2022年山东省济宁市兖州区鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目实施方案

济宁市兖州区自然资源局

2022年6月

一、　项目基本情况

（一）项目名称

鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：济宁市兖州区自然资源局，单位性质：行政机关，地址：济宁市兖州区九州中路88号行政办公中心6楼。

（三）项目规划审批

《关于鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目可行性研究报告的批复》（济兖发改〔2019〕141）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目用地约720亩，总建筑面积约22.1万平方米，其中：站前广场面积5.5万平方米，公铁枢纽联运中心2.2万平方米，市政道路（包括公交、电杆、垃圾箱广告位）及配套管网等4.5公里，含东西向3条，南北向3条。

（五）项目建设期限

项目建设工期36个月,项目预计2019年11月开工建设,至2022年10月底全部建设完成。

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)《中华人民共和国国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》;

(2)《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》（发改

基础[2018]514号）；

(3)《济宁市城市总体规划(2008-2030年)》

(4)《2018年山东省政府工作报告》；

(5)《2018年济宁市政府工作报告》；

(6)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(7)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(8)《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(9)山东省、济宁市2016-2018年鲁南高速铁路系列专题会议纪要；

(10) 中国铁路总公司、山东省人民政府关于鲁南高速铁路菏泽至曲阜段可行性研究报告的批复；

(11) 省、市、县建设工程收费依据和收费标准；

(12) 建设单位提供的经济技术资料；

(13) 其它有关国家政策及信息资料；

2.估算总额

本项目估算总投资86,000.00万元，其中：其中，项目资本金21,000.00万元，占总投资24.42%，为项目单位自有资金；特别国债1,500.00万元，占总投资的1.74%，发行专项债券筹资63,500.00万元，占总投资73.84%。

（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）发行特别国债向社会筹资。

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	86,000.00	100%	
一、资本金	21,000.00	24.42%	
自有资金	21,000.00		
二、债务资金	65,000.00	75.58%	
专项债券	63,500.00	73.84%	
特别国债	1,500.00	1.74%	

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出让收入和项目运营收入，其中，项目运营收入包括停车费收入、广告牌收入、道路冠名权收入和公铁联运枢纽商业房租赁收入。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	停车费收入	广告收入	道路冠名权收入	商业房租赁收入	土地出让收益	合计
2023 年	350.40	300.00	400.00	1,127.41	13,268.03	15,445.84
2024 年	438.00	300.00	400.00	1,409.27		2,547.27
2025 年	438.00	300.00	400.00	1,409.27		2,547.27
2026 年	438.00	300.00	400.00	1,409.27		2,547.27
2027 年	438.00	300.00	400.00	1,409.27		2,547.27
2028 年	459.90	315.00	420.00	1,479.73		2,674.63
2029 年	459.90	315.00	420.00	1,479.73		2,674.63
2030 年	459.90	315.00	420.00	1,479.73		2,674.63
2031 年	459.90	315.00	420.00	1,479.73		2,674.63

年度	停车费收入	广告收入	道路冠名权收入	商业房租赁收入	土地出让收益	合计
2032 年	459.90	315.00	420.00	1,479.73		2,674.63
2033 年	482.90	330.75	441.00	1,553.72		2,808.37
2034 年	482.90	330.75	441.00	1,553.72		2,808.37
2035 年	482.90	330.75	441.00	1,553.72		2,808.37
2036 年	482.90	330.75	441.00	1,553.72		2,808.37
2037 年	482.90	330.75	441.00	1,553.72		2,808.37
2038 年	507.05	347.29	463.05	1,631.41		2,948.80
2039 年	507.05	347.29	463.05	1,631.41	65,305.41	68,254.21
2040 年	507.05	347.29	463.05	1,631.41		2,948.80
2041 年	507.05	347.29	463.05	1,631.41		2,948.80
2042 年	507.05	347.29	463.05	1,631.41		2,948.80
2043 年	532.40	364.65	486.20	1,712.98		3,096.23
2044 年	532.40	364.65	486.20	1,712.98		3,096.23
2045 年	532.40	364.65	486.20	1,712.98		3,096.23
2046 年	532.40	364.65	486.20	1,712.98		3,096.23
2047 年	532.40	364.65	486.20	1,712.98		3,096.23
2048 年	559.02	382.88	510.51	1,798.63		3,251.04
2049 年	559.02	382.88	510.51	1,798.63		3,251.04
2050 年	559.02	382.88	510.51	1,798.63		3,251.04
合计	13,690.71	9,437.09	12,582.78	44,049.58	78,573.44	158,333.60

