

烟台市芝罘区
芝罘区城市停车场建设项目实施方案

项目单位：烟台建投蔚蓝交通有限公司

主管单位：烟台市建投发展集团有限公司

财政部门：烟台市芝罘区财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

芝罘区城市停车场建设项目

（二）立项单位

立项单位名称：烟台建投蔚蓝交通有限公司

立项单位简介：烟台建投蔚蓝交通有限公司成立于 2022 年 6 月 9 日，注册资本为 200.00 万元，统一社会信用代码为 91370602MABQE0JT5J，企业注册地址位于山东省烟台市芝罘区通世南路 7 号 1861 文化创意产业园 B3 栋 9 楼 902 室，所属行业为租赁业，经营范围包含：许可项目：道路旅客运输经营；互联网信息服务；供电业务。（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）一般项目：小微型客车租赁经营服务；汽车销售；二手车交易市场经营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；货物进出口；技术进出口；市场营销策划；软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；软件销售；汽车装饰用品销售；机动车修理和维护；专业保洁、清洗、消毒服务；

充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；新能源汽车电附件销售；风力发电技术服务；蓄电池租赁；太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；停车场服务；节能管理服务；合同能源管理；机械电气设备销售；机动车充电销售；新能源汽车换电设施销售；电车销售；新能源汽车整车销售；广告设计、代理；广告制作。（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）。

（三）项目规划审批

2023 年 12 月 14 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2312-370602-04-03-975627。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于烟台市芝罘区，建设地点为夹河湿地公园（河滨路以南、外夹河北）周边、芝罘岛休闲公园（万科海云台小区周边以及万科青年特区东西两侧，邻接滨海西路、云海路、云舒路）、滨海景区南侧停车场周边、幸福新城片区（南起幸福南路、北至海岸线，东起珠玕东路、西至夹河）、只楚北皂片区（北至幸福南路，南至龙烟铁路，东至化工路、西至夹河和北至幸福北路，南至幸福南路，东至幸福路，西至珠玕东路）、凤凰台珠玕片区（北至幸福南路、南至乳子山，东至新桥东路、西至化工路）、环海路片区（环海路以西，幸福路以东，沈海

高速以南，芝罘屯路以北，不含龙海家园公交站）、经伦街片区（海港路以西，大海阳路以东，北马路以南，南大街以北）、政务中心、疾控中心周边（红旗西路以南，电厂东路以东，玺山花园以北，楚绣东路以西）、老年公寓周边（烟台芝罘岛医院周边）、博迈机械周边、烟台服务外包基地周边、烟台广告动漫基地周边、东和科技园西区周边；开放小区：马赛克楼（红旗中路机场路路口西北角周边）、佳隆花园、长生社区（长生社区居民委员会周边）、迎东社区（迎东社区居民委员会周边）、迎西社区（迎西社区居民委员会 - 南迎祥路泰然名居周边）、四眼桥社区（四眼桥小区周边）、奇中社区（奇中社区居民委员会上山路 009 号周边）、上乔西路社区（上乔西路社区居民委员会周边）、塔山社区（塔山社区居民委员会周边）、奇南社区（奇南社区居民委员会周边）、东花园社区（东花园社区居民委员会周边）、福山路社区（福山路社区居民委员会周边）、航院社区（航院社区大马路付 3 号周边）、海岸路社区（海岸路社区居民委员会周边）、民生社区（民生社区居委会周边）、南沟社区（南沟社区小区周边）、厚安社区（东山街道厚安社区 - 忠义街 8 号周边）、进德社区（进德社区居民委员会 - 进德路 10 号周边）、辛庄社区（辛庄社区居民委员会周边）、兴隆社区（兴隆社区北大街 94 号周边）、华贸社区（华茂社区 - 市府街 51 号周边）、向阳社区（向阳社区卫生服务中心

