

聊城市茌平区聊城润泽高新技术产业有限公司郑济高
铁聊城东站配套基础设施建设项目一期
实施方案

项目单位：聊城润泽高新技术产业有限公司

主管部门：聊城市茌平区高铁新区发展服务中心

财政部门：茌平区财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城润泽高新技术产业有限公司郑济高铁聊城站配套基础设施建设项目一期

（二）立项单位

项目立项单位名称为聊城润泽高新技术产业有限公司,聊城润泽高新技术产业有限公司统一社会信用代码:91371523MA94PU8R7C;类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资);注册资本:2000万元;法定代表人:赵本祥,成立日期:2021年8月20日;住所:山东省聊城市茌平区振兴街道文昌街以西振兴综治中心4楼401室;经营范围:一般项目:信息系统集成服务;土地整治服务;园区管理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动;城市公共交通;城市配送运输服务(不含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

（三）项目规划审批

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

2020年3月7日,聊城市茌平区行政审批服务局核准本

项目并出具核准意见（聊荏行审投资核准〔2020〕1号）；

2020年3月7日，聊城市荏平区行政审批服务局出具环评审批意见（荏行审投资环管〔2020〕39号）；

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

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

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

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

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

371504202100014 号)；

2022 年 4 月 22 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建设用地规划许可证》(地字第 371504202200005)；

2022 年 4 月 22 日，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发《不动产权证书》(鲁(2022)茌平区不动产权第 0001208)；

2022 年 10 月 28 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建设工程规划许可证》(建字第 371504202200044)；

2022 年 11 月 24 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建筑工程施工许可证》(编号：371523202211240101)。

(四) 项目规模与主要建设内容

聊城润泽高新技术产业有限公司郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期项目总占地 100 亩，总建筑面积约 4.85 万平方米，主要实施聊城东高铁站公益性配套基础设施。地上工程建设：高铁站配套广场、站房配套联通高架车道、公交枢纽综合体、长途枢纽综合体等基础设施；地下工程主要建设：出租车场、社会车场、配套设备用房、地下联系通廊等基础设施；聊城负责的站房扩容任务；市政交通预埋预留；配套建设相关附属设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 12 月至 2026 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15 号）；
- 2.国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA\GC1-2015）；
- 4.《山东省建筑工程概算定额》；
- 5.《山东省安装工程概算定额》；
- 6.《山东省市政工程概算定额》及配套计价文件；

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 101,000.00 万元，其中，其中，项目单位自有资金 56,600.00 万元，已发行专项债券 26,200.00 万元，本期拟发行专项债券 3,200.00 万元，已通过银行融资

4,000.00 万元，后续拟通过银行融资 11,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	101,000.00	100.00%	
一、资本金	60,800.00	60.20%	
（一）自有资金	56,600.00	56.04%	
（二）专项债券	4,200.00	4.16%	
1、已发行专项债券	4,200.00	4.16%	
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	40,200.00	39.80%	
（一）已发行专项债券	22,000.00	21.78%	
（二）本期拟发行专项债券	3,200.00	3.17%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	15,000.00	14.85%	

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	83,154.24						1,419.34
经营活动支出	B	9,179.92						194.13
支付的各项税费	C	22.38						0.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73,951.94						1,224.50
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	80,299.07	11,000.00	27,929.73	17,431.86	4,110.96	8,922.24	10,904.29
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-80,299.07	-11,000.00	-27,929.73	-17,431.86	-4,110.96	-8,922.24	-10,904.29
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	41,000.00	11,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
专项债券	I	29,400.00		18,200.00	8,000.00		3,200.00	
银行借款	J	15,000.00					2,000.00	13,000.00
偿还债券本金	K	29,400.00						
偿还银行借款本金	L	15,000.00				67.50	270.00	636.00
支付债券利息	M	8,203.00		270.27	568.14	756.54	756.54	868.54
支付银行借款利息	N	7,516.73				65.00	251.23	591.18
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	25,280.27	11,000.00	27,929.73	17,431.86	4,110.96	8,922.24	10,904.29
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	18,933.14						1,224.50
五、期末现金	R=P+Q							1,224.50

