

烟台市蓬莱区蓬莱阁景区周边停车场项目 实施方案

项目单位：蓬莱水业集团有限公司

主管部门：烟台市蓬莱区住房和城乡建设管理局

财政部门：烟台市蓬莱区财政局

2025 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

蓬莱阁景区周边停车场项目

（二）立项单位

项目立项单位蓬莱水业集团有限公司，注册资本为壹亿元整，统一社会信用代码 91370684MA3TK4455D，住所：山东省烟台市蓬莱区蓬莱阁街道蓬港路 1 号，法定代表人：裴启涛，成立日期 2020 年 7 月 21 日，经营范围：一般项目：从事水利工程设计、建设；城乡供水工程设计、建设及运营；排水工程建设；污水处理及再生利用。（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）许可项目：各类工程建设活动；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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

（1）《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2507-370614-89-01-209490）—2025 年 7 月 30 日；

（2）《建设项目环境影响登记表》（备案号：202537068400000082）—2025 年 7 月 30 日；

（四）项目规模与主要建设内容

本项目新建石岛府第小区西侧停车场一处，租赁并升级改造蓬莱阁景区东侧、振扬门、索道、田横山等多处现有停

车场，共设置地上及地下机动车车位总数量约 2400 个，非机动车车位数量约 120 个，充电桩数量约 220 个，安装监控安防、智能停车管理系统等软硬件实现统一收费和管理，同步对各停车场周边环境进行综合整治。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 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》（第三版）

2、《投资项目可行性研究报告指南》（中国电力出版社）

3、相关行业建设项目概算编制办法

4、烟台市材料预算价格

5、现行投资估算的有关规定

6、建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取

7、当地相关工程的有关资料

8、项目建设单位提供的有关基础数据资料

9、项目《可行性研究报告》

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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 7,990.00 万元，其中，项目单位自有资金 1,690.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元（用作资本金），后续拟发行专项债券 5,300.00 万元（其中 2,900.00 万元用作资本金）。

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	7,990.00	100.00%	
一、资本金	5,590.00	69.96%	
（一）自有资金	1,690.00		
（二）专项债券	1,000.00		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	1,000.00		
3、后续拟发行专项债券	2,900.00		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	2,400.00	30.04%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	2,400.00		
（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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	48,522.03			813.02	1,055.96	1,585.68	1,585.68	1,585.68
经营活动支出	B	18,832.52			492.59	536.82	658.54	658.54	658.54
支付的各项税费	C	4,525.90			6.89	8.42	110.73	110.73	110.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,163.61	-	-	313.54	510.72	816.41	816.41	816.41
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	7,725.40	1,690.00	6,035.40					
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,725.40	-1,690.00	-6,035.40					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	1,690.00	690.00	1,000.00					
专项债券	I	6,300.00	1,000.00	5,300.00					
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	6,300.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	7,938.00	-	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I-K-L-M-N	-6,248.00	1,690.00	6,035.40	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60
四、期初现金	P	-	-	-	-	48.94	295.06	846.87	1,398.68
期内现金变动	Q=D+G+O	11,190.21	-	-	48.94	246.12	551.81	551.81	551.81
五、期末现金	R=P+Q	11,190.21	-	-	48.94	295.06	846.87	1,398.68	1,950.49

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	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	1,585.68	1,585.68	1,585.68	1,585.68	1,585.68	1,718.54	1,718.54	1,718.54	1,718.54
经营活动支出	B	658.84	658.84	658.84	658.84	658.84	659.16	659.16	659.16	659.16
支付的各项税费	C	110.66	110.66	110.66	110.66	110.66	173.24	173.24	173.24	173.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	816.18	816.18	816.18	816.18	816.18	886.14	886.14	886.14	886.14
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	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60
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	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60
四、期初现金	P	1,950.49	2,502.07	3,053.65	3,605.23	4,156.81	4,708.39	5,329.93	5,951.47	6,573.01
期内现金变动	Q=D+G+O	551.58	551.58	551.58	551.58	551.58	621.54	621.54	621.54	621.54
五、期末现金	R=P+Q	2,502.07	3,053.65	3,605.23	4,156.81	4,708.39	5,329.93	5,951.47	6,573.01	7,194.55

