附件 1

南江县城市停车场建设项目
收益与融资自求平衡专项债券项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

南江县隶属四川巴中市，位于四川盆地北缘。南江县城镇建设的重点以县城为中心，元潭至台上为轴线，以北部旅游、中部生产、南部加工为功能分区，以长赤、正直、沙河、下两和大河为重点，光雾山、关坝、桥亭、杨坝、坪河为特色，着力构建“一轴一心三区十镇”的城镇空间形态和工业主导型、特色农业型、资源开发型、商贸流通型、旅游服务型特色乡镇布局，以及扶贫开发带动型、现代农业带动型、乡村旅游带动型新村布局。

南江县提出构建川陕结合部县级中心城市，未来不仅将大大吸引通过性交通量，更将吸引大量的达到性交通量。为满足日益增长的交通需求，促进城市的快速发展，为此，加大对本区域的道路基础设施建设力度的同南江县城市停车场建设项目时提供足够面积的停车场和足够数量的停车位显得尤为的重要和及时。本项目是南江县城市基础设施建设的重要组成部分，对南江县城区停车场的规划建设，既完善了南江县城市功能，同时又扩张了南江县城市的影响力，增强南江城市的竞争力和吸引力，强化了县级中心城市的综合承载能力，从而加快了构建县级中心城市步伐。

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：四川南江城乡建设投资有限公司

2.项目概况

（1）项目所属领域

本项目属于停车场类项目，本项目的实施有利于完善落实国家和地区基础设施，可以极大改善城市环境和提升项目区经济建设，是具有一定收益的公益性项目。

（2）项目建设内容

本项目拟建10个停车场，共计5500个停车场车位。工程内容包括机械停车库工程、地面停车位工程、土石方工程、道路工程、给排水工程、电气工程、绿化工程等。

（3）建设期限

本项目为新建项目，工程建设期为2年，即从2020年12月-2022年12月。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

一、总体效益

南江县是巴中市重要的旅游强县，其周边的光雾山景区周边旅游业发展迅猛，项目建成后能解决该片区的城镇居民、外来、过境车辆的停车问题，有利于缓解汽车数量的增长率远远大于停车位供给率的现状局面。项目的实施是积极的，有利于带动该片区的居住和商业物业的发展，很大程度上缓解了城市拥堵，改善了城市环境和提升了城市形象，并对提高城市服务水平等具有十分重要的意义。其项目建设必将得到各方的支持，项目的实施利国利民，其社会效益极佳。

二、社会效益

1、节约土地

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，同时。面前，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项目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。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

经测算，本项目总投资为38000万元，其中:第一部分工程费用38000万元，占总投资的76.43%；第二部分工程建设其他费用4037.25万元，占总投资的10.62%;第三部分基本预备费3768.52万元,占总投资的9.92%%;第四部分建设期贷款利息1134万元，占总投资的2.98%，第五部分发行费用15.2万元，占总投资的0.1%。

（二）资金筹措方案

本项目总投资38000万元。其中，资本金22800万元（占比60%），来源为财政资金；剩余资金申请专项债券15200万元，占总投资的40%。

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

（1）项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的项目自身收入或政府性基金，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。本项目实施后主要的收入来源为停车费收入、广告收入，经营期内项目总收入(不含税)为39773.67万元。经测算收入完全可覆盖项目的开发成本。

（2）项目收入的分类

本项目实施后主要的收入来源为停车费收入、广告收入，其中停车费收入属于项目专项收入，项目建成后带动周边商业住宅用地增值收入属于政府性基金收入。项目建成后，运营者的合理收入保证了企业的还本付息以及当地居民的增收。根据财预〔2017〕89号文和相关文件要求，南江县财政局将上述销售收入进行封闭式管理，专门用于偿还本次专项债券本息。项目收入归为项目自身经营收益。

（3）项目收入预测

①停车费收入

参照南江县现有停车场的收费标准，制定项目收费标准，按起步价4元/2个小时，超时价格为1元/小时。根据停车场区位，预计平均停车时间在2h～5h，预期在满负荷条件下平均停车位的日收入为24元。

②广告收入

墙面广告主要位于地下停车场内墙面、柱面、天棚及外部围墙面，广告收入第一年按18万元（平均1.8万元/停车场·年）计算，以后每年上涨10%。

综上所述，本项目收入来源合计收入39773.67万元。

2.项目成本预测

（1）工资及福利

本项目停车场一共有10个，定员数量为63个，其中管理技术人员10人（总经理1人、副经理1人、技术人员3人、财务人员3人、辅助管理人员2人），一般员工57人。规模较大的黄金大道娃娃岩停车场和香山粮苑停车场按4人3班倒（共9人），其它8个停车场按照2人3班倒（共48人）。管理人员年平均工资60000元/人，一般员工年平均工资36000元/人。本项目工资和福利265.2万元/年，测算期内保持不变。

