

山东省日照高新区建成区停车场项目实施方案

项目单位：日照高新建设发展有限公司

主管部门：日照高新发展集团有限公司

财政部门：日照高新技术产业开发区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

日照高新区建成区停车场项目

(二) 立项单位

项目单位为日照高新建设发展有限公司。日照高新建设发展有限公司注册地址位于山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼 503 室；统一社会信用代码：91371109MA3PGWFJ07。

(三) 项目规划审批

2022 年 8 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照高新区建成区停车场项目可行性研究报告》；

2022 年 8 月，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2208-371194-04-01-961011，项目总投资额 15,000.00 万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于山东路以北，山海路以南，共建设 3 处停车场，主要建设地上及地下停车场，约 718 个停车位，220 处充电桩及其它配套设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 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、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

- 2、《投资项目可行性研究报告指南》(试用版);
- 3、《中华人民共和国市政工程可行性研究报告投资估算编制方法》
- 4、《山东省工程造价信息》
- 5、《全国市政工程投资估算指标》(HG247-103-96);
- 6、建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省日照市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行日照市的有关取费标准;
- 7、山东省建设厅鲁建标字[2006]第 2 号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》;
- 8、其它费用，按日照市的相关取费标准估算;
- 9、山东省日照市材料预算定额价目表;
- 10、项目承办单位提供的有关资料;
- 11、同类工程投资情况

(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 15,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,500.00 万元，已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券

1,000.00 万元，剩余额度 5,500.00 万元计划于 2025 年发行。

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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	7,500.00	50.00%	
（一）自有资金	7,500.00	50.00%	
（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）	7,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	1,000.00	6.67%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	6.67%	
（三）后续拟发行专项债券	5,500.00	36.66%	
（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

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	51,787.39	-	-	-	1,424.09	1,424.09
经营活动支出	B	7,152.84	-	-	-	170.63	174.40
支付的各项税费	C	10,948.54	-	-	-	275.99	274.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,686.01	-	-	-	977.47	974.76
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	14,174.25	2,880.00	2,880.00	8,414.25	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14,174.25	-2,880.00	-2,880.00	-8,414.25	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	7,500.00	7,500.00	-	-	-	-
专项债券	I	7,500.00	1,000.00	-	6,500.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	7,500.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	9,729.00	15.90	31.80	178.05	324.30	324.30
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	-2,229.00	8,484.10	-31.80	6,321.95	-324.30	-324.30
四、期初现金	P		-	5,604.10	2,692.30	600.00	1,253.17
期内现金变动	Q=D+G+O	17,282.76	5,604.10	-2,911.80	-2,092.30	653.17	650.46
五、期末现金	R=P+Q	17,282.76	5,604.10	2,692.30	600.00	1,253.17	1,903.64

续上表：

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	1,717.03	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26
经营活动支出	B	178.28	182.28	186.40	190.64	195.01	199.52
支付的各项税费	C	375.38	399.63	398.47	397.27	396.04	394.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,163.37	1,208.35	1,205.39	1,202.35	1,199.21	1,195.98
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	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30
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	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30
四、期初现金	P	1,999.33	2,838.41	3,722.46	4,603.55	5,481.59	6,356.50
期内现金变动	Q=D+G+O	839.07	884.05	881.09	878.05	874.91	871.68
五、期末现金	R=P+Q	2,838.41	3,722.46	4,603.55	5,481.59	6,356.50	7,228.18

续上表：

项目/年度	公式	2034 年	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	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26
经营活动支出	B	204.15	208.93	213.85	218.92	224.14	229.51	235.05
支付的各项税费	C	393.46	392.11	390.72	389.29	387.82	386.30	384.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,192.65	1,189.22	1,185.69	1,182.05	1,178.30	1,174.45	1,170.47
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	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30
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	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30
四、期初现金	P	6,988.94	7,857.28	8,722.20	9,583.59	10,441.34	11,295.34	12,145.49
期内现金变动	Q=D+G+O	868.35	864.92	861.39	857.75	854.00	850.15	846.17
五、期末现金	R=P+Q	7,857.28	8,722.20	9,583.59	10,441.34	11,295.34	12,145.49	12,991.66

续上表：

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26
经营活动支出	B	240.75	246.63	252.68	258.91	265.33	271.94	278.75
支付的各项税费	C	383.13	381.47	379.76	378.01	376.19	374.33	372.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,166.38	1,162.16	1,157.82	1,153.34	1,148.74	1,143.99	1,139.10
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	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30
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	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30
四、期初现金	P	12,991.66	13,833.74	14,671.60	15,505.12	16,334.16	17,158.60	17,978.29
期内现金变动	Q=D+G+O	842.08	837.86	833.52	829.04	824.44	819.69	814.80
五、期末现金	R=P+Q	13,833.74	14,671.60	15,505.12	16,334.16	17,158.60	17,978.29	18,793.09

