

# 东明县城市智慧停车场建设 项目实施方案

项目单位：东明交投投资集团有限公司

主管部门：东明交投投资集团有限公司

财政部门：东明县财政局

2024 年 9 月



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

东明县城市智慧停车场建设项目

### (二) 立项单位

项目立项单位名称东明交投投资集团有限公司,法定代表人李云飞,单位位于山东省菏泽市东明县曙光路东段大成郡16号楼10楼。

经营范围:一般项目:以自有资金从事投资活动;道路货物运输站经营;市政设施管理;工程管理服务;物业管理;工程造价咨询业务;建筑工程机械与设备租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);信息系统集成服务;广告发布;广告设计、代理;汽车零配件零售;汽车零配件批发;融资咨询服务;国内货物运输代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目)。(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)许可项目:公路工程监理;道路旅客运输经营;路基路面养护作业;建设工程监理;建设工程质量检测;道路旅客运输站经营;建设工程施工;港口经营;民用机场运营;城市公共交通;建设工程勘察;道路危险货物运输;道路货物运输(不含危险货物);房地产开发经营;网络预约出租汽车经营服务;水路普通货物运输;旅游业务;公路管理与养护。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。

### （三）项目规划审批

2022年8月23日，东明县发展和改革局《关于东明县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》（东发改审批〔2022〕46号），批复同意建设该项目；

2022年8月18日，东明县自然资源和规划局《关于东明县智慧停车场建设项目的规划选址说明》（东自然资规函〔2022〕157号），该项目符合东明县城市总体规划，同意选址；

2022年4月2日，东明县自然资源和规划局《关于东明县智慧停车场建设项目土地利用规划地类情况的说明》（东自然资规函〔2022〕72号）。

### （四）项目规模与主要内容

本项目位于东明县城区。在城区曙光路、五四路、沿河路、南华路、富强路、城北路、光明路、吴庄路、梦蝶路两侧、路外道闸等区域建设智能停车泊位6512个，其中路侧智能停车泊位数3152个、路外道闸智能停车泊位数3000个、新能源汽车充电桩300个。

### （五）项目建设期限

本项目预计工期为2022年10月至2024年10月。



## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、山东省建筑工程土建及安装定额；
- 2、设备价格按厂方报价或询价估算；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、当地材料和人工费用预算价格；
- 5、现行投资估算的有关规定；
- 6、《东明县城市智慧停车场建设项目可行性研究报告》。

### （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 26,144.18 万元，其中，项目单位自有资金 13,144.18 万元，已发行专项债券 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元。

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	26,144.18	100%	



一、资本金	13,144.18	50.28%	
(一) 自有资金	13,144.18		
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	13,000.00	49.72%	
(一) 已发行专项债券	3,000.00		
(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00		
(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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—	—										
经营活动收入	A	75,948.71	—	—	1,795.87	2,098.61	2,401.36	2,628.41	2,628.41	2,628.41	2,628.41	2,628.41
经营活动支出	B	21,242.90	—	—	617.89	657.64	697.37	727.17	727.17	727.17	727.17	727.17
支付的各项税费	C	5,577.55	—	—	130.67	153.37	176.09	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	49,128.26	—	—	1,047.31	1,287.60	1,527.90	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13
二、投资活动产生的现金	—	—										
建设成本支出	E	26,002.88	15,1601.73	10,401.15	—	—	—	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	141.30	47.10	94.20	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动现金净流量	G=E-F	-26,144.18	-15,1648.83	-10,495.35	—	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活	—	—										



动产生的 现金																				
资本金(自 有资金)	H	13,144.18	12,648.83	495.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	13,000.00	3,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券 本金	K	13,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行 借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券 利息	M	14,771.70	-	-	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20	544.20
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	-1,627.52	15,648.83	10,495.35	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20	-544.20
四、期初现 金	P	-	-	-	-	503.11	1,246.51	2,230.21	3,394.14	4,558.07	5,722.00	6,885.93								
期内现金 变动	Q=D+G+O	21,356.56	-	-	503.11	743.40	983.70	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93	1,163.93
五、期末现 金	R=P+Q	21,356.56	-	-	503.11	1,246.51	2,230.21	3,394.14	4,558.07	5,722.00	6,885.93	8,049.86								
项目/年度	公式	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043								
一、经营活 动产生的	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-







