

济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技
园区基础设施一期工程室外工程及相应配
套设施工程（城市智慧停车场）
项目实施方案

财政部门：济南新旧动能转换起步区管理委员会财政局
立项主体：济南城建动能转换开发建设集团有限公司

编制时间：2022年5月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程室外工程及相应配套设施工程（城市智慧停车场）

（二）项目单位

本项目的立项主体济南城建动能转换开发建设集团有限公司，法定代表人为杜连平，经营状态为开业，工商注册号为370100000054780，注册地址为山东省济南市先行区大桥街道104国道106。经营范围包括一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；柜台、摊位出租；物业管理；对外承包工程；体育场地设施工程施工；工程管理服务；防洪除涝设施管理；水资源管理；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；园林绿化工程施工（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；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；建筑劳务分包（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）。股东为济南城市建设集团有限公司、济南滨河新区建设投资集团有限公司、济南市小清河开发建设投资有限公司。

（三）项目规划审批

1.2021年9月22日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程项目用地规划意见的复函》（济先建设规管意见函

(2021) 89 号)，同意规划选址。

2.2022 年 2 月 12 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-370192-04-01-118928。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目位于济南市新旧动能转换先行区。本项目总占地面积约 50 万平方米，规划建设智慧停车场，其中地下停车场面积 7 万平方米，车位约 1800 个，地上普通停车位约 6000 个，大巴停车位 100 个，非机动车位 2600 个，并同步建设充电桩及 3 条地下管廊等相应配套设施。本项目符合国家法律法规和产业政策。

(五) 项目建设期限

项目计划于 2022 年 6 月开工建设，2024 年 12 月完工。

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) 济南市城市总体规划（2011-2020 年）；
- (2) 济南市城市远景发展规划；
- (3) 城市中心、次中心与卫星城规划布局研究；
- (4) 济南市北跨及济北新城发展战略研究；
- (5) 济南携河发展空间规划；
- (6) 济南市综合交通体系规划；
- (7) 济南市轨道交通线网规划；

(8) 济南新旧动能转换先行区发展规划（2020-2035 年）；

2. 估算总额

该项目估算总投资 230,000.00 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) 采用银行借款方式筹集资金。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据国家相关规定，确定项目资金来源如下：

表：资金结构表（单位：万元）

资金结构	金额	比例	备注
总投资	230,000.00	100.00%	
一、资本金	85,000.00	36.96%	
二、债务资金	145,000.00	63.04%	
其中：专项债券	80,000.00	34.78%	30 年，4.2%
银行借款	65,000.00	28.26%	20 年，4.9%

(1) 项目资本金 85,000.00 万元，占项目总投资的 36.96%。

(2) 本期申请地方政府专项债券 80,000.00 万元，期限 30 年，发行利率按照 4.2%测算。每半年付息一次，到期一次性支付本金。

(3) 银行借款 65,000.00 万元，20 年期，预计利率 4.9%，每年末支付利息，到期一次性归还本金。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目运营收入主要来源于停车场租赁收入、综合管廊入廊费收入和综合管廊日常维护费收入。根据可行性研究报告，年度运营收入预测如下：

