

附件 1

侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目

项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

为更好地集约利用土地、缓解交通拥堵和城市用地紧张局面，完善城市配套设施，改善环境，促进地下空间开发利用，提高城市绿地使用效率。成都市规划管理局办公室于 2018 年 12 月 12 日印发《关于利用城市绿地地下空间增设公共停车场的实施意见》（成规办[2018]358 号），成都市人民政府办公厅于 2020 年 2 月 13 日印发《关于进一步鼓励开发利用城市地下空间的实施意见（试行）》（成办发[2020]12 号），鼓励利用城市绿地地下空间建设停车场。

侯家桥社区位于金牛区西华街道西北部，界于金牛大道与西华大道之间，东与金芙蓉大道相邻，南与涧槽社区相邻，西与郫都区犀浦镇相接，北与金罗社区相邻，全兴路、后罗路贯穿全境。

侯家花园为拆迁安置小区，建成年代不详（约为 2005 至 2008 年），设计之初未考虑地下停车场，导致该小区住户只能将车辆停于小区地面停车场。随着侯家花园安置户的入住，安置人员的车辆停靠需求无法得到满足，不得不将车辆违规占道停放在小区外市政道路边。

为推进成都市重大产业项目落地，打造金牛区人工智能制造项目总部基地，着力提升金牛区智能工业都市能级，金牛环投集团于 2021 年 10 月 14 日顺利摘牌西华街道侯家桥社区 79.3947 亩宗地（本项目地块北侧地块，即侯家 79 亩地块）。此举是全面落实区委区政府“一

区”引领、“三园”支撑的都市型现代产业体系发展战略的重要举措之一。

随着侯家 79 亩地块的开发，周边交通状况即将发生改变，车流、人流量都将增大，这就导致原有的违规占道停车将会被交管部门以更加严厉的措施进行整顿。由此将导致片区停车位紧张的情况加剧。

侯家桥社区没有专门的综合运动场，仅在建的侯家桥社区综合体内有约 3000 平方米的综合健身馆，街旁空间仅有金牛区疾控中心西侧约 200 平方米场地可供社区居民健身运动。此外，区域内全兴小学内有操场一处，但未对外开放。

为更好地集约利用土地、缓解交通拥堵和城市用地紧张局面，弥补项目所在区域缺乏综合运动场的缺憾，成都市金牛环境投资发展集团有限公司提出本项目的建设。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）项目主管部门

成都市金牛区住房和城乡建设局

（2）项目实施业主

本项目业主为成都市金牛环境投资发展集团有限公司

设计单位、施工单位、监理单位均依法按程序确定。

2. 项目概况

（1）项目地点

建设地点位于成都市金牛区西华街道侯家社区 3、4、8 组，富家社区 6 组

（2）建设工期

根据相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况，项目建设期预计 32 个月，即 2021 年 11 月—2024 年 6 月。

(3) 建设性质：新建项目

(4) 项目建设内容及规模：新建地下停车场、地面配套用房、室外园路及场地铺装、景观绿化、运动场及健身设施等。

二、经济社会效益分析

近几年来，侯家桥片区基础设施条件不断改善，极大地提高了片区城市服务功能，改善了投资环境。本项目公共配套设施建设完成后，城市布局将会更趋合理，城市功能可以得到更好的发挥。从该项目区的规划来看，该区域主要位于现代交通人工智能园板块，是金牛区西北的重要门户节点，发展条件较好。因此，项目的建设将有助于城市功能布局合理，有利于片区内的环境改善，为促进区域社会经济快速健康发展提供良好条件。

经计算，项目债券存续期内累计盈余资金为 3,381.99 万元，各年累计盈余资金均不小于 0。说明本项目各年的现金流入足以应付现金流出，以保证项目可以持续运营下去，具有财务生存能力。同时，在项目计算期内，项目净现金流覆盖专项债券还本付息金额后还有结余，项目收益本息覆盖倍数等于 1.29 倍，项目具有较强的偿债能力。

因此项目具有显著的社会经济效益。

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 9,074.65 万元，其中：工程费用 7816.48 万元，工程建设其它费用 826.04 万元，预备费 432.13 万元（含建设期债券利息及发行费用 294.00 万元）。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目由成都市金牛环境投资发展集团有限公司统筹实施，具体资金来源如下：

