

雅安市凤鸣综合物流园项目
项目收益与融资自求平衡专项债券

实
施
方
案

财政部门：雅安市财政局

行业主管部门：雅安市交通运输局

项目业主：雅安交建集团物流发展有限公司

二〇二四年六月



目录

前言	1
一、 项目调整情况说明	1
二、 发行情况及工程进度说明	3
三、 项目调整后专项债券收益覆盖情况	3
四、 实施方案基础数据	5
(一) 项目基本情况	5
(二) 项目资金需求申报信息	6
(三) 项目详细信息表	7
(四) 收支预算表	8
五、 项目基本情况	10
(一) 总体规划	10
1. 《雅安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	10
2. 《雅安市城市总体规划》	11
(二) 行业专项规划	24
1. 《国务院办公厅转发国家发展改革委交通运输部关于进一步降低物流成本实施意见的通知》（国办发〔2020〕10号）	24
2. 《国务院办公厅关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）	25
3. 《雅安市现代物流业发展规划（2017-2030）》	25
(三) 项目情况	26
1. 参与主体	26

2. 项目概况	27
六、 公益性论证	29
七、 绩效目标管理	31
八、 事前绩效评估	33
九、 经济社会效益分析	35
(一) 经济效益分析	35
(二) 社会效益分析	36
十、 项目投资估算及资金筹措方案	38
(一) 投资估算	38
1. 编制依据及原则	38
2. 项目总投资	41
(二) 资金筹措	49
1. 筹措原则	49
2. 资金来源	50
3. 项目实施计划	50
4. 资金使用计划	51
5. 项目资金保障措施	52
(三) 项目融资规划的合理性分析	54
十一、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	58
(一) 项目运营管理方案	58
(二) 预期收入	60
1. 项目收入	60
2. 项目成本	75
3. 相关税费	78

4. 项目损益	81
(三) 资金测算平衡情况	84
(四) 其他事项说明	91
(五) 独立第三方专业机构进行评估意见	91
十二、 项目融资计划	93
(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	93
1. 发行依据	93
2. 发行计划	96
3. 发行场所	96
4. 品种和数量	96
5. 时间安排	96
6. 上市安排	96
7. 兑付安排	96
8. 发行费	97
9. 招投标	97
10. 分销	97
11. 发行款缴纳	97
(二) 专项债券投资者保护措施	98
1. 成立债务管理领导小组	99
2. 明确各部门职责	99
3. 监测和报告	101
4. 应急处置	102
5. 事后评估	104
6. 责任追究	105

十三、 项目全生命周期管理.....	106
(一) 项目库管理.....	106
1. 入库管理.....	106
2. 备选库调整.....	106
3. 执行库项目调整.....	107
(二) 限额控制与预算管理.....	107
(三) 债券资金管理.....	108
1. 使用原则.....	108
2. 资金流入管理.....	108
3. 资金流出管理.....	109
(四) 项目资产管理.....	109
1. 资产类别.....	109
2. 资产管理.....	109
(五) 绩效管理.....	110
(六) 穿透式检测管理.....	111
1. 项目建设情况监测.....	111
2. 项目运营情况监测.....	111
3. 项目专项收入监测.....	111
十四、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	112
(一) 影响项目的建设的风险管理及控制措施.....	112
1. 建设期风险管理目标.....	112
2. 建设风险因素.....	112
3. 建设风险管理措施.....	113
(二) 影响项目运营的风险及控制措施.....	116

1. 运营期风险管理目标	116
2. 运营风险因素	116
3. 运营风险管理措施	116
(三) 其他影响项目收益的风险及控制措施	118
1. 市场风险	118
2. 财务风险	118
(四) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。	119
1. 投资测算不准确风险	119
2. 利率波动风险	119
3. 存续债券置换不畅风险	120
(五) 影响项目还款保障的风险及控制措施	120
1. 还款风险管理目标	120
2. 还款风险因素	120
3. 专项债券还款保障	120
十五、 信息披露计划	121
十六、 附件	123

本期债券基本信息

项目名称	雅安市凤鸣综合物流园项目	
项目主管部门	雅安市交通运输局	
项目业主单位	雅安交建集团物流发展有限公司	
专项债券类型	单纯专项债券	
募集资金用途	用于项目建设	
专项 债券	发行计划	专项债券计划发行 19,000.00 万元，其中 2020 年已发行 10,000.00 万元，2021 年已发行 6,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，发行期限 15 年。
	债券期限	15 年
	债券利率	按照实际发行利率计算
	预计债券本息覆盖率	专项债券本息覆盖率 1.48

前言

一、项目调整情况说明

雅安市凤鸣综合物流园项目于 2020 年取得专项债券资金并使用完成。按照市财政局 2024 年 1 月下发《关于 2022 年地方政府专项债券资金使用情况核查问题整改工作的通知》（雅财债函（20241 号），雅安市凤鸣综合物流园项目存在项目可研调整后未对实施方案进行调整和信息披露，“资金使用不合规”问题，涉及金额 3000 万元。为解决上述问题并结合项目实际实施内容，本项目对雅安市凤鸣综合物流园项目可研建设内容进行相应调整。

（一）变动前建设内容

项目总投资 39529.00 万元，建设内容及规模：本项目将建设综合物流园一个，占地 202 亩，约 134667 平方米，总建筑面积约 71200 平方。其中货物储存仓库面积约 60000 平方米，配套生活、设备用房面积约 4000 平方米，物流信息服务中心面积约 7200 平方米，建设货车停车场、物流通道、园区绿化、夜间照明、水电气等配套设施。

（二）变动后建设内容

项目总投资 39529.00 万元，建设内容及规模：本项目占地 176 亩，总建筑面积约 87638 平方米。其中货物储存仓库面积约 58148 平方米配套生活、设备用房面积约 323 平方米，物流服务中心面积约 6974 平方米，物流配套中心及地下室面积约 14504.57 平方米，建设相关配套设施。

(三) 项目具体建设内容调整

1.调减普通小型仓库。原可研建设内容为 14-23 小型仓库，用地面积约为 55 亩，建设面积约 24700 m²。调整原因一是项目申报时对应地块土地性质为设施仓储用地，后由于用地规划的变化，对应地块调整为商业用地。二是项目评审时间较早，虽供应链中心为商业性质但符合当时政策要求。考虑到专项债券的公益性、现有政策符合性，且供应链管理中心建设时未使用专项债券资金，故将其建设内容调出。

2.新增货物储存仓库。在物流园北侧新增仓储土地用地面积约 28.9 亩，拟建设建筑面积 11500 平方米的货物储存仓库。调整原因是已发行 19000 万元专项债券，为保障债权人利益，增加与项目相符的仓库建设。

3.调整物流信息服务中心。原可研批复建设内容名称：“物流信息服务中心”，调整原因是实际建设内容为地下配套物流中心，为确保项目名称与可研批复、实施方案一致，调整为地下建筑。

4.减少部分设备。减少部分设备，调整原因是主要运营内容为带动仓储企业发展，以快递分拨、三区同城化配送，出租为主，因此不需要原有数量的设备。

(四) 项目内容调整总结

对比变动前后的建设内容，本项目调整后的建设内容较之前保持了总体不变的原则，仅对因规划调整等客观原因导致专项债券项目建设内容进行无法实施的建设内容进行优

化。调整内容一是夯实单项的投资金额，二是微调建设内容细项以及剔除不合理的负面清单内容，三是新增符合投向的货物储存仓库面积。

综上，变更后总体建设内容全部为符合物流领域投向的基础设施建设，调整后项目总投资、资金筹措结构保持不变。具体变动内容详见《雅安市凤鸣综合物流园项目核心建设内容变动清单》。

项目建设内容变动清单

序号	变动类型	原建设内容	工程量	投资金额（万元）	变更的建设内容	工程量	投资金额（万元）	调整原因
1	缩减普通仓库建设规模	普通小型仓库	60000 m ²	17400	减少小型仓库建设规模	减少建筑面积 24700 m ²	减少 6175	一是项目申报时对应地块土地性质为仓储用地，后由于用地规划的变化，对应地块调整为商业用地。二是项目评审时间较早，虽小型仓库对应用地为商业性质但符合当时政策要求。考虑到专项债券的公益性、现有政策符合性，且供应链管理中心建设时未使用专项债券资金，故将其建设内容调出。
2	新增	普通小型仓库	—	—	—	增加建筑面积 11348.07 m ²	1425.98	由于项目在可行性报告研究阶段时深度尚浅，后根据实际建设时 CAD 图纸情况梳理，仓库面积有所变化
3	新增	—	—	—	增加普通仓库面积	增加建筑面积 11500 m ²	1322.5	目前本项目已发行 19000 万元，全部发行完毕。为保障本项目债权人的利益，保障项目的还本付息，本次建设内容将新增与本项目建设内容完全符合的普通仓库。增

序号	变动类型	原建设内容	工程量	投资金额（万元）	变更的建设内容	工程量	投资金额（万元）	调整原因
								加土地面积 28.9 亩，建筑面积为 11500 m ² 。
4	缩减配套生活用房建设规模	配套生活设备用房	4000 m ²	1000	门卫室及设备用房	变更后面积为 323.01 m ²	507.53	配套生活用房无需建设这么大的面积，所在区域考虑建设仓储
4	变更物流信息服务中心表述	物流信息服务中心	7200 m ²	2160	-	变更后的面积据实-11043 m ²	-	根据实际建设内容，本项目物流服务中心实际为配套物流中心，为保证项目实施名称与可研批复、实施方案一致，故调整描述为仓储服务物流配套用房。
5	减少部分设备不再采购	设备	若干项	7439.6	减少部分设备	变更后保留 4 项	95	由于项目主要运营的内容为带动仓储企业的发展，以出租为主，故不需要原有数量的设备。

二、发行情况及工程进度说明

1.发行情况：截至 2022 年 2 月 18 日，本项目共计发行债券金额 19,000.00 万元，已全部发行完毕。具体发行计划如下：

发行时间	批次	发行额 (万元)	发行利率	所属债券
2022-2-18	第 5 批次	3000	3.26%	2022 年四川省专项债券二十五期(城乡基础设施建设专项债)
2021-10-28	第 4 批次	4000	3.59%	2021 年四川省专项债券二十七期(城乡基础设施建设专项债)
2021-6-10	第 3 批次	2000	3.71%	2021 年四川省专项债券六期(城乡基础设施建设专项债)
2020-9-17	第 2 批次	3000	3.82%	2020 年四川省专项债券一百零三期(城乡基础设施建设专项债)
2020-5-18	第 1 批次	7000	3.43%	2020 年四川省专项债券六十六期(城乡基础设施建设专项债)
合计		19000		

2.工程进度：在评审通过后，项目实际招标时分为 5 个标段，其中最早开工的标段为 2021 年 8 月 27 日，由于项目当中在物流园北侧新增仓储土地用地面积约 28.9 亩，拟建设建筑面积 11500 平方米的货物储存仓库。截至 2024 年 10 月 20 日，总体建设进度在约在 78%左右。

三、项目调整后专项债券收益覆盖情况

本项目总投资 39,529.00 万元，项目资本金 20,529.00 万元，占总投资的 51.93%，其中拟申请专项债券作为资本金为 19,000.00 万元，占总投资的 48.07%。

经测算，若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目债券期限内：

（一）专项债券部分

1.专项债券对应项目经营期息前现金净流量合计=37,568.44 万元；

2.申请专项债券本金=19,000.00 万元；

3.对应债券运营期利息=6,446.10 万元；

4.专项债券项目收益覆盖倍数=1.48。

专项债券收益覆盖倍数=专项债券续存期内项目经营期息前现金净流量/（申请专项债券本金+专项债券运营期债券利息）=1.48

从项目所属领域、成熟度及收益情况综合分析得出，本项目完全满足发行专项收益债的各项重要条件，保证公益性的前提下，具有还本付息的能力。

四、实施方案基础数据

(一) 项目基本情况

表1

项目基本情况

财政部门：(盖章)

主管部门：(盖章)

项目单位：(盖章)

项目编号	P2051800-0004				
项目名称	雅安市凤鸣综合物流园项目	是否打包项目	否	立项年度	2019年、2024年
业主单位	雅安交建集团物流发展有限公司	项目地址	雅安市雨城区草坝镇发展大道1号	发改委审批监管代码	
是否列为重大项目库	是	预算管理一体化编码		资金投向领域	城乡冷链等物流基础设施
所属主管部门	交通运输厅	重大战略项目	无		
建设性质	在建	项目性质	010102 有自身收益的公益性项目	项目类型	城乡冷链等物流基础设施
国土部门监管代码					
补短板产业类型		立项审批依据	发改局审批	项目建议书文号	
可研批复文号		立项审批级次	04 县区级	立项审批部门	雅安市雨城区发展和改革局
计划开工日期	2020年1月	计划竣工时间	2025年12月		
实际开工日期		2021年8月			
建设状态	已立项审批	上级项目			
单位项目负责人	张宇	负责人联系电话	189 8160 5707	财务人员姓名	杨帆
财务人员联系电话	19961796537	项目单位联系人姓名	张宇	项目单位联系电话	189 8160 5707
项目主要建设内容和规模	本项目占地176亩，总建筑面积约87638平方米。其中货物储存仓库面积约58148平方米配套生活、设备用房面积约323平方米，物流服务中心面积约6974平方米，物流配在中心及地下室面积约14504.57平方米，建设相关配套设施。				
项目收入来源	项目收入来源于纳入政府性基金管理的专项收入，包括普通仓库出租收入、普通仓库出售收入、物流配套用房出租收入、物流配套用房出售收入、理货及装卸收入、停车场出租收入、物业服务收入、广告出租收入等。				
项目收益预测依据	本项目数据分析结合绵阳市实际情况、政府出台指导文件并参考其他城市历史数据进行预测数据获得，保证公益性的前提下将价格上浮，收入来源以及预测依据充分、可行。				

(二) 项目资金需求申报信息

表2

项目资金需求申报信息

财政部门：（盖章） 主管部门：（盖章） 项目单位：（盖章）

申报日期	2024年6月20日	申报批次		经办人	杨帆
申请年度		债券类型	项目收益与自求平	债券期限	15年
2020年申请金额	10,000.00	其中：专项债券用作资本金			
2021年申请金额	6,000.00	其中：专项债券用作资本金			
2022年申请金额	3,000.00	其中：专项债券用作资本金			
2023年申请金额	-	其中：专项债券用作资本金			
2024年申请金额	-	其中：专项债券用作资本金			
项目专项收入偿还	19,000.00	政府性基金科目			
政府性基金偿还	19,000.00	申请总金额	19,000.00	支出功能分类	2290402其他地方自行试点项目收益专项债券收入安排的支出
支出经济分类	31005基础设施建设				
是否专项债券用作资本金	否	资本金领域		是否组合融资项	否
专项债券用作资本金总金额				市场化融资总金额	
备注					

(三) 项目详细信息表

表3

项目详细信息表

财政部门：（签章）

主管部门：（签章）

项目单位：（签章）

项目名称	雅安市凤鸣综合物流园项目										
资金投向领域	冷链物流设施										
项目简要描述	本项目占地176亩，总建筑面积约87638平方米，其中货物储存仓库面积约58148平方米配套生活、设备用房面积约323平方米，物流服务中心面积约6974平方米，物流配套中心及地下室面积约14504.57平方米，建设相关配套设施。										
项目建设期	6年										
项目运营期	14年										
项目总投资	3.9529										
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0529										
专项债券融资	1.9000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资	1.0000亿	0.6000亿	0.3000亿								
其他债务融资											
项目总收益	3.7568亿										
债券存续期内项目分年收益											
2020年	0.0000亿	2021年	0.0000亿	2022年	0.0000亿	2023年	0.1080亿	2024年	0.1308亿	2025年	0.1648亿
2026年	0.2412亿	2027年	0.2412亿	2028年	0.2557亿	2029年	0.2557亿	2030年	0.2538亿	2031年	0.2692亿
2032年	0.2692亿	2033年	0.2692亿	2034年	0.2848亿	2035年	0.2616亿	2036年	0.7517亿	2037年	0.0000亿
2038年	0.0000亿	2039年	0.0000亿	2040年	0.0000亿	2041年	0.0000亿	2042年	0.0000亿	2043年	0.0000亿
2044年	0.0000亿	2045年	0.0000亿	2046年	0.0000亿	2047年	0.0000亿	2048年	0.0000亿	2049年	0.0000亿
2050年	0.0000亿	2051年	0.0000亿	2052年		2053年		2054年		2055年	
项目总收益/项目总投资										0.95	
项目总债务融资本息		2.54		项目总收益/项目总债务融资本息						1.48	
项目总债务融资本金		1.90		项目总收益/项目总债务融资本金						1.98	
项目总地方债券融资本息		2.54		项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.48	
项目总地方债券融资本金		1.90		项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.98	
项目收益预测依据	本项目数据分析结合绵阳市实际情况、政府出台指导文件并参考其他城市历史数据进行预测数据获得，保证公益性的前提下将价格下浮，收入来源以及预测依据充分、可行。										

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

(四) 收支预算表

收支预算表

单位：万元

收支类别	公式	合计		2020年		2021年		2022年		2023年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	39,529.00	-	11,000.00	-	8,000.00	-	5000	-	3000	-
(一) 财政安排资金	H	20,529.00	-	1,000.00	-	2,000.00	-	2,000.00	-	3,000.00	-
(二) 地方政府专项债券	I	19,000.00	-	10,000.00	-	6,000.00	-	3,000.00	-	-	-
其中：用于资本金	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 项目单位市场化融资	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 单位自筹资金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他资金	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	-	39,529.00	-	11,000.00	-	8,000.00	-	5,000.00	-	3,000.00
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	-	35,901.60	-	10,635.30	-	7,421.50	-	4,326.70	-	2,329.70
(二) 财务费用-专项债券付息	O	-	3,608.40	-	354.70	-	572.50	-	670.30	-	670.30
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他建设支出	Q	-	19.00	-	10.00	-	6.00	-	3.00	-	-
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	45,015.56	-	-	-	-	-	-	-	1606.41	-
(一) 财政补贴收入	R	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	-
(二) 项目自身经营收入	S	45,015.56	-	-	-	-	-	-	-	1606.41	-
(三) 其他收入	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-	12,696.65	-	-	-	-	-	-	-	206.80
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U	-	6,250.55	-	-	-	-	-	-	-	206.80
(二) 财务费用-专项债券付息	V	-	6,446.10	-	-	-	-	-	-	-	0.00
(三) 财务费用-市场化融资付息	W	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
(四) 其他运营支出	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、专项债券还本	E	-	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
六、市场化融资还本	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

收支类别	公式	合计		2024年		2025年		2026年		2027年		2028年		2029年		2030年
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	39,529.00	-	5000	-	7529	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 财政安排资金	H	20,529.00	-	5,000.00	-	7529	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 地方政府专项债券	I	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：用于资本金	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 项目单位市场化融资	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 单位自筹资金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 其他资金	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	-	39,529.00	-	5,000.00	-	7,529.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N	-	35,901.60	-	4,329.70	-	6,858.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 财务费用-专项债券付息	O	-	3,608.40	-	670.30	-	670.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 财务费用-市场化融资付息	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他建设支出	Q	-	19.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	45,015.56	-	1924.56	-	2404.41	-	2755.82	-	2755.82	-	2921.17	-	2921.17	-	2921.17
(一) 财政补贴收入	R	-	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
(二) 项目自身经营收入	S	45,015.56	-	1924.56	-	2404.41	-	2755.82	-	2755.82	-	2921.17	-	2921.17	-	2921.17
(三) 其他收入	T	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	-	12,696.65	-	229.31	-	267.70	-	1014.54	-	1014.54	-	1034.01	-	1034.01	-
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U	-	6,250.55	-	229.31	-	267.70	-	344.24	-	344.24	-	363.71	-	363.71	-
(二) 财务费用-专项债券付息	V	-	6,446.10	-	0.00	-	0.00	-	670.30	-	670.30	-	670.30	-	670.30	-
(三) 财务费用-市场化融资付息	W	-	-	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
(四) 其他运营支出	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、专项债券还本	E	-	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
六、市场化融资还本	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