年度	停车场租赁收入	综合管廊入廊费收入	综合管廊日常维护费收入	合计
2025 年	9,586.50	16.28	68.68	9,671.45
2026 年	9,874.10	16.77	70.74	9,961.60
2027 年	10,170.32	17.27	72.86	10,260.45
2028 年	10,475.43	17.79	75.04	10,568.26
2029 年	10,789.69	18.32	77.29	10,885.31
2030 年	11,113.38	18.87	79.61	11,211.87
2031 年	11,446.78	19.44	82.00	11,548.22
2032 年	11,790.19	20.02	84.46	11,894.67
2033 年	12,143.89	20.62	87.00	12,251.51
2034 年	12,508.21	21.24	89.61	12,619.05
2035 年	12,883.45	21.88	92.29	12,997.62
2036 年	13,269.96	22.53	95.06	13,387.55
2037 年	13,668.06	23.21	97.91	13,789.18
2038 年	14,078.10	23.91	100.85	14,202.86
2039 年	14,500.44	24.62	103.88	14,628.94
2040 年	14,935.45	25.36	106.99	15,067.81
2041 年	15,383.52	26.12	110.20	15,519.84
2042 年	15,845.02	26.91	113.51	15,985.44
2043 年	16,320.37	27.71	116.91	16,465.00
2044 年	16,809.99	28.54	120.42	16,958.95
2045 年	17,314.29	29.40	124.03	17,467.72
2046 年	17,833.71	30.28	127.76	17,991.75
2047 年	18,368.73	31.19	131.59	18,531.51
2048 年	18,919.79	32.13	135.54	19,087.45
2049 年	19,487.38	33.09	139.60	19,660.07
2050 年	20,072.00	34.08	143.79	20,249.88
2051 年	20,674.16	35.11	148.10	20,857.37
2052 年	14,058.43	24.11	101.70	14,184.23
合计	404,321.33	686.80	2,897.43	407,905.56

收入预测方法说明：

1、停车场租赁收入

本项目可利用机动车位 7900 个，结合市场价格，停车位收费标准暂按 3 元/小时，停车时间暂按 10 小时/天计算。非机动车位共计 2600 个，按照 3600 元/位/年进行租赁，自 2026 年起年增长 3%。

2、综合管廊入廊费

本项目电力工程主要为新建电力地下管廊长度为 1514 米，逐年收取综合管廊入廊费为 18.9 元/米/回路/年，共 24 回路，故年入廊费收入 68.68 万元。2026 年起年增长 3%。

3、综合管廊日常维护费

本项目电力工程主要为新建电力地下管廊长度为 1514 米，逐年收取综合管廊日常维护费为 4.48 元/米/回路/年，共 24 回路，故年综合管廊日常维护费收入为 16.28 万元。2026 年起年增长 3%。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用主要包括工资薪酬福利费、维修维护费、折旧费、其他费用、利息支出等。

表：运营成本预测表（单位：万元）

年度	工资薪酬福利费	维修维护费	其他费用	合计
2025 年	250.00	153.33	182.44	585.77
2026 年	262.50	153.33	187.91	603.74
2027 年	275.63	153.33	193.55	622.50
2028 年	289.41	153.33	199.35	642.09
2029 年	303.88	153.33	205.33	662.54
2030 年	319.07	153.33	211.49	683.90
2031 年	335.02	153.33	217.84	706.20
2032 年	351.78	153.33	224.37	729.48
2033 年	369.36	153.33	231.10	753.80
2034 年	387.83	153.33	238.04	779.20

2035 年	407.22	153.33	245.18	805.74
2036 年	427.58	153.33	252.53	833.45
2037 年	448.96	153.33	260.11	862.41
2038 年	471.41	153.33	267.91	892.66
2039 年	494.98	153.33	275.95	924.27
2040 年	519.73	153.33	284.23	957.29
2041 年	545.72	153.33	292.76	991.81
2042 年	573.00	153.33	301.54	1,027.88
2043 年	601.65	153.33	310.59	1,065.57
2044 年	631.74	153.33	319.90	1,104.97
2045 年	663.32	153.33	329.50	1,146.16
2046 年	696.49	153.33	339.38	1,189.21
2047 年	731.32	153.33	349.57	1,234.22
2048 年	767.88	153.33	360.05	1,281.27
2049 年	806.27	153.33	370.86	1,330.46
2050 年	846.59	153.33	381.98	1,381.90
2051 年	888.92	153.33	393.44	1,435.69
2052 年	622.24	76.67	267.56	966.47
合计	14,289.52	4,216.67	7,694.47	26,200.66

