

2020 年广东省交通基础设施专项债券
(五期)河源市源城区竹园城市地下停车场
项目情况

实施单位盖章:



主管部门盖章:



财政局盖章:



日期: 二〇二〇年四月三十日

本次河源市源城区竹园城市地下停车场建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 2,500.00 万元，为解决河源市源城区停车位难的问题，拟在河源市源城区河源大道与河紫路交汇处新建一处地下二层停车场，项目将严格按国家有关标准进行建设。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、目前河源市源城区基础设施及周边附属建筑已逐渐完善，根据源城区整合规划，为配合河源市成功创建全国文明城市，实现源城区“首善之区、幸福源城”的奋斗目标提供有力的保障，使城市功能更加完善，城市环境更加优美，急需建设一个大型停车场，以满足区域内停车需求。因此，河源市源城区住房和城乡建设局拟在河紫路与 205 国道交界处，新建一处地下二层停车场，解决源城区停车位难的需要。

2、根据 2020 年 4 月 2 日河源市源城区发展和改革局出具《关于竹园城市地下停车场项目可行性研究报告的批复》（源发改[2020]73 号），该批复同意河源市源城区住房和城乡建设局建设本项目（项目代码为 2020-441602-48-01-012942），并明确本项目占地面积 3,538.8 平方米，建筑面积 6,077.6 平方米，主要建设内容为建设两层地下停车场，共计 178 个停车位。项目拟建设工期 6 个月，项目估算总投资为 6,000.00 万元。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1: 河源市源城区 2017—2019 年财政经济数据

项目	源城区		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值 (亿元)	175.44	189.20	266.19
一般预算收入 (亿元)	10.53	11.40	11.44
政府性基金收入 (亿元)	5.49	6.84	6.58
其中: 国有土地出让收入 (亿元)	5.41	6.77	6.42
政府性基金支出 (亿元)	9.01	6.16	6.45
其中: 国有土地出让支出 (亿元)	8.28	5.42	4.22

2. 项目情况

项目位于河源市源城区 205 国道 (河源大道) 与河紫路交汇处, 项目占地面积 3,538.80 平方米, 建筑面积为 6,077.60 平方米, 主要建设内容为建设两层地下停车场, 共计 178 个停车位。

表 2: 河源市源城区竹园城市地下停车场项目概况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	本次计划发行债券规模 (万元)	计划后续债券规模 (万元)
项目服务范围	项目简介	项目类型				
河源市源城区竹园城市地下停车场项目位于河源市源城区 205 国道 (河源大道) 与河紫路交汇处	本次河源市源城区竹园城市地下停车场项目占地面积 3,538.80 平方米, 建筑面积为 6,077.60 平方米, 主要建设内容为建设两层地下停车场, 共计 178 个停车位。	具有一定收益的公益性事业领域	6,000.00	2,500.00	2,500.00	0.00

(1) 项目主体资格

表 3: 项目主体情况

名称	河源市源城区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441602007260585J
住所	广东省河源市源城区下角湖背路 43 号
负责人	杨伟忠

颁发日期	2019 年 04 月 23 日
机构性质	机关

本项目主体河源市源城区住房和城乡建设局已经通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

（2）项目建设情况

根据可行性研究报告，本项目建设周期为 6 个月（2020 年 6 月至 2020 年 12 月），计划于 2020 年 6 月开始实施工程建设，于 2020 年 12 月底全部工程完工。目前，本项目尚未开始动工。

（3）项目资金到位及使用情况

项目总投资为 6,000.00 万元，计划使用地方政府专项债券 2,500.00 万元（占项目总投资的 41.67%），剩余 3,500.00 万元（占项目总投资的 58.33%）作为项目资本金，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。资金全部用于竹园城市地下停车场项目建设。

二、经济社会效益分析

（一）通过竹园城市地下停车场，来改善城市形象，提高城市品质。此外本工程还在改善人民精神面貌，提高人民精神生活质量以及改善投资环境，促进国民经济持续稳定发展等诸多方面产生正向的社会效益。

（二）本次建设项目的实施过程，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的文化、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

(三) 本次建设项目为地下车库建设工程，它的建成是对源城区基础设施建设的补充，从而扩大了服务容量，促进城乡发展进程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

河源市源城区竹园城市地下停车场项目计划总投资 6,000.00 万元，计划使用地方政府专项债券 2,500.00 万元（占项目总投资的 41.67%），剩余 3,500.00 万元（占项目总投资的 58.33%）作为项目资本金，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。本次计划通过发行 2020 年专项债券融资 2,500.00 万元，债券期限 10 年，假设融资利率 3.25%。

(二) 资金筹措方案

项目总投资 6,000.00 万元，目前已通过政府债券融资 0 元。计划使用 2020 年地方政府债券 2,500.00 万元，其余 3,500.00 万元建设资金由财政投入。项目资金筹措方式为财政专项资金、地方政府债券资金。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

本项目未来产生的经营收入主要包括：广告牌租赁收入、停车位收入。

项目完成后广告牌租赁收入按 1200.00 元/月/面、停车位按 6.00 元/小时/个进行测算，项目建设广告牌共 12 个、停车位 178 个。预计 2021 年投入使用，运营期 9 年（2021

年至 2029 年），经测算 2021 年项目运营收入共计 344.73 万元，2021 年至 2029 年广告牌、停车位出租单价按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63% 逐年增长进行测算（河源市 2017-2019 年增速 GDP 分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%，），预计停车位停放率 2021 年为 70%，2022 年为 80%，2023 年至 2029 年为 90%，项目运营期预测运营收入共计 4,817.05 万元。

