

2022 年山东省聊城市茌平区
郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期
专项债券项目实施方案



聊城润泽高新技术产业有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期

（二）项目单位

单位名称：聊城润泽高新技术产业有限公司

统一社会信用代码：91371523MA94PU8R7C

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：2000 万元

法定代表人：赵本祥

成立日期：2021 年 8 月 20 日

住 所：山东省聊城市茌平区振兴街道文昌街以西振兴综治中心
4 楼 401 室

经营范围：一般项目：信息系统集成服务；土地整治服务；园区管理服务。（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；城市公共交通；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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

2020 年 2 月，山东中慧咨询管理有限公司出具《郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期可行性研究报告》。

2020 年 3 月 7 日，聊城市茌平区行政审批服务局核准本项目并

出具核准意见（聊茌行审投资核准[2020]1号）；同日，聊城市茌平区行政审批服务局出具环评审批意见（茌行审投资环管[2020]39号）。

2021年9月9日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于聊城市铁路投资发展有限公司郑济高铁聊城东站（茌平南站）配套基础设施项目一期核准的说明》：郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期主体变更为聊城润泽高新技术产业有限公司。

2021年9月8日，聊城市茌平区政法委员会对本项目出具《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期社会稳定风险评估的批复》。

2021年10月19日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于郑济高铁聊城东站（茌平南站）配套基础设施建设项目一期环评建设主体变更的说明》，郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期环评主体变更为聊城润泽高新技术产业有限公司。

2021年10月20日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期用地预审和选址意见的情况说明》。

2021年11月25日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第371504202100014号）。

（四）项目规模与主要建设内容

郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期项目总占地 100 亩，总建筑面积约 4.85 万 m²，主要实施聊城东高铁站公益性配套基础设施。地上工程建设：高铁站配套广场、站房配套联通高架车道、公交枢纽综合体、长途枢纽综合体等基础设施；地下工程主要建设：

出租车场、社会车场、配套设备用房、地下联系通廊等基础设施；聊城负责的站房扩容任务；市政交通预埋预留；配套建设相关附属设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 19 个月，预计工期为 2021 年 12 月至 2023 年 6 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）；
- (2) 《山东省建筑工程概算定额》；
- (3) 《山东省安装工程概算定额》；
- (4) 《聊城市价目表》；
- (5) 《聊城市工程造价信息》；
- (6) 已建类似项目投资额度；
- (7) 现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目估算总投资 101,000.00 万元，其中工程费用 70,227.99 万元，工程建设其他费用 18,938.87 万元（其中土地相关费用 15,000.00 万元，其他费用 3,938.87 万元），预备费 3,773.35 万元，建设期利息 7,797.00 万元，流动资金 262.79 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，初步确定回迁安置部分投资项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	36,000.00	35.94%	
自有资金	36,000.00	/	
二、债务资金	65,000.00	64.36%	
专项债券	18,200.00	/	2022 年 1 月发行，其中 4,200.00 万元用作资本金
专项债券	46,800.00	/	2022 年 8 月拟发行，其中 10,800.00 万元用作资本金

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于土地挂牌交易产生的现金流入和运营收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表-停车位收入（单位：万元）

年度	数量（个/年）	单价（万元/个）	收入
2023 年	185.00	1.11	205.00

年度	数量（个/年）	单价（万元/个）	收入
2024 年	370.00	1.11	410.00
2025 年	370.00	1.11	410.00
2026 年	370.00	1.11	410.00
2027 年	370.00	1.11	410.00
2028 年	370.00	1.11	410.00
2029 年	370.00	1.11	410.00
2030 年	370.00	1.11	410.00
2031 年	370.00	1.11	410.00
2032 年	303.40	1.11	273.33
合计	3,448.40		3,758.33

表 2：运营收入估算表-商业设施租赁收入（单位：万元）

年度	数量（平方米/年）	单价（元/天/平方米）	收入
2023 年	143.19	2.60	372.30
2024 年	286.38	2.60	744.60
2025 年	286.38	2.60	744.60
2026 年	286.38	2.60	744.60
2027 年	286.38	2.60	744.60
2028 年	286.38	2.60	744.60
2029 年	286.38	2.60	744.60
2030 年	286.38	2.60	744.60
2031 年	286.38	2.60	744.60

