

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期） 收益与融资平衡方案



德清县住房和城乡建设局



德清县财政局

二〇二二年五月

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期） 收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）是自身能产生一定的收益的公益性项目，所属领域为城市停车场。于 2022 年 4 月开工，计划于 2024 年 8 月竣工，建设期限为 30 个月。项目计划建设三所学校操场地下建设停车场，新建建筑面积约 40000 平方米，对停车场周边设施改造提升，新建、改造地上建筑面积约 20000 平方米等

二、项目投资估算及资金筹措方案

中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）总投资 26,180.00 万元，其中不含专项债券的项目资本金 6,180.00 万元。按照债券融资计划，项目计划发行专项债券 20,000.00 万元。2022 年申请专项债券 2,700.00 万元，其中 2022 年 5 月申请调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 1,700.00 万元，期限 15 年，实际发行利率 3.37%，到期本息合计 2,530.705 万元，2022 年 6 月发行 1,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 1,585.00 万元；2023 年拟发 11,300.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 17,910.50 万元；2024 年拟发行 6,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 9,510.00 万元。本项目融资到期本息总计 31,536.205 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

项目资金来源表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资金来源					项目融资到期本息
		不含专项债券的项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他债务融资	
中心城区停车场建设及配套设施提升工程（一期）	26,180.00	6,180.00	0.00	2,700.00	17,300.00	0	31,536.205

三、项目收益与融资平衡情况

(一) 收入测算

本项目主要收入来源为停车位收入和充电桩收入。

1、停车位收入测算

本项目建成 3 个地下停车库，总建筑面积 40000 平方米，新增地下停车位 1000 个。按照 90% 供停放社会车辆，计 900 个收费车位。

2、充电桩收入测算

停车场按照设置 20% 带充电桩的停车位，计 200 个。充电桩服务费=充电桩数量×日均收费×365 天×使用率。

根据上述测算，债券存续期内项目运营收入 50,074.74 万元，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	停车位						停车位收入	充电桩				运营收入合计
	停车次数	单价：5元/辆·次	停车次数	10元/辆·次	停车次数	15元/辆·次		利用率	充电桩数量	单个充电桩收入(元/日)	充电桩收入	
2025	583200	291.60	97200	97.20	48600	72.90	461.70	80%	200	288	1,681.92	2,143.62
2026	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	85%	200	288	1,787.04	3,326.04
2027	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2028	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2029	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2030	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2031	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2032	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2033	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2034	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2035	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2036	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2037	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2038	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
2039	1944000	972.00	324000	324.00	162000	243.00	1,539.00	90%	200	288	1,892.16	3,431.16
合计		13,899.60		4,633.20		3,474.90	22,007.70				28,067.04	50,074.74

（二）运营成本

运营成本主要包括职工工资及福利、充电桩成本，具体如下：

1、工资及福利费

项目预计需要管理、服务等人员 6 人，人均工资及福利费按 5 万元/年计列，以后每年递增 3%。

2、充电桩成本

充电桩每年所需电费按照充电桩收入的 25%计列。

根据上述测算，预测债券存续期内运营成本 7,573.98 万元，具体如下表所示：

年份	工资及福利费			充电桩成本	运营成本合计 (万元)
	人员(人)	人均工资及福利费 (万元/年·人)	年工资及福利费 (万元)	充电桩电费(万元)	
2025	6	5.00	30.00	420.48	450.48
2026	6	5.15	30.90	446.76	477.66
2027	6	5.30	31.80	473.04	504.84
2028	6	5.46	32.76	473.04	505.80
2029	6	5.62	33.72	473.04	506.76
2030	6	5.79	34.74	473.04	507.78
2031	6	5.96	35.76	473.04	508.80
2032	6	6.14	36.84	473.04	509.88
2033	6	6.32	37.92	473.04	510.96
2034	6	6.51	39.06	473.04	512.10
2035	6	6.71	40.26	473.04	513.30
2036	6	6.91	41.46	473.04	514.50
2037	6	7.12	42.72	473.04	515.76
2038	6	7.33	43.98	473.04	517.02
2039	6	7.55	45.30	473.04	518.34
合计			557.22	7,016.76	7,573.98

