

2022 年山东省济宁市泗水县
鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目
专项债券项目

实施方案

项目名称：鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目

申报单位：泗水县交通运输局

编制时间：2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目

（二）项目单位

单位名称：泗水县交通运输局

项目负责人：张永强

（三）项目规划审批

1. 2021 年 11 月 4 日，取得《关于鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目可行性研究报告的批复》（泗行审字（投）【2021】67 号）。

2. 2021 年 1 月 12 日，泗水县行政审批服务局对《关于泗水县交通运输局鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目用地与预审意见的说明》，该项目符合泗水县土地规划和城镇规划。

3. 2019 年 10 月 22 日，济宁市生态环境局对本项目 S512 日东线泗水连接线水泉至圣水峪段改建工程进行了环评影响批复。

4. 2019 年 6 月 18 日，济宁市行政审批服务局对鲁南高铁泗水连接线建设用地做了济审政投[2019]36 号用地预审意见。

5. 2021 年 12 月 23 日，泗水县行政审批服务局对 S512 日东线泗水连接线水泉至圣水峪段改建工程项目 1-32 号地块做出了泗水-02-2021-0016 号国有建设用地划拨决定书。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地约 400 亩，主要建设片区综合开发总建筑面积约 20 万平方米，广场、站房等其他配套 3 万平方米，高铁连接线（不包含修铁路）及配套管网 14 公里，配套建设停车场、充电桩、消防等设施。项目收益来源：租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》国家发展和改革委员会 2006 年审核批准实行；

（2）《投资项目可行性研究指南》国家发展和改革委员会 2002 年；

（3）《国务院关于加强节能工作的决定》国发[2006]28 号；

（4）《建设项目环境保护设计规定》国环字 002 号；

（5）《山东省泗水县城市总体规划（2011-2030）》；

（6）《泗水南站站前广场深化方案》；

（7）《泗水县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》；

（8）泗水县政府及相关部门关于本项目文件和指导意见；

- (9) 国家规定的建筑、环保、节能、用水等相关标准;
- (10) 现行的行业规定、产业政策、法律法规、设计标准;
- (11) 项目单位提供的其他基础资料。

2. 估算总额

本项目总投资为 150000.00 万元，其中：建筑安装工程费用为 136475 万元，工程建设其他费用 4372 万元，预备费用 4369.00 万元，建设期利息 4725 万元，铺底流动资金 59 万元。

(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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	150000	100%	
一、资本金	75000	50%	
自有资金	75000		
二、债务资金	75000	50%	
专项债券	75000		

银行借款	0		
------	---	--	--

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目位于该项目位于泗水县圣水峪镇，占地约 400 亩，主要建设片区综合开发总建筑面积约 20 万平方米，广场、站房等其他配套 3 万平方米，高铁连接线及配套管网 14 公里，配套建设停车场、充电桩、消防等设施。项目收益来源：租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表 （单位：万元）

年度	房屋租赁收入	广告设施租赁收入	充电桩收入	停车费收入	收入 (万元/年)
2024 年	10800	5400	384	48	16632
2025 年	12000	6000	480	60	18540
2026 年	12000	6000	480	60	18540
2027 年	12000	6000	480	60	18540
2028 年	12000	6000	480	60	18540
2029 年	12000	6000	480	60	18540
2030 年	12000	6000	480	60	18540
2031 年	12000	6000	480	60	18540
2032 年	12000	6000	480	60	18540
2033 年	12000	6000	480	60	18540
2034 年	12000	6000	480	60	18540
2035 年	12000	6000	480	60	18540
2036 年	12000	6000	480	60	18540
2037 年	12000	6000	480	60	18540
2038 年	12000	6000	480	60	18540
2039 年	12000	6000	480	60	18540
2040 年	12000	6000	480	60	18540
2041 年	12000	6000	480	60	18540
2042 年	12000	6000	480	60	18540

年度	房屋租赁收入	广告设施租赁收入	充电桩收入	停车费收入	收入 (万元/年)
2043 年	12000	6000	480	60	18540
2044 年	12000	6000	480	60	18540
2045 年	12000	6000	480	60	18540
2046 年	12000	6000	480	60	18540
2047 年	12000	6000	480	60	18540
2048 年	12000	6000	480	60	18540
2049 年	12000	6000	480	60	18540
2050 年	12000	6000	480	60	18540
2051 年	12000	6000	480	60	18540
合计					517212