（2）固定资产折旧

折旧费，建构筑物折旧年限30年、设备类资产折旧年限15年，其折旧费按直线法测算，不考虑残值。

（3）修理费计算

营运初年修理费按总投资的0.5%计，以后逐年递增3%估算。

（4）管理费用

管理费用按当年收入总额的5%估算。

（5）税金

在本项目中，停车费收入及广告收入均按6%计算增值税，城建税税率为5%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，所得税税率为25%。

（6）财务费用

本项目发行债券需支付的利息，按照4.5%利率计算。假设在年初发行债券，年末支付本金和利息，期满一次偿还本金和最一笔利息。专项债券在运营期间产生的利息费用5472万元。

（二）资金测算平衡情况

根据项目收入稳定现金流收益规模分析年现金流。资金平衡情况相见下表：

附表 4-5　　资金测算平衡情况表　　单位：万元

项目	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资金来源												
1	项目资本金	22800.00	4560.00	18240.00	0.00							
1.1	财政性投入	22800.00	4560.00	18240.00	0.00							
1.2	项目业主自筹	0.00										
2	融资资金	15200.00	15200.00	0.00	0.00							
2.1	政府专项债券本金	15200.00	15200.00	0.00	0.00							
2.2	市场化融资本金	0.00										
3	息前净现金流量	27918.93			3106.32	3280.84	3455.11	3629.15	3622.50	3615.59	3608.43	3601.00
	资金来源小计	**65918.93**	**19760.00**	**18240.00**	**3106.32**	**3280.84**	**3455.11**	**3629.15**	**3622.50**	**3615.59**	**3608.43**	**3601.00**
资金占用												
1	项目建设投资（静态，不含发行费及利息）	36616.80	19060.80	17556.00	0.00							
2	发行费	15.20	15.20	0.00	0.00							
3	归还专项债券本金	15200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15200.00
4	归还专项债券利息	6840.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00
5	归还市场化融资本金	0.00										
6	归还市场化融资利息	0.00										
	资金占用小计	**58672.00**	**19760.00**	**18240.00**	**684.00**	**684.00**	**684.00**	**684.00**	**684.00**	**684.00**	**684.00**	**15884.00**
当年资金结余		**7246.93**	**0.00**	**0.00**	**2422.32**	**2596.84**	**2771.11**	**2945.15**	**2938.50**	**2931.59**	**2924.43**	**-12283.00**
期末累计资金结余			**0.00**	**0.00**	**2422.32**	**5019.16**	**7790.27**	**10735.42**	**13673.91**	**16605.50**	**19529.93**	**7246.93**
平均偿债覆盖率		**1.27**										

综上所述，本次南江县城市停车场项目发行专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性，项目本身能够达到自求平衡，能够满足本次债券本息偿还要求。

五、项目绩效目标

该项目总投资38000万元，发债本金15200万元，发债期限10年，发债利率4.5%，偿债方式为分期付息，到期还本，本息合计22040万元。项目可用于还本付息的息前净现金流量27918.93万元，该项目对本次发行债券的本息覆盖倍数1.27，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。表明项目具有一定的抗风险能力，项目偿债能力较强。同时，项目运营期间，应当加强营销工作，确保收入达到预期水平。

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

（一）自然环境风险：

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。项目所在南江县地质结构和自然环境稳定，有一定几率出现影响工程的自然灾害，如滑坡、火灾风险、洪水风险。

控制措施：施工前需做好地质情况勘察、地质灾害评估等工作。本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

（二）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

风险：本次项目可能因施工技术、管理方案等存在问题，导致项目不能按进度实施。

控制措施：项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。同时在施工中严格执行《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。

（三）工期变化产生的风险

风险：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

控制措施：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。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。

二、影响项目收益的风险及控制措施

（一）政策变动风险

风险：政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

控制措施：项目方需关注政策动向，关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

（二）市场风险

风险：随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

（三）财务风险

风险：项目的实施缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

控制措施：①为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

②加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

三、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（一）投资测算不准确风险

风险：因项目总投资额为概算，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险。

控制措施：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完项目建设。

（二）利率波动风险

风险：本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认

可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

控制措施：①与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。②本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。③为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，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。

（三）存续债券置换不畅风险

风险：若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险。同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

控制措施：对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

（四）偿付风险

风险：专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。偿付资金主要来自于停车收益，偿债较有保障，偿付风险较

低。但收益的实现易受到项目实施进度、总投资额核算不准确等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

控制措施：对项目的现金流建立严格的账户监管机制，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，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。可按此规定发行专项债券先行偿还。

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、处重可变现资产、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

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、补充说明

此项目债券资金总需求15200万元,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13200万元。本次拟继续发行2000万元，期限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。