

# 普兰店区公共停车场项目

## 专项债券

## 募投情况



大连莲城城市运营管理服务有限公司

二〇二五年五月

# 目 录

一、区域状况介绍.....	2
（一）大连市基本情况.....	2
（二）经济、财政和债务状况.....	3
二、项目基本情况.....	3
（一）项目实施背景及必要性.....	3
（二）项目概况 .....	8
（三）经济社会效益分析.....	9
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	10
（一）投资估算 .....	10
（二）项目资金筹措方案.....	12
四、项目预期净收益及自求平衡情况.....	13
（一）预期项目收入 .....	13
（二）运营成本测算 .....	14
（三）税费测算 .....	15
（四）运营期项目收益及现金净流入测算 .....	16
（五）财务费用 .....	31
（六）自求平衡情况 .....	32
五、现金流模拟分析与评价 .....	32
（一）现金流模拟分析.....	32
（二）压力测试 .....	36
（三）总体评价 .....	36
六、项目风险控制.....	36
（一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施.....	36
（二）影响项目收益的风险及控制措施.....	37
七、主管部门责任.....	38
八、事前绩效评估情况.....	38
（一）项目实施的必要性、公益性及收益性.....	38
（二）项目建设投资合规性及项目成熟度 .....	39
（三）项目资金来源和到位可行性 .....	39
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 .....	39
（五）债券资金需求合理性 .....	40
（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施 .....	40
（七）绩效目标合理性.....	41
附件：绩效目标表.....	42

## 一、区域状况介绍

### （一）大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ}58'$ 至 $123^{\circ}31'$ ，北纬 $38^{\circ}43'$ 至 $40^{\circ}10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 $12574\text{km}^2$ 。截至2023年6月，大连市辖1个县（长海县）和7个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区），代管2个县级市（瓦房店市、庄河市）；另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区3个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连市行政管辖海域面积3.01万平方千米，海岸线长2211千米，其中大陆岸线长1371千米，占辽宁省大陆岸线的65%，海岛岸线长840千米，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

2023年，全年地区生产总值8752.9亿元，比上年增长6.0%。其中，第一产业增加值595.9亿元，增长4.9%；第二产业增加值3715.3亿元，增长9.0%；第三产业增加值4441.7亿元，增长3.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值116557元，比上年增长5.6%。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，



“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

## **（二）经济、财政和债务状况**

2020 年，全市一般公共预算收入 702.70 亿元，转移支付收入预算安排 330.60 亿元；市本级一般公共预算收入 334.40 亿元，转移支付收入 330.60 亿元。

2021 年，全市一般公共预算收入 737.60 亿元，政府性基金收入 287.80 亿元。

2022 年，全市一般公共预算收入 669.70 亿元，政府性基金收入 360.90 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入 750.20 亿元；全市一般公共预算支出 1013.50 亿元。

截止 2023 年末地方政府债务余额 2897.63 亿元。截止 2023 年地方政府债务限额 2913.92 亿元。政府债务余额/GDP 等于 33.29%。

## **二、项目基本情况**

### **（一）项目实施背景及必要性**

#### **1、项目实施背景**

城市停车设施是满足人民美好生活需要的重要保障，也是现代城市发展的重要支撑。然而随着城市建设、道路交通的高速发展和人民群众生活水平的日益提高，车与道路、停车位之间的矛盾也日益突出。停车难已成为世界性的城市可持续性发展难题并成为人民群众反映最为强烈的民生问题之一。

随着经济快速增长和城市规模不断扩大，普兰店区机动车发展呈较快增长速度，特别是在私有小型汽车快速增长的带动下，



城市机动化水平明显提高。全区现有机动车约 16.5 万辆，其中，中心城区机动车保有量约 8.3 万辆，小汽车约 6.5 万辆。根据调查，普兰店区中心城区范围内现有停车泊位约 3.75 万个，与《城市停车设施规划导则（2015 年）》规定的汽车停车位供给总量为汽车保有量 1.1~1.3 倍相差甚远。随着普兰店城区后续建设，未来机动车保有量仍将持续增长，给城市带来较大的停车压力。

同时，随着普兰店部分地区高强度开发，周边人口活动密集，带来城市交通运行状况逐渐下降，高峰时段在一些地区出现了交通瓶颈，部分重要交通节点的拥挤现象时有发生，而且这种状态还会随着城市的不断发展以及机动车保有量的增长而进一步加剧。

由此可见，普兰店区公共建筑配建停车泊位数量严重不足。尤其医院、商场、交通枢纽站、中小学校等人员密集场所车位缺乏尤为严重。现有公共停车位缺乏有效管理，大部分经营性停车位免费停车，致使停车位的周转率极低，甚至出现霸占公共停车位的“僵尸车”现象。公共停车泊位的缺乏是造成车辆乱停乱放的主因，直接影响道路的正常通行，极易诱发交通事故从而降低城市的活力，普兰店区城市公共停车位的建设管理亟待改善与加强。如果不能处理好停车供给与需求的矛盾，将会极大影响普兰店区交通的可持续发展，影响城市功能的进一步提升，阻碍城市交通与社会经济的协调发展。