（一）项目运营收入预测

本项目预期运营收益主要来源于停车费收入、广告牌收入、道路冠名权收入和公铁联运枢纽商业房租赁收入。

1．停车费收入

本项目设置停车位 600 个，停车费 20.00 元/天，停车费价格每五年增长 5%，经营期第一年为正常年的 80%，第二年开始为正常年。

2．道路两侧公交车广告牌、电线杆、垃圾箱、路灯杆等广告收入

广场及公铁枢纽联运中心、道路两侧公交车广告牌、电线杆、垃圾箱、路灯杆等广告收入，经营期 30 年，从经营期开始前 5 年按 300.00 万元/年进行估算，

以后每 5 年增长 5%，从而估算其广告收入。

3．道路冠名权收入

项目区市政道路全长 4.5 公里，含东西向 3 条，南北向 3 条，冠名期限 30 年，预计经营期开始前 5 年每条道路年冠名收入 66.66 万元，按 400.00 万元/年进行估算，以后每 5 年增长 5%。

4．公铁联运枢纽商业房租赁收入

公铁联运枢纽商业房可出租面积 9,900.00 平方米，租金每日每平方米 3.90 元，租金每五年增长 5%，经营期第一年为正常年的 80%，第二年开始为正常年。

（二）土地收益

本项目用于偿还债券本息的土地收益位于鲁南高铁兖州南站站前广场用地以东、胜利路以南、西周路以北、荆州南路以西的腾空土地地块 1、地块 2 和地块 3 的预期土地出让收入。选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，并以兖州区 2018 年至 2020 年 GDP 平均增速（4.60%），计算 5 年后、20 年后的土地价格。

1.地块基本信息

用于偿还专项债券本息的地块共 3 宗，总面积 142,667.38 平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

地块名称	宗地位置	出让面积（平方米）	主要用途
地块 1	鲁南高铁兖州南站站前广场用地以东、胜利路以南、西周路以北、荆州南路以西	42,000.21	商住
地块 2		49,333.58	商住
地块 3		51,333.59	商住

2.土地出让价格预测

依据济宁市兖州区自然资源局的土地交易信息，并查询济宁市兖州区公开土地交易信息，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，从

2019 年出让的土地信息中，选取济宁市兖州区商住地块 3 宗，分别赋予一定权重，计算得出上述地块的土地出让参考地价为 2,638.93 元/㎡，具体参考地块如下表：

地块名称	宗地位置	出让面积（平方米）	主要用途	出让价款（万元）	出让时间
兖土 2019-19	龙桥街道规划永新路以北，冀州路以西	37,826.00	商住	9,665.00	2019/7/12
兖土 2019-17	龙桥街道文艺路以北，规划豫州支路以东	32,301.00	商住	8,785.00	2019/7/12
兖土 2019-18	龙桥街道文艺路以北，规划豫州支路以西	27,476.00	商住	7,185.00	2019/7/12

3.土地出让收入预测

项目内地块 1 按融资开始日起第五年完成土地挂牌交易，地块 2 和地块 3 按融资开始日起第二十年全部完成土地挂牌交易。

序号	项目	扣费标准	地块 1	地块 2	地块 3	合计
一	土地出让总金额	万元	13,268.03	32,003.98	33,301.43	78,573.44
1	土地面积	亩	63.00	74.0000	77.0000	214.00
1.1	土地面积	平方米	42,000.21	49,333.58	51,333.59	142,667.38
2	地价均价（预计出让年份）	元/亩	210.60	432.49	432.49	
3	地价均价（2019 年）	元/平方米	2,638.93	2,638.93	2,638.93	
二	用于资金平衡土地收入	万元	13,268.03	32,003.98	33,301.43	78,573.44