(1) 资本金：项目资本金 3,074.65 万元，全部由业主自筹安排，占项目总投资的 33.88%；

(2) 发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 6,000.00 万元，占项目总投资的 66.12%。

2. 资金使用计划

本项目预计于 2022 年计划投入资金 100.00 万元，2023 年计划投入资金 5,700.00 万元，2024 年计划投入资金 3,274.65 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

本项目的收入来源主要为地下停车位出租收入、充电桩收入、地面配套用房租赁收入以及广告收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

预计债券存续期内，项目可以实现收入共计 17,040.45 万元。

2. 项目成本

(1) 人员工资及福利费用

根据运营要求分别设置保安保洁岗位、维修技术岗位，劳动定员按 6 人计，其中：保洁保安 4 名、维修人员 2 人。年工资及福利分别按 4 万元、5 万元计。

(2) 动力供应费用

①年耗电量约 241593.32 kwh, 电费按 0.6 元/度。

②年新水消耗量约 12797 吨, 水费按 4.43 元/吨。

(3) 修理费用

按年固定资产折旧额的 5%估算。

(4) 其他管理费用

按当年收入的 2%估算。

经计算, 正常年份经营成本(人员工资及福利费用、动力供应费用、修理费用、其他管理费用等)。

(5) 固定资产折旧费

项目折旧年限按 30 年, 残值率取 5%。

(6) 财务费用

财务费用为债券存续期内的运营期利息费用。

按照上述思路, 债券存续期内, 本项目总成本为 11,636.94 万元。

(二) 资金测算平衡情况

根据本项目预期收益分析, 计算期内经营活动累计净现金流量为 13,893.99 万元, 累计投资活动净现金流量为 -8,780.65 万元, 累计筹资活动净现金流量为 -1,731.35 万元, 累计实现净现金流量为 3,381.99 万元。本项目 6,000.00 万元专项债到期时, 在偿还当年到期的本息后, 期间不存在任何资金缺口。本项目计划发行债券总额 6,000.00 万元, 需偿还的融资本息共计 10,800.00 万元。项目运营期内, 项目收入扣除经营成本、相关税金后, 可用于偿还融资本息的资金共计 13,893.99 万元, 对融资本息 10,800.00 万元的覆盖倍数为 1.29 倍。

侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目

资金测算平衡表

序 号	项目内容	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年 1-6 月	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	13,893.99		-		278.83	592.33	622.35	659.18	674.19	674.19	681.20	681.20
1.1	现金收入	17,040.45				321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
1.1.1	经营收入	17,040.45	-	-		321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
1.1.2	其它流入	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	3,146.46	-	-		42.79	98.11	108.94	122.32	127.73	127.73	130.37	130.37
1.2.1	经营成本	1,521.34	-	-		36.69	74.35	75.17	76.17	76.58	76.58	76.77	76.77
1.2.2	税金及附加	81.43	-	-		1.05	2.11	2.11	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
1.2.3	增值税	284.23	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	1,259.46	-	-		5.05	21.65	31.66	43.94	48.94	48.94	51.28	51.28
1.2.5	其它流出	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-8,780.65	-100.00	-5,527.80	-3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-				-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	8,780.65	100.00	5,527.80	3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	8,780.65	100.00	5,527.80	3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-

序 号	项目内容	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年 1-6 月	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.2.2	维持运营投资	-											
2.2.3	流动资金	-											
2.2.4	其它流出	-											
3	筹资活动净现金流量	-1,731.35	100.00	5,527.80	3,152.85	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
3.1	现金流入	9,074.65	100.00	5,700.00	3,274.65	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	3,074.65	100.00	1,500.00	1,474.65	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	项目投资借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	短期借款	-											
3.1.4	债券	6,000.00	-	4,200.00	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	流动资金借款	-											
3.1.6	其它流入	-											
3.2	现金流出	10,806.00	-	172.20	121.80	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.1	支付利息	4,800.00	-	168.00	120.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行费用	6.00	-	4.20	1.80	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债券本金	6,000.00	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	偿还市场化融资本金	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	应付利润（股利分配）	-											

序 号	项目内容	合计	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年 1-6 月	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2.6	其它流出	-											
4	净现金流量	3,381.99	-	-		158.83	352.33	382.35	419.18	434.19	434.19	441.20	441.20
5	累计盈余资金			-		158.83	511.16	893.51	1,312.69	1,746.87	2,181.06	2,622.26	3,063.46

