

# 临沂市兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目实施 方案

项目单位：和美宜居（兰陵）生态建设有限公司

主管部门：兰陵文化旅游发展有限公司

财政部门：兰陵县财政局

2025 年 04 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目。

### （二）立项单位

项目立项单位名称：和美宜居（兰陵）生态建设有限公司；

法定代表人：田健；

统一社会信用代码：91371324MACQMXKK3H；

注册资本：10,000.00 万元；

注册地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道兰陵路与育才路  
交汇处府佑国际 117 室；

经营范围：一般项目：生态恢复及生态保护服务；森林公园管理；森林经营和管护；自然生态系统保护管理；人工造林；树木种植经营；森林改培；林业产品销售；林业专业及辅助性活动；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；组织文化艺术交流活动；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；游览景区管理；会议及展览服务；城市公园管理；露营地服务；酒店管理；餐饮管理；物业管理；园林绿化工程施工；咨询策划服务；体验式拓展活动及策划；租赁服务（不含许可类租赁服务）；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；广告发布；花卉种植；智能农业管理；农副产品销售；礼品花卉销售；中草药种植；中



草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；蔬菜种植；水果种植；新鲜水果批发；食用农产品批发；金花茶人工培植；食用农产品初加工；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；集贸市场管理服务；新鲜水果零售；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）。（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：建设工程施工；餐饮服务；住宿服务；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营；旅游业务；营业性演出；演出场所经营；食品销售；酒类经营；食品互联网销售。（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）。

### （三）项目规划审批

1、2024 年 10 月 9 日，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437132400000128；

2、2024 年 11 月 20 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目用地情况说明》（[2024]126 号）；

3、2025 年 1 月 16 日，兰陵县行政审批服务局出具《关于兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目可行性研究报告的批复》（兰陵审服投资许字〔2025〕1205 号），项目代码：2310-371324-04-01-763390。

#### （四）项目规模与主要内容

项目占地面积约 55 亩，主要建设公共地下停车场和地上生态停车场，停车位 1200 个，及配套智慧停车管理系统、智能充电管理系统、监控、供排水、电力、电气照明、消防等基础设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 2 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、《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》；

2、《山东省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》；

3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；



8、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

9、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

10、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

11、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

12、现行工程投资估算的有关规定；

13、项目《可行性研究报告》。

## （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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 21,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 3,000.00 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	21,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	100.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	16,000.00	76.19%	
（二）专项债券	5,000.00	23.81%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	2,000.00	9.52%	
3、后续拟发行专项债券	3,000.00	14.29%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）			
（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			
（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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	22,770.18		603.45	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	6,821.70		183.84	221.01	221.01	221.01
支付的各项税费	C	511.53		3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,436.96		415.77	539.52	539.52	539.52
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,887.50	16,710.00	4,177.50			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,887.50	-16,710.00	-4,177.50			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	16,000.00	12,800.00	3,200.00			
专项债券	I	5,000.00	5,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	5,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	6,750.00	112.50	225.00	225.00	225.00	225.00
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	9,250.00	17,687.50	2,975.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P			977.50	190.77	505.28	819.80
期内现金变动	Q=D+G+O	3,799.46	977.50	-786.73	314.52	314.52	314.52
五、期末现金	R=P+Q	3,799.46	977.50	190.77	505.28	819.80	1,134.32

(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

项目/年度	公式	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	221.01	223.86	223.86	223.86	223.86	223.86
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	539.52	536.67	536.67	536.67	536.67	536.67
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	1,134.32	1,448.83	1,760.50	2,072.16	2,383.83	2,695.50
期内现金变动	Q=D+G+O	314.52	311.67	311.67	311.67	311.67	311.67
五、期末现金	R=P+Q	1,448.83	1,760.50	2,072.16	2,383.83	2,695.50	3,007.16



(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	226.85	226.85	226.85	226.85	226.85	229.99
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	533.68	533.68	533.68	533.68	533.68	530.54
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	3,007.16	3,315.84	3,624.51	3,933.19	4,241.87	4,550.54
期内现金变动	Q=D+G+O	308.68	308.68	308.68	308.68	308.68	305.54
五、期末现金	R=P+Q	3,315.84	3,624.51	3,933.19	4,241.87	4,550.54	4,856.08

