

文登经济开发区公共停车场建设项目实施方案

项目单位：威海金滩公用事业投资发展有限公司

主管部门：威海市文登区国有资产服务中心

财政部门：威海市文登区财政局

2025 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

文登经济开发区公共停车场建设项目

（二）立项单位

项目立项单位为威海金滩公用事业投资发展有限公司。威海金滩公用事业投资发展有限公司成立于2016年06月23日，注册地位于山东省威海市文登经济开发区广州路46号，法定代表人为邹长征。经营范围包括许可项目：建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务；林木种子生产经营；自来水生产与供应。（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：以自有资金从事投资活动；灌溉服务；土地整治服务；物业管理；农业园艺服务；园林绿化工程施工；林业有害生物防治服务；林业专业及辅助性活动；树木种植经营；花卉种植；林业产品销售；木材销售；园艺产品种植；园艺产品销售；水果种植。（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

1、《文登经济开发区公共停车场建设项目山东省建设项目备案证明》；

2、威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地

字第 3710032024（文）002 号）；

3、威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710032024GG0033418 号）；

4、威海市文登区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》（371081202409260101）；

5、威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2024）文登区不动产权第 0005973 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于经济开发区珠海路北、世纪大道东，项目占地约 19299 平方米，总建筑面积约 44964 平方米，地上四层立体停车场。设立机动车停车位 1399 个（包含充电车位 210 个），非机动车位 200 个。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 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）原国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）原国家计委投资司、建设部标准定额研究所《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）《投资项目经济咨询评估指南》；

- (4) 《投资项目可行性研究指南》；
- (5) 当地相关工程的有关资料；
- (6) 目前有关设备、材料市场价格；
- (7) 国家现行投资估算的有关规定；
- (8) 项目单位提供的基础资料和证明材料；
- (9) 其他有关行业规划、产业政策、法规和设计标准；
- (10) 项目建设单位提供的其他资料。

(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

本项目总投资 12000.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,400.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	2,400.00	20.00%	
（一）自有资金	2,400.00	20.00%	
（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）	9,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券	3,600.00	30.00%	
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	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	84,517.42					1,600.34	2,724.79	2,724.79	2,724.79	2,724.79	2,724.79
经营活动支出	B	25,627.58					256.65	808.53	808.53	808.53	808.53	808.53
支付的各项税费	C	16,830.67					171.62	486.42	486.42	486.42	486.42	486.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	42,059.17					1,172.07	1,429.84	1,429.84	1,429.84	1,429.84	1,429.84
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	E	11,748.00	900.00	7,000.00	3,848.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,748.00	-900.00	-7,000.00	-3,848.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金 (自有资金)	H	2,400.00	900.00	1,000.00	500.00							
专项债券	I	9,600.00		6,000.00	3,600.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	9,600.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	8,640.00			252.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
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	-6,240.00	900.00	7,000.00	3,848.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00
四、期初现金	P						758.07	1,560.07	2,575.91	3,591.75	4,607.59	5,623.43
期内现金变动	Q=D+G+O	24,071.17				758.07	802.00	1,015.84	1,015.84	1,015.84	1,015.84	1,015.84
五、期末现金	R=P+Q	24,071.17				758.07	1,560.07	2,575.91	3,591.75	4,607.59	5,623.43	6,639.27

(续)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	A	2,724.79	2,724.79	2,724.79	2,874.72	2,874.72	2,874.72	2,874.72	2,874.72	2,874.72	2,874.72	2,874.72
经营活动支出	B	808.53	808.53	808.53	884.25	884.25	884.25	884.25	884.25	884.25	884.25	884.25
支付的各项税费	C	486.42	486.42	486.42	519.46	519.46	519.46	519.46	582.46	582.46	582.46	582.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,429.84	1,429.84	1,429.84	1,471.01	1,471.01	1,471.01	1,471.01	1,408.01	1,408.01	1,408.01	1,408.03
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							6,000.00				
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	162.00	162.00	162.00	162.00
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	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-414.00	-6,414.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00
四、期初现金	P	6,639.27	7,655.11	8,670.95	9,686.79	10,743.80	11,800.81	12,857.82	7,914.83	9,160.84	10,406.85	11,652.86
期内现金变动	Q=D+G+O	1,015.84	1,015.84	1,015.84	1,057.01	1,057.01	1,057.01	-4,942.99	1,246.01	1,246.01	1,246.01	1,246.03
五、期末现金	R=P+Q	7,655.11	8,670.95	9,686.79	10,743.80	11,800.81	12,857.82	7,914.83	9,160.84	10,406.85	11,652.86	12,898.89

(续)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	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	2,874.72	2,874.72	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64	3,039.64
经营活动支出	B	879.59	879.59	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89	962.89
支付的各项税费	C	639.84	639.84	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18	676.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,355.29	1,355.29	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57	1,400.57
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												3,600.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00
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	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-162.00	-3,762.00
四、期初现金	P	12,898.89	14,092.18	15,285.47	16,524.04	17,762.61	19,001.18	20,239.75	21,478.32	22,716.89	23,955.46	25,194.03	26,432.60
期内现金变动	Q=D+G+O	1,193.29	1,193.29	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	1,238.57	-2,361.43
五、期末现金	R=P+Q	14,092.18	15,285.47	16,524.04	17,762.61	19,001.18	20,239.75	21,478.32	22,716.89	23,955.46	25,194.03	26,432.60	24,071.17

（二）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%；后续 2026 年下半年拟发行专项债券 3,600.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 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 3-1 本项目本期拟发行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 年		6,000.00		6,000.00	4.20%		
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2040 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.20%	252.00	6,252.00
合计		6,000.00	6,000.00			3,780.00	9,780.00

