

2018 年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券
(一期) — 2018 年湖北省政府专项债券 (十一期)

实施方案



目 录

一、 发行人及项目实施方简介.....	1 -
(一) 湖北省概况.....	1 -
(二) 武汉市概况.....	1 -
(三) 项目实施方情况.....	5 -
二、 项目基本情况.....	8 -
(一) 建设目标.....	8 -
(二) 建设地点.....	8 -
(三) 建设规模与内容.....	8 -
三、 项目效益分析.....	9 -
(一) 社会效益分析.....	9 -
(二) 社会评价.....	10 -
四、 项目投资估算及资金筹措.....	11 -
(一) 投资估算.....	11 -
(二) 资金筹措方案.....	13 -
(三) 项目建设计划.....	13 -
五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	15 -
(一) 收入测算.....	15 -
(二) 成本测算.....	16 -
(三) 其他需要说明的事项.....	18 -
(四) 小结.....	19 -
六、 专项债券发行方案.....	21 -
(一) 发行依据.....	21 -
(二) 发行计划.....	23 -
(三) 发行场所.....	23 -
(四) 品种和数量.....	23 -
(五) 时间安排.....	23 -
(六) 上市安排.....	24 -
(七) 兑付安排.....	24 -
(八) 发行费.....	24 -
(九) 招投标.....	24 -
(十) 分销.....	25 -
(十一) 发行款缴纳.....	25 -
七、 项目风险控制.....	26 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	26 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	27 -
(三) 影响社会稳定的风险及控制措施.....	29 -
(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....	29 -

八、 信息披露计划.....	- 32 -
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	- 32 -
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	- 32 -
(三) 每期债券每个付息日五个工作日之前披露.....	- 33 -
(四) 每期债券兑付日五个工作日之前披露.....	- 33 -
(五) 每期债券存续期内定期披露.....	- 33 -
(六) 每期债券存续期内随时披露.....	- 33 -

方案概要

近年来，湖北省委、省政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神，坚决贯彻落实党中央决策部署，坚持新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，着力打好“三大攻坚战”，扎实解决发展不平衡不充分的问题，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，锐意进取，埋头苦干，奋力谱写新时代湖北高质量发展新篇章。

2017 年，湖北省实现地区生产总值（GDP）36,522.95 亿元；全省地方一般公共预算收入 3,248 亿元，转移性收入 2,975 亿元，地方政府一般债券收入 453 亿元；全省一般公共预算支出 6,801 亿元（含中央补助和政府一般债券资金安排的支出），转移性支出 46 亿元，地方政府一般债券还本支出 113 亿元。武汉市是湖北省省会、长江中游地区重要的中心城市，2017 年全市共实现地区生产总值（GDP）13,410.34 亿元，经济增长保持良好发展势头。

2017 年末，武汉市汽车保有量达到 275 万辆，比 2016 年增长 13%，城市停车需求增长较快。根据初步统计，目前武汉市共有停车泊位 189 万个，其中建筑物配套建设的停车泊位 176 万个，公共停车泊位 8 万个，路内停车泊位 4.9 万个，停车位缺口较大。加上近年机动车保有量一直以年增长率 12% 以上的速度递增，停车泊位的配建速度远小于机动车增长速度，停车位缺口持续扩大。

为积极贯彻落实党的十九大精神和市委市政府关于加快公共停车场建设的指示精神，根据公共停车场布局规划和近期建设计划，武汉城投停车场投资建设管理有限公司（以下简称“武汉停车场公司”或“该公司”）拟在停车问题比较突出的中心区集中建设一批路外公共停车场，增加中心区停车泊位，缓解停车难的状况，提升整体城市环境，打造一流城市形象，为军运会的顺利举办创造良好

的社会环境。

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），湖北省拟在国务院批准的发债规模限额内，分别于2018-2020年发行5亿元、15亿元、5亿元的武汉市公共停车场项目（一期），债券期限分别为10年、10年、10年，债券融资成本暂定为4.32%。债券资金专项用于公共停车场项目建设。

武汉市公共停车场项目（一期）工程（以下简称“公共停车场项目”或“该项目”、“本项目”）投资估算总额为326,941.31万元，其中：项目资本金投入76,941.31万元，其余资金250,000.00万元通过发行专项债筹集。项目建设的工期预计为3年，为2018至2020年。本项目预期收益主要来源于公共停车场项目停车费收入、商业收入以及充电桩收入，债券存续期（2018-2030年）内，经营活动产生的净现金流为41.64亿元，还本付息后，期末累计净现金流为7.46亿元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以25亿元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为1.30倍 $[(\text{期末累计净现金存余}/\text{债券发行总额})+1]$ 。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

一、 发行人及项目实施方简介

（一） 湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称鄂。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108° 21' 42" ~116° 07' 50"、北纬 29° 01' 53" ~33° 6' 47"。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。2015 年末，湖北常住人口为 5851.5 万人，比 2014 年的 5816 万人增加 35.5 万人，增长 0.61%。