本项目在普兰店区建设智慧化停车设施并实行统一的运营管理。一方面，通过智能化、专业化运营管理，配套机械立体停车库，可以加快停车设施降本增效，提高城市空间利用效率。另一方面，可提升停车设施管理效率，为社会公众提供更加优质的停

车服务。

本次项目共建设 16913 个停车位，除皮口港停车场位于皮口港附近外，均分布于普兰店区中心城区，其中包含的机械立体停车库（248 个车位）位于普兰店区三川大厦附近。本次采用的智慧停车技术将实现全市车辆统一停车管理、智能监督管控、电子支付以及涉车数据共享。本项目建成后将在一定程度上推动城市交通条件持续改善。综上，本项目政策环境利好，建设单位拥有丰富的停车场运营管理经验，且目前国内智慧停车技术先进成熟，本项目正是在以上背景下提出的。

## 2、项目建设的必要性

近年来，国家出台了大量完善城市停车场等基础设施建设的政策文件，见本章第一节。这些政策文件均为本项目的建设提供了有力的支撑。因此，加快本项目的顺利实施是对国家关于完善城市基础设施建设与加快智慧城市政策的有效落实，同时本项目的必要性还体现在以下几点：

### （1）是创建文明城市的需要

普兰店区城区土地资源有限，仅仅依靠增加停车位的供给这种传统手段，已无法解决日益凸显的停车矛盾，通过智能化、信息化的手段提高普兰店区停车管理的水平已迫在眉睫。

近年来，普兰店区积极以开展城乡综合环境整治为抓手，建立文明城市创建的长效机制，严格对照创建标准，有序推进创建全国文明城市各项工作，确保创建工作常态化、规范化、制度化和连续性，然而交通拥堵、停车难等问题的加剧，将在一定程度上制约城市进一步提升的品质和管理服务水平。作为城市交通的重要组成部分，静态交通状况的好坏直接关系到一个城市的文明程度，做好智慧停车场项目是普兰店区交通秩序整治的重要举



措，能更好地助力普兰店区文明城市建设。

## （2）区域发展空间扩展的需要

随着普兰店区的快速发展，城区基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给区域发展带来的制约问题，保证持续健康的发展。公共停车是一种社会便民性质的社会服务，它是当代城市居民生产生活保障的不可缺少的重要组成部分。在当下公共停车位缺乏的情况下，通过有效整合停车位资源并进行智能化改造，用以解决市民生活中的诸多不便和一些社会生活问题，可提高城市市民的生活工作质量；增强市民的认同感、归属感；增强普兰店区的整合和总体机制功能，为区域发展空间扩展奠定基础。

## （3）补齐基础设施短板的需要

随着普兰店区经济快速增长，市民汽车保有量逐渐攀升。交通拥挤、停车困难、出行不便、资源浪费（能源、物资和土地）和环境污染等一系列问题逐渐显现。因此，本项目是补齐普兰店区基础设施短板的一项重要内容，也是完善城市停车管理的需要。

本项目以高起点、高水平、高标准进行设计建设，项目的建设将为改善城区环境、完善城区基础设施、提升城市服务水平、促进普兰店区经济社会发展迈进新台阶提供基础保证。

## （4）缓解停车供需矛盾的需要

近几年普兰店区机动车数量急剧增加但停车设施的建设远远落后于实际需求，停车设施总量不足、构成比例不合理，“停车难”的问题越发有加剧的趋势。今后一段时间，如果不能处理好停车供给与需求的矛盾，将会极大影响普兰店区交通的可持续发展，影响城市功能的进一步提升，阻碍城市交通与社会经济的协



调发展。本项目从解决近期停车问题入手，整合、补充停车设施，发展停车产业，制定停车标准，以适应城市交通的发展和解决城市“停车难”的问题，已达到缓解停车供需矛盾的目的。

#### （5）智慧城市建设的需要

在中国推进“新基建”的大背景下，各省积极调整城市建设投资，人工智能、物联网等先进技术与基础设施的深度融合，将大力推进电网、楼宇、交通等领域的转型升级，从而打造更高效、更具韧性、更宜居的智慧城市。智慧停车项目利用“互联网+”停车模式。

有利于整合城市级路内停车和路外停车场资源；提高城市停车资源集约利用效率；提升停车管理、运营监管、决策分析和公共服务水平。

本项目建设智慧停车系统集停车场信息统一管理、数据查询、运营统计、车位预约、反向寻车、缴费、设施共享等功能为一体，既优化了停车管理环节，又降低了车主的停车时间成本，是解决城市停车问题建设智慧城市的发展趋势。因此，本项目的建设将成为普兰店区创建智慧城市的重要板块和拼图。

#### （6）完善新能源汽车设施配套的需要

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、加快汽车产业的转型升级、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将不断涌现，本项目通过电动汽车充电设

施基础设施建设，以超前的配套服务水平引导电动汽车消费需求， 将促进普兰店区绿色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。

