

附件 1

绵竹市人民医院第二住院大楼就医环境改善二期配套用房（城南片区停车场）建设项目 （原绵竹市城南片区公共停车场建设项目）情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

绵竹地处四川盆地西北部，背倚龙门山脉，幅员 1245 平方公里，辖 20 镇 1 乡，总人口 50.0 万，市境东南靠德阳市旌阳区，东北与绵阳市安州区接壤，西南与什邡隔河相望，西北与阿坝州茂县毗连，是全国发展改革试点城市、“十三五”多规合一试点城市、资源成熟型城市、休闲农业与乡村旅游示范县，四川省环境优美示范城市、工业强县示范县（市）、整体推进新农村建设的重点县。

《绵竹市城市总体规划（2014-2030 年）》提出绵竹市城市空间结构及功能分区未来主要发展方向为以绵竹广场为基点，沿绵远河向南发展；同时向西发展完善名酒食品工业园片区；跨过东二环向东发展形成教育文化产业片区。通过整合山水资源，形成组团化、生态化、敞密有致的城市空间形态。规划远期形成“一核一环一廊三轴六片区”的城市结构。《绵竹市城市总体规划（2014-2030 年）》提出绵竹市从长远出发，考虑融入“大德阳”后的静态交通需求膨胀，城市停车设施规划采取以“配建停车为主、公共停车为辅”的建设策略。所有新建公共设施、住宅等建筑在建设时必须按照以下标准建设配建停车泊位，对配建停车泊位不足的现状建设用地内应通过逐步改善以满足停车需求。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：绵竹市住房和城乡建设局

项目业主：绵竹市金申投资集团有限公司

2. 项目概况

项目名称：绵竹市人民医院第二住院大楼就医环境改善二期配套用房（城南片区停车场）建设项目（原绵竹市城南片区公共停车场建设项目）

项目建设地点：绵竹市剑南街道。

建设规模及内容：新建绵竹市人民医院第二住院大楼就医环境改善二期配套用房（城南片区停车场）建设项目，总建筑面积约 55810.53 平方米，其中地上建筑 6084.54 平方米，地下建筑约 49725.99 平方米，辅助及配套。

项目建设期限：项目建设的工期 36 个月，即 2023 年 11 月—2026 年 11 月。

项目所属领域：本项目是具有一定收益的公益性事业项目，符合财预〔2017〕89 号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的领域要求。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目总投资估算为 25448.00 万元，可实现项目运营收入 49216.39 万元，净利润 21715.10 万元，偿还当年到期的专项债券本息后，将有 22247.45 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。项目实施有利于促进当地产业结构优化的同时，也适应区域经济社会发展的需要，具有较强的直接经济效

益。

本项目实施后，对居民收入影响反映在两个方面，一是项目建设过程中需雇佣大量的劳动力；二是项目运营后，将大大改善市政条件，规范停车市场，提高停车收入，促进当地餐饮、住宿、交通、商贸、旅游等相关产业发展。因此，项目对当地经济发展的间接带动作用远大于本身产生的直接经济效益。同时本项目建成后将进一步优化国土空间开发格局，使区域交通条件、城市人居环境得到持续改善和提升，带动社会经济发展，为全面推进成渝双城经济圈发展，共建具有全国影响力的重要经济中心提供有效支撑。

（二）社会效益分析

节约土地资源，完善公共服务设施。建设停车场设施，将有力促进绵竹市城市的可持续发展。项目的建设是完善公共服务设施的需要。

完善交通设施，改善城市环境。项目的建设是对国家加强城市停车场建设政策的积极响应，是改善民生的惠民工程。项目建成后，完善了当地的基础设施，改善了城市环境，提升了城市形象，能用新的面貌更好的向外界展示当地文化形象，提高了投资者对当地的印象，给绵竹市带来更多的投资机遇，为未来的城市建设和发展提供必要的支撑，成为本项目的重要前提。

改善当地停车难问题。停车场是支撑现代城市发展的重要基础设施。加快停车场建设，增加有效供给，补强城市发展短板，解决居民停车难问题，是惠民便民的重大工程，也是当前改革创新、稳定经济增长的重要举措。统筹地上地下空间开发，充分挖潜、高效利用土地资源，加快停车场规划建设，既有利于缓解停车难问题、营造城市宜居环境，又有利于促进土地节约集约利用、促进经济发展方式转变，符合创新、协调、绿色、开放、共享五

大发展理念。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 25448.00 万元，其中包括：

1. 工程费用 18840.83 万元；
2. 工程建设其他费 3648.44 万元；
3. 基本预备费 1750.73 万元；
4. 建设期发债利息 1188.00 万元；
5. 债券发行费用 20.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目资金来源：资本金和债券资金。本项目资金总需求为 25448.00 万元，资金来源于项目资本金和发行专项债券。其中：项目资本金 5448.00 万元，占总投资的 21.41%；计划发行专项债融资额度 20000.00 万元，占总投资的 78.59%。资本金来源于财政拨款，用于项目建设款项。财政拨款部分纳入绵竹市中期财政规划和相应年度财政预算，市财政局按照项目实施进度合规审批后及时、足额拨付。

