

济南市槐荫区市立五院片区智慧停车场建设项目 实施方案

项目单位：济南槐荫国融城市更新有限公司

主管部门：济南槐荫城市建设投资集团有限公司

财政部门：济南市槐荫区财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

槐荫区市立五院片区智慧停车场建设项目

(二) 立项单位

济南槐荫国融城市更新有限公司。

济南槐荫国融城市更新有限公司由济南槐荫城市建设投资集团有限公司出资成立，出资占比 100%。

经查询国家企业信用信息公示系统，济南槐荫国融城市更新有限公司基本信息如下：统一社会信用代码：91370104MACHPMDT0B；公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；注册资本：5,000.00 万元；成立日期：2023 年 05 月 11 日；法定代表人：田磊；住所：山东省济南市槐荫区经十路 28988 号；经营范围：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；工程管理服务；对外承包工程；市政设施管理；城市绿化管理；城乡市容管理；公共事业管理服务；物业管理；停车场服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；租赁服务(不含许可类租赁服务)；土石方工程施工；体育场地设施工程施工；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；建筑材料销售；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；企业管理咨询；企业总部

管理；规划设计管理。（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：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

2022 年 10 月，山东美誉工程咨询有限公司出具《槐荫区市立五院片区智慧停车场建设项目可行性研究报告》。

2022 年 10 月，取得该项目的备案证明（项目代码：2210-370104-04-01-921469）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积约 3.5 公顷，建设地下停车场，设计停车位约 2000 个，总建筑面积 70000 平方米，配建充电桩设施、智慧停车系统，配套建设车库给排水、供配电、通风、消防等设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2026 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《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325 号文）

- 2、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》
- 3、《投资项目可行性研究报告指南》
- 4、《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》
- 5、《山东省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》
- 6、《山东省禁止、限制供地项目目录》；
- 7、现行有关法律法规、规定及标准规范；
- 8、项目单位提供的编制可行性研究报告的有关资料。

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券、银行借款等方式。本项目估算总投资 101,409.27 万元，其中，项目单位自有资金 21,409.27 万元，已发行专项债券 5,100.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已通过银行融资 7,150.00 万元，后续拟通过银行融资 62,550.00

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	101,409.27	100.00%	
一、资本金	26,509.27	26.14%	
（一）自有资金	21,409.27	21.11%	
（二）专项债券	5,100.00	5.03%	
1、已发行专项债券	5,100.00	5.03%	
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）	74,900.00	73.86%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	2.96%	
（三）后续拟发行专项债券	2,200.00	2.17%	
（四）银行融资	69,700.00	68.73%	

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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	402,761.31	-	-	-	-	12,228.96	12,228.96
经营活动支出	B	142,210.26	-	-	-	-	4,890.77	4,890.77
支付的各项税费	C	44,798.14	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	215,752.91	-	-	-	-	7,338.19	7,338.19
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	96,850.00	15,024.48	4,548.96	31,929.64	45,346.93	-	-
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-96,850.00	-15,024.48	-4,548.96	-31,929.64	-45,346.93	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	21,409.27	3,000.00	5,000.00	5,000.00	8,409.27	-	-
专项债券	I	10,300.00	5,100.00	-	5,200.00	-	-	-
银行借款	J	69,700.00	7,150.00	-	22,850.00	39,700.00	-	-
偿还债券本金	K	10,300.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	69,700.00	-	-	-	-	-	7,150.00
支付债券利息	M	9,035.40	81.09	162.18	271.68	381.18	381.18	381.18
支付银行借款利息	N	38,642.53	144.43	288.86	848.69	2,381.16	3,353.81	3,353.81
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-26,268.67	15,024.48	4,548.96	31,929.64	45,346.93	-3,734.99	-10,884.99
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	3,603.20
期内现金变动	Q=D+G+O	92,634.25	-	-	-	-	3,603.20	-3,546.80
五、期末现金	R=P+Q	92,634.25	-	-	-	-	3,603.20	56.40

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12,228.96	12,228.96	12,691.49	12,840.41	12,840.41	12,840.41
经营活动支出	B	4,890.77	4,890.77	4,893.09	4,895.67	4,895.67	4,895.67
支付的各项税费	C	732.35	732.35	841.18	873.64	873.64	873.64
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,605.84	6,605.84	6,957.22	7,071.10	7,071.10	7,071.10
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	-	-		5,000.00	5,000.00	5,000.00
支付债券利息	M	381.18	381.18	381.18	381.18	381.18	381.18
支付银行借款利息	N	3,064.95	3,064.95	3,064.95	2,942.45	2,697.45	2,452.45
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,446.13	-3,446.13	-3,446.13	-8,323.63	-8,078.63	-7,833.63
四、期初现金	P	56.40	3,216.11	6,375.82	9,886.91	8,634.38	7,626.85
期内现金变动	Q=D+G+O	3,159.71	3,159.71	3,511.09	-1,252.53	-1,007.53	-762.53
五、期末现金	R=P+Q	3,216.11	6,375.82	9,886.91	8,634.38	7,626.85	6,864.32

