

枣庄市峰城区停车场配套充电桩基础设施建设项目 实施方案

项目单位：山东宇兴旅游开发集团有限公司

主管部门：峰城区能源事务服务中心

财政部门：枣庄市峰城区财政局

2025 年 02 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

峰城区停车场配套充电桩基础设施建设项目

（二）项目单位

项目立项主体单位为山东宇兴旅游开发集团有限公司。

承办单位：山东宇兴旅游开发集团有限公司

公司法人：刘林

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：13000 万元

统一社会信用代码：91370000556749535X

注册地址：山东省枣庄市峰城区榴园路北侧

经营范围：游景点开发；房地产开发（凭资质经营）；计算机软硬件技术开发、生产、销售；农业种植；铝合金门窗生产、销售；建筑材料、装饰材料的销售；不动产租赁。（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

1、2022 年 4 月 7 日，项目完成山东省建设项目备案，取得项目备案证明登记单，项目代码：2204-370404-04-01-424946）。

2、2022 年 4 月 11 日，项目已取得枣庄市峰城区自然资源局对该项目选址规划进行了回复。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总投资 21200 万元。主要整合峰城区各类公共停车场资源，

按照总停车位 15%的比例改造，主要改造内容为新增光伏雨棚、充电桩及智能停车场系统等基础设施，共计改造 32 个停车场、安装充电桩 1120 台。

（五）项目建设期限

项目建设期初步确定为 40 个月（2022 年 9 月至 2025 年 12 月）。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（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 11,200.00 万元，已发行专项债券 7,500.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 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	21,200.00	100.00%	
一、资本金	11,200.00	52.83%	
（一）自有资金	11,200.00	52.83%	
（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）	10,000.00	47.17%	
（一）已发行专项债券	7,500.00	35.38%	
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00	11.79%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动流入	A	-	-	-	2,287.04	2,858.80	2,858.80	2,858.80
经营活动支出	B	-	-	-	1,058.19	1,096.36	1,106.61	1,117.57
支付的各项税费	C	-	-	-	138.40	195.45	195.45	195.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	1,090.45	1,566.99	1,556.74	1,545.78
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	7,519.62	10,200.00	3,000.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,519.62	-10,200.00	-3,000.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	5,000.00	6,200.00					
专项债券	I	3,000.00	4,500.00	2,500.00				
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	47.70	157.28	275.40	331.65	331.65	331.65	331.65
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	7,952.30	10,542.72	2,224.60	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65
四、期初现金	P		432.68	775.40	-0.00	758.80	1,994.14	3,219.23
期内现金变动	Q=D+G+O	432.68	342.72	-775.40	758.80	1,235.34	1,225.09	1,214.13
五、期末现金	R=P+Q	432.68	775.40	-0.00	758.80	1,994.14	3,219.23	4,433.36

续表

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	—							
经营活动流入	A	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80
经营活动支出	B	1,129.30	1,141.85	1,155.28	1,169.65	1,185.03	1,201.48	1,219.09
支付的各项税费	C	195.45	195.45	195.45	195.45	195.45	195.45	356.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,534.05	1,521.50	1,508.07	1,493.70	1,478.32	1,461.87	1,282.79
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	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65
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	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65
四、期初现金	P	4,433.36	5,635.76	6,825.61	8,002.03	9,164.08	10,310.75	11,440.97
期内现金变动	Q=D+G+O	1,202.40	1,189.85	1,176.42	1,162.05	1,146.67	1,130.22	951.14
五、期末现金	R=P+Q	5,635.76	6,825.61	8,002.03	9,164.08	10,310.75	11,440.97	12,392.11

续表

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	—							
经营活动流入	A	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80
经营活动支出	B	1,237.93	1,258.09	1,279.66	1,302.74	1,327.43	1,353.85	1,382.12
支付的各项税费	C	443.29	438.25	432.86	427.09	420.92	414.31	407.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,177.58	1,162.46	1,146.28	1,128.97	1,110.45	1,090.64	1,069.44
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	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65
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	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65
四、期初现金	P	12,392.11	13,238.04	14,068.85	14,883.48	15,680.80	16,459.60	17,218.59
期内现金变动	Q=D+G+O	845.93	830.81	814.63	797.32	778.80	758.99	737.79
五、期末现金	R=P+Q	13,238.04	14,068.85	14,883.48	15,680.80	16,459.60	17,218.59	17,956.38

续表

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	—							
经营活动流入	A	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80
经营活动支出	B	1,412.37	1,444.74	1,479.37	1,516.43	1,556.08	1,598.51	1,643.91
支付的各项税费	C	399.68	391.59	403.41	399.27	389.36	378.75	367.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,046.75	1,022.47	976.02	943.10	913.36	881.54	847.49
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	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65	331.65
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	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65	-331.65
四、期初现金	P	17,956.38	18,671.48	19,362.30	20,006.67	20,618.12	21,199.83	21,749.72
期内现金变动	Q=D+G+O	715.10	690.82	644.37	611.45	581.71	549.89	515.84
五、期末现金	R=P+Q	18,671.48	19,362.30	20,006.67	20,618.12	21,199.83	21,749.72	22,265.56

