

# 日照市东港区智慧停车建设提升改造项目 实施方案

项目单位：日照港城生活服务有限公司

主管部门：日照市东港区城市管理和综合行政执法局

财政部门：东港区财政局

2025 年 11 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

日照市东港区智慧停车建设提升改造项目

### （二）立项单位

日照港城生活服务有限公司。日照港城生活服务有限公司成立于 2024 年 03 月 07 日，注册地位于山东省日照市东港区秦楼街道山东路北、青岛路西东港万达广场 2BC 幢 01 单元 19 层，法定代表人为王森。经营范围包括一般项目：居民日常生活服务；物业管理；市政设施管理；工程管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；城乡市容管理；城市公园管理；家政服务；办公服务；养老服务；会议及展览服务；停车场服务；物业服务评估；住宅水电安装维护服务；专业保洁、清洗、消毒服务；日用百货销售；农副产品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；电动汽车充电基础设施运营；智能水务系统开发；水利相关咨询服务；林业专业及辅助性活动；人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；大数据服务；咨询策划服务；体育赛事策划；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；餐饮管理。（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；路基路面养护作业；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾

经营性服务；供电业务；现制现售饮用水；公路管理与养护；污水处理及其再生利用；建筑智能化系统设计；特种设备检验检测；食品销售；食品互联网销售；酒类经营；餐饮服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）。（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

2025 年 1 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照市东港区智慧停车建设提升改造项目可行性研究报告》。

2025 年 1 月 13 日，日照市东港区智慧停车建设提升改造项目在山东省投资在线平台备案并形成《山东省建设项目备案证明》。项目名称:日照市东港区智慧停车建设提升改造项目，项目代码:2501-371102-04-01-767615。

2025 年 4 月项目取得东港区发改局印发的《关于日照市东港区智慧停车建设提升改造项目节能审查手续情况的说明》。该项目不需要单独编制节能报告，对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目在东港区范围内规划土地面积 13.54 万平方米，建设 38 处封闭式停车场并实现收费功能，对东港区西海路 5

层机械升降平移式钢结构立体停车楼进行提升改造,对该项目 3321 个停车位及周边公共停车场安装慢充充电桩、快充及超充共计 888 个,并配套监控、智能化收费系统等工程项目。

#### (五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 8 月至 2028 年 7 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 编制依据

(1) 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(2) 国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目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) 建设单位管理费按《基本建设财务管理规定》财建〔2002〕 394 号有关规定计列;

(7) 勘察设计费按国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知发改价格〔2002〕 10 号;

(8) 工程监理费按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知 发改价格〔2007〕

670 号;

(9) 工程招标费按国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 发改价格〔2002〕1980 号;

(10) 基本预备费按工程费用和其他费用之和 8%计列, 涨价预备费按国家发改委发改投资〔1999〕1340 号文件费率为 0%。

## (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、发行专项债券方式。其中, 项目单位自有资金 9,000.00 万元(不含专项债用作资本金的金额), 已发行专项债券 1,400.00 万元, 本期拟调整专项债 4,000.00 万元, 后续拟发行专项债 3,600.00 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	18,000.00	100.00%	
一、资本金	9,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	9,000.00	50.00%	

(二) 专项债券	-	0.00%	
1、已发行专项债券		0.00%	
2、本期拟发行专项债券		0.00%	
3、后续拟发行专项债券		0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	9,000.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券	1,400.00	7.78%	
(二) 本期拟调整专项债券	4,000.00	22.22%	
(三) 后续拟发行专项债券	3,600.00	20.00%	
(四) 银行融资		0.00%	

### 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	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	63,009.99	-	-	-
经营活动支出	B	16,190.12	-	-	-
支付的各项税费	C	9,489.59	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,330.28	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	14,800.00	3,600.00	5,400.00	5,400.00
流动资金支出	F	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-14,800.00	-3,600.00	-5,400.00	-5,400.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	9,000.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
专项债券	I	9,000.00	5,400.00	3,600.00	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	9,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,912.40	120.94	216.08	297.08
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	87.60	7,979.06	6,083.92	2,402.92
四、期初现金	P		-	4,379.06	5,062.98
期内现金变动	Q=D+G+O	22,617.88	4,379.06	683.92	-2,997.08
五、期末现金	R=P+Q	22,617.88	4,379.06	5,062.98	2,065.90

