

2022 年山东省临沂市兰陵县塔山地下公共停车场 建设项目专项债券项目实施方案

财政部门：兰陵县财政局

主管单位：兰陵县国有资产运营有限公司

立项主体：兰陵县国有资产运营有限公司

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

兰陵县塔山地下公共停车场建设项目

（二）项目单位

兰陵县国有资产运营有限公司位于兰陵县县城惠民路，公司成立于 2005 年 12 月 02 日，统一社会信用代码：913713247834512453，法人代表刘会彬，注册资本：60000.00 万人民币，经营范围：县政府授权范围内，行使出资人所有者职能，进行产权管理；从事投资运作，进行控股、参股各种形式的投资；从事产权收购，出让及盘活存量资产经营活动；农业综合开发；从事城市基础设施建设、旧城改造、房地产开发；水利建设、水利项目投资运营与管理职能。（国家法律、法规限制和禁止经营的除外）。

（三）项目规划审批

2020 年 4 月 20 日取到兰陵县行政审批服务局《关于兰陵县兰陵县塔山地下公共停车场建设项目可行性研究报告的批复》。

（四）项目规模与主要建设内容

停车场总建筑面积约 108320 平方米，为地下 2 层，共设置停车位约 3094 个。同时配套智慧停车软硬件系统及设备、停车场监控设施以及给排水、配电、消防等附属工程。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 3 月至 2023 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）根据各专业提供的建筑安装工程量和设备清单；
- （2）山东省建筑工程材料消耗定额；
- （3）山东省安装工程材料消耗定额；
- （4）《建筑工程概算定额》；
- （5）《建设工程其他费用标准》；
- （6）兰陵县材料价格调整资料。
- （7）建设单位提供的有关基础数据资料。
- （2）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 45000 万元，其中建设投资 40365.92 万元，工程建设其他费用 1949.84 万元，基本预备费 2142.86 万元，建设期利息 541.39 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

- （1）项目投入一定资本金，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。
- （3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金

来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	45,000.00	100.00%	
一、资本金	23,100.00	51.33%	
自有资金	23,100.00	51.33%	
二、债务资金	21,900.00	48.67%	
专项债券	21,900.00	48.67%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于停车费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（单位/年）	单价（元/单位）	收入
2023 年	65.88	35	2,305.67
2024 年	101.64	35	3,557.33
2025 年	107.28	35	3,754.96
2026 年	107.28	35	3,754.96
2027 年	107.28	35	3,754.96
2028 年	107.28	35	3,754.96
2029 年	107.28	35	3,754.96
2030 年	107.28	35	3,754.96
2031 年	107.28	35	3,754.96
2032 年	107.28	35	3,754.96
2033 年	107.28	35	3,754.96
2034 年	107.28	35	3,754.96
2035 年	107.28	35	3,754.96
2036 年	107.28	35	3,754.96

2037 年	53.64	35	1,877.48
合计	1,508.57	35	52,799.95

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

根据市场预测及工程建设计划，停车场总建筑面积约 108320 平方米，为地下 2 层，共设置停车位约 3094 个。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考《2020 年兰陵县政府定价政府指导价经营服务性收费和涉企经营服务性收费目录》和临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法（临政办发[2010]125 号），本项目停车收费单价暂按每小时 2 元计算，预计每个停车位平均收入 35 元/天。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、人员费用、修理费、其他费用、各项税费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	人员费用	修理费	其他费用	各项税费	利息支出	合计
2023 年	238.62	89.11	55.78	15.98	-	867.59	1,267.08
2024 年	286.34	106.93	66.94	23.13	69.95	867.59	1,420.88
2025 年	286.34	106.93	66.94	24.12	115.03	867.59	1,466.95
2026 年	286.34	106.93	66.94	24.12	115.03	867.59	1,466.95
2027 年	286.34	106.93	66.94	24.12	115.03	867.59	1,466.95
2028 年	286.34	112.28	66.94	24.39	113.63	867.59	1,471.16
2029 年	286.34	112.28	66.94	24.39	113.63	867.59	1,471.16
2030 年	286.34	112.28	66.94	24.39	113.63	867.59	1,471.16
2031 年	286.34	112.28	66.94	24.39	113.63	867.59	1,471.16