收支类别	公式	合计		2020年		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
二、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	39,529.00															
(一) 财政安排资金	H	20,529.00															
(二) 地方政府专项债券	I	19,000.00															
其中：用于资本金	J	-															
(三) 项目单位市场化融资	K	-															
(四) 单位自有资金	L	-															
(五) 其他资金	M	-															
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q		39,529.00														
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N		35,901.60														
(二) 财务费用-专项债券付息	O		3,608.40														
(三) 财务费用-市场化融资付息	P																
(四) 其他建设支出	Q		19.00														
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	45,015.56		0.00	3096.44		3096.44		3096.44		3282.22		3282.22		3282.22		8951.31
(一) 财政补贴收入	R	-			0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
(二) 项目自身经营收入	S	45,015.56			3096.44		3096.44		3096.44		3282.22		3282.22		3282.22		8951.31
(三) 其他收入	T	-															
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		12,696.65	1053.77		1074.41		1074.41		1074.41		1104.87		1104.87		981.51	1532.36
(一) 项目运营成本(不含财务费用)	U		6,250.55	383.47		404.11		404.11		404.11		434.57		434.57		665.91	1434.56
(二) 财务费用-专项债券付息	V		6,446.10	670.30		670.30		670.30		670.30		670.30		670.30		315.60	97.80
(三) 财务费用-市场化融资付息	W		-	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	0.00
(四) 其他运营支出	X		-														
五、专项债券还本	E		19,000.00	0.00		0.00		0.00		0.00		10000.00		10000.00		6000.00	3000.00
六、市场化融资还本	F		-	0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00	0.00



五、项目基本情况

(一) 总体规划

1. 《雅安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

“纲要第三篇”提出：完善现代基础设施体系，高水平建设成渝地区西向门户枢纽。立足雅安作为国家开放通道重要节点的战略位置，按照适度超前原则，统筹传统和新型基础设施建设，扩大雅安物流枢纽辐射能级和服务区域，构建成渝地区经西藏至南亚次大陆的重要门户和要素聚集的综合枢纽，让雅安发展更好融入全国、走向世界。

第七章全方位推进川藏铁路建设第一节提出：提升要素保障和配套服务能力，按照“科学规划、技术支撑、保护生态、安全可靠”的总体思路，全力保障服务川藏铁路建设，发挥工程建设要素丰富等优势，协助生产企业合理配置产能，构建服务川藏铁路建设的保障体系。整合砂石、玄武岩等重要建材资源生产能力，发展建筑材料、微晶材料、玄武岩纤维等产业，加快构建加工制造保障体系，提高工程建设要素保障能力。完善医养康养等生活性服务业，在铁路沿线和周边区域规划布局一批安居生活区、康复疗养机构等，强化建设人员生活及康养服务保障。

第二节 建设川藏物资贸易集散地提出：抢抓川藏铁路建设机遇，依托交通网络和物流枢纽，配套建设一批专业市场，布局川藏铁路物资保供集散地和进出康藏物资贸易集散

地，争取国家相关储备调拨配送基地落户雅安，进一步汇聚人流、物流、信息流、资金流，推动商贸物流业繁荣发展，打造协同发展的重要基地。依托雅安物流园、川藏物流（旅游）产业园建设，完善仓储物流配套。优化布局建设一批供应西藏的茶叶、蔬菜、水果、禽畜等标准化保供示范基地，夯实西藏物资供应基地。

2. 《雅安市城市总体规划》

“纲要”提出：加快发展文化旅游业，建设“川甘青三省交界地区生态文化旅游目的地。加快全域旅游产业发展，优化文化旅游发展格局，提升打造景区品质，丰富文化旅游业态，完善基础配套设施，深入推动“旅游+”产业融合，强化营销推广，着力建设“川甘青三省交界地区生态文化旅游目的地。具体内容如下：

（1）规划层次与范围

市域范围：指雅安市行政辖区，包括雨城区、名山区、天全县、芦山县、宝兴县、荣经县、汉源县、石棉县，总面积15046平方公里。

城市规划区范围：雨城区和名山区全部行政辖区，面积为1681平方公里。

中心城区范围：包括雨城区东城、西城、河北、青江四个街道，凤鸣、草坝两个乡镇全部，大兴、北郊、南郊、多营、合江等乡镇部分用地，名山区的蒙顶山风景名胜区（含蒙顶山镇）、蒙阳和城东、永兴等乡镇部分用地和雅安经济开发区名

山片区,总面积 297 平方公里。

(2) 规划期限

本规划期限为 2013-2020 年, 其中:

近期:2013-2015 年

远期:2016-2020 年

远景:2020 年以后

(3) 城市性质、职能与目标

①城市性质

川西枢纽城市、川西区域性中心城市、国际化旅游生态城市、四川省级历史文化名城。

②城市职能

川西交通枢纽与物流中心;链接攀西、辐射康藏的生产和物流基地;服务川西地区的经贸、教育、医疗中心;成都都市圈内以生态和文化为特征的休闲度假和旅游目的地,四川省旅游西环线上重要的旅游节点,国家生态文化旅游融合发展试验区;以熊猫文化、汉代文化、红军文化、西康文化和茶文化为核心的历史文化名城;国家生态文明示范区;西南现代生态农业示范区的重要组成部分。

③城市发展总目标

立足成都经济圈,突出川西枢纽、生态资源和水电能源三大优势,主动承担区域职能发挥独特的生态优势,努力实现产业转型,探索自然、经济和社会相协调的城市发展模式
建设集山水生态、多元文化为一体,宜居、宜游、宜业

的生态城市。

(4) 城市发展战略

① 生态建设

突出雅安自身优良的生态禀赋和雅安作为长江上游、成都大都市圈核心区重要生态屏障和基底的区域责任，围绕“生态安全、生态经济、生态宜居”三个方面建立生态城市建设指标体系：以生态保护为导向，构建绿色产业体系；保护生态基底，采用大疏大密开发式，倡导绿色交通，提高土地利用效率。将生态文明的理念贯穿于规划始终，打造人与自然和谐共生共长，国际先进、国内领先的山地生态示范城市。

② 区域合作

东融西联，南北整合。发挥资源优势，加强与周边地区的全面交流与协作，积极承担区域职能，提升城市地位；推进产业合作，构建市场体系。向东促进与成都都市圈的融合，打造成成都带动川西发展的区域性中心城市。向西深化与藏区合作，支持国家战略。向北与阿坝州，向南与凉山州整合，构建区域整体生态安全格局，加强区域重大基础设施协调，推进区域旅游联动和相关产业互动。

③ 市域统筹

控北西、拓东中、优南部。根据各县(区)资源条件、生态感度、环境承载力的显著差异，将全市划分为北部西部适度开发区、东中部重点拓展区和南部优化发展区三个综合发展区，联动发展的同时，引导各县(区)依托自身优势，错位

发展。

④城乡统筹

统筹协调并促进城乡经济、社会、生态的协调发展以及人口、资源、环境的和谐统一:改善雅安城乡二元结构,统筹区域与灾后城乡人口安置、产业布局和基础设施建设,推进新型城镇化、新型工业化和新农村建设,促进城乡协调发展,全面建设小康社会,实现社会和谐发展。

(5) 市域城乡统筹规划

①市域人口和城镇化规划

人口:2015年市域人口为160万人,2020年为168万人。

城镇化水平:2020年城镇化水平59.5%,城镇人口100万人。

②市域城镇空间结构规划

规划形成“一核、四轴、七城、多点”,极核带动、轴线推进式城镇空间结构体系。

“一核”:雨城、名山核心区构成雅安中心城市,是带动全市经济和城镇发展的核心增长级。

“四轴”:综合发展轴(成康高铁、成雅-雅康高速)、生态保育轴(G351、省道210线)、旅游联动轴(雅乐高速、石芦高速)、工业协作轴(雅西高速、汉乐高速)

“七城”:天全县城、荣经县城、汉源县城、石棉县城、芦山县城、宝兴县城和成雅新城

“多点”：中里镇、孔坪乡、八步乡、合江镇、车岭镇、红星镇、大川镇、龙门乡、飞仙关镇等 21 个承担为自身及周边乡镇服务的重点镇

③市域城镇等级规模结构规划

第一层次（40 万人以上的中等城市）：1 个

第二层次（5~10 万人的小城市）：4 个

第三层次（0.5~3 万人的小城镇）：17 个

第四层次（<0.5 万人集镇）：75 个乡镇

④市域城镇职能结构规划

规划将全市城镇分为 6 类，综合型城市 2 个，工业主导型综合乡镇 4 个，工贸型乡镇 11 旅游服务型乡镇 23 个，商贸服务型乡镇 7 个，农业型乡镇 50 个。

⑤市域产业发展规划

1) 农业

以东部“雅安国家农业科技园区”为核心，以市域各乡镇分布的农林果园为基地，形成“一核多基地，跨区县联动”的整体格局。

2) 工业

促进工业的适当集中布局，推进园区专业化发展，遵循“工业集中、控北西、重东中、优南部”的总体思路，整合优化工业布局，形成“一核六园”的布局结构。

3) 服务业

中心城市重点打造川西地区物流枢纽、公共配套服务中

心、应急救援与物资储备中心:县城重点发展生活性服务业和物流等生产性服务业:小城镇重点发展服务本区域的生活性服务业。

4) 物流业

依托成康铁路货运站场，打造服务康藏的次级区域物流中心，形成“一园区三中心四服务站”的物流体系。

⑥市域旅游规划

整合内部资源，对接区域旅游网络，规划形成“四线、五区”的旅游空间格局。

“四线”：熊猫文化游线、茶马文化游线、汉文化游线、红色文化游线

“五区”：综合旅游区、大熊猫生态文化体验区、二郎山山地休闲度假区、龙苍沟一大相岭山地生态度假区、大渡河旅游区

⑦市域综合交通规划

铁路:规划建设成（都）康（定）铁路、雅（安）乐（山）城际铁路、雅（安）（山）

资（阳）遂（宁）铁路;远景规划建设龙门山旅游轻轨专线雅安段、雅（安）甘（洛）铁路和石（棉）泸（定）铁路。

高速路:规划形成“一环四射两联线”的高速公路网络。

一般干线公路:规划由4条国道（G108、G318、G351、G549）、成新蒲快速路延长线雅安段和11条省道构成一般干线公路网络。

⑧市政基础设施规划

1) 给水工程规划

预测规划期末市域城镇最高日用水量为 36 万立方米/日。规划市域供水设施以青衣江、大渡河及其支流、铜头引水工程 (www.congzong.com) 作为供水水源。市域城区共设置 16 座集中供水水厂。

2) 排水工程规划

预测规划期末市域城镇平均日污水量为 26 万立方米/日。市域城区共设置集中污水处理厂 12 座，外围乡镇建设小型污水处理设施。

3) 电力工程规划

预测雅安市总用电负荷为 270~336 万千瓦。规划共建成水电站总装机容量为 1325 万千瓦。

4) 通信工程规划

预测雅安市固定电话主线需求量为 74.3~82.5 万线、移动通信用户数为 132~165 万部、宽带数据用户为 41.3~49.5 万户、有线电视户数为 57 万户。

5) 燃气工程规划

预测市域天然气用气量为 55 万立方米/日;瓶装液化石油气用气量为 11 万吨/年。天然气气源主要来自邛崃平落气田和雅安市境内的莲花 1-1 气田。在管道天然气覆盖困难的边远地区，发展液化石油气。镇及农村地区提倡使用沼气作为补充气源。全市域共设置天然气配气站 3 座，门站 2 座，储

气站 4 座，总储气规模为 23 万立方米。

6) 环卫工程规划

预测市域生活垃圾日处理量约 1305 吨，其中城镇生活垃圾日处理量约 891 吨，农村生活垃圾日处理量约 414 吨。规划建设雅安生活垃圾焚烧厂，扩建芦山县、天全县、荥经县、石棉县、汉源县垃圾处理场。

⑨综合防灾

抗震:按《中国地震动参数区划图》确定的抗震设防要求，雨城区、名山区、芦山、荥经、天全和汉源属地震基本烈度 VII 度设防区，宝兴县和石棉县属地震基本烈度 VIII 度设防区。

防洪:高标准制定城市防洪排涝标准，中心城镇防洪标准采取 50 年一遇标准设防，重点山洪沟一般按 10 年一遇洪水标准设防。

排涝:市区及县城城市建设用地排涝标准按雨水两年一遇即时排干标准。

人防:三类人防重点城市。

(6) 中心城区规划

①中心城区人口和用地规模

近期（2015 年）：中心城区城镇人口 40 万人，城市建设用地规模控制在 40 平方公里左右，人均城市建设用地控制在 100 平方米左右。

远期（2020 年）：中心城区城镇人口 50 万人，城市建设用地规模控制在 49.3 平方公里以内，人均城市建设用地控

制在 98.7 平方米左右。

②中心城区城市终极规模

根据雅安市资源、环境实际条件，重视集约和节约利用土地，合理控制城市规模，城市用地终极规模 70 平方公里，城市终极人口规模 70 万人。

③空间结构与组团发展指引

空间结构:城市建设以优先保护“生态基底”为前提,依据山形地势布局建设用地,形成“多组团、一主两次多中心、两带夹绿轴”的总体空间格局。

九个组团:两个城市综合服务组团(老城片区、姚桥片区和大兴北片区组成的主城组团:名山中心区为副城组团)、四个产业组(雅安国家农业科技园区、雅安经济开发区名山片区、草坝片区、永兴片区)、三个专业服务组团(多营汽车服务组团、北郊旅游服务组团和蒙顶山风景名胜区旅游服务组团)

一主两次多中心:一个城市主中心(姚桥东-大兴北江湾综合中心)、两个城市次中心(老城传统商业中心、名山中心地区)、七个组团中心(雅安国家农业科技园区研发服务中心、草坝组团中心、雅安经济开发区服务中心、永兴组团中心、北郊组团中心、蒙顶山麓组团中心、多营组团中心)

绿轴:蒙顶山-金鸡山生态绿轴。

二带:绿轴以西,多个组团沿青衣江形成多营一老城一姚桥一大兴-草坝城市发展带:绿轴以东,多个组团由南向北,

由交通性主干路串联形成名山—永兴城市发展带。

（7）综合交通规划

铁路与轨道:规划建设成康铁路、雅甘铁路、旅游轻轨

高速路:成雅高速、雅西高速、雅康高速和雅乐高速在中心城区外围互通，形成围绕中心城区的环形网络，根据城市组团布局，设置7个出入口。

城市道路系统:城市道路分为组团间干路、城市主干路、城市次干路和支路4个等级

公交场站:中心城区规划设置公交综合站场2处，公交首末站13处，公交纽站5处

公共停车场泊位:中心城区规划机动车公共停车泊位1.2-1.6万个，自行车公共停车泊位5.5-7万个。

（8）公共服务设施体系

规划建设市—区—一居住区三级公共服务中心，形成多层次的公共服务设施体系

姚桥东—大兴北作为城市主中心，重点发展服务全市的大型行政办公、文化娱乐、商业金融、商务办公、体育及医疗卫生设施。老城中心区和名山中心区作为城市次中心，重点发展服务分区的大中型行政办公、文化、体育、医疗卫生、教育科研及商业设施，形成综合性地区型公共中心。

（9）旅游发展与用地布局

中心城区与雨城、名山两区的旅游发展联动，强化两条旅游发展轴，建设三个旅游服务中心，形成四处生态休闲旅

游区，打造六个城市旅游片区。

两轴：沿青衣江-金鸡关-蒙顶山沿线打造城市文化旅游轴；沿陇西河和周公河发展生态旅游轴，北接碧峰峡、南通周公山温泉。

三中心：建设熊猫岛旅游综合服务中心、北郊旅游接待中心和蒙顶山旅游接待中心。

四区，重点建设以蒙顶山风景名胜区为核心的环蒙顶山休闲度假区、兼顾旅游发展和城市休闲的金凤山休闲旅游区和桃花山休闲旅游区、以城市休闲为主的周公山休闲区。

六片：古城特色风貌区、桃花山度假区、熊猫岛会展区、高颐阙汉文化公园、北郊西康文化城、蒙顶山茶马文化旅游区。

（10）历史文化名城保护规划

按照《文物保护法》、《城市紫线管理办法》等相关法律法规规章，对老城格局、历史文化街区、文物古迹、近现代优秀建筑进行保护。

（11）市政基础设施

① 给水工程规划

预测中心区最高日用水量 23 万立方米/日。扩建现状多营水厂、保留现状第三水厂、建成南郊水厂、扩建名山水厂、改造并扩建雅安经济开发区名山片区水厂。

② 污水工程规划

预测中心区污水量约 17.3 万立方米，考虑地下水入渗等

因素，进入污水处理厂的污水量约 21 万立方米/日，其中雨城区 13 万立方米/日，名山区 8 万立方米/日。扩建现状雅安污水厂、新建大兴污水厂、新建草坝污水厂、扩建名山污水处理厂、新建永兴污水处理厂。

③ 电力工程规划

预测规划期末中心城区总用电负荷为 64~85 万千瓦。保留现状雨城、大兴、好利来、水津关和周公河 5 座水电站。

④ 通信工程规划

预测规划区固定电话用户总数为 25.0~32.0 万线，移动电话总需求量约为 40.0~50.0 万部，宽带数据用户数为 15.0~17.5 万户，有线电视用户总数约为 16.0 万户

⑤ 燃气工程规划

预测管道天然气日用气量约 40 万立方米/日，高峰小时用气约 5 万立方米/小时。瓶装液化石油气全年用气约 1.5 万吨/年。规划来自邛崃和本地莲花等气田的天然气通过长输管道将天然气送至雨城、名山配气站，再通过城市门站及高中压调压站进入市政中压管网。

⑥ 环卫工程规划

中心城区生活垃圾日处理量约 450 吨，其中雨城区生活垃圾日处理量约 315 吨，名山区生活垃圾日处理量约 135 吨。规划建设雅安生活垃圾烧厂。

(12) 城市综合防灾

防洪：中心城区按 50 年一遇洪水标准设防。青衣江、

周公河等流经中心城区的河段采用 50 年一遇防洪标准:重点山洪沟一般按 10 年一遇洪水标准设防,对洪灾损失大,危害严重的重点河段,可适当提高标准。

排涝:城市建设用地排涝标准按城市雨水二年一遇即时排干标准,郊区及农村排涝标准采取十年一遇二十四小时暴雨三天排干标准。

抗震:一般建设工程按地震烈度 7 度进行设防,人员密集场所的建设工程,应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行抗震设防。重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程,必须按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。

消防:规划设置 13 座消防站和 1 个消防培训基地。

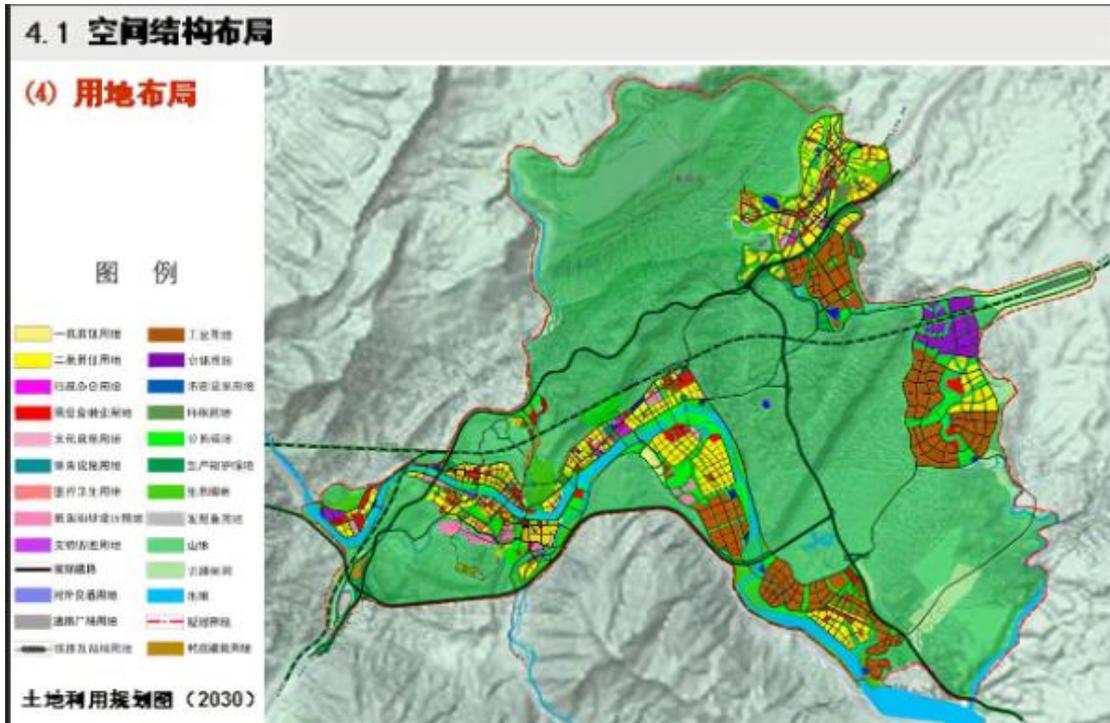
人防:雅安市属国家三类人防重点城市。

(13) 空间发展时序指引

近期(灾后重建期):2013-2015 年,以完成“4.20”灾后重建的目标和任务为核心,重点完善民生、交通、生态修复和综合防灾类项目:加快推进姚桥片区的公共配套设施建设,促进老城区的人口和功能疏解:加强名山和雨城两区的交通联系,支持雨城名山的一体化发展。