[illegible]



支付的各项税费	C	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	193.11	96.56
经营活动现金流量	D=A-B-C	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	1,708.13	854.07
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
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	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,450.00	-10,450.00
四、期初现金	P	18,371.19	19,629.32	20,887.45	22,145.58	23,403.71	24,661.84	25,919.97	27,178.10	28,436.23	29,694.36	30,952.49	32,210.62	33,468.75	34,726.88	35,985.01	37,243.14	38,501.27	39,759.40
期内现金变动	Q=D+G+O	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	1,258.13	-9,595.93	-9,595.93
五、期末现金	R=P+Q	19,629.32	20,887.45	22,145.58	23,403.71	24,661.84	25,919.97	27,178.10	28,436.23	29,694.36	30,952.49	32,210.62	33,468.75	34,726.88	35,985.01	37,243.14	38,501.27	39,759.40	41,017.53



## （二）应付本息情况

本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.14%。本期拟发行专项债券 10,000.00 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
2023	0.00	3,000.00		3,000.00	3.14%	47.10	47.10
2024	3,000.00	10,000.00		13,000.00	3.14%	94.20	94.20
2025	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2026	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2027	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2028	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2029	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2030	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2031	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2032	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2033	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2034	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2035	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2036	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2037	13,000.00			13,000.00	3.14%/4.50%	544.20	544.20
2038	13,000.00		3,000.00	10,000.00	3.14%/4.50%	497.10	3,497.10
2039	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2040	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2041	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2042	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2043	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2044	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2045	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2046	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2047	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00



2048	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2049	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2050	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2051	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2052	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2053	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2054	10,000.00		10,000.00	0.00	4.50%	450.00	10,450.00
合计		13,000.00	13,000.00			14,913.00	27,913.00

### (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 49,128.26 万元，融资本息合计 27,913.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

东明交投投资集团有限公司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，东明交投投资集团有限公司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、外部配套条件风险

外部配套条件风险为较小风险。项目预测的社会条件及社会环境发生变化的可能性较小，该风险为项目的较小风险。



## 2、工程风险

项目的过程风险是指因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延误所造成的损失，就项目场地现状考察，该风险为一般风险。

3、本项目可能引发社会稳定风险的主要因素为噪声防治不当、医疗污染物、拖欠农民工工资等可能带来的不利影响。

## （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，项目收益对门诊量较为敏感，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、培训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及运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

东明县城市智慧停车场建设项目主管部门和项目单位都为东明交投投资集团有限公司，拟申请专项债券 1.3 亿元用于项目建设，其中：已发行专项债券 3,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元。



## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

项目的建设是完善东明县基础实施，改善投资环境的需要。优化土地资源配置、带动项目周围沿线开发，项目的实施必定会带动项目区域周围地价的升值，从而带动东明县商业、房地产等相关产业的发展，创造新的经济增长点。

项目的建设既考虑了当前需要，又预测了发展的需求，满足了东明县未来发展的规划要求。项目的建设为东明县的可持续发展提供了基础条件。一方面，由于车位紧张，一些无车位可停的车辆随意而停，出现乱停乱放的局面。这种无序、不文明的现象同现代化城市的定位极不协调，大大降低了城市的品味。另一方面，一些非机动车道与人行道是按行人的重量设计负荷，被机动车占用后，路面受损。城市基础设施遭到破坏，不但影响道路安全使用状况，而且给国家资源造成损失，同时损伤城市形象。因此，从城市发展的角度来看，缺乏规模适宜、分散合理的停车场所，不利于城市进程化的推进与现代化城市形象的提升。

本项目在城市交通基础设施建设中，通盘考虑了静态交通和动态交通的相互协调，通过城市公共停车设施专项规划，结合城市总体停车策略，推动东明县城区社会公共停车场的有序建设，从根本上缓解城区“停车乱、停车难”的状况，打造安