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	12,840.41	13,302.94	13,459.31	13,459.31	13,459.31	13,459.31
经营活动支出	B	4,895.67	4,897.98	4,900.69	4,900.69	4,900.69	4,900.69
支付的各项税费	C	888.64	1,012.48	1,046.56	1,533.51	1,788.99	1,788.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,056.10	7,392.48	7,512.06	7,025.11	6,769.63	6,769.63
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	3,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
支付债券利息	M	321.18	261.18	261.18	261.18	261.18	261.18
支付银行借款利息	N	2, 207. 45	1, 962. 45	1, 717. 45	1, 472. 45	1, 227. 45	982. 45
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-10,528.63	-7,223.63	-6,978.63	-6,733.63	-6,488.63	-6,243.63
四、期初现金	P	6,864.32	3,391.79	3,560.64	4,094.07	4,385.55	4,666.55
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,472.53	168.85	533.43	291.48	281.00	526.00
五、期末现金	R=P+Q	3,391.79	3,560.64	4,094.07	4,385.55	4,666.55	5,192.55

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	13,998.92	14,163.10	14,163.10	14,163.10	14,163.10	14,702.72
经营活动支出	B	4,903.39	4,906.24	4,906.24	4,906.24	4,906.24	4,908.94
支付的各项税费	C	1,939.90	1,990.70	1,990.70	1,990.70	1,990.70	2,141.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,155.63	7,266.16	7,266.16	7,266.16	7,266.16	7,652.16
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	5,000.00	5,000.00	7,550.00	-	-	-
支付债券利息	M	261.18	261.18	261.18	261.18	261.18	261.18
支付银行借款利息	N	737.45	492.45	184.98	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,998.63	-5,753.63	-7,996.16	-261.18	-261.18	-261.18
四、期初现金	P	5,192.55	6,349.55	7,862.08	7,132.08	14,137.07	21,142.05
期内现金变动	Q=D+G+O	1,157.00	1,512.53	-730.00	7,004.98	7,004.98	7,390.98
五、期末现金	R=P+Q	6,349.55	7,862.08	7,132.08	14,137.07	21,142.05	28,533.03

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	14,875.11	14,875.11	14,875.11	14,875.11	15,414.72
经营活动支出	B	4,911.93	4,911.93	4,911.93	4,911.93	4,914.62
支付的各项税费	C	2,194.96	2,194.96	2,194.96	2,194.96	1,266.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,768.22	7,768.22	7,768.22	7,768.22	9,233.42
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	261.18	261.18	261.18	261.18	261.18
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	-261.18	-261.18	-261.18	-261.18	-261.18
四、期初现金	P	28,533.03	36,040.07	43,547.11	51,054.15	58,561.19
期内现金变动	Q=D+G+O	7,507.04	7,507.04	7,507.04	7,507.04	8,972.24
五、期末现金	R=P+Q	36,040.07	43,547.11	51,054.15	58,561.19	67,533.43

表2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	15,595.74	15,595.74	15,595.74	15,595.74
经营活动支出	B	4,917.76	4,917.76	4,917.76	4,917.76
支付的各项税费	C	2,401.90	2,422.17	2,442.44	2,454.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,276.08	8,255.81	8,235.54	8,223.16
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	-	5,100.00	-	2,200.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	261.18	180.09	99.00	49.50
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	-261.18	-5,280.09	-99.00	-2,249.50
四、期初现金	P	67,533.43	75,548.33	78,524.05	86,660.59
期内现金变动	Q=D+G+O	8,014.90	2,975.72	8,136.54	5,973.66
五、期末现金	R=P+Q	75,548.33	78,524.05	86,660.59	92,634.25

（二）应付本息情况

1、专项债券

项目 2023 年 5 月已发行专项债券 5,100.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%。本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续拟发行专项债券 2,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），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	应付利息	还本付息合 计
2023 年		5,100.00		5,100.00	81.09	81.09
2024 年	5,100.00			5,100.00	162.18	162.18
2025 年	5,100.00	5,200.00		10,300.00	271.68	271.68
2026 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2027 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2028 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2029 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2030 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2031 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2032 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2033 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2034 年	10,300.00			10,300.00	381.18	381.18
2035 年	10,300.00		3,000.00	7,300.00	321.18	3,321.18
2036 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2037 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2038 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2039 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18