远期:2016-2020 年,全面完成组团间快速交通的建立,初步形成支撑城市组团结构的交通格局;借助成康铁路通车和铁路站场建设,大力发展商贸物流功能,以产业推动城市的快速发展:重点建设大兴、草坝和永兴片区。

远景：2020 年以后，以促进产城融合为重点，全面完善城市的公共服务促进城市各组团的完善。



(二) 行业专项规划

1. 《国务院办公厅转发国家发展改革委交通运输部关于进一步降低物流成本实施意见的通知》（国办发〔2020〕10号）

《意见》提出：物流是畅通国民经济循环的重要环节。近年来，物流降本增效积极推进，社会物流成本水平保持稳步下降，但部分领域物流成本高、效率低等问题仍然突出，特别是受新冠肺炎疫情疫情影响，社会物流成本出现阶段性上升，难以适应建设现代化经济体系、推动高质量发展的要求。政府将选取铁路路网密集、货运需求量大、运输供求矛盾较突出的地区和部分重要铁路货运线路（含疏运体系）开展铁路市场化改革综合试点，通过引入市场竞争机制，开展投融

资、规划建设、运营管理、绩效管理、运输组织等改革。持续完善铁路货物运输价格灵活调整机制，及时灵敏反映市场供求关系。进一步放宽市场准入，吸引社会资本参与铁路货运场站、仓储等物流设施建设和运营。

2. 《国务院办公厅关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）

《意见》提出：支持互联网平台企业向线下延伸拓展，加快传统线下业态数字化改造和转型升级，发展个性化定制、柔性化生产，推动线上线下消费高效融合、大中小企业协同联动、上下游全链条一体发展。引导实体企业更多开发数字化产品和服务，鼓励实体商业通过直播电子商务、社交营销开启“云逛街”等新模式。加快推广农产品“生鲜电子商务+冷链宅配”、“中央厨房+食材冷链配送”等服务新模式。组织开展形式多样的网络促销活动，促进品牌消费、品质消费。

3. 《雅安市现代物流业发展规划（2017-2030）》

《规划》提出：雅安市物流发展目标引进和培育一批具有较强竞争力的现代物流企业，加快建设现代物流产业集群，到2022年，物流业增加值达到30亿元以上，社会物流总成本占GDP比重下降到16%左右，仓储利用达90%，绿色货运达30%，培育10家以上AAA级以上物流企业，初步将雅安建成成都南向物流桥头堡、进藏物资集散地、川滇藏战略物流中心，创建成四川省城乡高效配送试点市；**到2035年，基本**

建成成都南向物流“桥头堡”、进藏物资集散地、国家区域应急物流中心；到 2050 年，建成辐射川滇藏的国家级区域物流中心、国家向西向南物流大通道、川滇藏出海大通道。社会物流总费用占 GDP 的比重逐年降低，到 2020 年降低到略高于全省平均水平，到 2035 年低于全省平均水平，到 2050 年低于全国平均水平。

根据雅安市相关规划，未来雅安物流发展将以物流节点建设为依托，以重大物流项目为载体，以物流企业发展为着力点，以有效提升物流产业服务能力为目标，充分发挥比较优势，加快推进“一园区、三中心、四服务站”和省级重点项目建设。

（三）项目情况

1.参与主体

主管部门：雅安市交通运输局；

主管部门已对业主落实管理责任，且能够有效监督和指导项目业主单位按照有关要求切实履行专项债券资金管理、项目建设、项目运营、收入管理、债券还本付息、资产管理等职责。

项目业主：雅安交建集团物流发展有限公司；

项目业主单位背景介绍：

一般项目：货物进出口；非居住房地产租赁；道路货物运输站经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国际货物运输代理；国内货物运输代理；国

内贸易代理；供应链管理服务；集装箱租赁服务；物联网应用服务；物联网技术服务；票据信息咨询服务；广告制作；广告设计、代理；包装服务；装卸搬运；物业管理；园区管理服务；停车场服务；建筑材料销售；金属矿石销售；机械设备租赁；土地整治服务；物联网技术研发；化妆品批发。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；食品销售；酒类经营；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；餐饮服务；住宿服务；保税物流中心经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2.项目概况

（1）项目性质：新建；

（2）建设地点：雅安市雨城区草坝镇发展大道1号；

（3）主要建设内容：本项目占地176亩，总建筑面积约87638平方米。其中货物储存仓库面积约58148平方米，配套生活、设备用房面积约323平方米，物流服务中心面积约6974平方米，物流配套中心及地下室面积约14504.57平方米，建设相关配套设施。

（4）经济技术指标

具体实施内容及规模如下表：

序号	名称	单位	数据	备注
一	技术指标			
1	规划用地面积	m ²	114442	
2	总建筑面积	m ²	87638	

序号	名称	单位	数据	备注
2.1	地上建筑面积	m ²	76488	
2.1.1	仓库	m ²	58148	
2.1.2	仓储服务物流配套用房	m ²	18340	
2.2	地下建筑面积	m ²	11150	
2.2.1	地下设备用房	m ²	1447	
2.2.2	地下机动车库	m ²	9609	
2.2.3	地下消防水池	m ²	94	
3	地上计容面积	m ²	121417	
3.1	仓库	m ²	103077	
3.2	物流配套中心	m ²	11043	
3.3	物流服务中心	m ²	6974	
3.4	配套生活和设备用房	m ²	323	
4	容积率		1.06	不小于 0.9，不大于 1.2
5	建筑基底面积	m ²	49193	
6	建筑密度	%	42.99	不小于 40%
7	绿地面积		7046	
8	绿地率		6.16	
9	机动车停车位	辆	537	
9.1	地面停车数量	辆	316	
9.1.1	大车停车数量	辆	179	
9.1.2	小车停车数量	辆	137	
9.2	地下停车数量	辆	221	
10	非机动车停车位	辆	655	
二	经济指标			
1	项目总投资	万元	39529.00	
1.1	工程费用	万元	26774.73	
1.2	工程建设其他费用	万元	7658.88	
1.3	预备费	万元	1467.99	
1.4	建设期债券利息	万元	3608.40	
1.5	发行费用	万元	19.00	
2	资金筹措	万元	39529.00	
2.1	专项债	万元	19000.00	48.07%
2.2	政府投资	万元	20529.00	51.93%

六、公益性论证

本项目属于物流基础设施，具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“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。

1. 对接国家发展战略

“一带一路”是国家的重大决策，也是四川省的重要行动计划，也是雅安市在新常态下加快实施后发追赶的重要机遇和抓手。雅安市按照中央关于“一带一路”建设目标，通过加快物流基础设施建设，强化雅安市“川滇藏战略性物流中心、进藏物资集散地”的战略地位。

2. 积极响应四川省推进多式联运发展政策

2017年8月，四川省交通运输厅等22个部门联合印发《四川省进一步鼓励开展多式联运工作实施方案》（以下简称《实施方案》），提出将着力破除不利于多式联运发展的市场壁垒、区域藩篱和制度障碍，培育多式联运新模式。雅安市作为四川省规划的8大次区域物流中心，响应相关政策，积极发展多式联运，探索多种运输方式相衔接的高效运输模式。

3. 加快雅安市现代物流业降本增效

近年来，雅安市高度重视现代物流业发展。为了深入推进物流降本增效，提升物流业发展水平，促进实体经济健康发展，雅安市提出要打造一批要素聚集发展的物流功能平台，实现物流集群集聚发展，降低物流成本；更要，优化物

流服务通道，大力推进雅安凤鸣综合物流园建设，畅通雅安凤鸣综合物流园至雅安港、重庆港水路运输新通道，加快形成相互衔接、互联互通、便捷高效的物流服务通道。

4. 助推雅安经济开发区发展

项目建设以开展雅安市经开区城市配送服务、全市范围内的药品储藏及配送服务为主，还将大力助推雅安市电子商务以及以茶叶、猕猴桃为主的雅安特色产业发展。通过项目建设，可通过多式联运有效降低经开区各产业的物流成本，为经开区企业提供有利的发展环境。

5. 为雅安市农业扶持、农业振兴提供基础设施保障

根据雅安市现有相关政策，将鼓励发展种养大户、家庭农场、农民专业合作社、农业企业等新型农业经营主体，大力发展专业合作、股份合作、社区合作、产供销（生产、供销、消费、信用）“四位一体”综合合作等形式的农民专业合作社，建设以农民专业合作社为主要载体的田园综合体。项目的建设将为雅安市农产品的原料购买、成品运输提供集约化运输服务。

因此本项目是具有一定收益的公益性项目。

七、绩效目标管理

为贯彻落实十九大关于“全面实施绩效管理”的要求，根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见（中发〔2018〕34号）》文件精神，本项目主要以偿债来源、融资与项目收益平衡、成本、支出属性四个要素作为管理动因，制定了针对本项目的绩效目标，有利于项目的建设运营，保障财政资金的高效使用。本项目的具体绩效目标如下表：

项目绩效目标申报表

项目绩效目标	长期目标			2024 年度目标
	加快雅安市现代物流业降本增效、大力发展的需要			按时完成项目的开工，带动一定的就业，并确定资金能够按时到位，专项债券资金使用合规且不存在闲置。
2023 年度绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	工程进度	完成工程进度的 51.28%
质量指标		检验合格率，检验批合格率=（检验批次一次验收合格的工程量/实际检验工程量）×100%	检验批合格率达到 90% 以上	

项目绩效目标	长期目标		2024 年度目标
	加快雅安市现代物流业降本增效、大力发展的需要		
		验收合格率,分部、分项工程一次验收合格率=(工程一次验收合格的分部分项工程量/实际完工分部分项工程量)×100%。	验收合格率达到 90%以上
	时效指标	项目完成及时率	完成率达到 95%以上
	成本指标	项目成本控制率	成本控制率偏差小于 10%
效益指标	经济效益指标	能够持续取得运营收入	有足额收入还本付息
	社会效益指标	项目建设和运营期增加带动一定就业	效果明显
		项目建成促进地方发展	效果明显
	项目偿本付息	利息偿债倍数	大于 1.2
	可持续影响指标	项目可持续	项目可持续、运营可持续
社会公众满意度	受众满意度	问卷调查满意度	满意度大于 90%

八、事前绩效评估

根据《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号），本项目在申请专项债券资金前，项目单位已开展事前绩效评估，评估内容及结论如下：

项目评估重点论证内容	具体评估情况
项目实施的必要性、公益性、收益性；	1.项目立项依据充分； 2.项目内容与省委省政府决策部署相关；符合国家、省、市的宏观政策、行业政策、发展规划； 3.项目实施内容与项目实施单位或委托单位的职能密切相关； 4.项目具备正常实施的人、财、物保障； 5.项目具备正常实施条件，不存在不可克服的客观困难； 6.项目实施手续齐备； 7.项目公益性及收益性，实施方案会在“第五章”“第十章”具体阐述。
项目建设投资合规性与项目成熟度；	1.地方项目实行重大项目库管理，优先考虑成熟度较高的项目。本项目首先经过当地的成熟度论证，申报时已具备立项、用地、环评等手续，根据项目资本金的到位进行将及时进行开工，债券资金作为当年资金使用的补充。
项目资金来源和到位可行性；	项目资本金来源于业主单位自筹，业主单位的债务情况、公司整体的经营情况、整体实力均能有合理保障资本金的到位，公司有足够实力，并保证不会发生债务风险后，项目后期的能够开展进行。
项目收入、成本、收益预测合理性；	项目在首先确定了合理的经营管理模式的情况下，对项目收入、成本等进行预测，以公益性为前提，本着“不高估收入、不低估成本”的原则，对项目收入、成本、收益等进行分析，分析内容包括项目经营地区面临的实际物价水平、项目地区收费依据，做到项项收入有依据，处处成本不低估，保障后期项目的还本付息。

项目评估重点论证内容		具体评估情况
债券资金需求合理性；		项目在明确资金来源的情况下，项目投资均按照实际资金需求进行填报，一是保障资金不沉淀，二是保障不会项目资金到位不及时造成半拉子工程。
项目偿债计划可行性和偿债风险点；		项目偿债计划可行性和风险点在项目申请前，通过财政部门、主管部门、业主单位、行业专家形成专题会议，对项目存在风险点进行了合理的分析，并结合项目经营收益的情况对项目的发债进行了充分的论证，具体体现在实施方案第九章。
绩效目标合理性；	目标是否完整	1.本项目目标的设置考虑了项目的目的、范围、对象、产出、结果等要素均，并针进行了概括性、归纳性较高的文字描述；将目标分为长期目标以及短期目标，明确了项目在预算年度内需要完成的内容及效果，同时也考虑了项目长期的规划。 2.绩效指标三级指标内容健全，指标值明确，项目完成指标中数量、质量、时效指标完整。
	目标是否准确	绩效目标与工作任务相匹配，有预期要达到的产出，同时围绕项目实施后产生的经济、社会、债券还本付息、利益相关者满意度等方面综合效益设立相应目标，目标细致、准确。
	目标是否可量化	绩效目标均设置了中参考的指标值，可量化。
	指标值测算是否科学	绩效目标基于项目所在位区城市总体规划、行业专项规划、项目详细规划进行设定，工作内容均在绩效目标中已体现，指标测算值科学。

具体报告内容详见附件。

九、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.促进周边地区第三产业的发展

间接经济影响是指与站场建设有关而在站场范围以外产生的经济影响。凤鸣综合物流园是道路货物运输集疏运的重要节点、商务繁忙必然使来往的人员增加，对周边地区的服务业如住宿、餐饮、娱乐、购物、交通邮电等服务的需求会随之而增加，因此，一个规模化、现代化的凤鸣综合物流园建设，会带动周边第三产业相应的发展。

2.提升雅安市商贸生产企业的竞争力

本项目的建设主要为雅安市周边地区商贸生产企业企业提供物流服务，凤鸣综合物流园的建设及其所带来的交通便利，将增加雅安市商贸生产企业等行业的商务往来，表现为一些工商企业将对物流服务产生需求。物流基础设施是提供物流服务的基本条件，雅安凤鸣综合物流园项目建成后，能够为雅安市的商贸生产企业企业提供良好的物流服务，改善传统医药企业物流分散、物流成本高的问题，统一的物流服务既能减少传统商贸生产企业生产运输方式的仓储保管、运输费用，而且通过供应链管理减少整个供应链的流通费用，流通费用的降低实际上降低了商贸生产企业企业的总成本，最终体现在商品价格的降低，进而提高雅安市商贸生产企业等工商企业的竞争力。

（二）社会效益分析

1.推动雅安及周边地区物流业的发展

雅安凤鸣综合物流园项目可以满足周边地区货运需求，良好的仓库储存作业和配送程序可以为货物仓储、流通加工及运输等物流环节提供条件，极大地满足了普通货物的物流要求。

2.对就业的带动作用

本项目的建设不但带来社会总产出增加、创造 GDP，而且还能为社会创造直接、间接的就业机会。按照每亿元公路建设投资将创造 2000 个直接就业机会计算，该项公路基础设施的建设本身可增加近 5786 个就业机会，而其给相关关联产业所带来的间接就业机会是直接就业机会的 2 倍多。雅安凤鸣综合物流园项目的建设，给当地的就业带动作用将非常明显。

3.增加当地居民收入的作用

从项目本身来看，将给项目直接就业人员带来收入水平的提高；从相关产业来看，雅安凤鸣综合物流园项目的建设一方面将带动当地医药等后向产业，贸易、汽修等前向服务产业等间接就业人员收入水平的提高；从其对当地经济发展的作用来看，建成将推动该地区经济的发展，有助于当地居民平均收入水平的提高。

4.提升区域的区位优势

雅安凤鸣综合物流园项目的建设能够有效整合物流业中的各种资源，对货物供应链中的运输、储存、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理的整合统一吸引了大量相关物流企业，使得该区域内物流资源积聚，也为工业企业获得便利的物流服务提供了可能。

5. 拉升货运物流短板，推动行业转型升级

雅安凤鸣综合物流园项目可整合、指挥、调度所在地区85%以上的物流信息和80%以上的运力需求资源，让车货信息得到了及时匹配，并实现了平台式集聚、专业化运营，集群式发展。并且开创了社会车辆的组织化运营模式，提升了社会车辆生存服务能力，促进社会和谐发展。雅安凤鸣综合物流园通过对社会车辆群体的整合、引导、管理、服务，实现了社会车辆的组织化管理，提升了道路运输的效率，为司机提供了高效配货、安全诚信的环境，改善了司机的生活品质，有效推动了社会和谐发展。

十、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

① 项目投资估算计费参照依据

1) 工程量根据方案设计估算。

2) 可研编制阶段估算编制依据

国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》；

3) 定额及指标

建安工程费用估算采用单位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》（2020年）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）及其配套文件为基础，以及2024年雅安市市场材料价格调整差价，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。

4) 设备价格

设备价格优先采用厂家报价和所了解的市场价格，不足部分采用《全国机电设备价格汇编》。设备价格为原价或厂价的按有关规定计取设备运杂费、成套设备业务费等。

5) 材料价格

材料价格采用雅安市《工程造价信息》2024年第1期公布的指导价格（价格为到厂价或预算价），不足部分采用市场价格。

6)《建设项目全过程造价咨询规程》(CECA/GC4-2017)。

7)《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)。

8)《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC-2015)。

9)《建设工程造价咨询规范》(GB/T51095-2015)。

10)《四川省建设工程造价咨询标准》(DBJ51/T090-2018)。

11)四川省住房和城乡建设厅关于发布《四川省建设工程工程量清单计价定额》的通知(川建造价发[2020]315号)。

12)《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)。

13)《建筑工程建筑面积计算规则》(GB/T50353-2013)。

14)《构筑物工程工程量计算规范》(GB50860-2013)。

15)相关费用按国家及四川省有关规定计算。

16)业主提供的相关基础资料。

17)类似项目的结算、预算资料。

②投资估算说明

1)建筑工程

本项目投资估算参照四川省相关标准，结合具体的项目难易程度，根据近期同类工程的造价资料进行测算。

2)工程建设其他费用

A.土地费用

根据挂牌价计取，仓储土地费用 21 万/亩，配套服务用地土地费用 76 万/亩。项目土地费用共 4693.86 万元。

B.项目前期工作咨询费：根据国家发展改革委发改价格〔2015〕299 号文，并参考计价格〔1999〕1283 号的有关规定，下浮 30%计取。

C 勘察费：按合同价计取。

D 设计费：按合同价计取。

E 施工图审查费：按合同价计取。

F 招标控制价审核费：按合同价计取。

G 环境影响评价咨询费：按合同价计取。

H 工程建设监理费：按合同价计取。

I 建设单位管理费：根据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理》（财建〔2016〕504 号）相关规定，下浮 30%计取。

J 场地准备及临时设施费：按工程费用的 0.5%计。

K 工程保险费：按工程费用的 0.3%计。

L 工程检测费：按合同价计取。

M 水土保持补偿费：按合同价计取。

N 审核竣工结算费：按合同价计取。

H 安全预评价费：根据川职安评〔2010〕42 号规定，下浮 30%计取。

I 城市基础设施配套费：按合同价计取。

J 水电气接入费：按合同价计取。

K 弃土场费：包含在各标段招标控制价中。

3) 基本预备费：按工程费用与其他费用之和减去土地费的 5% 计取。

4) 有关问题说明

其他费用参照国家和四川省有关规定计取，若与实际不符，可按实调整。

本估算是按现行定额、取费标准、价格依据、现有相关图纸和公用专业指标编制的，因此，只能反映现时设计造价水平，如果在以后各阶段内相关资料、依据发生变化，应在规定范围内调整。

