

小金县中心停车场建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

2015年8月，发改委发布《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，以停车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务、运营管理等方面加大改革力度，充分调动社会资本积极性，加快推进停车设施建设。加快推动投资主体发行停车场建设专项债券，完善停车收费制度，加强停车综合治理等。

“十四五”时期即将来临，该时期将是小金县抢抓西部大开发、加快藏区发展、推进主体功能区建设，实现全面建设小康社会宏伟目标的关键阶段。值此关键节点时间，整合和优化城市建设布局，推进城区功能互补，完善城市基础设施、融入“新基建”理念、实现小金县城区一体化发展、加快城区公共服务设施升级有利于提高小金县区域竞争力。《小金县土地利用总体规划》及《小金县城市总体规划》指出要大力完善小金县城区基础设施建设，构建和优化城市公共服务体系。

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目实施主体：小金县住房和城乡建设局

项目建设运营主体：小金县城乡建设投资开发有限责任公司

2. 项目概况

小金县中心停车场建设项目选址于小金县综合防灾广场，项目建设内容如下：

(1) 本项目规划总用地面积 12569.21 m^2 (约 18.85 亩)，规划总建筑面积 16129.00 m^2 ，其中：一层建筑面积 1363.92 m^2 ；负一层建筑面积 7382.54 m^2 (含物资储备用房建筑面积 475.21 m^2 ，停车场面积 6907.33 m^2)，停车位 307 个；负二层建筑面积 7382.54 m^2 ，停车位 227 个。配套建设综合防灾广场、绿化、路灯、景观小品、室外综合管线、挡土墙、全自动扶梯等附属设施；

(2) 用地红外线新增智慧停车位 764 个；

(3) 实施城区路灯照明及景观亮化工程。

二、经济社会效益分析

项目建设主要是对城区的停车难的整治，改造后能满足城区居民住房消费的基本需求，创造出地理位置、建筑质量、环境等优势；项目的建设不仅能提高城市居民的出行条件，更能推动小金县的城镇化建设，提升城市的整体形象，因此项目的实施具有必要性；项目的建设缓解了交通要地停车位紧张的现状，完善区域基础设施建设，具有显著的社会、经济效益影响。

- 1、项目建设有利于解决城市停车难的问题；
- 2、项目建设可以为社会提供更多就业机会；
- 3、项目建设可以完善小金县的基础设施建设；

4、项目的建设有助于提高项目所在区域的区域竞争力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资约为 15,000.00 万元。其中建设投资 14,216.00 万元，建设期利息 734.00 万元（债券利率按照 4% 进行预估）；发行债券相关费用 50.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资的 20% 为项目资本金，即 3,000.00 万元从政府财政预算安排。项目建设资金缺口占总投资的 80.00%，其中项目总投资的 13.33% 为市场化融资，即市场化融资 2,000.00 万元，项目总投资的 66.67% 为政府专项债券资金，即通过发行 10,000.00 万元专项债券融资解决。

本项目分三年发行地方政府专项债，发行期限 20 年，合计发行 10,000.00 万元。其中 2020 年计划发行 3,000.00 万元，2021 年计划发行 5,000.00 万元，2022 年计划发行 2,000.00 万元。

本项目分三年进行市场化融资，合计融资 2,000.00 万元。其中 2020 年计划融资 500.00 万元，2021 年计划融资 1,000.00 万元、2022 年计划融资 500.00 万元。

2. 资金使用计划

根据建设计划，资金分 3 年进行投入，2020 年投资 4,500.00

万元，其中财政资金 1,000.00 万元，债券资金 3,000.00 万元，市场化融资 500.00 万元；2021 年投资 7,000.00 万元，其中财政资金 1,000.00 万元，债券资金 5,000.00 万元，市场化融资 1,000.00 万元；2022 年投资 3,500.00，其中财政资金 1,000.00 万元，债券资金 2,000.00 万元，市场化融资 500.00 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目运营期有一定收益，目前项目收益主要包括停车场收入、便捷扶梯通行收入、广告经营收入、充电桩服务收入、配套用房出租收入。

经科学测算，债券存续期间，停车场收入合计约 20,668.14 万元、便捷扶梯通行收入合计约 2,135.25 万元、广告经营收入合计约 1,890.41 万元、充电桩服务收入合计约 6,740.82 万元、配套用房出租收入合计约 1,664.00 万元，项目总收入为 33,098.62 万元。

2. 项目成本

本项目成本主要包括外购燃动力费、工资及福利费、修理费用及其它费用。债券存续期内，项目经营成本预计为 3,223.55 万元。

（二）资金测算平衡情况

1. 组合融资整体资金偿还财务测算

根据前述初步测算的财务数据，对项目未来的现金流进行资金平衡测算。项目运营期内现金流保持良好，除了建设期和债券本金偿还期，其余年份现金变动均为正数，可用于资金平衡收益 27,130.57 万元，债券存续期现金净流入为 5,624.57 万元，项目本息保障倍数为 1.22 倍，收益能够满足与融资自求平衡。具体的资金测算详见下表：