项目/年度	公式	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	1,236.24	1,614.67	1,791.56	2,008.36	2,008.36	2,008.36
经营活动支出	B	223.32	535.97	535.97	535.97	535.97	535.97
支付的各项税费	C	188.53	156.00	212.50	277.00	277.00	277.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	824.39	922.70	1,043.09	1,195.39	1,195.39	1,195.39
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	400.00	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-400.00	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	900.00	-	-	-	-	-
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	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08
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	602.92	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08
四、期初现金	P	2,065.90	3,093.21	3,718.83	4,464.84	5,363.15	6,261.46
期内现金变动	Q=D+G+O	1,027.31	625.62	746.01	898.31	898.31	898.31
五、期末现金	R=P+Q	3,093.21	3,718.83	4,464.84	5,363.15	6,261.46	7,159.76



项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,008.36	2,008.36	2,008.36	2,008.36	2,008.36	2,008.36
经营活动支出	B	554.46	554.46	554.46	554.46	554.46	573.88
支付的各项税费	C	272.38	272.38	272.38	272.38	272.38	267.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,181.51	1,181.51	1,181.51	1,181.51	1,181.51	1,166.95
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	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08
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	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08
四、期初现金	P	7,159.76	8,044.20	8,928.63	9,813.07	10,697.50	11,581.94
期内现金变动	Q=D+G+O	884.43	884.43	884.43	884.43	884.43	869.87
五、期末现金	R=P+Q	8,044.20	8,928.63	9,813.07	10,697.50	11,581.94	12,451.80

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96
经营活动支出	B	573.88	573.88	573.88	573.88	594.28	594.28
支付的各项税费	C	396.54	396.54	396.54	396.54	391.44	391.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,471.53	1,471.53	1,471.53	1,471.53	1,456.24	1,456.24
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	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08
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	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08
四、期初现金	P	12,451.80	13,626.26	14,800.71	15,975.17	17,149.62	18,308.78
期内现金变动	Q=D+G+O	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,159.16	1,159.16
五、期末现金	R=P+Q	13,626.26	14,800.71	15,975.17	17,149.62	18,308.78	19,467.94

项目/年度	公式	2046 年	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	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96
经营活动支出	B	594.28	594.28	594.28	615.69	615.69	615.69
支付的各项税费	C	391.44	391.44	391.44	386.09	386.09	386.09
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,456.24	1,456.24	1,456.24	1,440.18	1,440.18	1,440.18
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	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08	297.08
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	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08	-297.08
四、期初现金	P	19,467.94	20,627.10	21,786.26	22,945.42	24,088.52	25,231.62
期内现金变动	Q=D+G+O	1,159.16	1,159.16	1,159.16	1,143.10	1,143.10	1,143.10
五、期末现金	R=P+Q	20,627.10	21,786.26	22,945.42	24,088.52	25,231.62	26,374.72

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	2,441.96	2,441.96	2,441.96	2,441.96	1,220.98
经营活动支出	B	615.69	615.69	638.17	638.17	319.09
支付的各项税费	C	386.09	386.09	380.47	410.70	207.12
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,440.18	1,440.18	1,423.32	1,393.08	694.77
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	-	-	4,000.00	1,400.00	3,600.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	297.08	297.08	297.08	176.14	81.00
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	-297.08	-297.08	-4,297.08	-1,576.14	-3,681.00
四、期初现金	P	26,374.72	27,517.82	28,660.92	25,787.16	25,604.10
期内现金变动	Q=D+G+O	1,143.10	1,143.10	-2,873.76	-183.06	-2,986.23
五、期末现金	R=P+Q	27,517.82	28,660.92	25,787.16	25,604.10	22,617.88