2017 年，全省实现生产总值 36,522.95 亿元，按可比价格计算，增长 7.8%，快于全国 0.9 个百分点。第一产业实现增加值 3,759.69 亿元，增长 3.6%；第二产业实现增加值 16,259.86 亿元，增长 7.1%，全部工业实现增加值 13,874.21 亿元，增长 7.2%；第三产业实现增加值 16,503.40 亿元，增长 9.5%。2017 年全省固定资产投资累计完成 31,872.57 亿元，增长 11.0%；亿元以上施工项目总数达 9,528 个，增长 26.4%；消费品市场平稳增长，全省共实现社会消费品零售总额 17,394.10 亿元，增长 11.1%。总体而言，湖北省 2017 年整体经济运行在合理区间，正处于平稳上升态势中。

（二） 武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

1. 武汉市财政数据

2017 年，武汉市全市一般公共预算收入 2,677.66 亿元，比 2016 年同口径增长 10.5%。其中：地方一般公共预算收入 1,402.93 亿元，同口径增长 11.2%。全市一般公共预算支出 1,728.28 亿元，比 2016 年增长 13.4%。

2017 年，武汉市市本级一般公共预算收入 1,579.54 亿元，其中市本级一般公共预算收入 425.43 亿元，上级返还性收入和转移支付收入 400.19 亿元，下级上解收入 440.64 亿元，一般债务转贷收入 82.11 亿元，调入资金和调入预算稳定调节基金 190.69 亿元，上年结余结转资金 40.48 亿元。

市本级一般公共预算支出总计 1,579.54 亿元，其中：市本级一般公共预算支出 778.17 亿元；对下级返还性和转移支付支出 285.9 亿元，上解上级支出 316.18 亿元，一般债务转贷支出 34.49 亿元，一般债务还本支出 35.83 亿元，安排预算稳定调节基金 111.09 亿元，结转下年支出 17.88 亿元。

2017 年市本级政府性基金收入总计 1,533.89 亿元，其中：市本级政府性基金收入 1,082.15 亿元，上级转移支付收入 9.03 亿元，专项债券转贷收入 175.16 亿元，调入资金 16.47 亿元，上年结转收入 251.08 亿元。

2017 年市本级政府性基金支出总计 1,533.89 亿元。其中：市本级政府性基金支出 1,228.87 亿元，对区转移支付支出 87.79 亿元，专项债务转贷支出 60.21 亿元，专项债务还本支出 85.61 亿元，调出资金 10.21 亿元，结转下年支出 61.2 亿元。

总体而言，武汉市 2017 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。同时，经济增长势头持续，2017 年武汉市共实现地区生产总值（GDP）13,410.34 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.0%，同比提高 0.2 个百分点，分别高全国、全省 1.1 和 0.2 个百

分点，为 2012 年以来首次超过湖北省全省平均增幅，也是 2010 年以来首次同比回升，增速在全省 17 个市州中排第 4 位，上升 9 位，为近年来最好位次。

2. 武汉市地理位置优势

武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。武汉作为中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽，是长江经济带上重要的一环。同时、作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉三个铁路一级枢纽站、及亚洲最大编组站。武汉也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、武康、武九等 4 条国家铁路线的交汇点。

3. 本项目建设的必要性

(1) 是缓解武汉市停车位供需矛盾的需要

本项目拟在全武汉市范围内选址 52 个点建设公共停车场或地下停车库，所选址点周边停车位缺口均较大，公共停车场或地下停车库的建设能有效缓解周边停车难问题。因此，扩大停车设施规模，完善停车产业规划引导，缓解停车供需矛盾，是促进静态交通与动态交通均衡发展的重要保证，是武汉市交通发展的迫切需求。本项目的建设能够有效缓解区域停车难的问题，同时也能大大改善道路交通运行状况，实现静态交通和动态交通的协调发展。

(2) 是探索停车场发展新模式的需要

武汉市停车矛盾一般集中在中心繁华地段，中心区停车场的建设拆迁难度和建设成本十分高，完全靠政府资金投入明显不足。同时由于停车场本身赢利能力弱，税费减免，政策性补贴，土地成本减免等优惠政策不够完善，停车收费标准存在着总体价格偏低、无法体现分区收费差异性、路内停车与路外停车费率定位不合理等问

题，一定程度上抑制了停车产业的发展，导致武汉市内独立的公共停车场较少。

与此同时，武汉正处于城市建设大发展时期，公共停车场项目充分利用这一大好时机，结合园林绿化建设、城市基础设施建设、旧城和城中村改造、土地开发利用、以及交通设施和重大公共设施进行建设，可充分利用项目建设过程中留下的零星用地建设公共立体停车场，既能减少停车场建设征地拆迁成本，又使城市用地得到充分的利用，实现城市公共停车场的多元化发展。本项目对探索适合武汉实际情况的公共停车场发展模式，具有重要的现实意义。