2. 项目总投资

项目总投资：项目总投资额估算为 39,529.00 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

(1) 项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 35,901.60 万元；

(2) 建设期利息和债券费用分别为 3,608.40 万元和 19.00 万元。

根据建设进度与资金需求，本项目已共计发行 19,000.00 万元，在 2020 年分别以 3.43%、3.82% 发行 7,000.00 万元、3,000.00 万元；2021 年分别以 3.71%、3.59% 发行 2,000.00 万元、4,000.00 万元；2022 年以利率 3.26% 发行 3,000.00 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120号）文件，四川省财政厅发行2018年四川省政府债券，向承销团支付发行费，1年、2年、3年期为发行面值的0.5%，5年、7年、10年、15年、20年期为发行面值的1%。本项目拟发行债券期限为15年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的1‰计算，故本项目债券发行费用为19.00万元。

总投资估算明细详见下表：

表 9-1 项目总投资估算汇总表

金额单位：万元

投资总额构成	金额	投资比例
一、建设投资	35,901.60	90.82%
（一）工程费用	26,774.73	67.73%
1、建筑安装工程	26,767.73	67.72%
2、设备购置	7.00	0.02%
（二）工程建设其他费用	7,658.88	19.38%
其中土地费用	5,073.86	12.84%
（三）预备费用	1,467.99	3.71%
二、建设期利息及发行费用	3,627.40	9.18%
（一）专项债券建设期利息	3,608.40	9.13%
（二）专项债券发行费用	19.00	0.05%
三、投资总额	39,529.00	100.00%

表 9-2 项目总投资明细表

金额单位：万元

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
一	工程费用	26767.73	7.00	0.00	26774.73	m ²	87637.87		67.73%	
1	仓库	9024.99			9024.99	m ²	58148.07		22.83%	
1.1	18#仓库	523.60			523.60	m ²	2617.99	2000	1.32%	零担仓库
1.2	19#仓库	639.52			639.52	m ²	3197.59	2000	1.62%	零担仓库
1.3	20#仓库	458.58			458.58	m ²	2547.64	1800	1.16%	冻库
1.4	21#仓库	500.87			500.87	m ²	3130.43	1600	1.27%	应急物质储备库
1.5	22#仓库	261.12			261.12	m ²	1305.6	2000	0.66%	零担仓库
1.6	23#仓库	630.20			630.20	m ²	4501.44	1400	1.59%	普通仓库
1.7	24#仓库	1657.33			1657.33	m ²	9749.02	1700	4.19%	电商配送仓库
1.8	25#仓库	751.16			751.16	m ²	5365.44	1400	1.90%	普通仓库
1.9	26#仓库	751.16			751.16	m ²	5365.44	1400	1.90%	普通仓库
1.10	27#仓库	1241.45			1241.45	m ²	8867.48	1400	3.14%	普通仓库
1.11	60#仓库	805.00			805.00	m ²	5750.00	1400	2.04%	普通仓库
1.12	61#仓库	805.00			805.00	m ²	5750.00	1400	2.04%	普通仓库
2	仓储服务物流配套用房	11172.35			11172.35	m ²	29489.80		28.26%	
2.1	1#物流服务中	2092.20			2092.20	m ²	6974.00	3000	5.29%	

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
	心									
2.2	14#物流配套中心	592.83			592.83	m ²	1912.36	3100	1.50%	
2.3	15#物流配套中心	592.61			592.61	m ²	1911.64	3100	1.50%	
2.4	16#物流配套中心	1212.56			1212.56	m ²	3911.47	3100	3.07%	
2.5	17#物流配套中心	1025.33			1025.33	m ²	3307.51	3100	2.59%	
2.6	地下室及设备用房	5574.91			5574.91	m ²	11149.81	5000	14.10%	物流服务中心、14-17#楼负一层
2.7	28#设备用房	73.20			73.20	m ²	228.75	3200	0.19%	含消防水池、变配电、泵房设备
2.8	29#公共厕所	7.63			7.63	m ²	76.26	1000	0.02%	
2.9	30#门卫室	1.08			1.08	m ²	18	600	0.00%	
3	总图工程及附属工程	6570.39			6570.39				16.62%	
3.1	场平工程	4600.00			4600.00	m ²			11.64%	按合同价计取
3.2	道路	1740.39			1740.39	m ²	58013	300	4.40%	150mm 厚碎石垫层、250mm 厚 5%水泥稳定层、240mm 厚 C30 面层

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
3.3	大门	5.00			5.00	个	5	10000	0.01%	钢结构
3.4	室外管线工程	225.00			225.00				0.57%	
3.4.1	室外给水管网(DN200)	20.00			20.00	米	1000	200	0.05%	PE 给水管, 承压 1.0MPa
3.4.2	室外污水管网 (DN300)	35.00			35.00	米	1000	350	0.09%	DN<600mm 采用 UPVC 双壁波纹管, DN>600 采用钢筋混凝土管
3.4.3	室外雨水管网 (DN300)	50.00			50.00	米	1000	500	0.13%	
3.4.4	室外供电管网	60.00			60.00	米	2000	300	0.15%	CPVC 电力管
3.4.5	室外通讯管网	60.00			60.00	米	1500	400	0.15%	
4	设施设备		7.00		7.00	项			0.02%	
4.1	仓库管理系统		2.00		2.00	项	1	20000	0.01%	
4.2	物流公共信息平台		5.00		5.00	项	1	50000	0.01%	
二	工程建设其他费用			7658.88	7658.88				19.38%	
1	建设单位管			267.89	267.89	参考财建〔2016〕504号,			0.68%	

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
	理费					下浮 30% 计取				
2	可研报告编制费			21.69	21.69	参考可研收费标准(1999) 1283 号文, 下浮 30% 计取			0.05%	
3	可研报告评估费			7.67	7.67				0.02%	
4	安全预评价			11.56	11.56	参照川职安评(2010) 42 号, 下浮 30% 计取			0.03%	
5	水土保持补偿费			22.27	22.27	按合同价计取			0.06%	
6	环境影响评价咨询费			17.60	17.60				0.04%	
7	勘察费			135.60	135.60				0.34%	
8	设计费			407.40	407.40				1.03%	
9	工程建设监理费			577.85	577.85				1.46%	
10	场地准备及临时设施费			133.84	133.84	按工程费用的 0.5%			0.34%	
11	工程保险费			80.30	80.30	按工程费用的 0.3%			0.20%	
12	工程检测费			131.38	131.38	按合同价计取			0.33%	
13	招标控制价			32.00	32.00				0.08%	

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
	审核费									
14	审核竣工结算			62.54	62.54				0.16%	
15	施工图审查费			10.93	10.93				0.03%	
16	城市市政基础设施配套费			297.69	297.69				0.75%	
17	水电气接入费			366.81	366.81					
18	土地费用			5073.86	5073.86	按挂牌价取得, 仓储土地费用 21 万/亩, 配套服务用地土地费用 76 万/亩			12.84%	
三	预备费			1467.99	1467.99				3.71%	
1	基本预备费			1467.99	1467.99	(一+二-土地费用)*5%			3.71%	
	静态投资	26767.73	7.00	9126.87	35901.60				90.82%	
四	建设期利息			3627.40	3627.40				9.18%	

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置及安装工程费	其他费用	合计	技术经济指标			比例	备注
						单位	工程量	综合单价(元/单位)		
1	建设期债券利息			3608.40	3608.40				9.13%	
2	发行费用			19.00	19.00	发行费率千分之一			0.05%	
五	建设总投资	26767.73	7.00	12754.27	39529.00				100.00%	

(二) 资金筹措

1. 筹措原则

(1) 合法性原则

筹集资金方式合法是必须遵循的首要原则。在合法原则的条件下，生产经营活动必须符合产业政策和相关法律法规的规定，还要自觉维护国家金融秩序。

(2) 适当性原则

资金在数量和取得时间都应恰当。要根据建设规模和发展趋势来确定合理的资金需求量。在资金上也要确保筹集的资金及时到位，使资金的筹集、投放和回收在时间上有连续性，规避财务风险。

(3) 方式性原则

在确定筹资数量、筹资时间、资金来源的基础上应认真研究各种筹资方式。不同的筹资方式条件下的资金成本有高有低。应该对各种筹资方式进行分析对比，选择经济可行的筹资方式以确定合理的资金结构，降低成本，减少风险。

(4) 配比性原则

配比性原则是指项目投入资本金所占项目总投资的比例应满足国家相关规定要求，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

2.资金来源

本项目总投资 39,529.00 万元，已发行专项债券 19,000.00 万元，占项目总投资的 48.07%；项目资本金 20,529.00 万元，占项目总投资的 51.93%。

项目资本金 20,529.00 万元，占项目总投资的 51.93%，符合国发〔2019〕26 号文和国发〔2015〕51 号文要求。资本金来源于财政预算，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。

发行地方政府专项债券 19,000.00 万元，占总投资的 48.07%。其中，2020 年已发行 10,000.00 万元，2021 年发行 6,000.00 万元，2022 年已发行 3,000.00 万元，期限为 15 年。

3.项目实施计划

（1）已完成的前期工作：

- ①可研完成情况：已经完成可行性研究报告；
- ②项目立项情况：已经获得可行性研究报告批复；
- ③项目用地手续办理情况：已经取得用地预审的复函；
- ④自然资源局已经出具《关于项目用地审批手续办理情况的说明》（详见附件），认可项目已经取得项目要求的用地审批手续；
- ⑤项目环评办理情况已取得备案登记表；
- ⑥生态环境局已经出具《关于项目环境影响评价手续办理情况的说明》（详见附件），认可项目履行的环境影响评价手续合规。

本项目的专项债券发行申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

(2) 项目建设计划:

建设期：根据可研批复，本项目调整后可研批复建设周期为 6 年，即 2020 年-2025 年（包括前期准备）。

工程建设进度计划横道图

序号	实施阶段	2021 年 8 月底前	2021 年 9 月—2025 年 11 月	2025 年 12 月
1	前期准备工作阶段			
2	施工阶段			
3	竣工阶段			

①2020 年 1 月-2020 年 10 月底前，完成项目前期工作，如可行性研究报告、勘察设计等。

②2020 年 11-2021 年 7 月底，施工准备阶段，施工招标及进场前三通一平工作。

③2021 年 8 月-2025 年 7 月，项目施工阶段（含冬季停工期）。

④2025 年 8 月-12 月，项目竣工验收及整改。

4. 资金使用计划

(1) 使用计划

项目投资计划按照工程进度分年度投入，根据项目建设工程进度，资金计划在建设期内拟按规划的比例投入。

表 6-3: 资金使用计划表 (单位: 万元)

项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
投资进度	100.00%	30.00%	18.00%	12.00%	18.00%	12.00%	10.00%
一、投资	-	-	-	-	-	-	-
(一) 建设投资	35,901.60	10,635.30	7,421.50	4,326.70	2,329.70	4,329.70	6,858.70
1、工程费用	26,774.73	7,931.60	5,534.81	3,226.77	1,737.45	3,229.01	5,115.09
(1) 建筑安装工程	26,767.73	7,929.53	5,533.37	3,225.93	1,736.99	3,228.16	5,113.75
(2) 设备购置	7.00	2.07	1.45	0.84	0.45	0.84	1.34
2、工程建设其他费用	7,658.88	2,268.83	1,583.23	923.01	496.99	923.65	1,463.16
其中土地费用	-	-	-	-	-	-	-
3、预备费用	1,467.99	434.87	303.46	176.92	95.26	177.04	280.45
(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-
(三) 建设期利息	3,608.40	354.70	572.50	670.30	670.30	670.30	670.30
(四) 专项债券发行费用	19.00	10.00	6.00	3.00	-	-	-
小计	39,529.00	11,000.00	8,000.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	7,529.00
二、筹资	-	-	-	-	-	-	-
(一) 项目资本金	20,529.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	5,000.00	7,529.00
(二) 发行专项债券	19,000.00	10,000.00	6,000.00	3,000.00	-	-	-
小计	39,529.00	11,000.00	8,000.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	7,529.00

5.项目资金保障措施

(1) 建设进度相匹配的计划安排

本项目总投资 39,529.00 万元，投资比例与建设期期及施工进度匹配。融资规模上以满足当年投资金额为目标，年度融资金额与投资金额相匹配，没资金缺口。

(2) 应急方案

项目建设过程中尽可能通过购买保险加强监管规避风险。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，地方政府将通过追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等方式筹资基金满足项

目建设需要，确保工程按时竣工完成，并及时进行通报。若因为运营过程中发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时，地方政府将会第一时间进行通报，在保证政府性基金预算收入中相关的其他项目收支正常的情况下，暂时借用于本项目支出，事后本项目收入正常或收到了保险赔偿后再偿还其他项目。

（3）资金管理

资金管理详见第十二章全生命周期管理（三）节债券资金管理。

（三）项目融资规划的合理性分析

1.地方财政政府性基金情况分析

（1）公共预算收支执行情况

全市地方一般公共预算收入 787,946 万元，较上年增长 20.17%，为预算的 112.31%；加上省补助等收入后，收入总量为 3,126,563 万元。预算支出 2,236,163 万元，为预算的 77.29%，增长 20.74%。收入总量减去预算支出、上缴省支出等支出 2,403,161 万元，补充预算稳定调节基金 66,412 万元后，结转 656,990 万元下年继续使用。全市各级均实现收支平衡。

市级一般公共预算收入 175,743 万元，较上年增长 7.86%，为预算的 85.16%，财政收入符合预期；加上省补助等收入后，收入总量为 1,498,778 万元。预算支出 611,367 万元，为预算的 72.3%，增长 42.26%。收入总量减去预算支出、上缴省支出、补助下级支出等支出 1,222,233 万元，补充预算稳定调节基金 42,272 万元后，结转 234,273 万元下年继续使用。

需要说明的是，全市和市级结余资金均为有指定项目的上级财政专项转移支付结转资金（包含 2023 年 12 月增发国债 102,398 万元），按预算法规定，需全部结转下年用于原项目继续使用。

市级一般公共预算年初安排预备费 4,013 万元，主要用于预算执行中的自然灾害等突发事件处理增加的支出。

2023 年初市级预算稳定调节基金余额 30,617 万元，加上按规定补充 42,272 万元，安排预算稳定调节基金 20,000 万元后，2023 年末余额 52,889 万元。

（2）政府性基金预算收支情况

全市政府性基金预算收入 392,184 万元，为预算的 80.76%；加上省补助等收入后，收入总量为 1,145,885 万元。预算支出 953,448 万元，为预算的 95.59%。收入总量减去预算支出、调出资金等支出 1,101,948 万元后，结转 43,937 万元下年继续使用。

市级政府性基金预算收入 152,919 万元，为预算的 63.16%；加上省补助等收入后，收入总量为 454,566 万元。预算支出 242,129 万元，为预算的 96.33%。收入总量减去预算支出、补助下级支出等支出 445,353 万元后，结转 9,213 万元下年继续使用。

（3）国有资本经营预算执行情况

全市政府性基金预算收入 392,184 万元，为预算的 80.76%；加上省补助等收入后，收入总量为 1,145,885 万元。预算支出 953,448 万元，为预算的 95.59%。收入总量减去预算支出、调出资金等支出 1,101,948 万元后，结转 43,937 万元下年继续使用。

市级政府性基金预算收入 152,919 万元，为预算的 63.16%；加上省补助等收入后，收入总量为 454,566 万元。预算支出 242,129 万元，为预算的 96.33%。收入总量减去预

算支出、补助下级支出等支出 445,353 万元后，结转 9,213 万元下年继续使用。

（4）社保基金预算执行情况

全市社会保险基金预算收入 332,577 万元，为预算的 100.12%；加上上年滚存结余，收入总量为 713,415 万元。支出 264,367 万元，完成预算的 100.43%。收入总量减去支出后，滚存结余 449,048 万元。

2023 年起，社会保险基金实行统收统支市级统筹管理制度，社会保险基金预算全市与市级数据一致。。

2.地方政府债务情况

2023 年省转贷新增债券 785,500 万元、再融资债券 90,730 万元、外债 17,086 万元，偿还到期政府债券 233,333 万元和外债 4,023 万元后，债务余额为 3,671,183 万元，较 2022 年增加 655,960 万元，控制在省政府核定的债务限额 3,931,478 万元内。近三年，争取地方政府债券 2,074,285 万元，全市各级政府债务余额均不同程度增加，但债务风险总体可控。

分类型看：全市一般债务限额 1,161,088 万元，余额 1,081,112 万元；专项债务限额 2,770,390 万元，余额 2,590,071 万元。

分级次看：市级债务限额 1,486,872 万元，余额 1,374,330 万元；县（区）债务限额 2,444,606 万元，余额 2,296,853 万

元。主要用于公益性资本支出，支持城乡基础设施建设、社会事业、乡村振兴等。

综合雅安市财政收支情况，上述关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

十一、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营管理方案

1.项目概述

雅安交建集团物流发展有限公司的物流园区项目自2021年开始建设，截至2023年已完成约75%的工程进度。项目采用分片区打造方式，各片区相对独立，可独立出租和运营。根据实际建设进度和需求情况，工期调整为2025年全部完工。本运营方案旨在确保园区在2023年部分完工后即能开始产生收入，并实现稳定高效的运营。

2.运营目标

(1) 提升园区使用率：确保已完工片区的高出租率和高使用率。

(2) 提供优质服务：通过高效管理和专业服务，提升客户满意度和忠诚度。

(3) 实现财务稳定：逐步增加收入来源，确保项目的财务可行性和经济效益。

(4) 优化运营效率：通过先进管理系统和专业团队，提高园区运营效率。

3.运营策略

分阶段运营

2023年-2025年：已完工片区投入使用并开始出租和运营，逐步完善各项服务。

2025 年以后：所有片区全部完工并投入运营，全面提升园区的服务能力和收入水平。

4.运营管理

（1）管理团队

组建专业的运营管理团队，负责园区的日常管理和运营。

团队包括物流管理、客户服务、设备维护、财务管理等各领域的专业人员。

（2）管理系统

引入先进的仓库管理系统（WMS）和运输管理系统（TMS），提高运营效率和管理水平。

实时监控和管理园区的各项运营指标，及时调整运营策略。

（3）客户服务

建立完善的客户服务体系，提供 24/7 的客户支持和服务。

定期开展客户满意度调查，收集客户反馈，持续改进服务质量。

（4）设备维护

制定详细的设备维护计划，定期检查和维护园区设备，确保设备的正常运行。

引入智能化设备管理系统，提升设备管理的效率和可靠性。

5.市场推广

(1) 目标客户

重点吸引电商、制造业、贸易业等对仓储和物流服务有较高需求的企业。

建立客户数据库，精准营销，提供个性化服务方案。

(2) 推广渠道

通过线上渠道（公司官网、社交媒体、行业网站）和线下渠道（展会、行业会议、合作伙伴推荐）进行推广。

与政府机构、行业协会和相关企业建立合作关系，扩大项目知名度和影响力。

(3) 优惠政策

给予首批入驻客户租金优惠和服务折扣，吸引更多企业入驻。根据客户需求，提供定制化的服务方案，增强客户粘性和满意度。

(二) 预期收入

1.项目收入

(1) 项目收入可行性

① 市场需求

雅安地区的经济发展和产业结构决定了对仓储、物流配套用房、理货和装卸、以及停车场的需求不断增长。电商、制造业和贸易业的繁荣使企业对高标准仓储空间和全方位物流服务的需求激增。当前区域内现有的物流设施已经不能满足市场需求，新建的现代化物流园区能够填补这一空缺。

租用仓库和物流配套用房可以大幅提升企业运营效率，降低物流成本，因此市场对这些服务的需求旺盛，为业主提供了稳定的收入来源。

②运营优势

雅安交建集团物流发展有限公司拥有丰富的物流管理经验和专业的运营团队，能够高效管理和运营物流园区。引入先进的仓库管理系统（WMS）和运输管理系统（TMS）等现代物流技术，将大幅提高园区运营效率和服务质量。通过提供专业的理货和装卸服务，园区可以显著提高货物处理速度和准确性，降低客户的物流成本。此外，提供完善的停车场服务，可以优化车辆调度，提升整体物流运作效率。专业化和系统化的运营管理，确保了园区各项服务的高效运作，增加了客户满意度和黏性，从而保证了收入的稳定和增长。

③政策支持

当地政府大力支持物流产业的发展，出台了一系列扶持政策，如税收优惠、土地使用政策等，为物流园区的建设和运营提供了有力保障。这些政策支持不仅降低了园区的建设和运营成本，还提升了项目的盈利能力和竞争力。此外，政府对物流基础设施的重视和投入，为园区的发展创造了良好的外部环境，进一步增强了项目的可行性和可持续性。