综上所述，本项目的实施，可有效缓解目前城市的停车供需矛盾，并满足未来一定程度的停车需求，项目的建设响应和落实了国家加快基础设施建设政策，有利于提升普兰店区居民生活品质， 增加居民的幸福感和归属感，有利于充分挖掘经济发展潜力，建设智慧停车系统及新能源汽车配套设施，通过增加供给、强化治理、普及收费和产业化发展等手段，切实缓解城市停车问题，并引导停车有序发展。

## **（二）项目概况**

### **1、项目名称**

普兰店区公共停车场项目。

### **2、项目建设单位**

大连莲城城市运营管理服务有限公司。

### **3、建设地点**

本项目位于辽宁省大连市普兰店区。

### **4、建设内容**

#### **（1）建设内容**

本项目建设普兰店区内 120 个智慧化封闭停车场（含一个 248 个停车位的机械立体停车库），同时智慧化改造 3804 个占道停车泊位，并将项目范围内的全部车位纳入智慧停车综合管理平台。

#### **（2）建设规模**

本次项目建设规模为 120 个智慧化封闭停车场以及智慧化改

造 3804 个占道停车泊位，共覆盖 16913 个停车泊位，项目涉及的一类车位 8442 个，二类车位 8471 个。

### 5、建设期

根据可行性研究报告，项目建设期约为 2 年。结合本项目前期实施情况，预计本项目于 2026 年末竣工投产。

### 6、项目备案情况

2025 年 1 月 13 日，取得大连市普兰店区发展和改革局文件《大连市企业投资项目备案文件》（普发改备[2025]4 号），本项目符合备案条件，予以备案。

## （三）经济社会效益分析

### 1、经济效益分析

间接经济收入源自对本地居民就业岗位的提供、基础设施的补充建设，同时得益于城市停车场的建设，能够有效改善普兰店区城区交通环境与规范化管理水平。

第一，本项目建设将提升普兰店区城区总体品质，提高城市服务能力及档次，有效缓解城市停车供需矛盾，在拉动地方其他产业收益的同时，有利于企业增收、税收增加、财政增长。

第二，项目正式运营后，停车配套功能及服务设施必将产生大量的工作岗位，可推动大量本地居民就业，就地创业，有效提升本地居民经济水平。

第三，项目在提升普兰店区居民的生活状态，间接扩大居民的消费需求等方面都会做出突出的贡献，对区域经济的良性发展、产业结构优化升级、城市资源的合理配置也会起到不可估量的作用，为普兰店区的未来经济增长潜力奠定坚实基础和强大的推动力。



## 2、社会效益分析

### (1) 有效解决普兰店区停车难问题

本项目建成后，通过专业化运营，加强收费管理，利用价格杠杆优化车位资源配置、提高车位利用率与周转率，以达到“短停快走”的管理目标，从而提高停车设施运行效率，减少道路拥堵。有利于加强城市停车设施建设和管理，缓解停车设施供需矛盾，有效解决停车难问题，不断改善停车环境和城市交通状况。

### (2) 改善居民停车体验

本项目通过建设智慧化停车设施，使停车设施具有车位引导、停车管理、智能找车等功能，通过收集停车信息实现停车智能化，给车主提供智能化停车服务。通过建立统一收费标准、统一服务体系的专业化管理制度，也将有助于改善普兰店区现有停车场管理各自为营、管理服务水平参差不齐的现象，有助于提升城市停车设施的整体服务水平，为居民提供更安全、舒心的停车体验。

### (3) 节能降耗、减少事故

随着车辆行驶外部环境的改善，极大地增加了车辆行驶的经济效益，可以不仅有效节约时间，且在燃油及轮胎消耗上也将大大减少；同时，随着交通环境的改善，也将有效地减少车与车、人与车等之间的交通事故，将事故引起的经济损失降到最低，相应提高了经济效益。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 1、实施方案编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）
- 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）

（2）大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

（3）其他有关资料：

- 《普兰店区公共停车场项目可行性研究报告》

## 2、项目总投资估算

根据《普兰店区公共停车场项目可行性研究报告》，项目建设总投资为25000.00万元，其中：经测算，本项目预计建设期利息800.00万元（2025年计划申请10000.00万元；2026年计划申请10000.00万元，每半年付息一次，债券利率按4.00%估算，建设期计算至2026年末）。

总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	普兰店区公共停车场项目	25,000.00	1,952.25	23,047.75

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1.1	建设投资	24,200.00	1,952.25	22,247.75
1.1.1	工程费用	21,536.86	1,778.27	19,758.59
1.1.2	工程建设其他费用	1,767.96	100.07	1,667.89
1.1.3	基本预备费	895.18	73.91	821.27
1.2	建设期利息	800.00		800.00

## (二) 项目资金筹措方案

### 1、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 25000.00 万元，其中：项目配套资本金 5000.00 万元，占比 20.00%；拟申请债券金额 20000.00 万元，占比 80.00%。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期 (至 2027 年 9 月末)			合计	占比
		2025 年	2026 年	2027 年		
	投资进度	20.22%	40.44%	39.34%	100.00%	
1	投资计划	4,080.00	8,160.00	7,938.53	20,178.53	
2	资金筹资	4,080.00	8,160.00	7,938.53	20,178.53	100.00%
2.1	项目资本金	80.00	160.00	3,938.53	4,178.53	20.71%
2.1.1	建设期利息	80.00	320.00	420.00	820.00	
2.2	申请专项债券	4,000.00	8,000.00	4,000.00	16,000.00	79.29%