（三）相关税费

项目税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等。停车位收入、充电桩收入增值税按 6%测算。预测债券存续期内应上缴增值税 2,834.47 万元（增值税属于价外税，不计入税金及附加）。城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加 2%；预测债券存续期内税金及附加 283.43 万元，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	项目收入	年增值税 (6%)	城市维护建 设税 (5%)	教育费附加 (3%)	地方教育费 附加 (2%)	税金及附 加合计
2025	2,143.62	121.34	6.07	3.64	2.43	12.14
2026	3,326.04	188.27	9.41	5.65	3.77	18.83
2027	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2028	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2029	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2030	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2031	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2032	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2033	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2034	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2035	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2036	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2037	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2038	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
2039	3,431.16	194.22	9.71	5.83	3.88	19.42
合计	50,074.74	2,834.47	141.71	85.08	56.64	283.43

（四）项目收益

本项目债券存续期内运营收入 50,074.74 万元，运营成本 7,573.98 万元，税金及附加 283.43 万元，项目收益 42,217.33 万元，可用于偿还债券本息的收益 42,217.33 万元。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	税金及附加	运营成本	项目收益
2025	2,143.62	12.14	450.48	1,681.00
2026	3,326.04	18.83	477.66	2,829.55
2027	3,431.16	19.42	504.84	2,906.90
2028	3,431.16	19.42	505.80	2,905.94
2029	3,431.16	19.42	506.76	2,904.98
2030	3,431.16	19.42	507.78	2,903.96
2031	3,431.16	19.42	508.80	2,902.94
2032	3,431.16	19.42	509.88	2,901.86
2033	3,431.16	19.42	510.96	2,900.78
2034	3,431.16	19.42	512.10	2,899.64
2035	3,431.16	19.42	513.30	2,898.44
2036	3,431.16	19.42	514.50	2,897.24
2037	3,431.16	19.42	515.76	2,895.98
2038	3,431.16	19.42	517.02	2,894.72
2039	3,431.16	19.42	518.34	2,893.40
合计	50,074.74	283.43	7,573.98	42,217.33

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 20,000.00 万元。2022 年申请专项债券 2,700.00 万元，其中 2022 年 5 月申请调整 2021 年 11 月发行的浙大二院萧山院区项目专项债券到本项目 1,700.00 万元，期限 15 年，实际发行利率 3.37%，到期本息合计 2,530.705 万元，2022 年 6 月发行 1,000.00 万元，期限 15 年，

预计发行利率 3.9%，到期本息合计 1,585.00 万元；2023 年拟发 11,300.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 17,910.50 万元；2024 年拟发行 6,000.00 万元，期限 15 年，预计发行利率 3.9%，到期本息合计 9,510.00 万元。本项目融资到期本息总计 31,536.205 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2022		2,700.00		2,700.00	28.645	28.645
2023	2,700.00	11,300.00		14,000.00	316.64	316.64
2024	14,000.00	6,000.00		20,000.00	653.99	653.99
2025	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2026	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2027	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2028	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2029	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2030	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2031	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2032	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2033	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2034	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2035	20,000.00			20,000.00	770.99	770.99
2036	20,000.00		1,700.00	18,300.00	770.99	2,470.99
2037	18,300.00		1,000.00	17,300.00	713.70	1,713.70
2038	17,300.00		11,300.00	6,000.00	454.35	11,754.35
2039	6,000.00		6,000.00	0.00	117.00	6,117.00
合计		20,000.00	20,000.00		11,536.205	31,536.205

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 42,217.33 万元，对应本项目融资到期本息总计 31,536.205 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34。同时，以上融资平衡情况已经湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。