

南江县城市停车场建设二期项目情况

一、项目基本情况

(一) 南江县及行业专项规划概况

南江县位于四川东北边缘，幅员 3389.5 平方公里，辖 31 个乡镇、1 个街道，516 个村、114 个社区，总人口 65.59 万人，是全国扶贫开发工作重点县、国家首批主体功能区建设试点示范县、国家生态保护与建设示范区、国家新型城镇化综合试点县、全省扩权强县试点县。迄今建县 1500 年历史，有米仓古道千年底蕴、三国文化厚重印记、奇秀巴蜀淳朴豪迈、革命先烈战斗印记。

南江县城市停车场建设二期项目的实施符合《巴中市城市总体规划（2011-2030）》及《南江县交通运输十三五发展规划》。本项目属于交通基础设施项目方面。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：南江县住房和城乡建设局。

项目业主：南江县长赤城乡建设投资开发有限公司

2. 项目概况

(1) 项目所属领域：本项目属于交通基础设施项目，具有一定公益属性。

(2) 产出说明：项目建设区域位于四川省巴中市南江县集洲街道，占地面积 26.94 亩，建设内容为新建革命村、南杨路口、三元公寓、老人民银行、建筑公司、老粮食局、妇幼保健院、中间沟等停车点位 16 个，停车位 2100 个 37800 平方米，配套建设（卫生间、门卫室、消防控制室、电机房等）、进出口道路、消防间隔道等相关附属设施。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益分析

1. 节约集约城市建设用地

南江县发展至今，城区内可供开发的土地已经十分稀少，繁华商业中心区的地价更是寸土寸金，建设立体停车库可最大限度地节约土地和利用空间，是解决城市用地紧张、缓解停车难的一个有效手段。未来几年内，对用地日益紧张的南江县来说，立体停车库将是停车发展的主要方向。

2. 规范城区现有停车场改造

由于历史发展的原因，南江县能提供的车位数量太小，故利用现有有限土地，通过建设立体停车库，是历史发展的必然，也为停车场的改造起到了示范作用。

3. 将大大提高该片区公共服务的水平

南江县城市停车场建设二期项目建成后将大大提高项目所在片区的便民服务的水平，增强便民服务的数量，提高便民服务的质量，将能够有效满足项目所在片区人民对便民服务的需要。

4. 加快区域社会发展

本项目有利于推进南江的城市化进程，为南江县城的开发改造的提供前提条件，直接改善片区的基础设施建设，加速该区域的社会发展。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，从而提升南江县城周边居民的生活质量，促进片区的整体发展。

5. 提高片区公共服务的水平

南江县城市停车场建设二期项目建成后将大大提高项目所在片区的便民服务的水平，增强便民服务的数量，提高便民服务的质量，将能够有效满足项目所在片区人民对便民服务的需要。

（二）经济效益分析

经测算，项目在运营期内，营业收入为 47173.39 万元，项目净利润为 14569.93 万元，项目的全部收益除用于项目自身运营外，项目收

益的55%纳入政府基金预算管理用于偿还专项债券本息、项目收益的45%纳入专项收入管理归集到监管账户用于偿还市场化融资本息，提高当地人民的生活质量水平，改善当地经济社会环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资 24000 万元，其中：

- (1) 工程建设费用 17045.95 万元，占总投资的 71.02%；
- (2) 工程建设其他费用 3893.86 万元，占总投资的 16.22%；
- (3) 预备费 1675.19 万元，占总投资的 6.98%；
- (4) 建设期利息 1375.20 万元，占总投资的 5.73%；
- (5) 发行期费用 9.8 万元，占总投资 0.04%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

(1) 资本金来源：项目总投资 24000 万元，其中项目自筹资金 6200 万元，占总投资比例的 25.83%；申请专项债券 9800 万元作为资本金，占总投资比例的 40.83%；剩余资金需求采用市场化融资 8000 万元，占总投资比例的 33.34%。项目自筹资本金由项目业主单位自行筹措，项目业主单位承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹部分项目建设资本金及时足额到位。

拟申请发行专项债券作为资本金筹资 9800 万元，占总投资的 40.83%，其中：2020 年发行 1960 万元，2021 年发行 3920 万元，2022 年发行 3920 万元，期限均为 15 年

(2) 融资来源：拟通过市场化融资筹资 8000 万元，占总投资的 33.34%，其中：2020 年贷款 2500 万元，2021 年贷款 3000 万元，2022 年贷款 2500 万元，期限为 17 年。贷款利率按照 5 年期以上 LPR 利率 4.65% 上浮 93 个基点，即贷款利率 5.58%。

2. 资金使用计划

项目债券资金将分批分年度投入项目建设等工作中，具体数额根据项目工程进度合理投资。

建设期资金来源及使用计划表 单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
1	总投资	24000.00	4951.57	8656.02	10392.41
1.1	工程费用	17045.95	3409.19	5966.08	7670.68
1.2	工程建设其他费用	3893.86	973.47	1557.55	1362.85
1.3	预备费	1675.19	418.80	670.07	586.31
1.4	建设期利息	1375.20	148.15	458.40	768.65
1.4.1	银行贷款利息	669.60	69.75	223.20	376.65
1.4.2	债券利息	705.60	78.40	235.20	392.00
1.5	发行费用	9.80	1.96	3.92	3.92
2	资金筹措	24000.00	5700.00	9400.00	8900.00
2.1	业主自筹资本金	6200.00	1240.00	2480.00	2480.00
2.2	发行债券资本金	9800.00	1960.00	3920.00	3920.00
2.3	银行贷款	8000.00	2500	3000	2500