结论：综合市场需求、运营优势和政策支持三个方面的论证，雅安交建集团物流发展有限公司通过仓库出租、物流配套用房出租、理货和装卸、停车场出租来取得收入是

非常合理和可行的。强劲的市场需求确保了业务的高使用率和持续增长，专业化的运营管理提升了服务质量和客户满意度，政策支持则为项目的经济效益和长远发展提供了坚实保障。这种多元化的收入模式不仅能够满足企业的综合物流需求，还为业主带来了稳定和可持续的经济回报，实现了多方共赢的局面。

本项目数据分析结合雅安市实际情况，结合政府出台指导文件并参考其他城市历史数据进行预测数据获得，保证公益性的前提下将价格下浮，收入来源以及预测依据充分、可行。

（2）项目收入的分类

项目收入来源于纳入政府性基金管理的专项收入，包括普通仓库出租收入、普通仓库出售收入、物流配套用房出租收入、物流配套用房出售收入、理货及装卸收入、停车场出租收入、物业服务收入、广告出租收入等。

（3）项目收入预测过程

雅安交建集团物流发展有限公司的物流园区项目自2021年开始建设，截至2023年已完成约75%的工程进度。项目采用分片区打造方式，各片区相对独立，可独立出租和运营。根据实际建设进度和需求情况，工期调整为2025年全部完工。在此基础上，2023年对项目进行收入计算，论证收入的合理性。

①普通仓库出租收入

普通仓库出租收入=可供出租面积*单价*已完工比例*出租月份*出租率

A. 可供出租面积：根据可行性研究报告，本项目建设内容调整后面积为 58148 m²，由于部分仓库考虑到在运营期最后一年会部分出售，故可供出租面积减去出售面积剩余部分。

B. 单价：根据业主方分公司与之前承租方签订的租赁合同，执行的租金标准为 25 元/m²/月，每年按照租金的总额增长 5%。本项目测算时，本着不高估收入的原则，仓库按照 22 元/m²/月计算，每 3 年增长 6%。

致的投资风险有充分的预判和承受力。

1.4 本租赁物的功能为：物资仓储。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意。

1.5 本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为1年，即从2019年9月1日起至2020年8月31日止。

2.2 租赁期满，如乙方需继续租赁，须在租赁期满前3个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。

第三条 租赁物的交付

在本出租合同生效之日起3日内，乙方缴纳租金后，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

第四条 租赁费用

4.1 租金的执行标准：25元/m²/月，全年合计600000元（大写：陆拾万元整），每年一次性交清，第二年起，每年按租金总额的5%递增。

4.2 乙方需在签订租赁合同同时，缴纳1万元履约保证金，合同期满，交接完毕后7个工作日内无息退还。

C.已完工比例：本项目申请专项债券年度为 2020 年，于 2021 年实际开工，建设内容有部分属于新增，即 11500 m²。

整体计算完工率，2023年本项目已完工75%左右，为保守计算，本项目按照70%的完工率进行计算。

D.出租月份、出租率：由于已低估整体完工率，且本项目打造建设内容实际与需求一致，已有合作意向方，故在计算出租率时按照2023年出租80%计算，每年增长10%，增长至95%时保持不变。

②普通仓库出售收入

普通仓库出售收入=可供出售面积*出售比例*单价

为了保障项目的还本付息，本项目于2036年将出售普通仓库面积的50%，参照名山区厂房，价格为3833.33元/平方米、2880元/平方米计算，本项目按照单价2550元/㎡计算。

	茶马古城内厂房仓库出租出售 名山-名山城区 四川省雅安市名山区黄茶大道茶马古城20-12-13-14号	02-16
	1200㎡ 建筑面积	460万 单价 3833.33元/㎡

成雅工业园坤三孵化园工业标准厂房可租可售

信息编号:2551093 更新时间:2023/12/4

[举报](#) [收藏](#)售 价: **2800元/m²** (8,400.0万元)面 积: 30000m²

区 域: 雅安-名山

地 址: 四川省雅安市名山区百丈镇成雅工业园工业大道五号

类 型: 厂房出售

联系人: 雷先生 [个人]

联系方式: [电话联系TA](#)

厂房类别: 标准厂房

建筑结构: **钢架结构厂房**厂房面积: 30000m²

跨 度: 59米

办公面积: 2000m²宿舍面积: 3500m²占地面积: 100000m²

电 梯: 有电梯

空地面积: 10000m²

层 高: 14米

现 配 电: 300KVA

层 数: 双层厂房

可 配 电: 100KVA

新旧程度: 全新厂房

分 租: 可分租

最短租期: 一年

产 权: 有产权

适合行业: 园区准入产业家居家具、塑料制品、机械加工、
包装、建材、新能源新材料等行业。

③ 物流配套用房出租收入

物流配套用房出租收入=可供出租面积*单价*已完工比例*出租月份*出租率

A. 可供出租面积: 根据可行性研究报告, 本项目物流配套用房共计为 29490 m², 其中 18,016.98 m²物流服务中心用于出租, 由于部分物流服务中心考虑到在运营期最后一年会部分出售, 故可供出租面积减去出售面积剩余部分。

B. 单价: 根据业主方分公司与之前承租方签订的租赁合同, 仓库执行的租金标准为 25 元/m²/月, 物流配套用房建设

标准高于仓库，本项目测算时，本着不高估收入的原则，仓库按照 27 元/m²/月计算，每 3 年增长 6%。

C.已完工比例：本项目申请专项债券年度为 2020 年，于 2021 年实际开工，此分项建设内容实际完工率达到 80% 左右，为保守计算，本项目按照 70%的完工率进行计算。

D.出租月份、出租率：由于已低估整体完工率，且本项目打造建设内容实际与需求一致，已有合作意向方，故在计算出租率时按照 2023 年出租 80%计算，每年增长 10%，增长至 95%时保持不变。

④物流配套用房出售收入

物流配套用房出售收入=可供出售面积*出售比例*单价

为了保障项目的还本付息，本项目于 2036 年将出售普通仓库面积的 50%，单价按照 3200 元/m²。

⑤理货及装卸收入

理货收入是货物进入凤鸣综合物流园后经过过磅、检验、加工等作业收取的手续费，装卸收入是指进入凤鸣综合物流园需要拆卸入库或从库房提货装车的量，它由装卸量乘以装卸单价构成。参考周边物流园区同类收费标准，每吨理货收费 7 元每吨，每吨装卸收费 8 元每吨，但为不高估收入，本项目按照每吨综合价格 7 元计算，每 3 年增长 6%，预计第一年装卸量为 40 万吨，每年增长 5 吨，增长到 50 吨保持不变。



成都局集团公司对外收费标准及依据

序号	收费项目名称	收费依据	收费标准(元)
1	取送车费	《关于调整部分铁路货运杂费有关事项的通知》(铁总货[2019]46号)	整车: 8.1元/车公里; 集装箱: 40英尺箱8.1元/箱公里, 20英尺箱4.05元/箱公里
2	机车作业费	《关于调整机车作业费、取送车费率的通知》(铁运〔2008〕138号)	90元/半小时
3	押运人乘车费	《铁路货物运输规则》(铁运〔2005〕46号)	3元/人百公里
4	集装箱使用费	中国铁路总公司《关于20英尺35吨敞顶箱计费有关事项的通知》(铁总价电〔2016〕67号)	20英尺箱:250公里以内35元/箱, 251公里以上每增加100公里加收6元/箱, 不足100公里的部分按100公里计算。40英尺箱:250公里以内70元/箱, 251公里以上每增加100公里加收12元/箱, 不足100公里的部分按100公里计算。
5	货物装卸作业费	关于修订并重新公布《铁路货物装卸作业计费办法》的通知(铁运〔2005〕5号)、中国铁路总公司关于印发《铁路门到门运输一口价实施办法(暂行)》的通知(铁总运〔2013〕40号)、成都铁路局《关于明确接取送达费、装载加固材料费、仓储费和装卸费执行费率的通知》(成铁货〔2013〕334号)	按计费重量和规定费率计算(车站公示时按实际集团公司批复主要装卸费公布),理货收费10元/吨,装卸收费12元/吨。
6	货物保价费	《铁路货物运价规则》(铁运〔2005〕46号)、《铁路保价运输规则》的通知(铁总货〔2019〕93号)	按货物保价金额和规定的费率计算
7	仓储费	成都铁路局《关于明确接取送达费、装载加固材料费、仓储费和装卸费执行费率的通知》(成铁货〔2013〕334号)、中国铁路总公司《关于优化调整货物快运价格有关事项的通知》(铁总价电〔2018〕17号);中国铁路总公司《关于优化调整铁路集装箱运价有关事项的通知》(铁总价电〔2018〕57号)	承运后交付前(应收前三日): 整车货物75元/车日, 零担货物0.75元/百千克日, 20英尺箱37.5/箱日, 40英尺箱75元/箱日;(应收4日后): 整车货物(批量快运货物)300元/车日, 零担货物(零散快运货物)3元/百千克日, 20英尺箱150/箱日, 40英尺箱300元/箱日; 仓储服务时: 20英尺箱150元/箱日, 40英尺箱300元/箱日, 其他货物5元/吨日; 危险货物和易燃货物的仓储费率按普通货物费率加100%计算。(车站公示时按实际集团公司批复仓储费公布)

⑥停车场出租收入

停车位出租收入=车位数量*车均收费价格*出租率*综合运营天数

A.车位数量: 根据可行性研究报告, 本项目建成后大车车位为 179 个, 小车车位个数 358 个。

B.车均收费价格: 本项目参照名山区停车收费计算, 由于本项目不计算周转率, 按照小车每天收费 8 元计算, 大车每天收费 16 元计算, 每 3 年增长 6%。

雅安市名山区发展和改革局关于调整雅安市名山区 机动车停放服务 收费标准的通知

发布单位：区发展和改革委员会 发布时间：2021-04-26 10:54 浏览次数：501 字体：[大 中 小]

雅安市名山区国有资产投资经营有限责任公司：

根据市发改委等6部门下发的《关于印发〈雅安市机动车停放服务收费管理办法〉的通知》（雅发改价调〔2020〕9号）等文件规定，为促进市政公共资源的有效利用，加强城区机动车停放管理，规范停车秩序，合理调控停车位使用率，经成本测算、风险评估、听证会等程序，并报区政府批准，决定调整雅安市名山区机动车停放服务收费标准。现将相关事宜通知如下：

一、雅安市名山区调整机动车停放服务收费标准

（一）调整机动车停放服务收费标准实施范围

雅安市名山区城区范围内综合行政执法局、名山区公安分局交警大队划定的泊车位、停车场。

（二）调整机动车停放服务收费标准

一类区首停2小时收费3元，首2小时以外，每1小时加收1元；夜间时段不收费，每日封顶收费13元。

二类区首停2小时收费2元，首2小时以外，每1小时加收1元；夜间时段不收费，每日封顶收费12元。

停车场：首停2小时收费2元，首2小时以外每1小时加收1元。每日封顶收费14元。

C.出租率、综合运营天数： 大车出租率第一年按照 80% 计算，每年增长 5%，增长到 90% 不变；小车出租率按照 70% 计算，每年增长 5%，增长到 85% 保持不变。综合运营天数为 320 天。

⑦ 物业出租收入

物业出租收入=服务面积*单价*月份*服务比例

A.服务面积： 本项目计算服务面积仅计算可用于出租部分，即 76164.98 m²（58148+18016.98）。

B.单价： 根据业主方分公司与之前承租方签订的租赁合同，执行的物业标准为 1 元/m²/月，本项目测算时，按照此标准执行，每 3 年增长 6%。

4.3 物业管理费的收取标准:1元/m²/月,全年合计24000元(大写:贰万肆仟元整),每年一次性交清。

4.4 水、电费

乙方租赁期间水电费由乙方自行承担,按月支付,并于次月5日前支付,水费的收取标准,按租赁面积0.1元/月/m²计算,全年水费2400.00元,大写:贰仟肆佰元整,每年一次性交清。电费按供电部门定价标准(0.38元/度)加20%(0.46元/度)收取,计量表由甲方提供。

4.5 充电桩服务费收费标准:纯电动汽车充电按照每度电0.4元收取服务费,电动三轮车充电按照每度电0.2元收取服务费,电费另算。

第五条 租赁费用的支付

5.1 租金、物管费、水费支付方式为一年一付,即每年合同到期前一个月内支付次年全年租金、物管费、水费。

甲方开户行:雅安农村商业银行股份有限公司

户名:雅安交建集团无水港物流有限责任公司雨城分公司

帐号:73720120000023836

5.2 乙方应按合同约定时间按时支付费用,如逾期支付租金、物管费、水电费,应向甲方支付违约金,违约金金额为:拖欠天数乘以欠缴费用总额的0.1%。

C.服务比例、月份:每年按照 12 月计算,服务比例为上述完工比例乘以出租比例。

⑧广告出租收入

广告出租收入=广告位个数*单价

本项目设置广告位 12 个，根据公开市场查询，雅安电梯广告每周的广告价格已经达到 400 元以上，故本项目广告预计按照 6000 元/年的价格计算较为合理，每 3 年增长 6%。

雅安市社区电梯轿厢框架广告



刊例价：458元/块/周

所在地区：四川>雅安

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：600mm (L) *450mm (H)

资源标签：雅安 社区 电梯 轿厢 框架 广告

[+ 加入询价单](#)

雅安市电梯轿厢框架广告



刊例价：428元/周/块

所在地区：四川>雅安

资源类型：楼宇>框架/看板

资源规格：600mm (L) *450mm (H)

资源标签：电梯画框 地市州 高效

[资源文档下载](#)

[+ 加入询价单](#)

表 10-1: 项目收入 (含税) 预测明细表 (单位: 万元)

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、总收入 (含税)	45,015.56	1,606.41	1,924.56	2,404.41	2,755.82	2,755.82	2,921.17	2,921.17	2,921.17	3,096.44	3,096.44	3,096.44	3,282.22	3,282.22	8,951.31
(一)经营收入 (含税)	45,015.56	1,606.41	1,924.56	2,404.41	2,755.82	2,755.82	2,921.17	2,921.17	2,921.17	3,096.44	3,096.44	3,096.44	3,282.22	3,282.22	8,951.31
1、普通仓库出租收入	21,042.69	859.66	1,043.87	1,318.04	1,545.85	1,545.85	1,638.60	1,638.60	1,638.60	1,736.92	1,736.92	1,736.92	1,841.14	1,841.14	920.57
可供出租面积		58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	58148	29074
单价 (元/m ² /月)		22.00	22.00	23.32	23.32	23.32	24.72	24.72	24.72	26.20	26.20	26.20	27.77	27.77	27.77
已完工比例		70%	80.00%	90.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租月份		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
通胀率				6%			6%			6%			6%		
2、普通仓库出售收入	3,706.94				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,706.94
可供出售面积															29,074.00
出售比例															50%
单价 (元/m ²)															2,550.00
3、物流配套用房出租收入	8,351.90	326.90	396.95	501.21	587.84	587.84	623.11	623.11	623.11	660.49	660.49	660.49	700.12	700.12	700.12
可供出租面积		18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98	18,016.98
单价 (元/m ² /月)		27.00	27.00	28.62	28.62	28.62	30.34	30.34	30.34	32.16	32.16	32.16	34.09	34.09	34.09
已完工比例		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
出租月份		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
通胀率				6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		
4、物流配套用房出售收入	2,882.72														2,882.72
可供出售面积															18,016.98
出售比例															50%
单价(元/m ²)															3,200.00
5、理货及装卸收入	5,098.70	224.00	267.75	333.90	352.45	352.45	373.60	373.60	373.60	396.01	396.01	396.01	419.77	419.77	419.77
年处理量(万吨/年)		40.00	45.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
负荷率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
处理单价(元/吨)		7.00	7.00	7.42	7.42	7.42	7.87	7.87	7.87	8.34	8.34	8.34	8.84	8.84	8.84
通胀率				6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		
6、停车场出租收入	2,510.40	137.47	146.64	165.15	170.01	170.01	180.21	180.21	180.21	191.02	191.02	191.02	202.48	202.48	202.48
(1) 大车车位出租收入		73.32	77.90	87.43	87.43	87.43	92.68	92.68	92.68	98.24	98.24	98.24	104.13	104.13	104.13
大车位个数		179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00	179.00
综合单价(元/天)		16.00	16.00	16.96	16.96	16.96	17.98	17.98	17.98	19.06	19.06	19.06	20.20	20.20	20.20
出租率		80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(2) 小车车位出租收入		64.15	68.74	77.72	82.57	82.57	87.53	87.53	87.53	92.78	92.78	92.78	98.35	98.35	98.35
大车位个数		358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00
综合单价(元/天)		8.00	8.00	8.48	8.48	8.48	8.99	8.99	8.99	9.53	9.53	9.53	10.10	10.10	10.10
出租率		70%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
运营天数		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
通胀率				6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		
7、物业服务收入	1,307.66	51.18	62.15	78.47	92.04	92.04	97.56	97.56	97.56	103.41	103.41	103.41	109.62	109.62	109.62
服务面积		76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98	76,164.98
单价(元/月/m ²)		1.00	1.00	1.06	1.06	1.06	1.12	1.12	1.12	1.19	1.19	1.19	1.26	1.26	1.26
月份/年		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
服务比例		0.56	0.68	0.81	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
通胀率				6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		
8、广告出租收入	114.56	7.20	7.20	7.63	7.63	7.63	8.09	8.09	8.09	8.58	8.58	8.58	9.09	9.09	9.09
广告位个数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
单价(元/年)		6,000.00	6,000.00	6,360.00	6,360.00	6,360.00	6,741.60	6,741.60	6,741.60	7,146.10	7,146.10	7,146.10	7,574.86	7,574.86	7,574.86
通胀率				6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		

2.项目成本

本项目经营成本参照同行主要包括人员经费、维修维护费用、理货和装卸成本、物业服务管理成本。除项目成本外，本项目还包括折旧费用和财务费用。

(1) 项目经营成本

①人工成本

本项目分为管理人员和普通工作人员，在 2023 年-2025 年安排管理人员 2 名，普通工作人员 10 名，在 2026 年及以后安排管理人员 3 名，普通工作人员 18 名。管理员工资为每年 8 万元，普通员工工资为每年 6 万元，每 3 年增长 6%。

②维修维护费用

本目前 7 年按照总投资的 0.05%对维修维护费进行计算，后 7 年按照总投资的 1%进行计算。

③理货和装卸成本

按照收入的 30%进行计提。

④物业服务管理成本

按照收入的 30%进行计提。

(2) 折旧费

折旧费按直线折旧法以工程分类计算，固定资产、设备、无形资产折旧年限分别为 20 年、10 年、20 年，残值率均按 5%计算。

(3) 财务费用

本项目已共计发行 19,000.00 万元，在 2020 年分别以 3.43%、3.82% 发行 7,000.00 万元、3,000.00 万元；2021 年分别以 3.71%、3.59% 发行 2,000.00 万元、4,000.00 万元；2022 年以利率 3.26% 发行 3,000.00 万元。

表 10-2: 项目成本 (含税) 预测明细表 (单位: 万元)

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
(一) 经营成本 (含税)	4,265.89	178.32	194.73	224.04	293.03	293.03	309.43	309.43	329.19	346.57	346.57	346.57	364.99	364.99	364.99
1、人员经费	1,928.93	76.00	76.00	80.56	139.92	139.92	148.32	148.32	148.32	157.21	157.21	157.21	166.65	166.65	166.65
管理人员		16.00	16.00	16.96	25.44	25.44	26.97	26.97	26.97	28.58	28.58	28.58	30.30	30.30	30.30
人数		2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
工资 (万元/年)		8.00	8.00	8.48	8.48	8.48	8.99	8.99	8.99	9.53	9.53	9.53	10.10	10.10	10.10
普通工作人员		60.00	60.00	63.60	114.48	114.48	121.35	121.35	121.35	128.63	128.63	128.63	136.35	136.35	136.35
人数		10	10	10	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
工资 (万元/年)		6.00	6.00	6.36	6.36	6.36	6.74	6.74	6.74	7.15	7.15	7.15	7.57	7.57	7.57
通胀率		-		6.00%			6.00%			6.00%			6.00%		
2、维修维护费用	415.05	19.76	19.76	19.76	19.76	19.76	19.76	19.76	39.53	39.53	39.53	39.53	39.53	39.53	39.53
占总投资的比例		0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
3、理货和装卸成本	1,529.61	67.20	80.33	100.17	105.74	105.74	112.08	112.08	112.08	118.80	118.80	118.80	125.93	125.93	125.93
占该项收入比例		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
4、物业服务管理成本	392.30	15.35	18.65	23.54	27.61	27.61	29.27	29.27	29.27	31.02	31.02	31.02	32.89	32.89	32.89
占该项收入比例		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%