续表：

序 号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	681.20	688.63	783.70	783.70	791.65	791.65	786.96	753.01	753.01	753.01	753.01	711.01
1.1	现金收入	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	973.34
1.1.1	经营收入	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	973.34
1.1.2	其它流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	130.37	133.17	167.44	167.44	170.44	170.44	175.13	220.33	220.33	220.33	220.33	262.33
1.2.1	经营成本	76.77	76.98	79.56	79.56	79.78	79.78	79.78	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01
1.2.2	税金及附加	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	3.23	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38
1.2.3	增值税	-	-	-	-	-	-	5.59	55.73	55.73	55.73	55.73	55.73
1.2.4	所得税	51.28	53.75	85.44	85.44	88.10	88.10	86.53	75.22	75.22	75.22	75.22	117.22
1.2.5	其它流出												
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序 号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资												
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其它流出												
3	筹资活动净现金流量	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-4,440.00	-1,872.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	项目投资借款												
3.1.3	短期借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	流动资金借款												
3.1.6	其它流入												
3.2	现金流出	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,440.00	1,872.00
3.2.1	支付利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	72.00
3.2.2	债券发行费用												

序 号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
3.2.3	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200.00	1,800.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.2.5	应付利润（股利分配）												
3.2.6	其它流出												
4	净现金流量	441.20	448.63	543.70	543.70	551.65	551.65	546.96	513.01	513.01	513.01	-3,686.99	-1,160.99
5	累计盈余资金	3,504.66	3,953.28	4,496.98	5,040.68	5,592.33	6,143.98	6,690.94	7,203.95	7,716.96	8,229.97	4,542.98	3,381.99

五、项目绩效目标

目标 1：建设包括地下停车场、室外总平工程。地下停车场设计停车位 373 个，地下停车场建筑面积 10867.56 平方米。

目标 2：在 2024 年 6 月 30 日前完成项目竣工验收。

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 4：该项目建成使用后，根据该区域公共停车位实际需求，结合公共绿地设置地下停车场的方式为片区增补公共停车场。

目标 5：设置篮球场、标准 5 人制球场、乒乓球场等，弥补项目所在区域缺乏综合运动场的缺憾。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

在项目建设过程中，要预防环境因素与施工条件对项目施工进度的风险。表现为工程地质、现场水文及气象变化等自然环境因素的影响造成施工中断。

控制措施：对地质水文等方面影响因素的控制，根据设计要求，分析工程岩土地质资料，预测不利因素，并会同设计等方面采取相应的措施，如：基坑降水、排水、加固维护等技术控制。

对气象变化等方面影响因素的控制，应在施工方案中制定专项施工方案，如拟定季节性施工保证质量和安全的有效措施，以免工程质量受到影响。明确施工措施，落实人员、器材等方面各项准备工作以紧急应对从而控制其不利影响。

2. 来源于施工方的风险因素

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

3.来源于设计单位的风险因素

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于外部条件发生重大变化等原因需要修改。

控制措施：通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；施工图完成后，进行全面审核，提升设计质量；深化各

阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，减少设计变更对施工总进度的影响。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

控制措施：择优选择材料设备供应商，货到付款；根据工程进度，做好材料需求供应计划，并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

5.资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

控制措施：针对资金风险，首先是做好财政预算管理工作，确保每年资本金落实到位；其次，提前做好债券发行准备，按时进行债券发行申请；

三是积极与金融机构沟通，做好融资方案；四是加强项目管理，按计划完工；五是加强财务管理，提高资金使用效率；六是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

6.工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

控制措施：首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

经营风险包括内部运营管理混乱，导致运营成本上升，效率低下。

控制措施：一方面要加强内部管理，健全内部管理制度，及时考核监督，确保制度落实到位，保障运营秩序高效、有序；另一方面，建立内部培训制度，定期对人员进行培训，提高服务水平。

2.财务风险

财务风险包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目工程投入资金大，建设周期长，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，则建设单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

控制措施：一是资金分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。二是健全完善财务管理制度，有效防止财务风险，完善的内部会计控制制度主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险隐患，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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

1.主管部门职责

本项目主管部门是成都市金牛区住房和城乡建设和交通运输局。其职责为按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立

本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖以发行债券本息。

2.项目单位职责

本项目业主是成都市金牛环境投资发展集团有限公司。其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2023 年拟申请发行 4200 万元，本次拟发行 2500 万元，期限 20 年。