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,095.35	41,495.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35
经营活动支出	B	390.86	3,645.51	396.22	398.98	401.79	404.66	407.59
支付的各项税费	C	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,702.94	37,848.29	2,697.58	2,694.83	2,692.01	2,689.14	2,686.21
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K				6,000.00		18,200.00	2,000.00
偿还银行借款本金	L	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00
支付债券利息	M	868.54	868.54	868.54	868.54	707.74	437.47	139.60
支付银行借款利息	N	895.44	830.31	765.18	700.05	634.92	569.79	504.66
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,765.98	-2,700.85	-2,635.72	-8,570.59	-2,344.66	-20,209.26	-3,646.26
四、期初现金	P	1,224.50	1,161.46	36,308.90	36,370.77	30,495.00	30,842.35	13,322.23
期内现金变动	Q=D+G+O	-63.04	35,147.44	61.86	-5,875.76	347.35	-17,520.12	-960.05
五、期末现金	R=P+Q	1,161.46	36,308.90	36,370.77	30,495.00	30,842.35	13,322.23	12,362.19

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35	3,095.35
经营活动支出	B	410.58	413.62	416.73	419.90	423.13	426.43	429.79
支付的各项税费	C	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,683.23	2,680.18	2,677.07	2,673.90	2,670.67	2,667.37	2,664.01
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K		3,200.00					
偿还银行借款本金	L	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,002.00	1,000.50
支付债券利息	M	112.00	112.00					
支付银行借款利息	N	439.53	374.40	309.27	244.14	179.01	113.88	48.75
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,553.53	-4,688.40	-1,311.27	-1,246.14	-1,181.01	-1,115.88	-1,049.25
四、期初现金	P	12,362.19	13,491.88	11,483.66	12,849.47	14,277.23	15,766.89	17,318.38
期内现金变动	Q=D+G+O	1,129.70	-2,008.22	1,365.80	1,427.76	1,489.66	1,551.49	1,614.76
五、期末现金	R=P+Q	13,491.88	11,483.66	12,849.47	14,277.23	15,766.89	17,318.38	18,933.14

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 18,200.00 万元(其中：用作资本金 4,200.00 万元)，期限 10 年，利率 2.97%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2023 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.76%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2023 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本期拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2022 年		18,200.00		18,200.00	270.27	270.27
2023 年	18,200.00	8,000.00		26,200.00	568.14	568.14
2024 年	26,200.00			26,200.00	756.54	756.54
2025 年	26,200.00	3,200.00		29,400.00	756.54	756.54
2026 年	29,400.00			29,400.00	868.54	868.54
2027 年	29,400.00			29,400.00	868.54	868.54
2028 年	29,400.00			29,400.00	868.54	868.54

2029 年	29,400.00			29,400.00	868.54	868.54
2030 年	29,400.00		6,000.00	23,400.00	868.54	6,868.54
2031 年	23,400.00			23,400.00	707.74	707.74
2032 年	23,400.00		18,200.00	5,200.00	437.47	18,637.47
2033 年	5,200.00		2,000.00	3,200.00	139.60	2,139.60
2034 年	3,200.00			3,200.00	112.00	112.00
2035 年	3,200.00		3,200.00		112.00	3,312.00
合计		29,400.00	29,400.00		8,203.00	37,603.00

2、银行借款

本项目 2024 年 5 月及 10 月已取得银行借款 4,000.00 万元，2026 年拟再次通过银行借款 11,000.00 万元，借款期限 15 年，已取得及拟取得的银行利率为 6.50%，在借款存续期每半年支付一次本金及利息。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年		4,000.00	67.50	3932.50	6.50%	65.00	132.50
2025 年	3,932.50		270.00	3662.50	6.50%	251.23	521.23
2026 年	3,662.50	11,000.00	636.00	14026.50	6.50%	591.18	1,227.18
2027 年	14,026.50		1,002.00	13024.50	6.50%	895.44	1,897.44
2028 年	13,024.50		1,002.00	12022.50	6.50%	830.31	1,832.31
2029 年	12,022.50		1,002.00	11020.50	6.50%	765.18	1,767.18
2030 年	11,020.50		1,002.00	10018.50	6.50%	700.05	1,702.05
2031 年	10,018.50		1,002.00	9016.50	6.50%	634.92	1,636.92
2032 年	9,016.50		1,002.00	8014.50	6.50%	569.79	1,571.79