土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 78,573.44 万元。

（二）运营成本预测

项目运营成本主要为工资及职工福利费、管理及检修维护费、水电费和其他费用。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及职工福利费	管理及检修维护费	水电费	其他费用	合计
2023 年	146.00	119.20	40.38	32.67	338.25
2024 年	146.00	119.20	50.48	38.21	353.89
2025 年	146.00	119.20	50.48	38.21	353.89
2026 年	146.00	119.20	50.48	38.21	353.89
2027 年	146.00	119.20	50.48	38.21	353.89
2028 年	150.38	119.20	50.48	40.12	360.18
2029 年	150.38	119.20	50.48	40.12	360.18
2030 年	150.38	119.20	50.48	40.12	360.18
2031 年	150.38	119.20	50.48	40.12	360.18
2032 年	150.38	119.20	50.48	40.12	360.18
2033 年	154.89	119.20	50.48	42.13	366.70
2034 年	154.89	119.20	50.48	42.13	366.70
2035 年	154.89	119.20	50.48	42.13	366.70
2036 年	154.89	119.20	50.48	42.13	366.70
2037 年	154.89	119.20	50.48	42.13	366.70
2038 年	159.54	119.20	50.48	44.23	373.45
2039 年	159.54	119.20	50.48	44.23	373.45
2040 年	159.54	119.20	50.48	44.23	373.45
2041 年	159.54	119.20	50.48	44.23	373.45
2042 年	159.54	119.20	50.48	44.23	373.45
2043 年	164.33	119.20	50.48	46.44	380.45
2044 年	164.33	119.20	50.48	46.44	380.45
2045 年	164.33	119.20	50.48	46.44	380.45
2046 年	164.33	119.20	50.48	46.44	380.45
2047 年	164.33	119.20	50.48	46.44	380.45
2048 年	169.26	119.20	50.48	48.77	387.71
2049 年	169.26	119.20	50.48	48.77	387.71
2050 年	169.26	119.20	50.48	48.77	387.71
合计	4,383.48	3,337.60	1,403.34	1,196.42	10,320.84

项目运营成本主要为工资及职工福利费、管理及检修维护费、水电费和其他费用。

1.工资及职工福利费

根据同类企业的标准结合企业的实际情况，项目经营期间，前五年146.00万元/年，每五年增长3%。

2.管理及检修维护费

按照折旧费用的10%计取。

3.水电费

水、电等价格按企业提供的价格计取。投产后第一年水电费为满负荷的80%、第二年为满负荷运转，项目正常年燃料及动力费为50.48万元/年。

4.其他费用

按照营业收入的1.5%计取。

（三）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63,500.00万元，假设年利率4.20%，期限20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4：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020年		10,000.00		20,927.00	381.08	381.08

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
		10,927.00				
2021 年	20,927.00	11,000.00 15,000.00 3,000.00		49,927.00	1,301.00	1,301.00
2022 年	49,927.00	5,000.00 8,573.00		63,500.00	2,124.88	2,124.88
2023 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2024 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2025 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2026 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2027 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2028 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2029 年	63,500.00			63,500.00	2,409.92	2,409.92
2030 年	63,500.00		2,427.00	61,073.00	2,409.92	4,836.92
2031 年	61,073.00			61,073.00	2,409.92	2,409.92
2032 年	61,073.00			61,073.00	2,409.92	2,409.92
2033 年	61,073.00			61,073.00	2,409.92	2,409.92
2034 年	61,073.00			61,073.00	2,409.92	2,409.92
2035 年	61,073.00			61,073.00	2,365.87	2,365.87
2036 年	61,073.00			61,073.00	2,321.82	2,321.82
2037 年	61,073.00			61,073.00	2,321.82	2,321.82
2038 年	61,073.00			61,073.00	2,321.82	2,321.82
2039 年	61,073.00			61,073.00	2,321.82	2,321.82
2040 年	61,073.00		16,000.00	45,073.00	2,033.02	18,033.02
2041 年	45,073.00		29,000.00	16,073.00	1,205.37	30,205.37
2042 年	16,073.00		13,573.00	2,500.00	381.48	13,954.48
2043 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2044 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2045 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2046 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2047 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2048 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2049 年	2,500.00			2,500.00	96.45	96.45
2050 年	2,500.00		2,500.00		48.23	2,548.23
合计		63,500.00	63,500.00		48,722.32	112,222.32

