

建设项目发展专项债券项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目

（二）实施单位

实施单位：菏泽市铁路投资发展集团有限公司

菏泽市铁路投资发展集团有限公司成立于2017年7月，是经菏泽市人民政府批准成立的国有独资公司，注册资金50000万元，主要职能：受市政府委托承担菏泽辖区内铁路项目前期工作推进及项目投资、融资、建设和运营；组织协调铁路建设资金的筹集、拨付和监管；代表市政府参股国家、省或周边地区的铁路公司；铁路片区综合开发。

菏泽交通投资发展集团有限公司原是市交通运输局经营事业单位，2020年1月22日经菏泽市人民政府批准重新组建市属国有独资企业，注册资本30亿元。2021年3月，根据菏泽市委、市政府开展国有企业优化重组、提质增效，推动国资布局结构优化调整的要求，菏泽市铁路投资发展集团有限公司整体划转至菏泽交通投资发展集团有限公司。

作为菏泽市政府批准成立的市属大型重要国有企业，公司主要承担鲁南高铁菏泽段、菏泽站及周边配套基础设施、鲁南高铁曲菏段沿线综合开发项目、雄商高铁菏泽段及配套基础设施项目、徐民高速公路单县至曹县段、新万福河复航二期等重大交通基础设施投资、建设、运营及管理。另外，在区域经济和产业政策框架下，发挥市场化主体功能，进行业务模式的创新，提升市场化盈利能力，积极布局商贸物流、金融投资等具有高

成长的产业，形成产业经营推动资本运营、资本运营反哺产业经营的产融结合协同发展模式。

截至目前，公司已积累资产 110 余亿元，拥有全资、参控股企业 40 余家，组建了交通板块、商贸物流板块、金融投资板块、综合片区开发板块、综合服务板块在内的五大业务板块，形成了一体两翼多元化的业务新格局，构建了集国有资本运作平台、城市建设运营平台、产业投资平台为一体的交通产业投融资集团。

（三）项目规划批复

2020 年 10 月 23 日，菏泽市人民政府印发《关于同意尽快启动菏泽东站周边道路等市政配套项目建设的批复》（菏政复（2020）249 号）批复，授权菏泽市铁路投资发展集团有限公司作为菏泽东站周边道路等市政配套项目的实施主体。

2020 年 11 月 10 日，菏泽市发展和改革委员会《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（菏发改（2020）147 号），同意雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目的建设。

2020 年 11 月 10 日菏泽市自然资源和规划局出具了情况说明，同意该项目建设。

2020 年 11 月 11 日，菏泽市行政审批服务局出具了《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目节能报告的意见》，对项目节能评估报告进行了批复。

（四）项目规模与主要建设内容

本菏泽站站前广场配套基础设施二期（扩建）等配套基础设施建设项目，包括菏泽站站前广场配套基础设施二期（扩建）约 84140.00 m²；菏泽站周边 15 条道路及配套设施（总长度约 22.84km）、菏泽站周边综合管廊（总里程约 39.26km）、南京路过日兰高速桥涵、菏泽站周边水环境综合治理；菏泽站智慧停车设施（包括智慧停车一体化平台、车辆服务中心等设施）；菏泽高铁配套服务中心（包括旅客服务中心、乘务服务与培训中心、现代服务产业载体以及其他公共服务中心或配套设施等）。项目预计总投资（不含息）为 769,280.80 万元。

①菏泽站站前广场配套基础设施二期（扩建）部分

菏泽站站前广场二期（扩建）部分总建筑面积约 84140 平方米，其中地上建筑面积 12319 平方米，地下建筑面积 71821 平方米，完善菏泽站站前广场配套基础设施。

②菏泽站周边基础设施工程

本部分主要建设包括菏泽站周边仓南路（上海路-龙泽西路）、南京路（上海路-站东路）、站东路（站南路-现状上海路）、站西路（南京路-仓南路）、站南路（站西路-站东路）、珠江路（仓南路-南外环）、经四路（仓南路-南外环）、纬五路（经四路-珠江路）等 15 条道路及配套设施，道路总长度 22.84km，主要建设内容包括：道路工程、桥梁工程、交通工程、排水工程、电力工程、照明工程及绿化工程等。同步实施南京路过日兰高速桥涵工程、菏泽站周边长度约 9.8 公里的水环境综合治理工程等。

③菏泽站周边综合管廊设施工程

根据高铁片区需求，设置干线管廊、支线管廊、缆线管廊三种类型管廊，总里程约为 39.26km，容纳热力、给水、中水、通信、电力管线等。

干线管廊：总长度 10.778km，采用双舱形式，拟沿部分主干路布设，容纳热力、给水、中水、通信、电力管线，主要涉及：上海路（闽江路-南外环路）、南外环路（规划二路-龙泽路）、站东路（南外环路-龙泽路）、龙泽路（闽江路-南外环路）。

支线管廊：总长度 8.711km，采用单舱型式，拟沿部分次干道布设，容纳给水、中水、通信、电力管线。主要涉及：闽江路（南京路-上海路）、仓南路（南京路-上海路、龙泽西路-规划十路）、南京路（闽江路-上海路、规划二路-龙泽路）、龙泽西路（仓南路-南外环路）。