资金测算平衡表（组合融资）

单位：万元

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
		653.91	1,242.65	1,383.36	1,471.83	1,502.06	1,533.19	1,565.26	1,598.29	1,632.31	1,667.35	1,703.44	1,740.62	1,778.91	1,818.35	1,858.97	1,900.81	1,943.91	1,988.2
		89.13	145.80	148.55	151.11	153.44	155.83	158.30	160.85	163.47	166.17	164.35	167.21	170.16	173.20	176.38	169.08	172.40	175.82
		52.55	102.56	113.65	120.00	122.75	125.57	128.49	131.49	134.58	137.76	141.04	144.41	147.89	151.47	155.16	158.96	162.88	166.91
		512.23	994.29	1,121.15	1,200.72	1,225.88	1,251.78	1,278.47	1,305.96	1,334.27	1,363.42	1,398.06	1,428.99	1,460.86	1,493.68	1,527.43	1,572.77	1,608.63	1,645.5
1,411.00	6,571.00	3,234.00																	
4,411.00	-6,571.00	-3,234.00																	
-1,000.00	1,000.00	1,000.00																	
1,000.00	5,000.00	2,000.00																	
500.00	1,000.00	500.00																	
15.00	25.00	10.00																	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
60.00	320.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
14.00	84.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
1,411.00	6,571.00	2,978.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00	-512.00
0.00	0.00	0.00	256.23	738.52	1,347.67	2,036.40	2,750.28	3,490.06	4,256.53	5,050.49	5,872.75	6,724.18	7,610.23	8,527.23	9,476.09	10,457.76	11,473.19	12,533.96	13,630.59
0.00	0.00	256.23	482.29	609.15	698.72	713.88	739.78	766.47	793.96	822.27	851.42	886.06	916.99	948.86	981.68	1,015.43	1,060.77	1,096.63	1,133.1
0.00	0.00	256.23	738.52	1,347.67	2,036.40	2,750.28	3,490.06	4,256.53	5,050.49	5,872.75	6,724.18	7,610.23	8,527.23	9,476.09	10,457.76	11,473.19	12,533.96	13,630.59	14,764.

2. 债券偿还资金财务测算

本项目根据 33 号文要求，对项目收入进行分账管理，在选定银行开立专项债券偿债资金账户，用于归集项目收益偿还债券本金及利息。本项目收益与成本、税金的 80% 归集为专项偿还专项债本息。

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目收益为 21,704.46 万元。债券存续期内，需支付的债券本金及利息和为 18,000.00 万元，本息保障倍数为 1.21 倍，项目收益满足要求，完全能够覆盖专项债券本息。本项目偿还专项债券本息情况见下表：

资金测算平衡表（专项债）

单位：万元

年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、经营活动产生的现金流																							
1. 经营收入			523.13	994.12	1,106.69	1,177.47	1,201.65	1,226.56	1,252.21	1,278.63	1,305.85	1,333.88	1,362.75	1,392.49	1,423.13	1,454.68	1,487.17	1,520.65	1,555.12	1,590.64	1,627.21	1,664.89	26,478.90
2. 经营活动支付的现金			71.30	116.64	118.84	120.89	122.75	124.67	126.64	128.68	130.78	132.93	131.48	133.77	136.13	138.56	141.10	135.26	137.92	140.65	143.47	146.37	2,578.84
3. 经营税金及附加			42.04	82.05	90.92	96.00	98.20	100.46	102.79	105.19	107.66	110.21	112.83	115.53	118.31	121.18	124.13	127.17	130.30	133.53	136.85	140.27	2,195.60
经营活动产生的现金流小计			409.79	795.43	896.92	960.58	980.70	1,001.43	1,022.78	1,044.76	1,067.41	1,090.74	1,118.45	1,143.20	1,168.69	1,194.94	1,221.94	1,258.21	1,286.90	1,316.45	1,346.89	1,378.24	21,704.46
二、投资活动产生的现金流																							
1. 支付项目建设资金	3,925.00	5,655.00	2,790.00																				12,370.00
投资活动产生的现金流小计	-3,925.00	-5,655.00	-2,790.00																				-12,370.00
三、融资活动产生的现金流																							

见下表:

资金测算平衡表（市场化融资）

年份/项目		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
一、经营活动产生的现金流量																								
1. 经营收入				130.78	248.53	276.67	294.37	300.41	306.64	313.05	319.66	326.46	333.47	340.69	348.12	355.78	363.67	371.79	380.16	388.78	397.66	406.80	416.22	6,619.72
2. 经营活动支付的现金				17.83	29.16	29.71	30.22	30.69	31.17	31.66	32.17	32.69	33.23	32.87	33.44	34.03	34.64	35.28	33.82	34.48	35.16	35.87	36.59	644.71
3. 经营税金及附加				10.51	20.51	22.73	24.00	24.55	25.11	25.70	26.30	26.92	27.55	28.21	28.88	29.58	30.29	31.03	31.79	32.58	33.38	34.21	35.07	548.90
经营活动产生的现金流量小计				102.45	198.86	224.23	240.14	245.18	250.36	255.69	261.19	266.85	272.68	279.61	285.80	292.17	298.74	305.49	314.55	321.73	329.11	336.72	344.56	5,426.11
二、投资活动产生的现金流量																								
1. 支付项目建设资金		486.00	916.00	444.00																				1,846.00
投资活动产生的现金流量小计		-486.00	-916.00	-444.00																				-1,846.00
三、融资活动产生的现金流量																								
1. 项目资本金																								0.00
2. 债券融资款																								0.00
3. 市场化融资款		500.00	1,000.00	500.00																				2,000.00
4. 债券发行费																								
5. 偿还债券本金																								
6. 偿还市场化融资本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	500.00	2,000.00
7. 支付债券利息																								
8. 支付市场化融资利息		14.00	84.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	98.00	28.00	2,240.00
融资活动产生的现金流量合计		486.00	916.00	388.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-112.00	-1,598.00	-528.00	-2,240.00
四、现金流量总计																								
1. 期初现金		0.00	0.00	0.00	46.45	133.30	245.53	373.68	506.86	645.21	788.91	938.10	1,092.95	1,253.64	1,421.25	1,595.05	1,775.22	1,961.95	2,155.44	2,357.99	2,567.72	2,784.83	1,523.55	
2. 期内现金变动		0.00	0.00	46.45	86.86	112.23	128.14	133.18	138.36	143.69	149.19	154.85	160.68	167.61	173.80	180.17	186.74	193.49	202.55	209.73	217.11	-1,261.28	-183.44	
3. 期末现金		0.00	0.00	46.45	133.30	245.53	373.68	506.86	645.21	788.91	938.10	1,092.95	1,253.64	1,421.25	1,595.05	1,775.22	1,961.95	2,155.44	2,357.99	2,567.72	2,784.83	1,523.55	1,340.11	

单位：万元

单位：万元

五、项目绩效目标

（一）产出指标

1. 数量指标：本项目规划总用地面积 12569.21 m²（约 18.85 亩），规划总建筑面积 16129.00 m²，其中：一层建筑面积 1363.92 m²；负一层建筑面积 7382.54 m²（含物资储备用房建筑面积 475.21 m²，停车场面积 6907.33 m²），停车位 307 个；负二层建筑面积 7382.54 m²，停车位 227 个。配套建设综合防灾广场、绿化、路灯、景观小品、室外综合管线、挡土墙、全自动扶梯等附属设施；用地红外线新增智慧停车位 764 个。

2. 质量指标：设计变更率低于 5%，项目竣工验收达标率不低于 95%。

3. 时效指标：2020 年 5 月开工，2022 年 6 月底前投入使用。

4. 成本指标：总投资低于 15,000 万元，项目专项债券融资总成本低于 6,000.00 万元。

（二）效益目标

1. 经济效益目标。项目计划实现运营收入 33,098.62 万元，能够偿还债券本息。

2. 社会效益目标。建设项目将有利于解决城市停车难的问题，还可以为社会提供更多的就业机会。同时，该项目的发展，能够完善小金县的基础设施建设，并有助于提高小金县的区域竞

争力，为小金县的发展起到积极的作用，使小金县的经济水平进一步提高。

3. 生态效益指标。本项目严格贯彻落实中央关于生态文明建设的总体部署和省委关于推进绿色发展建设美丽四川的决定，提升水电能源节约率大于 50%，助推良好生态环境构建。

4. 可持续影响目标。本项目运营期限将不低于 19 年，推动区域生态环境改善，实现可持续绿色发展。

5. 项目收益与融资平衡指标。项目收益覆盖倍数达到 1.2 以上，按时足额偿还债券本息。

（三）满意度目标

服务对象满意度目标：通过问卷调查等手段，获取满意度达到“良好/满意/90 分”及以上。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在前期准备、发行、建设、运营、债务清偿等各阶段可能存在不同的风险，诸如投资概算不准确、不能如期建成、运营成果不佳导致不能偿还债券本息、资产流失等风险。

本项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理。

七、还款保障情况

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

八、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责

项目主管部门：小金县住房和城乡建设局

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

（1）考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

（2）配合做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

(3) 根据项目《实施方案》，认真履行项目建设、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；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

(二) 项目单位职责

项目单位（建设运营主体）：小金县城乡建设投资开发有限责任公司。

主要职责：根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，在财政和主管部门的组织下，做好本专项债券发行和项目建设运营等工作：

(1) 配合做好专项债券申报发行工作，包括项目建设运营方案编制、项目融资与收益平衡评估、专业报告出具等各项准备工作，以及信息披露工作；

(2) 具体负责项目建设工作，制定资金使用计划，落实项

目自有资金、规范使用本专项债券资金，专款专用，确保项目如期建成并投入使用；

(3) 具体负责项目运营和维护责任，确保项目合规运营，做好项目收入归集；

(4) 配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，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；

(5) 根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 10,000.00 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2020 年-2021 年已发行 8,000.00 万元。本次拟继续发行 2,000.00 万元，期限 20 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。

