

2022 年山东省（菏泽市本级鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目）专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2155 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资平衡测算说明	8

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（菏泽市本级鲁南高铁
（曲菏段）配套基础设施建设项目）专
项债券（一期调整）项目收益与融资平
衡专项评价报告

报告文号：鲁社专审字（2022）第2155号

客户名称：菏泽市财政局

报告日期：2022-07-02

签字注册会计师：姜晓霞（CPA：371600060004）
闫瑞霞（CPA：371600060005）



0105302022070810932289

报告文号：鲁社专审字（2022）第2155号

事务所名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

事务所电话：13905300990

传真：0530-6167166

通讯地址：菏泽市长江路999号

电子邮件：sdmd5591618@126.com



请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



山东牡丹会计师事务所有限公司

SHANDONGMUDANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS.LTD

通讯地址：山东省菏泽市长江路 6658 号

PostalAddress:No.6658ChangjiangRoad,Heze,Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(530)6268299 传真 (Fax): +86(530)6268299

2022 年山东省（菏泽市本级鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁社会专审字（2022）第 2155 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据财预【2018】161 号《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》等相关文件的规定，对 2022 年山东省（菏泽市本级鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省（菏泽市本级鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡财务评价报告之目的使用不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资平衡。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》以及政府制定偿债地块周边已出让土地的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式和对土地预期收益的计算存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

- 1.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- 2.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3.国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5.发行人预测的项目收入、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 7.参考项目《鲁南高铁（曲菏段）基础配套建设项目可行性研究报告》的数据
- 8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券额息前经现金流量和指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁项目和鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目预计总投资 965,370.21 万元，其中：发行地方政府专项债券募集资金 630,000.00 万元，占项目总投资的 65.26%；计划银行贷款融资 90,000.00 万元，

占项目总投资的 9.32%；政府配套及企业自筹资金 245,370.21 万元，占项目总投资的 25.42%。

1. 地方政府专项债券应付本息情况

本项目拟申请地方政府新增专项债券 630,000.00 万元，其中，2019 年 7 月已发行债券 270,000.00 万元，期限 20 年，年利率 3.83%；2020 年 1 月已发行债券 150,000.00 万元，期限 10 年，年利率为 3.34%；2021 年发行债券 57,000.00 万元，期限 20 年，发行利率为 3.83%；2021 年 8 月发行 30,000.00 万元，期限 20 年，发行利率为 3.47%；2021 年 12 月已发行债券 10,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.41%；2022 年 5 月 12 日已发行债券 18,700.00 万元，期限 20 年，利率 3.33%；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），将下穿鲁南高铁日兰高速交通管廊项目债券资金调整至本项目使用，调整金额为 1,600.00 万元，下穿鲁南高铁日兰高速交通管廊项目于 2021 年 5 月 25 日发行 10 年期债券，实际发行利率为 3.36%；剩余额度于 2022 年底前完成发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券发行计划详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	已发行 债券利息	计划融 资利率	计划发行 债券利息	应付利息 合计
2019.7		270,000.00		270,000.00		4.50%		-
2020	270,000.00	150,000.00		420,000.00	12,846.00	4.50%		12,846.00
2021	420,000.00	97,000.00		517,000.00	16,442.55	4.50%		16,442.55
2022	517,000.00	113,000.00		630,000.00	19,308.10	4.50%		19,308.10
2023	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2024	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2025	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2026	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2027	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2028	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2029	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2030	630,000.00		150,000.00	480,000.00	17,087.57	4.50%	4,171.50	21,259.07
2031	480,000.00		1,600.00	478,400.00	14,555.69	4.50%	4,171.50	18,727.19
2032	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31

2033	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2034	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2035	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2036	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2037	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2038	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2039	478,400.00		270,000.00	208,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2040	208,400.00			208,400.00	4,187.81	4.50%	4,171.50	8,359.31
2041	208,400.00		97,000.00	111,400.00	3,096.26	4.50%	4,171.50	7,267.76
2042	111,400.00		111,400.00	0.00	311.35	4.50%	4,171.50	4,482.85
合计		630,000.00	478,400.00		341,213.80		83,430.00	424,643.80

2. 银行贷款应付本息情况

本项目计划银行贷款融资 90,000.00 万元，暂定期间为 15 年，2022 年-2024 年按季付息一次，2024 年末还本一次，2025 年至 2036 年，按半年等额还本，按季付息一次，年利率计划为 5.05%。详见下表：

年度	期初本金金额	偿还利息金额	偿还本金金额	偿还本息和金额	剩余本金金额
2022	90,000.00	2,272.50	-	2,272.50	90,000.00
2023	90,000.00	4,545.00	-	4,545.00	90,000.00
2024	90,000.00	4,545.00	3,750.00	8,295.00	86,250.00
2025	86,250.00	4,260.94	7,500.00	11,760.94	78,750.00
2026	78,750.00	3,882.19	7,500.00	11,382.19	71,250.00
2027	71,250.00	3,503.44	7,500.00	11,003.44	63,750.00
2028	63,750.00	3,124.69	7,500.00	10,624.69	56,250.00
2029	56,250.00	2,745.94	7,500.00	10,245.94	48,750.00
2030	48,750.00	2,367.19	7,500.00	9,867.19	41,250.00
2031	41,250.00	1,988.44	7,500.00	9,488.44	33,750.00
2032	33,750.00	1,609.69	7,500.00	9,109.69	26,250.00
2033	26,250.00	1,230.94	7,500.00	8,730.94	18,750.00
2034	18,750.00	852.19	7,500.00	8,352.19	11,250.00
2035	11,250.00	473.44	7,500.00	7,973.44	3,750.00
2036	3,750.00	94.69	3,750.00	3,844.69	-
合计		37,496.28	90,000.00	127,496.28	

三、可用于资金平衡的净收益

（一）政府指定地块出让收益

根据各县区指定地块出让计划，假设在债券存续期第 3 年出让牡丹区指定地块，第 4 年出让开发区指定地块二，第 6 年出让巨野县指定地块，第 10 年出让开发区指定地块一、定陶区指定地块、郓城县指定地块且均在一年内完成交易，参照地块所属县区 GDP 增速（参照 2017 年-2019 年 GDP 平均增速与 2020 年

GDP 目标增速孰低确定) 的 100%、90%、80%作为未来地价增速, 预计可偿债土地出让收益分别为 667,757.83 万元、646,341.53 万元、625,662.18 万元, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	预计增速的 100%	预计增速 90%	预计增速的 80%
开发区指定地块一	449,849.32	433,092.60	416,894.78
开发区指定地块二	96,397.46	94,935.78	93,490.19
牡丹区指定地块	24,565.04	24,150.29	23,740.20
定陶区指定地块	29,386.68	27,146.12	25,059.29
郓城县指定地块	15,119.68	14,954.84	14,791.50
巨野县指定地块	52,439.65	52,061.90	51,686.22
合计	667,757.83	646,341.53	625,662.18

(二) 鲁南高铁(曲菏段) 配套基础设施建设项目未来运营收益

考虑项目运营收益基于当前市场情况测算, 由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑, 对《鲁南高铁(曲菏段) 配套基础设施建设项目可行性研究报告》参数进行了以下修正: (1) 将整体收入实现率 90%计算, (2) 将项目每年整体运营成本上浮 10%, 按 110%计算。预计可实现经营收益为 798,522.47 万元。(详见后“项目收益与融资自求平衡专项测算说明”)

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次评价的鲁南高铁(曲菏段) 配套基础建设项目, 考虑项目运营收益基于当前市场情况测算, 未来经济发展存在不确定性, 按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80%三种情况, 测算可偿债项目收益分别为 1,466,280.30 万元、1,444,864.00 万元、1,424,184.65 万元, 预计债券存续期间各年现金结余均大于零, 不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 1.24 倍、1.22 倍、1.20 倍, 均大于 1.2 倍, 能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为鲁南高铁(曲菏段) 配套基础建设项目专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措, 为鲁南高铁(曲菏段) 配套基础建设项目提供足够的资金支持, 保证鲁南高铁(曲菏段) 配套基础设施项目的顺利施工。同时, 高铁站前广场项目自身运营收益和政府指定偿债土地挂牌出让为后续资金回笼手段, 为项目提供了充足、稳定的现金