2. 资金使用计划

根据项目建设进度及建设内容和业主的资金安排，项目建设资金逐步投入，建设计划、资金使用与投资计划相匹配。资金使用计划见下表：（单位：万元）

序号	项目名称	合计	资金来源及分年使用计划			比例
			第一年	第二年	第三年	
项目投资	项目建设总投资	24240.00	4848.00	11658.00	7734.00	95.25%
	项目建设期发债利息	1188.00	144.00	720.00	324.00	4.67%
	债券发行费	20.00	4.00	11.00	5.00	0.08%
	项目总投资	25448.00	4996.00	12389.00	8063.00	100.00%
资金使用计划	财政拨款	5448.00	996.00	1389.00	3063.00	21.41%
	发行债券	20000.00	4000.00	11000.00	5000.00	78.59%
	资金使用合计	25448.00	4996.00	12389.00	8063.00	100.00%

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

收益来源主要为项目运营收入及财政补贴收入，运营收入主要包含：地上配套用房出租收入、地下配套用房出租收入、充电桩收入、充电桩收入、停车费收入，为纳入政府性基金预算管理的专项收入。详见

下表：（单位万元）

序号	年份	项目	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一		运营收入	49216.39	1590.64	1821.25	2003.77	2183.81	2196.55	2412.58	2486.74	2486.74	2486.74	2564.44	2776.18	2776.18	2861.96	2861.96	2861.96	3186.55	3186.55	3186.55	3285.24
1		地上配套用房出租收入	6735.75	214.66	245.33	275.99	314.63	314.63	314.63	339.81	339.81	339.81	367.00	367.00	367.00	396.34	396.34	396.34	428.04	428.04	428.04	462.31
		单价（元/㎡·月） （每3年按8%上涨）		42.00	42.00	42.00	45.36	45.36	45.36	48.99	48.99	48.99	52.91	52.91	52.91	57.14	57.14	57.14	61.71	61.71	61.71	66.65
		建筑面积（㎡）		6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	6084.54	
		出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2		地下配套用房出租收入	5074.93	141.61	165.21	188.82	216.67	229.41	242.16	261.53	261.53	261.53	282.43	282.43	282.43	305.02	305.02	305.02	329.44	329.44	329.44	355.79
		单价（元/㎡·月） （每3年按上涨8%）		28.00	28.00	28.00	30.24	30.24	30.24	32.66	32.66	32.66	35.27	35.27	35.27	38.09	38.09	38.09	41.14	41.14	41.14	44.43
		建筑面积㎡。	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	7024.38	
		出租率（%）		60%	70%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
3		充电桩收入	18116.40	673.29	769.48	817.57	865.66	865.66	937.80	937.80	937.80	937.80	937.80	1009.94	1009.94	1009.94	1009.94	1009.94	1096.51	1096.51	1096.51	1096.51

2. 项目成本

本项目成本详见下表 (单位: 万元)

序号	年份	项目	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1		人员工资及福利费	1655.76	66.00	67.98	69.98	72.08	74.20	76.44	78.70	81.08	83.48	85.98	88.60	91.24	94.00	96.78	99.68	102.70	105.74	108.90	112.20
1.1		管理人员（人）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44	10.75	11.07	11.40	11.74	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60
1.2		普通职工（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		5.00	5.15	5.30	5.46	5.62	5.79	5.96	6.14	6.32	6.51	6.71	6.91	7.12	7.33	7.55	7.78	8.01	8.25	8.50
2		动力费（运营收入的4%计算）	1968.66	63.63	72.85	80.15	87.35	87.86	96.50	99.47	99.47	99.47	102.58	111.05	111.05	114.48	114.48	114.48	127.46	127.46	127.46	131.41
3		修缮费（折旧额的8%计算）	1642.55	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45	86.45
4		管理费用（运营收入的2%计算）	984.31	31.81	36.43	40.08	43.68	43.93	48.25	49.73	49.73	49.73	51.29	55.52	55.52	57.24	57.24	57.24	63.73	63.73	63.73	65.70
5		营销费用（运营收入的1%计算）	492.19	15.91	18.21	20.04	21.84	21.97	24.13	24.87	24.87	24.87	25.64	27.76	27.76	28.62	28.62	28.62	31.87	31.87	31.87	32.85
6		经营成本 （1+2+3+4+5）	6743.47	263.80	281.92	296.70	311.40	314.41	331.77	339.22	341.60	344.00	351.94	369.38	372.02	380.79	383.57	386.47	412.21	415.25	418.41	428.61
7		折旧费	20532.35	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65	1080.65
8		利息支出	13212.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
8.1		专项债券利息支出	13212.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
9		总成本费用合计 （6+7+8）	40487.82	2064.45	2082.57	2097.35	2112.05	2115.06	2132.42	2139.87	2142.25	2144.65	2152.59	2170.03	2172.67	2181.44	2184.22	2187.12	2212.86	2215.90	2075.06	1905.26