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：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	2,177.81	2,547.27	15,815.30	2,547.27	2,547.27	2,674.63	2,674.63	2,674.63	2,674.63	2,674.63
营业成本	338.25	353.89	353.89	353.89	353.89	360.18	360.18	360.18	360.18	360.18
税金及附加	8.17	9.55	9.55	9.55	9.55	10.03	10.03	10.03	10.03	10.03
息税折旧及摊销前利润	1,831.39	2,183.83	15,451.86	2,183.83	2,183.83	2,304.42	2,304.42	2,304.42	2,304.42	2,304.42
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00
息税前利润	-616.61	-264.17	13,003.86	-264.17	-264.17	-143.58	-143.58	-143.58	-143.58	-143.58
三、财务费用										
利息支出	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92
总财务费用	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92
税前利润	-3,026.53	-2,674.09	10,593.94	-2,674.09	-2,674.09	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50
四、所得税										
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-3,026.53	-2,674.09	10,593.94	-2,674.09	-2,674.09	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50	-2,553.50

表 5（续）：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,948.80	2,948.80	68,254.21	2,948.80
营业成本	366.70	366.70	366.70	366.70	366.70	373.45	373.45	373.45	373.45
税金及附加	10.53	10.53	10.53	10.53	10.53	11.06	11.06	11.06	11.06
息税折旧及摊销前利润	2,431.14	2,431.14	2,431.14	2,431.14	2,431.14	2,564.29	2,564.29	67,869.70	2,564.29
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00
息税前利润	-16.86	-16.86	-16.86	-16.86	-16.86	116.29	116.29	65,421.70	116.29
三、财务费用									
利息支出	2,409.92	2,409.92	2,365.87	2,321.82	2,321.82	2,321.82	2,321.82	2,033.02	1,205.37
总财务费用	2,409.92	2,409.92	2,365.87	2,321.82	2,321.82	2,321.82	2,321.82	2,033.02	1,205.37
税前利润	-2,426.78	-2,426.78	-2,382.73	-2,338.68	-2,338.68	-2,205.53	-2,205.53	63,388.68	-1,089.08
四、所得税									
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,426.78	-2,426.78	-2,382.73	-2,338.68	-2,338.68	-2,205.53	-2,205.53	63,388.68	-1,089.08

表 5（续）：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	2,948.80	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,251.04	3,251.04	3,251.04
营业成本	373.45	380.45	380.45	380.45	380.45	380.45	387.71	387.71	387.71
税金及附加	11.06	11.61	11.61	11.61	11.61	11.61	12.19	12.19	12.19
息税折旧及摊销前利润	2,564.29	2,704.17	2,704.17	2,704.17	2,704.17	2,704.17	2,851.14	2,851.14	2,851.14
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00	2,448.00
息税前利润	116.29	256.17	256.17	256.17	256.17	256.17	403.14	403.14	403.14
三、财务费用									
利息支出	381.48	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	48.23
总财务费用	381.48	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	48.23
税前利润	-265.19	159.72	159.72	159.72	159.72	159.72	306.69	306.69	354.92
四、所得税									
所得税费用	-	19.61	19.61	19.61	19.61	19.61	55.34	55.34	67.39
五、净利润	-265.19	140.11	140.11	140.11	140.11	140.11	251.35	251.35	287.53

表 6：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
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	79,760.16	-	-	-	2,177.81	2,547.27	2,547.27	2,547.27	2,547.27	2,674.63	2,674.63
土地出让收益	78,573.44	-	-	-	13,268.03	-		-	-	-	-
经营活动支出	10,320.84	-	-	-	338.25	353.89	353.89	353.89	353.89	360.18	360.18
支付的各项税费	2,968.01	-	-	-	73.50	85.97	85.97	85.97	85.97	90.27	90.27
经营活动产生的现金净额	145,044.75	-	-	-	1,766.06	2,107.41	15,375.44	2,107.41	2,107.41	2,224.18	2,224.18
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	82,193.04	24,145.93	44,172.00	13,875.12							
建设期利息	3,806.96	381.08	1,301.00	2,124.88							
投资活动产生的现金净额	-86,000.00	-24,527.00	-45,473.00	-16,000.00							
三、融资活动产生的现金											
资本金	21,000.00	2,100.00	16,473.00	2,427.00							
专项债券	63,500.00	20,927.00	29,000.00	13,573.00							
特别国债	1,500.00	1,500.00									
偿还债券本金	63,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还特别国债本金	1,500.00										
支付债券利息	44,915.36	-	-	-	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92
融资活动产生的现金净额	-23,915.36	24,527.00	45,473.00	16,000.00	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92
四、期末现金	35,129.39	-	-	-	-643.86	-302.51	12,965.52	-302.51	-302.51	-185.74	-185.74
五、累计盈余	-	-	-	-	-643.86	-946.36	12,019.16	11,716.66	11,414.15	11,228.41	11,042.68