流入，充分满足鲁南高铁（曲菏段）配套基础建设项目专项债券还本付息要求。

五、风险分析

（一）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。

（二）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。

（三）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。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

（四）偿付风险

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、运营收益的实现易受项目实施进度、土地市场供应等多种因素影响，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。

（五）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，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 7 月 2 日

2022 年山东省（菏泽市本级鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项测算说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目未来运营收益（包括菏泽市高铁站菏泽东站站前广场项目的未来运营收益）及沿线县、区人民政府指定偿债地块预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、运营期和近几年指定偿债地块周边地块成交情况、2020 年菏泽市 GDP 预测增速、土地出让扣除政策等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，分别编制菏泽市高铁站前广场收益预测表和指定地块土地出让收益预测表(以 2020 年菏泽市各县区 GDP 预测增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益与融资自求平衡预测假设

（一）一般假设

- 1.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- 2.国家及地方现行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5.发行人预测的项目收入、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 7.参考《鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目可行性研究报告》的数据；
- 8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2.项目可用于偿还债券的息前净现金流量和指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

三、项目收益与融资自求平衡预测编制说明

（一）项目管理单位

2018年11月18日，菏泽市人民政府印发《关于成立鲁南高铁曲菏段建设指挥部的通知》（菏政字[2018]52号）通知，决定设立“菏泽高铁建设工程项目部”，负责征地拆迁建设资金筹集和管理工作。

2019年3月27日，菏泽市人民政府授权菏泽市铁路投资发展集团有限公司，代表市政府作为鲁南高铁菏泽站站房及配套等调整增加工程建设的投资主体。

菏泽市铁路投资发展集团有限公司是本项目的项目管理单位，成立于2017年07月27日，统一社会信用代码：91371700MA3FAAG93L，住所：山东省菏泽市开发区长江东路4727，法定代表人：杜馨馨，注册资本：300000万元人民币，经营状态：在营（开业）企业。该公司由菏泽交通投资发展集团有限公司100%出资。

公司经营范围：以自有资金对铁路和轨道交通投资、建设及运营管理；以自有资金对市政工程、园林绿化工程、道路桥梁工程、教育医疗、健康养老基础设施、公共服务设施投资、建设、开发、运营和管理；土地综合治理；房地产开发经营；物业管理；建筑材料购销。（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）

（二）项目概况

1.项目背景

鲁南高速铁路，位于山东省南部，东起日照，向西经临沂、曲阜、济宁、菏泽，与河南省郑徐客专兰考南站接轨，是山东省“三横五纵”高铁网络的重要组成部分，是国家“八纵八横”高速铁路网的重要连接通道。2018年8月，中国铁路总公司、山东省人民政府联合下发《关于鲁南高速铁路菏泽至曲阜段可行性研究报告的批复》，标志着鲁南高速铁路菏泽至曲阜段正式进入实施阶段。新建线路西起菏泽，向东经郓城、巨野、嘉祥、济宁、兖州、曲阜，至在建的鲁南高速铁路临沂至曲阜段的大王庄线路所，线路长160.9公里。全线共设菏泽东、巨野北、

嘉祥北、济宁北、兖州南、曲阜南等 6 个车站。

2.项目总体情况

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目包括鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁工作、菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目，投资额（不含息）为 913,415.43 万元，建设期债券利息 50,869.15 万元，铺底流动资金 1,085.63 万元，合计投资额 965,370.21 万元，其中：

（1）鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁项目

2018 年 8 月 16 日，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》（铁总发改函[2018]532 号）批复，曲菏段沿线征拆预计总投资 206,127.56 万元，经沿线各县区相关部门摸底排查，最后确定鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁费用（不含息）预计为 193,658.01 万元；

（2）菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目，包括菏泽站站房扩容工程（含菏泽站东广场和西广场建设工程）、巨野北站站房扩容工程（含巨野北站站前广场建设工程）。项目预计总投资（不含息）为 719,757.42 万元。

3.项目规划审批情况

2018 年 8 月 16 日，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》（铁总发改函[2018]532 号）批复，同意新建鲁南高速铁路菏泽至曲阜段工程。

2019 年 3 月 27 日，菏泽市人民政府授权菏泽市铁路投资发展集团有限公司代表市政府为鲁南高铁菏泽站站房及配套等调整增加工程建设的投资主体。

2019 年 5 月 28 日，菏泽市行政审批服务局《关于鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目用地预审意见的复函》（菏行审投[2019]60 号），同意鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目用地预审；

2019 年 6 月 3 日，菏泽市行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司颁发鲁南高铁菏泽站站房及站前广场项目《建设项目选址意见书》（选字 371700201900011），明确项目拟选位置；

2019 年 5 月 29 日，巨野县行政审批服务局向菏泽市铁路投资发展集团有限公司颁发鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目《建设项目选址意见书》

(选字 371724201900007)，明确项目拟选位置；

2019 年 5 月 31 日，菏泽市行政审批服务局《关于鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目用地预审意见的复函》（菏行审投[2019]65 号），同意鲁南高铁巨野北站站房扩容及站前广场项目用地预审；

2019 年 5 月 31 日，菏泽市行政审批服务局《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施建设项目节能评估报告的审查意见》（菏行审投[2019]66 号），原则同意该项目节能评估报告；

2019 年 5 月 23 日，郓城县人民政府《关于申请鲁南高铁（郓城段）建设项目专项债券相关情况的说明函》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019 年 5 月 24 日，菏泽市开发区管理委员会《关于申请鲁南高铁（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019 年 5 月 24 日，菏泽市定陶区人民政府《关于申请鲁南高铁（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地；

2019 年 5 月 24 日，巨野县人民政府同意了巨野县自然资源和规划局关于申请高铁建设专项债券指定偿债地块的请示。

2019 年 6 月 10 日，菏泽市人民政府《关于同意指定地块用于鲁南高铁曲菏段相关建设项目发行专项债券自求平衡的批复》（菏政复[2019]372 号），同意菏泽市资源和规划局指定地块用于鲁南高铁曲菏段相关建设项目发行债券自求平衡的请示。

2019 年 6 月 10 日，菏泽市牡丹区人民政府《关于申请鲁南高铁（曲菏段）建设项目专项债券相关情况的说明》，指定了用于平衡债务的相关土地。

2019 年 6 月 10 日，菏泽市发展改革委员会《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，同意建设鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目。

2019 年 9 月 20 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鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》（菏发改[2019]84 号），同意建设鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资。

2020 年 3 月 3 日，菏泽市发展和改革委员会《菏泽市铁路投资有限公司鲁

南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》（菏发改〔2020〕26号），同意建设鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资。

2021年3月26日，取得不动产权证（鲁（2021）菏泽市不动产权第0025382号），面积为19825m²；

2021年3月26日，取得不动产权证（鲁（2021）菏泽市不动产权第0025386号），面积为29869m²；

2021年3月26日，取得不动产权证（鲁（2021）菏泽市不动产权第0025376号），面积为12806m²；

2021年4月1日，取得《建设用地规划许可证》（地字第371700202100014）；

2021年4月1日，取得《建设用地规划许可证》（地字第371700202100015）；

2021年4月1日，取得《建设用地规划许可证》（地字第371700202100016）；

2021年6月29日，取得《建设工程规划许可证》（建字第371700202100023号）；

2021年7月16日，取得《建筑工程施工许可证》（编号3717002021107160101）。

4.项目主要建设内容及投资

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目计划2019年6月进入准备期，2022年12月完成竣工验收，建成后由菏泽市铁路投资发展集团有限公司运营。具体建设内容如下：

（1）鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁项目

2018年8月16日，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》（铁总发改函[2018]532号）批复，曲菏段沿线征拆预计总投资206,127.56万元，经沿线各县区相关部门摸底排查，最后确定鲁南高铁（曲菏段）沿线征地拆迁费用（不含息）预计为193,658.01万元，其中：