3.相关税费

依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中的有关规定和国家现行财税制度，本方案涉及核算流转税（增值税）、流转税附加税（城建税与教育费附加）和企业所得税。其余各项税金统一归入“经营成本”中。

（1）流转税：

1) 增值税销项税率

根据财税（2018）32号，由于本项目销售收入为含税价，因此，其实际增值税销项计税公式为：

增值税销项=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率

2) 增值税进项税率

根据财税（2018）32号的《营业税改征增值税试点实施办法》

本项目当期经营成本中，本项目修理修配服务拟采用外包，增值税税率13%；外购动力，增值税13%。

本项目建造采用代建模式，未有加工材料，在不能分清材料与劳务的情况下，统一粗略的按建筑业计算进项税。

工程进项税额=∑〔总投资÷（1+建筑业等适用税率）〕×适用税率

（2）税金及附加：

——城市建设维护税为增值税款的7%。

——教育费附加为增值税款的3%。

——地方教育附加费为增值税款的2%。

(3) 房产税

按取得租金收入的 12% 计算。

(4) 企业所得税

本项目涉及的企业所得税率为计算的应税所得的 25%。

表 10-3: 项目税费测算表 (单位: 万元)

项目	合计	2020 年	2021 年	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	2035 年	2036 年
一、应交增值税	1,247.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.54	247.17	929.26
(一) 可抵扣的进项税额	2,516.58	878.14	612.78	357.25	197.55	363.50	7.22	7.72	7.72	8.11	8.11	9.23	9.65	9.65	9.65	10.10	10.10	10.10
(二) 销项税额	3,764.54	-	-	-	125.49	150.34	187.82	216.00	216.00	228.96	228.96	228.96	242.70	242.70	242.70	257.26	257.26	939.35
二、税金及附加	855.23	-	-	-	28.48	34.58	43.66	51.21	51.21	54.28	54.28	54.28	57.54	57.54	57.54	69.57	90.65	150.41
(一) 城市维护建设税	87.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.01	17.30	65.05
(二) 教育费附加	37.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.15	7.42	27.88
(三) 地方教育费附加	24.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.43	4.94	18.59
三、企业所得税	1,196.58	-	-	-	319.83	387.73	489.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.项目损益

本项目不含税总收入为 41,251.02 万元，不含税总成本为 38,695.23 万元，所得税费用为 1,196.58 万元，净利润为 1,359.21 万元。

表 10-4: 项目损益表 (单位: 万元)

利息折旧摊销前税后经营性现金流量=营业收入-营业成本(付现成本)-所得税+利息=净利润+折旧+利息。

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、总收入	41,251.02	1,480.92	1,774.22	2,216.59	2,539.81	2,539.81	2,692.20	2,692.20	2,692.20	2,853.73	2,853.73	2,853.73	3,024.96	3,024.96	8,011.95
(一) 经营收入	41,251.02	1,480.92	1,774.22	2,216.59	2,539.81	2,539.81	2,692.20	2,692.20	2,692.20	2,853.73	2,853.73	2,853.73	3,024.96	3,024.96	8,011.95
1、普通仓库出租收入	19,305.22	788.68	957.68	1,209.21	1,418.21	1,418.21	1,503.31	1,503.31	1,503.31	1,593.50	1,593.50	1,593.50	1,689.12	1,689.12	844.56
2、普通仓库出售收入	3,280.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,280.47
3、物流配套用房出租收入	7,662.29	299.91	364.17	459.82	539.30	539.30	571.66	571.66	571.66	605.96	605.96	605.96	642.31	642.31	642.31
4、物流配套用房出售收入	2,551.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551.08
5、理货及装卸收入	4,810.09	211.32	252.59	315.00	332.50	332.50	352.45	352.45	352.45	373.60	373.60	373.60	396.01	396.01	396.01
6、停车场出租收入	2,303.12	126.12	134.53	151.51	155.97	155.97	165.33	165.33	165.33	175.25	175.25	175.25	185.76	185.76	185.76
7、物业服务收入	1,233.64	48.29	58.63	74.03	86.83	86.83	92.04	92.04	92.04	97.56	97.56	97.56	103.41	103.41	103.41
8、广告出租收入	105.10	6.61	6.61	7.00	7.00	7.00	7.42	7.42	7.42	7.87	7.87	7.87	8.34	8.34	8.34
二、总成本	38,695.23	201.61	223.32	260.48	2,884.78	2,884.78	2,903.86	2,903.86	2,922.50	2,942.72	2,942.72	2,942.72	2,972.73	2,639.11	9,070.05
(一) 经营成本	4,147.35	173.13	188.74	216.82	285.31	285.31	301.31	301.31	319.96	336.92	336.92	336.92	354.90	354.90	354.90
1、人员经费	1,928.93	76.00	76.00	80.56	139.92	139.92	148.32	148.32	148.32	157.21	157.21	157.21	166.65	166.65	166.65
2、维修维护费用	391.56	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
3、理货和装卸成本	1,456.77	64.00	76.50	95.40	100.70	100.70	106.74	106.74	106.74	113.15	113.15	113.15	119.94	119.94	119.94

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
4、物业服务管理成本	370.09	14.49	17.59	22.21	26.05	26.05	27.61	27.61	27.61	29.27	29.27	29.27	31.02	31.02	31.02
（二）税金及附加	855.23	28.48	34.58	43.66	51.21	51.21	54.28	54.28	54.28	57.54	57.54	57.54	69.57	90.65	150.41
（三）折旧摊销费	20,656.90	-	-	-	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.96	1,877.30
（四）财务费用	6,446.10	-	-	-	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	315.60	97.80
（五）开发成本	6,589.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,589.65
三、利润总额	2,555.79	1,279.31	1,550.90	1,956.11	-344.97	-344.97	-211.65	-211.65	-230.30	-88.98	-88.98	-88.98	52.22	385.85	-1,058.10
四、所得税费用	1,196.58	319.83	387.73	489.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	1,359.21	959.48	1,163.18	1,467.08	-344.97	-344.97	-211.65	-211.65	-230.30	-88.98	-88.98	-88.98	52.22	385.85	-1,058.10

（三）资金测算平衡情况

本项目采用顺延年度的表示方法作为假设基础，测算表中涉及的 2020 年等同于第一年，2021 年等同于第二年，以此类推。采用顺延年度进行表示，更能够准确的表示项目拟申请债券资金对应的年度，2020 年指的是 2020 年 1 月-2020 年 12 月，2021 年指的是 2021 年 1 月-2021 年 12 月，以此类推。采用此种方式，可保证资本化利息期间与建设期保持一致，且债券收益、债券本金及利息不受开工时间的影响。

项目成熟度较高，已在项目筹备期依据自身假设提前对收益与融资进行策划与测算，编制时已考虑到项目工期、发行计划等变动因素，测算得出的静态投资覆盖倍数、动态投资覆盖倍数均大于 1.2，能够保障项目还本付息。因此得出的结论：本项目收益情况不会因为项目开竣工时间、发行计划变动等因素影响项目的还本付息。

根据《基本建设项目建设成本管理规定》，第四条第五点“项目建设期间发生的各类借款利息、债券利息、贷款评估费、国外借款手续费及承诺费、汇兑损益、债券发行费用及其他债务利息支出或融资费用”，本项目建设期利息和发行费将作为资本性支出列出总投资，且可由项目资本金支付。

根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内经营性现金流为 37,568.44 万元，待项目在偿还经营期专项债 25,446.10 本息后，将仍有累计现金结余。本项目专

项债券本息覆盖倍数为 1.48 倍,能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上:根据《政府会计准则》《基本建设项目建设成本管理规定》等规定,本项目静态投资覆盖倍数足以反映项目的还本付息能力,由于方案编制基于不高估收入、不低估成本、尽量控制风险的原则下,故充分考虑动态投资覆盖倍数,得出结论是本项目在当前筹资情况下,项目收益足以还本付息。

表 10-5: 专项债券资金平衡表 (单位: 万元)

项目	合计	2020 年	2021 年	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	2035 年	2036 年
经营活动产生的现金净流量	37,568.44	-	-	-	1,079.79	1,307.52	1,647.68	2,411.58	2,411.58	2,557.46	2,557.46	2,537.69	2,692.33	2,692.33	2,692.33	2,847.65	2,616.31	7,516.74
一、经营活动产生的现金流入	45,015.56	-	-	-	1,606.41	1,924.56	2,404.41	2,755.82	2,755.82	2,921.17	2,921.17	2,921.17	3,096.44	3,096.44	3,096.44	3,282.22	3,282.22	8,951.31
（一）经营收入	41,251.02	-	-	-	1,480.92	1,774.22	2,216.59	2,539.81	2,539.81	2,692.20	2,692.20	2,692.20	2,853.73	2,853.73	2,853.73	3,024.96	3,024.96	8,011.95
1、普通仓库出租收入	19,305.22	-	-	-	788.68	957.68	1,209.21	1,418.21	1,418.21	1,503.31	1,503.31	1,503.31	1,593.50	1,593.50	1,593.50	1,689.12	1,689.12	844.56
2、普通仓库出售收入	3,280.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,280.47
3、物流配套用房出租收入	7,662.29	-	-	-	299.91	364.17	459.82	539.30	539.30	571.66	571.66	571.66	605.96	605.96	605.96	642.31	642.31	642.31
4、物流配套用房出售收入	2,551.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551.08
5、理货及装卸收入	4,810.09	-	-	-	211.32	252.59	315.00	332.50	332.50	352.45	352.45	352.45	373.60	373.60	373.60	396.01	396.01	396.01
6、停车场出租收入	2,303.12	-	-	-	126.12	134.53	151.51	155.97	155.97	165.33	165.33	165.33	175.25	175.25	175.25	185.76	185.76	185.76
7、物业服务收入	1,233.64	-	-	-	48.29	58.63	74.03	86.83	86.83	92.04	92.04	92.04	97.56	97.56	97.56	103.41	103.41	103.41
8、广告出租收入	105.10	-	-	-	6.61	6.61	7.00	7.00	7.00	7.42	7.42	7.42	7.87	7.87	7.87	8.34	8.34	8.34
二、收到的税费	3,764.54	-	-	-	125.49	150.34	187.82	216.00	216.00	228.96	228.96	228.96	242.70	242.70	242.70	257.26	257.26	939.35
1、增值税	3,764.54	-	-	-	125.49	150.34	187.82	216.00	216.00	228.96	228.96	228.96	242.70	242.70	242.70	257.26	257.26	939.35
二、经营活动产生的现金流出	6,250.55	-	-	-	206.80	229.31	267.70	344.24	344.24	363.71	363.71	383.47	404.11	404.11	404.11	434.57	665.91	1,434.56
（一）经营成本	4,147.35	-	-	-	173.13	188.74	216.82	285.31	285.31	301.31	301.31	319.96	336.92	336.92	336.92	354.90	354.90	354.90
1、人员经费	1,928.93	-	-	-	76.00	76.00	80.56	139.92	139.92	148.32	148.32	148.32	157.21	157.21	157.21	166.65	166.65	166.65

项目	合计	2020年	2021年	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	2035年	2036年
2、维修维护费用	391.56	-	-	-	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	18.65	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
3、理货和装卸成本	1,456.77	-	-	-	64.00	76.50	95.40	100.70	100.70	106.74	106.74	106.74	113.15	113.15	113.15	119.94	119.94	119.94
4、物业服务管理成本	370.09	-	-	-	14.49	17.59	22.21	26.05	26.05	27.61	27.61	27.61	29.27	29.27	29.27	31.02	31.02	31.02
(二)支付的税金及附加	2,103.19	-	-	-	33.67	40.58	50.88	58.93	58.93	62.39	62.39	63.51	67.19	67.19	67.19	79.67	311.01	1,079.67
1、增值税	1,247.97	-	-	-	5.19	6.00	7.22	7.72	7.72	8.11	8.11	9.23	9.65	9.65	9.65	10.10	220.36	929.26
2、税金及附加	855.23	-	-	-	28.48	34.58	43.66	51.21	51.21	54.28	54.28	54.28	57.54	57.54	57.54	69.57	90.65	150.41
三、企业所得税	1,196.58	-	-	-	319.83	387.73	489.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净流量	-35,901.60	-10,635.30	-7,421.50	-4,326.70	-2,329.70	-4,329.70	-6,858.70	-										
一、投资活动产生的现金流入	-																	
二、投资活动产生的现金流出	35,901.60	10,635.30	7,421.50	4,326.70	2,329.70	4,329.70	6,858.70	-										
(一)建设投资	35,901.60	10,635.30	7,421.50	4,326.70	2,329.70	4,329.70	6,858.70	-										
(二)流动资金	-	-	-	-	-	-												
融资活动产生的现金流量净流量	10,455.50	10,635.30	7,421.50	4,326.70	2,329.70	4,329.70	6,858.70	-670.30	-670.30	-670.30	-670.30	-670.30	-670.30	-670.30	-670.30	-10,670.30	-6,315.60	-3,097.80
一、融资活动产生的现金流入	39,529.00	11,000.00	8,000.00	5,000.00	3,000.00	5,000.00	7,529.00											
(一)项目资本金流入	20,529.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00	5,000.00	7,529.00											
(二)发行债券融资流入	19,000.00	10,000.00	6,000.00	3,000.00	-	-												

项目	合计	2020年	2021年	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	2035年	2036年
二、融资活动产生的 现金流出	29,073.50	364.70	578.50	673.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	10,670.30	6,315.60	3,097.80
(一) 偿还专项债券 本金	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	6,000.00	3,000.00
(二) 支付专项债券 利息	10,054.50	354.70	572.50	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	315.60	97.80
(三) 支付专项债券 发行费	19.00	10.00	6.00	3.00	-	-	-											
四、期末现金增加	12,122.34	-	-	-	1,079.79	1,307.52	1,647.68	1,741.28	1,741.28	1,887.16	1,887.16	1,867.39	2,022.03	2,022.03	2,022.03	-7,822.65	-3,699.29	4,418.94
五、累计盈余资金	-	-	-	-	1,079.79	2,387.31	4,034.99	5,776.27	7,517.55	9,404.70	11,291.86	13,159.25	15,181.28	17,203.30	19,225.33	11,402.68	7,703.40	12,122.34

表 10-6: 专项债本息覆盖倍数计算表 (单位: 万元)

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
本金	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	6,000.00	3,000.00
利息	6,446.10	-	-	-	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	315.60	97.80
本息合计	25,446.10	-	-	-	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	10,670.30	6,315.60	3,097.80
运营期现金净流量	37,568.44	1,079.79	1,307.52	1,647.68	2,411.58	2,411.58	2,557.46	2,557.46	2,537.69	2,692.33	2,692.33	2,692.33	2,847.65	2,616.31	7,516.74
本息覆盖倍数	1.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 10-7: 专项债本息计算表 (单位: 万元)

项目	合计	2020 年	2021 年	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	2035 年	2036 年
期初本金余额	-	-	10,000.00	16,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	9,000.00	3,000.00
本期增加金额	19,000.00	10,000.00	6,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	19,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	6,000.00	3,000.00
期末本金余额	-	10,000.00	16,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	9,000.00	3,000.00	-
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	10,054.50	354.70	572.50	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	315.60	97.80
本期利息是否资本化	-	是	是	是	是	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	3,608.40	354.70	572.50	670.30	670.30	670.30	670.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	6,446.10	-	-	-	-	-	-	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	315.60	97.80
应付本息	29,054.50	354.70	572.50	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	670.30	10,670.30	6,315.60	3,097.80

(四) 其他事项说明

1.若项目实施过程中现金流充足且有结余，雅安市政府可根据实施情况适当提前偿还债券本金；

2.雅安市政府将会根据债券资金限额等情况适时调整项目资本金，以确保项目按时开展；

3.在建设项目施工前，应进一步做好详细的工程地质勘察工作，工程开发过程中要制定严格的质量和安全规章制度，确保项目建设的顺利实施；

4.在工程建设过程中，应处理好项目的内部和外部关系的协调问题，争取相关政府部门的支持，使本项目能够顺利进行，按照预定计划完工；

5.按照科学发展的要求，本项目的建设应做好环境保护工作，切实做好可持续发展和人与自然和谐发展。

(五) 独立第三方专业机构进行评估意见

1.《财务评价报告》结论

经专项审核,我们认为,在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。

2.《法律意见书》结论

律师事务所关于本项目收益与融资自求平衡专项债券的法律意见书结论总结如下：1、实施机构的要件符合相关

法律法规政策。2、本项目符合国家产业政策，办理完善项目实施各项工作，项目申报不存在法律障碍。3、项目具有公益性且有收益，符合财预〔2017〕89号文关于“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。4、募集资金分年度投资计划表及项目实施计划，募集资金使用不违反法律法规及相关规定。5、期债券的偿债保障措施符合《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225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）的相关规定。6、根据《实施方案》以及《财务评价报告》，本项目融资与收益能够达到平衡，符合财预〔2017〕89号关于“应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”的条件要求。

以上为独立第三方专业机构评估意见摘要介绍，正式评估报告作为实施方案附件。

十二、项目融资计划

(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划

1. 发行依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
(国发〔2014〕43号)
- (3) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
(财预〔2015〕225号)
- (4) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕
155号)
- (5) 《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)
- (6) 《四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府
债务风险应急处置预案的通知》(川办发〔2016〕51号)
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行
办法》的通知(财预〔2017〕35号)
- (8) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
(财预〔2018〕34号)
- (9) 《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》
(财库〔2018〕61号)
- (10) 《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政
府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》
- (11) 《地方政府债券发行管理办法》

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，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

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。

《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。

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

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。

四川省人民政府办公厅《关于印发四川省政府性债务风险应急处置预案的通知》（川办发〔2017〕91号），要求建立健全地方政府性债务风险应急处置工作机制，有序高效处置政府性债务风险突发事件。

2.发行计划

本项目计划发行专项债券 19,000.00 万元，其中 2020 年拟发行 10,000.00 万元，2021 年拟发行 6,000.00 万元，2022 年拟发行 3,000.00 万元。债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

发行年份	发行额度	发行期限
2022 年	10,000.00 万元	15 年期
2021 年	6,000.00 万元	15 年期
2022 年	3,000.00 万元	15 年期

3.发行场所

按四川省要求和规定有序进行。

4.品种和数量

按四川省要求和规定有序进行。

5.时间安排

按四川省要求和规定有序进行。

6.上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

7.兑付安排

按四川省要求和规定有序进行。

8.发行费

按四川省要求和规定有序进行。

9.招投标

(1) 招标方式

招标方式：采用单一价格荷兰式招标方式

标的：招标标的为利率。

中标确认标准：全场最高中标利率为当期四川省政府债券票面利率，各中标承销团成员按面值承销。

标位限定

按四川省要求和规定有序进行。

时间安排

按四川省要求和规定有序进行。

(4) 参与机构

按四川省要求和规定有序进行。

(5) 招标系统

按四川省要求和规定有序进行。

10.分销

按四川省要求和规定有序进行。

11.发行款缴纳

按四川省要求和规定有序进行。

（二）专项债券投资者保护措施

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。

发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。

发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地市债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

明确责任。各级政府对本地市债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

1.成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地市政府性债务日常管理。当本地市出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。

债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

2.明确各部门职责

（1）财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

（2）债务单位行业主管部门是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

主管部门职责：将按照该项目已编制的实施方案，配合筹集财政资金和项目专项债券资金，按照相关管理要求认真审核该项目资金需求，配合做好该项目专项债券发行各项准

备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，监督业主规范使用该项目专项债券资金，全力推进项目的实施，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。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本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。

业主单位职责：业主单位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。做好数据填报、信息公开等相关工作。

(3) 发展改革部门负责评估本地市投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

(4) 审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

(5) 地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

(6) 人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好市域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

(7) 当地银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

(8) 其他部门（单位）负责本部门（单位）债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

3. 监测和报告

(1) 预警机制

对地市开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县级债务风险状况，对债务高风险地市实施风险预警。债务高风险地市要认真分析市域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债

务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地市，要合理控制债务余额规模和增长速度。

对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告

各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

4.应急处置

（1）启动预案条件

当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

（2）分层应急响应

政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

（3）市县级政府应急处置措施

市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

1) 督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

2) 新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力，偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，

其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

3) 向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

4) 严格控制政府投资新开工项目。

(4) 省政府应急处置措施。

当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

发展改革部门从严审批高风险地市政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地市下达建设目标任务，确保不增加高风险地市财政支出负担。

4) 省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

5. 事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件

资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地市应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

6. 责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》《四川省人民政府关于印发四川省政府性债务管理办法的通知》（川府发〔2015〕3号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》《中国共产党党内监督条例（试行）》《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