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

(1) 房屋租赁收入：项目建设完成后预计新增房屋面积 20 万平方米，租赁费每年按照 600 元/平方米，共计收入 12000 万元/年；

(2) 广告设施租赁收入：新建广告设施 3000 个，广告设施租赁收入每年共计 6000 万元；

(3) 充电桩收入：项目建设完成后可增加充电桩 1600 个，可实现收入 480 万元。

(4) 停车费收入：建设游客驿站、同步设置配套服务设施停车区，新建 2000 个停车位，每年累计停车 30000 辆次，项目建设完成后每年停车费收入 60 万元。

(5) 收入合计：18540 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、油气损耗、人员

费用、修理费、安全生产费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原辅材料	外购燃料	工资及福利费	修理费	其他费用	折旧费	摊销费	利息	合计
2024 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2025 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2026 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2027 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2028 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2029 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2030 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2031 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2032 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2033 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2034 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2035 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2036 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2037 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2038 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2039 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2040 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2041 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2042 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2043 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2044 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2045 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2046 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2047 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2048 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2049 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2050 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682
2051 年	350	255.8	350	280.4	220.4	2803.6	439.33	3129	7682

年度	原辅材料	外购燃料	工资及福利费	修理费	其他费用	折旧费	摊销费	利息	合计
合计	9800	7162.4	9800	7851.2	6171.2	78500.8	12301.24	87612	215096

成本预测方法说明：

总成本费用包含经营成本(主要是低值易耗品)、水电费、工资及福利费、折旧及摊销费、修理费其他费用等。本项目计算期内正常年正常年总成本费用为 7682 万元。

其中：正常年固定成本：7076.2 万元。

正常年可变成本：605.8 万元。

正常年经营成本：1456.5 万元。

1、原材料

主要包括日常消耗用品。

2、水电费

项目年耗电 155.8 万千瓦时，电费单价按 1.0 元/千瓦计时，年需电费 155.8 万元。水用量按 280000 计算，费用为 100 万元。

3、工资及职工福利费

本项目定员 35 人，合计职工年工资福利费 350 万元，运营期内，人工成本按 1%递增。

4、折旧

本项目形成固定资产原值 138025 万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限 50 年，设备折旧年限 30 年，净残值率均为 5%。每年折旧费为 2803.6 万元。

5、摊销

本项目无形及递延资产 8787 万元，年摊销费 439.33 万元。

6、修理费

修理费 280.4 万元。

7、所得税

正常年利润总额为 10713.29 万元，所得税按国家规定税率为 25%，正常年所得税为 2678.32 万元。

8、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

(1) 增值税按收入的 6% 计算。

(2) 城建税及教育附加费分别按营业税的 5% 和 3% 计算。

10. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 75000 万元，假设年利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		30000		40000	4.50%	1350	1350
2023 年	75000	45000		75000	4.50%	3375	3375
2024 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2025 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2026 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2027 年	75000			75000	4.50%	3375	3375

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2028 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2029 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2030 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2031 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2032 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2033 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2034 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2035 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2036 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2037 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2038 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2039 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2040 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2041 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2042 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2043 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2044 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2045 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2046 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2047 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2048 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2049 年	75000			75000	4.50%	3375	3375
2050 年	75000		30000	45000	4.50%	3375	33375
2051 年	75000		45000		4.50%	2025	47025
合计		75000	75000			79650	154650

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金														
营业收入	16632	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540
营业成本	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862
税金及附加	130.5	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7
息税折旧及摊销前利润	8639.5	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3
二、折旧和摊销														
总折旧和摊销	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93
息税前利润	5396.57	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37
三、财务费用														
利息支出	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375
总财务费用	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375
税前利润	2021.57	3915.37	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7
四、所得税														
所得税费用	505.39	978.84	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18
五、净利润	1516.18	2936.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、收入/成本/税金														
营业收入	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540
营业成本	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862	7862
税金及附加	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7
息税折旧及摊销前利润	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3	10533.3
二、折旧和摊销														
总折旧和摊销	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93	3242.93
息税前利润	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37	7290.37
三、财务费用														
利息支出	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	2025
总财务费用	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375
税前利润	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7	4060.7
四、所得税														
所得税费用	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18	1015.18
五、净利润	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53	3045.53