2032 年	286.34	112.28	66.94	24.39	113.63	867.59	1,471.16
2033 年	286.34	117.89	66.94	24.67	112.15	867.59	1,475.58
2034 年	286.34	117.89	66.94	24.67	112.15	867.59	1,475.58
2035 年	286.34	117.89	66.94	24.67	112.15	867.59	1,475.58
2036 年	286.34	117.89	66.94	24.67	125.60	813.80	1,435.23
2037 年	47.72	19.65	11.16	4.07	-	380.00	462.60
合计	4,008.75	1,569.42	937.14	336.17	1,445.23	12,472.47	20,769.17

成本预测方法说明：

1. 燃料动力费：项目所需年动力费总额 286.34 万元（电费按照 0.75 元/kwh 计算，项目年用电量 15.81 万 kwh；水费按照 3 元/立方计算，项目年用电量 0.56 万立方）。

2. 人员经费：项目建成后新增管理人员及后勤人员 30 人，职工福利费按工资总额的 14%计取，按照每人平均 3.56 万元/年计算，每年职工薪酬总额 106.93 万元。考虑通胀因素，人员经费每五年上涨 5%。

3. 维修费：修理费按固定资产的 4%计取。

4. 其他费用：包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、社保费、工会经费、业务招待费等费用，其他管理费用按人员经费的 5%计算；营业费用包括广告费和其他销售费用，其他营业费用按收入的 0.5%计算。

5. 支付的各项税金：增值税率按收入的 9%计算；城市维护建设税按增值税 5%计算；教育费附加按增值税 3%计算；地方教育费附加按增值税 2%计算；所得税按 25%计算。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	停车收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划临沂市兰陵县塔山地下公共停车场建设项目计划发行政府专项债券金额 21900.00 万元，年利率 4.00%，期限 15 年。其中 2021 年 5 月发行 2,900.00 万元，发行利率 3.71%；2022 年发行专项债 19000.00 万元，年利率为 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		2,900.00		2,900.00	4.00%	53.80	53.795
2022 年	2,900.00	19,000.00		21,900.00	4.00%	487.59	487.590
2023 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2024 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2025 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2026 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2027 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2028 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2029 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2030 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2031 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2032 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2033 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2034 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2035 年	21,900.00			21,900.00	4.00%	867.59	867.590
2036 年	21,900.00		2,900.00	19,000.00	4.00%	813.80	3,713.795
2037 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	380.00	19,380.00
合计		21,900.00	21,900.00			13,013.85	34,913.85

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金															
营业收入	2,115.30	3,263.60	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	566.29
营业成本	360.18	442.75	443.74	443.74	443.74	449.36	449.36	449.36	449.36	449.36	455.25	455.25	455.25	455.25	75.83
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	1,755.12	2,820.85	3,001.17	3,001.17	3,001.17	2,995.56	2,995.56	2,995.56	2,995.56	2,995.56	2,989.66	2,989.66	2,989.66	2,989.66	490.45
二、折旧和摊															
总折旧和摊	1,394.55	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	1,673.46	278.91
息税前利润	360.56	1,147.39	1,327.71	1,327.71	1,327.71	1,322.09	1,322.09	1,322.09	1,322.09	1,322.09	1,316.20	1,316.20	1,316.20	1,316.20	211.54
三、财务费用															
利息支出	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	813.80	380.00
总财务费用	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	813.80	380.00
税前利润	-507.03	279.80	460.12	460.12	460.12	454.50	454.50	454.50	454.50	454.50	448.61	448.61	448.61	502.40	-168.46
四、所得税															
所得税费用	-	69.95	115.03	115.03	115.03	113.63	113.63	113.63	113.63	113.63	112.15	112.15	112.15	125.60	-
五、净利润	-507.03	209.85	345.09	345.09	345.09	340.88	340.88	340.88	340.88	340.88	336.46	336.46	336.46	376.80	-168.46

