	9.00	3	台	30000		
7	叉车	0.00	100.00	0.00	0.00	100.00	10	台	100000		
8	托盘	0.00	300.00	0.00	0.00	300.00	3	万个	100		
9	货架	0.00	300.00	0.00	0.00	300.00	1500	个	2000		
10	冷藏运输车	0.00	1200.00	0.00	0.00	1200.00	60	台	200000		
11	垃圾、污水处理设备设施	0.00	85.00	15.00	0.00	100.00	1	套	1000000		
第二部分工程建设其他费		0.00	0.00	0.00	2306.61	2306.61				8.24	
1	建设单位管理费	0.00	0.00	0.00	260.50	260.50					财建(2016) 504号文
2	勘察设计费	0.00	0.00	0.00	438.99	438.99					计价格(2002) 10号
3	竣工图编制费	0.00	0.00	0.00	35.12	35.12					设计费 x8%
4	施工图审查费	0.00	0.00	0.00	34.73	34.73					川发改价格(2011) 323号

序号	类别名称	估(概)算价值(万元)				建设 指标	单 位	投资 指标 (元)	比 例 (%)	备注
		建筑 工程	设备	安装 工程	其它 费用					
5	工程造价咨询费	0.00	0.00	0.00	217.08			217.08		
5.1	工程量清单及控制价编制及审核费	0.00	0.00	0.00	65.12			65.12		川价发(2008) 141号
5.2	施工阶段全过程造价控制费	0.00	0.00	0.00	151.96			151.96		川价发(2008) 141号
6	场地准备费及临时设施费	0.00	0.00	0.00	217.08			217.08		按工程费用的1.0%暂列
7	工程建设监理费	0.00	0.00	0.00	325.62			325.62		发改价格(2007) 670号文
8	工程保险费	0.00	0.00	0.00	65.12			65.12		工程费用 X0.3%
9	招标代理服务费用	0.00	0.00	0.00	26.05			26.05		计价格(2002) 1980号文
10	项目前期咨询费	0.00	0.00	0.00	33.00			33.00		计价格(1999) 1283号
11	环境影响咨询费	0.00	0.00	0.00	17.37			17.37		计价格(2002) 125号文
12	水土保持评价费	0.00	0.00	0.00	8.68			8.68		水利部司局函保监(2005) 22号
13	行政事业性收费	0.00	0.00	0.00	600.00			600.00		泸市府函(2017) 238号等
14	联合试运转费用	0.00	0.00	0.00	27.27			27.27		设备费用 X1%
第三部分 预备费		0.00	0.00	0.00	1200.73			1200.73	4.29	(第一+第二部分) X5%
第四部分 土地费用		0.00	0.00	0.00	1724.66	68.99	亩	1724.66	6.16	
第五部分 建设期利息		0.00	0.00	0.00	1060.00			1060.00	3.79	
合计		18835.00	2727.05	145.95	6292.00			28000.00	100.0	
投资比例		67.27	9.74	0.52	22.47			100.00		

3.4 资金来源及使用计划

（一）项目资金来源

本项目投资为 28000 万元。资金来源为拟发行专项债券 14000 万元，占建设投资的 50%；项目资本金 14000 万元，占建设投资的 50%。

（二）资金使用计划

项目资本金（业主自筹和财政资金）和本次债券融资资金将于 2020 年投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足、充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度的情况下，假设当年筹集的资金于当年全部投入项目建设。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 1 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目资金使用计划表

时间	资金使用计划（万元）	资金来源	
		项目资本金（万元）	本次债券融资（万元）
2020 年度	14,460.00	7,460.00	7,000.00
2021 年度	13,540.00	6,540.00	7,000.00
合计	28,000.00	14,000.00	14,000.00

3.5 项目实施内容及建设阶段

3.5.1 项目实施原则

在项目建设实施的过程中，要本着“全面布局、合理安排、科学设计、保证质量”的原则，认真组织项目的实施，科学安排工程进度，保证项目高效率、高质量的实施。

3.5.2 项目实施内容

- 1、准备工作：编制可行性研究报告及评估、论证、批复、招投标、方案设计等。
- 2、施工阶段：设备的采购、落实协作关系、土建施工、安装与调试等。
- 3、竣工验收：试运行、竣工验收。