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	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	517,212.00			16632	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540
经营活动支出	131,586.84			4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53
支付的各项税费	4,037.40			130.5	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7
经营活动产生的现金净额	381,587.76			11801.97	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	150,000.00	75000	75000								
流动资金支出	0										
投资活动产生的现金净额	-75,000.00	-30000	-45000								
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	75,000.00	45000	30000								
资本金 2（专项债券）	75,000.00	3000	45000								
银行借款											
偿还债券本金	75,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	93,150.00			3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-18,977.50	75,000	75,000	-3,375	-3,375	-3,375.0	-3,375.0	-3,375.0	-3,375.0	-3,375.0	-3,375.00
四、期初现金	3,850,118.4				8426.97	18,747.7	29,068.5	39,389.2	49,710.0	60,030.8	70,351.59
期内现金变动	212,610.26	0	0	8426.97	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77
五、期末现金	4,062,728.7			8426.97	18,747.7	29,068.5	39,389.2	49,710.0	60,030.8	70,351.5	80,672.36

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	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	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540
经营活动支出	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53
支付的各项税费	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7
经营活动产生的现金净额	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金 1										
资本金 2 (专项债券)										
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00
四、期初现金	80,672.36	90,993.13	101,313.90	111,634.67	121,955.44	132,276.21	142,596.98	152,917.75	163,238.52	173,559.29
期内现金变动	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77
五、期末现金	90,993.13	101,313.90	111,634.67	121,955.44	132,276.21	142,596.98	152,917.75	163,238.52	173,559.29	183,880.06

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540	18540
经营活动支出	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53	4699.53
支付的各项税费	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7	144.7
经营活动产生的现金净额	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77	13695.77
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金 1										
资本金 2 (专项债券)										
银行借款										
偿还债券本金									30000	45000
偿还银行借款本金										
支付债券利息	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	3375	2025
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-3,375.00	-77,852.50
四、期初现金	183,880.06	194,200.83	204,521.60	214,842.37	225,163.14	235,483.91	245,804.68	256,125.45	266,446.22	276,766.99
期内现金变动	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	10320.77	-64156.73
五、期末现金	194,200.83	204,521.60	214,842.37	225,163.14	235,483.91	245,804.68	256,125.45	266,446.22	276,766.99	212,610.26

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是：租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 381,587.76 万元，融资本息合计为 154650 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.48 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	75000	79650	154650	
银行借款				
融资合计	75000	79650	154650	381,587.76
覆盖倍数				2.48

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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）市场风险

市场风险主要指泗水县铁路南片区规划建设速度的不确定性和新区土地开发利用的潜力不确定性。其建设速度和后期潜力具有不确定性，其建设速度快慢、潜力大小直接影响项目效益，给本项目带来风险。

（2）技术风险

技术方面的风险一方面指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适用性能等存在风险，另一方面新区远期的客运量增长幅度存在不确定性，其交通量预测将有一定误差，可能给项目带来风险。

（3）工程风险

工程风险主要包括方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（4）环境影响

环境影响方面的风险主要指工程建设和运营期项目对周围水资源、矿产资源、森林植被、文物古迹、风景名胜、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理等。

（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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目，项目主管部门为泗水县人民政府，实施单位为泗水县交通运输局，本次拟申请专项债券 75000 万元用于泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

社会经济发展与城市基础设施建设存在着很强的互动关系，它们两者相互制约又相互促进，经济发展对城市基础设施提出新的需求，城市基础设施建设又带动了相关区域与沿线的经济发展。城市基础设施是资源配置和产业衔接的前提，发展社会主义市场经济，必须以完善、安全、高效的城市基础设施为保障。

全面推进山东省提出的“新旧动能转换”战略和泗水县提出的“生态立县、工贸强县、开放兴县”发展战略的实施，必须以高效的城市基础设施作为坚强的发展后盾，城市基础设施建设不能落后

