

# 莒县城市智能综合停车场项目 实施方案

项目单位：莒县城市建设投资集团有限公司

财政部门：莒县财政局

二零二五年四月



扫描全能王 创建

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

莒县城市智能综合停车场项目

### （二）立项单位

项目立项单位名称：莒县城市建设投资集团有限公司。

莒县城市建设投资集团有限公司成立于 2012 年 11 月 27 日，统一社会信用代码：913711220579312524，注册地位于山东省日照市莒县城阳街道文心中路 1 号，法定代表人：申友社，注册资本：30000 万元人民币。

业务范围：一般项目：土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；水泥制品制造；水泥制品销售；机械设备租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；选矿；金属矿石销售；金属材料销售；金属结构销售；建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；木材加工；木材收购；木材销售；门窗制造加工；门窗销售；五金产品批发；日用百货销售；园艺产品种植；园林绿化工程施工；城市绿化管理；树木种植经营；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；农作物栽培服务；花卉种植；礼品



花卉销售；休闲观光活动；名胜风景区管理；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动（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：房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；草种生产经营；林木种子生产经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （三）项目规划审批

项目已于 2020 年 10 月 13 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2019-371122-50-03-084083。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于莒县文心路以南，向阳路以东，状元路以西，昌盛路以北。项目占地面积 67912.5 平方米，总建筑面积 49355.68 平方米，其中地下建筑面积 46055.68 平方米，建设停车位；地上建筑面积 3300 平方米，建设服务用房、游客中心、休息室、卫生间。

### （五）项目建设期限

项目建设期为 5 年，自 2021 年 1 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

（1）国家发展改革委、建设部发布的《建设经济评价方法与参数》（第三版）

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设经济评价方法与参数实用手册》

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

(4) 建筑工程按当地询价估列

(5) 装置性材料购置按市场询价估列

(6) 现行投资估算的其它有关规定

(7) 《莒县城市智能综合停车场项目可行性研究报告》

## (二) 资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

(1) 通过财政投资投入一定资本金，保证项目顺利开工。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

### 2、资金来源

本项目项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式总投资为 35,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 11,100.00 万元，2021 年 4 月已发行专项债券 17,500.00 万元，期限 20 年，年利率 3.89%。本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，假定期限 15 年，利率 4.5%。

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	35,000.00	100%	
一、资本金	11,100.00	31.71%	
（一）自有资金	11,100.00	31.71%	
（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）	23,900.00	68.29%	
（一）已发行专项债券	17,500.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	6,400.00	18.29%	
（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 2-1 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	78,778.72						4923.67
经营活动支出	B	2,093.28						130.83
支付的各项税费	C	-						205.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73,400.16						4587.51
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	35,000.00	17500.00	1500.00	1500.00	1500.00	9500.00	3500.00
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31,500.00	-17500.00	-1500.00	-1500.00	-1500.00	-9500.00	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	11,100.00	444.00	2220.00	2220.00	2220.00	3996.00	
专项债券	I	23,900.00	17500.00				6400.00	
银行借款	J							
偿还债券本金	K	23,900.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	17,935.00	340.38	680.75	680.75	680.75	824.75	968.75
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	-6,835.00	17603.63	1539.25	1539.25	1539.25	9571.25	-968.75
四、期初现金	P	433,327.20		103.63	142.88	182.13	221.38	292.63
期内现金变动	Q=D+G+O	35,065.16	103.63	39.25	39.25	39.25	71.25	3618.76
五、期末现金	R=P+Q	468,392.36	103.63	142.88	182.13	221.38	292.63	3911.39

表 2-2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67
经营活动支出	B	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83
支付的各项税费	C	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51
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	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75
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	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75
四、期初现金	P	3911.39	7530.15	11148.91	14767.67	18386.43	22005.19	25623.95
期内现金变动	Q=D+C+O	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76
五、期末现金	R=P+Q	7530.15	11148.91	14767.67	18386.43	22005.19	25623.95	29242.71