年度	数量（平方米/年）	单价（元/天/平方米）	收入
2032 年	190.92	2.60	496.40
合计	2,625.15		6,825.50

表 2：运营收入估算表-广告服务收入（单位：万元）

年度	数量（平方米/年）	单价（万元/个）	收入
2023 年	64.50	2.00	129.00
2024 年	129.00	2.00	258.00
2025 年	129.00	2.00	258.00
2026 年	129.00	2.00	258.00
2027 年	129.00	2.00	258.00
2028 年	129.00	2.00	258.00
2029 年	129.00	2.00	258.00
2030 年	129.00	2.00	258.00
2031 年	129.00	2.00	258.00
2032 年	86.00	2.00	172.00
合计	1,182.50		2,365.00

收入预测方法说明：

1. 土地出让收入

根据近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90%和 80% 为土地价格增长率。假设指定的土地自债券存续期分 3 批陆续挂牌并完成交易。土地出让收入=土地出让数量×地价。

经查询聊城市公共资源交易中心土地出让，参考茌平区城区近年

类似用途的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格。

宗地编号	宗地位置	成交时间	土地用途	面积（m²）	成交价（万元）	万元/亩
荏自然资规告字[2021]1701号 2021-11-1	东环路以东，前曹村	2021年9月	城镇住宅用地	56,072.00	30,111.00	358.01
荏自然资规告字[2021]1601号 2017-18-1	建设路以北、迎宾大道以东	2021年8月		25,672.00	5,777.00	150.02
荏自然资规告字[2021]1401号 2019-50-1	文化南路南、枣乡街东	2021年7月		14,908.00	8,141.00	364.06
荏自然资规告字[2021]0302号 2019-70	览胜街以西、民生路以北	2021年3月		7,340.00	3,147.00	285.83
荏自然资规告字[2021]0301号 2020-43-1	振兴尚庄村、西关村	2021年3月		47,353.00	20,244.00	285.01
荏自然资规告字[2020]2003号 2020-91	枣乡街以东、铝城路以北	2021年1月		570.00	112.00	130.99
荏自然资规告字（2020）第47号	枣乡街以东、民生路以北	2021年1月		1,789.00	967.00	360.35
平均单价						276.32

由于指定土地用途相同，位置接近、周边环境相似，本方案以近年类似土地的平均成交价格 276.32 万元/亩作为参考，考虑预期的 GDP 增长率，测算交易当期的成交价格。

时间	项目	按 GDP 目标增速的 100%（4%）	按 GDP 目标增速的 90%（3.6%）	按 GDP 目标增速的 80%（3.2%）
2025 年	可出让土地面积(亩)	240.00	240.00	240.00
	预计土地单价(万元/亩)	323.26	318.31	313.42
	政府各类基金	15,516.26	15,278.92	15,044.31
	土地出让净收益	62,065.02	61,115.67	60,177.25
2028 年	可出让土地面积(亩)	160.00	160.00	160.00
	预计土地单价(万元/亩)	363.62	353.94	344.48
	政府各类基金	11,635.78	11,326.11	11,023.52
	土地出让净收益	46,543.14	45,304.42	44,094.07
2031 年	可出让土地面积(亩)	64.00	64.00	64.00

时间	项目	按 GDP 目标增速 的 100% (4%)	按 GDP 目标增速 的 90% (3.6%)	按 GDP 目标增速 的 80% (3.2%)
	预计土地单价(万元/亩)	409.02	393.56	378.63
	政府各类基金	5,235.47	5,037.56	4,846.40
	土地出让净收益	20,941.88	20,150.22	19,385.60
	土地出让净收益合计	129,550.04	126,570.31	123,656.92

2、项目运营收入主要包括停车位收入、商业设施租赁收入、广告服务收入。

(1) 停车位收入

①参考依据《关于明确明珠剧场停车场规范管理和计时收费标准的通知》（聊发改成本〔2019〕75 号）。

②参考可行性研究报告，小型车辆 2 元/小时，24 小时内最高限价 20 元；大型车辆（7 座以上）4 元/小时，24 小时内最高限价 40 元（30 分钟以内免费，30 分钟 上不足 1 小时按 1 小时收费）。夜间 9 时至次日 8 时，小型车辆收费 5 元/辆，大型车辆收费 10 元/辆。特勤车辆免费（军车、执行公务的警车、消防车、救护车、工程抢险车、市政设施维护维修车等）。车位有效使用率 95%，每天有效停车时间 12 小时。

