

附件 1

南部县城智能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 3 日国家发展改革委、财政部、国土资源部、住房城乡建设部、交通运输部、公安部、银监会 7 部委发布了《关于加强城市停车场设施建设的指导意见》(发改基础[2015]1788 号),文件的总图思路是:立足城市交通发展战略,统筹动态交通与静态交通,着眼当前、惠及长远,将停车管理作为交通需求管理的重要手段,适度满足居住区基本停车和从严控制出行停车,以停车产业化为导向,在城市规划、土地供应、金融服务、收费价格、运营管理等方面加大改革力度和政策创新,营造良好的市场化环境,充分调动社会资本积极性,加快推进停车设施建设,有效缓解停车供给不足,加强运营管理,实现停车规范有序,改善城市环境。

《中华人民共和国政府工作报告(2019)》提出:健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。

《南充市城市道路车辆通行管理条例》:新建、改建、扩建的公共建筑、商业中心、居住小区等,应当按照国家标准配建、增建停车场;停车泊位不足的,应当及时改建或者扩建。

综上所述,项目的建设符合《南充市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》,项目建设地点位于南部县主城区,符合

《南部县城市总体规划（2009-2030）》以及《关于加强城市停车场设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788号）等规划、文件要求，项目的建设可补齐城市基础服务设施的短板，缓解区域内的停车位供需矛盾。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：南部县住建局

项目业主单位：南部县城乡建设发展有限公司

单位简介：南部县城乡建设发展有限公司成立于2018年3月23日，法定代表人张尚富，注册本金为10000万元，注册地南部县蜀北街道迎宾大道8号。经营范围主要包括项目投资、项目融资、房地产开发、房屋建筑工程、市政公用工程、土地整理及土地开发与利用、城市及道路照明工程、钢结构工程、建筑装饰装修工程、建材销售等。

2. 项目概况

建设幸福路、滨江路、红岩子广场、黄家坝社区、嘉陵路、北环路、西街原妇幼保健、益民广场等共11个停车场。项目规划总用地面积66056.68平方米，总建筑面积78230平方米，地上建筑面积约1230平方米，地下建筑面积32000平方米，其中：地下设备用房建筑面积535平方米，地下停车场建筑面积28350平方米，设置机动车停车位900个（其中180个双层机械停车位），地上车位4100个（其中地面车位1100个，智能停车位3000个），配建充电站2个，充电桩500个（其中地上411个，地下89个）。

建设停车场配套道路、桥梁 800 米等。

二、经济社会效益分析

本项目建成后将直接或间接为社会就业提供更多的机会。其次由于新能源汽车产业链长，涉及新能源汽车整车、关键零部件、充电桩生产企业及配套服务企业，新能源车充电设施的建设，能带动相关产业的发展，相关产业的发展又能间接提供就业机会。

南部县城智能停车场的建设，可完善城市功能，改善投资环境，提升周边地块的潜在价值；促使南部县以完善城镇功能为重点聚集人气，以创新投融资模式为突破点培育商气，使城市开发建设继续升温，宜居品质持续提升，为城市招商奠定良好的基础。为南部县经济社会的可持续发展、高质量发展奠定坚实的基础。

项目的建设将有助于改善南部县城区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，尤其是中心商业商务区一位难求的现象，从而大大提高了城市的环境档次，改善了城区的停车和交通的状况，缓解停车位不足的问题，大大提高城区域的服务水平和服务质量，对于提升南部县的知名度和美誉度以及提高南部县的区域竞争力和影响力影响深远。

综上所述，本项目具有良好的经济、社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资为 40000.00 万元。其中：工程费用 36339.81 万元；工程建设其它费用 1825.6 万元；预备费 1098.6 万元，（债券）建设期利息 720 万元（年利率 4%）；债券发行费

用 16.00 万元（发行费用按发行面值的 1‰计），债券发行期 10 年（含建设期 2 年），期末一次性偿还债券本金。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资为 40000.00 万元，自有资金 24000.00 万元，占总投资的 60%，项目拟 2021 年发行专项债券 6000.00 万元，2022 年发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 10 年。

2. 资金使用计划

项目总投资 40000.00 万元，其中：项目建设投资 39264.00 万元。结合项目的进展情况和工作计划，2021 年使用资金 24000.00 万元；2022 年使用资金 16000.00 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

