

广安区滨江沿线地下停车场 收益与融资自求平衡专项债券

（信息披露）

财政部门：广安市广安区财政局

发改部门：广安市广安区发展和改革局

主管部门：广安市广安区住房和城乡建设局

业主单位：广安市广安区住房和城乡建设局

广安区滨江沿线地下停车场情况说明

一、项目基本情况

（一）市区级行业专项规划概况

1.广安区基本情况

（1）社会发展现状

广安区位于四川省东部，华蓥山中段西侧，长江二级支流渠江下游，介于东经 $106^{\circ} 32'$ — $107^{\circ} 03'$ ，北纬 $30^{\circ} 18'$ — $30^{\circ} 50'$ ，南北长 47 公里，东西宽 49 公里。东邻前锋区、邻水县，南接华蓥市，西连岳池县，北靠渠县、蓬安县。南至重庆市区 130 公里，西距成都市 380 公里，幅员面积 1027.75 平方公里。

2024 年，广安区地区生产总值（GDP）314.1 亿元，增长 6.4%，其中，一、二、三产业增加值分别为 37.8 亿元、44.9 亿元和 231.4 亿元，分别增长 2.2%、4.0%和 7.7%，一、二、三产业对经济的贡献率分别为 4.6%、8.9%和 86.5%，分别拉动 GDP 增长 0.3、0.6 和 5.5 个百分点，三次产业结构由上年的 12.1:14.9:73.0 调整为 12.0:14.3: 73.7。区本级地区生产总值（GDP）287.4 亿元，增长 6.7%，其中，一、二、三产业增加值分别为 34.4 亿元、41.9 亿元和 211.1 亿元，分别增长 2.2%、4.6%和 7.9%，一、二、三产业对经济的贡献率分别为 4.5%、9.8%和 85.7%，分别拉动 GDP 增长 0.3、0.7 和 5.7 个百分点，三次产业结构由上年的 12.2: 14.8: 73.0 调整为 12.0:

14.6: 73.5。

2. 行业专项规划概况

(1) 国家层面

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，加快交通等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设成为“十四五”时期的重要任务。《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：着力推进新型数字基础设施建设加快布局公共服务区域公（专）用充电基础设施，建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。《广安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：加快停车设施规划建设，鼓励建设集约化停车设施，合理配备电动车充电设施。推进智慧交通建设，打造智慧停车场，实现停车位状态感知和停车位控制，推行“无杆”停车。

《关于开展试点示范工作的通知》中提出：“在停车信息平台建设、停车设施规模化开发、融资方式多元化以及老旧小区、商务区、公共设施集中区、旅游景区停车设施建设等方面进行试点示范，探索推进城市停车场建设相关政策落地的有效路径，尽快形成可复制、可推广的经验，以点带面，推动全国城市停车场建设工作。”

《数字交通发展规划纲要》中明确提出，将推进车联网、智慧停车、智能公交、网约车和共享单车等交通新业态的应用，促进先进信

息技术与交通运输深度融合，发展以数据驱动的现代交通运输体系。

（2）省级层面

《四川省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于推动城市停车设施发展实施意见的通知》川办函〔2021〕87号文件指出，针对学校、医院、办公楼、商业区、旅游景区等区域，制定片区停车综合改善方案，通过挖掘停车资源潜力、规范停车秩序、调整停车收费标准、优化交通组织、改善人居环境等综合措施，缓解停车供需矛盾。综合考虑周边用地情况、停车需求、交通出行特征、路网承载能力及城市交通管理等因素，合理确定停车设施建设规模，适当控制公共交通发达区域停车设施规模。

提升装备技术水平。支持企业强化自主创新，加强机械式停车装备等研发应用。推广使用电子停车快捷收费系统（ETC），建设停车诱导指示系统，统筹推进路内停车和停车设施收费电子化建设。在符合条件的居住小区、公路客运站和城市公共交通枢纽，加快充（换）电基础设施建设。

（3）市级层面

《广安市国民经济和社会发展第十四个五年规划》完善城市停车设施，推动建设配建停车设施为主、路外公共停车设施为辅、路内停车为补充的城市停车系统，建成城市货运停车服务区、公共停车场。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：广安市广安区住房和城乡建设局

项目业主：广安市广安区住房和城乡建设局

2. 项目概况

项目名称：广安区滨江沿线地下停车场

项目所属领域：交通基础设施-城市停车场

项目建设工期：共计 24 个月

项目地址：广安市广安区

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

项目建设规模及主要内容：项目总建筑面积约 48125.53 平方米，设计机动车停车位 1402 个，非机动车停车位共 100 个，配建智能充电桩及智慧系统。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施后，将大大改善广安区交通出行条件，城乡交流更加频繁，经济循环加快，有利于促进餐饮、住宿、交通、商贸、旅游等相关产业发展。交通基础设施项目将带动区域经济发展，从而推动广安区对外开放，改善人居环境，持续提升市容，提升城市形象。