缆线管廊：总长度 19.772km，采用单舱型式，拟沿城市支路布设，容纳通信、电力管线。主要涉及：横一路（南京路-上海路），纵一路（闽江路-仓南路），站东一路（南外环路-规划十路），站西一路（站西四路-仓南路），站南路（上海路-站西一路，规划二路-站东路），站北路（规划三路-站东路），规划二路（南外环路-站东路），规划三路（站北一路-站东路），上海南路（站东路-南外环路），规划四路（站东路-龙泽路），规划五路（南外环路-上海南路），规划六路（规划四路-龙泽路），规划七路（规划二路-龙泽路），站北一路（规划三路-规划六路），规划九路（闽江路-站东一路），规划十路（仓南路-站东一路），闽江路（龙泽路-规划九路），龙泽西路（仓南路-规划九路），规划八路（规划二路-规划

五路)。

④菏泽东站智慧停车设施

本部分规划占地约 61 亩，规划总建筑面积 25000 平方米，其中地上建筑面积 5000 平方米，地下建筑面积 20000 平方米，预计设置停车位约 800 个，配套智能化的无人值守道闸、诱导系统、反向寻车系统等硬件，配合智能化的管理软件建设菏泽东站智慧停车一体化平台、车辆服务中心等设施。

⑤菏泽高铁配套服务中心

本部分规划总占地面积约 548 亩，规划总建筑面积约 650000 m²，其中地上建筑面积 600000 平方米，地下建筑面积 50000 平方米，主要建设包括旅客服务中心、乘务服务与培训中心、现代服务产业载体以及其他公共服务中心或配套设施等。

(五) 项目建设期限

项目计划建设工期为 2021 年至 2025 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) 《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》

(2) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(3) 《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(4) 山东省人民政府《关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（鲁政发〔2018〕7号）

(5) 菏泽市人民政府《关于印发菏泽市新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（菏政发〔2018〕34号）

(6) 《菏泽市城市总体规划（2018-2035年）》

(7) 工程建设专项技术规范、标准

(8) 《可行性研究报告》

2. 估算总额

项目 769,280.80 万元，建设期债券利息 34,519.30 万元，合计投资额 803,800.10 万元，其中，企业自筹资金 583,800.10 万元，拟发行地方政府专项债券募集资金 220,000.00 万元，其中，2021 年 4 月已发行 20 年期专项债券 18,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，2021 年 12 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，本次共计申请发行 50,000.00 万元（本次发行全部用作资本金）。剩余额度拟于 2022 年底前发行。

序号	项目	投资计划					
		合计(万元)	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	568,402.39	297,541.84	108,437.31	55,586.38	54,719.20	52,117.65
1.1	菏泽东站站前广场配套基础设施二期（扩建）部分	38,554.05	30,843.24	7,710.81	-	-	-
1.2	菏泽东站周边基础设施工程	153,231.05	91,938.63	15,323.10	15,323.10	15,323.10	15,323.10
1.3	菏泽东站周边综合管廊设施工程	137,908.96	82,745.38	13,790.90	13,790.90	13,790.90	13,790.90
1.4	菏泽东站智慧停车设施	8,671.83	-	2,601.55	3,468.73	2,601.55	-
1.5	菏泽高铁配套服务中心	230,036.49	92,014.59	69,010.95	23,003.65	23,003.65	23,003.65
2	工程建设其他费	167,501.79	127,735.45	10,604.36	10,604.36	10,604.36	7,953.27

2.1	土地相关费用	114,480.00	114,480.00				
2.2	其他费用	53,021.79	13,255.45	10,604.36	10,604.36	10,604.36	7,953.27
3	预备费	31,072.26	6,214.45	7,768.07	6,214.45	6,214.45	4,660.84
4	流动资金	2,304.36	-	-	-	-	2,304.36
5	小计	769,280.80	431,491.74	126,809.74	72,405.19	71,538.01	67,036.12
6	建设期利息	34,519.30	344.70	5,472.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40
三	投资合计	803,800.10	431,836.44	132,282.14	81,972.59	81,105.41	76,603.52

(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) 采取第 2 项未能募集部分，由公司采用自筹、银行贷款等其他融资方式，确保项目稳步推进。

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为单位自筹资金 583,800.10 万元，计划发行地方政府专项债券筹集 220,000.00 万元。具体如下：

表 1：资金结构表（万元）

资金结构	总投资金额	占比
估算总投资	803,800.10	100.00%
一、资本金	583,800.10	72.63%
自筹资金	583,800.10	72.63%
二、债务资金	220,000.00	27.37%
专项债券	220,000.00	27.37%

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入测算

项目收益为雄商高铁（菏泽段）配套基础设施项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车位运营收入、综合管廊运营收入、设施租赁收入、物业管理服务收入、广告服务收入，运营成本包括外购燃料动力费、职工薪酬及福利费、维修费及其他费用、税金及附加支出。由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《雄商高铁（菏泽段）配套基础设施项目可行性研究报告》参数进行修正：