于经济发展，并应有一定的超前意识。因此，构建一个以高质量、高效益、高服务水平的城市基础设施为基础的城市发展平台，对于全县的发展都具有重要的战略意义。

①是促进“西部经济隆起带”建设的需要

2013年8月28日，山东省人民政府以鲁政发〔2013〕21号印发《西部经济隆起带发展规划》。规划范围主要包括枣庄、济宁、临沂、德州、聊城、菏泽6市和泰安市的宁阳县、东平县，共60个县(市、区)；面积67179平方公里，人口4481万人，分别占全省42.8%和46.5%。建设西部经济隆起带，就是在鲁苏豫皖冀五省交界的长条地带，依托贯穿其中的交通干线和优势资源，以现代农业为基础，以区域性中心城市和重点城镇为骨架，以特色产业为支撑，形成若干发展高地，对周边地区产生聚吸优质生产要素的“海绵”效应和商品流通、产业辐射的“泵压”效应，充分利用后发优势实现科学跨越发展。

泗水县作为西部经济隆起带60个县市区中重要的节点城市，必将面临新的产业转型机遇。泗水县应当紧抓历史机遇，加快城市建设步伐，努力将泗水打造成生态、宜居活力之城。鲁南高速铁路客运专线是首条在泗水设站的铁路客运线路，站前广场项目作为泗水南站的配套工程，对泗水县经济社会发展有较大的促进作用。

②是促进经济社会可持续发展的需要

鲁南高铁泗水南站站前广场工程的建成，将依托完善的配套设施将提升该广场周边区域地块价值，有利于吸引外资进入和加速高

铁区的形成，最终使项目地块成为推进泗水县城市化进程的主要力量，高铁小镇的建设，将为周边地区产业承接、泗水县经济结构调整和跨越式发展提供重要支撑。把项目区域打造成为泗水县铁路南片区“功能复合、系统生态、社区融合、交通导向”的和谐社会城市典范将产生巨大的社会经济效益。

③是泗水县城市建设和发展的需要

建设中的鲁南高速铁路客运专线是国家《中长期铁路网规划》中“八纵八横”的快速客运专线之一，也是山东省省“三横五纵”快速铁路网中重要一“横”，为双线客运专线，设计行车速度为350公里/时。鲁南高速铁路正线长度为494km，途径日照、临沂、泗水、曲阜、兖州、济宁、嘉祥、巨野、菏泽等16个车站，规划结合高铁南站及高铁小镇高标准建设泗水南站站前广场项目。

在新一轮的城市规划建设中，铁路南片区正在规划中。新规划将结合泗水南站，依托人流量大的优势，打造商贸和旅游集散为主的南部新区，并聚集一定规模的商务、研发等高端产业功能，成为泗水县的门户“窗口”形象区，是城市地位和品质提升的主要支撑。

泗水南站站前广场项目作为鲁南高速铁路客运专线的配套工程，其实施将拉开高铁南片区基础设施建设序幕，围绕高铁车站建设商贸、旅游接待、综合交通和邮政通信枢纽等配套设施，高起点、高品位建设，将高铁南片区建设成为环境优良、商贸繁荣的城市新区。

④提高城市品位，展现城市形象的需要

泗水南站的修建结束了泗水无高铁的历史，同时，也为泗水向外界展示自身形象提供了一个重要窗口。修建具有地域特色以及高标准的高铁连接线及对泗水南站站前广场项目进行美化、亮化，将该区域打造成泗水门户及商务中小枢纽。泗水县高铁连接线及服务配套设施工程的建设是提高城市品位，展现城市形象的需要。

综上所述，鲁南高铁泗水南站站前广场工程的建设，是促进“西部经济隆起带”建设的需要；是促进经济社会可持续发展的需要；是泗水县城市建设和开发的需要；是提高城市品位，展现城市形象的需要。通过本报告的分析研究，泗水县高铁连接线及服务配套设施工程的建设，不仅是必要的，也是及时的，投资拟建项目有良好的社会效益和经济效益。

2、项目实施的公益性

（1）本项目所在地位于规划高铁南片区内，本项目成功开发建设将引领片区建设为商业、餐饮、住宅、休闲一体化前沿，能带动整个新区的规划建设，对以后的类似项目起示范和先导作用。

（2）鲁南高速客运专线在泗水县设客运车站，填补了泗水县铁路客运的空白。站前广场作为泗水南站的配套工程，配合铁路线路的规划建设，将促使泗水县客运体系发生巨大且积极的变动，泗水县客运业和旅游业将加速发展。