（3）是军运会顺利举办的需要

习近平总书记提出了“办好一次会，搞活一座城”的重要指示，举办世界军人运动会是向全世界展示我国军队实力的机会，也是武汉市展示城市面貌的机会，能吸引更多人关注武汉，优化招商引资环境，并在一定程度上促进武汉市旅游业的发展，是武汉市发展的重要历史机遇。同时停车场规划建设工作与赛事筹备工作有机结合，是武汉市环境综合整治的重点部分，是保障军运会顺利召开的重要组成部分。

（4）是逐步实现城市总体规划的需要

武汉市拟规划在江汉路、汉正街、利济路、新华路、钟家村、武昌老城区、武珞路沿线等停车问题比较突出的区域选取 300 个路外公共停车点位，集中建设一批公共停车场，新增 8.5 万个公共停车泊位，基本缓解现状停车不足的状况。武汉都市发展区停车场空间布局及实施规划明确主城区配建、路外公共、路边停车泊位所占比例分别为 80~85%、10~15%和 3~5%。至 2020 年规划控制公共停车场 620 处，控制公共停车总泊位约 18 万个。

自 2011 年起，武汉市政府就开始高度重视停车场建设工作，连

续多年将加快停车设施建设作为政府工作的十大实事之一，力求有效增加城市停车泊位。在市委市政府的大力支持下，依据公共停车场配套政策，本着“先易后难、能建尽建”的原则，虽然建设了一批路外公共停车场，有效缓解了城市中心区停车难题，但仍难以满足市民的泊车需求。

（三）项目实施方情况

表 1：项目实施方基本情况表

发行人中文名称：	武汉城投停车场投资建设管理有限公司
法定代表人：	刘伟
注册资本：	人民币 5,000 万元
设立日期：	2010 年 02 月 09 日
统一社会信用代码：	914201006983452966
注册及办公地址：	武汉市江汉区江兴路 6 号
邮政编码：	430030
电话/传真号码：	027-83668032
网址：	http://www.whctparking.com/
经营范围：	对停车场的投资、建设及经营管理；计算机系统服务，专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询与设计、技术服务；计算机系统集成；智能停车服务；对房地产的投资；房地产开发；商品房销售；新能源汽车、电动汽车的租赁及保养服务；房屋租赁；第二类增值电信业务中的国内呼叫中心服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

武汉城投停车场投资建设管理有限公司是经武汉市城市建设投资开发集团有限公司批准，于 2010 年 2 月成立的国有全资企业。该公司主要业务是停车场的投资建设及经营管理、智慧停车管理及相关服务。公司宗旨是为广大车主服务，致力公共停车资源的开发整合、综合利用和经营管理。科学规划、重点推进、高效利用，开展项目融资，建立盈利模式，吸引社会资金，保持公共停车服务的可持续发展，努力把公司打造成资产轻、机制活、服务强、效益好，在国内行业具有竞争优势、线上线下一体化运作的“互联网+停车”