（1）将整体收入实现率按 70% 计算，

（2）将项目每年整体运营成本上浮 30% 计算。

测算数据来自《雄商高铁（菏泽段）配套基础设施项目可行性研究报告》，2042 年取 6 个月的收入成本，修正后明细如下：

序号	项目名称	运营期									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1	停车位部分	1,609.65	1,877.93	2,146.20	2,503.90	2,503.90	2,503.90	2,861.60	2,861.60	2,861.60	
2	综合管廊收入部分	15,753.30	437.58	437.58	463.84	463.84	463.84	491.67	491.67	491.67	
3	菏泽高铁配套服务中心设施租赁部分	20,603.52	24,037.44	27,471.36	32,759.59	36,399.55	36,399.55	38,583.53	38,583.53	38,583.53	
4	物业管理服务收入部分	387.07	451.58	516.09	615.45	683.83	683.83	724.86	724.86	724.86	
5	广告收入部分	1,170.96	1,359.12	1,547.28	1,839.57	1,839.57	1,839.57	1,949.94	1,949.94	1,949.94	
	合计	39,524.50	28,163.65	32,118.51	38,182.35	41,890.69	41,890.69	44,611.60	44,611.60	44,611.60	
序号	项目名称	运营期									
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
1	停车位部分	3,219.30	3,219.30	3,219.30	3,577.00	3,577.00	3,577.00	3,934.70	1,967.35	48,021.23	
2	综合管廊收入部分	521.16	521.16	521.16	552.43	552.43	552.43	585.58	292.78	23,594.12	
3	菏泽高铁配套服务中心设施租赁部分	42,441.88	42,441.88	42,441.88	46,686.06	46,686.06	46,686.06	51,354.67	25,677.34	637,837.43	
4	物业管理服务收入部分	797.34	797.34	797.34	877.08	877.08	877.08	964.78	482.40	11,982.87	
5	广告收入部分	2,066.94	2,066.94	2,066.94	2,190.95	2,190.95	2,190.95	2,322.41	1,161.21	31,703.18	
	合计	49,046.62	49,046.62	49,046.62	53,883.52	53,883.52	53,883.52	59,162.14	29,581.08	753,138.83	

收入预测方法说明：详见附表。

（三）运营成本预测

序号	项目名称	运营期											
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
1	外购燃料及动力费	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61
2	工资及福利费	1,584.99	1,584.99	1,690.20	1,690.20	1,690.20	1,825.41	1,825.41	1,825.41	1,825.41	1,825.41	1,825.41	1,971.44
3	修理费	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87
4	其他费用	734.03	523.04	596.49	709.10	777.97	777.97	828.50	828.50	828.50	828.50	828.50	828.50
	合计	4,493.50	4,282.51	4,481.17	4,593.78	4,662.65	4,797.86	4,848.39	4,848.39	4,848.39	4,848.39	4,848.39	4,994.42
序号	项目名称	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计			
1	外购燃料及动力费	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	479.61	7,913.56
2	工资及福利费	1,971.44	1,971.44	2,129.15	2,129.15	2,129.15	2,299.49	2,299.49	2,299.49	2,299.49	2,299.49	2,299.49	31,727.31
3	修理费	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	1,714.87	28,295.35
4	其他费用	910.87	910.87	910.87	1,000.69	1,000.69	1,000.69	1,000.69	1,000.69	1,000.69	1,000.69	1,000.69	13,986.86
	合计	5,076.79	5,076.79	5,234.50	5,324.32	5,324.32	5,494.66	5,494.66	5,494.66	5,494.66	5,494.66	5,494.66	81,923.08

注：（1）外购燃料动力费：①水费估算：工作人员定额为 200 人，人均日常办公生活用水暂按 50L/人·d，工作时间暂按 330d/a，由节能章节可知运营消耗水量 6.38 万吨，运营期年均消耗水量 6.71 万吨，非居民用水综合水价暂按为 5.46 元/立方米，则年需水费 36.64 万元；②电费估算：工作人员定额为 200 人，人均日常办公生活用电暂按 3kWh/人·d，工作时间暂按 330d/a，运营期年均耗电量约 473.16 万 kWh，暂定菏泽市用电电价为 0.9362 元/度。则本项目年需缴纳电费 442.97 万元。

（2）项目定员 200 人，主要包括管理人员、财务人员、营销人员以及其他运营人员等，综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 8%计算人员工资。福利费暂按职工工资的 14%计算；

(3) 项目运营期年度修理费按固定资产原值的 1.04%计取，则项目年均修理费用约为 1,714.87 万元；

(4) 其它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，暂按项目运营收入之和的 2.3%计取。

1. 利息支出

雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目预计总投资 803,800.10 万元，申请地方政府新增专项债券 180,000.00 万元，其中，2021 年 4 月已发行债券 18,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.83%，2021 年 8 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.47%，2021 年 12 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 3.41%，本次共计申请发行 50,000.00 万元（本次发行作为项目资本金）。剩余债券预计于 2022 年底前发行，拟发行期限为 20 年，年利率为 4.50%，根据中办发[2019]33 号文件，允许将专项债券资金作为铁路建设项目资本金的规定，本次发行债券资金可以用作铁路建设项目的资本金。债券存续期每半年支付一次债利息，最后一年偿还本金及最后一次利息。自发行之日起 20 年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
2021	0.00	38,000.00		38,000.00	344.70	4.50%		344.70
2022	38,000.00	182,000.00		220,000.00	1,377.40	4.50%	4,095.00	5,472.40
2023	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2024	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40

2025	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2026	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2027	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2028	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2029	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2030	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2031	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2032	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2033	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2034	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2035	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2036	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2037	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2038	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2039	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2040	220,000.00			220,000.00	1,377.40	4.50%	8,190.00	9,567.40
2041	220,000.00		38,000.00	182,000.00	1,032.70	4.50%	8,190.00	9,222.70
2042	182,000.00		182,000.00	0.00		4.50%	4,095.00	4,095.00
合计		220,000.00	220,000.00	-	27,548.00		163,800.00	191,348.00

