

潍坊市峡山生态经济开发区
峡山区智慧停车场建设项目
实施方案

项目单位：潍坊国骏建设投资有限公司

财政部门：峡山区财政金融局



2023 年 04 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

峡山区智慧停车场建设项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：潍坊国骏建设投资有限公司

项目单位简介：潍坊国骏建设投资有限公司成立于 2016 年 12 月 8 日，企业地址位于山东省潍坊市峡山区怡峡街 197 号 3 号楼 10 楼，经营范围包括项目投资（不含国家有专项规定的项目），国有资产管理、维护，基础设施项目建设，园林绿化，房屋建设及销售，物业管理服务，建设项目管理及咨询；园区开发及运营管理；停车场服务；会议及展览展示服务；市场营销策划；招商运营管理；电子商务平台的运营管理（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）。

（三）项目规划审批

山东省投资项目在线审批监管平台项目代码：
2208-370795-04-01-431725。

2022 年 8 月 18 日，潍坊市自然资源和规划局峡山分局出具《关于峡山区智慧停车场建设项目的用地情况说明》（潍峡自然资字〔2022〕1 号）。

2022 年 8 月 18 日，潍坊市自然资源和规划局峡山分局出具《关于峡山区智慧停车场建设项目的规划情况说明》（潍峡

自然资字〔2022〕2号）。

2022年8月18日，潍坊市生态环境局峡山分局出具《关于峡山区智慧停车场建设项目的环评情况的说明》（潍峡环发[2022]14号）。

2022年9月26日，潍坊峡山生态经济开发区行政审批服务局出具《关于峡山区智慧停车场建设项目的施工许可说明》（潍峡政服发〔2022〕1号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于峡山区太保庄街道、岳山街道、郑公街道，占地面积45亩。主要建设内容：建设1068个停车位，184个充电桩，建设智慧停车管理系统，建设安全防护、消防等服务设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2022年12月至2023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）

2、国家计委投资司、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、《峡山区智慧停车场建设项目可行性研究报告》
- 7、项目承办单位提供的基础资料

（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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 6,738.00 万元(其中专项债券资本金 1,100.00 万元、单位自有资金 5,638.00 万元)，发行专项债券 4,500.00 万元，其中本期拟发行专项债券 5,600.00 万元（本期拟发行专项债券 4500.00 万元，本期拟发行专项债券资本金 1,100.00 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	11238	100%	
一、资本金	6738	59.96%	

（一）自有资金	5638		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	1100		
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	4500	40.04%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4500		
（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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	37,485.94	-	779.64	779.64	779.64	779.64	779.64	943.36
经营活动支出	B	8,529.64	-	213.28	216.28	219.43	222.74	226.21	231.49
支付的各项税费	C	2,731.77	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	26,224.53	-	566.36	563.36	560.21	556.90	553.43	711.87
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	11,126.00	11,126.00			-	-	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,126.00	-11,126.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0.00							
资本金（自有资金）	H	5,638.00	5,638.00						
专项债券	I	5,600.00	5,600.00						
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	5,600.00	-	-	-				
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,720.00	112.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
支付银行借款利息	N	0.00	-	-					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,082.00	11,126.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00
四、期初现金	P		-	-	342.36	681.72	1,017.93	1,350.83	1,680.26
期内现金变动	Q=D+G+O	14,016.53	-	342.36	339.36	336.21	332.90	329.43	487.87
五、期末现金	R=P+Q		-	342.36	681.72	1,017.93	1,350.83	1,680.26	2,168.13

(续表)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	943.36	943.36	943.36	943.36	1,132.04	1,132.04	1,132.04	1,132.04
经营活动支出	B	235.32	239.34	243.56	247.99	254.53	259.42	264.55	269.94
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	708.04	704.02	699.80	695.37	877.51	872.62	867.49	862.10
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	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
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	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00
四、期初现金	P	2,168.13	2,652.17	3,132.19	3,607.99	4,079.36	4,732.87	5,381.49	6,024.98
期内现金变动	Q=D+G+O	484.04	480.02	475.80	471.37	653.51	648.62	643.49	638.10
五、期末现金	R=P+Q	2,652.17	3,132.19	3,607.99	4,079.36	4,732.87	5,381.49	6,024.98	6,663.08

(续表)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	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	1,132.04	1,349.01	1,349.01	1,349.01	1,349.01	1,349.01	1,598.05	1,598.05
经营活动支出	B	275.60	283.71	289.95	296.50	303.38	310.60	320.67	328.63
支付的各项税费	C	28.39	107.67	107.67	107.67	107.67	107.67	130.54	130.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	828.05	957.63	951.39	944.84	937.96	930.74	1,146.84	1,138.88
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	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00
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	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00
四、期初现金	P	6,663.08	7,267.13	8,000.75	8,728.14	9,448.98	10,162.93	10,869.67	11,792.51
期内现金变动	Q=D+G+O	604.05	733.63	727.39	720.84	713.96	706.74	922.84	914.88
五、期末现金	R=P+Q	7,267.13	8,000.75	8,728.14	9,448.98	10,162.93	10,869.67	11,792.51	12,707.38

(续表)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,598.05	1,598.05	1,598.05	1,883.43	1,883.43	1,883.43	1,883.43	941.72
经营活动支出	B	336.99	345.77	354.99	367.52	377.68	388.35	399.55	205.67
支付的各项税费	C	130.54	187.85	220.25	308.11	305.57	302.91	300.11	148.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,130.52	1,064.43	1,022.81	1,207.80	1,200.18	1,192.17	1,183.77	587.47
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								5,600.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	112.00
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	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-5,712.00
四、期初现金	P	12,707.38	13,613.90	14,454.33	15,253.14	16,236.93	17,213.11	18,181.29	19,141.06
期内现金变动	Q=D+G+O	906.52	840.43	798.81	983.80	976.18	968.17	959.77	-5,124.53
五、期末现金	R=P+Q	13,613.90	14,454.33	15,253.14	16,236.93	17,213.11	18,181.29	19,141.06	14,016.53