2033 年	8,014.50		1,002.00	7012.50	6.50%	504.66	1,506.66
2034 年	7,012.50		1,002.00	6010.50	6.50%	439.53	1,441.53
2035 年	6,010.50		1,002.00	5008.50	6.50%	374.40	1,376.40
2036 年	5,008.50		1,002.00	4006.50	6.50%	309.27	1,311.27
2037 年	4,006.50		1,002.00	3004.50	6.50%	244.14	1,246.14
2038 年	3,004.50		1,002.00	2002.50	6.50%	179.01	1,181.01
2039 年	2,002.50		1,002.00	1000.50	6.50%	113.88	1,115.88
2040 年	1,000.50		1,000.50	0.00	6.50%	48.75	1,049.25
合计		15,000.00	15,000.00			7,516.73	22,516.73

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 73,951.94 万元，融资本息合计 60,119.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、工程风险

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

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到的风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，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，特别是日常检查、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

3.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

聊城润泽高新技术产业有限公司郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期主管部门为聊城市茌平区高铁新区发展服务中心，项目单位为聊城润泽高新技术产业有限公司，本次拟申请专项债券 0.32 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

为大力发展高铁经济，抢抓机遇，扎实做好郑济高铁聊城东站及高铁连接线周边规划，加速资源、资本、资金聚集，加

快高铁连接线及周边区域建设开发，特提出郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期，一方面能够保证出行者的出行高效和便捷，提升客运服务的舒适度和安全性，另一方面能够促进土地综合开发、打造城市名片、完善聊城市综合交通体系、进一步提升聊城市区位优势。

2、项目实施的公益性

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，是保障旅客安全出行以及铁路安全、顺利运营的需要。本项目能够提升聊城市城市形象、完善城市功能配套、吸引产业集聚、增加城镇就业，是聊城市经济社会发展和城市建设的需要，并能够通过区域规划实现有效地辐射和带动聊城市经济带和沿线产业带的经济社会发展。

3、项目实施的收益性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于茌平区指定项目附近地块土地出让、项目停车位运营、商业设施租赁、广告服务等。

（1）指定项目附近地块土地出让

根据 2020 年 4 月 30 日，聊城市茌平区人民政府《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期专项债券的说明》，为确保郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期顺利实施，由茌平区指定项目附近地块作为偿债地块，提供经济测算所需相关数据。指定地块为居住用地（东至规划路、北至规划路、南至站前大道、西至枣乡街），可出让土地面积 464 亩，其中：拟用于本项目专项债券发行期间还本付息收益来源土地面积 120 亩。

经查询聊城市公共资源交易中心土地出让信息，参考茌平区城区近年类似用途的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格为 320 万元/亩。详细情况如下：

表 2 周边地块参考地价

序号	宗地编号	宗地位置	面积(平方米)	面积(亩)	土地用途	成交价(万元)	亩成交单价
1	2025-2-5	茌平区解放路以北，博州街以东	23969.00	35.95	商住混合用地（城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零售商业用地）	11865	330.01
2	2025-2-3	茌平区解放路以北、博州街以西、笃行街以东	27031.00	40.55	商住混合用地（城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零售商业用地）	14192	350.02
3	2023-03	迎宾大道以西，中心街以东，南环路以北	20640.00	30.96	城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地	11456.00	370.03

	平均值		71640.00	107.46		37513.00	349.09
	修正后						320.00

根据土地出让计划，拟用于本项目土地预计 2028 年完成出让。经测算，指定项目附近地块土地出让现金流入 38,400.00 万元。

（2）停车位运营

项目区共设 370 个机动车位，考虑项目的公益性以及机动车的临时停放，出租车场暂不考虑收费，经测算，项目停车位正常年现金流入 292.75 万元。

（3）商业设施租赁

参考可行性研究报告，本项目对枢纽功能区商业设施进行租赁经营，根据建设方案，可租赁经营面积如下：站前商业总建筑面积 3000 平方米；地下商业总建筑面积 5000 平方米。运营期第 1 年为设计规模的 40%，以后各年负荷率保持 100%。经测算，项目区商业设施租赁正常年均现金流入如下：地上商业部分年现金流入 306.60 万元；地下商业部分年现金流入 438.00 万元。

（4）广告服务

广告服务预期产生的现金流入主要来源于地上商业类型共设置 1 块 LED 广告大屏、停车场类型设置道闸广告、换乘大厅类型设置广告机联播广告，经测算，项目广告服务正常经营

年现金流入约为 258.00 万元。

该项目预期产生的现金流入主要来源于茌平区指定项目附近地块土地出让、项目停车位运营、商业设施租赁、广告服务等。项目专项债券本息优先从项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