(二) 项目运营损益表

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一、营业收入、成本、税金									
营业收入	36,301.46	25,885.23	29,520.10	35,093.42	38,497.34	38,497.34	40,997.52	40,997.52	40,997.52
营业成本、费用	4,356.83	4,145.84	4,344.50	4,457.11	4,525.98	4,661.19	4,711.72	4,711.72	4,857.75
税金及附加	3,232.54	3,531.26	3,981.73	4,675.18	5,148.51	5,148.51	5,437.07	5,437.07	5,437.07
息前折旧及摊销前利润	28,712.09	18,208.13	21,193.87	25,961.13	28,822.85	28,687.64	30,848.73	30,848.73	30,702.70
二、折旧及摊销									
折旧及摊销	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86
息税前利润	7,510.23	-2,993.73	-7.99	4,759.27	7,620.99	7,485.78	9,646.87	9,646.87	9,500.84
三、财务费用									
财务费用	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40
税前利润	-2,057.17	-12,561.13	-9,575.39	-4,808.13	-1,946.41	-2,081.62	79.47	79.47	-66.56
四、企业所得税									
企业所得税	-	-	-	-	-	-	19.87	19.87	-
五、净利润	-2,057.17	-12,561.13	-9,575.39	-4,808.13	-1,946.41	-2,081.62	59.60	59.60	-66.56
年度	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、营业收入、成本、税金									
营业收入	45,071.27	45,071.27	45,071.27	49,514.08	49,514.08	49,514.08	54,362.55	27,181.28	692,087.33

营业成本、费用	4,940.12	4,940.12	5,097.83	5,187.65	5,187.65	5,357.99	5,456.02	2,728.01	79,668.03
税金及附加	5,943.43	5,943.43	5,943.43	6,500.02	6,500.02	6,500.02	7,111.87	3,361.06	89,832.22
息前折旧及摊销前利润	34,187.72	34,187.72	34,030.01	37,826.41	37,826.41	37,656.07	41,794.66	21,092.21	522,587.08
二、折旧及摊销									
折旧及摊销	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	21,201.86	10,600.93	349,830.69
息税前利润	12,985.86	12,985.86	12,828.15	16,624.55	16,624.55	16,454.21	20,592.80	10,491.28	172,756.39
三、财务费用									
财务费用	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,222.70	4,095.00	156,828.70
税前利润	3,418.46	3,418.46	3,260.75	7,057.15	7,057.15	6,886.81	11,370.10	6,396.28	15,927.69
四、企业所得税									
企业所得税	854.62	854.62	815.19	1,764.29	1,764.29	1,721.70	-	-	7,814.45
五、净利润	2,563.84	2,563.84	2,445.56	5,292.86	5,292.86	5,165.11	11,370.10	6,396.28	8,113.24

(四) 项目资金测算平衡表

序号	项目	建设期						运营期					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	经营活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-	-	-	-2,304.36	28,712.09	18,208.13	21,193.87	25,961.13	28,822.85	28,687.64	30,828.86
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	39,524.50	28,163.65	32,118.51	38,182.35	41,890.69	41,890.69	44,611.60

1.1.1	总收入	-	-	-	-	-	-	39,524.50	28,163.65	32,118.51	38,182.35	41,890.69	41,890.69	44,611.60
1.1.1.1	停车位部分	-	-	-	-	-	-	1,609.65	1,877.93	2,146.20	2,503.90	2,503.90	2,503.90	2,851.60
1.1.1.2	综合管理收入部分	-	-	-	-	-	-	15,753.30	437.58	437.58	463.84	463.84	463.84	491.67
1.1.1.3	菏泽高铁配套服务中心设施租赁部分	-	-	-	-	-	-	20,603.52	24,037.44	27,471.36	32,759.59	36,399.55	36,399.55	38,583.53
1.1.1.4	物业管理服务收入部分	-	-	-	-	-	-	387.07	451.58	516.09	615.45	683.83	683.83	724.86
1.1.1.5	广告收入部分	-	-	-	-	-	-	1,170.96	1,359.12	1,547.28	1,839.57	1,839.57	1,839.57	1,949.94
1.2	经营活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	10,812.41	9,955.52	10,924.64	12,221.22	13,067.84	13,067.84	13,782.74
1.2.1	运营成本	-	-	-	-	-	-	4,493.50	4,282.51	4,481.17	4,593.78	4,662.65	4,797.86	4,848.39
1.2.2	相关税费	-	-	-	-	-	-	6,318.91	5,673.01	6,443.47	7,627.44	8,405.19	8,405.19	8,934.35
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	2,304.36	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)	-431,491.74	-126,809.74	-72,405.19	-71,538.01	-64,731.76	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的现金流出	431,491.74	126,809.74	72,405.19	71,538.01	64,731.76	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	431,491.74	126,809.74	72,405.19	71,538.01	64,731.76	-	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	431,491.74	176,527.60	22,687.33	71,538.01	67,036.12	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40
3.1	融资活动产生的现金流入	431,836.44	182,000.00	32,254.73	81,105.41	76,603.52	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	393,836.44	-	32,254.73	81,105.41	76,603.52	-	-	-	-	-	-	-	-