（3）本项目符合国家拉动内需的政策和潮流，能在一定程度上带动建材、装饰材料的生产。

（4）从系统的观点，本项目可以促进周边地区的现生活水平和

休闲水准；

(5) 鲁南高铁泗水南站是泗水县的城市新门户，项目作为泗水南站的配套工程，通过协调的建筑设计、合理的功能搭配和优质的服务水平，将塑造和提升泗水城市门户新形象。

(6) 从以人为本的原则出发，通过研究本项目的社会影响分析、项目与所在地区的互适性分析等方面的内容，不难看出，本项目的建设过程中，当地政府、人民群众及建设开发方均可从项目的实施过程中受益，项目可以创造良好的社会效益，是必要的、可行的。

(7) 该项目建成后，提升和完善了城市交通功能，带动了周边区域的发展，改善了新区内的整体环境。项目将作为片区开发建设的起点，高速推进这一区域的城镇化建设速度，同时提升新区土地使用价值和招商引资竞争力。

3、项目实施的收益性

从项目的盈利能力分析来看，该项目的财务内部收益率均高于行业基准收益率，财务净现值均大于零，项目盈利能力显著。

从项目的财务生存能力来看，该项目各年的资金流入均大于资金流出，项目具有极强的财务生存能力。

4、项目建设投资合规性

本项目建成后能直接产生一定的经济效益，且项目的社会效益比较明显，为县域经济提供发展空间，可快速改善城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量。同时，提升和完善了城市交通功能，带动了周边区域的发展，改善了泗水县的整体环境，塑造

了泗水县城市门户新形象。项目将作为新片区开发建设的起点，高速推进这一区域的城镇化建设速度，同时提升新区土地使用价值和招商引资竞争力。

5、项目成熟度

①县政府对城市基础设施建设高度重视，专门成立了相关的建设指挥部，负责协调基础设施建设中拆迁安置和土地征用等相关事宜。泗水县交通局、规划局等相关部门都会不遗余力的帮助协调，从而使得拟建项目能得到最大程度支持。

②各级组织对项目的态度及支持程度 在地方政府及各相关部门的支持下，所需交通、电力、通信、供水等方面都得到充分提供和足够保障。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 150000 万元，项目资金来源为拟申请政府专项债券 75000 万元，剩余 75000 万元由建设单位自筹解决。

本项目资金由泗水县交通运输局负责使用和管理，财政设立专户，实行“三专一单列”管理。在项目建成并通过验收后，由县审计局组织审计。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

坚持“立足当前、考虑发展、适度超前”的愿则。从项目实际需要出发，利用现有的建设条件和优势。力求使本项目在规模上，既满足当前需要又兼顾今后发展，在标准上，既符合我国国情又适应人民群众不断增长的生活消费水平。充分体现多元化服务及多种形式的建筑规模的合理配比，达到社会效益和经济效益的统一。

本项目收入主要来源于广告设施租赁收入、房屋出租收入、停车

位收入、充电桩收入，收益可靠且有保障，经营成本主要是维持景区日常开支，支出可控制，收益有保障。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 150000 万元，项目资本金 75000 万元，债券融资 75000 万元。资本金占比为 50%，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

通过对财务能力盈利指标进行分析，财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于行业基准投资回收期。从敏感性分析看，项目有一定的抗风险能力，因此项目从财务上讲是可行的。

10、绩效目标合理性

（1） 财务盈利能力分析

1) 根据全部投资现金流量表计算，所得税后财务内部收益率为 8.05%，财务净现值（ $I_c=8\%$ ）为 2936.7 万元，项目所得税后投资回收期 12.53 年（含建设期 2 年）。表明项目能够在一定的时间内收回投资，具有较强的投资回收能力。

2) 根据损益表和投资估算表计算得以下指标：

投资利润率=正常年利润总额 $\div$ 总投资 $\times 100\%$

= $10501.24 \div 150000 \times 100\%$

=7.00%

投资利税率=（正常年利润总额+经营税金及附加） $\div$ 总投资 $\times 100\%$

= $(10501.4+144.7) \div 150000 \times 100\%=7.10\%$

（2） 不确定性分析

1) 盈亏平衡分析

以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）按下式计算：

$$\text{BEP} = \text{年固定总成本} \div (\text{年销售收入} - \text{年可变总成本} - \text{营业税及附加}) \times 100\% = 7288.3 \div (18540 - 605.8 - 144.7) \times 100\% = 40.97\%$$