经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计 52246.51 万元。

2. 项目成本

经测算，本项目在债券存续期内的经营成本合计 10590.27 万元。

（二）资金测算平衡情况

项目收入考虑付现成本、税金（包括所得税、增值税，不包括利息）后，用于平衡项目建设相关收益净现金流为 33752.21 万元，支付本息 22400 万元。本项目按预期实现收入还本付息期

间现金流可覆盖债券还本付息资金的 1.51 倍 ($33752.21 \div 22400=1.51$)。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。资金测算平衡见下表:

项目资金测算平衡表

单位 (万元)

序号	类别	合计	建设期		运营期											
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年		
现金流入	资本金流入	24000.00	18000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	债券资金流入	16000.00	6000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	运营期现金流入	52246.51	0.00	0.00	4219.15	4806.80	5394.45	5399.73	5399.73	5399.73	5405.27	5405.27	5405.27	5411.10		
现金流出	小计	92246.51	24000.00	16000.00	4219.15	4806.80	5394.45	5399.73	5399.73	5399.73	5405.27	5405.27	5405.27	5411.10		
	建设投资	39264.00	23790.00	15474.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	经营成本	10590.27	0.00	0.00	885.95	981.04	1076.12	1085.41	1085.41	1085.41	1095.17	1095.17	1095.17	1105.41		
	增值税	770.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	323.05	447.85		
	附加税费	77.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.30	44.79		
	所得税	7056.05	0.00	0.00	500.70	623.84	746.98	745.98	745.98	745.98	744.92	744.92	706.09	750.66		
	债券发行费用	16.00	10.00	6.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	债券付息	6400.00	200.00	520.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	440.00	120.00		
	债券还本	16000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00	10000.00		
	小计	80174.30	24000.00	16000.00	2026.65	2244.88	2463.10	2471.39	2471.39	2471.39	2480.09	2480.09	8596.61	12468.71		
当年项目现金流入		12072.21	0.00	0.00	2192.50	2561.92	2931.35	2928.34	2928.34	2928.34	2925.18	2925.18	-3191.33	-7057.62		
期末累计现金结存额					2192.50	4754.42	7685.77	10614.11	13542.45	16470.79	19395.98	22321.16	19129.82	12072.21		

平均偿债覆盖倍数	1.51	
----------	------	--

五、项目绩效目标

项目建设幸福路、滨江路、红岩子广场、黄家坝社区、嘉陵路、北环路、西街原妇幼保健、益民广场等共 11 个停车场。项目规划总用地面积 66056.68 平方米，总建筑面积 78230 平方米，地上建筑面积约 1230 平方米，地下建筑面积 32000 平方米，其中：地下设备用房建筑面积 535 平方米，地下停车场建筑面积 28350 平方米，设置机动车停车位 900 个（其中 180 个双层机械停车位），地上车位 4100 个（其中地面车位 1100 个，智能停车位 3000 个），配建充电站 2 个，充电桩 500 个（其中地上 411 个，地下 89 个）。建设停车场配套道路、桥梁 800 米等。

六、潜在影响项目的风险评估

根据“南部县停车场建设项目”收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，当未来营业收入比预期下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益为 28527.55 万元，收益覆盖本息倍数为 1.27。

经测算，当未来营业成本比预期上升 10%时，可用于资金平衡的项目净收益为 32693.18 万元，收益覆盖本息倍数为 1.46。

经测算，当未来发债利率比预期上升 10%时，可用于资金平衡的项目净收益为 32693.18 万元，收益覆盖本息倍数为 1.42。

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、主管部门与项目单位职责

（1）主管部门职责

该项目业主单位主管部门是南部县住建局，其职责具体如下：

1、认真履行项目建设、运营和维护监管责任，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。

2、监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发生的违法违规使用进行严肃处理和责任追究。

3、及时进行信息披露，对专项债券对应的项目概况、

项目预期收益和融资平衡、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息进行及时披露。

（2）项目单位职责

本项目的业主单位为南部县城建设发展有限公司，其职责具体如下：

1、合理控制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、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、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，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

5、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。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 15000.00 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，此项目 2022 年已发行专项债券 5000.00 万元，本次拟继续发行 5000.00 万元，期限为 10 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。



2022年5月25日



南部县住房和城乡建设局

2022年5月25日



南部县城乡建设发展有限公司

2022年5月25日