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 4 月本期拟发行专项债券 5,600.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，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
2023 年		5,600.00		5,600.00	4.00%	112.00	112.00
2024 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2025 年	5,600.00	-		5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2026 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2027 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2028 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2029 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2030 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2031 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2032 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2033 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2034 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2035 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2036 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2037 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2038 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2039 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2040 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2041 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2042 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2043 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2044 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2045 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2046 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00

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
2047 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2048 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2049 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2050 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2051 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2052 年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00	224.00
2053 年	5,600.00		5,600.00	-	4.00%	112.00	5,712.00
合计		5,600.00	5,600.00			6,720.00	12,320.00

（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 26224.53 万元，融资本息合计 12320.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.13。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目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

配套条件方面的影响：交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，会给项目建设、生产和运营

带来困难。近年来，能源价格一直呈上涨趋势，如果今后国家继续调整水、电及运输的价格，将对企业生产成本和利润带来一定的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、产品价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对产品价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格下浮，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

峡山区智慧停车场建设项目项目单位为潍坊国骏建设投资有限公司，本次拟申请专项债券 0.56 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类“鼓励类”中第四项“电力”中第 21 条“电动汽车充

电设施”相关要求，属于鼓励类项目。

充电桩的数量对新能源汽车的发展可是有决定性作用的，因为它会严重影响到续航里程，会让消费者以充电桩的多寡来决定自己是否要买新能源汽车。充电桩的数量也是稳步增长的，截止到 2015 年 1 月份，根据全国充电联盟的数据，全国公共类充电桩 53.1 万台，其中交流充电桩 31.0 万台、直流充电桩 22.0 万台、交直流一体充电桩 488 万台。

新基建是新型基础设施建设的简称，它包含特高压、新能源汽车充电桩、5G 基站建设、大数据中心、人工智能、工业互联网、城际高速铁路和城市轨道交通等七大领域。新能源汽车的充电桩作为新基建领域关键词，在 2018 年经济工作会议具体内容中出现过。

充电桩纳入新基建对行业比较有利，它可以带来部分投资拉动作用，能够部分缓冲疫情对今年经济的影响，同时又能调整经济结构，推动经济新旧动能转换。充电服务作为新能源汽车的配套基础设施同样具有比较大的潜力，目前仍然处于蓝海，国内的充电商有 22 家之多，而运营市场跟随新能源车保有量数量扩大，具备蓝海潜力，随着用户规模增长，充电桩运营企业有望以更加针对性和多样化的增值服务方式实现用户价值变现，预计运营市场 2021 年可达 340 亿元。

新基建将会迎来新一轮的机遇，充电桩的快速发展对新能

源和经济结构调整都有益处,尽快完善充电桩市场的运营和布局,抓住成长期的红利,对企业也是很有益处的。

项目建设符合国家和省市发展规划,符合峡山产业发展规划,因此,项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

峡山区智慧停车场建设项目具有公益性,建设完成后,将对峡山区各乡镇的新能源汽车的推广及为已购置新能源的汽车的居民带来更大的便利性。项目的入驻必将提高峡山区的居民的生活幸福感,且带动当地的劳动就业,为峡山区解决劳动力剩余问题。

3、项目实施的收益性

项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值,项目盈亏平衡点也较低,经营安全率高,抗风险能力强。

4、项目建设投资合规性

根据项目可行性研究报告,该项目依据以下几个方面来进行投资估算;

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);材料生产厂家的近期报价资料,并考虑运输费用和一定程度的上浮因素;项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格,参考建筑工程预算测定。项目投

入成本合理，成本测算依据充分。

5、项目成熟度

该项目建设期计划为 1 年，工程计划于 2022 年 12 月份开工建设，预计 2023 年 12 月份工程全部竣工，项目设立期限明确。项目用地、环评等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 11238 万元，项目单位自有资金 5638 万元，占项目总投资的 50.17%，债务资金共 5600 万元，占项目总投资的 49.83%，资金来源渠道符合相关规定；根据项目可行性研究报告，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据项目可行性研究报告，项目建成后为峡山区城区提供专业、智能、安全、充足的停车位保障，打造集智慧立体停车、路边停车、智慧交通系统、便捷充电相结合的城市智慧停车管理模式，规范停车秩序，切实解决中心城区停车难、难停车的问题，实现“全区一张图、一个网”，避免车辆因无停车位而乱停乱占城市道路，打造畅通安全的道路交通环境，减少交通安全隐患，提升城市品质，有利于促进潍坊市的社会经济发展。项目主要收益来源为停车位收入，可实现年均营业收入 1249.53 万元。

（2）项目成本合理性

根据项目可行性研究报告，该项目的成本构成主要包括：修理费、其他费用。其中，修理费按固定资产折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

（3）项目收益合理性

根据项目可行性研究报告，该项目可实现年均净利润总额 874.15 万元，在相关行业收益测算的合理范围内。

8、债券资金需求合理性

依据项目可行性研究报告，本项目总投资金额为 11238 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 5600 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 6,738.00 万元(其中专项债券资本金 1,100.00 万元、单位自有资金 5,638.00 万元)，资本金比例 59.96%；发行地方政府专项债券 5600 万元（含用作资本金部分），期限 30 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为停车位收

入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

（2）偿债风险可控性

依据项目可行性研究报告，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的停车位销售计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行后期的停车位销售筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与潍坊北部长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为周边居民及企业；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

（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 26224.53 万元，融资本息合计为 12320.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.13，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。