全、舒适、宜居城市。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设符合国家产业政策，符合国家及地方发展规划，具有良好的政策环境和外部建设条件。本项目的建设有效解决了东明县城区停车难、充电难问题，改善了重点区域的交通拥堵现象，有效整合了东明县现有停车泊位资源，解决了消防安全隐患，完善了当地的公共基础设施，满足东明县交通运输产业可持续发展的需要。

项目建成后能改善东明县县城面貌，提高城市品味，树立城市良好形象，更好地向外界展示东明县县城的文化形象，提高投资者对东明县的美好印象，给东明县带来更多的投资机遇，改善其投资环境。本项目是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，是民心工程、德政工程。

## 3、项目实施的收益性

本项目建设资金来源于项目资本金及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本估算，债券存续期间，本项目总融资成本（还本付息总额）为 27,913.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 49,128.26 万元，覆盖倍数为 1.76 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

## 4、项目建设投资合规性

2022 年 8 月 23 日，东明县发展和改革局《关于东明县智



慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》（东发改审批〔2022〕46号），批复同意建设该项目。

#### 5、项目成熟度

2022年8月23日，东明县发展和改革局《关于东明县智慧停车场建设项目可行性研究报告的批复》（东发改审批〔2022〕46号），批复同意建设该项目；

2022年8月18日，东明县自然资源和规划局《关于东明县智慧停车场建设项目的规划选址说明》（东自然资规函〔2022〕157号），该项目符合东明县城市总体规划，同意选址；

2022年4月2日，东明县自然资源和规划局《关于东明县智慧停车场建设项目土地利用规划地类情况的说明》（东自然资规函〔2022〕72号）。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资为26,144.18万元，建设单位拟自筹13,144.18万元，建设单位拟通过发行地方政府专项债券方式筹集13,000.00万元，资金筹集到位可行性强。

项目实施单位是东明交投投资集团有限公司，主要工作职能：以自有资金从事投资活动；道路货物运输站经营；市政设施管理；工程管理服务；物业管理；工程造价咨询业务；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；信



息系统集成服务；广告发布，资金实力较为充足，有能力通过前期累计盈余资金、建设期运营结余资金等方式保障资金及时到位。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收入主要为路侧泊位收入、路边道闸停车收入、新能源汽车充电桩服务收入，基于相关政策，在以往年度收支基础上综合考虑适度增长因素，合理预测债券存续期内各年的收入、支出，项目收入、成本、预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目估算总投资为 26,144.18 万元，其中申请地方政府专项债 13,000.00 万元，约占总投资的 49.72%，债券资金需求额度合理。项目运营期 30 年，预期收益规模为 49,128.26 万元，预期收益规模覆盖融资倍数为 1.76，项目年度净收益总和能够覆盖预计的融资规模，能够还本付息，债券资金没有超过项目的合理支付能力。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 49,128.26 万元，融资本息合计为 27,913.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.76 倍，偿债能力充足，偿债计划可行。



## （2）偿债风险点

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。

运营成本增加风险:项目建成后的运营管理存在一定的风险。项目为市政设施建设项目,完善了当地的公共基础设施,因此增加了收入,但如果管理运营不当,会高负荷运行状态、效果未达到预期效果等问题,直接关系到项目运营成本。

## （3）应对措施

在防范偿债风险方面,积极寻求高技术设备,积极创新经营策略。同时,不断提升运营管理水平,提高服务质量,减少因人员、管理因素造成的风险。

## 10、绩效目标合理性

项目绩效目标明确,基本覆盖了预期的产出及效益情况,受益群体主要为东明县社会公众,定位也比较准确。项目单位填报了项目支出绩效目标表,内容较完整,格式较规范;指标较明确、细化、量化,能够反映项目的产出情况;项目总体目标符合国家相关法律法规和发展规划要求;绩效目标与项目资金及使用方向较匹配。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 49,128.26 万



元，融资本息合计 27,913.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。