- 芝罘区解放路 69 号周边)、胜利路社区(胜利路社区居民委员会周边)、所城里社区(所城里社区居民委员会周边)、烟台山社区(烟台山社区居民委员会北马路恒丰银行大厦西北侧周边)、南通小区(南通社区居民委员会周边)、大海阳小区(毓璜顶街道大海阳社区党群服务中心周边)、毓西小区(毓西社区居民委员会周边)、毓东小区(毓璜顶东社区居民委员会周边)、南洪小区(南洪社区周边)、德新小区(德新社区周边)、文化苑小区(文化苑社区小区周边)、黄山北小区(黄山北社区小区周边)、黄山南小区(黄山南社区小区周边)、翡翠小区周边、前进路片区小区(前进路社区卫生服务站周边)、西盛街片区小区(半岛国际旅游汽车有限公司周边)、永安里片区小区(慎礼社区党群服务中心-新开街 6 号周边)、通伸南街片区小区(通伸小学周边)、西山路片区小区(西山路小区周边)、西炮台东路片区小区(供销家园西侧周边)、青年路社区(青年路社区居民委员会周边)、青华社区(青华社区居民委员会周边)、新西社区小区(新西社区居民委员会周边)、新海阳社区小区(新海阳社区委员会周边)、北大社区(北大社区芝罘区新庆巷 59 号周边)、白春社区(白春社区卫生服务站周边)、南开社区小区(南开社区卫生服务站周边)、长青社区小区(长青社区居民委员会周边)、新石社区(新石社区居民委员会周边)、西里小区(三里桥社区居民委员会环海

路崆峒岛小区周边)、中里小区(打捞局住宅楼周边)、海滨花园小区(西口居民委员会周边)、佳苑街小区(佳苑街小区周边)、南仓小区、瓷厂小区(烟台只楚药业有限公司周边)、曲水樱园小区(天伦嘉园小区周边)、老粮校小区(润鼎家园周边)、金色家园周边、金帝佳园周边、老小区(世达巷周边)、鲁玉B区(东至通世路,西至机场路,南至蓁山路,北至红旗中路)。本项目建设停车场面积约311650平方米,新增充电桩设施约10045套。主要建设内容包括原有停车场改造、新能源充电桩及相关配套能源电力系统、智能化平台管理系统及新能源汽车换电站建设等。

项目改造停车位及新建充电桩明细如下:

序号	片区	停车位数量(个)	充电桩数量(个)	充电车位(个)
1	幸福新城片区	20100	1620	2724
2	只楚北皂片区	13740	950	1130
3	凤凰台珠玑片区	17820	1351	1672
4	环海路片区	8080	209	418
5	经伦街	1268	474	634
6	开放小区	46230	4623	4623
7	政务中心	467	95	141
8	疾控中心	618	100	120
9	总部基地	615	95	143
10	人才交流中心	679	100	120

11	龙海家园	1699	264	448
12	老年公寓	26	8	16
13	渤海产业园	380	12	12
14	服务外包基地	137	20	40
15	动漫基地	100	20	40
16	1861 产业园	1850	32	52
17	3 处示范站	127	72	102
	合计	113936	10045	12435

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 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、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- 2、现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据；
- 3、烟台市材料预算价格；
- 4、当地及建设单位类似工程造价；
- 5、《芝罘区城市停车场建设项目可行性研究报告》；
- 6、建设单位提供的有关本项目的其他基础资料。

（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

本项目估算总投资 252,800.00 万元，其中，项目单位自有资金 126,400.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 116,400.00 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	252,800.00		
一、资本金	126,400.00	50.00%	
（一）自有资金	126,400.00		
（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）	126,400.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	116,400.00		
（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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年 建设期	2025 年 建设期	2026 年 建设期	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	901,261.63				23,443.33	27,117.07	27,117.07
经营活动支出	B	300,480.18				9,076.23	9,095.52	9,095.52
支付的各项税费	C	73,605.07				428.49	1,342.10	1,342.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	527,176.39			0.00	13,938.61	16,679.45	16,679.45
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	249,725.60	1,000.00	72,490.00	176,235.60			
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-249,725.60	-1,000.00	-72,490.00	-176,235.60			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	126,400.00	1,000.00	62,700.00	62,700.00			
专项债券	I	126,400.00		10,000.00	116,400.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	126,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	159,264.00	0.00	210.00	2,864.40	5,308.80	5,308.80	5,308.80
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	-32,864.00	1,000.00	72,490.00	176,235.60	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80
四、期初现金	P			0.00	0.00	0.00	8,629.81	20,000.46
期内现金变动	Q=D+G+O	244,586.79	0.00	0.00	0.00	8,629.81	11,370.65	11,370.65
五、期末现金	R=P+Q	244,586.79	0.00	0.00	0.00	8,629.81	20,000.46	31,371.12

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	27,117.07	27,117.07	28,472.93	28,472.93	28,472.93	28,472.93	28,472.93
经营活动支出	B	9,095.52	9,095.52	9,511.74	9,511.74	9,511.74	9,511.74	9,511.74
支付的各项税费	C	1,342.10	1,342.10	1,577.01	1,577.01	1,577.01	1,577.01	1,577.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,679.45	16,679.45	17,384.18	17,384.18	17,384.18	17,384.18	17,384.18
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	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80
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	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80
四、期初现金	P	31,371.12	42,741.77	54,112.42	66,187.80	78,263.18	90,338.56	102,413.95
期内现金变动	Q=D+G+O	11,370.65	11,370.65	12,075.38	12,075.38	12,075.38	12,075.38	12,075.38
五、期末现金	R=P+Q	42,741.77	54,112.42	66,187.80	78,263.18	90,338.56	102,413.95	114,489.33