3.5.3 项目建设阶段

第一阶段为前期准备工作阶段，第二阶段为施工阶段，第三阶段为竣工运行和验收阶段。

为加快建设进度，缩短建设时间，各阶段的工作应尽量提前进行，允许有一定程度的交叉。

3.5.4 项目进度安排

为保证项目顺利实施，预计施工期为 24 个月（2020 年 1 月-2021 年 12 月）。

2020 年 1 月前完成项目前期准备工作；

2020 年 1 月开始施工；

2021 年 11 月完成全部建设；

2021 年 12 月组织竣工验收。

第四章项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 预期收益

4.1.1 项目收入分析

1、项目收入可行性

根据财政部《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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目实施可以产生可靠的收入来源：冷藏库出租收入、配套车间和交易区及办公区域出租收入、冷藏运输车辆出租收入等。经测算收入完全可覆盖项目的开发成本。

2、项目收入的分类

本次龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收入来自于冷藏库出租收入、配套车间和交易区及办公区域出租收入、冷藏运输车辆出租收入等。

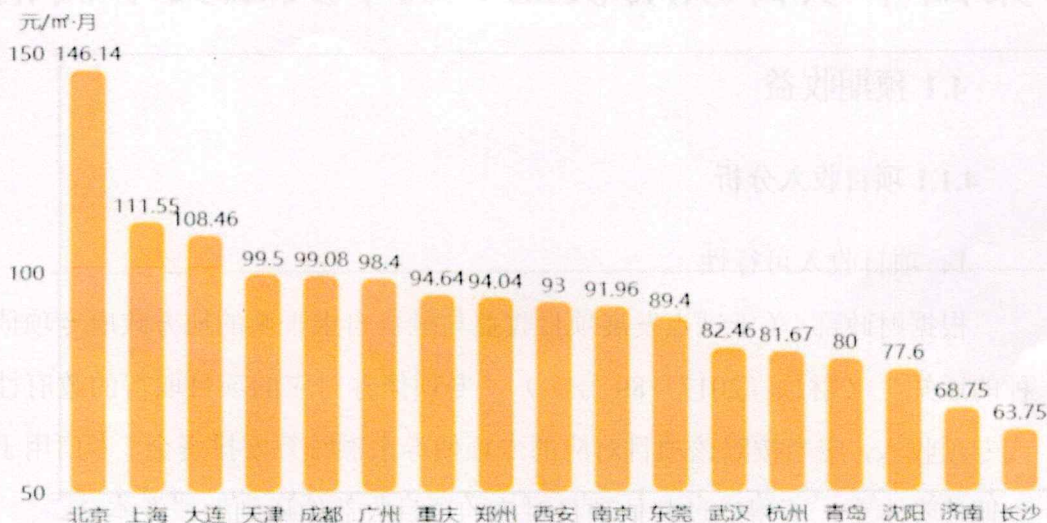
3、项目收入预测

（1）总收入

项目收入主要包括冷藏库出租收入、配套车间和交易区及办公区域出租收入、冷藏运输车出租收入。

① 冷藏库出租收入

本项目新建冷藏库 39000 平方米，考虑到谨慎性原则，只出租其中 29000 平方米，根据相关市场价格，冷藏库出租按 80 元/平方米·月计算，即 960 元/平方米·年。每年冷藏库出租费按 6% 的价格上涨，冷藏库出租率按照运营开始第一年 65% 出租，第二年 75%，第三年 85%，第四年至第十年达到 95% 出租率测算。

图表 34：2019 年上半年中国部分地区冷库租金概况（单位：元/m²·月）

数据来源：物联云仓，艾媒数据中心 (data.iimedia.cn)

根据物联云仓和艾媒数据中心的调查研究，冷库租金的平均价格为 92.52 元/平方米·月，上图中的租金价格中位数为 94.04 元/平方米·月，其中成都地区冷库租金的价格为 99.08 元/平方米·月，综合考虑四川地区天气较为炎热，泸州地区的市场经济较为发达等因素，基于谨慎性考虑，冷藏库出租价格按 80 元/平方米·月计算。

