

附件 1

遂宁市安居区凤凰新城片区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

遂宁市安居区位于四川盆地西北部，遂宁市中部偏西，地处涪江西岸。与遂宁市的安州区、江油市、游仙区、三台县及德阳市的中江、罗江接壤，距省会成都 98 千米。区境以涪江、安昌河及其支流冲积河谷平坝为主要地貌类型，占幅员面积的 62.71%；地貌由河漫滩和一级阶地组成。丘状台地由涪江、安昌河沿岸的二、三、四级阶地组成，占幅员面积的 16.49%。地势由西北丘陵区向东南河谷平坝区倾斜，海拔 450~600 米，最高点在磨家镇破庙子 639 米，最低点在丰谷镇团结村 1 组、游仙区松坪镇普照寺村 2 组与三台县永明镇烂田坝村 1 组的交界处海拔 426.2 米。区境大地构造单元属扬子准地台四川台拗的川西台陷和川北台陷结合部。地质构造简单，褶皱开阔平缓，没有大规模的断裂构造，但与构造有关的裂隙比较发育。出露地层单一，只有中生界白垩系下统的七曲寺组，以及新生界第四系地层。由于构造变形不强烈，区境内出现平行开阔排列的平缓背、向斜褶皱构造。阶地形成较早，大部被切割成丘包，在木龙河以东与宝成铁路梅家沟至皂角铺段以南为浑圆低丘地貌。丘体低矮，起伏不大，沟谷发育。辖区行政区域面积达 554.47 公顷，常住人口 129.85 万人。

四川省人民政府办公厅发布《关于加快电动汽车充电基础设施建设的

实施意见》川办发〔2017〕19号中指出：全面推进公共服务领域充电基础设施建设。以公交、出租等公共服务领域为突破口，优先推进以集中式充换电站为主、分散式充电桩为辅的充电基础设施建设。对公交、环卫、景区观光、机场通勤等定点定线运行的公共服务领域电动汽车，根据线路运营需求，重点在停车场站配建充电设施。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：遂宁市安居区住房和城乡建设局

项目业主：遂宁耀安建设工程集团有限公司

2. 项目概况

项目名称：遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目

项目所属领域：交通基础设施-城市停车场

项目建设工期：12 个月

项目区位：遂宁市安居区城区

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况

(1) 建设目标

对安居区现有停车位进行改造并加装充电桩，完善安居区停车环境，缓解新能源汽车充电难题，便利居民及游客。

(2) 建设内容及产出

智慧化改造建设停车位 7500 个，建设充电桩 700 个；停车诱导牌、智慧停车云平台、智能管理、数控系统及智能数字广告牌 50 个。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

(1) 项目的建设有助于社会资源的节约、停车设施的协调，以及停车可持续发展模式的建立。在当前处于全面建设小康社会的攻坚阶段的新形势下，大力发展基础设施建设是推进“新型城镇化”、“全面建设小康社会”的重点任务。在大力推动城市建设的同时，建立创新、协调、绿色、开放、共享的停车供需策略有助于社会资源的节约、停车设施的协调，以

及停车可持续发展模式的建立。

(2) 落实国家相关政策和指导性文件的要求，稳定经济增长。随着城镇化的快速发展，居民生活水平不断提升，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占人行道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。吸引社会资本、推进停车产业化是解决城市停车难问题的重要途径，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。为此，国家发改委颁布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》。此外，为推动绿色新能源汽车的使用，国务院办公厅颁布了《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》。该项目启动符合相关规划的要求，与国家相关政策方针步调一致。

2.社会效益分析

项目建成后将改善遂宁市安居区的投资环境，解决城区停车难问题，有利于缓解交通拥堵，完善基础设施建设，近年随着遂宁市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛。遂宁市已然成为名副其实的汽車城市，交通拥堵、交通安全问题已成为困扰遂宁市经济社会发展的重要因素。在遂宁市城市经济飞速发展的相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。遂宁市的主要旅游景点众多，公用建筑配建泊位严重不足，停车难，已经成为遂宁市交通发展、旅游消费的瓶颈之一。