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2025 年 6 月已发行专项债券 1400 万元，债券利率为 2.02%，债券期限为 30 年；本期拟调整 2024 年山东省政府专项债券（十一期）专项债券 4,000.00 万，债券期限 30 年，债券利率为 2.67%；剩余额度 3,600.00 万元假设于 2026 年上半年发行，假设债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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
2025		5,400.00		5,400.00	2.02%-4.5%	120.94	120.94
2026	5,400.00	3,600.00		9,000.00	2.02%-4.5%	216.08	216.08
2027	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2028	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2029	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2030	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2031	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2032	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2033	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2034	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2035	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2036	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2037	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08

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
2038	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2039	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2040	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2041	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2042	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2043	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2044	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2045	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2046	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2047	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2048	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2049	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2050	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2051	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2052	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2053	9,000.00			9,000.00	2.02%-4.5%	297.08	297.08
2054	9,000.00		4,000.00	5,000.00	2.02%-4.5%	297.08	4,297.08
2055	5,000.00		1,400.00	3,600.00	2.02%-4.5%	176.14	1,576.14
2056	3,600.00		3,600.00		2.02%-4.5%	81.00	3,681.00
合计		9,000.00	9,000.00			8,912.40	17,912.40

### (三) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 37,330.28 万元，融资本息合 17,912.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.08。

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

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，日照港城生活服务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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

### （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运营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

日照市东港区智慧停车建设提升改造项目主管部门日照市东港区城市管理和综合行政执法局，项目单位为日照港城生活服务有限公司，本次拟调整专项债券 0.40 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

近年来，随着东港区经济的增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，私家车数量越来越多，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显，东港区机动车保有量近年来呈迅猛增长态势，但停车设施建设速度远远落后，目前停车位缺口较高，本项目新建 38 处封闭式停车场，对西海路立体停车楼进行提升改造，能有效增加停车位供给，缓解日益突出的停车难问题，满足居民和商业的停车需求。

#### 2、项目实施的公益性

##### 1、优化城市产业结构，促进经济发展，从而提升日照市



城市综合竞争力；

2、该项目实施具有良好的社会效益。增加就业岗位，增进就业水平。工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，对人才和劳动力市场形成一定的需求，为下岗、失业人员提供就业机会，增加就业机会，对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用

### 3、项目实施的收益性

本项目现金流入主要来源于停车场停车位收费收入、月租车位收费收入、慢充充电桩服务费收入、快充及超充充电桩服务费收入等，项目建设资金包含项目资本金及专项债券融资资金。

### 4、项目投资合规性

本项目的财务评价主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行评价。

### 5、项目成熟度

2025年1月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照市东港区智慧停车建设提升改造项目可行性研究报告》。

2025年1月13日，日照市东港区智慧停车建设提升改

造项目在山东省投资在线平台备案并形成《山东省建设项目备案证明》。项目名称:日照市东港区智慧停车建设提升改造项目,项目代码:2501-371102-04-01-767615。

2025年4月项目取得东港区发改局印发的《关于日照市东港区智慧停车建设提升改造项目节能审查手续情况的说明》。该项目不需要单独编制节能报告,对项目不再单独进行节能审查,不再出具节能审查意见。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源分别是:项目资本金 9,000.00 万元,政府专项债券 9,000.00 万元。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入主要来源停车场停车位收费收入、月租车位收费收入、慢充充电桩服务费收入、快充及超充充电桩服务费收入等。总成本费用包括外购动力及燃料费、修理费、工资及福利费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与东港区实际情况,预测基本合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目预计总投资 18,000.00 万元,项目单位自有资本金投资 9,000.00 万元,尚有资金缺口 9,000.00 万元计划通过发债

解决。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目净现金流量 37,330.28 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合 17,912.40 万元，本息覆盖倍数为 2.08，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

#### 10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营现金流入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件的规定。

#### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 37,330.28 万元，融资本息合计为 17,912.40 万元，项目本息覆

盖倍数为 2.08，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹以及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。