1.1.1.4	物业管理服务收入部分	724.86	724.86	724.86	797.34	797.34	797.34	797.34	877.08	877.08	964.78	482.40		11,982.87
1.1.1.5	广告收入部分	1,949.94	1,949.94	1,949.94	2,066.94	2,066.94	2,066.94	2,190.95	2,190.95	2,190.95	2,322.41	1,161.21		31,703.18
1.2	经营活动产生的现金流出	13,782.74	13,908.90	13,908.90	15,713.52	15,713.52	15,831.80	17,821.40	17,821.40	17,821.40	17,367.48	8,488.87		240,670.56
1.2.1	运营成本	4,848.39	4,994.42	4,994.42	5,076.79	5,076.79	5,234.50	5,324.32	5,324.32	5,324.32	5,592.69	2,796.34		81,923.08
1.2.2	相关税费	8,934.35	8,914.48	8,914.48	10,636.73	10,636.73	10,597.30	12,497.08	12,497.08	12,497.08	11,774.79	5,692.53		156,443.12
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		2,304.36
二	投资活动产生的现金流量													
2	投资活动产生的现金流量 (2.1+2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-14,876.85	-		-781,853.29
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783.03	-		783.03
2.2	投资活动产生的净现金流出				-	-					15,659.88	-		782,636.32
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,659.88	-		782,636.32
三	融资活动产生的现金流量													
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-9,567.40	-47,222.70	-186,095.00		392,452.10
3.1	融资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		803,800.10
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		583,800.10
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
3.1.3	债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		220,000.00
3.2	融资活动产生的净现金流出	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	9,567.40	47,222.70	186,095.00		411,348.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,000.00	182,000.00		220,000.00

[illegible]

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2021 年、2022 年分两年发行成功，期限 20 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。

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. 项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招标投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机

等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2. 工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设的工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足（或不稳定），施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3. 工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目运营相关的风险

1. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值，将会对项目收益带来一定风险

2. 土地出让收益不确定风险

本期专项债券偿付资金主要来自于指定地块未来国有土地使用权出让收益、建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来出让收益受出让计划或出让价格达不到预期的影响，可能给项目收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1.项目背景

菏泽是重要的区域性交通枢纽，是鲁苏豫皖四省交界地区重要节点城市，是山东省中东部地区面向中原经济区的重要窗口，区位优势明显，具备建设全国性综合交通枢纽的基础条件。

菏泽枢纽已建成京九、菏兖日铁路和日兰、济广、德上、菏宝高速公路，对外交通能力显著提升。规划建设鲁南、雄安至商丘铁路、菏泽至徐州、菏泽至濮阳、菏泽至枣庄城际铁路，枣庄至菏泽、濮阳至阳新高速公路山东段、聊城至鄄城高速公路，新建菏泽机场、菏泽港，省际联通格局进一步完善。并适时启动城市轨道交通规划建设，规划快速公交系统。规划布局菏泽东站、菏泽站、菏泽机场3个主要综合客运枢纽。

随着鲁南高速铁路、雄商高铁实施进程的不断推进，为响应山东省政府《山东省综合交通网中长期发展规划（2018-2035 年）》（鲁政字〔2018〕199 号）“充分发挥临沂、菏泽枢纽区位优势，加快建成全国性的综合交通枢纽”及中共山东省委山东省人民政府《关于突破菏泽、鲁西崛起的若干意见》（鲁发〔2018〕39 号）“打造鲁西崛起的高地、全省新旧动能转换的示范区、鲁苏豫皖四省交界的区域性中心城市”要求，尽快发挥鲁南高速铁路、雄商高铁共用站--菏泽站的对外交通服务、片区中心服务、综合交通枢纽三大基本功能的辐射带动作用，承载未来城市及高铁片区发展需要的新设施、新功能、服务产业与生活，适应城市升级拓展对功能的新要求，发挥并确保良好的生态资源，创建低碳生态城区，菏泽市铁路投资发展集团有限公司提出雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目。

本项目的建设将进一步利用和放大雄商高铁的空间效应与经济效应，充分依托高铁所带来的旅客流、商物流，加速产业转型升级，促进菏泽主城区和定陶城区相向发展，为菏泽市的城市建设和经济发展带来新的契机；本项目的建设将河流作为生态引点，保障河道本身的生态功能，建立低影响的生态城市建设模式，回应国家节能减排政策，为片区内环境的保护以及综合治理做出卓越贡献。

2.项目总体情况

雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目，不含息预计投资额为 769,280.80 万元，建设期利息为 34,519.30 万元，合计投资额 803,800.10 万元。

菏泽站站前广场配套基础设施二期（扩建）等配套基础设施建设项目，包括菏泽站站前广场配套基础设施二期（扩建）约 84140.00 m²；菏泽站周边 15 条道路及配套设施（总长度约 22.84km）、菏泽站周边综合管廊（总里程约 39.26km）、南京路过日兰高速桥涵、菏泽站周边水环境综合治理；菏泽站智慧停车设施（包括智慧停车一体化平台、车辆服务中心等设施）；菏泽高铁配套服务中心（包括旅客服务中心、乘务服务与培训中心、现代服务产业载体以及其他公共服务中心或配套设施等）。项目预计总投资（不含息）为 769,280.80 万元。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目的建设是保障菏泽高铁片区建设的需要。