服务运营商，为城市总体发展服务。

1. 武汉城投停车场投资建设管理有限公司架构

表 2：停车场公司股东持股情况表（截至 2018 年 6 月末）

股东名称	出资额（万元）	股权占比
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100%

2. 公司组织架构

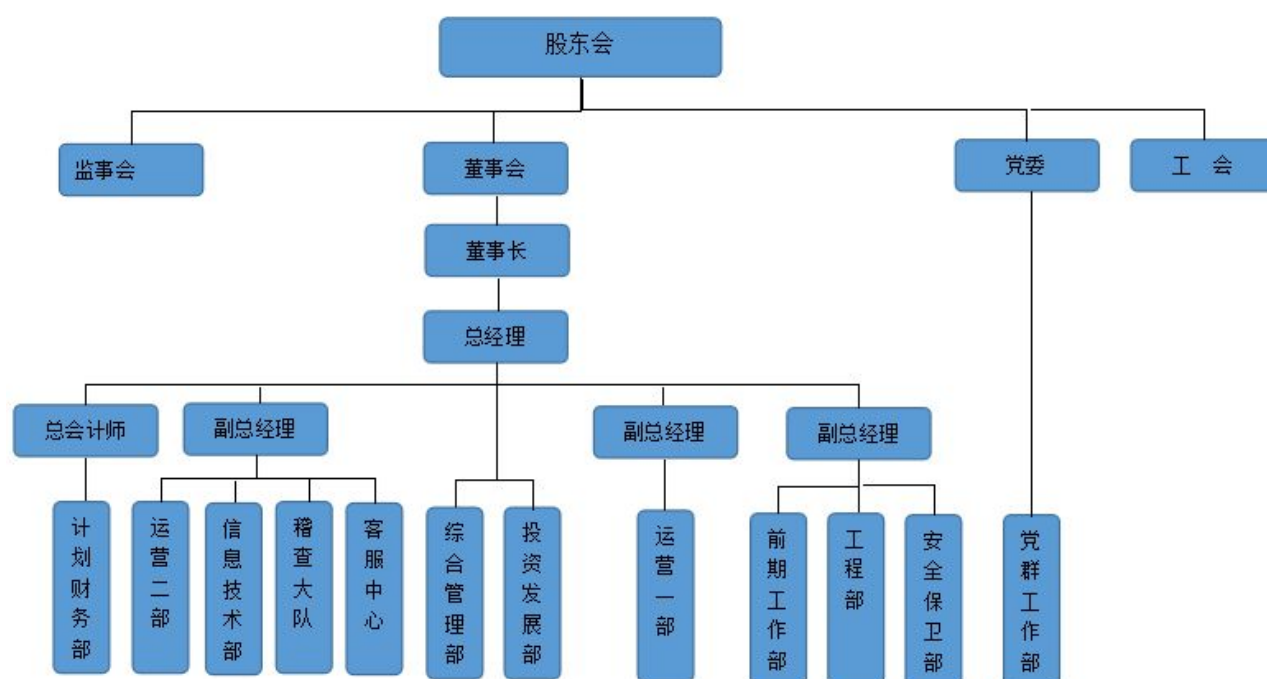


图 1：停车场公司组织架构图（截至 2018 年 6 月末）

武汉停车场公司按现代企业制度组建，已建立了由党委、董事会、监事会、经营层和工会等组成的较为完备治理结构。公司现设 12 个职能部门和工会，分别为综合管理部、党群工作部、投资发展部、前期工作部、工程管理部、信息技术部、客户服务部、稽查大队、运营事业一部、运营事业二部、安全保卫部、计划财务部。

3. 停车场项目建设经验

武汉停车场公司建设运营的停车泊位分布于武汉市中心城区，为缓解城区停车难发挥了积极作用。截至 2018 年 6 月，该公司经营管理的停车泊位数 26,000 余个，其中公共停车场 36 个（其中地下 6 个，地上 30 个），停车泊位 7,000 余个；自主研发建成城市级智慧停车管理系统平台，管理道路智慧停车泊位 19,000 余个，武汉停车智慧服务系统注册用户达 90 余万人。

经过多年的努力，该公司在公共停车场建设和智慧停车服务等方面取得了令人瞩目的成绩和荣誉。主要有道路停车行业信息化平台建设示范企业、中国市政金杯示范工程、市级和谐企业 and 安全示范企业、区级文明单位和综治优秀单位、全国智慧停车示范城市、道路停车行业管理创新示范单位、中国城市智慧停车管理与服务十佳案例-武汉停车智慧服务系统等。同时，该公司在科技创新方面积极进取，主持的海绵城市背景下生态公共停车场科技项目获得政府立项并取得成功；以自主研发建成的智慧停车管理系统为依托，开展多项研究取得 10 余项软件著作权等，公司正向着创新型的科技企业稳步迈进。

二、项目基本情况

（一）建设目标

本项目旨在破解市民停车难题，改善城市功能，提升城市品质，推动武汉市高质量发展，并为军运会的顺利举行创造良好的城市环境。

（二）建设地点

本项目共 52 个地块，其中江岸区 5 个，江汉区 5 个，硚口区 9 个，汉阳区 10 个，武昌区 14 个，洪山区 6 个，青山区 2 个，东湖高新区 1 个。

（三）建设规模与内容

本项目拟在 52 处地块建设立体停车库，其中 51 个地块建设地上立体停车场，1 个地块建设绿化地下公共停车场。总用地面积 233,171.1 平方米，建筑面积 543,361.97 平方米，其中地上建筑面积 540,066.97 平方米（含商业配套建筑面积 82,617.75 平方米），地下建筑面积 3,295 平方米。设计车位数量 17,003 个，其中地上停车位 16,883 个，地下停车位 120 个。同时，配套建设给排水及消防、供配电、弱电、道路、绿化、停车场管理系统等。

三、项目效益分析

（一）社会效益分析

1. 解决居民停车需求

随着城市的不断发展，居民的各种出行需求越来越高，武汉市私人机动汽车的保有量也会越来越多，停车场的建设为城市居民的停车提供了便利，可以有效解决路内停车现象，释放道路通行压力，使道路资源得到有效的利用。

2. 解决商业及其他服务业停车需求

便利的停车设施对商业及其他服务业有较大的影响，停车场的建设作为对其周边原有的商业及其他服务业停车配建指标不足的一个补充，可以用便利停车的优势带来更多的消费人群，增加商业及其他服务业的经济效益。

3. 推进新能源的合理开发与利用，促进武汉市智慧城市低碳经济发展的重要方式

大力推进充电基础设施建设，有利于解决电动汽车充电难题，是发展新能源汽车产业的重要保障，对于打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”，实现稳增长、调结构、惠民生具有重要意义。近年来，各地区、各部门认真贯彻落实国务院决策部署，积极推动电动汽车充电基础设施建设，各项工作取得积极进展。