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	29,896.57	29,896.57	29,896.57	29,896.57	29,896.57	31,391.40	31,391.40
经营活动支出	B	9,948.76	9,948.76	9,948.76	9,948.76	9,948.76	10,407.64	10,407.64
支付的各项税费	C	1,823.67	1,823.67	1,823.67	1,823.67	1,823.67	2,082.65	3,069.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,124.14	18,124.14	18,124.14	18,124.14	18,124.14	18,901.10	17,914.71
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	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80
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	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80
四、期初现金	P	114,489.33	127,304.67	140,120.01	152,935.36	165,750.70	178,566.04	192,158.35
期内现金变动	Q=D+G+O	12,815.34	12,815.34	12,815.34	12,815.34	12,815.34	13,592.30	12,605.91
五、期末现金	R=P+Q	127,304.67	140,120.01	152,935.36	165,750.70	178,566.04	192,158.35	204,764.26

(续)表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	31,391.40	31,391.40	31,391.40	32,960.97	32,960.97	32,960.97	32,960.97
经营活动支出	B	10,407.64	10,407.64	10,407.64	10,889.47	10,889.47	10,889.47	10,889.47
支付的各项税费	C	3,266.13	3,266.13	3,266.13	3,597.24	3,597.24	3,597.24	3,597.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,717.63	17,717.63	17,717.63	18,474.26	18,474.26	18,474.26	18,474.26
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	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80
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	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80
四、期初现金	P	204,764.26	217,173.08	229,581.91	241,990.74	255,156.20	268,321.66	281,487.12
期内现金变动	Q=D+G+O	12,408.83	12,408.83	12,408.83	13,165.46	13,165.46	13,165.46	13,165.46
五、期末现金	R=P+Q	217,173.08	229,581.91	241,990.74	255,156.20	268,321.66	281,487.12	294,652.58

表 2 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	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	32,960.97	34,609.02	34,609.02	34,609.02	34,609.02	17,304.51
经营活动支出	B	10,889.47	11,395.38	11,395.38	11,395.38	11,395.38	5,652.27
支付的各项税费	C	3,597.24	3,944.91	3,944.91	3,944.91	3,997.41	2,036.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,474.26	19,268.73	19,268.73	19,268.73	19,216.23	9,615.93
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					10,000.00	116,400.00
支付债券利息	M	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,308.80	5,098.80	2,444.40
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	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-5,308.80	-15,098.80	-118,844.40
四、期初现金	P	294,652.58	307,818.04	321,777.97	335,737.90	349,697.83	353,815.27
期内现金变动	Q=D+G+O	13,165.46	13,959.93	13,959.93	13,959.93	4,117.43	-109,228.47
五、期末现金	R=P+Q	307,818.04	321,777.97	335,737.90	349,697.83	353,815.27	244,586.79

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.20%。2026 年拟发行专项债券 116,400.00 万元。假设债券期限为 30 年，债券利率为 4.20%。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 3-1 本期拟发行专项债券应还本付息情况表

（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	应付本息 合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	4.20%	210.00	210.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00

2046 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00	420.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.20%	210.00	10,210.00
合计		10,000.00	10,000.00			12,600.00	22,600.00

表 3-2 2026 年拟发行专项债券应还本付息情况表

(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	应付本息 合计
2026 年		116,400.00		116,400.00	4.20%	2,444.40	2,444.40
2027 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2028 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2029 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2030 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2031 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2032 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2033 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2034 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2035 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2036 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2037 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2038 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2039 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2040 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2041 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2042 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2043 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2044 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2045 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2046 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80

2047 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2048 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2049 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2050 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2051 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2052 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2053 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2054 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2055 年	116,400.00			116,400.00	4.20%	4,888.80	4,888.80
2056 年	116,400.00		116,400.00	0.00	4.20%	2,444.40	118,844.40
合计		116,400.00	116,400.00			146,664.00	263,064.00

(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 527,176.39 万元，融资本息合计 285,664.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.85。

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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关

键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险:项目建设单位应积极协调各管理部门,积极推进项目前期准备工作和施工建设工作,加强协调,搞好服务,为项目的顺利实施创造良好的外部环境,保证项目开发的顺利实施。