保护投资者利益的具体措施，明确因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时的应急处理预案。

十三、项目全生命周期管理

本项目按照《中华人民共和国预算法》；《四川省财政厅四川省发展和改革委员会四川省自然资源厅四川省生态环境厅关于印发<四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法>的通知》（川财规〔2021〕6号）文；《四川省财政厅关于开展地方政府专项债券资金在线监管的通知》（川财债〔2021〕30号）；《财政部关于印发<地方政府专项债券项目穿透式监测工作方案>的通知》（财预〔2021〕10号）的要求进行地方政府专项债券全生命周期管理。

（一）项目库管理

1. 入库管理

各级财政部门汇总本地区项目实施方案、法律意见书、财务评估报告，由市（州）财政部门组织项目初评后统一本地区（含扩权县）情况报财政厅。财政厅牵头建立专项债券项目联合评审机制，并制定评审标准，组织省级有关部门（单位）和专家对项目进行评审。评审通过的项目纳入备选库管理。

2. 备选库调整

备选库中项目因管理政策、建设工期、投资规模、筹资来源、债券发行总规模、债券期限、预期收益等发生重大变化，市县或省级主管部门（单位）应及时向财政厅申请项目信息变更或退库。申请项目信息变更的，相应调整“一案两

书”相关内容。备选库项目超过两年未发行专项债券的，自动退出备选库。

3.执行库项目调整

专项债券应当严格按照信息披露文件约定的用途使用，原则上不得调整。因政策、规划、外部环境等发生变化，导致项目建设内容与实施方案不一致的，市县和省级主管部门（单位）应当充分论证、科学评估，重新完备相关手续报财政厅备案，并及时做好重大事项信息披露。因准备不足短期内难以建设实施等特殊原因导致债券资金无法用于原定项目，确需调整的，经本级政府审核同意后，由市（州）财政部门汇总报财政厅。财政厅报省政府批准后，按规定程序办理债券资金用途调整相关手续，报财政部备案。其中，涉及预算调整的按程序报同级人大常委会批准。

（二）限额控制与预算管理

1.政府债务规模根据政府债务风险和财力状况确定实行限额管理。债务高风险地区应严格控制新开工项目，原则上不得新增债务余额。债务风险相对较低地区，应当合理控制政府债务规模和增长速度。

2.财政厅在财政部下达的全省新增专项债务限额内，合理分配省本级和各市（州）、扩权县新增专项债务限额，分配方案报省政府批准后下达。市（州）财政部门根据下达的新增专项债务限额，合理分配本地区（不含扩权县）新增限额，经市（州）政府批准后下达。

3. 专项债务收支纳入政府性基金预算。政府债务预算收入包括地方政府债券、转贷收入等；政府债务预算支出包括项目支出、还本支出、付息支出、转贷支出等。政府债务收支实行分级预算管理分层编制。

（三）债券资金管理

1.使用原则

专项债券资金按规定用于对应项目建设，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。严禁用于发放工资及福利、支付单位运行经费、发放养老金、支付利息等；严禁将专项债券资金用于置换存量债务；严禁用于商业化运作的产业项目、房地产相关项目、企业补贴等，决不允许搞形象工程、面子工程。

2.资金流入管理

严格按照与省级财政部门签订的转贷协议，将专项债收入列入“地方政府专项债务转贷收入”下对应的政府性基金债务转贷收入科目。专项债券资金到位后，将专款专用、分账核算和定期结算。

资金账户管理。项目单位为预算单位的，按照国库集中支付制度相关规定，通过国库单一账户体系拨付和清算专项债券资金，不得开立监管账户；专项债券项目单位为企业法人的，应在四川省设有总行或分支机构的银行业金融机构开立专用存款账户，用于专项债券资金的存放、拨付、使用和核算管理。资金拨付与使用。

3.资金流出管理

各地财政部门在收到专项债券资金后，应根据下达的预算指标，按国库集中支付制度相关规定及时将专项债券资金拨付至企业法人项目单位监管账户。企业法人项目单位根据项目建设进度据实提出专项债券资金使用申请，经主管部门审核、财政部门复核后，送交开户银行按规定拨付。为加快项目进度，专项债券发行前先行调度库款的资金也应拨付至监管账户，按上述流程拨付、使用。

(四) 项目资产管理

1.资产类别

《中共中央关于建立国务院向全国人大常委会报告国有资产管理情况制度的意见》（中发〔2017〕33号）中将国有资产管理情况专项报告按照四大类国有资产进行分别反映：企业国有资产（不含金融企业）、金融企业国有资产、行政事业性国有资产、国有自然资源。

专项债业主单位为预算单位的，形成行政事业性国有资产；业主单位为企业法人的，形成企业国有资产。

2.资产管理

项目业主单位会同项目业务主管部门、建设或者运营单位将项目资产纳入国有资产进行管理，根据资产形式和类别建立资产登记和统计报告制度，做到项目资产的精细化监督管理。

(1) 资产独立性管理。项目运营单位具体负责项目资产的运营、管理和维护，建立专户管理，项目资产不得与运营单位自身资产混同。在债券存续期内，严禁将项目资产和权益用于为本公司、下属子公司等融资提供担保。

(2) 资产安全管理。项目运营单位应当根据项目资产运营情况，定期对项目资产安全进行评估，并形成项目资产情况报告，提交项目实施单位和有关主管部门。项目运营阶段发生调整导致资产运营、资产状态发生重大变化等情况时，项目运营单位应当形成项目专项报告，提交项目实施单位和有关主管部门。

(3) 资产的查验、评估。项目实施单位制定专项债券项目资产定期查验和评估制度，加强资产日常统计和动态监控。项目实施单位会同业务主管部门对项目资产定期开展资产查验工作，重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定管理，是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用，防止国有资产不发生流失、减值等情况，保障资产高效运营。

(五) 绩效管理

各级财政部门加强对专项债券资金绩效管理，事前对项目进行充分的论证，进行事前绩效评估；在项目建设期及运营期，开展绩效运行监控；事后通过结果运用对项目进行绩效管理，并定期组织开展或聘请第三方机构开展专项债券项目绩效评价工作，提高专项债券资金使用效益。

（六）穿透式检测管理

通过系统管理，实现专项债券项目财务收支等会计核算信息、银行账户变动信息的自动化对接和数据采集，及时掌握项目资金使用、建设进度、运营管理等情况，建立健全专项债券项目库，实现对专项债券项目全周期、常态化风险监控，夯实法定债券管理基础，防范法定债券风险。

1.项目建设情况监测

检测专项债券项目资产登记管理单位实施项目建设情况，主要包括：项目建设单位、项目运营单位招投标情况，预算资金和专项债券安排、配套融资规模和项目建设资金分年度安排等情况，项目建设进度、实物工作量情况等。

2.项目运营情况监测

检测专项债券项目资产登记管理单位在项目全生命周期内，实施项目运营涉及的财务收支核算等情况，主要包括：项目自身经营收入、政府补贴、营业外收入等收入情况；项目营业成本、项目运营费用、人员工资费用、财务费用等成本费用情况，项目资产类别、转固/入账时间、资产原值、资产净值等资产情况。

3.项目专项收入监测

检测专项债券对应项目专项收入实现和缴库情况，主要包括：待缴收入形成期间、成本费用等信息，已缴收入缴库时间、缴库项目、缴库金额缴款电子凭证等信息，专项债券资金还本付息等信息。

十四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 影响项目建设风险管理及控制措施

1. 建设期风险管理目标

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，必然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。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。

2. 建设风险因素

建设风险主要指由于主观及客观原因导致项目无法按时完成、超概或存在质量问题导致投资增加。具体风险包括：

(1) 来源于施工方的风险因素

施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响；

(2) 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范

标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

（3）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

3.建设风险管理措施

（1）建设主体管理

项目实施单位依照合法合规方式委托建设单位承担建设期的项目管理任务。

建设单位按照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》等法律法规，通过公开招标、邀请招标、竞争性谈判、单一来源采购等多种方式，公开择优选择具有相应资质条件的建筑施工企业负责项目的具体施工建设。

项目实施单位依法委托勘察单位、设计单位和工程监理等单位等第三方具备资质的单位负责具体相关工作，保证工程建设工作开展。

（2）合同管理

制定项目《合同管理办法》。对合同管理的原则、范围、主要内容、合同管理的组织原则及职责、合同承办人的职责、对合同的订立、审查及履行的监督检查提出具体要求。严格按照合同办事。在工程建设招标、材料供应招标、监理招标中应按照合同法和工程建设有关管理制度和规章与中标单位签订完善的合同条款，并严格按照合同进行管理，以保证项目经营管理活动的顺利进行，提高工程管理水平，实现项目工程投资、进度、质量、环保等目标，取得良好的社会和经济效益。

（3）施工组织设计

建设单位应组织施工单位及时编制施工组织设计，超前于施工，因地制宜。积极采用新技术、新工艺，体现科学性、合理性，保证合法性、技术性。

建设单位审批施工组织设计方案后应以正式文件的形式报行业主管部门备案，备案文件抄送财政部门。备案后必须严格按其实施，不得随意更改，维护其严肃性，保证施工有序进行。

（4）建设进度管理

建设单位应当根据总工期要求制定进度计划和进度保障措施，并建立工期保障体系，实现工期目标。

建设单位应定期向行业主管部门报送工作计划报表，并严格按照工作计划进行进度控制。

（5）质量和技术管理

建设单位应结合自身特点和质量管理需要，建立质量管理体系并形成文件，建立健全的项目质量、技术管理制度。

监理单位应对工程质量技术进行监督和管理，定期接受质安站检查质量技术记录情况，确保工程质量和技术达标。

（6）安全和环境保护管理

建设单位必须遵守《中华人民共和国安全生产法》和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件，确保安全生产。建设单位必须遵守《中华人民共和国环境保护法》和其他有关生态环境保护的法律、法规，加强建设项目环境保护管理，建立健全生态环境保护制度体系，制定全面而系统的生态环境保护有关管理办法和措施，做好环境保护工作。

（7）项目竣工验收管理

建设单位建立完备的竣工验收制度，及时申报竣工验收，组织各方进行正式验收，施工方验收时应当提交整套工程档案，提供合格工程产品，严格落实缺陷整改，及时办理相关手续，保证项目竣工验收按时完成。验收结果最终由各方责任主体参与验收，并接受质安站监督、备案。项目竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

(二) 影响项目运营的风险及控制措施

1.运营期风险管理目标

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。要求运营期的风险管理必须以合规经营和按计划实现项目收益为目标导向。运营能力实际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始终坚持持续动态的运营风险控制，必能防微杜渐，保证项目运营期的风险管理目标实现。

2.运营风险因素

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。

3.运营风险管理措施

(1) 运营主体管理

项目实施单位依法委托具备相应资质的单位对项目资产进行运营，并委托业务主管部门负责进行具体监督管理工作。

项目实施单位可依法委托第三方评估机构定期对项目运营情况进行考核评估。

(2) 合规经营管理

运营单位应当根据有关法律、行政法规、标准规范或特许经营协议，提供优质、持续、高效、安全的产品或服务。

（3）人力资源

运营单位应当明确项目运营人员、数量、岗位并制定符合《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》及其他相关法律法规的人力资源规章制度文件，加强培训和技能提升，重视绩效考核制度实施，提升资源配置，降低人力成本。

（4）主营业务管理

运营单位应严格把控产品和服务质量，加强合同管理，实现规范化管理，维护项目合法权益。运营单位应定期报送经营情况，项目实施单位会同业务主管部门组织第三方专业机构定期对项目运营情况进行绩效考核。

（5）项目收益管理

在项目运营期内的每个计息年度，项目收入应该能够完全覆盖债券当年还本付息的规模。运营单位应以项目实施方案的收益预测作为绩效考核基本指标，做好绩效考核相关工作，定期自查，切实保证项目收益能够完全覆盖债券还本付息。

（6）运营移交

项目实施单位可根据项目实际运营绩效情况，确定项目是否委托运营方继续运营。

如不再委托运营方继续运营，运营单位应配合做好移交工作，将满足要求的项目资产、知识产权和技术法律文件，连同资产清单移交相关部门单位，办妥管理权移交手续，并应配合做好项目运营平稳交接工作，保证过渡期项目平稳运行。

（三）其他影响项目收益的风险及控制措施

1.市场风险

风险因素：在债务存续期内，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务融资金额和期限，做好融资的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的融资窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

2.财务风险

风险因素：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，以及项目建设期内融资的利息兑付，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。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施。

1.投资测算不准确风险

风险因素：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，收入测算基于市场价格的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2.利率波动风险

风险因素：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3.存续债券置换不畅风险

风险因素：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（五）影响项目还款保障的风险及控制措施

本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于稳定市场信心，减少市场风险。

1.还款风险管理目标

项目还款的风险管理目标是保障投资者利益和债务按期足额兑付。

2.还款风险因素

还款风险包括还款本息不及时就位、组合使用专项债及市场化融资时，还款来源分割不清，资产分割不清，造成国有资产流失。

3.专项债券还款保障

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。

按照《四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法》（川财规〔2021〕6号）规定，主管部门和项目单位未及时足额落实专项债券还本付息资金的，各级财政部门可扣减相关预算资金等用于偿债。市县财政部门未及时足额上缴本地区还本付息等资金的，按逾期支付额和逾期天数计算罚息，上级财政部门在办理年终结算时采取专项上解方式予以扣收。由此产生的政府债务风险事件，根据《四川省政府性债务风险应急处置预案》相关规定处置。

十五、信息披露计划

按照《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，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。

按此规定，本项目专项债券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（<http://www.chinabond.com.cn/>）等网址详细披露，披露时间及文件内容严格按照相关规定执行。

十六、附件

- (一) 可研批复
- (二) 用地手续
- (三) 环评手续
- (四) 事前评估表
- (五) 绩效目标表
- (六) 绩效评估报告

(一) 可研批复

雅安市雨城区发展和改革局文件

雨发改投资〔2024〕50号

雅安市雨城区发展和改革局 关于雅安市凤鸣综合物流园项目 可行性研究报告(调整版)的批复

雅安交建集团物流发展有限公司：

你单位《关于批复雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告（调整版）的请示》（雅交建物流〔2024〕24号）及《雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告（调整版）》已收悉。

我局以《关于雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告的批复》（雨发改审批〔2019〕155号）批复了雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告，于2020年9月28日以《关于雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告（调整版）的批复》（雨发改审批〔2020〕201号）批复了雅安市凤鸣综合物流园项目可行性

研究报告(调整版),后于2023年7月7日以《关于雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告(调整版)的批复》(雨发改投资〔2023〕46号)批复了雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告(调整版),建设规模和主要建设内容为项目占地面积202.76亩,总建筑面积96718.57平方米(地上85234.08平方米、地下11484.49平方米),其中物流仓储地块总建筑面积43121.27平方米(地上42576.98平方米、地下544.29平方米)、配套服务地块总建筑面积53597.30平方米(地上42657.10平方米、地下10940.20平方米);建设零担物流、电商配送仓库、冻库、应急物资储备库、供应链管理中心、配套商业与港务大楼等,配套建设给排水、供电、通信、防雷、道路、绿化等工程。项目估算总投资为73884.64万元,其中工程费用53381.95万元,工程建设其他费用13246.67万元(含土地费用8648万元),基本预备费2684.04万元,建设期利息4571.98万元。资金来源为业主自筹资金10884.64万元、专项债券19000万元、银行贷款44000万元。该项目建设过程中,因为涉及规划调整,导致项目实施内容发生变动,经研究决定对项目建设内容进行调整。因涉及建设内容的重大调整,对此,项目业主重新组织编制了《雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告(调整版)》。根据专家评审意见,经审查研究,原则同意《雅安市凤鸣综合物流园项目可行性研究报告(调整版)》。现将有关事项批复如下:

一、项目名称:雅安市凤鸣综合物流园项目

二、项目业主:雅安交建集团物流发展有限公司。

三、建设规模和主要建设内容：本项目占地 171 亩，总建筑面积约 87638 平方米。其中货物储存仓库面积约 58148 平方米，配套生活、设备用房面积约 323 平方米，物流服务中心面积约 6974 平方米，物流配套中心及地下室面积约 14504.57 平方米，建设相关配套设施。

四、投资及资金来源：项目总投资 39529 万元，其中工程费用 26684.18 万元，工程建设其他费用 7282.19 万元，预备费 1463.63 万元，建设期债券利息 4080 万元，发行费用 19 万元。
项目资金来源：专项债券及政府投资。

五、建设条件：该项目选址、节能评估等已按规定办理审批手续。

六、建设工期：12 个月。

七、建设地址：雅安市雨城区。

八、原审批部门招标事项核准意见不调整。

请接此批复后，按照基本建设程序办理相关手续。

雅安市雨城区发展和改革局

2024年6月17日



一、...
二、...
三、...
四、...
五、...

六、...
七、...
八、...
九、...
十、...



雅安市雨城区发展和改革委员会

2024年6月17日印发

(二) 用地手续

雅安市雨城区自然资源和规划局

雨自然资规函〔2024〕609号

雅安市雨城区自然资源和规划局 关于雅安市凤鸣综合物流园项目无需办理用地 预审与选址意见书的情况说明

雅安交建集团物流发展有限公司：

雅安市凤鸣综合物流园项目建设地点位于四川省雅安雨城区草坝镇凤鸣村，不涉及新增用地。根据《四川省自然资源厅 印发〈关于建设项目规划选址和用地预审合并办理的实施意见〉的通知》（川自然资规〔2019〕5号）文件要求，办理规划选址和用地预审的项目，实行一次申请，合并办理。经核实，该项目不涉及以划拨方式提供国有土地使用权，故无需办理选址意见书。根据

- 1 -

《四川省建设项目用地预审管理办法实施细则》第七条之规定，不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，使用已批准建设用地或合法取得的存量建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审，故该项目无需办理用地预审手续。

特此说明。

雅安市雨城区自然资源和规划局

2024年6月24日



(三) 环评手续

雅安市雨城生态环境局

雨环函〔2024〕355号

雅安市雨城生态环境局 关于雅安市凤鸣综合物流园项目环保意见的函

雅安交建集团物流发展有限公司：

你公司拟建的雅安市凤鸣综合物流园项目，主要建设内容为：总建筑面积约 87638 平方米，其中货物储存仓库面积约 58148 平方米，配套生活、设备用房面积约 323 平方米，物流服务中心面积约 6974 平方米，物流配套中心及地下室面积约 14504.57 平方米，建设相关配套设施。来文中已明确该项目不涉及有毒、有害及危险品的仓储和物流配送。该项目未列在《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）（以下简称“名录”）中，按照名录第五条“本名录未规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理”，因此，该项目无需办理相关环评手续。