①沿线房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约90,313.85万元，包括：

a.开发区境内线路长14.95公里，房屋拆迁面积约213,773.00平方米，房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约55000万元；

b.牡丹区境内路线长 19.14 公里,房屋拆迁面积约 95,769.75 平方米,房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约 8,994.05 万元;

c.定陶区境内路线长 2.65 公里,房屋拆迁面积约 52,208.00 平方米,房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约 10,147.28 万元;

d.郓城县境内路线长 23.25 公里,房屋拆迁面积约 52,208.00 平方米,房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约 11500 万元;

e.巨野县境内长 13.6 公里,房屋拆迁面积约 16,000.00 平方米,房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿约 4,672.52 万元;

②开发区代市级承担土地补偿费、社会保障费、耕地占用税、占补平衡费、压覆矿补偿费、三电迁改费、道路改移、测绘费、管理费等,约 103,344.16 万元,包括:

a.鲁南高铁曲菏段(菏泽境内)征地面积为 3,569.96 亩,需支付永久用地土地补偿款 18,438.24 万元、失地农民保障费约 5,354.94 万元;

b.需支付临时用地补偿费约 5,576.4 万元;

c.鲁南高铁曲菏段(菏泽境内)占用耕地面积为 2,902.18 亩,需支付占补平衡费用约 32,794.67 万元、耕地占用税约 386.86 万元;

d.新增建设用地使用费约 5,100.91 万元;

e.压覆矿补偿费约 15,000.00 万元;

f.三电迁改费用约 13200 万元;

g.道路改移费用约 5,800.00 万元;

h.测绘费约 82.5 万元;

i.森林植被恢复费约 289.64 万元;

j.工作经费约 1,320.00 万元。

(2) 菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目

菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目,包括菏泽站站房扩容工程(含菏泽站东广场和西广场建设工程)、巨野北站站房扩容工程(含巨野北站站前广场建设工程)。根据《关于菏泽市铁路投资发展集团有限公司鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施建设项目变更建设内容和总投资的批复》(菏发改[2019]84 号文),项目预计总投资(不含息)由原来计划的 618,321.65 万元,

变更为 719,757.42 万元，其中：

①菏泽站站房扩容工程发生变更，由“菏泽站站房扩容面积 37000 平方米”变更至“菏泽站站房扩容面积 45104m²（菏泽站站房设计面积为 60104 平方米，扩容部分不含鲁南高速铁路有限公司承担的原定站房部分）”，投资额约为由 74,000.00 万元变更为 170,605.50 万元；

②菏泽站东广场和西广场建设工程，项目规划总占地面积约 357,463 m²（约 536.19 亩），主要建设长途枢纽综合体、公交、配套商业、室外通廊及下沉广场、网约车场、社会车车库、设备及管理用房等，总建筑面积约 704,368.00 m²，其中地上建筑面积为 422,950.00 m²，地下建筑面积 281,418 m²，项目预计工程建设费用 372,712.76 万元；

③巨野北站站房扩容工程，规划建筑面积约 5000 m²，投资额约为 8,000.00 万元；巨野北站站前广场规划总占地面积约 89960 m²（约 134.94 亩），其中公交车场面积 13400 m²、出租车场面积 9300 m²、社会车场面积 5175 m²（60 个车位）、长途车场面积 24750 m²、人行广场面积 22000 m²、广场周边道路及绿化面积 15335 m²，项目预计工程建设费用为 16,339.38 万元；

④由于菏泽市规划建设轨道交通，菏泽市轨道交通 1 号线自南京路站出站后，高架转为路侧走行，设置过渡段转为地下敷设下穿日兰高速公路后，至高铁站西广场设菏泽高铁站（地下）站，后线路区间下穿鲁南高铁菏泽高铁站台区、东广场、站东路后，至站前景观绿地内设过渡段转为地面敷设，并设高铁商业区站（地面站）。地下段长度 1.8Km（含 U 型槽 0.3Km），设地下车站 1 座，本次新增轨道交通预埋工程，预计 45,000.00 万元。

⑤工程建设其他费投资估算共计为 74,657.82 万元；

⑥基本预备费，按工程费用与工程建设其他费用之和的 5%估算，变更为 32,441.97 万元（原计划 27,611.69 万元）。

5.项目投资估算与资金来源

（1）鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目预计总投资（不含息）913,415.43 万元，建设期债券利息 50,869.15 万元，铺底流动资金 1,085.63 万元，合计投资额 965,370.21 万元，其中，发行地方政府专项债券募集资金 630,000.00 万元，占项目总投资的 65.26%；计划银行贷款融资 90,000.00 万元，

占项目总投资的 9.32%；政府配套及企业自筹资金 245,370.21 万元，占项目总投资的 25.42%。

(2) 项目变更情况及投资计划详见下表：

序号	建设项目	变更后投资估算	投资计划			
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	曲菏段高铁征地拆迁费用					
1.1	房屋拆迁、青苗及地上附着物补偿	90,313.85	90,313.85	-	-	
1.2	永久用地土地补偿款	18,438.24	18,438.24	-	-	
1.3	失地农民保障费	5,354.94	5,354.94	-	-	
1.4	临时用地补偿费	5,576.40	5,576.40			
1.5	占补平衡费用	32,794.67	32,794.67			
1.6	耕地占用税	386.86	386.86	-	-	
1.7	新增建设用地使用费	5,100.91	5,100.91	-	-	
1.8	压覆矿补偿费	15,000.00	8,800.00	6,200.00		
1.9	三电迁改费用	13,200.00			13,200.00	
1.10	道路改移费用	5,800.00	5,800.00			
1.11	测绘费	82.50	82.50			
1.12	森林植被恢复费	289.64	289.64			
1.13	工作经费	1,320.00	1,320.00			
	小项合计	193,658.01	174,258.01	6,200.00	13,200.00	
2	鲁南高铁配套基础设施建设					
2.1	工程费用	567,657.63	15,000.00	158,103.63	222,641.25	171,912.76
2.1.1	菏泽东站站房扩容	170,605.50	11,000.00	67,000.00	92,605.50	-
2.1.2	巨野北站站房扩容	8,000.00	4,000.00	4,000.00		-
2.1.3	菏泽东站西广场	169,954.21	-	77,300.00	92,654.21	-
2.1.4	菏泽东站东广场	202,758.55	-		30,845.79	171,912.76
2.1.5	巨野北站广场	16,339.38	-	9,803.63	6,535.75	-
2.2	市政轨道交通预埋工程	45,000.00	-	4,500.00	36,000.00	4,500.00
2.3	工程建设其他费	74,657.82	69,421.47	3,427.26	1,809.08	0.00
2.3.1	土地相关费用	38,476.06	38,476.06	-	-	-
2.3.2	其他费用	36,181.76	30,945.41	3,427.26	1,809.09	0.00
2.4	预备费	32,441.97	12,017.27	5,342.92	10,251.50	4,830.28
	小项合计	719,757.42	96,438.74	171,373.81	270,701.83	181,243.04
3	项目投资总额（不含息）	913,415.43	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04
4	建设期债券利息及发债费用	50,869.15	-	12,846.00	16,442.55	21,580.60
5	铺底流动资金	1,085.63				1,085.63
6	总投资合计	965,370.21	270,696.75	190,419.81	300,344.38	203,909.27
7	拟通过地方政府债券融资金额	630,000.00	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00
8	政府配套及企业自筹资金	245,370.21	696.75	40,419.81	203,344.38	909.27
9	银行贷款	90,000.00				90,000.00

(三) 项目收益与融资自求平衡预测项目说明

用于偿还债券本息的收益来自鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目未来运营收益（包括菏泽市高铁站菏泽东站站前广场项目和巨野北站站前广场项目的未来运营收益）和沿线县区人民政府指定偿债地块预期土地出让收益，具体预测如下：

1. 政府指定地块收益

(1) 根据沿线县区人民政府出具的指定相关地块出让收益用于偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块共 6 宗，总面积 149.64 万平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