（5）站场租赁

参考可行性研究报告，本项目公交车站及场地、长途客运站及场地对外租赁，考虑人流量，计划采取整体出租模式。预计运营期公交车站及场地租赁年现金流入 600 万元/年、长途客运站及场地租赁年现金流入 1200 万元/年。

4、项目投资建设合规性

2020 年 3 月 7 日，聊城市茌平区行政审批服务局核准本项目并出具核准意见（聊茌行审投资核准〔2020〕1 号），项目投资建设合规。

5、项目成熟度

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

2020 年 3 月 7 日，聊城市茌平区行政审批服务局核准本项目并出具核准意见（聊茌行审投资核准〔2020〕1 号）；

2020 年 3 月 7 日，聊城市茌平区行政审批服务局出具环评审批意见（茌行审投资环管〔2020〕39 号）；

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

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

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

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

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

2022 年 4 月 22 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371504202200005）；

2022年4月22日，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）茌平区不动产权第0001208）；

2022年10月28日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建设工程规划许可证》（建字第371504202200044）；

2022年11月24日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371523202211240101）。

综上所述，项目建设成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金56,600.00万元，已发行专项债券26,200.00万元，本期拟发行专项债券3,200.00万元，已通过银行融资4,000.00万元，拟通过银行融资11,000.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于茌平区指定项目附近地块土地出让、项目停车位运营、商业设施租赁、广告服务等。

①指定项目附近地块土地出让

根据 2020 年 4 月 30 日，聊城市茌平区人民政府《关于郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期专项债券的说明》，为确保郑济高铁聊城东站配套基础设施建设项目一期顺利实施，由茌平区指定项目附近地块作为偿债地块，提供经济测算所需相关数据。指定地块为居住用地（东至规划路、北至规划路、南至站前大道、西至枣乡街），可出让土地面积 464 亩，其中：拟用于本项目专项债券发行期间还本付息收益来源土地面积 120 亩。

经查询聊城市公共资源交易中心土地出让信息，参考茌平区城区近年类似用途的土地成交价格，确定项目指定土地出让价格为 320 万元/亩。详细情况如下：

周边地块参考地价

序号	宗地编号	宗地位置	面积(平方米)	面积(亩)	土地用途	成交价(万元)	亩成交单价
1	2025-2-5	茌平区解放路以北，博州街以东	23969.00	35.95	商住混合用地（城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零售商业用地）	11865	330.01
2	2025-2-3	茌平区解放路以北、博州街以西、笃行街以东	27031.00	40.55	商住混合用地（城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地+零售商业用地）	14192	350.02
3	2023-03	迎宾大道以西，中心街以东，南环路以北	20640.00	30.96	城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地	11456.00	370.03

	平均值		71640.00	107.46		37513.00	349.09
	修正后						320.00

根据土地出让计划，拟用于本项目土地预计 2028 年完成出让。经测算，指定项目附近地块土地出让现金流入 38,400.00 万元。

②停车位运营

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

白天：小型车辆 2 元/小时，大型车辆（7 座以上）4 元/小时，每天有效停车时间 10 小时，项目区共设 370 个机动车位，其中小型车辆车位约 85%，大型车辆（7 座以上）约 15%，车位有效使用率约 88%；

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

经估算，项目停车位正常年现金流入 292.75 万元。

③商业设施租赁

参考可行性研究报告，本项目对枢纽功能区商业设施进行租赁经营，根据建设方案，可租赁经营面积如下：站前商业总建筑面积 3000 平方米；地下商业总建筑面积 5000 平方米。运

营期第 1 年为设计规模的 40%，以后各年负荷率保持 100%。

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

经估算，项目区商业设施租赁正常年均现金流入如下：地上商业部分年现金流入 306.60 万元；地下商业部分年现金流入 438.00 万元。

④广告服务

广告服务预期产生的现金流入主要来源于地上商业类型、停车场类型、换乘大厅类型，具体情况如下：

地上商业类型：共设置 1 块 LED 广告大屏。价格：运营期首年刊例价暂按 15,000 元/条·月（参考聊城金鼎商厦 LED 广告媒体位执行价格：20 万元/年，媒体规格：长 30.00 米×高 15.00 米=450 平方米）。其他：项目每天可播放商业广告 14 条/块。运营期第 1 年为设计规模的 40%，以后各年负荷率保持 100%。

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

换乘大厅类型：设置广告机联播广告价格：整体出租，考虑人流量，运营期首年价格暂按 20000 元/年（参考聊城汽车西站候车厅广告机联播广告 9 台执行价格 6000 元/月，媒体规格：长 0.50 米×高 1.00 米=共 0.50 平方米）。