当经营规模达到 40.97% 时，项目即可保本。

2) 敏感性分析

该项目通过对财务盈利能力分析，表明基本方案财务内部收益率、投资回收期均满足了行业财务基准值的要求。考虑到项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对固定资产投资、经营成本、经营收入作提高正负 5% 的单因素变化对税后财务内部收益率、投资回收期影响的敏感性分析。

(3) 综合分析

对项目盈利能力等各项指标计算结果进行分析，在经营期内共实现利润总额 292345.09 万元，正常年实现利润 10501.24 万元，投资利润率 7.00%，利税率 7.10%，经济效益良好，抗风险能力也较强，所得税后投资回收期 12.53 年（含建设期 2 年），所得税后财务内部收益率为 8.01%。

通过上述对财务能力盈利指标进行分析，财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于行业基准投资回收期。从敏感性分析看，项目有一定的抗风险能力，因此项目从财务上讲是可行的。

(4) 社会效益分析

项目建成后，将大大满足景区的出行需求。将会对促进全县经济发展、维护社会稳定起到重要的保障作用，具有良好的社会效益。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

(1) 项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该工程的决策是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；是否经过严谨科学的可行性研究论证，是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目工程合法合理，手续完备，程序完备，合法性、合理性风险很小。

（2）工程可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目施工建设过程中施工场地、管线铺设地段的清理、土石方的挖掘、物料堆存、运输等环节会产生粉尘、噪声以及废水和固体废物等污染物，将对周围环境产生一定程度的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小。

应对措施：项目施工期产生的污染因素对环境的影响是暂时的，并且可以采取适当的措施加以控制，减轻污染。经相应治理后各项排放指标均能满足有关的环保要求。

（3）对所在地造成的交通影响风险

风险内容：本工程施工期间会对当地交通组织产生一定影响。

风险评价：项目对当地交通组织造成的影响很小。

应对措施：考虑到项目施工运营对交通的影响，本工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越人口密集区域要减速慢行；经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的道

路，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

（4）其他未预见风险

针对其他不可预见性的问题，建设单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地党委、政府沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时发现和观察细微矛盾的出现，及时制定应对和采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中暴发。本项目未预见风险较小。

预防和解决社会稳定风险问题，建设单位所依靠的主要是当地政府，因此建设单位应与政府有关部门、当地居民及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，前期各项工作积极稳妥地推进，尤其是认真做好居民的拆迁补偿和解决好工程建设与居民切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，切实做好维护社会稳定，使工程建设真正起到改善人民居住环境，带动地方经济的作用。

（三）评估结论

泗水县鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目收益381,587.76万元，项目债券本息合计154650万元，本息覆盖倍数为2.48，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。

项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后作为泗水南站的配套工程，配合铁路线路的规划建设，将促使泗水县客运体系发生巨大且积极的变动。项目对泗水县整体的交通规划建设和新区拓展工作都起到示范性作用，带动市政建设的积极性，远期对当地的可持续性发展产生巨大推动作用。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。

泗水县行政审批服务局

泗行审字（投）〔2021〕67号

关于鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目 可行性研究报告的批复

泗水县交通运输局：

你单位报来《鲁南高铁泗水南站片区综合开发项目的可行性研究报告》及附送材料收悉。经审核，原则同意该可行性研究报告，现批复如下：

一、项目建设地点：泗水县圣水峪镇。

二、项目建设内容及规模：项目占地约400亩，主要建设片区综合开发总建筑面积约20万平方米，广场、站房等其他配套3万平方米，高铁连接线及配套管网14公里，配套建设停车场、充电桩、消防等设施。

三、项目总投资及资金来源：项目估算总投资150000万元，项目资金来源除争取上级专项债券资金外，其余部分由县级财政资金解决。

四、本项目批复文件有效期为1年，自印发之日起计算。如在有效期内项目未能开工建设，应在批复文件有效期届满前30日内向我局提出申请延期，未获得延期批复本文件自动失效。

望接文后，抓紧落实前期准备工作，从严控制投资规模，严格按照批复内容组织建设。