项目	具体位置	占地面积（万平方米）	用途
开发区指定地块一	东至珠江路、南至南外环、西至于庄沟、北至苍南路	73.73	商住用地
开发区指定地块二	南至万福河、西至规划龙泽路，南京路两侧	26.80	商住用地
牡丹区指定地块	东至吕庄社区沟渠、南至纬一路、西至吕庄社区耕地、北至吕庄社区坑塘	6.86	住宅用地
定陶区指定地块	东至居民区、南至棉办家属院、西至范阳路、北至原职教中心北墙	6.47	住宅用地
郓城县指定地块	东至车前街、南至育英路、西至獐丘路、北至育才路	9.96	商住用地
巨野县指定地块	东至高铁西路、南至规划支路、西至洙水二路、北至站前大道	25.82	商住两用
合计		149.64	

注：以上地块已由各县区人民政府出具相关证明文件。

(2) 政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询菏泽市土地交易中心土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，本次选取近期出让的 20 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

a. 开发区指定地块一土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m²)	中标总价(万元)	地面价(元/m²)	出让日期	修正后加权地价(元/m²)
规划支路以东、漓江路以南、兴民路以西、规划-支路以北	34,621.20	14,540.90	4,200.00	2019/5/28	1,260.00
规划二支路以东、规划一支路以南、兴民路以西、纬四路以北	48,525.30	20,380.63	4,200.00	2019/5/28	1,260.00
规划支路以东、纬四路以南、兴	59,173.20	24,852.74	4,200.00	2019/5/28	1,680.00

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	修正后加权 地价 (元/m ²)
民路以西、纬五路以北					
综合地面单价					4,200.00

b.开发区指定地块二土地单价预测表

宗地位置	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	修正后加权 地价 (元/m ²)
开发区佃户屯办事处洞庭路以北、 钱塘路以南、武汉路以东、佃户屯 办事处魏庄社区高庄村以西	126,872.50	38,061.75	3,000.00	2017/7/3	1,050.00
开发区合肥路以西、湘江路以南、 南京路以西 2017-17 号宗地以北	112,898.87	33,869.66	3,000.00	2017/7/3	1,050.00
开发区闽江路以北、广州路以西、 湘江路以南、规划支路以东	127,386.87	43,948.47	3,450.00	2018/5/29	1,035.00
综合地面单价					3,135.00

c.牡丹区指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	修正后加权 地价 (元/m ²)
牡丹区毛庄北路以北、牡丹路以 西、炫乐城以南、规划沟渠以东	68,533.30	33,615.58	4,905.00	2019/1/17	882.90
牡丹区西城办事处八一路以北、 规划黄巢路以东、西安路以西、 华安路以南	91,430.70	55,132.71	6,030.00	2018/7/10	1,085.40
牡丹区西城办事处重庆路以东、 规划支路以南、规划支路以西、 规划行政办公用地以北	18,341.24	8,363.61	4,560.00	2018/11/1 9	1,094.40
综合地面单价					3,062.70

d.定陶区指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m ²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	修正后加权地 价 (元/m ²)
陶朱公大街以南，青年路以东、 南护城河以北、东临 C2018-9 号宗地	46,036.00	10,358.10	2,250.00	2018/4/10	506.25
陶朱公大街以南，学东路以西、 南护城河以北、西临 C2018-9 号宗地	3,232.00	727.20	2,250.00	2019/1/28	506.25
青年路以东、南护城河以南、学 东路以西、济阴路以北、	38,660.00	8,698.50	2,250.00	2018/6/7	506.25
学东路以西、南护城河以南、济 阴路以北、青年路以东、	42,929.00	9,659.03	2,250.00	2018/7/10	506.25

宗地位置	占地面积(m²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m²)	出让日期	修正后加权地 价 (元/m²)
综合地面单价					2,025.00

e. 鄆城县指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积(m²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m²)	出让日期	修正后加权 地价 (元/m²)
胜利街以东、东门街以西	42,902.00	4,182.95	975.00	2019/4/3	390.00
文苑路以南东门街以西	36,300.00	7,260.00	2,000.00	2019/6/5	480.00
金河路以南、西门街以东	42,380.00	9,323.60	2,200.00	2019/6/11	528.00
综合地面单价					1,398.00

f. 巨野县指定地块土地单价预测表

宗地编号	占地面积(m²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m²)	出让日期	修正后加权 地价 (元/m²)
城墙路北、创苑路西	16,556.00	3,775.00	2,280.14	2018/8/26	456.03
招商街西、文庙街北、东至规划道路、南至古城街	39,893.00	10,076.00	2,525.76	2018/11/10	505.15
城墙路北、创苑路东、凤台路南	32,853.00	7,442.00	2,265.24	2018/8/26	453.05
招商街西、古城街南	38,810.00	9,833.00	2,533.63	2018/11/10	506.73
综合地面单价					1,920.95

注：修正后加权地价=参考地块单价*权重*修正系数

(3) 各县区指定地块出让金收入预测

根据各县区指定地块出让计划，假设在债券存续期第 3 年出让牡丹区指定地块，第 4 年出让开发区指定地块二，第 6 年出让巨野县指定地块，第 10 年出让开发区指定地块一、定陶区指定地块、鄆城县指定地块且均在一年内完成交易，参照地块所属县区 GDP 增速（参照 2017 年-2019 年 GDP 平均增速与 2020 年 GDP 目标增速孰低确定）的 100%、90%、80%作为未来地价增速，预计可偿债土地出让收益分别为 667,757.83 万元、646,341.53 万元、625,662.18 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	预计增速的 100%	预计增速 90%	预计增速的 80%
开发区指定地块一	449,849.32	433,092.60	416,894.78
开发区指定地块二	96,397.46	94,935.78	93,490.19
牡丹区指定地块	24,565.04	24,150.29	23,740.20

定陶区指定地块	29,386.68	27,146.12	25,059.29
郓城县指定地块	15,119.68	14,954.84	14,791.50
巨野县指定地块	52,439.65	52,061.90	51,686.22
合计	667,757.83	646,341.53	625,662.18

具体预测明细详见下表：

预计增速 100%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						
		开发区指定地 块一	开发区指定 地块二	牡丹区指定 地块	定陶区指定 地块	郓城县指定 地块	巨野县指定 地块	合计
1	各县区参考地价（元/平方米）	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积（万平方米）	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	
4	按预计增长率 100%计算未来地价（元/平方米）	6,157.50	3,653.42	3,637.41	4,578.49	1,556.54	2,063.47	
5	按预计增长率 100%计算未来出让收入（万元）	454,015.27	97,911.66	24,952.63	29,622.83	15,503.14	53,278.80	675,284.33
6	扣除项目（万元）	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.5
6.1	失地农民养老保险金（万元）	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费（万元）	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益（万元）	449,849.32	96,397.46	24,565.04	29,386.68	15,119.68	52,439.65	667,757.83

预计增速 90%计算未来地价情况下市本级及沿钱县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						合计
		开发区指定 地块一	开发区指定 地块二	牡丹区指定 地块	定陶区指定 地块	郓城县指定地 块	巨野县指定地 块	
1	各县区参考地价（元/平方米）	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积（万平方米）	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	
4	按预计增长率 90%计算未来地价（元/平方米）	5,930.24	3,598.88	3,576.95	4,232.19	1,539.99	2,048.84	
5	按预计增长率 90%计算未来出让收入（万元）	437,258.55	96,449.98	24,537.88	27,382.27	15,338.30	52,901.05	653,868.03
6	扣除项目（万元）	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.50
6.1	失地农民养老保险金（万元）	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费（万元）	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益（万元）	433,092.60	94,935.78	24,150.29	27,146.12	14,954.84	52,061.90	646,341.53