续表

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动流入	A	2,858.80	2,858.80	2,858.80	2,858.80	476.47	82,809.91
经营活动支出	B	1,692.49	1,744.47	1,800.08	1,859.59	320.54	39,790.81
支付的各项税费	C	355.25	342.26	340.28	352.80	49.36	9,407.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	811.06	772.07	718.44	646.41	106.57	33,611.36
二、投资活动产生的现金	—						-
建设成本支出	E						20,719.62
流动资金支出	F						-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-		-	-20,719.62
三、融资活动产生的现金	—						-
资本金（自有资金）	H						11,200.00
专项债券	I						10,000.00
银行借款	J						-
偿还债券本金	K	-	-	3,000.00	4,500.00	2,500.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L						-
支付债券利息	M	331.65	331.65	283.95	174.38	56.24	9,949.50
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	-331.65	-331.65	-3,283.95	-4,674.38	-2,556.24	1,250.50
四、期初现金	P	22,265.56	22,744.97	23,185.39	20,619.88	16,591.91	
期内现金变动	Q=D+G+O	479.41	440.42	-2,565.51	-4,027.97	-2,449.67	14,142.24
五、期末现金	R=P+Q	22,744.97	23,185.39	20,619.88	16,591.91	14,142.24	

（二）应付本息情况

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%。2024 年 2 月已发行专项债券 4,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%。本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。在债券存续期半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 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		3,000.00		3,000.00	3.18%	47.70	47.70
2024 年	3,000.00	4,500.00		7,500.00	2.75%	157.28	157.28
2025 年	7,500.00	2,500.00		10,000.00	4.50%	275.40	275.40
2026 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2027 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2028 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2029 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2030 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2031 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2032 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2033 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2034 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2035 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2036 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2037 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2038 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2039 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2040 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2041 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2042 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2043 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2044 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2045 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2046 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2047 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65

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
2048 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2049 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2050 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2051 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2052 年	10,000.00			10,000.00		331.65	331.65
2053 年	10,000.00		3,000.00	7,000.00		283.95	3,283.95
2054 年	7,000.00		4,500.00	2,500.00		174.38	4,674.38
2055 年	2,500.00		2,500.00	-		56.24	2,556.24
合计		10,000.00	10,000.00			9,949.50	19,949.50

2、银行贷款

本项目无银行贷款。

（三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,500.00	3,375.00	5,875.00	33,611.36
已发行债券	7,500.00	6,574.50	14,074.50	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款				
融资合计	10,000.00	9,949.50	19,949.50	
覆盖倍数	1.68			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33611.36 万元，融资本息合计 19949.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

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、政策规划和审批程序的风险识别

项目合法性、合理性遭质疑的风险—该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；项目选址、建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

项目为停车场建设项目，项目建设符合国家产业政策，选址符合枣庄市发展规划，项目区内地质条件适宜；项目的建设运营对周围环境具有保护和优化作用，项目选址合理。

2、工程方案风险识别

该项目用于固定资产投资的资金于项目建设期按进度逐步投入。

资本金比例符合《国务院关于调整固定资产项目资本金比例的通知》，工程的资金筹措方案是可行的，但是在项目建设过程中，由于自有资金不足，且工程方案的变更也会导致投资的增加，当资金不到位的情况下，会导致项目建设滞后。

3、生态环境影响的风险识别

施工期对环境的不利影响主要表现在场地平整、施工机械、车辆和人员践踏等活动造成土壤扰动和植被的破坏；施工过程中要产生大量的弃土，这些弃土如若处理不当，不仅破坏植被，还会加重水土流失；工程建设，要动用土石方，必将破坏地表植被，改变土壤结构，取土及弃土措施如若不当，易引发水土流失等自然灾害。

4、项目管理的风险识别

项目在项目管理方面可能引发不利于社会稳定的风险因素点可能包括：

(1)工程建设项目按照《中华人民共和国招标投标法》的要求应进行招标。但对于某些建设项目若出现应招未招，或违规招标的情况，其中还涉及腐败、交易等，将会在在投标单位和当地群众中造成负面影响。

(2)若项目承建单位对施工技术方案、重要施工步骤、重要节点控制等环节的质量控制降低，可能造成项目建设施工质量事故，这将影响项目建设质量，在公众中引起对项目建设施工质量的担心，降低对项目质量的信心，加剧公众的担心和抵触情绪。