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,718.54	1,718.54	1,718.54	1,718.54	1,718.54	1,718.54	1,864.69	1,864.69
经营活动支出	B	659.16	659.49	659.49	659.49	659.49	659.49	659.84	659.84
支付的各项税费	C	173.24	173.15	173.15	173.15	173.15	173.15	210.39	210.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	886.14	885.90	885.90	885.90	885.90	885.90	994.46	994.46
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	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60
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	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60
四、期初现金	P	7,194.55	7,816.09	8,437.39	9,058.69	9,679.99	10,301.29	10,922.59	11,652.45
期内现金变动	Q=D+G+O	621.54	621.30	621.30	621.30	621.30	621.30	729.86	729.86
五、期末现金	R=P+Q	7,816.09	8,437.39	9,058.69	9,679.99	10,301.29	10,922.59	11,652.45	12,382.31

项目/年度	公式	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	1,864.69	1,864.69	1,864.69	1,864.69	1,864.69	1,864.69	1,864.69
经营活动支出	B	659.84	659.84	659.84	660.21	660.21	660.21	660.21
支付的各项税费	C	210.39	210.39	210.39	210.30	210.30	210.30	210.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	994.46	994.46	994.46	994.18	994.18	994.18	994.18
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							6,300.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60	264.60
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	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-264.60	-6,564.60
四、期初现金	P	12,382.31	13,112.17	13,842.03	14,571.89	15,301.47	16,031.05	16,760.63
期内现金变动	Q=D+G+O	729.86	729.86	729.86	729.58	729.58	729.58	-5,570.42
五、期末现金	R=P+Q	13,112.17	13,842.03	14,571.89	15,301.47	16,031.05	16,760.63	11,190.21

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 5,300.00 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
2025 年		1,000.00		1,000.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	1,000.00	5,300.00		6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2027 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2028 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2029 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2030 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2031 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2032 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2033 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2034 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2035 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2036 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2037 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2038 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2039 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2040 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2041 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2042 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2043 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2044 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60

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
2045 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2046 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2047 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2048 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2049 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2050 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2051 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2052 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2053 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2054 年	6,300.00			6,300.00	4.20%	264.60	264.60
2055 年	6,300.00		6,300.00	0.00	4.20%	264.60	6,564.60
合计		6,300.00	6,300.00			7,938.00	14,238.00

（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 25,163.61 万元，融资本息合计 14,238.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（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，项目收益对数量需求较为敏感，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

蓬莱阁景区周边停车场项目主管部门为烟台市蓬莱区住房和城乡建设管理局，项目单位为蓬莱水业集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设改善了城市交通秩序、升级旅游体验，是展示蓬莱旅游形象的重要窗口。

在交通优化方面，通过增加停车位供给和优化布局，车辆占道停放的现象将大幅减少，主干道的通行效率明显提高。智能引导系统的引入使驾驶员能够快速找到空余车位，彻底改变以往盲目绕行、耗时寻找的困境。同时，科学规划的停车场出入口将有效分散车流，避免集中涌入造成的交通节点拥堵，使整个区域的交通流线更加顺畅合理。这些改进不仅提升了道路通行能力，也为紧急车辆让出了生命通道，城市交通系统的安全性和可靠性得到质的飞跃。

在旅游体验方面，改造后的停车场将通过技术创新大幅提升服务品质。无感支付和预约停车等智慧功能的应用，让游客享受“即停即走”的便捷体验，彻底告别排队等待的烦

恼。停车场与公共交通系统的无缝衔接，构建起高效的综合换乘体系，游客可以根据需求灵活选择出行方式。现代化的停车设施不仅满足功能性需求，更通过人性化设计传递城市温度，成为展示蓬莱旅游形象的重要窗口。游客对停车服务的满意度提升将直接转化为对城市整体评价的提高，为蓬莱打造“来了不想走”的旅游目的地注入新动能。

