

**2022 年京雄商高铁站前广场及配套设施项目
(梁山段) 专项债券项目实施方案**

财政部门：梁山县财政局

实施单位：梁山县交通运输局

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）

（二）项目单位

梁山县交通运输局，负责人：邓兆国；机构地址：山东省济宁市梁山县政务中心 3 号楼；统一社会信用代码证书：11370832004429365U。

（三）项目规划审批

2020 年 11 月 5 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2020〕209 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

2021 年 12 月 8 日取得梁山县行政审批服务局出具的《关于拟使用宗地土地利用规划性质和规划选址的说明》（梁审服土用〔2021〕177 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

（1）站前广场工程：站前广场总面积 9.5 万平方米（含周边道路 4.8 万平方米），包含：①建筑工程，含商用房、地面铺筑、加油站、充电桩等。②文化主题广场工程，含大型户外广告显示屏等。③停车场工程，含雨污分流、绿化等。其中绿化用地 12900 平方米，内部道路站场及铺装场地 28900 平方米，总建筑面积 25600 平方米；

商业广场总建筑面积 8500 平方米。

(2) 道路工程：包含三条道路，分别是①梁山东平界至洼李村全长 16 公里；②洼李至郓城界全程 19.8 公里，路基宽 28 米，路面宽 25.5 米；③公明大道道路提升改造工程：路线全长 13 公里，路基全宽 72 米，路面宽 23 米。

(五) 项目建设期限

项目建设期共 2 年，具体为 2021 年 2 月至 2023 年 2 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) 国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号)；

(2) 财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346 号）；

(3) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(4) 《山东省建设工程概算定额》；

(5) 《市政工程投资估算指标》；

(6) 近期相近工程技术经济指标及市场调查价；

(7) 项目承办单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目总投资为 184,600.00 万元，其中：建筑工程费用 151,923.00 万元，工程建设其他费用 20,806.44 万元，基本预备费 11,870.56 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。

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	184,600.00	100%	
一、资本金	134,600.00	72.91%	
自有资金	134,600.00		
二、债务资金	50,000.00	27.09%	
专项债券	50,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入包括商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入（含充电桩）、无人售货机租赁收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	商用房及广场 租赁收入	广告收入	停车收入（含 充电桩）	无人售货机租 赁收入	合计
2023 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61

年度	商用房及广场 租赁收入	广告收入	停车收入（含 充电桩）	无人售货机租 赁收入	合计
2024 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2025 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2026 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2027 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2028 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2029 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2030 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2031 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2032 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2033 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2034 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2035 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2036 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2037 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2038 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2039 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2040 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2041 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2042 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2043 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2044 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2045 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2046 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2047 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2048 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2049 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2050 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2051 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2052 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
合计	114,291.10	21,766.10	15,516.85	4,652.50	156,226.55

收入预测方法说明：

本项目营业收入包括商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入（含充电桩）、无人售货机租赁收入。各项收入收费单价每五年递增 5%。

1. 商用房及广场租赁收入

本项目计划将 25600 平方米商用房和 8500 平方米广场全部对外出租，按照每平米每年 985.50 元计算，租赁面积约 34100 平方米，预计每年租赁收入为 3,360.56 万元。

2. 广告收入

本项目内部道路 4.8 万平方米，广场设置大型户外显示屏，每季度可投放 20 个广告，每个广告每季度 8 万元，则每年大型显示屏广告收入为 640.00 万元。

3. 停车收入（含充电桩）

本项目停车场内计划布置 500 个停车位（含充电桩），预计每个车位每天收费 25 元，则每年停车收入（含充电桩）为 456.25 万元。

4. 无人售货机租赁收入

本项目设置无人售货机 30 个，预计每个无人售货机租赁收入为 4.56 万元/年，则每年无人售货机收入为 136.80 万元。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要为燃料及动力费用、工资及福利费、其他费用，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	燃料及动力费	工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2024 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2025 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2026 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2027 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2028 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2029 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2030 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2031 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2032 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2033 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2034 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2035 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2036 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2037 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2038 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2039 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2040 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2041 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2042 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2043 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2044 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2045 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2046 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2047 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2048 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2049 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2050 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2051 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2052 年	250.47	91.90	84.72	427.09
合计	6,674.30	2,448.75	2,431.00	11,554.05