（续）表 6：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
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,674.63	2,674.63	2,674.63	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,808.37	2,948.80	2,948.80
土地出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,305.41
经营活动支出	360.18	360.18	360.18	366.70	366.70	366.70	366.70	366.70	373.45	373.45
支付的各项税费	90.27	90.27	90.27	94.78	94.78	94.78	94.78	94.78	99.52	99.52
经营活动产生的现金净额	2,224.18	2,224.18	2,224.18	2,346.89	2,346.89	2,346.89	2,346.89	2,346.89	2,475.83	2,475.83
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
建设期利息										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金										
专项债券										
特别国债										
偿还债券本金	-	-	-	-	-	2,427.00	-	-	-	-
偿还特别国债本金						1,500.00				
支付债券利息	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,409.92	2,365.87	2,321.82	2,321.82	2,321.82	2,321.82
融资活动产生的现金净额	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-2,409.92	-6,292.87	-2,321.82	-2,321.82	-2,321.82	-2,321.82
四、期末现金	-185.74	-185.74	-185.74	-63.03	-63.03	-3,945.98	25.07	25.07	154.01	154.01
五、累计盈余	10,856.94	10,671.21	10,485.47	10,422.44	10,359.42	6,413.44	6,438.52	6,463.59	6,617.60	6,771.62

（续）表 6：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	31
	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	2,948.80	2,948.80	2,948.80	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,096.23	3,251.04	3,251.04	3,251.04
土地出让收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动支出	373.45	373.45	373.45	380.45	380.45	380.45	380.45	380.45	387.71	387.71	387.71
支付的各项税费	99.52	99.52	99.52	124.11	124.11	124.11	124.11	124.11	165.06	165.06	177.11
经营活动产生的现金净额	67,781.24	2,475.83	2,475.83	2,591.67	2,591.67	2,591.67	2,591.67	2,591.67	2,698.27	2,698.27	2,686.22
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
建设期利息											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
特别国债											
偿还债券本金	16,000.00	29,000.00	13,573.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00
偿还特别国债本金											
支付债券利息	2,033.02	1,205.37	381.48	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	96.45	48.23
融资活动产生的现金净额	-18,033.02	-30,205.37	-13,954.48	-96.45	-96.45	-96.45	-96.45	-96.45	-96.45	-96.45	-2,548.23
四、期末现金	49,748.22	-27,729.54	-11,478.65	2,495.22	2,495.22	2,495.22	2,495.22	2,495.22	2,601.82	2,601.82	138.00
五、累计盈余	56,519.84	28,790.31	17,311.65	19,806.87	22,302.09	24,797.31	27,292.53	29,787.75	32,389.57	34,991.39	35,129.39

（六）其他需要说明的事项

1..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。

（七）小结

本项目预期收入主要来源于土地出让收入和项目运营收入，其中，项目运营收入包括停车费收入、广告牌收入、道路冠名权收入和公铁联运枢纽商业房租赁收入。项目建设资金包含项目资本金、特别国债和专项债券融资资金。通过对运营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145,044.75万元，融资本息合计为113,722.32万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.24倍。

表7：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	63,500.00	48,722.32	112,222.32	
特别国债	1,500.00		1500.00	
融资合计	65,000.00	48,722.32	113,722.32	145,044.75
覆盖倍数				1.28

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

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

2.技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给产品生产者与经营者可能带来的损失。包括：建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、产品加工工艺、产品生产力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