经营成本预测方法说明：

本项目运营成本包括工资薪酬福利费、维修维护费用、其他费用、财务费用、税金及附加等。

1、工资薪酬福利费

项目建成后劳动定员总数为 50 人，工资按 5 万元/人·年计算，故项目年工资福利费 250 万元，自 2026 年起年增长 5%。

2、维修维护费：按固定资产年折旧的 2%计取。

3、其他费用：包括各类运营管理费用、低值易耗品等。按不含税收入的 2%计算。

4、折旧摊销：按项目资产原值按 30 年计算折旧。

5、财务费用

包括专项债券利息支出和银行借款利息支出，根据项目资金筹措计划与融资利率计算。

6、税金及附加

增值税按照 9%的税率计算，城市维护建设税按照缴纳增值税额的 7%计算，教育费附加按照缴纳增值税额的 3%计算，地方教育附加按照缴纳增值税额的 2%计算，企业所得税按应纳税所得额的 25%计算。

表：本期拟发行专项债券还本付息测算表（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
2022 年		80,000.00		80,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2023 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2040 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2041 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2042 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2043 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2044 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2045 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2046 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00

2047 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2048 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2049 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2050 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2051 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2052 年	80,000.00		80,000.00	-	4.20%	1,680.00	81,680.00
合计		80,000.00	80,000.00			100,800.00	180,800.00

表：拟银行借款还本付息测算表（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
2022 年		65,000.00		65,000.00	4.90%	1,592.50	1,592.50
2023 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2024 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2025 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2026 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2028 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2029 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2030 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2031 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2032 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2033 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2034 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2035 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2036 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2037 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2038 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2039 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2040 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2041 年	65,000.00			65,000.00	4.90%	3,185.00	3,185.00
2042 年	65,000.00		65,000.00	-	4.90%	1,592.50	66,592.50
合计		65,000.00	65,000.00			63,700.00	128,700.00

营业收入	15,076.96	15,529.27	15,995.14	16,475.00	16,969.25	17,478.33	18,002.68	18,542.76	19,099.04	19,672.01	13,378.09	384,723.51
营业成本	1,010.24	1,047.93	1,087.33	1,128.52	1,171.57	1,216.57	1,263.63	1,312.82	1,364.26	1,418.05	957.65	25,715.56
税金及附加												
息税折旧及摊销前利润	14,066.72	14,481.33	14,907.81	15,346.48	15,797.68	16,261.75	16,739.05	17,229.93	17,734.78	18,253.96	12,420.44	359,007.95
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	7,666.67	3,833.33	210,833.33
息税前利润	6,400.05	6,814.67	7,241.14	7,679.81	8,131.01	8,595.08	9,072.38	9,563.27	10,068.11	10,587.29	8,587.10	
三、财务费用												
利息支出	4,952.50	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	1,680.00	164,500.00
总财务费用	4,952.50	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	1,680.00	164,500.00
税前利润	1,447.55	3,454.67	3,881.14	4,319.81	4,771.01	5,235.08	5,712.38	6,203.27	6,708.11	7,227.29	6,907.10	-16,325.39
累计税前利润	1,447.55	3,454.67	3,881.14	4,319.81	4,771.01	5,235.08	5,712.38	6,203.27	6,708.11	7,227.29	6,907.10	-16,325.39
四、所得税												
所得税费用									1,677.03	1,806.82	1,726.78	5,210.63
五、净利润	1,447.55	3,454.67	3,881.14	4,319.81	4,771.01	5,235.08	5,712.38	6,203.27	5,031.08	5,420.47	5,180.32	-21,536.02

表：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入				9,671.45	9,961.60	10,260.45	10,568.26	10,885.31	11,211.87	11,548.22