表 3-2 本项目后续拟发行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
-----------	------------	------------	------------	------------	----------	------	------------

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
2026 年		3,600.00		3,600.00	4.50%		
2027 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2028 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2029 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2030 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2031 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2032 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2033 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2034 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2035 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2036 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2037 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2038 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2039 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2040 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2041 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2042 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2043 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2044 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2045 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2046 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2047 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2048 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2049 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2050 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2051 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2052 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2053 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2054 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2055 年	3,600.00			3,600.00	4.50%	162.00	162.00
2056 年	3,600.00		3,600.00	0.00	4.50%	162.00	3,762.00
合计		3,600.00	3,600.00			4,860.00	8,460.00

（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 42,059.17 万

元，融资本息合计 18,240.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.31。

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

1、项目勘测的详细程度、设计方案的合理性、项目管理单位的组织管理水平、承建单位的施工技术及管理水平也会对项目建设期产生影响。如果工程拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

（1）前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

（2）选择施工技术水平与管理水平较高，雄厚经济实力并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

(3) 规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

(二) 与项目收益相关的风险

1、政策风险

物权法已经全国人大全体会议审议通过，并颁布实施，物权法加大了对物权所有人的保护力度，可能给征地、拆迁等工作带来不利影响。这必然会影响到建设单位等的利益，增加项目开发成本。

2、市场风险

本项目实施能否取得成功，与作为主要经营收入来源的停车位使用效率顺利实现紧密相关。我国汽车保有量的逐年增加及周边企业及商业的发展，停车位严重不足，道路两侧无序停放车辆严重影响了道路通行，带来极大的安全隐患，因此，市场风险相对较小。

3、融资风险

目前国家采取了银根紧缩的政策，融资难度加大、融资成本上升，而一旦资金不能到位，将影响项目进度，并且存在着融资风险、财务风险。因此，在项目建设过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采用有效的措施，顺利完成建设工作,尽量避免和减少风险因素的发生。

4、利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

文登经济开发区公共停车场建设项目主管部门为威海市文登区国有资产服务中心，项目单位为威海金滩公用事业投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 6,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）本项目的实施可解决城市停车难问题。随着经济的发展，文登区已逐步形成了商业、酒店、住宅、公共服务机构密集的区域，交通量与日俱增，散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了城市形象提升，又严重妨碍了区域的交通运行。因此，本项目的实施有利于缓解交通压力，改善周边道路的交通状况。根据规划，本项目所处地段车流、人流较多，建设停车场，能有效地解决该区域“停车难”问题，并促进土地综合利用。

（2）本项目的实施可缓解城市发展与土地紧缺的矛盾。

本项目的实施充分利用了空间，有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，并缓解文登区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。

2、项目实施的公益性

本项目实施能完善文登经济开发区的城市功能，提升威海市文登区的城市形象，有利于实施文登经济开发区及文登区城市发展的总体战略；有利于缓解区域停车难问题，并促进土地集约节约利用。

3、项目实施的收益性

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目建成和投入使用后，本项目将获得运营收入。根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源为停车场收入现金流入、充电桩收入现金流入，运营期收益42,059.17万元，通过计算得出的各项经济指标均能达到要求，本项目收益能覆盖地方债券的本息，因此该项目从收益上可行。

4、项目投资建设合规性

国家发改委发布的产业结构调整产业目录（2019年本），鼓励类第二十二条“城市基础设施”，第14款“停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。本项目进行立体停车场和配套充电

桩建设,属于国家鼓励发展的项目,其建设符合国家产业政策。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》第二十九章“全面提升城市品质”第二节“转变城市方发展式”中指出:“积极扩建新建停车场、充电桩。”

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》第九篇“统筹推进区域协调发展,发挥山东半岛城市群龙头作用”第三十四章“全面提升城市品质”中指出:“完善城市综合交通体系,加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。”项目符合国家及地方发展规划。

该项目总投资 12,000.00 万元。根据已备案的《文登经济开发区公共停车场建设项目可行性研究报告》提取项目总投资,建设投资合规。

5、项目成熟度

项目单位已获取《文登经济开发区公共停车场建设项目山东省建设项目备案证明》;

威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》地字第 3710032024(文)002 号;

威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》建字 3710032024GG0033418 号;

威海市文登区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》编号 371081202409260101。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 1.20 亿元，资金来源为自有资金 0.24 亿元，发行地方政府专项债券融资 0.96 亿元，项目资金来源和到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车场收入现金流入、充电桩收入现金流入，项目收入合理。

（2）项目成本合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、相关税费等。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照文登区服务业行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值，项目成本合理。

（3）项目收益合理性

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,059.17 万元，项目收益合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 12,000.00 万元，其中债券资金需求为

9,600.00 万元，占投资的 80.00%，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目债券计划可行性合理。本项目本次拟申请专项债资金 6,000.00 万元，期限 15 年，用于项目建设，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 2.31 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目建成后的专项收入、政府基金性收入和政府补贴收入作为债券还本付息的资金来源。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。本项目风险点预估完备，并已考虑到应对措施，因此风险总体可控。

10、绩效目标合理性

本项目实施能完善文登经济开发区的城市功能，提升文登经济开发区城市形象，有利于缓解区域停车难问题，避免区域车辆乱停乱放，改善区域交通状况，对土地集约节约利用和可持续发展具有重要意义。项目社会效益显著，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,059.17 万元，融资本息合计 18,240.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.31，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、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。