此函。



(四) 事前评估表

四川省地方政府专项债券项目事前绩效评估表

项目名称		雅安市凤鸣综合物流园项目		评估时间	2024年6月		
项目号	前置性评估	评估内容	评估标准	评估结论	通过		
	可行性评估	1. 项目内容与国家相关法律法规、“十四五”国民经济和社会发展规划、城市总体规划及项目详细规划及相关行业专项规划相符； 2. 项目实施内容与项目审批主体或委托单位职责、相关专项规划、重点工作等密切相关； 3. 项目当年年度有债券资金需求。					
	公益性评估	1. 项目立项依据充分，已依法履行立项审批程序合规； 2. 项目取得前期准备充分，已开工或年内具备开工条件，能够形成实物工作量并启动有效投资； 3. 专项债券与项目偿债能力匹配，项目所在地不存在超强度举债的情况。			上述3项任意1项不符合，前置性评估不通过，不再进行得分评估。		
3	公益性评估	1. 符合省委《贯彻 发展改革委 人民银行 证监会关于前期储备库关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(川发改〔2019〕112号) 规定要求(“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的、且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目)； 2. 项目符合国家专项债券支持的交通基础设施、交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流其他设施、市政和产业园区基础设施、国家重大水利专项、保障性安居工程等九大领域； 3. 项目符合《财政部 发展改革委关于印发地方政府专项债券项目领域禁止类项目清单的通知》(财预〔2021〕115号)； 4. 项目专项债券发行利率不高于同期限国债利率(含发行费用)； 5. 项目专项债券发行利率不高于同期限国债利率(含发行费用)； 6. 项目专项债券发行利率不高于同期限国债利率(含发行费用)。			通过		
基础性评估							
序号	一级指标	二级指标	评估内容	分值	评估标准	文件资料	得分
1	绩效目标	目标类型性	绩效目标完整性	5	1. 项目目标有明确具体的支出目的、范围、对象、产出、效果等要素进行描述的文字描述；2. 绩效指标二级指标符合专项资金、项目实际、项目或目标数量、质量、时效和完整性，可量化指标未填报应说明理由。(上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分，第2点缺失扣3分。)	项目绩效目标申报表	5
2	绩效目标	目标准确性	绩效目标准确性	5	1. 绩效目标描述工作任务内容设定、工作内容全面体现绩效目标中、目标具体数量；2. 目标数据项目实施后产生的经济、社会、环境、利益相关方满意度等方面综合效益设立；3. 所有绩效目标均有对应指标。(上述3点全部符合得5分，第1点缺失扣3分，第2、3点缺失各扣2分。)	项目绩效目标申报表	5
3	绩效目标	目标可量化	绩效目标可量化	5	1. 产出指标中数量、时效、成本指标全部量化；2. 项目效益指标至少1个指标量化。(上述2点全部符合得5分，否则酌情扣分。)	项目绩效目标申报表	5
4	绩效目标	目标科学性	绩效目标科学性	5	1. 有相关目标测算依据；2. 目标科学合理，符合计划标准、国家标准、行业标准、历史标准、其他标准等相关标准。(上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分，第2点缺失扣3分。)	项目绩效目标申报表	5
5	项目决策	项目决策	项目决策科学性	10	1. 项目决策经过可行性研究或专家论证或风险评估；2. 项目决策经集体决策、决策程序符合项目管理相关要求。(上述2点全部符合得10分，第1点缺失扣6分，第2点缺失扣4分。)	1. 项目可行性研究报告、专家论证意见、风险评估报告； 2. 项目建议书、项目论证、评估材料； 3. 列入会、审重点项目清单的文件； 4. 项目开评标地方财政部门会议纪要。	10
6	项目决策	项目决策	项目决策完整性	5	1. 项目编制了详细的建设实施方案；2. 计划完整详细，包括项目范围、项目具体计划的内容、后评价、具体实施时间、项目实现的人员条件、场地设备、信息支撑等；3. 打包项目的子项目计划内容清晰。(上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失各扣2分，第3点缺失扣1分。)	1. 项目前期规划及人员分工表； 2. 项目实施方案； 3. 项目进度计划。	5
7	项目决策	项目决策	项目决策合规性	10	1. 项目已开工建设，且具有中标通知书、项目借款合同等已开工建设工程；2. 项目未开工即已取得《国有土地划拨决定书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。(项目已开工建设工程，未开工建设工程，“一证”缺一扣2分。)	部门(单位)佐证材料	5
8	项目决策	项目决策	项目决策科学性	5	项目计划任务与项目前期绩效目标相关的任务数占全部任务数的比率高于90%。(高于90%的部分，80%-90%得3分，全于80%得2分。)	部门(单位)佐证材料	5
9	项目决策	项目决策	项目决策可行性	5	1. 项目计划任务与项目收入相匹配；2. 如果项目前期收入无法覆盖成本，有其他资金来源应明确收支平衡。(上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣2分，第2点无法覆盖扣3分。)	还本付息预测表及资金平衡预测表	5
10	项目决策	项目决策	项目决策可行性	5	1. 明确项目中期绩效评价和政府资产和金融资产产权归属、管理和移交方案；2. 承诺项目形成的资产不进行违规融资或注入企业。(上述2点全部符合得5分，第1点缺失扣3分，第2点缺失扣2分。)	部门(单位)佐证材料	5
11	资金管理	资金管理	资金管理规范性	5	1. 其他来源资金明确；2. 到账时间、条件能落实；3. 省、县财政债券(项目单位债券)配置方式和承受能力。(上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失各扣2分，第3点缺失扣1分。)	财政部门资金使用、项目单位资金证明、银行回单等佐证材料	5
12	资金管理	资金管理	资金管理规范性	5	项目债券资金申报是否经过科学论证、申请拨款明确。(符合得5分，否则酌情扣分。)	部门(单位)佐证材料	5
13	资金管理	资金管理	资金管理规范性	5	发行规模合理、分年发行规模、期限与项目建设进度相匹配。(符合得5分，否则酌情扣分。)	部门(单位)佐证材料	5
14	资金管理	资金管理	资金管理规范性	5	项目债券发行材料是否经评审中心或专家评审机构评审，并取得相关批复或编制正式项目投资建议报告。(符合得5分，否则酌情扣分。)	项目可行性研究报告、概算报告、投资建议表等	5
15	收益预测	收益预测	收益预测合理性	10	1. 项目预期收入来源清晰，项目收入与项目建设内容密切相关；2. 收入来源类型合理，收入实现具有可实现性；3. 收入预测依据有国家标准、行业标准、合同约定、或有政府专项资金支持的、或往年同类项目历史运营收入支出；4. 项目收入测算有计算构成，有收入测算明细。(上述4点全部符合得10分，第1、2点缺失各扣3分，第3、4点缺失各扣2分。)	项目收入预测说明及收入测算表	10
16	收益预测	收益预测	收益预测合理性	5	1. 具备运营成本测算；2. 运营成本符合行业、市场标准；3. 运营成本测算有明细构成且运营成本与项目运营情况密切相关。(上述3点全部符合得5分，第1、2点缺失扣1分，第3点缺失扣3分。)	项目运营成本说明及成本测算表	5
17	收益预测	收益预测	收益预测合理性	5	债券存续期内项目收益覆盖债券本息倍数高于1.2倍。(高于1.2倍得5分，低于1.2倍得0分。)	项目收支预测说明及收支预测表	5
合计				100			95

备注：综合评分为90分(含)以上的为“优”，80分(含)至90分的为“良”，60分(含)至80分的为“中”，60分以下的为“差”，评分结果为“优”(建议支持)，“良”和“中”(建议支持并调整完善)，“差”(不予支持)

(五) 绩效目标表和绩效评估报告

附件1

四川省地方政府专项债券项目资金绩效目标表 (2024年度)

填报单位(盖章)		雅安市凤鸣综合物流园项目				单位: 万元
项目编码	P20511800-0004	发展改革委投资项目编码	2019-511504-59-01-372353			
项目主管部门	雅安市交通运输局	统一社会信用代码	1151160008870350F			
项目单位	雅安交建集团物流发展有限公司	统一社会信用代码	91511800MA66NGST1Y			
项目负责人	张宇	联系方式	189 8160 5707			
项目所属领域	城乡冷链等物流基础设施	项目立项文号	蜀发改投资【2024】50号			
项目级别	国家级重点项目	市级重点项目	□县(区)级重点项目			
项目起止时间(建设期+运营期)	建设期: 2020年1月1日-2025年12月31日; 运营期: 2026年1月1日-2036年12月31日					
项目主要内容	本项目占地176亩, 总建筑面积约87638平方米, 其中货物储存仓库面积约58148平方米, 配套生活、设备用房面积约323平方米, 物流服务中心面积约6974平方米, 物流配套中心及地下室面积约14504.57平方米, 建设相关配套设施。					
建设投入资金总额:	39509.00	2024年投入资金总额:	5000.00			
其中: 财政拨款	20509.00	其中: 财政拨款	5000.00			
债券资金	19000.00	债券资金				
自筹资金		自筹资金				
市场化融资资金		市场化融资资金				
项目总体建设目标	2024年度目标					
绩效目标	目标1: 本项目占地176亩, 总建筑面积约87638平方米, 其中货物储存仓库面积约58148平方米, 配套生活、设备用房面积约323平方米, 物流服务中心面积约6974平方米, 物流配套中心及地下室面积约14504.57平方米, 建设相关配套设施。 目标2: 在2025年12月底完成项目竣工验收。 目标3: 改善雅安市仓储成本高、货物运输成本高、运输组织效率低等问题。 目标1: 完整项目调整计划。 目标2: 达到建设计划目标, 完成年度基建投资形成相应实物工作量					
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	数量指标	指标1: 货物储存仓库	58148平方米	数量指标	指标1: 完成实物工作量对应投资规模	5000
		指标2: 物流服务中心	6974平方米		指标2: 工程进度率	≥12%
		指标3: 物流配套中心及地下室	14504.57平方米	质量指标	指标1: 竣工验收达标率	≥90%
		指标1: 项目竣工验收达标率	≥95%		指标2: 项目设计方案变更率	≤5%
		指标2: 项目设计方案变更率	≤5%		指标3: 质量验收等级	合格
	时效指标	指标1: 完成相应的调整	2024年12月底前	时效指标	指标1: 完成相应的调整	2024年12月底前
		指标2: 工程按时竣工验收	2026年12月底前		指标2: 项目设计方案变更率	≤5%
		指标3: 项目完成及时率	≥95%		成本指标	指标1: 年度建设总投资成本
	指标1: 项目总投资成本	≤39509	指标2: 年度融资总成本	≤670.3		
	指标2: 项目融资总成本	≤10054.50	预算执行指标	指标1: 债券资金实际支出		0.00
	指标3: 项目运营成本	≤6000		指标2: 地方投入资金实际支出	≥5000	
	指标4: 项目成本差异率	≤10%		经济效益指标	指标1: 项目总收入	≥40000
	指标1: 债券资金实际支出	≤19000	社会效益指标		指标1: 项目建设期间带动就业	效果明显
	指标2: 地方投入资金实际支出	5000			指标2: 项目建设促进地方经济发展	效果明显
	效益指标	生态效益指标		指标1: 水电能源节约率	≥50%	生态效益指标
指标2: 减少土壤的化学污染			效果明显	指标2: 减少土壤的化学污染	效果明显	
可持续影响指标		指标1: 运营期限	≥15年	可持续影响指标	指标1: 推动区域全面协调发展	效果明显
	指标2: 推动区域全面协调发展	效果明显	指标2: 人力资本可持续发展		为本地培育积累一批项目的建设、运营人才	
绩效指标	融资与收益平衡指标(含还本付息)	指标1: 项目收益覆盖倍数	≥1.2	还本付息指标	付息及时性	不超过应付利息周期
		指标2: 债券还本付息	按时足额			
		指标3: 还本付息资金来源	项目运营收入			
满意度指标	服务对象满意度指标	指标1: 区域辐射人群满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标1: 区域辐射人群满意度	≥90%

雅安市凤鸣综合物流园项目
四川省地方政府专项债券项目

事前
绩效
评估
报告

财政部门：雅安市财政局

行业主管部门：雅安市交通运输局

项目业主：雅安交建集团物流发展有限公司

二〇二四年六月



四川省地方政府专项债券项目事前绩效 评估报告

一、评估对象

(一) 项目基本情况

项目名称：雅安市凤鸣综合物流园项目。

行业主管部门：雅安市交通运输局。

项目业主：雅安交建集团物流发展有限公司。

建设地点：雅安市雨城区草坝镇发展大道1号。

本项目建设内容：本项目占地 176 亩，总建筑面积约 87638 平方米。其中货物储存仓库面积约 58148 平方米，配套生活、设备用房面积约 323 平方米，物流服务中心面积约 6974 平方米，物流配套中心及地下室面积约 14504.57 平方米，建设相关配套设施。

本项目建设期从 2020 年-2025 年（包括前期准备），共计 6 年。具体分为

①2020 年 1 月-2020 年 10 月底前，完成项目前期工作，如可行性研究报告、勘察设计等。

②2020 年 11-2021 年 7 月底，施工准备阶段，施工招标及进场前三通一平工作。

③2021 年 8 月-2025 年 7 月，项目施工阶段（含冬季停工期）。

④2025 年 8 月-12 月，项目竣工验收及整改。

（二）项目投资规模和资金筹措情况

项目总投资：项目总投资额估算为 39,529.00 万元，项目总投资=建设投资费用+建设期债券利息+债券发行费用。

（1）项目建设费用主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等共计约 35,901.60 万元；

（2）建设期利息和债券费用分别为 3,608.40 万元和 19.00 万元。

根据建设进度与资金需求，本项目已共计发行 19,000.00 万元，在 2020 年分别以 3.43%、3.82% 发行 7,000.00 万元、3,000.00 万元；2021 年分别以 3.71%、3.59% 发行 2,000.00 万元、4,000.00 万元；2022 年以利率 3.26% 发行 3,000.00 万元。

根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5‰，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1‰。本项目拟发行债券期限为 15 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1‰ 计算，故本项目债券发行费用为 19.00 万元。

（三）项目绩效目标设定情况

1.数量指标：货物储存仓库面积约 58148 平方米配套生活、设备用房面积约 323 平方米,物流服务中心面积约 6974 平方米，物流配套中心及地下室面积约 14504.57 平方米。

2.质量指标：竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ，设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

3.时效指标：2025年按照竣工。

4.社会效益指标：拉升货运物流短板，推动行业转型升级。

5.服务对象满意度指标：服务对象满意度大于90%。

二、事前绩效评估工作开展情况

（一）评估方式

根据地方政府专项债券项目事前绩效评估相关文件的指引和规定，本次评估综合采用案头工作+现场调研、定性与定量相结合的方式，针对本项目在项目申报、发行、建设、运营直至债券清偿全生命周期中可能面临的难点痛点问题进行了全面的摸排，对项目绩效及其可能的影响因素进行了全面的梳理，最终形成了符合合规性、审慎性要求的评估结果。具体方法包括：

（1）成本效益分析：将项目计划投入与预期产出、效益进行关联性分析。

（2）比较法：将项目可研等相关资料中影响项目绩效目标的主要设定与历史情况、同类项目进行比较。

（二）评估程序与安排

整个评估过程划分为四个阶段，其程序与安排分别为：

第一阶段：项目基本资料、信息的全面收集。通过与项目相关政府机构、实施单位、第三方机构（如可研编制单位、会计师事务所、律师事务所等）及主要人员的多轮沟通，收

集了与本项目绩效评估相关的各类文本（包括但不限于：地区“十四五”总规及相关专规、可研报告及相关附件等），获得了项目基本资料、信息。

第二阶段：资料信息的分析。对第一阶段获取的资料、信息，采用规范的案头文本分析方法，对照相关政策规定进行逐项比较研究，发现影响绩效评估结果的主要问题并进行成因分析，梳理绩效评估过程中的主要疑点。

第三阶段：针对问题的现场调研。围绕第二阶段所发现的有待澄清的疑点问题，采用规范的现场调研方法，在项目现场进行实地调研；与相关单位人员进行深度访谈。

第四阶段：评估材料的撰写。基于实事求是的原则，对前述三个阶段的工作结果进行汇总整理，按照相关文件要求撰写评估材料。

（三）评估内容与分项结论

1.项目实施的必要性、可行性、公益性

雅安凤鸣综合物流园项目可整合、指挥、调度所在地区85%以上的物流信息和80%以上的运力需求资源，让车货信息得到了及时匹配，并实现了平台式集聚、专业化运营，集群式发展。并且开创了社会车辆的组织化运营模式，提升了社会车辆生存服务能力，促进社会和谐发展。雅安凤鸣综合物流园通过对社会车辆群体的整合、引导、管理、服务，实现了社会车辆的组织化管理，提升了道路运输的效率，为司机提供了高效配货、安全诚信的环境，改善了司机的生活品质，有效推动了社会和谐发展。且本项目投资规模适中，建设计

划与融资方案匹配，项目管理、资产管理和资金管理等制度和风险控制制度设置规范，项目的实施、收益的实现和债券资金的还本付息有较高可行性。

综上所述，本项目的建设具有较高的必要性、可行性、公益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

雅安凤鸣综合物流园项目的建设能够有效整合物流业中的各种资源，对货物供应链中的运输、储存、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理的整合统一吸引了大量相关物流企业，使得该区域内物流资源积聚，也为工业企业获得便利的物流服务提供了可能。项目实施对环境的有利影响是显著、长久性的，不利影响是局部、临时性的，可通过环保措施予以有效减免，不存在制约本项目实施的重大环境因素，在履行相关手续后，已取得环评手续。因此可以认为本项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 39,529.00 万元，已发行专项债券 19,000.00 万元，占项目总投资的 48.07%；项目资本金 20,529.00 万元，占项目总投资的 51.93%。

项目资本金 20,529.00 万元，占项目总投资的 51.93%，符合国发〔2019〕26 号文和国发〔2015〕51 号文要求。资本金来源于财政预算，能够覆盖项目建设期利息和债券发行费用。

发行地方政府专项债券 19,000.00 万元，占总投资的

48.07%。其中，2020年已发行10,000.00万元，2021年发行6,000.00万元，2022年已发行3,000.00万元，期限为15年。政府债券具有较强的稳定性，收到广大机构和个人投资者的青睐，因此可认为债券认购程度高，资金可及时到位。

因此，本项目资金来源可靠、到位时间明确。

4.债券资金需求和资金使用计划合理性

本项目发行地方政府专项债券，占项目总投资的48.07%，由可行性研究报告可知：本项目所在政府财政状况较好，结余金额充足，且地方政府债务余额、一般债券余额、专项债务余额均小于对应债务限额，债务风险总体可控。项目收益覆盖倍数达到1.48。上述关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

5.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要收益来源包括普通仓库出租收入、普通仓库出售收入、物流配套用房出租收入、物流配套用房出售收入、理货及装卸收入、停车场出租收入、物业服务收入、广告出租收入。据预测，本项目含税收入约为45,000.00万元，项目成本主要包括人员经费、带宽采购费、平台运维成本费用、电力费用，项目成本约为4,200.00万元，有较大的利润空间。由于财务预测数据均提供了相关收费依据和预测依据，因此我们认为收入成本收益测算方法具有合理性。综上所述，建设期内投资与筹资总体平衡，考虑项目运营期间的经营性现

金流量对运营期内需偿还的本息的覆盖率后，计算得到利息保障倍数为 1.48，拥有充足的盈余资金，项目收益完全能与融资自求平衡，有较为可靠的利润保障。

6.项目建设运营方案和资产管理可行性

雅安凤鸣综合物流园项目可以满足周边地区货运需求，良好的仓库储存作业和配送程序可以为货物仓储、流通加工及运输等物流环节提供条件，极大地满足了普通货物的物流要求。将定期对资产进行监管，确保项目直接产生的收益能够用于本项目的还本付息。其运营及资产管理办法具有可行性。

7.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。在本项目申请前，通过财政部门、主管部门、业主单位、行业专家形成专题会议，对项目存在风险点进行了合理的分析，并结合项目经营收益的情况对项目的发债进行了充分的论证。由

于本项目主营业务为需求稳定、价格弹性极低的门诊服务和住院服务，其业务现金流稳定；辅之以上述较为完善的偿债计划安排，项目无明显的偿债风险。

8.绩效目标合理性

本项目债券资金使用计划合理，项目资金需求与总体目标、年度目标相匹配，项目资金实行专款专用、专户管理，偿债计划可行，项目收入不仅能够覆盖前期投入，并且会有较为可靠的获利。但项目的年度建设目标不够具体，有待进一步细化。

三、总体结论

本项目综合得分 95 分，评分结果为“优”。其中绩效目标合理性 20 分，项目实施可行性 37 分，资金管理合理性 18 分，收益预测合理性 20 分。

四、存在的问题及原因分析

项目需完善风险评估，项目单位需制定风险管理方案，并实时跟进，动态调整。通过多种渠道、多种方式加强动态风险监测，及时掌握风险因素的变化情况。在依法合规、风险可控的前提下，完善风险评估，创新技术，增强风险防范意识，提高风险管理能力，将大数据、人工智能等科技手段应用于风险分析，提高数据质量、风险识别和风险监测能力，制定严格的风险管理和内部控制制度，健全风险控制机制，有效控制业务风险，并实时跟进，动态调整。采取内外部偿债机制、偿债保障措施，提高偿债能力，控制债券风险。

五、有关建议

(一)加强项目全流程的项目管理,制定风险管控措施,有序推进项目实施。

(二)依据项目内容和管理要求,尽快建立相应的项目管理制度,完善相关业务管理办法,建立有效的质量管控。

六、其他需要说明的问题

(一)本次评估以国家财政部、四川省财政部公布的地方政府专项债券发行、管理等相关文件为政策依据(包括但不限于):

1.《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61号)。

2.《四川省财政厅 四川省发展和改革委员会 四川省自然资源厅四川省生态环境厅关于印发<四川省地方政府专项债券全生命周期管理办法>的通知》(川财规〔2021〕6号)。和《四川省财政厅关于做好地方政府专项债券项目绩效目标申报和事前绩效评估的通知》(川财债〔2021〕43号)。

七、附件

- (一)四川省地方政府专项债券项目绩效目标申报表
- (二)四川省地方政府专项债券项目事前绩效评估表
- (三)相关佐证资料