3.资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

1.价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，土地波动较大，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，基础设施日常维护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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目，项目主管部门为济宁市兖州区自然资源局，实施单位为济宁市兖州区自然资源局，拟申请专项债券63,500.00万元，用于鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目，建设年限为3年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家十三五发展规划的要求

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的综合运输大通道，加强进出疆、出入藏通道建设，构建西北、西南、东北对外交通走廊和海上丝绸之路走廊。打造高品质的快速网络,加快推进高速铁路成网，完善国家高速公路网络,适度建设地方高速公路,增强枢纽机场和干支线机场功能。完善广覆盖的基础网络，加快中西部铁路建设，推进普通国省道提质改造和瓶颈路段建设，提升沿海和内河水运设施专业化水平，加强农村公路、通用机场建设，推进油气管道区域互联。提升邮政网络服务水平，加强快递基础设施建设。

（2）符合山东省“十三五”发展规划的要求

重点加强铁路建设。按照统一规划、分步实施、整体推进的思路，大力推动高速铁路重点项目建设，加强与国家高速铁路通道的对接，

强化济南铁路枢纽功能，基本建成以济南、青岛为中心的“1、2、3 小时”交通圈。构建南北通达、东西贯通、与国家高铁网融为一体的“两横两纵双辐射”全省高速铁路网，实现市市通高铁；全面建成“四纵四横”货运铁路网，实现人畅其行、货畅其流。到 2020 年，高速铁路通车里程力争达到 2100 公里。到 2030 年，建成覆盖全省 17 市的“三横五纵”高速铁路网。

（3)、符合济宁市“十三五”发展规划和兖州区 2019 年政府工作报告的要求

建设便捷城市。完善城市道路网络系统，加快济宁二环线建设和省道 338 线东西延伸，提升都市区内干线公路等级，适度增加城市支线密度，推进重要路段快速干道、高架路、立交桥、地下通道、停车场、充电桩建设，开拓畅通城市微循环，形成以 104、105、327 国道、滨湖路、临菏路、太白楼路为主干，济宁一环、二环、任城兖州环线、都市区环线四环联通的“六干四环”都市区路网。启动都市区轨道交通建设。大力实施“公交优先”战略，增加公交线路，加快城市快速公交系统（BRT)、公共自行车交通系统、公交专用道和场站建设，规范出租车运营，构建完善的绿色城市公共交通体系。

兖州区 2019 年政府工作报告提出：完善大交通体系。强化协调配合，保障济宁新机场、鲁南高铁和机场高速顺利建设。推进 327 国道改线，沿洸府河建设堤顶路，开辟对接主城、连接周边的新通道。对 255 省道、104 省道进行大中修，提高城乡道路通行能力。贯通荆州路、冀州路，实施文化西路、青州路、文艺路等延伸工程，维修改造八一路、建设东路、丰兖路等道路，进一步优化城市路网。

(4)、符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2011 本)》(2013 年修订版)。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，该项目符合《产业结构调整指导目录（2011 年本）(2013 年修订版)》中“鼓励类”第二十三项“铁路”，第 3 条“客运专线、高速铁路系统技术开发与建设”的相关内容，分析认为该项目属于国家鼓励发展的项目，因此，该项目的建设符合国家产业政策。

（5）可带动与相关产业及产业链的发展

建立鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目可有效带动工业构件生产、施工设备制造等相关产业发展。

高铁站的建设是创新城市基础设施建设的重要举措，提高城市综合承载能力，满足民生之需，而且可以带动有效投资、增加公共产品供给，带动城市经济发展，提升新型城镇化发展质量，打造经济发展新动力。

（6）项目的建设是兖州区发展自身经济建设的需要

一是，项目的建设不仅可以作为一座地标性的建筑，提升兖州区的外在形象，而且，还可以带动车站周边的地产开发，尤其是商业开发，引进具有实力的开发商，或者动员本地的开发商进行开发，可以盘活周边一带的地产，从而快速带动城市的发展。二是，作为拉动经济发展的三驾马车，投资、消费、出口，项目的建设可以创造很多的就业机会；需要大量的水泥、钢材、砂石等建材和劳动力，可以进一