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

本项目主要收入分为停车费收入、广告位出租收入、充电桩充电收入运营期经营收入为47173.39万元(不含税),其中停车费收入19057.02万元(不含税),广告位出租收入8950.46万元(不含税)、充电桩充电收入19165.92万元(不含税),保证了企业的还本付息以及企业的增收。

2. 项目总成本费用

(1) 项目计算期: 本项目计算期17年,其中建设期3年。(2) 债券利率: 本项目发债9800.00万元,假设年利率为4.00%。(3) 银行贷款: 贷款金额8000.00万元、假设年利率5.58%。(4) 项目总成本费用为人员工资及福利、管理费用、销售费用、财务费用等,合计约为27596.19万元。

3. 项目相关税费

停车服务、广告位出租增值税率 9%；新能源充电服务增值税率 9%。城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加分别按 5%和 3%、2%计算。项目应缴增值税 1506.31 万元，城市维护建设税 75.32 万元，教育费附加 45.19 万元，地方教育附加 30.13 万元。

（二）资金测算平衡情况

计算期内整体项目累计资金流入 75068.44 万元，累计资金流出 66464.03 万元，累计现金结余 8604.42 万元，即本项目全部 9800 万元专项债券和 8000 万元市场化融资全部到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 8604.42 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。详情见下表：

3	筹资活动净现金流量	-3786.88	5551.85	8941.60	8131.35	-1227.24	-1204.92	-1279.81	-1251.91	-1224.01	-1196.11	-1265.42	-1231.94	-1198.46	-1164.98	-1228.71	-3149.65	-4992.19	-4796.33
3.1	现金流入	24000.00	5700.00	9400.00	8900.00														
3.1.1	业主自筹资本金	6200.00	1240.00	2480.00	2480.00														
3.1.2	发行专项债券资本金	9800.00	1960.00	3920.00	3920.00														
3.1.3	银行贷款	8000.00	2500.00	3000.00	2500.00														
3.2	现金流出	27786.88	148.15	458.40	768.65	1227.24	1204.92	1279.81	1251.91	1224.01	1196.11	1265.42	1231.94	1198.46	1164.98	1228.71	3149.65	4992.19	4796.33
3.2.1	利息支出	9986.88	148.15	458.40	768.65	827.24	804.92	779.81	751.91	724.01	696.11	665.42	631.94	598.46	564.98	528.71	489.65	372.19	176.33
3.2.2	偿还债务本金	17800.00	0.00	0.00	0.00	400.00	400.00	500.00	500.00	500.00	500.00	600.00	600.00	600.00	600.00	700.00	2660.00	4620.00	4620.00
3.2.3	应付利润(股利分配)																		
3.2.4	其他流出																		
4	净现金流量(1+2+3)	8604.42	600.28	285.58	-2261.07	988.54	1258.79	1431.13	1578.82	1599.74	1620.67	1543.68	1507.11	1334.30	1359.41	1286.62	-644.09	-2515.99	-2369.10
5	累计盈余资金		600.28	885.86	-1375.21	-386.67	872.12	2303.25	3882.07	5481.81	7102.47	8646.15	10153.26	11487.57	12846.98	14133.60	13489.51	10973.52	8604.42

五、项目绩效目标

（一）时效：债券发行期为 15 年，南江县住房和城乡建设局可根据项目实施及收益情况提前还本付息。

（二）经济效益：通过停车费收入、广告位出租收入及充电桩收入，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。

（三）社会效益：节约集约城市建设用地、规范城区现有停车场改造、提高该片区公共服务的水平、加快区域社会发展。

（四）可持续影响：保障地方经济可持续发展，项目建设完成后，可是解决城市用地紧张、缓解停车难的一个有效手段，提高居民生活水平。

六、潜在影响项目的风险评估

项目在实施和运营过程中，潜在影响项目有三类风险：一是自然环境和施工条件、施工技术、管理方案、设计质量、设计变更、供应商、资金落实和工程事故等风险因素影响项目施工进度或正常运营的风险；二是经营因素、市场因素和财务风险影响项目收益的风险；三是利率因素、偿付因素和项目建设等因素影响融资平衡结果的风险。

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、主管部门责任

南江县住房和城乡建设局是本次债券发行的主管部门，对信息披露材料的真实性、完整性、准确性负责。主管部门将会配合做好本项目专项债券发行准备工作，认真审核该项目资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级等工作。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、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。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。

本项目的项目单位为四川南江城乡建设投资有限公司，配合做好债券发行准备工作，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、补充信息

此项目债券资金总需求 9800 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，2018-2022 年已发行 1960 万元。本次拟继续发行 6800 万元，期限 15 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。