预计增速 80%计算未来地价情况下市本级及沿线县区指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测						合计
		开发区指定 地块一	开发区指定 地块二	牡丹区指定 地块	定陶区指定 地块	鄒城县指定 地块	巨野县指定 地块	
1	各县区参考地价 (元/平方米)	4,200.00	3,135.00	3,062.70	2,025.00	1,398.00	1,920.95	
2	预计地价增长率	3.90%	3.90%	5.90%	8.50%	1.08%	1.20%	
3	指定偿债地块面积 (万平方米)	73.73	26.80	6.86	6.47	9.96	25.82	
4	按预计增长率 80%计算未来地价 (元/平方米)	5,710.56	3,544.94	3,517.17	3,909.65	1,523.59	2,034.29	
5	按预计增长率 80%计算未来出让收入 (万元)	421,060.73	95,004.39	24,127.79	25,295.44	15,174.96	52,525.37	633,188.68
6	扣除项目 (万元)	4,165.95	1,514.20	387.59	236.15	383.46	839.15	7,526.50
6.1	失地农民养老保险金 (万元)	1,659.00	603.00	154.35	145.57	224.10	580.95	3,366.97
6.2	新增建设用地使用费 (万元)	2,506.95	911.20	233.24	90.58	159.36	258.20	4,159.53
7	预计可偿债收益 (万元)	416,894.78	93,490.19	23,740.20	25,059.29	14,791.50	51,686.22	625,662.18

2.鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目未来运营收益（菏泽站站前广场项目未来运营收益）

项目收益为菏泽站站前广场项目未来运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车场收入、地上商业实施运营收入、地下风情街运营收入、公交及长途枢纽运营收入、物业管理服务及广告服务收入，运营成本包括水电费、职工薪酬、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《鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设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 90%计算，

（2）将项目每年整体运营成本上浮 10%计算。

测算数据来自《鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设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：

菏泽东车站前广场运营收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续年度										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	运营现金流入	34,239.10	39,251.43	44,263.75	51,408.80	56,657.36	57,150.25	59,637.68	59,637.68	59,637.68	62,249.45	62,249.45
1.1	停车位部分	1,182.92	1,380.07	1,577.22	1,774.38	1,971.52	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41
1.2	(地上) 商业设施部分	25,072.60	29,251.37	33,430.13	39,489.35	43,877.04	43,877.04	46,070.90	46,070.90	46,070.90	48,374.44	48,374.44
1.3	(地下) 商业设施部分	2,097.81	2,447.45	2,797.08	3,304.05	3,671.17	3,671.17	3,854.74	3,854.74	3,854.74	4,047.47	4,047.47
1.4	公交枢纽综合体部分	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15
1.5	物业管理服务部分	668.52	758.52	848.52	938.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52
1.6	广告服务部分	1,308.10	1,504.87	1,701.65	1,993.35	2,199.96	2,199.96	2,309.96	2,309.96	2,309.96	2,425.46	2,425.46
2	运营现金支出 (不含息)	9,671.73	10,702.92	11,740.73	13,208.13	14,293.63	14,329.61	14,830.78	14,830.78	14,830.78	15,356.99	18,556.44
2.1	水电费	539.12	540.00	540.88	541.76	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64
2.2	职工薪酬费	694.32	751.08	814.44	877.80	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16
2.3	维修费	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64
2.4	其他费用	2,117.24	2,426.63	2,736.03	3,176.16	3,500.04	3,536.02	3,688.50	3,688.50	3,688.50	3,848.60	3,848.60
2.5	税费支出	5,127.41	5,791.57	6,455.74	7,418.77	8,116.15	8,116.15	8,464.84	8,464.84	8,464.84	8,830.95	12,030.40
3	可偿债运营收益	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90	46,892.46	43,693.01
序号	项目	债券存续年度										
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
1	运营现金流入	62,249.45	64,991.83	64,991.83	64,991.83	67,871.30	67,871.30	67,871.30	67,871.30	33,935.67	1,149,028.44	
1.1	停车位部分	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	2,464.41	1,232.21	43,620.06	
1.2	(地上) 商业设施部分	48,374.44	50,793.17	50,793.17	50,793.17	53,332.82	53,332.82	53,332.82	53,332.82	26,666.42	890,710.76	
1.3	(地下) 商业设施部分	4,047.47	4,249.85	4,249.85	4,249.85	4,462.34	4,462.34	4,462.34	4,462.34	2,231.17	74,525.44	
1.4	公交枢纽综合体部分	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	3,909.15	1,954.58	76,228.43	

1.5	物业管理服务部分	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	1,028.52	514.26		19,156.14
1.6	广告服务部分	2,425.46	2,546.73	2,546.73	2,546.73	2,546.73	2,546.73	2,546.73	2,546.73	2,546.73	1,337.03		44,787.61
2	运营现金支出（不含息）	22,088.46	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	22,939.30	11,916.37		350,505.97
2.1	水电费	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	271.33		10,572.69
2.2	职工薪酬费	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	941.16	470.58		17,725.62
2.3	维修费	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	1,193.64	596.83		23,275.99
2.4	其他费用	3,848.60	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	4,016.72	2,096.62		71,023.12
2.5	税费支出	15,562.42	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	16,245.14	8,481.01		227,908.55
3	可偿债运营收益	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	42,052.53	22,019.30		798,522.47

注：详细收入计算标准见附表。

3.融资情况

(1) 地方政府专项债券应付本息情况

本项目拟申请地方政府新增专项债券 630,000.00 万元，其中，2019 年 7 月已发行债券 270,000.00 万元，期限 20 年，年利率 3.83%；2020 年 1 月已发行债券 150,000.00 万元，期限 10 年，年利率为 3.34%；2021 年发行债券 57,000.00 万元，期限 20 年，发行利率为 3.83%；2021 年 8 月发行 30,000.00 万元，期限 20 年，发行利率为 3.47%；2021 年 12 月已发行债券 10,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.41%；2022 年 5 月 12 日已发行债券 18,700.00 万元，期限 20 年，利率 3.33%；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），将下穿鲁南高铁日兰高速交通管廊项目债券资金调整至本项目使用，调整金额为 1,600.00 万元，下穿鲁南高铁日兰高速交通管廊项目于 2021 年 5 月 25 日发行 10 年期债券，实际发行利率为 3.36%；剩余额度于 2022 年底前完成发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券发行计划详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	已发行 债券利息	计划融 资利率	计划发行 债券利息	应付利息 合计
2019.7		270,000.00		270,000.00		4.50%		-
2020	270,000.00	150,000.00		420,000.00	12,846.00	4.50%		12,846.00
2021	420,000.00	97,000.00		517,000.00	16,442.55	4.50%		16,442.55
2022	517,000.00	113,000.00		630,000.00	19,308.10	4.50%		19,308.10
2023	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2024	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2025	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2026	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2027	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2028	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2029	630,000.00			630,000.00	19,592.57	4.50%	4,171.50	23,764.07
2030	630,000.00		150,000.00	480,000.00	17,087.57	4.50%	4,171.50	21,259.07
2031	480,000.00		1,600.00	478,400.00	14,555.69	4.50%	4,171.50	18,727.19
2032	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2033	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2034	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31

2035	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2036	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2037	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2038	478,400.00			478,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2039	478,400.00		270,000.00	208,400.00	14,528.81	4.50%	4,171.50	18,700.31
2040	208,400.00			208,400.00	4,187.81	4.50%	4,171.50	8,359.31
2041	208,400.00		97,000.00	111,400.00	3,096.26	4.50%	4,171.50	7,267.76
2042	111,400.00		111,400.00	0.00	311.35	4.50%	4,171.50	4,482.85
合计		630,000.00	478,400.00		341,213.80		83,430.00	424,643.80

(2) 银行贷款应付本息情况

本项目计划银行贷款融资 90,000.00 万元, 暂定期间为 15 年, 2022 年-2024 年按季付息一次, 2024 年末还本一次, 2025 年至 2036 年, 按半年等额还本, 按季付息一次, 年利率计划为 5.05%。详见下表:

年度	期初本金金额	偿还利息金额	偿还本金金额	偿还本息和金额	剩余本金金额
2022	90,000.00	2,272.50	-	2,272.50	90,000.00
2023	90,000.00	4,545.00	-	4,545.00	90,000.00
2024	90,000.00	4,545.00	3,750.00	8,295.00	86,250.00
2025	86,250.00	4,260.94	7,500.00	11,760.94	78,750.00
2026	78,750.00	3,882.19	7,500.00	11,382.19	71,250.00
2027	71,250.00	3,503.44	7,500.00	11,003.44	63,750.00
2028	63,750.00	3,124.69	7,500.00	10,624.69	56,250.00
2029	56,250.00	2,745.94	7,500.00	10,245.94	48,750.00
2030	48,750.00	2,367.19	7,500.00	9,867.19	41,250.00
2031	41,250.00	1,988.44	7,500.00	9,488.44	33,750.00
2032	33,750.00	1,609.69	7,500.00	9,109.69	26,250.00
2033	26,250.00	1,230.94	7,500.00	8,730.94	18,750.00
2034	18,750.00	852.19	7,500.00	8,352.19	11,250.00
2035	11,250.00	473.44	7,500.00	7,973.44	3,750.00
2036	3,750.00	94.69	3,750.00	3,844.69	-
合计		37,496.28	90,000.00	127,496.28	

(四) 还本付息的测算

按照各县区人民政府指定地块出让计划，在债券存续期第 3 年、第 4 年、第 6 年及第 10 年分别出让，鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目未来运营收益（菏泽市高铁站菏泽东站站前广场项目未来运营收益）修正后运营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80% 三种情况，项目收益和融资自求平衡结果如下：

1. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 100% 计算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期													合计
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	项目可偿债收益	-	-	24,565.04	96,397.46	24,567.37	80,988.16	32,523.02	38,200.67	42,363.73	537,176.32	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	24,565.04	96,397.46	-	52,439.65	-	-	-	494,355.68	-	-	-	
2	自有资金流入	696.75	40,419.81	203,344.38	90,909.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	发债资金流入	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	建设投资支出	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	铺底流动资金支出	-	-	-	1,085.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	还本付息支出	-	12,846.00	16,442.55	21,580.60	28,309.07	32,059.07	35,525.01	35,146.26	34,767.51	34,388.76	34,010.01	181,126.26	29,815.63	
6.1	债券付息支出	-	12,846.00	16,442.55	19,308.10	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	21,259.07	18,727.19	
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00	1,600.00	
6.3	贷款付息支出	-	-	-	2,272.50	4,545.00	4,545.00	4,260.94	3,882.19	3,503.44	3,124.69	2,745.94	2,367.19	1,988.44	
6.4	贷款还本支出	-	-	-	-	-	3,750.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	
7	累计净流量	-	-	24,565.04	120,962.50	117,220.80	166,149.89	163,147.90	166,202.31	173,798.53	676,586.09	687,382.98	551,063.62	566,054.89	
序号	项目	债券存续期													合计
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
1	项目可偿债收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30		1,466,280.30	

1.1	站前广场运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30	798,522.47
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	667,757.83
2	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,370.21
3	发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00
4	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,415.43
5	铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085.63
6	还本付息支出	27,810.00	27,431.25	27,052.50	22,545.00	18,700.31	18,700.31	18,700.31	288,700.31	8,359.31	115,882.85	1,182,140.08
6.1	债券付息支出	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	8,359.31	4,482.85	424,643.80
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00	-	111,400.00	630,000.00
6.3	贷款付息支出	1,609.69	1,230.94	852.19	94.69	-	-	-	-	-	-	37,496.28
6.4	贷款还本支出	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,750.00	-	-	-	-	-	-	90,000.00
7	累计净流量	585,137.35	601,399.11	614,507.60	649,393.91	672,746.13	698,084.44	453,422.75	489,102.06	428,872.92	335,009.37	335,009.37
8	本息覆盖倍数						1.24					

2. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价增长率按照预计增长率的 90%计算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期													
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	项目可偿债收益	-	-	24,150.29	94,935.78	24,567.37	80,610.41	32,523.02	38,200.67	42,363.73	518,014.20	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.2	项目指定地块出让收益			24,150.29	94,935.78		52,061.90				475,193.56	-	-	-	
2	自有资金流入	696.75	40,419.81	203,344.38	90,909.27										
3	发债资金流入	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00										
4	建设投资支出	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04										
5	铺底流动资金支出		-	-	1,085.63										
6	还本付息支出	-	12,846.00	16,442.55	21,580.60	28,309.07	32,059.07	35,525.01	35,146.26	34,767.51	34,388.76	34,010.01	181,126.26	29,815.63	
6.1	债券付息支出	-	12,846.00	16,442.55	19,308.10	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	21,259.07	18,727.19	
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00	1,600.00	
6.3	贷款付息支出		-	-	2,272.50	4,545.00	4,545.00	4,260.94	3,882.19	3,503.44	3,124.69	2,745.94	2,367.19	1,988.44	
6.4	贷款还本支出		-	-	-	-	3,750.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	
7	累计净流量	-	-	24,150.29	119,086.07	115,344.37	163,895.71	160,893.72	163,948.13	171,544.35	655,169.79	665,966.68	529,647.32	544,638.59	
序号	项目	债券存续期													合计
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
1	项目可偿债收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30		1,444,864.00	
1.1	站前广场运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30		798,522.47	
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		646,341.53	
2	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		335,370.21	
3	发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		630,000.00	
4	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		913,415.43	
5	铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1,085.63	

6	还本付息支出	27,810.00	27,431.25	27,052.50	26,673.75	22,545.00	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	288,700.31	8,359.31	104,267.76	115,882.85		1,182,140.08
6.1	债券付息支出	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	8,359.31	7,267.76	4,482.85		424,643.80
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00	-	97,000.00	111,400.00		630,000.00
6.3	贷款付息支出	1,609.69	1,230.94	852.19	473.44	94.69	-	-	-	-	-	-	-	-		37,496.28
6.4	贷款还本支出	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,750.00	-	-	-	-	-	-	-	-		90,000.00
7	累计净流量	563,721.05	579,982.81	593,091.30	608,470.08	627,977.61	651,329.83	676,668.14	432,006.45	467,685.76	407,456.62	313,593.07				313,593.07
8	本息覆盖倍数															
1.22																

3. 项目收益与融资自求平衡测算表（出让地价格增长率按照预计增长率的 80%计算）：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期													
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
1	项目可偿债收益	-	-	23,740.20	93,490.19	24,567.37	80,234.73	32,523.02	38,200.67	42,363.73	499,566.21	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.1	站前广场运营收益	-	-	-	-	24,567.37	28,548.51	32,523.02	38,200.67	42,363.73	42,820.64	44,806.90	44,806.90	44,806.90	
1.2	项目指定地块出让收益			23,740.20	93,490.19		51,686.22				456,745.57	-	-	-	
2	自有资金流入	696.75	40,419.81	203,344.38	90,909.27										
3	发债资金流入	270,000.00	150,000.00	97,000.00	113,000.00										
4	建设投资支出	270,696.75	177,573.81	283,901.83	181,243.04										
5	铺底流动资金支出		-	-	1,085.63										
6	还本付息支出	-	12,846.00	16,442.55	21,580.60	28,309.07	32,059.07	35,525.01	35,146.26	34,767.51	34,388.76	34,010.01	181,126.26	29,815.63	
6.1	债券付息支出	-	12,846.00	16,442.55	19,308.10	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	23,764.07	21,259.07	18,727.19	
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000.00	1,600.00	
6.3	贷款付息支出	-	-	-	2,272.50	4,545.00	4,545.00	4,260.94	3,882.19	3,503.44	3,124.69	2,745.94	2,367.19	1,988.44	
6.4	贷款还本支出	-	-	-	-	-	3,750.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	
7	累计净流量	-	-	23,740.20	117,230.39	113,488.69	161,664.35	158,662.36	161,716.77	169,312.99	634,490.44	645,287.33	508,967.97	523,959.24	
序号	项目	债券存续期													
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计		
1	项目可偿债收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30	1,424,184.65		
1.1	站前广场运营收益	46,892.46	43,693.01	40,160.99	42,052.53	42,052.53	42,052.53	44,038.62	44,038.62	44,038.62	44,038.62	22,019.30	798,522.47		
1.2	项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	625,662.18		
2	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,370.21		
3	发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	630,000.00		
4	建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	913,415.43		
5	铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,085.63		