因此，建设该项目是有效的解决城市停车难这一问题的关键。项目建成后将改善遂宁市的投资环境，解决城区停车难问题，有利于缓解交通拥堵，帮助提升遂宁市区域的旅游服务水平和服务质量，对提升遂宁市的知名度和美誉度以及提高遂宁市的区域竞争力和影响力有深远的影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目投资总额为 5000.00 万元，其中，工程费用 4204.97 万元、工程建设其他费用 438.84 万元、预备费 192.19 万元。建设期利息 160.00 万元、债券发行费用 4.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资本金来源：项目资本金 1000.00 万元(约占总投资的 20.00%)，来源于财政预算资金，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 4000.00 万元（占总投资的 80.00%）。其中：2022 年拟申请发行专项债券额度为 4000.00 万元。发行债券期限为 10 年，债券利率按 4% 测算，发行费为面值的 1‰。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

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

项目本身产生的收入：停车位收入、充电服务费收入。

经计算可知，预测收入为 15493.68 万元。

2. 项目成本

项目成本包括：人员工资及福利费、维修及保养费、管理费用、燃料

及动力费、外购原材料、固定资产折旧费、税金及附加费、财务费用等。

经计算可知，预测成本为 8999.90 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。每一年付息一次，期满最后两年偿还本金，最后一年偿还最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 1600.00 万元，其中：专项债券建设期利息 160.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 1440.00 万元。

2.项目资金平衡情况

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，政府专项债到期日累计资金结余 3007.83 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 8447.83 万元，政府专项债券到期本息合计 5600.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.51 倍。期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况具体见下表所示：

项目资金测算平衡表

资金平衡表

表：4-7

单位：万元

序号	项目(专项债类)	合计	建设期	运营期								
			1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	经营活动产生的净现金流量(1-2)	8447.83		751.55	812.79	874.00	935.17	996.36	1022.09	1020.37	1018.62	1016.86
1	现金流入	15493.68		1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62
1.1	经营收入	15493.68		1394.82	1500.93	1607.04	1713.15	1819.26	1864.62	1864.62	1864.62	1864.62
2	现金流出	7045.85		643.27	688.14	733.04	777.98	822.90	842.53	844.25	846.00	847.76
2.1	经营成本	4171.66		412.09	428.06	444.07	460.11	476.15	484.32	486.62	488.95	491.29
2.2	相关税费(税金及附加+企业所得税)	2874.19		231.18	260.08	288.97	317.87	346.75	358.21	357.63	357.05	356.47
二	投资活动净现金流量(1-2)	-4836.00	-4836.00									
1	现金流入	0.00	0.00									
1.1	处置投资物	0.00										
1.2	收到其他投资	0.00										
2	现金流出	4836.00	4836.00									
2.1	建设投资(静态总投资)	4836.00	4836.00									
三	筹资活动净现金流量(1-2)	-604.00	4836.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-4160.00

1	现金流入	5000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	1000.00	1000.00									
1.2	专项债券资金	4000.00	4000.00									
2	现金流出	5604.00	164.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	4160.00
2.1	支付债券利息	1600.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
2.2	支付债券发行费用	4.00	4.00									
2.3	支付专项债券本金	4000.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期初的期初资金			0.00	591.55	1244.35	1958.34	2733.52	3569.88	4431.97	5292.34	6150.97
2	项目期内现金变动（一+二+三）	3007.83	0.00	591.55	652.79	714.00	775.17	836.36	862.09	860.37	858.62	-3143.14
3	项目期末的期末资金			591.55	1244.35	1958.34	2733.52	3569.88	4431.97	5292.34	6150.97	3007.83

五、项目绩效目标

产出目标：目标 1：智慧化改造停车位 7500 个；

目标 2：建设充电桩 700 个；

目标 3：完善智慧停车云平台、智能管理、停车诱导牌建设；

时效目标：债券发行期为 10 年。债券 10 年内还本付息，安居区政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：进一步改善城市交通基础设施建设，便利新能源汽车充电服务，缓解当前安居区停车拥堵状况。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放，促进安居区基础设施蓬勃发展。

六、潜在影响项目的风险评估

1.经营风险

风险识别：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。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，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券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

3.财务风险

风险识别：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，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，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。

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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门和项目单位职责

1、遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目的主管部门为遂宁市安居区住房和城乡建设局。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。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各类项目收益专项债券对应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。

2、遂宁市安居区凤凰新城片区停车场建设项目的项目单位为遂宁耀安建设工程集团有限公司。项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受

上级有关部门的监督和检查。项目单位强化企业管理，创建现代化管理模式，从细节上规范、约束企业，使企业的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的企业效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好经营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映企业的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管理，促进企业合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 4000 万元，本次拟发行 1600 万元，期限 10 年。