(3)项目施工建设承包商和分包商雇用了部分的当地群众。若部分分包商不诚信，不履行合同承诺，拖欠农民工工资，造成农民工群体的不满，则有可能引发社会稳定风险。

(二) 与项目收益相关的风险

从财务分析中的敏感性分析可知，项目收益对销售规模较为敏

感，如果区域停车、充电桩市场环境发生较大变化，停车、充电桩需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为峯城区停车场配套充电桩基础设施建设项目，项目主管部门为峯城区能源事务服务中心，实施单位为山东宇兴旅游开发集团有限公司，本次拟申请专项债券 2500 万元用于峯城区停车场配套充电桩基础设施建设项目建设，专项债使用年限为 30 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）、节约土地资源，完善公共服务设施

充分利用城市边角空间，建设停车场设施，将有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用。缓解国家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。

本项目位于枣庄市峯城区各公共停车场及机关单位，项目的建设是完善公共服务设施的需要。

（2）、完善交通设施，解决“停车难”的问题

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“停车难”问题，并促进土地综合开发利用。

（3）、改善道路通行能力

随着交通量与日俱增，散落停泊着各式大小汽车，既严重影响了枣庄旅游区形象提升，又严重妨碍了旅游区的交通运行，所以该

项目建设有利于缓解交通压力，改善周边道路的交通状况。

2.项目实施的公益性

解决城市停车难，方便居民出行，全市停车场自然会发挥一个动态的多种功能的协同效应的交通组织作用。客观地说,形成了一支结构合理,运行有序,忙而不乱的城市交通。这个城市是一个高超组织能力的动态交通,包括公共交通和乘驾的作用是反映这种管理能力的一种手段。

3.项目实施的收益性

项目的建成可实现年 2858.8 万元现金流入，能够保障债券的本息偿还。

4.项目建设的投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2019 年）》，该项目属于鼓励建设类的第二十二项“城镇基础设施”中第十四条“既有停车设施改造；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”。为国家鼓励建设类项目。

目前本项目已取得项目备案，环境影响评价批复、规划许可，施工许可，目前正在陆续办理，项目建设合规。

5.项目成熟度

目前本项目已取得项目备案，环境影响评价批复、规划许可，施工许可，目前正在陆续办理，项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目规划总投资 21200 万元，资金来源为建设单位自筹资金 11200 万元，申请专项债 10000 万元。

建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位，并结合项目建设进度实时确定资金到位情况，本项目资金来源明确，确保资金按时到位，制定的资金投入计划切实可行。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为峰城区停车场配套充电桩基础设施建设项目，位于枣庄市峰城区。项目营业收入为停车、充电桩等收入，收费标准均参同类项目计取，成本主要为停车、充电桩费、耗材费、燃料动力费、工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利息支出等，项目收费、成本均以周边同类项目作为参考，收入、成本、收益预测合理。

8.债券资金需求合理性

本项目总投资为 21200 万元，债券需求额度 10000 万元，占项目总投资的 47.17%。

根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知(国发[2019]26 号)》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 52.83%，申请债券资金比例 47.17%，符合国务院对资本金的规定，且专项债券专项用于峰城区停车场配套充电桩基础设施建设项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券存续期内，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33611.36 万元，融资本息合计 19949.50 万元，项目净现金流覆盖融

资本息的覆盖倍数为 1.68。项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题。

10.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

绩效目标表详见下表：

表 5：绩效目标表

项目目标		项目建成后，可改善城区停车难现状，形成一个结构合理,运行有序,忙而不乱的城市交通。			
绩效指标					绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标		指标值	
产出指标	数量指标	建设数量	改造停车场	32 个	项目备立项证明及可研
			新增充电桩	1120 个	
			智慧停车系统	32 套	
			停车智慧管线铺设	60km	
		投资完成率		100%	
		资金使用率		100%	
	质量指标	工程验收合格率		100%	工程验收标注
	时效指标	开工时效		2022 年 9 月开工	可研
		完工时效		2025 年 12 完工	可研
		建设期资金到位率		100%	可研
	成本指标	总投资		±10%	可研投资估算精度控制在 10% 以内
效益指标	经济效益指标	产业发展		实现停车、充电桩产业化	产业规划

	社会效益指标	解决停车问题	保障城市交通顺畅	社会发展规划
	生态效益指标	符合国家环保要求	符合国家环保要求	环评及批复
	可持续影响指标	偿债能力	≥1.4	财务要求
满意度指标	服务对象满意度	服务对象满意度	≥95%	社会公众认知

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

峰城区停车场配套充电桩基础设施建设项目。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33611.36 万元，融资本息合计 19949.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为本项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。

项目建设后解决城市停车难，方便居民出行，全市停车场自然会发挥一个动态的多种功能的协同效应的交通组织作用。客观地说，形成了一支结构合理,运行有序,忙而不乱的城市交通。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。

总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。