② 配套车间和交易区及办公区域出租收入

本项目冷链配套车间、交易区、办公生活区共计 10000 平方米，根据相关市场价格，出租租金按 45 元/平方米·月计算，即 540 元/平方米·年。每年出租费按 6% 的价格上涨，出于谨慎性考虑，出租率按照运营开始第一年 70% 出租率、第二年 80%，第三年至第十年达到 90% 出租率测算。

③ 冷藏运输车出租收入

本项目购买冷藏运输车 60 辆，全部出租，根据相关市场价格，冷藏车辆出租按 1.5 万/月计算，即 18 万/年。每年车辆出租费按 6% 的价格上涨，出于谨慎性考虑，运输车辆出租率按照运营开始第一年 70% 出租率、第二年 80%，第三年 90%，第四年至第十年达到 95% 出租率测算。

根据万国企业信息网数据统计，冷藏车运输费用报价平均每月租金为 22043 元，基于谨慎性考虑，本项目冷藏运输车出租租金按照 1.5 万/月计算。

收入详情见下表：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

营业收入(含税)			2,943.60	3,587.04	4,297.10	4,950.82
冷藏库出租收入			1,809.60	2,213.28	2,658.89	3,150.00
配套车间和交易区及 办公区域出租收入			378.00	457.92	546.07	578.83
冷藏车辆出租收入			756.00	915.84	1,092.14	1,221.98
增值税-销项税额			166.62	203.04	243.23	280.23
不含税收入			2,776.98	3,384.00	4,053.86	4,670.58
合计			2,943.60	3,587.04	4,297.10	4,950.82

(续)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
营业收入(含税)	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	6,625.31	45,361.25
冷藏库出租收入	3,339.00	3,539.34	3,751.70	3,976.80	4,215.41	28,654.01
配套车间和交易区及 办公区域出租收入	613.56	650.38	689.40	730.76	774.61	5,419.54
冷藏车辆出租收入	1,295.30	1,373.02	1,455.40	1,542.72	1,635.29	11,287.70
增值税-销项税额	297.05	314.87	333.76	353.79	375.02	2,567.62
不含税收入	4,950.82	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	42,793.63
合计	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	6,625.31	45,361.25

(2) 总成本

项目成本主要包括经营成本、利息支出、折旧费、摊销费、相关税费。

① 外购燃料及动力费

本项目运营期预计年用电量约为 407.52 万 kW·h, 估算单价为 0.6 元/kW·h, 每年电费按 6% 的价格上涨; 年用水量约为 8.1 万 m³, 估算单价为 3 元/m³, 每年水费按 6% 的价格上涨。

② 职工薪酬

在达到项目设计能力时预计工作人员为 14 人, 根据相关规定, 职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 2 人, 年人均工资 10 万元; 聘用技术人员 2 人, 年人均工资 10 万元; 聘用维护人员 10 人, 年人均工资 4.8 万元。每年人均工资按 6% 的价格上涨, 福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 37.5% 计算。

③ 修理费

按折旧摊销费的 10% 计提。

④ 营销费用

销售费用主要为销售初加工等产品所需要的营销费用, 包括各种媒体上的宣传费用, 以及销售人员发生的差旅费用等。按照营业收入的 2% 计算。

⑤ 管理费用

管理费用包括公司日常运营所需的办公费用，差旅费用等，预计占营业收入的 2%。

（3）折旧摊销费

本项目假设采用平均年限法计提折旧和摊销；由于技术进步，固定资产折旧期满收回残值少，并且，收回残值时，需要清理和拆除费用，根据同类资产的清理和拆除费用市场调查情况看，一般固定资产残值清理和拆除费用=残值，因此，设定净残值率 5%。建设期内不折旧。房屋建筑折旧按 20 年折旧完，设备设施按 10 年折旧，土地费用按 50 年摊销。本项目总投资 28000 万元，其中房屋建筑等投资 22347 万元，设备设施投资 4453 万元，土地费用 1200 万元。