步带动地区的经济发展。再者就是企业进驻，企业的进驻不仅看重其招商引资的条件是否实在，措施是否得力，同时也非常关注配套条件，就目前来看，企业产品外销，走铁路成本更加低廉，企业竞争能力更加强劲。只要车站新建之后，开通铁路货运业务，为济宁的经济发展提供坚强的支撑。

综上所述，项目的建设符合国家及地方的发展规划，建成后能够为企业的成长壮大提供良好的发展平台，完善制造产业园配套基础设施，促进行业的发展，有利于建设和谐社会。因此，该项目建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目实施具有以下公益性：

（1）改善基础设施建设，推动邹城城市的发展

本项目按照济宁市城市总体规划和有关法规依据，建设较高标准的鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目。项目地理位置优越，交通运输便利。项目建设的指导思想是以可持续发展为方向，高起点规划，高标准建设，建设一个基础设施完善、投资环境理想、特色突出的鲁南高铁兖州南站。本项目的建设，有利于完善文化基础设施，推动济宁市城市的发展，建成一个特色突出、功能布局合理、经济效益显著、环境优美的示范项目区。

（2）增加地方收入，拉动地方经济增长

本项目的建设能够提升区域的整体经济活力，基础设施的建设对劳动力、建材、运输的需求势必带动相关产业的发展，增加地方财政收入和当地居民收入，拉动地方经济增长。同时将会直接影响到项目建成后的当地就业人员，项目建成后可以为居民提供就业岗位。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 2,000.00 万元以上，主要为土地出让收入、停车费收入、广告牌收入、道路冠名权收入和公铁联运枢纽商业房租赁收入。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.24 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2019 年 9 月 18 日，取得《关于鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目可行性研究报告的批复》（济兖发改〔2019〕141 号）。因此该项目建设投资合规。

5、项目成熟度

鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目区位于山东位于兖州区鲁南高铁兖州南站以北、胜利路以南、梁州路以东、荆州南路以西。项目区基础设施完善，交通便利，地理位置优越。兖州区地处鲁西南平原,是山东省鲁西南大都市的经济中心。总面积 535 平方公里，人口 54.9 万，辖 6 镇 4 个街道办事处。多年来，先后被评为全国粮食生产先进市、全国油料生产大县、全国科技工作先进市、全国科技实力百强市、全国平原绿化先进市、全国社会文化先进市、全国体育工作先进市、全省精神文明建设工作先进市、全省社会治安综合治理先进单位、全国计划生育工作“三为主”先进市、全省发展民营经济先进市等。

兖州是全国重要铁路枢纽之一，京沪铁路纵贯南北，新石铁路横跨东西，兖州火车客站是一等客运站，每天停靠的旅客列车达 98 列，从兖州可直达国内几乎所有省会城市。货运站是一等区段站，

是山东境内最大的铁路货运编组站，另外还有三处小型货运站，是鲁西南最大的货运集散地和客运中转站。公路四通八达，公路通车里程达到825公里，其中高速公路通车里程19.2公里。东临京福高速公路和104国道，日（照）东（明）高速公路穿境而过，出入口距市区仅5公里；境内有327国道、汶邹公路等九条国家级、省级高等级公路干线穿过。市区与各镇之间全部实现高等级公路连接,实现了村村通柏油(水泥)路,目前正在实施村村通公交车工程。农田道路建设比较完善，农用生产路长达2000公里，并全面实现了路旁植树、排水沟渠、桥涵相配套。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为86,000.00万元，本项目资本金21,000.00万元，占总投资24.4%,为项目单位自有资金;发行专项债券筹资63,500.00万元，占总投资73.84%。资金来源渠道及筹措程序合规,但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上,参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为86,000.00万元,发行专项债券筹资63,500.00万元,占总投资73.84%,本项目资本金21,000.00万元,占总投资24.4%,项目资本金不低于项目总投资的20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目预期收入主要来源于土地出让收入和项目运营收入，其中，项目运营收入包括停车费收入、广告牌收入、道路冠名权收入和公铁联运枢纽商业房租赁收入。结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

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

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，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。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

鲁南高铁兖州南站市政设施建设项目累计可用于还本付息的净现金流入为 145,044.75 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 113,722.32 万元，本息覆盖倍数为 1.28 倍。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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。