6	还本付息支出	27,810.00	27,431.25	27,052.50	26,673.75	22,545.00	18,700.31	18,700.31	18,700.31	288,700.31	8,359.31	104,267.76	115,882.85		1,182,140.08
6.1	债券付息支出	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	18,700.31	8,359.31	7,267.76	4,482.85		424,643.80
6.2	债券还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	270,000.00	-	97,000.00	111,400.00		630,000.00
6.3	贷款付息支出	1,609.69	1,230.94	852.19	473.44	94.69	-	-	-	-	-	-	-		37,496.28
6.4	贷款还本支出	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	3,750.00	-	-	-	-	-	-	-		90,000.00
7	累计净流量	543,041.70	559,303.46	572,411.95	587,790.73	607,298.26	630,650.48	655,988.79	411,327.10	447,006.41	386,777.27	292,913.72			292,913.72
8	本息覆盖倍数														

1.20

综合上述测算，本次评价的鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目，考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，按照修正后未来经营收益和未来地价预计增速为 GDP 增速的 100%、90%、80%三种情况，测算可偿债项目收益分别为 1,466,280.30 万元、1,444,864.00 万元、1,424,184.65 万元，预计债券存续期间各年现金结余均大于零，不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 1.24 倍、1.22 倍、1.20 倍，均大于 1.2 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

四、风险分析

（一）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。

（二）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。

（三）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。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

（四）偿付风险

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、运营收益的实现易受项目实施进度、土地市场供应等多种因素影响，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。

（五）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，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

附表：项目运营收益详细计算表：

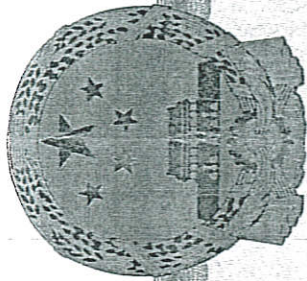
年份		运营期									
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.停车位部分	1.经营范围	3751	个	不含西地块 1.1 期网约车场、出租车蓄车场							
	2.有效停车负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.有效停车辆数	2251	2626	3001	3376	3751	3751	3751	3751	3751	3751
	4.有效停车时间（h/d）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	5.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	6.收费单价（元/h·d）	2	2	2	2	2	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	收入预估	1314.35	1533.41	1752.47	1971.53	2190.58	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23
2.（地上）商业设施部分	1.经营范围	363450	㎡	主要包含西广场 1.1 期、1.2 期与东广场 2 期地上商业							
	2.使用负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/㎡·天）	3.5	3.5	3.5	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	3.86	4.05
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/㎡·年）	1277.5	1277.5	1277.5	1341.38	1341.38	1341.38	1408.44	1408.44	1408.44	1478.87
	收入预估	27858.44	32501.52	37144.59	43877.05	48752.27	48752.27	51189.89	51189.89	51189.89	53749.38
	1.经营范围	53217	㎡	主要包含西广场 1.1 期地下风情商业街与东广场 2 期地下风情商业街							
3.（地下）商业设施部分	2.使用负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/㎡·天）	2	2	2	2.1	2.1	2.1	2.21	2.21	2.21	2.32
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/㎡·年）	730	730	730	766.5	766.5	766.5	804.83	804.83	804.83	845.07
	收入预估	2330.9	2719.39	3107.87	3671.17	4079.08	4079.08	4283.04	4283.04	4283.04	4497.19
4. 公交、地铁枢纽综合体部分	1.经营范围	59500	㎡	主要包含西广场 1.1 期公交调度中心与地铁换乘中心，有偿交于公交客运公司使用							
	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/㎡·天）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365

5.物业管理服务部分	5.综合单价(元/m ² ·年)	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
	收入预估	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5
	1.经营范围	(地上)商业设施部分+(地下)商业设施部分+公交、地铁枢纽综合体部分											
	2.年度计量面积	309500.2	351166.9	392833.6	434500.3	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167
	3.单价	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	收入预估	742.8	842.8	942.8	1042.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8
	使用负荷率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		位置:东、西广场商业综合体											
	(一)	类型:暂定共设置4块LED广告大屏											
		价格:运营期首年刊例价暂按12000元/条/月(参菏泽市火车站广告媒体位价格:12000元/月144000元/年),每3年刊例价增加5%。 其他:项目每天可播放商业广告的14条/块。											
6.广告收入部分	1.1投放广告数量(条)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	1.2使用价格(元/条/月)	12000	12000	12000	12600	12600	12600	12600	12600	13230	13230	13230	13891.5
	1.3收入预估(万元)	483.84	564.48	645.12	762.05	846.72	846.72	846.72	846.72	889.06	889.06	889.06	933.51
	(二)	位置:东、西广场地上灯杆											
		类型:灯箱广告											
		价格:整体出租,运营期首年价格暂按15万元/月,每3年价格增加5%。											
	2.1使用价格(元/月)	150000	150000	150000	157500	157500	157500	157500	157500	165375	165375	165375	173643.8
	2.2收入预估(万元)	108	126	144	170.1	189	189	189	189	198.45	198.45	198.45	208.37
	(三)	位置:室外通廊及下沉广场											
		类型:设置LED灯箱广告,暂按设置40块长7米×高2.4米×1面=共16.8平方米媒体设施计											
		价格:运营期首年价格暂按25000元/月(参菏泽市顺泰文化传媒东火车站候车室地下通道广告位招租价格28000元/月336000元/年,媒体规格:长7米×高2.4米×1面=共16.8平方米),每3年价格增加5%。											
	3.1使用价格(元/月)	25000	25000	25000	26250	26250	26250	26250	26250	27562.5	27562.5	27562.5	28940.63
	3.2设置数量	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	3.3收入预估(万元)	720	840	960	1134	1260	1260	1260	1260	1323	1323	1323	1389.15
	(四)	位置:东西广场地下停车场(不含网约车场及出租车蓄车场)											

	类型：设置 LED 灯箱广告														
	价格：整体出租，运营期首年价格综合考虑暂按 60000 元/月（参菏泽市顺泰文化传媒东火车站候车室地下通道广告位招租价格 28000 元/月 336000 元/年，媒体规格：长 7 米×高 2.4 米×1 面=共 16.8 平方米），每 3 年价格增加 5%。														
4.1 使用价格（元/月）	60000	60000	60000	60000	63000	63000	63000	63000	66150	66150	66150	66150	66150	69457.5	
4.2 收入预估（万元）	72	72	72	72	75.6	75.6	75.6	75.6	79.38	79.38	79.38	79.38	79.38	83.35	
	位置：网约车场及出租车蓄车场														
(五)	类型：设置 LED 灯箱广告														
	价格：整体出租，运营期首年价格暂按 48000 元/月（参菏泽火车站广场候车厅灯箱广告价格 5000 元/月 60000 元/年，媒体规格：长 3.5 米×高 1.5 米×1 面=共 5.25 平方米），每 3 年价格增加 5%。														
5.1 使用价格（元/月）	48000	48000	48000	48000	50400	50400	50400	50400	52920	52920	52920	52920	52920	55566	
5.2 收入预估（万元）	57.6	57.6	57.6	57.6	60.48	60.48	60.48	60.48	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5	66.68	
	位置：地铁站厅														
(六)	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 10000 元/月（参菏泽汽车总站候车厅广告机联播广告 8 台执行价格 8000 元/月，媒体规格：长 0.50 米×高 1.00 米×8 面=共 4.00 平方米），每 3 年价格增加 5%。														
6.1 使用价格（元/月）	10000	10000	10000	10000	10500	10500	10500	10500	11025	11025	11025	11025	11025	11576.25	
6.2 收入预估（万元）	12	12	12	12	12.6	12.6	12.6	12.6	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	
收入预估	1453.44	1672.08	1890.72	2214.83	2444.4	2444.4	2444.4	2444.4	2566.62	2566.62	2566.62	2566.62	2566.62	2694.95	
收入汇总	38043.44	43612.69	49181.95	57120.88	62952.64	63500.29	66264.08	66264.08	66264.08	66264.08	66264.08	66264.08	66264.08	69166.05	
年份	运营期														
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042					
1.经营范围															
2.有效停车负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
3.有效停车辆数	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	3751	
4.有效停车时间（h/d）	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
5.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
1.停车位部分															