武汉市城市公共智慧停车场项目建设，充分把握了国际新能源汽车发展的趋势，在加快完善有关基础设施和技术标准，有效释放新能源汽车的需求的同时，培育新的消费热点。

（二） 社会评价

1. 促进武汉市经济发展

停车场的建设不仅有利于使武汉市停车产业发展步入规范化、制度化的良性循环轨道，将加速停车行业产业链的建设，提高城市活力和竞争力，从而为武汉市的经济发展作出较大的贡献。

2. 提升新型城市的服务质量

本项目建设综合考虑商业、住宅、公共服务密集的中心城区停车系统建设，将极大缓解交通压力，改善周边道路情况，提高城市公共服务水平。同时本项目的建设统筹全市范围内的停车泊位，实行统筹管理，信息化运营，可以有效疏导和平衡不同片区的泊车压力。因此，该项目的实施可完善公共服务设施、提高区域服务质量、提升城市综合形象。

四、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（2006 年第三版）；

（2）《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建[2006]26 号）；

（3）《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》（2018）；

（4）《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表》（2018）；

（5）《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》（2018）；

（6）《湖北省建筑安装工程费用定额》（2018）；

（7）《武汉建设工程价格信息》（2018 年第 6 期）；

（8）参照武汉市近期施工的同类建筑的各项工程单位面积概算指标计算；

（9）各项工程的建设内容及工程量；

（10）基本预备费按工程费用及其他费用之和的 8% 计算；

（11）本项目涉及武汉市 8 个行政区内 52 个立体停车场建设，所涉及土地问题均由相关区无偿划拨（净地供地），本次投资估算中不包含相关土地费用。

2. 估算总额

本项目投资估算总额 326,941.31 万元，项目总投资估算的范围包括建设投资估算、和专项费用。其中建设投资包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等。专项费用包括建设期利息以及专项债发行费用，投资估算详见下表：

表 3：项目工程估算表

序号	工程或费用名称	投资（万元）	备注
一	工程费用	267,510.85	
1	地上立体车库	265,436.25	
1.1	土建工程	77,242.82	
1.2	设备及安装工程	180,966.47	
1.3	其他配套服务设施	7,226.95	
2	地下立体车库	2,074.60	
2.1	土建工程	1,466.15	
2.2	设备及安装工程	476.14	
2.3	其他配套服务设施	132.31	
二	工程建设其他费用	19,981.10	
1	建设单位管理费	4,118.01	
2	工程监理费	5,067.97	
3	建设项目前期工作咨询费	780.00	
4	工程勘察费	214.01	
5	工程设计费	6,047.48	
6	场地准备及临时设施费	133.76	
7	工程招标代理服务费	1,007.23	
8	造价咨询服务费	2,238.13	
9	工程保险费	374.52	
三	基本预备费	22,999.36	(一+二)*8%
四	建设用地费	-	
五	建设投资（一+二+三）	310,491.31	
六	专项费用	16,450.00	
1	建设期利息	16,200.00	
2	债券发行费用	250.00	
七	总投资	326,941.31	

（二） 资金筹措方案

本项目总投资 326,941.31 万元，其资金筹措方案具体如下：

1. 项目资本金

本项目总投资 326,941.31 万元，其中资本金 76,941.31 万元，占总投资的比例 23.53%，资金来源为市财政城建资金。

2. 专项债券

本项目总投资 326,941.31 万元，其中 76.47% 的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 25 亿元，其中 2018 年发行 5 亿元，发行专项债券利率按 4.32% 估算。2018 年-2020 年债券发行计划如下表所示：

表 4：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2018	50,000.00	10年期
2	2019	150,000.00	10年期
3	2020	50,000.00	10年期

（三） 项目建设计划

根据项目可研，本项目建设工期 3 年，投资计划安排为第一年投入 20%，第二年投入 60%，第三年投入 20%。项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

表 5：建设期资金平衡表

（单位：万元）

序号	名称	2018	2019	2020	合计
1	资金使用	63,228.26	191,844.78	71,868.26	326,941.31
1.1	工程费用	53,502.17	160,506.50	53,502.17	267,510.84
1.2	工程建设其他费用	3,996.22	11,988.67	3,996.22	19,981.11
1.3	预备费用	4,599.87	13,799.61	4,599.87	22,999.36
1.4	专项费用	1,130.00	5,550.00	9,770.00	16,450.00
1.4.1	建设期利息	1,080.00	5,400.00	9,720.00	16,200.00

序号	名称	2018	2019	2020	合计
1.4.2	债券发行费用	50.00	150.00	50.00	250.00
2	资金筹措	63,228.26	191,844.78	71,868.26	326,941.31
2.1	资本金	13,228.26	41,844.78	21,868.26	76,941.31
2.2	专项债券	50,000.00	150,000.00	50,000.00	250,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