(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	229.99	229.99	229.99	229.99	233.29	233.29	233.29
支付的各项税费	C	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	530.54	530.54	530.54	530.54	527.24	527.24	527.24
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	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	4,856.08	5,161.61	5,467.15	5,772.69	6,078.22	6,380.46	6,682.69
期内现金变动	Q=D+G+O	305.54	305.54	305.54	305.54	302.24	302.24	302.24
五、期末现金	R=P+Q	5,161.61	5,467.15	5,772.69	6,078.22	6,380.46	6,682.69	6,984.93



(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

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	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37	764.37
经营活动支出	B	233.29	233.29	236.75	236.75	236.75	236.75	236.75
支付的各项税费	C	41.09	63.69	63.69	63.69	63.69	63.69	63.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	489.99	467.39	463.93	463.93	463.93	463.93	463.93
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							5,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	112.50
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-5,112.50
四、期初现金	P	6,984.93	7,249.92	7,492.31	7,731.24	7,970.17	8,209.10	8,448.03
期内现金变动	Q=D+G+O	264.99	242.39	238.93	238.93	238.93	238.93	-4,648.57
五、期末现金	R=P+Q	7,249.92	7,492.31	7,731.24	7,970.17	8,209.10	8,448.03	3,799.46

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟于 2025 年上半年发行专项债券 3,000.00 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		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00



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
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

表 3-2 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
2025 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	67.50	67.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00



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	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2047 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2055 年	3,000.00		3,000.00		4.50%	67.50	3,067.50
合计		3,000.00	3,000.00			4,050.00	7,050.00

### （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 15,436.96 万元，融资本息合计 11,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

### 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、工期变化产生的风险

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

#### 2、工程事故产生的风险

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，国内多个城市的城市建设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，使项目净收益减少。

### （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，项目收益对数量较为敏感，如果停车数量或充电车辆数量发生较大变化，用量需求减少，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

兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目，项目主管部门为兰陵文化旅游发展有限公司，项目单位为和美宜居（兰陵）生态建设有限公司，本次拟申请专项债券 2,000.00 万元用于项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

随着社会机动车保有量的不断提高，各大城市的停车场管理面临严峻的考验，如何利用先进的科学技术来合理管理停车场，为管理部门提供一种整体性的、综合性的车辆进出管理解决方案，以提高管理的有序性、车辆通行的效率，已成为极为紧迫的问题。

适度设置路内限时停车泊位、夜间停车泊位，充分利用地下空间，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。缓解医疗东区车位紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。本项目位于山东省临沂市兰陵县东城新区，项目的建设是完善公共服务设施的需要。

## 2、项目实施的公益性

由于没有足够的停车位，大量就诊车辆在医院周围道路聚集，院内外机动车和行人秩序混乱，造成了很大的交通隐患，并且机动车在医院的出入及无序停放产生大量的噪声、粉尘污染，破坏了整洁的医院环境，打破了医院内应有的宁静、和谐气氛。根据规划，本项目所处医疗东区车流、人流较多，建设地下停车泊位，能有效地解决“停车难”问题，并促进土地综合利用。

随着兰陵县经济、社会的不断发展，交通量与日俱增，医疗东区附近道路上散落停泊着汽车，既严重影响了兰陵县城市整体形象的提升，又严重妨碍了兰陵县医疗东区的交通运行，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。

## 3、项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为停车费收入和充电服务费收入，通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出



本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,436.96 万元，融资本息合计为 11,750.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.31 倍。

#### 4、项目建设投资合规性

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、规划、土地、环保等主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。

#### 5、项目成熟度

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。项目建设属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目拟通过专项债券形式筹资 5,000.00 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申

请专项债券资金占项目总投资的 23.81%，本比例符合相关政策 and 实际情况要求，较为合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,436.96 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.31 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

#### 10、绩效目标合理性

兰陵县医疗东区智慧公共停车场建设项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,436.96 万元，融资本息合计 11,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31，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。