表 2-3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67	4923.67
经营活动支出	B	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83	130.83
支付的各项税费	C	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33	205.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51	4587.51
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							6400.00	17500.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	824.75	340.38
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=I+J+K-L-M-N	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-968.75	-7224.75	-17840.38
四、期初现金	P	29242.71	32861.47	36480.23	40098.99	43717.75	47336.51	50955.27	48318.03
期内现金变动	Q=D+G+O	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	3618.76	-2637.24	-13252.87
五、期末现金	R=P+Q	32861.47	36480.23	40098.99	43717.75	47336.51	50955.27	48318.03	35065.16



## (二) 应付本息情况

### 1、专项债券情况

2021 年 4 月已发行专项债券 17,500.00 万元，期限 20 年，年利率 3.89%。本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.5%。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
2021 年		17,500		17,500	3.89%	340.375	340.375
2022 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2023 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2024 年	17,500			17,500	3.89%	680.75	680.75
2025 年	17,500	6,400		23,900	3.89%、4.5%	824.75	824.75
2026 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2027 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2028 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2029 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2030 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2031 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2032 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2033 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2034 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75

2035 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2036 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2037 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2038 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2039 年	23,900			23,900	3.89%、4.5%	968.75	968.75
2040 年	23,900		6400	17,500	3.89%、4.5%	824.75	7224.75
2041 年	17,500		17500		3.89%	340.375	17840.375
合计		23,900	23,900			17,935	41,835

在项目筹建期间的债券利息按计划以公司自有资金支付。

### （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 73,400.16 万元，融资本息合计 41,835.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。

## 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、技术风险

主要指工程建设技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

### 2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。从本项目各项建设内容来看，各建筑单体及其使用用途基本上属通用的民用建筑工程，工程建设无特殊的技术要求；从已知的工程地质勘探结果和邻近场地建设情况看，本项目场址范围无不良地质构造，适合项目各项工程建设。因此，其建设风险较低。

## （二）与项目收益相关的风险

本项目属于非营利性项目，其工程建设的目的在于生态环境和社会方面的效益，而并不在于处理本身的直接经济效益。

### 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、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

日照市莒县城市智能综合停车场项目,主管部门为莒县住房和城乡建设局,项目单位为莒县城市建设投资集团有限公司,本次拟申请发行专项债券 0.64 亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

项目建设有利于节约土地资源,完善公共服务设施、项目建设有利于完善交通设施,解决停车难的问题、项目建设有利于改善道路通行能力、项目建设是城市发展的客观要求、本项目的建设是旧城改造、完善基础配套设施功能的需要。

#### 2、项目实施的公益性

本项目的建设属于《产业结构调整指导目录(2019 年本)》的鼓励类、符合《国务院关于加快发展旅游业的意见》国发〔2009〕、41 号的要求、符合《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》的要求、符合《日照市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》的要求、符合《莒县国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》的要求。



第十三个五年规划纲要》的要求。

### 3、项目实施的收益性

本项目的盈利能力可通过“项目运营损益表”来反映。该项目预期收益 73,400.16 万元，融资本息合计 41,835.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.75 倍。

### 4、项目投资合规性

本项目的建设符合国家宏观经济发展规划，符合山东省及日照市经济规划，有利于社会稳定和国民经济的发展。项目已于 2020 年 10 月 13 日取得山东省建设项目备案证明。

### 5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合旅游业发展的相关的政策要求，是其精神和发展原则的具体贯彻和落实，是一项实实在在的民生工程。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高莒县人民群众的幸福感和满意度，受到人民群众的大力支持。

### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目自有资本金 11,100.00 万元，用于保证项目顺利开工及后续融资。计划通过发行政府专项债券向社会筹资 23,900.00 万元，到期一次偿还本金。

项目资金来源和到位是可行的。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家计委、建设部颁布的《建设项目评价方法与参数》（第三版）中的原则与规定，结合现行财税制度及有关规定、本行业特点及其有关优惠政策，按照投资估算额度，对本项目收入、成本、收益进行预测，预测金额是合理的、可行的。

### （1）收入预测

本项目经营期按照 20 年计，经营期内年营业收入主要为停车费收入，本项目本身停车场 1790 个，项目周边停车场 3500 个停车位停车收入，停车单价暂按 3 元/小时计算，停车时长暂按 10 小时/天；运营期停车率按 85%。项目经营期年均收入 3,939.00 万元。债券存续期内总收益为 4,923.67 万元。