武汉城投停车场投资建设管理有限公司作为本项目的实施主体，主要负责项目前期准备、投资建设、筹融资和运营管理等方面的工作。本项目的偿债资金来源于停车费收入、配套商业收入和充电桩收入三部分。

（一）收入测算

1. 营业收入的组成

根据项目可研，本项目收入包括停车费收入、商业收入以及充电桩收入三部分，这三者均是持续性的收入，他们共同组成项目的总收益。

2. 基本数据的确定及计算方式

（1）停车费收入

根据项目可研，本项目总停车位数共 17,003 个，其中：地上停车位 16,883 个，地下停车位 120 个。地上停车位初始出租率按 35%（综合考虑临时停车、白天固定时段、夜间固定时段、包月停车等因素），2023 年出租率达到 47%后保持稳定，综合平均收费标准按全天 5 元/小时，每 5 年收费标准增长 1 元（最高价 7 元/小时）估算；地下停车位初始出租率按 50%，2023 年后出租率达到 73%并保持稳定，综合平均收费标准 44 元/天/个，每 5 年收费标准增长 1 元（最高价 46 元/天/个）。

（2）商业收入

根据项目可研，本项目拟配建地上商业 82,618 平方米。参考相关同类业态、同区域商业配建收费标准，本项目商业部分收入测算标准为：租金平均按 180 元/平方米/月测算，每隔五年递增 4%，商

业出租率第一年按 50%计算，年增长率为 15%，至 2023 年达到 87%后保持稳定。

（3）充电桩收入

地上充电桩 3,545 个，地下充电桩 24 个。充电费按 1.2 元/度，服务费按 0.45 元/度计算；每个充电桩充电 8 小时，充电量 20kwh/h，使用率初始为 50%，至 2026 年达到 60%后保持稳定，以此来计算充电营收。

3. 收入测算

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期收入估算结果如下表所示：

表 6：收入测算表

（单位：万元）

年份	停车费收入	其他商业收入	充电桩收入	收入合计
2019	2,618.51	804.06	87.72	3,510.29
2020	25,762.35	9,108.36	775.47	35,646.18
2021	31,433.38	11,800.29	859.88	44,093.55
2022	33,010.88	13,570.34	859.88	47,441.09
2023	34,667.83	15,605.89	859.88	51,133.60
2024	41,576.39	16,230.12	859.88	58,666.39
2025	41,576.39	16,230.12	859.88	58,666.39
2026	41,576.39	16,230.12	1,031.85	58,838.37
2027	41,576.39	16,230.12	1,031.85	58,838.37
2028	41,576.39	16,230.12	1,031.85	58,838.37
2029	48,484.95	16,879.33	1,031.85	66,396.13
2030	48,484.95	16,879.33	1,031.85	66,396.13
合计	432,344.80	165,798.21	10,321.82	608,464.84

备注：以上为含增值税收入。

（二）成本测算

为便于本项目的财务测算及评价，本报告依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的方法，将成本费用按基本运营费、

工资及福利费、其他管理费用、折旧费、摊销费、财务费用等成本要素进行测算。

1. 基本运营成本

项目主要特点是初期投入性较大，后期运营采用信息化管理，主要日常运营支出为车辆移动电力成本。参考同类停车场运营情况及生产厂家运营能耗数据，本项目电费暂按每车位存取 10 次/天、每次存取按 0.34 元作为测算基础。

2. 工资及附加

本项目职工保险中的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险分别按 19%、8%、0.7%、0.7%、0.7%测算。

3. 折旧费

固定资产主要包含地上建筑、停车机械设备等大型建筑和高值耐用品。建筑采用直线折旧法进行折旧，折旧年限为 30 年，残值率为 10%。机械设备折旧年限为 10 年，其残值率为 10%。

4. 维修保养费

根据可行性研究报告提供的行业经验数据，房屋维修费通常为固定资产原值的 3%-5%，考虑到本项目预计可能产生的大修费用，本项目暂按固定资产原值的 5%作为房屋维修费用的测算基础。根据同类停车场运营情况及生产厂家运营数据，本项目车库维保费暂按 60 元/月/车位作为测算基础。

5. 其他资产摊销费

本项目中除地上建筑、停车机械设备等大型建筑和高值耐用品的其他资产，暂按 5 年等额计算摊销。

6. 财务费用

本项目财务费用支出具体见债券还本付息表。

表 7：债券还本付息表

（单位：万元）

年份/项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
债券期初余额	-	50,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000
本期发行	50,000	150,000	50,000	-	-	-	-
当期需还利息	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
本期还款	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
其中：利息	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	50,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
年份/项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
债券期初余额	250,000	250,000	250,000	250,000	200,000	50,000	-
本期发行	-	-	-	-	-	-	250,000
当期需还利息	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080	108,000
本期还款	10,800	10,800	10,800	59,720	155,400	51,080	358,000
其中：利息	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080	108,000
其中：本金偿还	-	-	-	50,000	150,000	50,000	250,000
债券期末余额	250,000	250,000	250,000	200,000	50,000	-	-