### 2、项目资金保障措施

本专项债券项目采取“封闭式”资金管理。项目建设资金开设专用账户，专款专用。专项债券项目实施单位严格按照《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》财预〔2015〕32 号规定执行，在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接受、存储及划转。项目单位严格按照规定用途使用项目资金，将专项债券资金用于本项目建设，不得挪用。



## 四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《普兰店区公共停车场项目可行性研究报告》，本项目收入来源主要包括停车位收入、充电桩服务收入及广告位收入等。项目预计于 2026 年末竣工投产。本项目财务测算暂不考虑经济增长因素。

### （一）预期项目收入

#### 1、停车位收入

本项目建成后，包括新建机械立体停车库车位在内，本项目涉及 13849 个停车泊位。其中，占道停车位 3804 个（含一类停车位 1889 个，二类停车位 1915 个）；封闭停车场车位共计 12861 个（含一类停车位 6305 个，二类停车位 6556 个）；机械立体停车库 248 个停车位。一类停车位小时收费 3 元、二类停车位小时收费 2 元，夜间停车接次收费，每次 5 元，平均使用率 10%-15%、收费率 80%-100%。经测算，预计债券存续期停车位收入合计 125960.93 万元。

#### 2、充电桩服务费收入

本项目建成后，大连市物价局文件《大连市物价局关于确定我市电动汽车充换电服务费收费标准的通知》（大价发〔2015〕55 号）提出，充换电服务费是指充换电设施建设运营单位向电动汽车用户提供服务所收取的服务费用，用于弥补充换电设施经营成本。放开充换电服务费，其标准通过市场竞争形成。

根据普兰店区现状运营的充电桩情况，快充充电服务费为 0.8 元/千瓦时，慢充充电服务费为 0.6 元/千瓦时，电费按实际电价收取，作为成本抵消，不另行计算。

本项目新增 35 个双枪快充桩（60kw/h），408 个单枪慢充桩（14kw/h）。根据行业统计数据，我国目前充电桩行业充电桩的

平均使用率为 7%-8%，但不足 10%。考虑目前普兰店地区电动汽车保有量已形成规模，且公共充电设施不足，项目建成后短时间内即可达到稳定运营状态，因此，本项目单个充电桩预计日平均充电 12 小时，使用率为 14%（即单个充电桩的日平均使用时长约 1.68 小时）基本保持不变，年运营天数均按 365 天测算。

综上，项目充电桩服务收入为 416.19 万元/年。经测算，预计债券存续期充电桩服务收入合计 12277.33 万元。

### 3、广告位收入

本项目建成后，本项目封闭停车场共 120 个，广告位设置共计 334 个。根据普兰店区广告位租赁市场及项目所在区域实际情况，本项目广告位出租价格按 2000 元/个·年测算。项目广告位租赁收入为 53.44 万元/年，运营期平均出租率 80%。经测算，预计债券存续期广告位出租收入合计 1576.48 万元。

综上所述，预计债券存续期收入（含税）合计 139814.74 万元。

## （二）运营成本测算

### 1、职工薪酬

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 50 人，运营期平均职工薪酬（包括社保统筹等）9.50 万元。预计职工薪酬总支出为 14012.50 万元。

### 2、外购燃料及动力费

本项目年用水量 0.5 万吨，平均水价 3.20 元/吨，年用水费 1.60 万元；年用电量 70 万度，平均电价 0.75 元/度，年用电费 52.50 万元。预计债券存续期外购燃料及动力费合计 1595.95 万元。

### 3、维护费

按照谨慎性原则，固定资产日常维护保养费用按固定资产原值的 5%测算。预计债券存续期维护费 33995.50 万元。

#### 4、其他费用

其他费用包括管理费用、占道费、保险费等，按照运营收入的 12.00%测算。预计债券存续期其他费用 16777.65 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 66381.60 万元。

### （三）税费测算

#### 1、增值税

##### （1）销项税

本项目增值税销项税停车位、广告位出租按 9%测算，充电桩服务费按 6%测算，经测算，债券存续期销项税 11225.42 万元。

##### （2）进项税

运营期进项税主要包括电费（税率 13%）、水费及维护费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 3938.79 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（不包括征地费用等）税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 1952.25 万元。

##### （3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税 5334.38 万元。

#### 2、城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 373.41 万元。



### 3、教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 266.72 万元。

### 4、企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1) 折旧费用为固定资产原值 23047.75 万元，扣除残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 729.85 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 5194.01 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 11168.52 万元。