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	47,284.15			2,115.30	3,263.60	3,444.91	3,444.91	3,444.91
经营活动支出	6,277.77			360.18	442.75	443.74	443.74	443.74
支付的各项税费	1,445.23			-	69.95	115.03	115.03	115.03
经营活动产生的现金净额	39,561.16			1,755.12	2,750.90	2,886.14	2,886.14	2,886.14
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	44,458.62	13,337.58	31,121.03					
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	-44,458.62	-13,337.58	-31,121.03					
三、融资活动产生的现金								
资本金 1	23,100.00	10,395.00	12,705.00					
资本金 2（专项债券）	21,900.00	2,900.00	19,000.00					
银行借款								
偿还债券本金	21,900.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	13,013.85	53.80	487.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额		13,241.21	31,217.41	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59
四、期初现金				96.38	983.91	2,867.22	4,885.77	6,904.33
期内现金变动	8,870.55		96.38	887.53	1,883.31	2,018.55	2,018.55	2,018.55
五、期末现金	8,870.55		96.38	983.91	2,867.22	4,885.77	6,904.33	8,922.88

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	3,444.91	566.29
经营活动支出	449.36	449.36	449.36	449.36	449.36	455.25	455.25	455.25	455.25	75.83
支付的各项税费	113.63	113.63	113.63	113.63	113.63	112.15	112.15	112.15	125.60	-
经营活动产生的现金净额	2,881.93	2,881.93	2,881.93	2,881.93	2,881.93	2,877.51	2,877.51	2,877.51	2,864.06	490.45
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金 1										
资本金 2 (专项债券)										
银行借款										
偿还债券本金									2,900.00	19,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	867.59	813.80	380.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-867.59	-813.80	-380.00
四、期初现金	8,922.88	10,937.22	12,951.56	14,965.90	16,980.24	18,994.59	21,004.51	23,014.43	25,024.35	27,074.62
期内现金变动	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,014.34	2,009.92	2,009.92	2,009.92	2,050.27	110.45
五、期末现金	10,937.22	12,951.56	14,965.90	16,980.24	18,994.59	21,004.51	23,014.43	25,024.35	27,074.62	27,185.07

（五）其他需要说明的事项

1. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是停车费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对管输费收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 8,870.55 万元，融资本息合计为 44,183.99 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表

（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	21,900.00	13,013.85	34,913.85	
银行借款				
融资合计	21,900.00	13,013.85	34,913.85	43,243.01
覆盖倍数				1.24

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

安全事故风险：天然气无论是处于气态还是液态都是易燃易爆品，在输送和储存中一旦出事故都会造成严重后果。管道可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起埋地天然气管道泄漏或断裂，遇到点火源发生火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

兰陵县塔山地下公共停车场建设项目，项目主管部门为兰陵县国有资产运营有限公司，实施单位为兰陵县国有资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 1.9 亿元用于兰陵县塔山地下公共停车场建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目的建设适应当地经济建设、社会发展的要求；投资项目实施符合国家及地方的产业发展政策和发展规划，对促进项目相关行业的发展具有积极作用，项目的建设具有良好的社会效益。

2、项目实施的公益性

通过本项目建设，合理调配现有停车资源，有效缓解停车供需矛盾，实现停车资源最大化利用；减少道路内无序停车、占道停车等违章现象，停车规范、有序，降低道路交通事故几率，减少行车隐患；通过经济杠杆，规范路内停车秩序，满足市民短时停车需求；同时引导长时停车进入停车场，减少道路车流量，提高通行效率；快速泊车、便捷支付、轻松出行；降低环境污染，改善生活环境，提升市民生活品质实现停车资源最大化利用。

3、项目实施的收益性

项目收益 4.32 亿元，从财务盈利能力分析看，内部收益率、投资回收期、总投资收益率等财务评价指标均优于行业基准值。

4、项目建设的投资合规性

本项目建设符合兰陵县发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。

5、项目成熟度

本项目的建设期、运营期不会对周边土壤和居民造成较大的影响，不会破坏当地的自然环境。本项目的建设能够增加税收，促进地方经济发展，因而项目的建设将得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 45000.00 万元，自有资本金 23100.00 万元，通过发行政府专项债券融资 21900.00 万元，符合专项债发行要求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入参照兰陵县周边相近类似项目收益价格，成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收益 4.32 亿元，具有良好的财务状况和足够的偿债能力。根据项目可行性研究报告内容及结论，尽快完成项目审批实施，给予一定的政策支持和资金支持，使项目早日发挥社会效益。

10、绩效目标合理性

本项目建设具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

兰陵县塔山地下公共停车场建设项目收益 4.32 亿元，项目债券本息合计 3.49 亿元，本息覆盖倍数为 1.24，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能提升兰陵县城市形象，促进当地经济发展，解决部分人员就业问题，具有扩大投资和刺激消费的双重作用。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。