（2）项目的建设带来了土地利用模式创新将释放巨大的发展潜力，最终实现土地高效利用与经济效益的协同共赢。

停车场改造带来的土地利用模式创新将释放巨大的发展潜力。停车设施的推广实现了在有限空间内停车容量的增加，为寸土寸金的城市核心区提供了破解停车难题的钥匙。这种集约化利用土地的方式，既保留了地面活动空间，又满足了停车需求，实现了城市空间的垂直拓展。更值得关注的是停车场的复合开发模式，将停车功能与商业、休闲、新能源等业态有机融合，创造出“一地多用”的综合价值。闲置地块和边角地的活化利用，则让城市“边角料”变身“金疙瘩”，实现了土地资源的全域盘活。停车场的改造升级正在从单纯的市政工程转变为推动区域经济发展的新引擎。

综上所述，项目的建设符合蓬莱区城市发展的需要，对发展蓬莱区城市化建设、促进经济发展和改善投资环境等方面起到重要的作用。

2、项目实施的公益性

在交通优化方面，通过增加停车位供给和优化布局，车辆占道停放的现象将大幅减少，主干道的通行效率明显提高。智能引导系统的引入使驾驶员能够快速找到空余车位，彻底改变以往盲目绕行、耗时寻找的困境。同时，科学规划的停车场出入口将有效分散车流，避免集中涌入造成的交通节点拥堵，使整个区域的交通流线更加顺畅合理。这些改进不仅提升了道路通行能力，也为紧急车辆让出了生命通道，城市交通系统的安全性和可靠性得到质的飞跃。

在旅游体验方面，改造后的停车场将通过技术创新大幅提升服务品质。无感支付和预约停车等智慧功能的应用，让游客享受“即停即走”的便捷体验，彻底告别排队等待的烦恼。停车场与公共交通系统的无缝衔接，构建起高效的综合换乘体系，游客可以根据需求灵活选择出行方式。现代化的停车设施不仅满足功能性需求，更通过人性化设计传递城市温度，成为展示蓬莱旅游形象的重要窗口。游客对停车服务的满意度提升将直接转化为对城市整体评价的提高，为蓬莱打造“来了不想走”的旅游目的地注入新动能，具有良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

项目建成后，项目建成经营收入主要为停车费收入，年均营业收入 1,673.17 万元，财务分析表明，财务评价指标较

好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》《投资项目经济咨询评估指南》《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及财政部税务局相关标准要求，结合蓬莱区当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目单位严格按照规定进行项目立项、备案、建设用地规划许可等项目申报及审批，资金申请、审批及拨付已经区财政局审批，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为单位自筹资金、发行专项债券，项目资金来源渠道合规，筹资方式符合规定，资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全，资金筹措体现权责对等，财权和事权相匹配，无财政承受能力风险和筹资风险。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本测算依据充分，成本合理，项目投入成本与预期产出相匹配，收益预测合理。为加强项目成本有效控制，项目主管部门专门制定了《专项资金使用管理制度》和《项目绩效跟踪监控管理办法》，所有项目资金的使用都

严格遵照《成本控制管理制度》，确保成本控制措施得到有效执行。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 7,990.00 万元,其中申请债券 6,300.00 万元,符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》(2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号),主要用于项目建设,债券资金需求合理。

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

经测算,本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 25,163.61 万元,融资本息合计 14,238.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77,偿债能力充足,偿债计划可行。

(2) 偿债风险点

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。

运营成本增加风险:项目建成后的运营管理存在一定的风险。如果管理运营不当,会造成人员过剩、成本增加等问题,直接关系到项目运营成本。

(3) 应对措施

项目应不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

项目绩效目标设定明确；与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

项目绩效目标与项目预计解决的问题匹配；绩效目标与现实需求匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化，指标值合理。

（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25,163.61万元，融资本息合计14,238.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.77，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。