## **（四）运营期项目收益及现金净流入测算**

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 62264.62 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
—	运营收入（含税）	139,814.74	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
(一)	停车收入	125,960.93	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06
1	占道停车位收入	16,431.33	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02
1.1	一类占道停车位收入	10,616.85	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91
1.1.1	昼间收入	8,786.46	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86
1.1.1.1	车位数量	—	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00
1.1.1.2	使用率%	—	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.1.1.3	小时收费（元）	—	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.1.4	日停车时长	—	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.1.1.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.6	收缴费%	—	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	夜间收入	1,830.39	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05
1.1.2.1	车位数量	—	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00
1.1.2.2	使用率%	—	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.1.2.3	每次收费（元）	—	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2.4	周转次数	—	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.1.2.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.2.6	收缴费%	—	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	二类占道停车位收入	5,814.48	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11
1.2.1	昼间收入	3,958.72	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20
1.2.1.1	车位数量	—	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.2.1.2	使用率%	—	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2.1.3	小时收费 (元)	—	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.1.4	日停车时长	—	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.1.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.1.6	收缴费%	—	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2.2	夜间收入	1,855.76	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91
1.2.2.1	车位数量	—	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00
1.2.2.2	使用率%	—	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.2.2.3	每次收费 (元)	—	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.2.2.4	周转次数	—	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2.2.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2.6	收缴费%	—	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	封闭停车场收入	101,839.31	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34
2.1	一类封闭停车场收入	69,650.99	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16
2.1.1	昼夜间收入	69,650.99	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16
2.1.1.1	车位数量	—	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00
2.1.1.2	使用率%	—	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
2.1.1.3	小时收费 (元)	—	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.1.1.4	日停车时长	—	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.1.1.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.1.1.6	收缴费%	—	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.2	二类封闭停车场收入	32,188.32	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18
2.2.1	昼夜间收入	32,188.32	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18
2.2.1.1	车位数量	—	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00



序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.2.1.2	使用率%	—	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2.2.1.3	小时收费 (元)	—	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.2.1.4	日停车时长	—	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.2.1.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.2.1.6	收缴费%	—	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	机械立体停车库收入	7,690.29	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70
3.1	车位数量	—	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00
3.2	使用率%	—	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
3.3	小时收费 (元)	—	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.4	日停车时长	—	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3.6	收缴费%	—	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	充电桩服务费收入	12,277.33	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20
1	快充服务费收入	6,077.90	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04
1.1	充电桩数量	—	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1.2	小时充电量 (度)	—	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.3	收费标准 (元/度)	—	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.4	日充电小时	—	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.6	使用率%	—	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
2	慢充服务费收入	6,199.43	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16
2.1	充电桩数量	—	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
2.2	小时充电量 (度)	—	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2.3	收费标准 (元/度)	—	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
2.4	日充电小时	—	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
2.5	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.6	使用率%	—	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
(三)	广告位出租收入	1,576.48	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44
1	广告位数量 (个)	—	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00
2	年租金 (万元/个)	—	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
3	出租率	—	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	运营成本 (含税)	66,381.60	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25
(一)	职工薪酬	14,012.50	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00
1	劳动定员	—	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	平均薪酬 (万元/年)	—	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
(二)	外购燃料及动力费	1,595.95	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10
1	水费	47.20	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
1.1	用水量 (万吨)	—	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.2	平均水价 (元/吨)	—	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2	电费	1,548.75	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
2.1	用电量 (万度)	—	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2.2	平均电价 (元/度)	—	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
(三)	维护费	33,995.50	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39
1	固定资产原值	—	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75
2	占比%	—	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
(四)	其他费用	16,777.65	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76
1	运营收入	—	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
2	其他费用占比%	—	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%



序号	收入/成本类别	合计	运营期											
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2036年	2036年
三	税费	11,168.52	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	204.21	447.40	447.40	447.40	447.40
(一)	增值税	5,334.38	-	-	-	-	-	-	-	23.91	247.02	247.02	247.02	247.02
1	销项税	11,225.42	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54
2	进项税	3,938.79	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52
3	固定资产进项税	1,952.25	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	223.11				
(二)	城市维护建设税	373.41								1.67	17.29	17.29	17.29	17.29
(三)	教育费附加及地方教育附加	266.72								1.20	12.35	12.35	12.35	12.35
(四)	企业所得税	5,194.01	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	178.15	177.43	170.73	170.73	170.73	170.73
1	息税前利润	65,506.38	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,242.43	2,239.56	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79
2	折旧费用	21,530.58	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85
3	财务费用	23,200.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
4	利润总额	20,775.81	712.58	712.58	712.58	712.58	712.58	712.58	712.58	709.71	682.94	682.94	682.94	682.94
四	运营期项目净收益	62,264.62	2,311.31	2,311.31	2,311.31	2,311.31	2,311.31	2,311.31	2,311.31	2,285.24	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05

(续)

序号	收入/成本类别	运营期											
		2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2046年	2046年
一	运营收入 (含税)	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
(一)	停车位收入	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06
1	占道停车位收入	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02
1.1	一类占道停车位收入	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91
1.1.1	昼间收入	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86
1.1.1.1	车位数量	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00