### （2）成本费用

参照同类项目并结合实际，采用生产要素估算法估算各项成本费用。经测算，经营期年平均总成本费用 1043.98 元，其中经营期年平均固定成本 913.15 万元，可变成本 130.83 万元。

#### ①、折旧及摊销。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及同类项目比较，本项目采用直线折旧法计算折旧，根据《政府会计准则第 3 号——固定资产》（财会[2017]4 号）构筑物折



旧年限不低于 8 年，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》固定资产折旧房屋 建筑等折旧年限不低于 20 年，机械设备及其他固定资产折旧年限不低于 10 年；本项目按照直线折旧法计算折旧，经营期年平均固定资产折旧费用 536.02 万元，其中各类建筑物折旧年限按照 50 年、固定资产残值按照 5%计算，设备折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5%计算。

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及同类项目比较，本项目采用分期平均摊销法计算摊销，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》无形资产及其他资产摊销年限不低于 10 年，无形资产摊销年限按 30 年计算。本项目摊销费 377.13 万元。

②、外购燃料及动力费。外购电按 0.80 元/度。年均外购燃料及动力费 39.39 万元。

③、工资及福利费。本项目暂定劳动人员 10 人，人均年工资 5.4 万元，福利费按工资额的 14%计取，合计年均工资及福利费 61.56 万元。

#### ④维修养护费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本项目实际，修理费按照固定资产原值的 0.05%计取，本项

目经营期年均修理、修缮费 26.80 万元。

#### ⑤管理费用

其他管理费用包括员工差旅费、办公用品采购费等其他管理支出，按照工资及福利费的 5%进行计取，经营期年平均其他管理费用为 3.08 万元。

#### 8、债券资金需求合理性

2021 年 2 月，财政部办公厅国家发展改革委办公厅联合下达了《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号），《通知》对专项债券资金投向、项目应当具备的重要条件、作为资本金的比例要求等做出了明确安排，实施莒县城市智能综合停车场项目社会效益明显，是群众期盼、早晚要干的政府投资项目，是具有一定收益的基础设施和公共服务项目，符合专项债券资金投向“九大领域”要求，符合专项债券风险管理要求和发行条件。本次按照项目建设工期和年度建设任务提出的专项债券资金需求是合理。

根据《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）要求，专项债券期限原则上与项目期限相匹配，并统筹考虑投资者需求、到期债务分布等因素科学确定，降低期限错配风险，防止资金闲置，综合评估分年到期专项债券本息、可偿债财力以及融资成本等情况，合理确



定专项债券期限。本次拟申请专项债券年限暂定为 15 年是合理可行的。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

### （1）收益实现规模与预期存在差异的风险

风险描述：本次莒县城市智能综合停车场项目专项债券还本付息所用资金主要来源为停车位收入。该收入受宏观经济的影响较大，若经济政策发生不利变化，可能影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：莒县城市智能综合停车场项目具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与莒县城乡发展规划高度契合，具有较强的可行性和可操作性。根据财政部《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，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，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

### （2）收益专项用于偿债的风险

风险描述：本次莒县城市智能综合停车场项目专项债券还本付息所用资金主要来源为停车位收入。以上收益具有小额性、分散性和长期性特点，若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收益进行全面管控与跟踪，可能会造成

收益资金被挪用风险，直接影响后续的偿债，对项目推进产生较大影响。

对策：设立项目资金管理专户，进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

#### 10、绩效目标合理性

通过实施莒县城市智能综合停车场项目，打造良好的生态环境，保护人民健康，促进城市经济发展，提高居民的生活质量。

本项目绩效指标设定明确，与政府职责高度相关，项目受益群体定位准确，符合地方长期规划要求，与国家乡村振兴战略目标一致，绩效指标设置能够细化和量化，与预计解决的问题和现实需求相匹配，绩效目标的制定是合理的和可实现的。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 73,400.16 万元，融资本息合计 41,835.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.75。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。