菏泽高铁片区是围绕雄商高铁、鲁南高铁交汇公用的菏泽站高铁站建设而打造的城市功能区。基础设施建设是为社会生产和人民生活提供基础产品和服务的，是一切经济和社会活动的载体。基础设施系统建设的状况，不仅直接决定着社会生产能否正常运行，而且极大地影响着经济活动的效益与效率，关系到整个现代化进程。该项目建设对于加快菏泽高铁片区的建设进度、改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

（2）本项目建设是高铁片区综合合理利用地下空间的需要。

本项目合理利用高铁片区有限的地下空间资源建设综合管廊，不但能够将高铁片区市政基础设施管线统一设置管理，所有的管线扩容、维修及

维护改造将在管廊内进行，方便快捷的同时大大减少了对地面交通等的影响，同时减少了常规架空敷设的管线线路，美化了城市环境，而且综合管廊的建设能降低地下空间的覆土深度，有效的降低地下直接敷设方式中管道重复设计实施、重复开挖的投资。

(3) 项目的建设是菏泽市经济社会发展的需要。

本项目通过实施菏泽火车站站前广场配套基础设施、道路及配套设施、综合管廊、桥涵、水环境综合治理、智慧停车设施、菏泽高铁配套服务中心等配套基础设施，能够保障菏泽高铁片区开发建设，能够提升菏泽市城市形象、完善城市功能配套、吸引产业集聚、增加城镇就业，是菏泽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菏泽市经济带和沿线产业带的经济社会发展。

2. 项目实施的公益性

(1) 项目的建设是方便旅客出行、保障铁路安全顺利运营的需要

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。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，合理设置高铁片区道路交通组织，充分利用地下空间建设综合管廊，有利于加强区域交通联系，缓解交通压力，增加城市交通量，是保障旅客快捷安全出行以及铁路安全、顺利运营的需要。

(2) 项目的建设是完善城市基础设施、提升区域价值的需要

城市环境质量的高低，直接影响到城市形象，并对其投资环境有着重要影响。治理水污染，改善环境，已成为改善城市投资环境、加快经济发展、建设一个生态、环保、绿色的城市的先决条件之一。本项目通过实施菏泽站周边水环境综合治理工程，能够大大改善片区环境，提升菏泽城市形象，促进片区开发，将带来更多的旅游效益和投资效益，促进菏泽市的经济发展。

3. 项目实施的收益性

项目本身经营收益配合沿线县区指定地块出让收益能够覆盖专项债券及其他融资本息，具有较好的收益性。

本项目收入主要包括车位运营收入、综合管廊运营收入、设施租赁收入、物业管理服务收入、广告服务收入五部分，另有项目沿线县区指定偿债地块出让收益。项目建设资金来源于项目单位自筹及发债募集资金。项通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为 497,591.42 万元（设备更新后），融资本息合计为 411,348.00 万元。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.21 倍。项目收益能够满足还本付息所需资金，具有一定收益性。

4. 项目建设的投资合规性

（1）项目符合山东省政府《山东省综合交通网中长期发展规划（2018-2035 年）》（鲁政字〔2018〕199 号）“充分发挥临沂、菏泽枢纽区位优势，加快建成全国性的综合交通枢纽”的要求。

（2）项目符合中共山东省委山东省人民政府《关于突破菏泽、鲁西

崛起的若干意见》（鲁发〔2018〕39号）“打造鲁西崛起的高地、全省新旧动能转换的示范区、鲁苏豫皖四省交界的区域性中心城市”要求。

（3）本项目属于国家鼓励类建设项目。根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》，本项目属于鼓励类中第二十二项城镇基础设施中第4款“城市道路及智能交通体系建设”。

（4）建设项目符合项目建设区域用地规划、产业规划、环境保护规划等规划要求。项目位于薄泽市广州路以东、闽江路、龙泽路以西，万福河以北，项目用地符合土地利用总体规划，规划地类为建设用地。项目建设前后，未改变项目建设区域环境功能区划；在落实该项目提出的各项污染防治措施后，可确保污染物达标排放，满足菏泽市环境保护规划要求。

5. 项目成熟度

项目立项已获主管部门批复，相关部门已对建设项目的用地规划、节能报告、环境影响评估出具了意见及证明，政府会议已对项目的征拆及资金使用作出重要批示，项目成熟度较高。

（1）2020年11月10日，菏泽市发展和改革委员会《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（菏发改〔2020〕147号），同意雄商高铁（菏泽段）配套基础设施建设项目的建设。

（2）2020年11月10日，菏泽市自然资源和规划局出具说明同意该项目建设。

（3）2020年11月11日，菏泽市行政审批服务局出具建设项目节能

报告意见书。

(4) 2020 年 11 月 12 日，菏泽市行政审批服务局出具环境影响评价的证明。

(5) 2020 年 10 月 14 日，菏泽市人民政府第 89 次会议，听取了交通运输局有关人员汇报，批示成立工作专班，作出了加快推动拆迁工作等重要意见。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 803,800.10 万元，拟发行债券募集 220,000.00 万元，其余部分企业自行筹集，资金筹集到位可行性强。

项目实施单位菏泽市铁路投资发展集团有限公司，为菏泽交通投资发展集团有限公司的全资子公司。菏泽交通投资发展集团有限公司是由菏泽市国资委代表市政府履行出资人职责的国有独资企业，注册资本 30 亿元，资金实力较为充足，有能力通过前期累计盈余资金、建设期运营结余资金、集团化融资等方式保障资金及时到位。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