序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.1.1.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.1.1.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.1.4	日停车时长	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.1.1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.1.6	收缴费率%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	夜间收入	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05
1.1.2.1	车位数量	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00
1.1.2.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.1.2.3	每次收费 (元)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2.4	周转次数	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.1.2.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.2.6	收缴费率%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	二类占道停车位收入	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11
1.2.1	昼间收入	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20
1.2.1.1	车位数量	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00
1.2.1.2	使用率%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2.1.3	小时收费 (元)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.1.4	日停车时长	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.2.1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.1.6	收缴费率%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2.2	夜间收入	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91
1.2.2.1	车位数量	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00
1.2.2.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.2.2.3	每次收费 (元)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1.2.2.4	周转次数	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2.2.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2.6	收缴费率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	封闭停车场收入	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34
2.1	一类封闭停车场收入	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16
2.1.1	昼夜间收入	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16
2.1.1.1	车位数量	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00
2.1.1.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
2.1.1.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.1.1.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.1.1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.1.1.6	收缴费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.2	二类封闭停车场收入	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18
2.2.1	昼夜间收入	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18
2.2.1.1	车位数量	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00
2.2.1.2	使用率%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2.2.1.3	小时收费 (元)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.2.1.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.2.1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.2.1.6	收缴费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	机械立体停车场收入	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70
3.1	车位数量	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00
3.2	使用率%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
3.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00



序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3.6	收缴费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	充电桩服务费收入	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20
1	快充服务费收入	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04
1.1	充电桩数量	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1.2	小时充电量 (度)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.3	收费标准 (元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.4	日充电小时	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.6	使用率%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
2	慢充服务费收入	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16
2.1	充电桩数量	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
2.2	小时充电量 (度)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2.3	收费标准 (元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.4	日充电小时	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.6	使用率%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
(三)	广告位出租收入	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44
1	广告位数量 (个)	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00
2	年租金 (万元/个)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
3	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	运营成本 (含税)	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25
(一)	职工薪酬	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00



序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	劳动定员	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
2	平均薪酬 (万元/年)	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
(二)	外购燃料及动力费	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10
1	水费	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
1.1	用水量 (万吨)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.2	平均水价 (元/吨)	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2	电费	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
2.1	用电量 (万度)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
2.2	平均电价 (元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
(三)	维护费	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39
1	固定资产原值	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75
2	占比%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
(四)	其他费用	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76
1	运营收入	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
2	其他费用占比%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%
三	税费	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40
(一)	增值税	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02
1	销项税	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54
2	进项税	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52
3	固定资产进项税										
(二)	城市维护建设税	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29
(三)	教育费附加及地方教育附加	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35
(四)	企业所得税	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73	170.73
1	息税前利润	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79

序号	收入/成本类别	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	折旧费用	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85
3	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
4	利润总额	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94
四	运营期项目净收益	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
—	运营收入 (含税)	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	2,363.44
(一)	停车位收入	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	4,270.06	2,129.19
1	占道停车位收入	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	557.02	277.75
1.1	一类占道停车位收入	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	359.91	179.46
1.1.1	昼间收入	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	297.86	148.52
1.1.1.1	车位数量	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00
1.1.1.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.1.1.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.1.1.4	日停车时长	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.1.1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
1.1.1.6	收缴费率%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	夜间收入	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	62.05	30.94
1.1.2.1	车位数量	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00	1,889.00
1.1.2.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%



序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1.1.2.3	每次收费 (元)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1.2.4	周转次数	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.1.2.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
1.1.2.6	收缴费率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	二类占道停车位收入	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	197.11	98.29
1.2.1	昼间收入	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	134.20	66.92
1.2.1.1	车位数量	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00
1.2.1.2	使用率%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1.2.1.3	小时收费 (元)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2.1.4	日停车时长	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1.2.1.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
1.2.1.6	收缴费率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2.2	夜间收入	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	62.91	31.37
1.2.2.1	车位数量	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00	1,915.00
1.2.2.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
1.2.2.3	每次收费 (元)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.2.2.4	周转次数	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.2.2.5	日历年数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
1.2.2.6	收缴费率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	封闭停车场收入	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	3,452.34	1,721.45
2.1	一类封闭停车场收入	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	1,177.35
2.1.1	昼夜间收入	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	2,361.16	1,177.35
2.1.1.1	车位数量	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00	6,305.00
2.1.1.2	使用率%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%



序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2.1.1.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2.1.1.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.1.1.5	日历史天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
2.1.1.6	收缴费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.2	二类封闭停车场收入	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	544.10
2.2.1	昼夜间收入	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	1,091.18	544.10
2.2.1.1	车位数量	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00	6,556.00
2.2.1.2	使用率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2.2.1.3	小时收费 (元)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2.2.1.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
2.2.1.5	日历史天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
2.2.1.6	收缴费率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	机械立体停车库收入	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	260.70	129.99
3.1	车位数量	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00	248.00
3.2	使用率	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
3.3	小时收费 (元)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.4	日停车时长	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.5	日历史天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
3.6	收缴费率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	充电桩服务费收入	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	207.53
1	快充服务费收入	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	206.04	102.74
1.1	充电桩数量	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1.2	小时充电量 (度)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
1.3	收费标准 (元/度)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1.4	日充电小时	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
1.6	使用率%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
2	慢充服务费收入	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	210.16	104.79
2.1	充电桩数量	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00	408.00
2.2	小时充电量 (度)	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2.3	收费标准 (元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.4	日充电小时	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
2.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
2.6	使用率%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
(三)	广告位出租收入	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	53.44	26.72
1	广告位数量 (个)	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00	334.00
2	年租金 (万元/个)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.10
3	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
二	运营成本 (含税)	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	2,250.25	1,124.35
(一)	职工薪酬	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00	237.50
1	劳动定员	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	平均薪酬 (万元/年)	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	4.75
(二)	外购燃料及动力费	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	54.10	27.05
1	水费	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	0.80
1.1	用水量 (万吨)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25
1.2	平均水价 (元/吨)	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2	电费	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50	26.25
2.1	用电量 (万度)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	35.00