7. 税费

根据财政部、国家税务总局相关政策，充电桩、经营性租赁服务分别适用 16%、10% 的增值税，城市维护建设税为 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加为 1.5%。按购进货物或服务不同，建设经营中的增值税进项税率分别适用 16%、10%、6%。房产税按照应税房产原值*[1-（扣减比例）]*1.2%缴纳，商业部分有关房屋的租赁收入，按租金的 12% 缴纳。所得税税率按 25% 计算。

（三）其他需要说明的事项

根据项目可研，本项目后续尚存在完善商业广告设置的可能性，从而为项目还本付息提供进一步的保障。此外，武汉市政府正

在研究公共停车场财政补贴等相关政策。本项目可能存在前述项目收入以进一步增加专项债还本付息需求的覆盖率。

（四） 小结

经初步测算，债券存续期内，期末累计现金结余 74,643.86 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.30 倍，对债券本息的资金覆盖率为 1.22 倍，项目偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券保障还本。项目现金流量测算表如下：

表 8：现金流量测算表

(单位：万元)

年份/项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金													
经营活动产生的现金	0	3,510	35,646	44,094	47,441	51,134	58,666	58,666	58,838	58,838	58,838	66,396	66,396
经营活动支付的现金		1,087	11,081	13,702	14,274	14,913	15,686	15,820	15,970	17,753	19,398	24,503	27,833
经营活动净现金流量	0	2,423	24,565	30,391	33,167	36,221	42,980	42,846	42,869	41,086	39,440	41,893	38,563
二、投资活动产生的现金													
购建资产支付的现金	62,098	186,295	62,098										
投资活动净现金流	-62,098	-186,295	-62,098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金													
吸收资本金收到的现金	13,228	41,845	21,868										
债券融资收到的现金	50,000	150,000	50,000										
债券发行费支付的现金	50	150	50										
偿还利息支付的现金	1,080	5,400	9,720	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	10,800	9,720	5,400	1,080
偿还债券本金支付的现金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000	150,000	50,000
融资活动产生的现金流量净额	62,098	186,295	62,098	-10,800	-10,800	-10,800	-10,800	-10,800	-10,800	-10,800	-59,720	-155,400	-51,080
四、现金及现金等价物增加额	0	2,423	24,565	19,591	22,367	25,421	32,180	32,046	32,069	30,286	-20,280	-113,507	-12,517
五、期末现金及现金等价物余额	0	2,423	26,988	46,579	68,946	94,367	126,547	158,593	190,662	220,947	200,667	87,161	74,644

六、 专项债券发行方案

（一） 发行依据

1. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

2. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

近日，湖北省第十三届人民代表大会常务委员会第三次会议听取了省财政厅厅长龙正才同志受省人民政府委托作的《关于2018年

省级预算调整方案的报告》，批准了 2018 年省级预算调整方案，新增政府债务限额 1,015 亿元全额纳入预算管理。

2018 年，经国务院批准，财政部核定湖北省政府债务限额 7,011.5 亿元，新增政府债务限额 1,015 亿元，其中：新增一般债务限额 373 亿元，新增专项债务限额 642 亿元。

3. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第三条规定，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。

按照上述规定，武汉市今年发债事项将纳入市本级预算调整方案报人大常委会会议审议。

4. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 10 月 27 日印发的《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）第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2017年8月1日，经武汉市政府批准，武汉市人民政府印发《武汉市政府性债务风险应急处置预案》（武政规〔2017〕31号），建立武汉市政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

（二）发行计划

公共停车场项目工程总投资为326,941.31万元，其中：总投资的23.53%，即76,941.31万元即为项目资本金，资本金来源于市财政城建资金；总投资的76.47%，即25亿元由发行专项债券来满足。专项债券融资成本按4.32%估算，债券发行计划如下表所示：

表9：债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2018	50,000.00	10年期
2	2019	150,000.00	10年期
3	2020	50,000.00	10年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）品种和数量

本政府公共停车场专项债券计划发行规模25亿元，共发行3期，第一期5亿元，第二期15亿元，第三期5亿元，期限均为10年。

（五）时间安排

2018年发行的第一期5亿元专项债券初定9月28日（最终招标日期以实际日期为准），上午招标，9月29日开始计息，以后年度结合当年发债计划安排。

（六） 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七） 兑付安排

利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2018 年发行的 5 亿元专项债券于每年 3 月 29 日和 9 月 29 日（遇节假日顺延，下同）支付利息，于 2028 年 9 月 29 日偿还本金并支付最后一期利息。