表 4：项目自身收入预测表

序号	项目	单位	合计	年份				
				2020	2021	2022	2023	2024
1	广告牌租赁收入	万元	75.18		17.28	18.25	19.28	20.37
	数量	面	12.00		12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月/面	1,200		1,200.00	1,267.56	1,338.92	1,414.31
2	停车场收入	万元	1,688.68		327.45	395.30	469.75	496.19
	车位数量	个	178.00		178.00	178.00	178.00	178.00
	单价	元/小时/个	6.00		6.00	6.34	6.69	7.07
	出租比例				70%	80%	90%	90%
三	项目自身收入	万元	1,763.86	0.00	344.73	413.55	489.03	516.56
序号	项目	单位	合计	年份				
				2025	2026	2027	2028	2029
1	广告牌租赁收入	万元	120.38	21.51	22.72	24.00	25.35	26.78
	数量	面	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价	元/月/面	1,200	1493.93	1578.04	1666.88	1760.73	1859.86
2	停车场收入	万元	2,932.81	524.13	553.64	584.81	617.73	652.51
	车位数量	个	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00
	单价-	元/小时/个	6.00	7.47	7.89	8.33	8.80	9.30
	出租比例			90%	90%	90%	90%	90%
三	项目自身收入	万元	3,053.18	545.64	576.36	608.81	643.08	679.29

合计		4,817.05	545.64	921.09	1022.36	1132.11	1195.85
----	--	----------	--------	--------	---------	---------	---------

(二) 运营成本

项目运营期管理人员人数为 8 人，人均年工资及福利 4.00 万元/年，即 2021 年人员经费为 32.00 万元，预期人员工资每年按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63% 逐年增长进行测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%），经营费用按收入的 4.00% 进行测算，即预期 2021 年经营费用为 13.79 万元。2021 至 2029 年项目运营成本总计 554.82 万元。

表 5：项目运营支出成本预测表

单位：万元

项 目	合计	年份									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
经营费用	192.68	-	13.79	16.54	19.56	20.66	21.83	23.05	24.35	25.72	27.17
人员工资	362.14	-	32.00	33.80	35.70	37.71	39.84	42.08	44.45	46.95	49.60
成本合计	554.82	-	45.79	50.34	55.27	58.38	61.66	65.14	68.80	72.68	76.77

(三) 项目收益及现金流入预测

项目运营期累计可实现广告牌租赁收入和停车位收入共计 4,817.05 万元，扣除自身成本 554.82 万元，可用于资金平衡的运营收益共计 4,262.22 万元。

(四) 融资成本

项目总投资 6,000.00 万元，根据资金募集计划，本次拟筹集专项债券资金 2,500.00 万元，计划于 2020 年发行债券资金 2,500.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 6：十年期项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本金金 额	本期偿还本 金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
第一年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第二年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第三年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第四年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第五年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第六年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第七年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第八年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第九年	2,500.00		2,500.00	3.25%	81.25	81.25
第十年	2,500.00	2,500.00	0.00	3.25%	81.25	2,581.25
合计		2,500.00			812.50	3,312.50

本期债券，还本付息总金额为 3,312.50 万元。

（五）融资收益平衡情况

本次融资项目收益为广告牌、停车位租赁交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对广告牌、停车位租赁收入的估算，预期项目运营收益偿还融资本金和利息情况为：2021 年及期后经营规模按预期年平均增长率计算经营收入的情况下，根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 4,262.22 万元，能够覆盖债券本息金额 3,312.50 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.29 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 7：融资收益平衡表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		81.25	81.25	4,262.22
2	第二年		81.25	81.25	
3	第三年		81.25	81.25	

4	第四年		81.25	81.25	
5	第五年		81.25	81.25	
6	第六年		81.25	81.25	
7	第七年		81.25	81.25	
8	第八年		81.25	81.25	
9	第九年		81.25	81.25	
10	第十年	2,500.00	81.25	2,581.25	
合计		2,500.00	812.50	3,312.50	
本息覆盖倍数		1.29			

（六）总体评价

综上所述，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为1.29，项目收益可以覆盖融资成本。本项目融资收益平衡情况已经广东翔龙会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

（七）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来广告牌、停车位租赁价格的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则对广告牌、停车位租赁价格的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当广告牌、停车位租赁预测价格下降10%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.15倍；当广告牌、停车位租赁预测价格下降20%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.01倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。广告牌、停车位租赁预测价格下降时本息覆盖倍数详见下表：

表8：项目收益下降10%计算收益下的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		81.25	81.25	3,799.79
2	第二年		81.25	81.25	
3	第三年		81.25	81.25	
4	第四年		81.25	81.25	
5	第五年		81.25	81.25	
6	第六年		81.25	81.25	
7	第七年		81.25	81.25	
8	第八年		81.25	81.25	
9	第九年		81.25	81.25	
10	第十年	2,500.00	81.25	2,581.25	
合计		2,500.00	812.50	3,312.50	
本息覆盖倍数		1.15			

表 9：项目收益下降 20%计算收益下的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		81.25	81.25	3,337.35
2	第二年		81.25	81.25	
3	第三年		81.25	81.25	
4	第四年		81.25	81.25	
5	第五年		81.25	81.25	
6	第六年		81.25	81.25	
7	第七年		81.25	81.25	
8	第八年		81.25	81.25	
9	第九年		81.25	81.25	
10	第十年	2,500.00	81.25	2,581.25	
合计		2,500.00	812.50	3,312.50	
本息覆盖倍数		1.01			

五、项目风险控制

（一）潜在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

本项目主管部门是河源市源城区住房和城乡建设局，主要负责以下内容：

（一）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（三）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

（四）在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快

专项债券项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

（五）要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿还。未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。