③车位数量

项目区共设 370 个机动车位，考虑项目的公益性以及机动车的临时停放，出租车场暂不考虑收费。

④停车位收入

估算运营期停车收入=停车泊位×车位有效使用率×有效停车时间×单价

白天：小型车辆 2 元/小时，大型车辆（7 座以上）4 元/小时，每天有效停车时间 10 小时，项目区共设 370 个机动车位，其中小型车辆车位约 85%，大型车辆（7 座以上）约 15%，车位有效使用率约 88%；夜间：夜间 9 时至次日 8 时，小型车辆收费 5 元/辆，大型车辆收费 10 元/辆，夜间有效停车时间 7 小时，项目区共设 370 个机动车位，其中小型车辆车位约 85%，大型车辆（7 座以上）约 15%，车位有效使用率约 25%。

经估算，项目区停车部分年均收入 410.00 万元。

（2）商业设施租赁收入

①参考可行性研究报告，本项目对枢纽功能区商业设施进行租赁经营，根据建设方案，可经营面积如下：站前商业总建筑面积 3000 m²；地下商业总建筑面积 5000 m²（注：在后期深化设计之后，具体以设计以及最终运营方案为准）。

②收费标准根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，考虑项目建成后的访问量以及周边规划建设，参照聊城当前租赁市场行情，项目可经营设施租赁价格暂定如下：地上商业设施部分拟定价为 2.80 元/m²·d；地下商业设施部分拟定价为 2.40 元/m²·d。

③商业设施租赁收入估算项目（地上、地下）商业设施租赁收入=租赁面积×租赁（年）价格×租用率（使用负荷率）

经估算，项目区商业设施租赁年均收入如下：地上商业部分年均收入 306.60 万元；地下商业部分年均收入 438.00 万元。

（3）广告服务收入

①地上商业类型：共设置 1 块 LED 广告大屏。价格：运营期首年刊例价暂按 15000 元/条·月（参考聊城金鼎商厦 LED 广告媒体位执行价格：20 万元/年，媒体规格：长 30.00 米×高 15.00 米=450 m²）。其他：项目每天可播放商业广告 14 条/块。

②停车场类型：设置道闸广告价格：整体出租，运营期首年价格综合考虑按 40000 元/年（参考聊城汽车站道闸广告 1500 元/月，媒体规格：长 3.50 米×高 1.00 米=共 3.50 m²）。

③换乘大厅类型：设置广告机联播广告价格：整体出租，考虑人流量，运营期首年价格暂按 20000 元/年（参考聊城汽车西站候车厅广告机联播广告 9 台执行价格 6000 元/月，媒体规格：长 0.50 米×高 1.00 米=共 0.50 m²）（注：在后期深化设计之后，具体以设计以及最终运营方案为准）。

④广告收入估算广告服务收入=投放广告数量（满负荷状态）×使用价格×使用时间×使用负荷率或广告服务收入=整体出租价格×使用时间

经估算，项目区广告经营年均收入约为 258.00 万元。

综上所述，项目正常年运营收入含税约 1,412.60 万元。

（二）运营成本预测

1、本项目建成后项目运营成本主要由燃料及动力费、工资及福利费、维修费、折旧及摊销费、其他费用和税费等构成。参考《可行性研究报告》，项目满负荷运营下，各项成本费用测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力费	职工薪酬	修理费	其他费用	土地使用税	房产税	无形资产摊销	折旧及摊销费	财务费用	合计
2023 年	40.77	65.00	41.93	21.19	2.40	44.68	187.50	838.63	2,600.00	3,842.10
2024 年	81.54	130.00	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,084.19
2025 年	81.54	130.00	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,084.19
2026 年	81.54	130.00	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,084.19
2027 年	81.54	133.90	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,088.09
2028 年	81.54	133.90	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,088.09
2029 年	81.54	133.90	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,088.09
2030 年	81.54	137.92	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,092.11
2031 年	81.54	137.92	83.86	42.38	4.80	89.35	375.00	1,677.26	2,600.00	5,092.11
2032 年	54.36	91.94	55.91	28.25	3.20	59.57	250.00	1,118.17	2,236.00	3,897.40
合计	747.45	1,224.48	768.72	388.48	44.00	819.05	3,437.50	15,374.88	25,636.00	48,440.56

成本预测方法说明：

①燃料及动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。

本项目年需耗水量约 300.00m³。依据《关于调整我市城区供水价格的通知》（聊价工字〔2016〕36 号），非居民用水综合水价调整为每立方米为 5.90 元，其中：基本水价 2.65 元 / 立方米、污水处理费 1.10 元 / 立方米、水资源费 1.65 元 / 立方米、公用事业附加费 0.50 元 / 立方米。则本项目年需缴纳水费 0.18 万元。本项目年需耗电量约为 113.00 万 kWh。依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定聊城市用电电价为 0.72 元/度。则本项目年需缴纳电费 81.36 万元。