	6.收费单价 (元/h·d)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	收入预估	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23	2738.23
	1.经营范围												
2. (地上) 商业设施部分	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格 (元/㎡·天)	4.05	4.05	4.25	4.25	4.25	4.47	4.47	4.47	4.47	4.69	4.69	4.69
	4.年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价 (元/㎡·年)	1478.87	1478.87	1552.81	1552.81	1552.81	1630.45	1630.45	1630.45	1630.45	1711.97	1711.97	1711.97
	收入预估	53749.38	53749.38	56436.85	56436.85	56436.85	59258.69	59258.69	59258.69	59258.69	62221.63	62221.63	62221.63
	1.经营范围												
3. (地下) 商业设施部分	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格 (元/㎡·天)	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68	2.68
	4.年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价 (元/㎡·年)	845.07	845.07	887.32	887.32	887.32	931.69	931.69	931.69	931.69	978.27	978.27	978.27
	收入预估	4497.19	4497.19	4722.05	4722.05	4722.05	4958.15	4958.15	4958.15	4958.15	5206.06	5206.06	5206.06
	1.经营范围												
4. 公交、地铁枢纽综合体部分	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格 (元/㎡·天)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	4.年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价 (元/㎡·年)	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
	收入预估	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5	4343.5
	1.经营范围												
5.物业管理服务部分	2.年度计量面积	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167	476167
	3.单价	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	收入预估	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8	1142.8
6.广告收入部分	使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	(一)												
	1.1 投放广告数量 (条)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56

1.2 使用价格 (元/条/月)	13891.5	13891.5	14586.08	14586.08	14586.08	14586.08	14586.08	15315.38	15315.38	15315.38	15315.38	16081.15	16081.15
1.3 收入预估 (万元)	933.51	933.51	980.18	980.18	980.18	980.18	980.18	1029.19	1029.19	1029.19	1029.19	1080.65	1080.65
(二)													
2.1 使用价格 (元/月)	173643.8	173643.8	182325.9	182325.9	182325.9	182325.9	182325.9	191442.2	191442.2	191442.2	191442.2	201014.4	201014.4
2.2 收入预估 (万元)	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	229.73	241.22	241.22
(三)													
3.1 使用价格 (元/月)	28940.63	28940.63	30387.66	30387.66	30387.66	30387.66	30387.66	31907.04	31907.04	31907.04	31907.04	33502.39	33502.39
3.2 设置数量	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
3.3 收入预估 (万元)	1389.15	1389.15	1458.61	1458.61	1458.61	1458.61	1458.61	1531.54	1531.54	1531.54	1531.54	1608.11	1608.11
(四)													
4.1 使用价格 (元/月)	69457.5	69457.5	72930.38	72930.38	72930.38	72930.38	72930.38	76576.89	76576.89	76576.89	76576.89	80405.74	80405.74
4.2 收入预估 (万元)	83.35	83.35	87.52	87.52	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	91.89	96.49	96.49
(五)													
5.1 使用价格 (元/月)	55566	55566	58344.3	58344.3	58344.3	58344.3	58344.3	61261.52	61261.52	61261.52	61261.52	64324.59	64324.59
5.2 收入预估 (万元)	66.68	66.68	70.01	70.01	70.01	70.01	70.01	73.51	73.51	73.51	73.51	77.19	77.19
(六)													
6.1 使用价格 (元/月)	11576.25	11576.25	12155.06	12155.06	12155.06	12155.06	12155.06	12762.82	12762.82	12762.82	12762.82	13400.96	13400.96
6.2 收入预估 (万元)	13.89	13.89	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	16.08	16.08
收入预估	2694.95	2694.95	2829.7	2829.7	2829.7	2829.7	2829.7	2971.18	2971.18	2971.18	2971.18	3119.74	3119.74
菏泽东 station 前广场收入汇总	69166.05	69166.05	72213.13	72213.13	72213.13	72213.13	72213.13	75412.56	75412.56	75412.56	75412.56	78771.96	78771.96

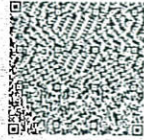


统一社会信用代码

91371700720757167M

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜晓霞

经营范围 财务报告审计；注册资本验证；资产评估；企业破产案件管理；破产清算审计及其他专项审计；经济案件鉴证；社会调查、评估、评价；绩效评价服务；政府和社会资本合作模式咨询服务；工程预决算审计；企业财务管理及内部控制制度设计、审核、咨询服务；税务代理及纳税政策咨询、筹划服务；会计咨询；工程招标投标代理；企业登记代理；信息咨询服务。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000 年 01 月 01 日

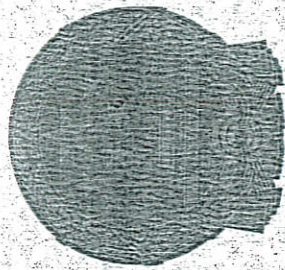
营业期限 2000 年 01 月 01 日至 年 月 日

住所 菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼



登记机关

2008 年 月 日



会计师事务所

执业证书

名称：山东牡丹会计师事务所

有限公司

姜晓霞

主任会计师：

山东省菏泽市长江路999号

办公场所：

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37160006

注册资本(出资额)：300万元

批准设立文号：鲁财会协字[1999]217号

批准设立日期：1999-12-24

证书序号：NO. 023757

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2015-10-15

年 月 日

中华人民共和国财政部制



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



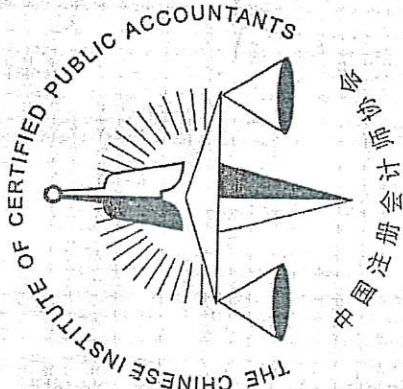
2016年03月10日

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 371600060004
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



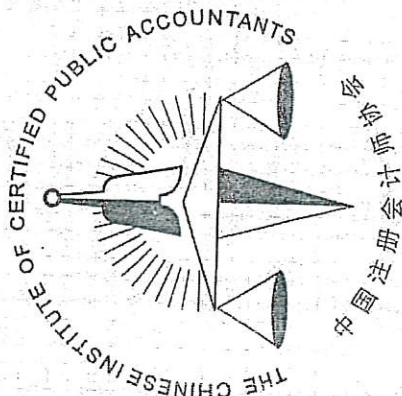
姓名: 姜晓霞
Full name: 姜晓霞
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1954-11-06
Date of birth: 1954-11-06
工作单位: 山东壮丹会计师事务所有限公司
Working unit: 山东壮丹会计师事务所有限公司
身份证号码: 372901541106066
Identity card No.: 372901541106066



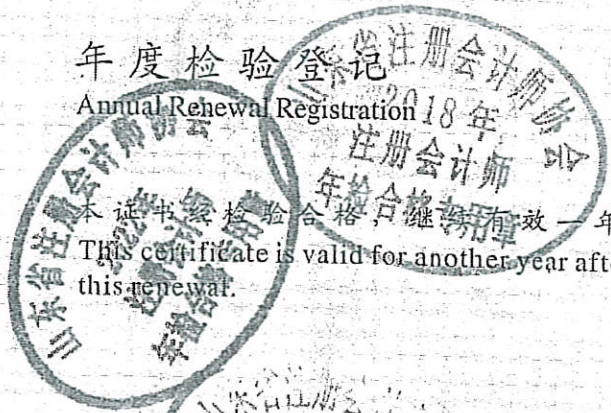
证书编号: 371600060005
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018 年
注册会计师
年检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.



月 /m 日 /d

回瑞霞

姓 Full name 女
性 Sex
出生 Date of birth 1953-07-01
工作单位 Working unit 山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 372901530701064