经估算，项目广告服务正常经营年现金流入约为 258.00 万元。

⑤站场租赁

参考可行性研究报告，本项目公交车站及场地、长途客运站及场地对外租赁，考虑人流量，计划采取整体出租模式。预计运营期公交车站及场地租赁年现金流入 600 万元/年、长途客运站及场地租赁年现金流入 1200 万元/年。

（2）项目成本预测

项目成本费用主要包括土地出让收入政策性扣除项目费用、燃料及动力费、工资及福利费、维修费、折旧及摊销费、其他费用和税费等。

①土地出让收入政策性扣除项目费用

本项目土地出让按照茌平区现行国有土地出让金相关政策应自土地出让金收入中扣除国有土地收益基金（5%）、失地农民养老金（1.5%）、土地出让业务费（2%）、农业土地开发资金（15 元/平方米）及教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金（1%）等五类基金费用，按土地出让现金流入测算上述

土地出让相关费用为 3,252.00 万元。

②燃料及动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。本项目年需耗水量约 300.00 立方米。依据《关于调整我市城区供水价格的通知》（聊价工字〔2016〕36 号），非居民用水综合水价调整为每立方米为 5.90 元，其中：基本水价 2.65 元/立方米、污水处理费 1.10 元/立方米、水资源费 1.65 元/立方米、公用事业附加费 0.50 元/立方米。则本项目年需缴纳水费 0.18 万元。本项目年需耗电量约为 113.00 万千瓦时。依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定聊城市用电电价为 0.72 元/度。经估算，本项目正常运营期年所需燃料及动力费 81.54 万元。

③工资及福利费

本项目定员 20 人，包括管理人员 2 人、财务人员 2 人、营销人员 6 人以及其他运营人员 10 人。参照当地水平计算，管理人员每人每年工资按 8 万元，财务人员和营销人员每人每年工资按 6 万元，其他运营人员每人每年 5 万元按计算，职工福利费按工资总额的 14% 计算，则正常运营年工资及福利费 130.00 万元。考虑居民消费价格指数，按年 2% 增长率计算工资增长。

④维修费

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

⑤其他费用

其他费用：主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，按项目运营收入之和的 3% 计取。运营正常年其他费用 38.86 万元。

⑥折旧及摊销费

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

⑦相关税费

按照现行税收法规，项目按一般纳税人测算，停车位收入和租赁收入增值税税率按 9%、广告收入增值税税率按 6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加分别按照 7%、3%、2% 计算，印花税按照 0.05% 计算。

项目投资中的可抵扣进项税在运营期进行抵扣,抵扣后项目运营期内无需缴纳增值税及附加税。因项目形成资产折旧及摊销金额在运营期内较大,经测算,债券存续期间均不需缴纳所得税。印花税按照项目运营现金流水的 0.05%计算,经测算,正常年缴纳印花税 0.65 万元。

项目预期产生的现金流入主要来源于茌平区指定项目附近地块土地出让、项目停车位运营、商业设施租赁、广告服务等。项目成本费用主要包括土地出让收入政策性扣除项目费用、燃料及动力费、工资及福利费、维修费、折旧及摊销费、其他费用和税费等,符合运营实际需要。项目收益以项目总收入扣除项目总成本进行测算,符合企业会计准则相关规定。

根据上述预测分析,项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则,该项目 2025 年 11 月拟申请债券资金 3,200.00 万元,与投资支出进度相匹配,需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据预测项目收益,本项目建成后产生的预期收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目全部专项债券还本付息要求。项目偿债能力有保证,经过对本项目社会因素的分析,研究认为本项目社会风险较小。

因此,要发挥各级政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用,构建合理、通畅的风险管理联动机制,通过制定项目风险管理工作计划,深入开展调查分析,加强对项目的正面宣传,优化设计方案,强化施工和运营期的管理,全方位地投入到落实、开展风险管理,落实惠民政策,使得项目风险发生概率进一步降低、风险影响程度也可降至最低,确保本项目稳步推进。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》(鲁财预〔2021〕53号),该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标,项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标,以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的停车位现金流入、商业设施租赁现金流入、广告服务现金流入等,经济效益和社会效益明显,绩效目标明确合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 73,951.94 万元,融资本息合计 60,119.73 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23,符合专项债发行要求;项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措,为本项

目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。