成本预测方法说明：

1. 燃料及动力费用

项目运营后，年耗电量 1487800kwh，电费 0.82 元/kwh；年用水

量 169272.4 立方米，水费 2.862 元/立方米；年用热面积为 12900 平方米，用热费用按 20 元/平方米计算，则每年燃料及动力费用共计 196.25 万元，按每 5 年上涨 5%计算。

2.工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人，平均工资及福利费为 0.3 万元/人·月，年工资福利总额为 72.00 万元，按每 5 年上涨 5%计算。

3.其他费用

其他费用含其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用和日常维护费用，其中其他制造费用按照折旧费的 0.5%计算为 23.95 万元/年，其他管理费用按照工资及福利费的 4%计算为 2.88 万元/年，其他营业费用按营业收入的 0.5%计算为 22.97 万元/年，其他日常维护费用按照广场道路商业等面积综合计算为 27.78 万元，合计为 77.58 万元/年。

（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 50,000.00 万元，2021 年山东省政府专项债券（五十六期）已发行 3,000.00 万元，利率 3.54%，期限 30 年；2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 12,000.00 万元，利率 3.44%，期限 30 年；本期 2022 年 2 月拟发行 3,900.00 万元，2022 年下半年拟发行 31,100.00 万元，利率 4.5%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 4-1：债券存续期还本付息测算表-汇总（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
2021 年		3,000.00		3,000.00		
2022 年	3,000.00	47,000.00		50,000.00	400.35	400.35
2023 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2051 年	50,000.00		3,000.00	47,000.00	2,094.00	5,094.00

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
2052 年	47,000.00		47,000.00		1,693.65	48,693.65
合计		50,000.00	50,000.00		62,820.00	112,820.00

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-2021 年 11 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.54%		
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2042 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2043 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2044 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2045 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2046 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2047 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2048 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2049 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2050 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2051 年	3,000.00		3,000.00		3.54%	106.20	3,106.20
合计		3,000.00	3,000.00			3,186.00	6,186.00

表 4-3: 债券存续期还本付息测算表-2022 年 1 月(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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		12,000.00		12,000.00	3.44%	206.40	206.40
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2029 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2030 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2031 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2032 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2033 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2034 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2035 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2036 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2037 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2038 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2039 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2040 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2041 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2042 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2043 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2044 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2045 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2046 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2047 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2048 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2049 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2050 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2051 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2052 年	12,000.00		12,000.00			206.40	12,206.40
合计		12,000.00	12,000.00			12,384.00	24,384.00

表 4-4: 债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月(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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,900.00		3,900.00	4.50%	87.75	87.75
2023 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2024 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2025 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2026 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2027 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2028 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2029 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2030 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2031 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2032 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2033 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2034 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2035 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2036 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2037 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2038 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2039 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2040 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2041 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2042 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2043 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2045 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2046 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2047 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2048 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2049 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2050 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2051 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2052 年	3,900.00		3,900.00		4.50%	87.75	3,987.75
合计		3,900.00	3,900.00			5,265.00	9,165.00

（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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金															
营业收入	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44
营业成本	345.83	345.83	345.83	345.83	345.83	360.53	360.53	360.53	360.53	360.53	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
税金及附加															
息税折旧及摊销前利润	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47
二、折旧和摊销															
总折旧和摊销	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
息税前利润	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,688.47	2,688.47	2,688.47	2,688.47	2,688.47
三、财务费用															
利息支出	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
总财务费用	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
税前利润	153.78	153.78	153.78	153.78	153.78	368.77	368.77	368.77	368.77	368.77	594.47	594.47	594.47	594.47	594.47
四、所得税															
所得税费用	38.44	38.44	38.44	38.44	38.44	92.19	92.19	92.19	92.19	92.19	148.62	148.62	148.62	148.62	148.62
五、净利润	115.34	115.34	115.34	115.34	115.34	276.58	276.58	276.58	276.58	276.58	445.85	445.85	445.85	445.85	445.85

(续) 表 5: 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	2052 年
一、收入/成本/税金															
营业收入	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75
营业成本	392.18	392.18	392.18	392.18	392.18	409.21	409.21	409.21	409.21	409.21	427.09	427.09	427.09	427.09	427.09
税金及附加															
息税折旧及摊销前利润	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66
二、折旧和摊销															
总折旧和摊销	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
息税前利润	2,925.49	2,925.49	2,925.49	2,925.49	2,925.49	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,435.66	3,435.66	3,435.66	3,435.66	3,435.66
三、财务费用															
利息支出	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
总财务费用	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
税前利润	831.49	831.49	831.49	831.49	831.49	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,341.66	1,341.66	1,341.66	1,341.66	1,742.01
四、所得税															
所得税费用	207.87	207.87	207.87	207.87	207.87	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	335.42	335.42	335.42	335.42	435.50
五、净利润	623.62	623.62	623.62	623.62	623.62	810.25	810.25	810.25	810.25	810.25	1,006.24	1,006.24	1,006.24	1,006.24	1,306.51