道路交通发展形成的快速通道以及运输网络，使人流、物流在空间和时间上拉近，提高当地交通流畅性、便捷性，提升了区域整体的生活环境质量，并且带动周边产业的发展。由于广安区拥有良好的资

源优势，随着投资环境的逐步改善，会吸引人们前来从事商业经营活动，将推动餐饮业、旅游业、商业、建筑业等相关行业的发展，并将进一步提高城市人口集聚力和承载力，有利于广安区建设新型现代化城市，更好地推动广安区经济和社会与外界经济和社会的交流，带动广安区城市全面可持续发展。该项目建成后，带动相关产业发展的同时，也将节约群众出行的时间，使群众把更多的时间用于其他资源上创造财富，本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费，新增众多的就业机会，从而解决部分居民的就业问题。。

（二）社会效益分析

本项目停车场的建设不仅是缓解城区城市交通拥堵的有效措施，而且通过停车场的建设，完善区域交通基础的服务功能，改善群众出行条件和出行环境，有利于推动城区和谐社会的发展。不仅扩展了城市的发展空间，优化城区资源配置，改善了城市环境，同时对提高城市的综合功能，通过科学配置停车场和公共交通基础建设，逐步形成资源共享、相互衔接、布局合理、方便快捷、畅通有序的交通网络，从而促进城乡交融、方便群众出行，有利于整合城乡客运资源，优化资源配置，调整运力结构，实现客运资源效益最大化。本项目的建设将有助于改善广安区城市交通和停车的环境，缓解区域内停车位难的问题，完善区域基础设施，提高区域的服务水平和服务质量。

项目实施后，有利于改善城乡居民出行条件和生活环境，提高广

安区群众的生活水平和生活质量。项目实施过程中，可以为当地群众提供一些短期就业岗位，能够帮助群众就业，提高收入，提升群众幸福感。

三、项目投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

本项目投资总额为 19519.00 万元，静态总投资为 18505.00 万元，占项目总投资的 94.81%。其中，工程费用 16338.19 万元，占项目总投资的 83.70%；工程建设其他费用 1670.31 万元，占项目总投资的 8.56%；预备费 496.50 万元，占项目总投资的 2.54%。建设期利息 998.40 万元，占项目总投资的 5.12%；债券发行费用 15.60 万元，占项目总投资的 0.08%。

（二）资金筹措方案

本项目资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 3919.00 万元，占项目总投资的 20.08%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 15600.00 万元，占总投资比例为 79.92%，其中：第 1 年申请发行专项债券 12000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 3600.00 万元，债券利率按 3.20% 测算，发行年限 30 年，发行费用为面值的 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. 项目收入预测

本项目收入来源：停车场收入、充电桩服务费收入。

根据上述分析可对本项目债券期限内，项目收入进行测算，预测收入为：49825.48 万元。

2. 成本预测

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。经计算可知，本项目预测期成本费用为 41607.14 万元。

3. 项目损益

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 49825.48 万元，总成本预计为 41607.14 万元，累计净利润为 6163.75 万元，本项目收入可偿债净现金流为 23157.51 万元，专项债券融资到期本息合计 31075.20 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.21 倍。

（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 3.20% 利率计算，债券发行期限为 30 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 15475.20 万元，其中：专项债券建设期利息计 998.40 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 14476.80 万元。

2. 项目资金平衡情况

（1）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 7557.51 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 37634.31 万元，“专项债券融资到期本息”合计 31075.20 万元；

本项目收益覆盖倍数（息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.21 倍，期间不存在资金缺口。

（2）项目运营情况

项目运营预期收入：49825.48 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=12191.17 万元。

资金测算平衡情况具体见表下表所示。

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期													
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
一	经营活动产生的净现金流量	37634.31	0.00	0.00	1109.89	1124.08	1138.26	1201.22	1216.13	1215.40	1266.65	1265.91	1265.15	1318.99	1219.43	1183.53	1233.25	1232.45
1	现金流入	49825.48			1300.87	1321.34	1341.81	1430.40	1451.89	1451.89	1524.48	1524.48	1524.48	1600.71	1600.71	1600.71	1680.74	1680.74
1.1	经营收入	49825.48			1300.87	1321.34	1341.81	1430.40	1451.89	1451.89	1524.48	1524.48	1524.48	1600.71	1600.71	1600.71	1680.74	1680.74
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	12191.17			190.98	197.26	203.55	229.18	235.76	236.49	257.83	258.58	259.33	281.72	381.28	417.18	447.50	448.29
2.1	经营成本	6228.40			182.75	184.30	185.86	190.51	192.12	193.09	197.34	198.34	199.34	203.78	204.81	205.84	210.49	211.55
2.2	相关税费（税金及附加+所得税）	5962.77			8.23	12.96	17.69	38.67	43.65	43.40	60.49	60.24	59.99	77.93	176.47	211.33	237.01	236.74
二	投资活动净现金流量	-18505.00	-13488.80	-5016.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	0.00	0.00	0.00														
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00														
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00														
2	现金流出	18505.00	13488.80	5016.20														
2.1	建设投资	18505.00	13488.80	5016.20														
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00														
三	筹资活动净现金流量	-11571.80	13488.80	5016.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20
1	现金流入	19519.00	14000.00	5519.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	3919.00	2000.00	1919.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	15600.00	12000.00	3600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	31090.80	511.20	502.80	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20
2.1	支付债券利息	15475.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20
2.2	支付债券发行费用	15.60	12.00	3.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	15600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计																	
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	610.69	1235.58	1874.64	2576.66	3293.58	4009.78	4777.23	5543.94	6309.89	7129.68	7849.91	8534.25	9268.29
2	项目期内现金变动（一+二+三）	7557.51	0.00	0.00	610.69	624.88	639.06	702.02	716.93	716.20	767.45	766.71	765.95	819.79	720.23	684.33	734.05	733.25
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	610.69	1235.58	1874.64	2576.66	3293.58	4009.78	4777.23	5543.94	6309.89	7129.68	7849.91	8534.25	9268.29	10001.55