经估算，本项目年所需燃料及动力费 81.54 万元。

②工资及福利费：本项目定员 20 人，包括管理人员 2 人、财务人员 2 人、营销人员 6 人以及其他运营人员 10 人。参照当地水平计算，管理人员每人每年工资按 8 万元，财务人员和营销人员每人每年

工资按 6 万元，其他运营人员每人每年 5 万元按计算，职工福利费按工资总额的 14% 计算，每三年增长率为 3%，则正常运营年工资及福利费 130.00 万元，此后每三年增长率为 3%。

③维修费：主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。按年固定资产折旧的 5% 计算，年修理费约 83.86 万元。

④其他费用：主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，按项目运营收入之和的 3% 计取。年均其他费用 42.38 万元。

⑤折旧及摊销费：固定资产折旧按平均年限法计算，残值率按 5%，其中设备折旧年限为 15 年，建筑物折旧年限为 50 年。经估算：房屋、建筑物年均折旧额为 1,573.52 万元；设备年均折旧额为 103.74 万元。无形资产摊销年限按 40 年计算。经估算，年均摊销额为 375.00 万元。

⑥相关税费

按照现行税收法规，项目按一般纳税人测算，停车位收入和租赁收入增值税税率按 9%、广告收入增值税税率按 6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照 7%、3%、2% 计算。房产税按固定资产租赁收入的 12%，土地使用税 7.20 元/m²。企业所得税税率 25%。

⑦财务费用

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 65,000.00 万元，本次拟发行 18,200.00 万元（其中 4,200.00 万元用作资本金），2022 年 8 月拟发行 46,800.00 万元（其中 10,800.00

万元用作资本金), 假设年利率 4.00%, 期限 10 年, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		65,000.00		65,000.00	4.00%	364.00
2023 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2024 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2025 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2026 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2027 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2028 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2029 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2030 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2031 年	65,000.00			65,000.00	4.00%	2,600.00
2032 年	65,000.00		65,000.00		4.00%	2,236.00
合计		65,000.00	65,000.00			26,000.00

专项债存续期内本息合计 91,000.00 万元。

（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	651.33	1,309.75	1,309.75	1,309.75	1,309.75	1,309.75	1,309.75	1,309.75	1,309.75	873.16
营业成本	215.97	431.93	431.93	431.93	435.83	435.83	435.83	439.85	439.85	293.23
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润	435.36	877.82	877.82	877.82	873.92	873.92	873.92	869.90	869.90	579.93
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,026.13	2,052.26	2,052.26	2,052.26	2,052.26	2,052.26	2,052.26	2,052.26	2,052.26	1,368.17
息税前利润	-590.77	-1,174.44	-1,174.44	-1,174.44	-1,178.34	-1,178.34	-1,178.34	-1,182.36	-1,182.36	-788.24
三、财务费用										
利息支出	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,236.00
总财务费用	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,236.00
税前利润	-3,190.77	-3,774.44	-3,774.44	-3,774.44	-3,778.34	-3,778.34	-3,778.34	-3,782.36	-3,782.36	-3,024.24
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-3,190.77	-3,774.44	-3,774.44	-3,774.44	-3,778.34	-3,778.34	-3,778.34	-3,782.36	-3,782.36	-3,024.24

年度	合计	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券	65,000.00	65,000.00										
银行借款												
偿还债券本金	65,000.00											65,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	26,000.00	364.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,236.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	10,000.00	100,636.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-2,600.00	-67,236.00
四、期初现金			20,636.00	6,526.33	4,207.00	56,352.69	54,733.36	53,110.13	98,030.04	96,406.81	94,779.56	114,094.19
期内现金变动	47,506.69	20,636.00	-14,109.67	-2,319.33	52,145.69	-1,619.33	-1,623.23	44,919.91	-1,623.23	-1,627.25	19,314.63	-66,587.50
五、期末现金		20,636.00	6,526.33	4,207.00	56,352.69	54,733.36	53,110.13	98,030.04	96,406.81	94,779.56	114,094.19	47,506.69

（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 10 年，专项债券存续期按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。
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

本项目收入主要是土地出让收入和项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过土地出让收入和相关规费的估算，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 138,506.69 万元，融资本息合计为 91,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 倍。

