

济南市虞山大道北停车场项目实施方案

项目单位：济南发展国有工业资产经营有限公司

财政部门：济南市历城区财政局

2024 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市虞山大道北停车场项目

（二）立项单位

项目立项单位为济南发展国有工业资产经营有限公司，主要经营范围为住宿服务；一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；礼仪服务；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；家政服务；物业管理；商业综合体管理服务；日用百货销售；金属制品销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；国内贸易代理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

2021 年 6 月 29 日，项目取得山东省建设项目备案证明。
（项目代码:2106-370112-04-01-520513）

2022 年 3 月，取得济南市自然资源局和规划局出具的不动产权证书，鲁（2022）济南市不动产权第 0043923 号。

2022 年 4 月，取得济南市自然资源局和规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 370112202200139 号）

2022 年 7 月，取得济南市历城区行政审批服务局出具的

《建筑工程施工许可证》（编号：370112202207040201
（LCSG2022137））

（四）项目规模与主要建设内容

项目用地处于济南市历城区郭店片区内，李家西路以东、稼轩路以西、虞山北路以南、虞山大道以北。项目总用地面积为 3347 平米，总建筑面积为 8200 平米，地下建筑面积为 1680 平米，功能为车库及设备用房，地上建筑面积为 6520 平米，地上停车位为 140 辆，其中含配套服务用房 1550 平米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 7 月至 2024 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《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》
- 2、《关于加强城市停车设施建设的指导意见》
- 3、《关于开展城市停车设施规划建设督查工作的通知》
- 4、《关于加强和改进城市停车管理工作的指导意见》
- 5、《交通强国建设纲要（2019）》
- 6、《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》
- 7、《济南市历城区公共停车设施建设审批管理实施意见》
- 8、项目单位提供的其他资料

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 4987.5 万元，其中，项目单位自有资金 1187.5 万元，本期拟发行专项债券 3800 万元，其中 500 万元用作资本金。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4,987.50	100.00%	
一、资本金	1,687.50	33.83%	
（一）自有资金	1,187.50	23.81%	
（二）专项债券	500.00	10.03%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	500.00	10.03%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3,300.00	66.17%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,300.00	66.17%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	14,603.03		-	191.02	382.03	382.03	382.03	382.03
经营活动支出	B	2,743.09		-	42.51	85.02	85.02	85.02	85.02
支付的各项税费	C	555.46		-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,304.48		-	148.51	297.01	297.01	297.01	297.01
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	4,902.00	296.88	593.75	4,011.38			-	-
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,902.00	-296.88	-593.75	-4,011.38	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	1,187.50	296.88	593.75	296.88			-	-
专项债券	I	3,800.00	-	-	3,800.00			-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-		-	-
偿还债券本金	K	3,800.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,130.00	-	-	85.50	171.00	171.00	171.00	171.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,942.50	296.88	593.75	4,011.38	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00
四、期初现金	P		-	-	-	148.51	274.52	400.53	526.54
期内现金变动	Q=D+G+O	2,459.98	-	-	148.51	126.01	126.01	126.01	126.01
五、期末现金	R=P+Q	2,459.98	-	-	148.51	274.52	400.53	526.54	652.55

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	420.24	420.24	420.24	420.24	420.24	462.27	462.27	462.27
经营活动支出	B	87.80	87.80	87.80	87.80	87.80	90.78	90.78	90.78
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	332.44	332.44	332.44	332.44	332.44	371.49	371.49	371.49
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00
四、期初现金	P	652.55	813.99	975.43	1,136.87	1,298.31	1,459.75	1,660.24	1,860.73
期内现金变动	Q=D+G+O	161.44	161.44	161.44	161.44	161.44	200.49	200.49	200.49
五、期末现金	R=P+Q	813.99	975.43	1,136.87	1,298.31	1,459.75	1,660.24	1,860.73	2,061.22

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	462.27	462.27	508.45	508.45	508.45	508.45	508.45	559.29
经营活动支出	B	90.78	90.78	93.88	93.88	93.88	93.88	93.88	97.19
支付的各项税费	C	-	-	-	33.34	35.22	35.22	35.22	39.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	371.49	371.49	414.57	381.23	379.35	379.35	379.35	422.99
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00
四、期初现金	P	2,061.22	2,261.71	2,462.20	2,705.77	2,916.00	3,124.35	3,332.69	3,541.04
期内现金变动	Q=D+G+O	200.49	200.49	243.57	210.23	208.35	208.35	208.35	251.99
五、期末现金	R=P+Q	2,261.71	2,462.20	2,705.77	2,916.00	3,124.35	3,332.69	3,541.04	3,793.03