续表-资金平衡测算表:

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期														
			第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
一	经营活动产生的净现金流量	37634.31	1231.65	1283.86	1283.04	1282.22	1337.05	1336.20	1335.36	1392.95	1392.08	1391.21	1451.70	1450.80	1449.90	1513.43	1512.51
1	现金流入	49825.48	1680.74	1764.78	1764.78	1764.78	1853.02	1853.02	1853.02	1945.67	1945.67	1945.67	2042.95	2042.95	2042.95	2145.10	2145.10
1.1	经营收入	49825.48	1680.74	1764.78	1764.78	1764.78	1853.02	1853.02	1853.02	1945.67	1945.67	1945.67	2042.95	2042.95	2042.95	2145.10	2145.10
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	12191.17	449.09	480.92	481.74	482.56	515.97	516.81	517.66	552.72	553.59	554.46	591.26	592.15	593.05	631.67	632.59
2.1	经营成本	6228.40	212.61	217.47	218.56	219.66	224.73	225.85	226.99	232.30	233.45	234.62	240.17	241.36	242.56	248.37	249.60
2.2	相关税费(税金及附加+所得税)	5962.77	236.48	263.45	263.18	262.91	291.24	290.96	290.68	320.43	320.14	319.85	351.09	350.79	350.49	383.30	382.99
二	投资活动净现金流量	-18505.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	现金流入	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	18505.00															
2.1	建设投资	18505.00															
2.2	维持运营投资	0.00															
三	筹措活动净现金流量	-11571.80	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	-499.20	#####	-4099.20
1	现金流入	19519.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	3919.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	15600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	31090.80	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	12499.20	4099.20
2.1	支付债券利息	15475.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20	499.20
2.2	支付债券发行费用	15.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	15600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	3600.00
四	现金流量总计																
1	项目期的期初资金		10001.55	10734.00	11518.66	12302.50	13085.52	13923.36	14760.37	15596.52	16490.27	17383.15	18275.16	19227.66	20179.26	21129.97	10144.20
2	项目期内现金变动(一+二+三)	7557.51	732.45	784.66	783.84	783.02	837.85	837.00	836.16	893.75	892.88	892.01	952.50	951.60	950.70	-10985.77	-2586.69
3	项目期的期末资金		10734.00	11518.66	12302.50	13085.52	13923.36	14760.37	15596.52	16490.27	17383.15	18275.16	19227.66	20179.26	21129.97	10144.20	7557.51

五、项目绩效目标

1、项目总体目标

目标 1：完成地下停车场总建筑面积约 48125.53 平方米，设计机动车停车位 1402 个，非机动车停车位共 100 个。

目标 2：完成配建智能充电桩及智慧系统。

目标 3：按时完成项目竣工验收。

目标 4：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡。

目标 5：带动区域协同发展，满足当地居民停车需求。

2、年度目标

目标 1：完成区域场地平整 48125.53 平方米。

目标 2：完成建设临时停车位 400 个。

3、质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率—— $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率—— $\leq 5\%$

4、经济效益指标

指标 1：项目总收入——49825.48 万元

5、社会效益指标

指标 1：提供就业岗位—— ≥ 30 人

指标 2：满足城市发展需求——满足规划

6、可持续影响指标

指标 1：运营期限——30 年

指标 2：推动地方交通事业发展——达成预期目标

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价格的收取情况，根据实际调整运营成本及业务体系，保证还本付息资金。

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）、《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专项债还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如专项债偿债出现困难，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. 项目主管部门：广安市广安区住房和城乡建设局

主要职责包括：严格按照基本建设程序建设项目，监督施工方严格按照施工规范施工，确保项目施工安全、项目建设质量、项目工期，切实加强项目建设、运营管理，确保项目收益覆盖债券本息。

2. 项目业主单位：广安市广安区住房和城乡建设局

主要职责包括：（1）根据项目实施计划开展相关工作；（2）保

证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；（3）定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 12000.00 万元，本次拟发行 2000.00 万元，期限 30 年。