序号	收入/成本类别	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2.2	平均电价 (元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
(三)	维护费	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	1,152.39	576.19
1	固定资产原值	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75	23,047.75
2	占比%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	2.50%
(四)	其他费用	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	568.76	283.61
1	运营收入	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	2,363.44
2	其他费用占比%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%
三	税费	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	447.40	497.40	271.91
(一)	增值税	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	247.02	123.05
1	销项税	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	380.54	189.76
2	进项税	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	133.52	66.71
3	固定资产进项税										
(二)	城市维护建设税	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29	8.61
(三)	教育费附加及地方教育附加	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35	6.15
(四)	企业所得税	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	170.74	220.74	134.09
1	息税折旧前利润	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	2,212.79	1,101.27
2	折旧费用	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	729.85	364.93
3	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	600.00	200.00
4	利润总额	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	682.94	882.94	536.35
四	运营期项目净收益	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,042.05	1,992.05	967.18



## （五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 20000.00 万元，其中：1、2025 年计划申请 10000.00 万元；2、2025 年计划申请 10000.00 万元，专项债券测算利率参考 2025 年 1 月 3 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（30 年期）的中债国债收益率，为 1.85%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，债券期限三十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2025 年	-	10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2055 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	600.00	10,600.00
2056 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00	44,000.00

## （六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 62264.62 万元，债券存续期应还本付息 44000.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.42 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	计划申请债券额度		需偿还的 债券融资 本息	本息覆盖 率
			全部额度	2025 年额度		
普兰店区公共停车场项目	25,000.00	62,264.62	20,000.00	10,000.00	44,000.00	1.42
合计	25,000.00	62,264.62	20,000.00	10,000.00	44,000.00	1.42

## 五、现金流模拟分析与评价

### （一）现金流模拟分析

针对上述项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析， 本项目的本息资金覆盖倍数为 1.42，现金流模拟分析详见下表：

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
一、现金流入												
1、项目配套资本金	5,000.00	2,500.00	2,500.00	-								
2、债券资金流入	20,000.00	10,000.00	10,000.00	-								
3、运营期现金流入	139,814.74	-	-	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	
现金流入小计	164,814.74	12,500.00	12,500.00	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	
二、现金流出												
1、建设投资	24,200.00	12,300.00	11,900.00	-								
2、债券还本付息	44,000.00	200.00	600.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
3、运营期现金流出	77,550.12	-	-	2,428.40	2,428.40	2,428.40	2,428.40	2,428.40	2,428.40	2,428.40	2,454.46	
现金流出小计	145,750.12	12,500.00	12,500.00	3,228.40	3,228.40	3,228.40	3,228.40	3,228.40	3,228.40	3,228.40	3,254.46	
三、当年现金净流量	19,064.62	-	-	1,511.31	1,511.31	1,511.31	1,511.31	1,511.31	1,511.31	1,511.31	1,485.24	
四、累计现金结存额	19,064.62	-	-	1,511.31	3,022.61	4,533.92	6,045.22	7,556.53	9,067.83	10,579.14	12,064.38	
五、本息覆盖率												
1.42												



(续)

项目	运营期										
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营期现金流入	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
现金流入小计	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3、运营期现金流出	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65
现金流出小计	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65
三、当年现金净流量	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05
四、累计现金结存额	13,306.43	14,548.48	15,790.54	17,032.59	18,274.64	19,516.70	20,758.75	22,000.80	23,242.86	24,484.91	25,726.96
五、本息覆盖率											

(续)

项目	运营期										
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、现金流入											
1、项目配套资本金											
2、债券资金流入											
3、运营期现金流入	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	2,363.44
现金流入小计	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	4,739.70	2,363.44
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	10,600.00	10,200.00
3、运营期现金流出	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,697.65	2,747.65	1,396.26
现金流出小计	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	3,497.65	13,347.65	11,596.26
三、当年现金净流量	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	1,242.05	-8,607.95	-9,232.82
四、累计现金结存额	26,969.01	28,211.05	29,453.10	30,695.15	31,937.20	33,179.25	34,421.30	35,663.34	36,905.39	28,297.44	19,064.62
五、本息覆盖率	1.42										

## （二）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	56,038.16	59,151.39	62,264.62	65,377.85	68,491.08
二、债券还本付息	44,000.00	44,000.00	44,000.00	44,000.00	44,000.00
三、本息覆盖率	1.27	1.34	1.42	1.49	1.56

## （三）总体评价

通过测算，上述项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.42 倍，能够满足债券还本付息的需求。

总体而言，通过发行专项债券的方式，满足普兰店区公共停车场项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 六、项目风险控制