（二）资金测算平衡情况

本项目拟融资金额 20000.00 万元，假设融资利率 3.60%，期限为 20 年，每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本。待本项目全部 20000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的专项债券本息后，将仍有 22247.45 万元的累计现金结余，本期债券本息的覆盖率为 1.61 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

资金测算平衡表（万元）

序号	项目	建设期			运营期（年）																			合计
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
	经营活动净																							
1	现金流量 (1.1-1.2)				2184.09	2390.07	2551.29	2708.65	2716.86	2914.00	2975.36	2972.98	2951.07	2951.09	3096.81	3094.83	3147.92	3109.61	2993.45	3193.83	3191.55	3153.18	3162.81	55459.45
1.1	现金流入				2490.64	2721.25	2903.77	3083.81	3096.55	3312.58	3386.74	3386.74	3386.74	3464.44	3676.18	3676.18	3761.96	3761.96	3761.96	4086.55	4086.55	4086.55	4185.24	66316.39
1.1.1	营业收入				1590.64	1821.25	2003.77	2183.81	2196.55	2412.58	2486.74	2486.74	2486.74	2564.44	2776.18	2776.18	2861.96	2861.96	2861.96	3186.55	3186.55	3186.55	3285.24	49216.39
1.1.2	补贴收入				900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	17100.00
1.1.3	其他流入				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	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出				306.55	331.18	352.48	375.16	379.69	398.58	411.38	413.76	435.67	513.35	579.37	581.35	614.04	652.35	768.51	892.72	895.00	933.37	1022.43	10856.94
1.2.1	经营成本				263.80	281.92	296.70	311.40	314.41	331.77	339.22	341.60	344.00	351.94	369.38	372.02	380.79	383.57	386.47	412.21	415.25	418.41	428.61	6743.47
1.2.2	税金及附加				42.75	49.26	55.78	63.76	65.28	66.81	72.16	72.16	72.16	77.93	77.93	77.93	84.16	132.46	284.44	316.12	316.12	316.12	331.76	2575.09
1.2.3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.51	83.48	132.06	131.40	149.09	136.32	97.60	164.39	163.63	198.84	262.06	1538.38
	投资活动净																							
2	现金流量 (2.1-2.2)	-4996.00	-6389.00	-14063.00																				-25448.00
2.1	现金流入																							0.00
2.2	现金流出	4996.00	6389.00	14063.00																				25448.00
2.2.1	建设投资	4996.00	6389.00	14063.00																				25448.00

[illegible]

五、项目绩效目标

目标 1：新建绵竹市人民医院第二住院大楼就医环境改善二期配套用房(城南片区停车场)建设项目,总建筑面积约 55810.53 平方米,其中地上建筑 6084.54 平方米,地下建筑约 49725.99 平方米,辅助及配套等。

目标 2：在 2026 年 11 月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：健全绵竹交通基础设施建设,加快区域发展和改善投资环境,促进经济发展。

六、潜在影响项目的风险评估

(一) 建设期风险。项目建设阶段,可能存在资金、质量、进度三大风险,其中:资金风险表现为资金不到位,资金被业主方截留或者挪用,承包商把资金挪为它用等;质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题,施工方偷工减料,材料不合格导致质量问题等;进度风险表现施工方没有按时完成预期进度,项目不能按时投入使用等。

(二) 经营风险。若项目投入运营后的相关收益以及其他经营收益未能达到预测值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。

(三) 财务风险。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。

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

本项目的实施机构为绵竹市住房和城乡建设局。其职责如下：

（一）配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。

（二）配合做好债券对应项目做好日常统计和动态监控；确保项目产生收益优先用于保障偿还债券资金。

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

（四）根据专项债有关文件规定，做好与对应的项目专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

（五）本项目全套信息披露文件应通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露。

本项目的项目单位（项目业主）为绵竹市金申投资集团有限公司。其职责如下：

项目建设期间，根据项目实施计划开展工程建设等相关工作；保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；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。

项目建成后，项目业主应保障项目的顺利运营，一是尽快办理取得经营开展所需的执照、资质；二是为项目配备适格的人才，保持合理的员工结构，为生产经营创造良好的条件；三是严格执行预算管理制度，严控成本及费用。在项目的管理中形成：质量控制管理制度、采购管理制度、生产管理制度、销售管理制度、货币资金制度等。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 20000 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，2022-2025 年已发行 9000 万元。本次拟继续发行 4500 万元，期限 20 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。