(1) 停车场收费价格符合《菏泽市物价局关于菏泽火车站广场人防地下停车场停车服务收费标准的批复》（菏价费发〔2018〕14 号）等文件、设施租赁价格参考高铁片区周边的规划建设，参照菏泽定陶区当前租赁市场行情进行估算，较为符合实际情况。

(2) 运营期间主要成本为燃料动力费、职工薪酬及福利费、维修费、

营业费用、管理费用等。成本测算过程中，充分考虑了当前情况和未来不可预见费用，采取谨慎性原则进行估算。

(3) 项目指定偿债地块的出让收益对项目本息覆盖起到关键作用。菏泽市定陶区、定陶区、定陶区、曹县、郓城县等沿线县区明确指定了偿债地块，并综合考虑未来用地指标、征地拆迁等因素，确定出让时序。考虑未来出让地价时，也综合了地块周边地价。

8. 债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金超过 30%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金以及资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.21，即能保障项目项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

① 项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：

建立项目管理机构，完善企业管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设投资构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设

备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量环节。

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：

一是建设单位抓紧落实资金来源，合理安排资金投入，合理编制单位预算，建立健全财务制度，加强经济核算，提高资金使用效益，保证项目的顺利按期实施，争取项目早实施，早发挥效益。

二是项目建成投产后，运营单位实行有效管理，及时应对内外部环境的变化，根据市场情况及时调整经营方针，实现运营收益的稳定持续增长。

10. 效益目标合理性

（1）项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就工程项目验收合格率、资金支付合规性方面设定指标；；项目产出时效指标符合合同进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

（2）项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

项目的经济效益主要体现在周边居民的经济水平上，高铁车站周边贯彻落实以人为本的新型城镇化发展理念，营造宜居宜业环境，提高交通便利性和公共服务能力，增强产业、人口集聚效应，使得周边居民增加了就

业率，提升经济水平。

社会效益主要集中在附近居民生活质量的提升上，配套建设休闲、娱乐等场所和设施，增强生活服务功能，不断提升人民群众的幸福感和获得感。但上述指标难以量化，设定为定性指标

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对社会公众群体，从附近居民满意度、高铁乘客满意度两方面考察满意度指标，绩效指标设置合理。

表 6：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	站站前广场二期扩建	达到设计数量
		站周边 15 条道路及配套	
		站周边综合管廊设施	
		站智慧停车设施	
		高铁配套服务中心	
	质量指标	建筑工程验收质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2025 年 12 月
	成本指标	项目总投资	≤122 亿元
效益指标	经济效益指标	促进区域经济增长	有效改善
	社会效益指标	生活服务功能	有效提升
		群众幸福感	有效提升
	可持续影响指标	周边群众生活质量的提升	有效促进
满意度指标	受益对象满意度	居民满意度	≥90%
		高铁乘客满意度	≥90%

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

雄商高铁（菏泽段）配套基础设施的项目收益 497,591.42 万元（设备更新后），项目债券本息合计 411,348.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，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。

项目建设能够有效提升菏泽城市形象，促进片区开发，将带来更多的旅游效益和投资效益，促进菏泽市的经济发展。但该项目在绩效目标仍有提升空间，项目风险及应对措施仍需进一步完善。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。

附表：项目运营收益详细计算表：

年份	运营期									
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.停车位部分	1.经营范围	3500	个							
	2.有效停车位负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
	3.有效停车辆数	2100	2450	2800	2800	2800	2800	2800	2800	
	4.有效停车时间 (h/d)	10	10	10	10	10	10	10	10	
	5.年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	
	6.收费单价 (元/h·d)	3	3	3	3.5	3.5	3.5	4	4	4
2.综合管廊收入部分	收入预估	2299.5	2682.75	3066	3577	3577	4088	4088	4088	
	收入合计	22504.71	625.11	625.11	662.62	662.62	702.38	702.38	702.38	
2.1 干线管廊入廊、及 管廊维护收入部分	1.经营范围	10.778	km							
	2.入廊费单价元 /m·百年	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	
	3.管廊维护费单价元 /m·年	400	400	400	424	424	449.44	449.44	449.44	
	4.入廊费收入	12933.6	0	0	0	0	0	0	0	

2.2 支线管廊入廊、及管廊维护收入部分	5.管廊维护费收入	431.12	431.12	431.12	456.99	456.99	456.99	484.41	484.41	484.41
	收入预估	13364.72	431.12	431.12	456.99	456.99	456.99	484.41	484.41	484.41
	1.经营范围	8.711	km							
	2.入廊费单价元/m·百年	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	3.管廊维护费单价元/m·年	200	200	200	212	212	212	224.72	224.72	224.72
	4.入廊费收入	6968.8	0	0	0	0	0	0	0	0
	5.管廊维护费收入	174.22	174.22	174.22	184.67	184.67	184.67	195.75	195.75	195.75
	收入预估	7143.02	174.22	174.22	184.67	184.67	184.67	195.75	195.75	195.75
	1.经营范围	19.772	km							
	2.入廊费单价元/m·百年	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2.3 线缆管廊入廊、及管廊维护收入部分	3.管廊维护费单价元/m·年	10	10	10	10.6	10.6	10.6	11.24	11.24	11.24
	4.入廊费收入	1977.2	0	0	0	0	0	0	0	0
	5.管廊维护费收入	19.77	19.77	19.77	20.96	20.96	20.96	22.22	22.22	22.22
	收入预估	1996.97	19.77	19.77	20.96	20.96	20.96	22.22	22.22	22.22
	1.经营范围	480000	m²							
3.河洋站软卧套服务中										