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
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	156,226.55			4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61
经营活动支出	11,554.05			345.83	345.83	345.83	345.83	345.83
支付的各项税费								
经营活动产生的现金净额	144,672.50			4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	184,199.65	53,000.00	106,599.65	24,600.00				
建设期利息	400.35		400.35					
投资活动产生的现金净额	-184,600.00	-53,000.00	-107,000.00	-24,600.00				
三、融资活动产生的现金	-							
资本金	134,600.00	50,000.00	60,000.00	24,600.00				
专项债券	50,000.00	3,000.00	47,000.00					
银行借款								
偿还债券本金	50,000.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	62,419.65			2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	72,180.35	53,000.00	107,000.00	22,506.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金				2,153.78	2,153.78	2,153.78	2,153.78	2,153.78
五、累计盈余	32,252.85			2,153.78	4,307.56	6,461.34	8,615.12	10,768.90

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44
经营活动支出	360.53	360.53	360.53	360.53	360.53	375.97	375.97	375.97	375.97
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47
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									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,594.47	2,594.47	2,594.47	2,594.47
五、累计盈余	13,137.67	15,506.44	17,875.21	20,243.98	22,612.75	25,207.22	27,801.69	30,396.16	32,990.63

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,064.44	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,583.54	5,583.54	5,583.54
经营活动支出	375.97	392.18	392.18	392.18	392.18	392.18	409.21	409.21	409.21
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	4,688.47	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	5,174.33	5,174.33	5,174.33
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									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金	2,594.47	2,831.49	2,831.49	2,831.49	2,831.49	2,831.49	3,080.33	3,080.33	3,080.33
五、累计盈余	35,585.10	38,416.59	41,248.08	44,079.57	46,911.06	49,742.55	52,822.88	55,903.21	58,983.54

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	26	27	28	29	30	31	32
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	5,583.54	5,583.54	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75
经营活动支出	409.21	409.21	427.09	427.09	427.09	427.09	427.09
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	5,174.33	5,174.33	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66
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							
银行借款							
偿还债券本金						3,000.00	47,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-5,094.00	-48,693.65
四、期末现金	3,080.33	3,080.33	3,341.66	3,341.66	3,341.66	341.66	-43,257.99
五、累计盈余	62,063.87	65,144.20	68,485.86	71,827.52	75,169.18	75,510.84	32,252.85

（六）其他需要说明的事项

1.拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元,2021 年 11 月已发行 3,000.00 万元,2022 年 1 月已发行 12,000.00 万元,假设本期 2022 年 2 月拟发行 3,900.00 万元,2022 年下半年拟发行 31,100.00 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,测算项目收益与融资自求平衡时,本次发行专项债券自 2022 年开始偿还利息。

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。

（七）小结

本项目收入主要是商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入(含充电桩)、无人售货机租赁收入,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对经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 144,672.50 万元,融资本息合计为 112,820.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 8: 现金流覆盖倍数表-京雄商高铁站前广场及配套设施

项目(梁山段)(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	50,000.00	62,820.00	112,820.00	
融资合计	50,000.00	62,820.00	112,820.00	144,672.50
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

环境污染风险：建设项目在施工期和营运期对生物环境的影响主要表现为土方填挖等工程行为对沿途地形地貌的改变及原有植被的破坏。路网竖向基本依据现状地面高程进行设计，实施过程中不会对周边生物环境有大的影响。但运营过程中汽车尾气中的铅，经沉降、碰撞、降雨或吸入转移到土壤和植被中，由于重金属不能被微生物降解，经过沉淀作用和吸附作用，将使周围环境浓度逐渐增加，会使铅在人和动物体内富集，给人和动物造成伤害，所以要高度重视本项目引起的重金属污染

质量控制风险：根据工程特点，本项目整体设计、建设技术要求较高，因此项目全过程加强质量控制，建立和健全质量保证体系，使质量管理工作制度化。要聘请监理单位，督促总包及分包，设专职质量部、质量科及质检员，形成质检网络。建立分包自检、总包复检、施工监理跟踪检验的制度、隐蔽工程验收制度和质量一票否