(二) 与项目收益相关的风险

1、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。预测的各项收入减少,影响项目单位年度收入规模,偿债能力减弱。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

芝罘区城市停车场建设项目主管单位为烟台市建投发展集团有限公司,项目单位为烟台建投蔚蓝交通有限公司。本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 本项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》允许类的要求。

(2) 《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》第二十九章“全面提升城市品质”第一节“转变城市发展方式”中指出：“按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，积极扩建新建停车场、充电桩。”

项目建成后，通过铺设充电桩促进新能源汽车产业发展，推动经济高质量发展，同时会全面提升城市品质。因此，项目建设符合《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》的要求。

(3) 项目建设符合《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》的要

求。《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》中指出：“要科学编制充电基础设施‘十四五’规划，促进充电设施规范有序发展。对于城市公共充电网络，要合理布局、多方兼顾；对于县城乡镇充电网络，要加快补齐建设短板；对于高速公路充电桩，要求将快充站纳入高速公路服务区配套基础设施范围；对于单位和园区内部充电桩，要求加快配建或预留建设安装条件，并鼓励对外开放……交通与能源行业是我国碳排放‘大户’，充分发挥充电设施交通与能源桥梁作用、加强车网高效互动、提升清洁能源消纳对于服务双碳目标，推动新能源汽车融入新型电力系统具有重要意义。提出鼓励推广智能有序充电，加快车网互动技术创新、试验测试与标准化体系建设，积极推进试点示范，鼓励大功率充电、无线充电、自动无人充电等新技术新模式发展。”项目的建设，能够推动解决充电基础设施建设运维中存在的问题，助力电动汽车行业高质量发展。因此，项目的建设符合《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》的要求。

（4）项目建设符合《烟台市人民政府办公室关于加强和规范电动汽车充电基础设施建设管理的实施意见》的要求。

《烟台市人民政府办公室关于加强和规范电动汽车充电基础设施建设管理的实施意见》中指出：“抓紧制定充电基础设施建设规划。编制《烟台市电动汽车充电基础设施建设规划》，明确规划布局、建设规模和建设标准，在新建和建成公共停车场、机关企事业单位、商业办公和工业园区、新建和既有居民小区、加油（加气）站、市政边角地带等城市空间，合理规划充电基础设施建设布局；充分利用大型停车场、公交场站、高速服务区、机场车站码头等场地资源，统筹规划公共快速充电站建设布点，推进全市重点区域充电设施全覆盖，持续优化充电基础设施建设布局，注重质效合一。”

（5）项目建设是完善新能源汽车相关配套设施建设的需要。随着中国经济的持续飞跃发展，汽车保有量也在持续上升，不仅大量消耗石油资源，其尾气排放也在不断助增对环境的污染。因此加快汽车行业的转型升级、积极发展新能源汽车成为我国应对能源紧张、环境恶化的重要产业政策。近年来，我国电动汽车研发力度不断加大，电动汽车动力电池、电机、电控技术不断取得突破，纯电动汽车已进入快速发展阶段。

随着电动汽车产品的发展和政策导向、服务导向的影响，纯电动汽车的潜在使用者不断涌现，完善电动汽车相关配套

设施建设，建立充电设施服务网络是电动汽车普及应用的关键，加强电动汽车充电设施基础建设，以超前的配套服务水平引导电动汽车消费需求是促进低碳经济和循环经济发展，推动资源节约型、环境友好型社会建设的重要举措。

（6）项目建设是打造安全有序社区环境，提高居民生活幸福感的需要，出于对充电桩等基础配套不完善的顾虑，许多人也打消了购买电动汽车的念头，一定程度上对其销量造成了影响，长期看也不利于我国新能源汽车的发展。《关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》明确要加快推进居住社区充电设施建设安装，具备安装条件的居住社区要配建一定比例的公共充电车位，建立充电车位分时共享机制，为用户充电创造条件。

（7）项目建设是实现汽车产业升级，赶超国际先进水平的需要；改革开放几十年来，我国汽车工业得到高速发展，在传统汽车的技术上有了很大提高，成为世界最大的汽车产销国，但仍然不是一个汽车强国。长期以来，我国的汽车制造业水平一直落后西方发达国家，技术上受到国外诸多知识产权的制约和围堵，据有关资料显示，我国传统汽车中属于中国自主知识产权品牌的大约只有 30%左右，没有形成具有竞争力的自主核心技术，限制了我国汽车产业的发展，拉大了