表 8：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	65,000.00	26,000.00	91,000.00	138,506.69
银行借款				
融资合计	65,000.00	26,000.00	91,000.00	138,506.69
覆盖倍数	1.52			

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. 风险因素识别

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。棚改项目投资规模大，建设周期长。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨或劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大事件，则有可能使项目实际投资超出预算，或施工期限延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目单位要加强工程管理，科学施工，确保工程有序进行，以节省投资，按时竣工见效。

（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）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）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2. 风险防范对策

为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）项目前期，应认真做好招标工作，择优选择设计单位、施工队伍及设备材料供应商，规范签订合同。

（2）项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

（3）项目建设完成后，及时分析投资各项指标完成情况，制定好运营计划。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济

环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 运营风险

由于受到国内外经济形势，尤其是当前新冠疫情的影响，房地产市场行情受到冲击，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，土地流拍现象或将增加。项目预期土地出让要争取政府在政策、财政等方面的支持，使土地出让计划得到顺利实施。

4. 偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政

策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期项目总占地 100 亩，总建筑面积约 4.85 万 m²，主要实施聊城东高铁站公益性配套基础设施。地上工程建设：高铁站配套广场、站房配套联通高架车道、公交枢纽综合体、长途枢纽综合体等基础设施；地下工程主要建设：出租车场、社会车场、配套设备用房、地下联系通廊等基础设施；聊城负责的站房扩容任务；市政交通预埋预留；配套建设相关附属设施。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

为大力发展高铁经济，抢抓机遇，扎实做好郑济高铁聊城东站及高铁连接线周边规划，加速资源、资本、资金聚集，加快高铁连接线及周边区域建设开发，特提出郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期，一方面能够保证出行者的出行高效和便捷，提升客运服务的舒适度和安全性，另一方面能够促进土地综合开发、打造城市名片、完善聊城市综合交通体系、进一步提升聊城市区位优势。

2、项目实施的公益性

长期以来，运输业的发展主要是以各种运输方式各自规模扩张为主的外延式增长，公路、水运、铁路、民航站场各自规划、分别

建设、自成体系，枢纽布局分散，各种运输方式衔接不畅，资源利用效率低下。随着铁路出行比重的逐步加大，这一矛盾日益突出。依托铁路客运站点的站前用地规划建设综合客运枢纽，实现铁路、公路、城市公共交通等不同交通方式的有机衔接，可使传统的中转换乘一体化、便捷化，极大地方便群众出行，降低旅客出行成本。另外，铁路综合客运枢纽功能要求完备、各种人流、车流、物流等交通流线极为复杂，如果不能合理组织，极易造成人身伤亡和财产损失，降低运营效率。本项目的建设能够依靠科学规划，通过有效的功能分区，采取竖向分离的方式多层次解决流线组织联系，是保障旅客安全出行以及铁路安全、顺利运营的需要。本项目能够提升聊城市城市形象、完善城市功能配套、吸引产业集聚、增加城镇就业，是聊城市经济社会发展和城市建设的需要，并能够通过区域规划实现有效地辐射和带动聊城市经济带和沿线产业带的经济社会发展。

3、项目实施的收益性

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 138,506.69 万元，融资本息合计为 91,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 倍，项目收益性良好。

4、项目建设投资合规性

本项目属于《产业结构调整指导目录(2019 年本)》第一类“鼓励类”第二十七条“综合交通运输”第 1 款“综合交通枢纽建设与改造”，第 2 款“综合交通枢纽便捷换乘及行李捷运系统建设”，

第5款“综合交通枢纽一体化服务设施建设”项目的建设符合国家的产业政策。郑济高铁是山东省《综合交通网中长期发展规划（2018-2035年）》中“四横六纵三环”现代化高铁网络中“四横”的一部分。而京雄商高铁是《国家中长期铁路网规划》中的一条国家级高铁大动脉，是京港台高速通道的骨干部分。本项目作为高铁的配套基础设施，将发挥聊城市区域交通枢纽，三省交界中心的作用。《聊城市城市总体规划（2014-2035年）》指出要力争把聊城建设成为：“中国江北水城，国际运河古都”；“五化协调示范，生态发展典范”；“区域交通枢纽，三省交界中心”。由于高速铁路车站的磁石效应及集聚能力，必将为高铁周边区域的发展产生一种催化作用，为城市区域带来新的活力，从而产生新的经济增长点。随着经济的发展，客流与物流大量集聚在高铁站地区，对站区的城市功能要求会不断加强，为发展公共服务、商贸活动提供可能。根据《聊城市城市总体规划（2014-2030）》强化综合交通体系对“东融西借”战略的支撑能力；完善综合交通体系对市域城镇空间和产业调整的引导作用；推进聊茌东都市区综合交通一体化发展。由于本项目客运交通枢纽设施的完善和高品质的换乘服务，为公共交通的使用提供了良好的条件，使得公共交通工具在很大程度上摆脱了换乘困难、候车环境恶劣、出行过程繁琐等问题，极大地提高了公共交通工具的使用率，降低了城市路网的机动车数量，对聊城市城市交通一体化发展起到积极的作用。