（4）财务费用

按照 4% 的利率计算，根据本次债券发行计划，本次专项债在运营期 2020-2030 年利息合计 4900 万元。

（5）税金及附加

- ① 城市建设维护税为增值税款的 7%。
- ② 教育费附加为增值税款的 3%。
- ③ 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- ④ 房产税为冷藏库、房屋出租收入（不含增值税）的 12%。
- ⑤ 印花税等按项目收入的 0.1% 计取。

表 3 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目财务成本预测表（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1、经营成本			707.28	767.08	832.07	895.36
1.1 外购燃料及动力费			268.81	284.94	302.04	320.16
1.1.1 电费			244.51	259.18	274.73	291.22
1.1.2 水费			24.30	25.76	27.30	28.94
1.2 工资及福利费			121.00	128.25	135.95	144.11
1.3 修理费			150.85	150.85	150.85	150.85

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.4 营销费用			55.54	67.68	81.08	93.41
1.5 管理费用			55.54	67.68	81.08	93.41
1.6 经营成本中的 进项税额			55.54	67.68	81.08	93.41
不含增值税进项税 额的经营成本小计			651.74	699.40	750.99	801.94
2、折旧费			1,484.52	1,484.52	1,484.52	1,484.52
3、摊销费			24.00	24.00	24.00	24.00
4、相关税费			349.51	473.46	691.24	890.91
5、利息支出			560.00	560.00	560.00	560.00
成本费用小计			1,001.25	1,172.86	1,442.23	1,692.86

(续)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1、经营成本	940.02	987.37	1,037.57	1,090.79	1,147.16	8,404.71
1.1 外购燃料及动 力费	339.37	359.73	381.31	404.19	428.45	3,089.00
1.1.1 电费	308.69	327.21	346.84	367.66	389.71	2,809.76
1.1.2 水费	30.68	32.52	34.47	36.54	38.73	279.24
1.2 工资及福利费	152.75	161.92	171.64	181.95	192.85	1,390.42
1.3 修理费						

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
	150.85	150.85	150.85	150.85	150.85	1,357.67
1.4 营销费用	99.02	104.96	111.25	117.93	125.01	855.87
1.5 管理费用	99.02	104.96	111.25	117.93	125.01	855.87
1.6 经营成本中的 进项税额	99.02	104.96	111.25	117.93	125.01	855.87
不含增值税进项税 额的经营成本小计	841.00	882.42	926.32	972.86	1,022.16	7,548.84
2、折旧费	1,484.52	1,484.52	1,484.52	1,484.52	1,484.52	13,360.68
3、摊销费	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	216.00
4、相关税费	977.66	1,069.61	1,167.07	1,270.39	1,414.90	8,304.75
5、利息支出	560.00	560.00	560.00	560.00	420.00	4,900.00
成本费用小计	1,818.66	1,952.02	2,093.39	2,243.25	2,437.06	15,853.58

注：各期实际支付成本情况详见预测表 2-成本测算表。

（一）项目现金流预测情况

表 3 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目现金流预测表（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1、资金流入	14,460.00	13,540.00	2,943.60	3,587.04	4,297.10	4,950.82
1.1、资本金流入	7,460.00	6,540.00				
1.2、债券资金流入	7,000.00	7,000.00				
1.3、运营现金流入						

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
			2,943.60	3,587.04	4,297.10	4,950.82
2、资金流出	14,460.00	13,540.00	1,616.79	1,800.54	2,083.31	2,346.27
2.1、建设投资资金流出	14,320.00	12,980.00				
2.2、运营现金流出			1,056.79	1,240.54	1,523.31	1,786.27
2.3、发债利息支出	140.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
2.4、归还债券本金						
3、现金净流入			1,326.81	1,786.50	2,213.78	2,604.55
3.1、息前运营现金净流入			1,886.81	2,346.50	2,773.78	3,164.55
4、期末累计现金结存			1,326.81	3,113.31	5,327.09	7,931.64

(续)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1、资金流入	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	6,625.31	73,361.25
1.1、资本金流入						14,000.00
1.2、债券资金流入						14,000.00
1.3、运营现金流入	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	6,625.31	45,361.25
2、资金流出	2,477.68	2,616.98	2,764.65	2,921.18	16,982.07	63,609.46
2.1、建设投资资金流出						27,300.00
2.2、运营现金流出						