（八） 发行费

2018 年债券发行手续费为承销面值的 1‰，以及发行涉及的登记服务费、会计师事务所、律师事务所等费用从专项基金应急经费中安排。以后年度随市场情况调整。

（九） 招投标

1. 招标方式

采用荷兰式投标招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2. 标位限定

2018 年，每一承销团成员最高、最低标位差为 40 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 时间安排

2018 年 9 月 28 日（最终招标日期以实际日期为准），竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

2017-2019 年湖北省政府债券公开招标发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

2018 年 5 亿元债券由财政部政府债券发行系统招标发行。以后年度可依实际情况分别借用财政部政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统和财政部上海证券交易所政府债券发行系统招标发行。

（十） 分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后至 9 月 29 日（一般为招投标后一日）进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（十一） 发行款缴纳

承销机构于 2018 年 9 月 29 日前（含 9 月 29 日），按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入湖北省财政厅指定账户。缴款日期以湖北省财政厅指定账户收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入湖北省财政厅指定账户。

七、项目风险控制

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如供地的及时性、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，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。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3. 项目选点的变化

武汉市目前尚处于大规模建设时期，城市规划的调整可能会导致本项目原有规划发生调整，从而影响本项目选点发生变化。

风险控制措施：

(1) 武汉市政府已经成立了由武汉市副市长汪祥旺任组长，相关部门为成员的市停车场及新能源汽车配套设施建设工作领导小组，统一协调并及时解决项目建设过程中发生的问题，确保工程按期完工。

(2) 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

(3) 在项目管理上，公司将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 停车流量风险

公共停车场项目工程的停车流量预测结果是整个项目设计的基础，它直接影响项目的建设规模、投资规模及费用收益水平。停车流量预测准确性与停车流量预测的基础资料如城市机动车保有量、城市用地、停车区域人口分布及机动车保有量等是否准确可靠、项目服务水平和收费高低等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

2. 停车收费价格风险

公共停车场项目停车收费水平直接影响停车流量水平。居民对停车收费的经济承受能力，主要取决于城市或地区的经济发展水平和物质文化生活水平。停车流量在一定程度上与停车价格成反比例关系。合理的停车定价水平可以使建设项目达到经济性和社会性的有效统一。

风险控制措施：在定价政策上，仔细进行财务核算，做到在政府指导下的“自主合理定价”，从而发挥停车定价的市场调节功能，最大限度的吸引停车流量，达到社会效益与企业效益的统一。

3. 征地拆迁风险

本项目共计 52 个停车场，部分停车场涉及到征地拆迁，征地拆迁进程的快慢将直接影响项目开发进程，影响本项目的还本付息。

风险控制措施：按照项目建设计划提出各区提供净地的时间表，并由市政府协调各区落实，尽量保证按计划时间提供项目用地。同时根据项目建设及时调整发债计划，尽量使发债期限与收益相匹配。

4. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：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。

5. 成本上升风险

由于本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物资设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生工程材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，公司将继续完善项目资金预算和管理制度，对公司的项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

(三) 影响社会稳定的风险及控制措施

公共停车场项目对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设期间主要环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1. 在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

2. 施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3. 深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响公共停车场项目融资平衡最大的风险在于对停车流量预测、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。停车流量、单位成本预测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。

风险控制措施：本项目可行性研究报告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专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目

平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2018〕61 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于武汉市公共停车场工程建设期较长，项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3. 资金管理不规范风险

停车场建设周期长，发行期限为中长期债券，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，停车费收入、商业收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、停车收入、商业收入、充电桩收入等及偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、信息披露计划

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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，“2018年湖北省政府武汉市公共停车场项目（一期）专项债券全套信息披露文件通过湖北省财政厅官方网站（<http://www.ecz.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

1. “2018年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018年湖北省政府专项债券（十一期）”基本信息。

2. “2018年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018年湖北省政府专项债券（十一期）”信用评级报告和跟踪评级安排。

3. “2018年湖北省政府（武汉市）公共停车项目场专项债券（一期）—2018年湖北省政府专项债券（十一期）”发行兑付相关制度办法。

（二）每期债券发行结束当日披露

“2018年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018年湖北省政府专项债券（十一期）”发行结果公告。

（三） 每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“2018 年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018 年湖北省政府专项债券（十一期）”付息公告。

（四） 每期债券兑付日五个工作日之前披露

“2018 年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018 年湖北省政府专项债券（十一期）”还本付息公告。

（五） 每期债券存续期内定期披露

1. 湖北省最近年度或半年度经济、财政及债务情况说明。
2. 公共停车场项目建设/运营年度情况说明。
3. “2018 年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018 年湖北省政府专项债券（十一期）”跟踪评级报告。

（六） 每期债券存续期内随时披露

可能影响到“2018 年湖北省政府武汉市公共停车场项目专项债券（一期）—2018 年湖北省政府专项债券（十一期）”按期足额兑付的重大事项随时披露。