### （一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1、项目管理风险

本项目的运营需考虑实际可能遇到的风险，可能运营成本超支，使项目实际费用超出预算，巨大成本超支使整个项目后续资金偿还压力大。

#### 2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故



都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## **（二）影响项目收益的风险及控制措施**

### **1、经济环境风险**

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案、财政补贴政策等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

### **2、利率波动风险**

在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## **七、主管部门责任**

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

## **八、事前绩效评估情况**

### **（一）项目实施的必要性、公益性及收益性**

#### **1、项目必要性**

本项目建设符合国家及省市相关政策及规划，是改善交通环境，补齐市政基础设施短板的需要，是提高人居生活质量，构建和谐社会的需要，对普兰店区的经济和社会协调同步发展具有重大意义。因此，本项目建设是必要的。

#### **2、项目公益性**

项目建成后，将为社会提供新的就业机会，同时项目的实施也将带动相关产业发展，在一定程度上减少了就业压力，也为能

上岗的职工增加工资收入，提高其生活质量，对发展本地经济具有重要意义。具有良好的公益性；

### 3、项目收益性

间接收益：项目实施后，将会带动一二三产服务业的发展，增加地方财政收入，促进周边地区经济发展，使地区国民经济总体水平有较大幅度的提升，可较大幅度地改变职工群众的社会状况和质量；直接收益：可产生停车位收入等，作为专项债券还本付息的资金来源，具有较好的收益性。

## **（二）项目投资合规性及项目成熟度**

本项目可行性研究报告已完成备案，正在施工。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

## **（三）项目资金来源和到位可行性**

在项目期内投资共筹集资本金 5000.00 万元，债务资金为 20000.00 万元，均通过发行政府专项债券募集，资本金和债务资金均随着建设计划同步投入，资金来源和到位可行性较高。

## **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

### （1）项目收入

本项目建设完成后，经营收益主要来源于停车位收入等。经分析比较，本项目收入单价基本属于合理区间，较为可靠。

### （2）项目成本

经查询可研报告及行业对比，本项目经营成本预测属于行业平均值，基本在合理区间。

### （3）项目收益



根据预测收入扣除经营成本及税金后，预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以实现，债券存续期内经营净收益为62264.62万元。

### **（五）债券资金需求合理性**

本项目资本金比例 20.00%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。

债券存续期内经营净收益为 62264.62 万元，由项目收益偿还的债券本息的覆盖倍数为 1.42，对债券资金偿付有一定保障及富余量，债券需求额度合理。

### **（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施**

#### **1、项目偿债计划可行性**

项目债券各期均为三十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

#### **2、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，

项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

### **（七）绩效目标合理性**

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

附件：绩效目标表

项目编码		项目名称		普兰店区公共停车场项目				
主管部门及代码		实施单位		大连莲城市运营管理有限公司				
拟申请债券资金总额 (万元)				20000.00				
其中：以前年度已发行 金额								
本年度拟发行金额				10000.00				
绩效目标		中长期目标（2025 年-2056 年）：项目按计划实施						
		目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期						
		目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益						
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值		指标确定依据	评（扣）分标准	
	数量指标	基础设施施工 程实 际完成 率	基础设施建设工程实 际完成数量 与计划数 量的比率，反映和考 核工程数量目标的实 现程度	> =	80.00	%	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得 分；工程实际完成率=（实际完成工 程量/计 划工程量）×100%，此项分值 最高 10 分
	质量指 标	可行性研究 规范 性	用以反映项目前期的 可行性研究情况			可行性研究 报告符合规 定	可行性研究报告	定性指标，规范得 5 分，不规范不得 分。
		招投标规范	反映建设工程履行公			招投标程序	程序要求	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分



	性	开招投标程序情况		合规		
	设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	>=	%	80.00	定量指标, 设计功能实现率小于 80%不得分; 设计功能实现率= (实际工程实现功能数量 / 计划实现功能数量) × 100%, 此项分值最高 10 分
	项目设计变更率	反映项目设计变更情况	<=	%	10.00	定量指标, 设计变更率大于 10%不得分; 设计变更率= (设计变更工程量/预算工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分
	竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	>=	%	80.00	定量指标, 验收合格率小于 80%不得分; 验收合格率= (竣工验收合格工程量/结算总工程量) × 100%, 此项分值最高 8 分
时效指标	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	>=	%	80.00	定量指标, 按计划开工率小于 80%不得分; 按计划开工率= (实际开工工程量/计划开工工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分
	工程进度达标率	反映工程建设进度情况	>=	%	80.00	定量指标, 按计划开工率小于 80%不得分; 进度达标率= (当期实际完成工程量/当期计划完成工程量) × 100%, 此项分值最高 5 分
	项目按计划完工率	反映工程按计划完工情况	>=	%	80.00	定量指标, 按计划完工率小于 80%不得分; 按计划完工率= (建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量) × 100%, 此项分值最高 10 分
成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。		成本控制效果显著		定性指标, 酌情评分: A: 成本控制效果显著 4-5 分; B: 成本控制效果一般 3-3.9 分; C: 成本控制效果不佳 0-2.9 分。