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
	1,917.68	2,056.98	2,204.65	2,361.18	2,562.07	16,709.46
2.3、发债利息支出	560.00	560.00	560.00	560.00	420.00	5,600.00
2.4、归还债券本金					14,000.00	14,000.00
3、现金净流入	2,770.19	2,945.75	3,131.85	3,329.11	-10,356.76	9,751.79
3.1、息前运营现金净流入	3,330.19	3,505.75	3,691.85	3,889.11	-9,936.76	14,651.79
4、期末累计现金结存	10,701.83	13,647.58	16,779.44	20,108.55	9,751.79	

(二) 项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

详情见下表:

表 4 龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益预测表(单位: 万元)

年限	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
总收入			2,776.98	3,384.00	4,053.86	4,670.58
不含折旧摊销利息费用的成本			1,001.25	1,172.86	1,442.23	1,692.86
未扣除折旧摊销利息费用的项目收益			1,775.73	2,211.14	2,611.63	2,977.73

(续)

年限	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
总收入	4,950.82	5,247.86	5,562.74	5,896.50	6,250.29	42,793.63
不含折旧摊销利息费用的成本	1,818.66	1,952.02	2,093.39	2,243.25	2,437.06	15,853.58
未扣除折旧摊销利息费用的项目收益	3,132.16	3,295.84	3,469.34	3,653.25	3,813.23	26,940.05

4.1.2 借款还本付息计划

1、原则

按期计息，简化计算。借款在项目建设期内逐年发生，各期按全期计息；还款当期按期末偿还，按全期计息。

2、还款方式

各期之间的本金及利息之和是不等的，偿还期内每期偿还的本金额是不等的，利息将随本金逐期偿还而减少；其计算公式为：

每期支付利息=期初本金累计×利率；

每期偿还本金= Ic/n 。

3、本次龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目专项债券发行规模 14,000.00 万元，按照每年 4.00% 利率计算，利息为 560.00 万元/年，债券发行期限 10 年期。债券计算期内只付息，于计算期最后一年一次性偿还本金。

根据上述各种假设，龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目运营收入 42,793.63 万元，运营成本为 34,330.26 万元，未包含折旧摊销和利息费用的成本为 15,853.58 万元，收入扣除未包含折旧摊销和利息费用的成本后的项目收益 26,940.05 万元，本次龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目发行规模 14,000.00 万元，发行期限为 10.00 年，利息按照 4.00%/年计算，本次债券本息合计共 19,600.00 万元，项目收益是债券本息的 1.37 倍，完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内，本金偿还保障率均超过 100%，项目本身能够达到自求平衡。

4.2 独立第三方专业机构进行评估意见

4.2.1 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的独立意见

根据永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所出具的《泸州市长欣商业管理有限公司龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目专项债券分析预测说明书》（永拓川专审字[2020] 第 05002 号），本次项目的结论如下：

依据当前的市场状况和数据，对未来十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保

守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 10%时，预计债券存续期收入合计 38,514.27 万元，收入扣除未包含折旧摊销和利息费用的成本后的项目收益 24,246.04 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.24。

当收入预测下降 20%时，预计债券存续期收入合计 34,234.91 万元，收入扣除未包含折旧摊销和利息费用的成本后的项目收益 21,552.04 万元，本债券的本息覆盖倍数为 1.1。

4.2.2 四川雷蒙德律师事务所出具的独立意见

基于上述事实，本所律师对本次发行的总体结论意见如下：

（一）本次发行主体为四川省人民政府，符合《预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）《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）等规定。

（二）泸州市长欣商业管理有限公司系依法设立且合法存续的有限责任公司，具备公司法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备作为项目业主的法律主体资格；泸州市龙马潭区农业农村局系依法设立且合法存续的机关法人，具有相应的民事权利能力和民事行为能力，具备作为实施机构的法律主体资格。

（三）本期专项债券发行计划符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）第五条关于专项债券发债期限的规定；本期专项债券用于龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目，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）中“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

（四）本项目已取得可研批复、用地预审与选址意见书、已进行环境影响登记备案，不存在违反法律法规及规范性文件的强制性规定情形，具备合法性。本项目尚待根据项目建设计划并按照相关法律法规的要求，继续办理相关能源审查、规划许可及其他工程所需批复。