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	应付利息	还本付息合计
2040 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2041 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2042 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2043 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2044 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2045 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2046 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2047 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2048 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2049 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2050 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2051 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2052 年	7,300.00			7,300.00	261.18	261.18
2053 年	7,300.00		5,100.00	2,200.00	180.09	5,280.09
2054 年	2,200.00			2,200.00	99.00	99.00
2055 年	2,200.00		2,200.00		49.50	2,249.50
合计		10,300.00	10,300.00		9,035.40	19,335.40

2、银行借款

本项目 2023 年已通过银行借款 7,150.00 万元，年利率 4.04%。后续拟银行借款 62,550.00 万元，假设年利率 4.90%，银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023 年		7,150.00		7,150.00	144.43	144.43
2024 年	7,150.00			7,150.00	288.86	288.86
2025 年	7,150.00	22,850.00		30,000.00	848.69	848.69
2026 年	30,000.00	39,700.00		69,700.00	2,381.16	2,381.16
2027 年	69,700.00			69,700.00	3,353.81	3,353.81
2028 年	69,700.00		7,150.00	62,550.00	3,353.81	10,503.81
2029 年	62,550.00			62,550.00	3,064.95	3,064.95

2030 年	62,550.00			62,550.00	3,064.95	3,064.95
2031 年	62,550.00			62,550.00	3,064.95	3,064.95
2032 年	62,550.00		5,000.00	57,550.00	2,942.45	7,942.45
2033 年	57,550.00		5,000.00	52,550.00	2,697.45	7,697.45
2034 年	52,550.00		5,000.00	47,550.00	2,452.45	7,452.45
2035 年	47,550.00		5,000.00	42,550.00	2,207.45	7,207.45
2036 年	42,550.00		5,000.00	37,550.00	1,962.45	6,962.45
2037 年	37,550.00		5,000.00	32,550.00	1,717.45	6,717.45
2038 年	32,550.00		5,000.00	27,550.00	1,472.45	6,472.45
2039 年	27,550.00		5,000.00	22,550.00	1,227.45	6,227.45
2040 年	22,550.00		5,000.00	17,550.00	982.45	5,982.45
2041 年	17,550.00		5,000.00	12,550.00	737.45	5,737.45
2042 年	12,550.00		5,000.00	7,550.00	492.45	5,492.45
2043 年	7,550.00		7,550.00		184.98	7,734.98
合计		69,700.00	69,700.00		38,642.53	108,342.53

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 215,752.91 9 万元，融资本息合计 127,677.93 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.69。

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

项目投资建设过程中可能会存在组织管理方面的风险，即由于组织管理、经营决策不当而引起的风险，将导致外部配套条件发生重大变化、造价不合理、工期延长等风险。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目运营管理水平可能导致运营成本增加，进而影响项目收益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

本项目主管部门为济南槐荫城市建设投资集团有限公司，项目单位为济南槐荫国融城市更新有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目规划在槐荫区市立五院东侧槐苑广场建设地下停车场，所处地段车流、人流较多，建设停车场，能有效地解决“停车难”问题，缓解交通拥堵；

(2) 项目建设为解决城市停车问题提供了高效智能的服务，在满足车主需求的前提下，尽可能的提高周转率，从而实现客流量的增加，打造低成本、高效率、智能化的停车模式。

2.项目实施的公益性

项目社会效益明显，项目的建设将大大完善槐荫区市立五院片区的停车配套设施，增加停车位供给，有效改善片区交通拥堵、停车难等现象，提升片区形象，提升群众对城市建设满意度。

3、项目实施的收益性

项目建成后，每年将产生较为稳定的停车费和充电桩服务现金流入。

4、项目投资建设合规性

项目符合国家有关法律、法规及规范，贯彻国家有关基础设施建设的规定，并已取得立项批复，建设投资合规。

5、项目成熟度

2022 年 10 月，山东美誉工程咨询有限公司出具《槐荫区市立五院片区智慧停车场建设项目可行性研究报告》。

2022 年 10 月，取得该项目的备案证明（项目代码：2210-370104-04-01-921469）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券、银行借款等方式。本项目估算总投资 101,409.27 万元，其中，项目单位自有资金 21,409.27 万元，已发行专项债券 5,100.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,200.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已通过银行融资 7,150.00 万元，后续拟通过银行融资 62,550.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目经济评价采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）《投资项目可行性研究报告（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价，收入成本预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 3000 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目本次拟申请 3000 万元，期限 10 年，假设年利率 4.00%，到期一次性还本。本项目可用于资金平衡的息前净现金流 215,752.91 9 万元，融资本息合计 127,677.93 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.69。总体来看项目偿债

能力较好，整体风险较小。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 215,752.91 9 万元，融资本息合计 127,677.93 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.69，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。