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	559.29	559.29	559.29	559.29	615.25	615.25	615.25	615.25
经营活动支出	B	97.19	97.19	97.19	97.19	100.71	100.71	100.71	100.71
支付的各项税费	C	39.11	39.11	39.11	39.11	43.38	43.38	43.38	43.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	422.99	422.99	422.99	422.99	471.16	471.16	471.16	471.16
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00
四、期初现金	P	3,793.03	4,045.02	4,297.01	4,549.00	4,800.99	5,101.15	5,401.31	5,701.47
期内现金变动	Q=D+G+O	251.99	251.99	251.99	251.99	300.16	300.16	300.16	300.16
五、期末现金	R=P+Q	4,045.02	4,297.01	4,549.00	4,800.99	5,101.15	5,401.31	5,701.47	6,001.64

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	615.25	56.39
经营活动支出	B	100.71	8.70
支付的各项税费	C	43.38	4.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	471.16	43.68
二、投资活动产生的现金	—		
建设成本支出	E		
流动资金支出	F		
投资活动现金净流量	G=-E-F		
三、融资活动产生的现金	—		
资本金（自有资金）	H		
专项债券	I		
银行借款	J		
偿还债券本金	K	-	3,800.00
偿还银行借款本金	L	-	-
支付债券利息	M	171.00	85.50
支付银行借款利息	N	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-171.00	-3,885.50
四、期初现金	P	6,001.64	6,301.80
期内现金变动	Q=D+G+O	300.16	-3,841.82
五、期末现金	R=P+Q	6,301.80	2,459.98

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		3,800.00		3,800.00	4.50%	85.50	85.50
2025 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2026 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2027 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2028 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2029 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2030 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2031 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2032 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2033 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2034 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2035 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2036 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2037 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00

2038 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2039 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2040 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2041 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2042 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2043 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2044 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2045 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2046 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2047 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2048 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2049 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2050 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2051 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2052 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2053 年	3,800.00			3,800.00	4.50%	171.00	171.00
2054 年	3,800.00		3,800.00		4.50%	85.50	3,885.50
合计		3,800.00	3,800.00			5,130.00	8,930.00

(三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 11,304.48 万元，融资本息合计 8,930.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆

盖倍数为 1.27。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目承建单位的选择风险

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

2. 项目施工扰民风险

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。项目施工单位在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施，确保施工现场周围的

单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境。

（二）与项目收益相关的风险

1.收益波动风险

本项目未来产生的停车费收入、广告位出租收入与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南市虞山大道北停车场项目，项目实施单位为济南发展国有工业资产经营有限公司，本次拟申请专项债券 3800 万元用于本项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

随着济南市历城区城市化进程的不断加快及全市汽车保有量的不断增加，停车难问题日益凸显，区委、区政府对此高

度重视，多次进行了研究部署，在下一步城市建设工作中，历城区将认真抓好项目储备，积极争取上级和金融机构的政策和资金支持，提升停车场建设水平，进一步加大建设力度，努力缓解市区停车难问题，打造畅通有序的城市环境，不断提升城市品位和人民群众的幸福指数。

2、项目实施的公益性

本项目的建成后，以停车及广告运营为主要业务，满足周边及区域需要，能够为缓解城市停车难和交通拥堵矛盾，促进城市全面协调发展提供有效保障，增加社会经济收益。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，每年将产生较为稳定的停车费和广告现金流入，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2021年6月29日，项目取得山东省建设项目备案证明。
(项目代码:2106-370112-04-01-520513)

5、项目成熟度

2022年3月，取得济南市自然资源局和规划局出具的不动产权证书，鲁(2022)济南市不动产权第0043923号。

2022年4月，取得济南市自然资源局和规划局出具的《建设用地规划许可证》(地字第370112202200139号)

2022年7月，取得济南市历城区行政审批服务局出具的

《建筑工程施工许可证》（编号：370112202207040201
（LCSG2022137））

项目已完成立项，建设场址周边区域配套设施较完善，市政管网已经覆盖，工程建设所需水、电、气等供应条件较好，具备施工条件；在严把质量关、保证工程质量的前提下，合理科学地控制成本，努力降低造价，确保工程按期交付使用，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 1,187.50 万元，占估算总投资 23.81%，剩余 3,800.00 万元拟通过专项债券融资，项目资金来源合理，到位可行性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据预测项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍，项目偿债能力有保证，经过对本项目社会因素的分析，研

究认为本项目社会风险较小。因此，要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，全方位地投入到落实、开展风险管理，落实惠民政策，使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低，确保本项目稳步推进。

10、绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为

11,304.48 万元，融资本息合计为 8,930.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。