决制度。要牢牢把住材料选用关，严把工程质量关。

资金管理风险：本项目在建设过程中要及时支付工程款，防止承包商以此为由拖延工期，对项目资金实行分阶段验收，报帐管理，对不达进度、不合质量标准的工程坚决不予验收和拨付资金。

（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，项目收益对租赁市场等较为敏感，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，特别是燃料及动力费用、工资及福利费、其他费用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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段），实施单位为梁山县交通运输局。建设内容为：（1）站前广场工程：站前广场总面积 9.5 万平方米（含周边道路 4.8 万平方米），包含：①建筑工程，含商用房、地面铺筑、加油站、充电桩等。②文化主题广场工程，含大型户外广告显示屏等。③停车场工程，含雨污分流、绿化等。其中绿化用地 12900 平方米，内部道路站场及铺装场地 28900 平方米，总建筑面积 25600 平方米；商业广场总建筑面积 8500 平方米。

（2）道路工程：包含三条道路，分别是①梁山东平界至洼李村

全长 16 公里；②洼李至郚城界全程 19.8 公里，路基宽 28 米，路面宽 25.5 米；③公明大道道路提升改造工程：路线全长 13 公里，路基全宽 72 米，路面宽 23 米。项目建设期为 2021 年 2 月至 2023 年 2 月。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合国家十四五发展规划的要求

《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》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。建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率。完善综合运输大通道，加强出疆入藏、中西部地区、沿江沿海沿边战略骨干通道建设，有序推进能力紧张通道升级扩容，加强与周边国家互联互通。构建快速网，基本贯通“八纵八横”高速铁路，提升国家高速公路网络质量，加快建设世界级港口群和机场群。完善干线网，加快普速铁路建设和既有铁路电气化改造，优化铁路客货布局，推进普通国省道瓶颈路段贯通升级，推动内河高

等级航道扩能升级，稳步建设支线机场、通用机场和货运机场，积极发展通用航空。加强邮政设施建设，实施快递“进村进厂出海”工程。推进城市群都市圈交通一体化，加快城际铁路、市域（郊）铁路建设，构建高速公路环线系统，有序推进城市轨道交通发展。提高交通通达深度，推动区域性铁路建设，加快沿边抵边公路建设，继续推进“四好农村路”建设，完善道路安全设施。构建多层次、一体化综合交通枢纽体系，优化枢纽场站布局、促进集约综合开发，完善集疏运系统，发展旅客联程运输和货物多式联运，推广全程“一站式”、“一单制”服务。推进中欧班列集结中心建设。深入推进铁路企业改革，全面深化空管体制改革，推动公路收费制度和养护体制改革。

（2）符合山东省及济宁市“十四五”发展规划的要求

山东省要求加快基础设施建设，筑牢高质量发展支撑。构建“四横五纵”综合运输通道，推进能源生产和消费革命，完善“根治水患、防治干旱”的水安全保障体系

济宁市要求提升现代化基础设施水平，建设全国重要综合交通物流枢纽。构建以主城区为核心的“一圈六放射”通道布局和“陆铁水空”现代化综合交通运输体系，超前布局智能互联的新型基础设施，建立可靠的水资源保障体系，增强多元能源供给能力。

（3）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，本项目符合《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，分析认为项目属于国家鼓励发展的项目，因此，项目的建设符合国家产业政策。

（4）可带动与相关产业及产业链的发展

本项目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。

2.项目实施的公益性

项目的建设对社会各个领域的发展都有一定拉动作用，通过项目的建设实施，能改善基础设施建设，有利于完善基础设施，推动梁山县城城市的发展，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。

3.项目实施的收益性

经估算，项目正常可创收入年平均 5,207.55 万元，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 1.28 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目建设的投资合规性

项目的建设符合国家和地方发展规划的要求，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。2020 年 11 月 5 日，梁山行政审批服务局对本项目做出《关于京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2020〕209 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。因此该项目建设投资合规。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 184,600.00 万元，其中，项目资本金 134,600.00 万元，占总投资 72.91%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 27.09%。项目总投资为 184,600.00 万元，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梁山县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

本项目总投资为 184,600.00 万元，其中，项目资本金 134,600.00 万元，占总投资 72.91%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 27.09%。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

本项目收入有以下来源：商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入（含充电桩）、无人售货机租赁收入，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。

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，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，财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10.绩效目标合理性

本项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（三）评估结论

京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）累计可用于还本付息的净现金流入为 **144,672.50** 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 **112,820.00** 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。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。