（五）本项目具有公益性且有一定经济收益，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）关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

（六）本项目符合《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）关于项目收益与融资平衡的要求。

（七）为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均依法设立且合法存续，具备相应的从业资质。

（八）本项目尚待按照法律法规及规范性文件的规定办理债券发行相关手续。

第五章项目融资计划

5.1 项目发行地方政府专项债券募集资金计划

5.1.1 发行依据

发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《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）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（一）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（二）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅10月27日印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

5.1.2 发行计划

债券发行计划分两期发行。其中2020年发行7,000.00万元，2021年发行7,000.00万元，详见下表：

表 5-1 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2020 年度	7,000.00	10 年期
2021 年度	7,000.00	10 年期

5.1.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场公开发行。

发行场所：四川省政府指定发行债券市场，包括全国银行间债券市场、证券交易所债券市场、银行柜台债券市场。

本次发行规模 14,000.00 万元，假设债券分两期发行，分别于 2020 年 6 月末发行 7,000.00 万元，2021 年 1 月初发行 7,000.00 万元，假设利息于每年年末支付。债券期限为 10 年期（债券存续期为 2020-2030 年），到期一次性还本。在上述期限结构下，本次债券本金偿付计划如下所示：

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
年初债券本金累计	-	7,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
本年新增债券	7,000.00	7,000.00	-	-	-	-
本年应付利息	140.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
本年还本	-	-	-	-	-	-
本年应支付本息金额	140.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
(续)						
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
年初债券本金累计	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	
本年新增债券						14,000.00
本年应付利息	560.00	560.00	560.00	560.00	420.00	5600.00
本年还本					14,000.00	14,000.00
本年应支付本息金额	560.00	560.00	560.00	560.00	14,420.00	19,600.00

5.2 专项债券投资者保护措施

由于债券是一种金融契约，可以上市流通。债券的市场价格以及实际收益率受许多因素影响，这些因素的变化，都有可能使投资者的实际利益发生变化，从而使投资行为产生各种风险。为保护投资者的利益，现提出以下几点保护措施。

5.2.1 偿债保障条款

偿债保障条款通常在债券募集说明书中约定，旨在保护投资者利益，如出现条款约定的事项时，可以采取召开债券持有人会议、追加担保、提前赎回等措施，防范风险的扩大，减少损失比例等。从国际债券市场的发展历程显示，设计精细债券条款可以使债券持有人充分认识投资风险，约束发债主体的行为，最终有效保护债券投资者的合法权益。

偿债保障条款中通常涉及两类条款：“指标维持类条款”和“事件发生类条款”，前者是指选定某些财务指标并约定这些指标需维持在某一水平；后者则着眼发行人等相关主体的具体行为或发生的事件，约定是否可以发生以及发生时需满足的条件。

1、指标维持类条款

指标维持类条款通常涉及到企业的财务指标，如资产负债率、净资产负债率、利息保障倍数、毛利率、净利率、现金流量利息保障倍数、现金流量债务比等等；还包括定量的财务数据，如销售收入、息税前净利润等等。利用财务数据约束企业能够起到很好的偿债保障作用，有利于督促企业规范经营、扩大收入、提高偿债能力等等。一旦企业无法实现上述目标，将面临提前偿还债券、拍卖变卖资产、破产清算等法律行为。

2、事件发生类条款

事件发生类条款涉及对投资者构成不利影响的事件，通常在债券募集说明书中约定违约条款，避免企业种种行为损害投资者利益，是债券投资经常采用的方式。最常见的包括控制权变更限制、核心资产出售限制、负债限制、支出限制、抵押限制、并购限制、售后回租限制条款等。

结合我国情况，境外发行债券常使用的偿债保障条款对完善我国债券发行文件、增强投资者保护均有一定的价值。通过完善偿债保障条款给予投资人更加灵活的决策权，给予投资人完善的退出机制，可提高持有人的投资能动性，也是在债券存续期内给投资者的一颗“定心丸”。