续上表：

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	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	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	1,790.26	895.13
经营活动支出	B	285.77	292.99	300.43	308.10	315.99	324.12	332.50	166.25
支付的各项税费	C	370.43	368.39	366.29	364.12	361.90	363.58	365.19	182.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,134.07	1,128.88	1,123.54	1,118.04	1,112.37	1,102.56	1,092.57	546.29
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	-	-	-	-	-	1,000.00	-	6,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	324.30	324.30	324.30	324.30	324.30	308.40	292.50	146.25
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	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-324.30	-1,308.40	-292.50	-6,646.25
四、期初现金	P	18,793.09	19,602.86	20,407.44	21,206.68	22,000.42	22,788.49	22,582.65	23,382.73
期内现金变动	Q=D+G+O	809.77	804.58	799.24	793.74	788.07	-205.84	800.07	-6,099.96
五、期末现金	R=P+Q	19,602.86	20,407.44	21,206.68	22,000.42	22,788.49	22,582.65	23,382.73	17,282.76

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目计划发行专项债券 7,500.00 万元；2023 年 5 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，剩余额度 5,500.00 万元计划于 2025 年发行，期限 30 年，利率 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 4 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	-	1,000.00	-	1,000.00	3.18%	15.90	15.90
2024	1,000.00	-	-	1,000.00	3.18%	31.80	31.80
2025	1,000.00	6,500.00	-	7,500.00	3.18%-4.50%	178.05	178.05
2026	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2027	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2028	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2029	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2030	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2031	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2032	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2033	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2034	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2035	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2036	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2037	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2038	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2039	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2040	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2041	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2042	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30

2043	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2044	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2045	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2046	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2047	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2048	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2049	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2050	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2051	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2052	7,500.00	-	-	7,500.00	3.18%-4.50%	324.30	324.30
2053	7,500.00	-	1,000.00	6,500.00	3.18%-4.50%	308.40	1,308.40
2054	6,500.00	-	-	6,500.00	3.18%-4.50%	292.50	292.50
2055	6,500.00	-	6,500.00	-	3.18%-4.50%	146.25	6,646.25
合计		7,500.00	7,500.00			9,729.00	17,229.00

(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 33,686.01 万元，融资本息合计 17,229.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.96。

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

日照高新区建成区停车场项目，实施单位日照高新建设发展有限公司，主管单位为日照高新发展集团有限公司，本次拟申请专项债券1,000.00万元用于日照高新区建成区停车场项目建设，年限为30年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2015年8月3日，国家发改委发布了《关于加强城市停车设施建

设的指导意见》，首次将吸引社会资本、推进停车产业化纳入国家层面。在多省市相继出台鼓励社会资本对停车场进行投资和运营之后，首次明确以停车产业化为导向，放开社会资本投资停车场意见明确，以居住区、大型综合交通枢纽、城市轨道交通外围站点(P+R)、医院、学校、旅游景区等特殊地区为重点增建公共停车设施，鼓励建设停车楼、地下停车场、机械式立体停车场等集约化的停车设施。

根据《2021 年日照市国民经济和社会发展统计公报》全市民用汽车保有量 80.89 万辆，比上年末增长 4.8%。停车难能否得到有效解决，不仅关系到车主的切身利益，更是一个城市文明建设进程的风标。日照市城市管理局印发《2022 年日照市城市管理工作要点》的通知，坚定不移实施城市更新行动，推进城市空间结构优化和品质提升，打造幸福美丽家园。要点中提到，新增公共停车位 5000 个.统筹建设立体停车设施，加强停车管理领域管理执法。

因此本项目的建设是非常必要的。

2、项目实施的公益性

市政基础设施建设是完善城市功能的重要支撑，是城市安全高效运行的基本保障，是服务市民生活、支撑经济发展、彰显城市魅力的重要载体，对引导城市产业布局和人口要素合理分布具有重要作用。日照高新区致力于不断增强基础设施综合承载能力，为区域发展和市民生产生活提供安全、便捷、宜居的环境。因此，项目的建设是十分必

要的。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于停车场现金流入、充电桩现金流入。

4、项目投资合规性

2022 年 8 月，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2208-371194-04-01-961011，项目总投资额 15,000.00 万元。

5、项目成熟度

2022 年 8 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照高新区建成区停车场项目可行性研究报告》；

2022 年 8 月，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2208-371194-04-01-961011，项目总投资额 15,000.00 万元。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 15,000.00 万元，申请债券 7,500.00 万元解决，其余 7,500.00 万元由项目单位自筹解决，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加

强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。鲁北•四港联动多式联运智慧物流中心项目符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入主要是停车场现金流入、充电桩现金流入，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 15,000.00 万元，需要债券资金 7,500.00 万元,占比 50.00%，项目资本金为 7,500.00 万元，项目资本金比例为 50.00%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；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。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩

效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公共支出

（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 33,686.01 万元，融资本息合计 17,229.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.96，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。