经营活动支出				585.77	603.74	622.50	642.09	662.54	683.90	706.20
支付的各项税费										
经营活动产生的现金净额				9,085.68	9,357.85	9,637.94	9,926.17	10,222.76	10,527.97	10,842.03
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	58,000.00	58,000.00	97,637.50							
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额	-58,000.00	-58,000.00	-97,637.50							
三、融资活动产生的现金										
资本金	15,000.00	15,000.00	55,000.00							
专项债券	80,000.00									
银行借款	65,000.00									
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	1,680.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
支付银行借款利息	1,592.50	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00
融资活动产生的现金净额	156,727.50	8,455.00	48,455.00	-6,545.00	-6,545.00	-6,545.00	-6,545.00	-6,545.00	-6,545.00	-6,545.00
四、期初现金		98,727.50	49,182.50		2,540.68	5,353.54	8,446.48	11,827.64	15,505.41	19,488.38
期内现金变动	98,727.50	-49,545.00	-49,182.50	2,540.68	2,812.85	3,092.94	3,381.17	3,677.76	3,982.97	4,297.03
五、期末现金	98,727.50	49,182.50		2,540.68	5,353.54	8,446.48	11,827.64	15,505.41	19,488.38	23,785.40

[illegible]

（五）其他需要说明的事项

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）总体评价

本项目收入来源于停车场租赁收入、综合管廊入廊费收入和综合管廊日常维护费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 376,494.27 万元，融资本息合计为 309,500.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.22 倍。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 7：现金流覆盖倍数表（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	80,000.00	100,800.00	180,800.00	
银行借款	65,000.00	63,700.00	128,700.00	
融资合计	145,000.00	164,500.00	309,500.00	376,494.27
覆盖倍数	1.22			

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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目立项主体为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，用地面积约 50 万平方米，规划建设智慧停车场，其中地下停车场面积约 7 万平方米，车位约 1800 个，地上普通车位约 6000 个，大巴停车位 100 个，非机动车位 2600 个，并同步建设充电桩及 3 条地下管廊等相应配套设施。预计工期为 2022 年 6 月至 2024 年 12 月。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市先行区管委会针对目前停车的需求现状，为提升交通运输环境，提高办事效率，优化区域环境，拟对本项目进行建设。

2、项目实施的可行性

停车库项目选址、建设方案合理，建设条件充分。项目在规划建设的同时，注重了环保、节能、消防等新技术、新材料的运用和各项措施的落实。项目无论从工程技术上，还是从社会效益上都是必要的、可行的。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后有明确的停车场租赁收入、综合管廊入廊费收入和综合管廊日常维护费收入，可以覆盖项目融资本息。

4、项目建设投资合规性

2022 年 2 月 12 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-370192-04-01-118928

5、项目成熟度

2021 年 9 月 22 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程项目用地规划意见的复函》（济先建设规管意见函（2021）89 号），同意规划选址。

2022 年 2 月 12 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2202-370192-04-01-118928。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自有资金、专项债资金及银行借款。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本预测参照项目单位提供的可行性研究报告和周边同类型价格，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，该项目本次申请债券资金 8 亿元，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

（1）项目偿债计划

本项目投资规模较大，建设周期较长，投资回收周期较长。故本次债券发行期限申请 30 年期，每半年付息一次，到期一次偿还本金，使得偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①出租率达不到预期风险

项目收益对出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

②经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员的自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。

(3) 偿债风险的应对措施

①组建专项债项目专班，全面负责债券借、用、管、还全周期各项事务。

②完善风险管理体系和公司组织架构，按照《公司法》、《公司章程》及专项债发行使用相关要求完善管理及运行机制。

③建立财务预警分析指标体系，防范财务风险。在建立短期财务预警系统的同时，建议根据专项债发行期限建立长期财务预警系统，对经营能力、偿债能力、发展前景进行综合分析。

④若项目单位无法按照方案中的项目收入按时、足额上缴财政用于偿还债券本息的，由其管理单位或集团母公司缴纳。

10、绩效目标合理性

本项目收入来源于停车场租赁收入、综合管廊入廊费收入和综合管廊日常维护费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 376,494.27 万元，融资本息合计为 309,500.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.22 倍。

(三) 评估结论

本项目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,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。