5、项目成熟度

2019 年 7 月，国家发改委发布关于新建郑州至济南铁路濮阳至济南段可行性研究报告的批复。2019 年 12 月 29 日，郑济高铁山东段在济南举行开工仪式。郑济高铁开通后，聊城到郑州的时间将缩短至 1 个小时，将成为沟通东部沿海地区与中原、西部城市群的重要纽带，是助力鲁西崛起、中原振兴、推进区域高质量发展、有效保护生态环境的强力支撑。项目为郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目，为茌平区人民政府重点推进的项目，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目属于社会公共性项目，属于公共财政支持的范围。该项目建设后能实现一定的收入，能够使用地方政府债券资金进行建设。因该项目投资金额较大，项目单位自有资金 36,000.00 万元，其余 65,000.00 万元拟申请政府专项债券。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。项目的实施过程包括采取可行性研究报告、项目立项批复、项目规划设计、项目预算、项目预算审核、项目公开招投标、项目监理、项目结算审核等程序，拟实施程序合规，能够保证项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配。

8、债券资金需求合理性

项目估算总投资 101,000.00 万元，所需自有资金 36,000.00 万元，其余 65,000.00 万元拟申请政府专项债券，债券比例为 64.36%，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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 138,506.69 万元，融资本息合计为 91,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.52 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。需要注意项目运营过程中的成本控制和经营风险，项目经营要建立长远发展的战略观念，项目单位要制定防范经营风险的预案和处理机制，提前做好风险管理计划，有效地防止因风险管理不当可能引发的负面影响；随时关注潜在的无形风险对附属医院产生的威胁，借助现代科技手段，收集和掌握相关风险信息，以确定附属医院经营中可能发生风险的原因、对象和范围，并进行预测和监控；一旦发生风险，要严密关注事态发展和动向，积极采取应对措施，力争将损失减小到最低限度。

10、绩效目标合理性

（1）项目绩效目标明确性

该项目设置了长期目标和年度目标，绩效目标明确。

长期目标是总建筑面积约 4.85 万 m²，主要实施聊城东高铁站公益性配套基础设施。地上工程建设：高铁站配套广场、站房配套联通高架车道、公交枢纽综合体、长途枢纽综合体等基础设施；地下工程主要建设：出租车场、社会车场、配套设备用房、地下联系通廊等基础设施；聊城负责的站房扩容任务；市政交通预埋预留；配套建设相关附属设施。2021 年度目标是 2021 年完成项目可行性研究报告的编制、立项申请、环评申请、施工设计等。该项目设置

了详细的产出指标和效益指标。产出指标包括数量指标、质量指标、时效指标和成本指标四个二级指标；下设项目具体建设内容及数量指标、工程合格率、项目完成及时率、总成本等三级指标等。效益指标包括经济效益指标、社会效益指标、环境效益指标、可持续影响指标、社会公众满意度指标五个二级指标；下设经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度等三级指标，包括区域经济效益提升效果、提高医疗康复能力效果，改善就医条件，提高人民生活水平质量效果、改善城市面貌，美化环境效果、能持续改善居民的就医水平，提高居民生活质量、受益人群满意度达到 90%以上等三级指标。

（2）项目绩效目标合理性

- ①绩效目标与项目预计解决的问题相匹配。
- ②绩效目标与现实需求相匹配。
- ③绩效目标基于现时状况设置，比较切合实际，且在社会效益指标和经济效益指标方面具有一定的特殊性。
- ④绩效指标已经细化，部分指标予以量化，指标值基本合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期收益 138,506.69 万元，项目债券本息合计 91,000.00 元，本息覆盖倍数为 1.52，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。项目建成后能增强区域交通联系,提高城市形象;有利于升级城市功能,激发区域发展活力;有利于提高居民收入,增加就业机会;有利于优化景观形态,促进城市建设可持续发展。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。