我国汽车制造水平与世界先进水平的距离。据业内有关专家分析，目前我国传统汽车技术水平与国外相比仍有 20 年的差距。

近年我国在混合动力汽车、纯电动汽车和燃料电池汽车及关键核心部件领域都取得了突破，与国外的先进技术水平 and 产业化程度差距相对较小，新能源汽车产业正进入新的高速发展阶段，具备了赶超国际先进水平的基础。发展节能与新能源汽车，是我们赶超发达国家汽车工业水平、调整产业和产品结构难得的历史机遇。

因此，项目的建设是十分必要且迫切的。

2、项目实施的公益性

（1）满足新能源汽车的发展需求：随着新能源汽车技术的不断发展和普及，新能源汽车已经成为一种趋势。建设公共停车场充电桩可以满足新能源汽车用户在城市内的充电需求，促进新能源汽车的推广和应用。

（2）提升城市基础设施水平：公共停车场充电桩的建设是城市基础设施建设的一部分，可以提升城市的现代化水平和社会形象。同时，充电桩的建设可以改善城市的交通状况，提高城市的出行效率。

（3）促进节能减排：新能源汽车相比传统燃油车可以减

少废气排放，对环境保护和节能减排有着积极的作用。建设公共停车场充电桩可以鼓励更多的人使用新能源汽车，从而减少城市的空气污染和碳排放。

（4）方便市民出行：公共停车场充电桩的建设可以为市民的出行提供便利。市民在使用公共停车场充电桩时，只需将车辆停放在指定位置，使用充电桩充电即可，无需寻找专门的充电设施或前往特定的充电站点，方便快捷。

（5）推动电动汽车产业的发展：公共停车场充电桩的建设可以促进电动汽车产业的发展。随着充电设施的不断完善和普及，电动汽车的市场份额将会逐渐增加，从而推动电动汽车产业的发展和壮大。

3、项目实施的收益性

本项目预期现金流入主要来源于充电桩服务费现金流入、停车场收费现金流入、广告现金流入。预期实现总现金流入 901,261.63 万元。

4、项目投资合规性

（1）筹资合规性

本项目估算总投资 252,800.00 万元，项目所需资金采用自筹和政府债券方式筹集，自筹资金 126,400.00 万元，占总投资的 50.00%，项目拟发行政府专项债券 126,400.00 万元，项目投资和筹资渠道、方式等符合国家相关政策和金融监

管要求。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）中“其他基础设施项目维持20%不变”的要求。

（2）筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

③采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控，项目投资合规。

5、项目成熟度

2023年12月14日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2312-370602-04-03-975627。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资约252,800.00万元，其中资本金

126,400.00 万元，占总投资的 50.00%；拟定发债额度为 126,400.00 万元，占总投资的 50.00%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.20%。后续拟发行专项债券 116,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于公共管廊出租现金流入。

本项目运营成本包括外购原材料及辅料、外购燃料和动力费用、工资及福利费、维修费、停车场租赁费、其他费用和相关税费。

通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的运营收益为 527,176.39 万元，融资本息合计为 285,664.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.85 倍。

经评估论证：本项目投入资金及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 252,800.00 万元, 根据项目前期相关规划, 拟定发债额度为 126,400.00 万元, 占总投资的 50.00%, 符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 527,176.39 万元, 融资本息合计为 285,664.00 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.85 倍, 项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是现金流入与支出变动风险。因现金流入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响, 现实中可能存在运营现金流入与成本费用不确定等问题, 影响项目现金流入规模, 偿债能力减弱, 影响还本付息。应对措施如下:

(1) 项目单位将加强对经费的管理, 坚决压缩不合理支出, 减少资金的浪费, 保证还本付息资金。

(2) 在项目存续期间, 将项目的还本付息资金纳入预算管理, 列为优先支付, 专项预算项目, 以确保按时支付本息。

10、绩效目标合理性

(1) 项目建设进度目标:

项目建设期从 2024 年 8 月开始到 2026 年 12 月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

项目建设停车场面积约 311650 平方米，共建设停车位 4623 个，新增充电设施约 10045 套。每个停车场均配套智能收费系统、导车系统、寻车系统和智能充电装置及配套的电路铺设等。

项目绩效目标设置合理：能够直接促进旅游事业发展、带动地方经济发展，提高居民生活水平及幸福感。目标明确性较强。

经分析，本项目建设规模、投资估算、建设工期等目标实现性较好，绩效目标设置细化、规范，符合当地经济条件及发展规划。项目绩效目标设置合理。

（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 527,176.39 万元，融资本息合计为 285,664.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.85，符合专项债发行要求；项目通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。