5.2.2 担保权行使

近年来，随着债券市场违约风险的逐渐暴露，担保权行使问题引人关注，违

约事件的发生警示我们，担保债券并不代表高枕无忧、绝对安全，债券持有人对担保权问题予以适当关注和必要管理是实现担保权增信功能的重要保障。

5.2.3 监管措施

政策监管层面主要是证监会发布新《管理办法》，强化对债券发生的监管，强化持有人权益保护，完善了债券受托管理人和债券持有人会议制度，从立法层面引导债券发行步入良性循环。

第六章潜在影响项目收益和融资平衡结果 的各种风险评估

6.1 项目建设期间风险分析及对策

1、工程实施风险及对策

风险描述：工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的建设条件估计不足，致使在项目的建设和使用中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

对策：本项目有一定概率受到自然和地质灾害的影响，由此到时工作量增加，工作成本增加，影响项目收益。但只要做好地质地灾的勘察和预防，以及在设计和施工过程中严格按照国家规定标准执行，尽量避免在高温、暴雨频繁时段施工，自然和地质灾害发生能够得到一定控制。由于风险事件发生的概率并不大，因此项目业主可以通过风险转移来将风险损失降到最低；本项目在选择施工方时，严格从施工技术、施工管理方案合格的施工方中选择优质施工单位，在施工过程中由监理单位从资金使用、施工质量、进度等进行严格监督；项目在选择设计方时，选择实力较强的设计单位进行设计，设计方案需经过有关部门根据国家相关规范文件审核后才能实施。

2、组织及管理风险

风险描述：组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现。还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。

管理风险是指由于项目管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足、人格缺陷等，导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作以及主要管理者

的道德水平等。

对策：完善项目参与各方的合同，加强合同管理，可以降低项目的组织风险；合理设计项目的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设是规避管理风险的主要措施。

6.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目主要收入为冷藏库出租收入、配套车间和交易区及办公区域出租收入和冷藏车辆运输收入等。测算的各项收入财务数据来源于预测值，使用预测值使收入预测具有一定的不确定性。同时，项目日常涉及经营性支出，涉及人力成本、维修成本等变动因素，实际支出的增加也可能降低偿债能力。

对策：龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目建成后，将吸引生鲜行业商家租赁冷藏库及生鲜食品运输，从而产生各项收入，存续期内现金净流量对债券本息具有高保障倍数。同时，加强对项目运营的资金管理，压缩不合理支出，提高资金的使用效率。设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2、收益专项用于偿债的操作风险

风险描述：龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目对在债券存续期间预测收入具有分散性和长期性等特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管理与追踪，可能会造成收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债收益资金的安全性。

3、利率波动风险

风险描述：利率波动风险，是指由于市场利率变动对债券投资收益影响的可能性。利率风险是债券投资中的最重要的风险，可分为价格风险和再投资风险两部分。价格风险：市场利率与债券价格呈反向变化，债券期限越长，价格变动幅度越大；二是债券的息票利率越低，价格波动幅度越大；再投资风险：这种风险主要产生于付息式债券，因为付息式债券的本金到期才能归还，利息则是按一定时期支付，造成投资者再投资风险。

对策：收集可能影响市场变动的因素和规律，对市场利率做出科学合理的预测，根据发债类型发债期限采取分散债券的期限，长短期配合。

第七章信息披露计划

按照《财政部关于试点发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门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。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

7.1 每期债券发行日五个工作日之前的披露

1、龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券基本情况。

2、龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券募集说明书。

7.2 每期债券发行结束日当日披露

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券发行结果公告。

7.3 每期债券每个付息日五个工作日之前的披露

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券付息公告。

7.4 每期债券兑付日五个工作日之前的披露

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息公告。

7.5 每期债券存续期内定期披露

龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券，定期披露以下内容：

- 1、四川省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2、龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目施工和运营最新情况说明。
- 3、龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券跟踪评级报告。
- 4、龙马潭区城乡冷链物流加工基地项目收益与融资自求平衡专项债券资金使用情况说明。

7.6 每期债券存续期内随时披露内容

根据地方政府债券发行相关要求，于产生影响到本次债券本息兑付之重大事项后随时披露，包括：

- 1、重大事项临时报告；
- 2、应急处理措施（若有）。