心设施租赁部分	2.使用负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/㎡·天）	2.8	2.8	2.8	2.97	2.97	2.97	3.15	3.15	3.15
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/㎡·年）	1022	1022	1022	1083.32	1083.32	1083.32	1148.32	1148.32	1148.32
	收入预估	29433.6	34339.2	39244.8	46799.42	51999.36	51999.36	55119.32	55119.32	55119.32
4.物业管理服务收入部	1.经营范围	480000	㎡							
	2.年度计划面积	288000	336000	384000	432000	480000	480000	480000	480000	480000
	3.单价	19.2	19.2	19.2	20.35	20.35	20.35	21.57	21.57	21.57
	收入预估	552.96	645.12	737.28	879.21	976.9	976.9	1035.51	1035.51	1035.51
	使用负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5.广告收入部分	(一)	类型：暂定共设置8块LED广告大屏								
		价格：运营期首年刊例价暂按20000元/条·月（媒体位执行价格：20000元/月240000元/年），每3年刊例价增加6%。								
	其他：项目每天可播放商业广告的14条/块。每3年价格增加6%。									
	1.1 投放广告数量（条）	112	112	112	112	112	112	112	112	112
	1.2 使用价格（元/条·年）	240000	240000	240000	254400	254400	254400	269664	269664	269664

1.3 收入预估 (万元)		1612.8	1881.6	2150.4	2564.35	2564.35	2564.35	2718.21	2718.21	2718.21
(二)		位置: 停车场								
		类型: 设置道闸广告								
		价格: 整体出租, 运营期前价格综合考虑按50000元/月 (媒体规格: 长3.5米×高1米×共3.5平方米)								
2.1 使用价格 (元/月)	50000	50000	50000	50000	53000	53000	53000	56180	56180	56180
2.2 收入预估 (万元)	60	60	60	60	63.6	63.6	63.6	67.42	67.42	67.42
收入预估	1672.8	1941.6	2210.4	2627.95	2627.95	2627.95	2627.95	2785.63	2785.63	2785.63
合计	56463.57	40233.78	45883.59	54546.2	59843.83	59843.83	59843.83	63730.84	63730.84	63730.84
调整系数	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
调整后收入	39524.5	28163.65	32118.51	38182.35	41890.69	41890.69	41890.69	44611.6	44611.6	44611.6
年份		运营期								
1. 经营范围		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
2. 有效停车负荷率		3500	个							
3. 有效停车辆数		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	
4. 有效停车时间 (h/d)		2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	2800	
5. 年运营时间 (d/a)		10	10	10	10	10	10	10	10	
1. 停车位部分		365	365	365	365	365	365	365	365	

	6. 收费单价 (元/m·d)									
	4.5	4.5	4.5	5	5	5	5.5	5.5	5.5	5.5
2. 综合管廊收入部分	收入预估	4599	4599	5110	5110	5110	5621	5621	5621	5621
	收入合计	744.52	744.52	789.19	789.19	789.19	836.54	836.54	836.54	836.54
2.1 干线管廊入廊、及管廊维护收入部分	1. 经营范围	10.778	km							
	2. 入廊费单价元 /m·百年	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	3. 管廊维护费单价元 /m·年	476.41	476.41	504.99	504.99	504.99	535.29	535.29	535.29	535.29
	4. 入廊费收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5. 管廊维护费收入	513.47	513.47	544.28	544.28	544.28	576.94	576.94	576.94	576.94
2.2 支线管廊入廊、及管廊维护收入部分	收入预估	513.47	513.47	544.28	544.28	544.28	576.94	576.94	576.94	576.94
	1. 经营范围	8.711	km							
	2. 入廊费单价元 /m·百年	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	3. 管廊维护费单价元 /m·年	238.2	238.2	252.5	252.5	252.5	267.65	267.65	267.65	267.65
	4. 入廊费收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5. 管廊维护费收入	207.5	207.5	219.95	219.95	219.95	233.15	233.15	233.15	233.15
	收入预估	207.5	207.5	219.95	219.95	219.95	233.15	233.15	233.15	233.15



5.广告收入部分	收入预估	1139.06	1139.06	1139.06	1252.97	1252.97	1252.97	1378.26	689.13
	使用负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	(一)								
	1.1 投放广告数量 (条)	112	112	112	112	112	112	112	112
	1.2 使用价格(元/ 条·年)	285843.84	285843.84	285843.84	302994.47	302994.47	302994.47	321174.14	321174.14
	1.3 收入预估(万元)	2881.31	2881.31	2881.31	3054.18	3054.18	3054.18	3237.44	3237.44
	(二)								
	2.1 使用价格(元/月)	59550.8	59550.8	59550.8	63123.85	63123.85	63123.85	66911.28	66911.28
	2.2 收入预估(万元)	71.46	71.46	71.46	75.75	75.75	75.75	80.29	80.29
	收入预估	2952.77	2952.77	2952.77	3129.93	3129.93	3129.93	3317.73	3317.73
合计		70066.6	70066.6	70066.6	76976.47	76976.47	76976.47	84517.35	84517.35
调整系数		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
调整后收入		49,046.62	49,046.62	49,046.62	53,883.52	53,883.52	53,883.52	59,162.14	59,162.14

