

# 2019 年山东省政府鲁南高铁建设专项债券 (二期) 项目实施方案



二〇一九年七月

# 2019年山东省政府鲁南高铁建设专项债券（二期）

## 项目实施方案

### 一、基本情况

菏泽市地处山东省西南部，与苏、豫、皖三省接壤，东与济宁市相邻，东南与江苏省徐州市、安徽省宿州市接壤，南与河南省商丘市相连，西与河南省开封市、新乡市毗邻，北接河南省濮阳市。南北长 157 公里，东西宽 140 公里，总面积 12238.62 平方公里。《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》指出要着力把菏泽建设成为中原地区经济繁荣、和谐幸福、文化彰显、生态绿色、富有活力的平原宜居大城市，打造中国牡丹城、山东省新旧动能转换示范城市、城乡统筹示范城市。本期市政发展专项债券募集资金全部用于鲁南高铁基础设施建设及综合开发项目。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《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。

项目建设有利于完善菏泽站高铁核心区基础设施配套，对提升站前片区（站前综合商贸中心）城市副中心区域形象和土地价值意义重大，为菏泽站开通运行必备的配套设施，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，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，符合菏泽市 2025 年发展目标、市域铁路规划、市域客货运枢纽规划、市域旅游发展规划。

按照中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求，鲁南高铁（曲菏段）相关基础设施建设项目属于鼓励精准聚焦的重点领域，是实现“基础突破”的重要工程。

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目，不仅完成鲁南高铁菏泽区域部分建设任务，还将完成建设配套基础设施建设，菏泽市人民政府根据《中华人民共和国预算法》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品

种的通知》(财预〔2017〕89号)等相关文件要求申请发行本期债券。通过项目对应的政府性基金收入、专项收入能够实现本息覆盖,满足债券发行要求,能够较好地保证投资者的利益。

2018年,菏泽市下辖2区、7县,常住总人口862.26万人;全市实现地区生产总值(GDP)3078.78亿元,第一产业增加值301.13亿元,增长2.8%;第二产业增加值1570.28亿元,增长6.8%;第三产业增加值1207.37亿元,增长10.9%。三次产业结构由上年的10.1:51.6:38.3调整为9.8:51.0:39.2经济结构进一步优化。2016至2018年,菏泽市地区生产总值(GDP)分别为2560.24亿元、2820.18亿元和3078.78亿元,按可比价格计算,比上年增长分别为8.5%、8.5%和7.9%。2016年至2018年,全市一般公共预算收入分别为185.05亿元、186.55亿元、206.03亿元;政府性基金收入分别为99.55亿元、262.72亿元、461.78亿元,其中国有土地出让收入分别为86.12亿元、238.95亿元、427.23亿元。

## 二、债券情况

2019年山东省政府鲁南高铁建设专项债券(二期)拟发行总额为50亿元,品种为记账式固定利率附息债券,全部为新增债券。此次菏泽市政府高铁建设项目专项债券涉及项目为鲁南高铁(曲菏段)菏泽相关基础设施建设项目,期限为20年,发行额度为50亿元,其中,本次申请发行27亿元,预计2020年6月发行23亿元。每半年支付一次债券利息,到期还本并支付最后一期利息。债券本次发行额度27亿元,由沿线县区分别承担,菏泽市开发区、牡丹区、定陶区、鄄城县、巨野县分别承担24亿元、1.00亿元、0.5亿元、0.5亿元、1.00亿元。

## 三、项目情况

2019年山东省政府鲁南高铁建设专项债券(二期)募集资金计划全部用于鲁南高铁(曲菏段)配套基础设施建设项目(包含沿线征地拆迁项目)。该项目涉及菏泽市开发区、牡丹区、定陶区、鄄城县、巨野县5个县区,债券资金具体分配额度明细详见下表:

## 鲁南高铁（曲菏段）菏泽市沿线各县区发债额度分配计划

金额单位：人民币万元

序号	项目	牡丹区	开发区	定陶区	郓城县	巨野县	合计
3	按照承担建设支出确定总体分配计划	10,000.00	435,000.00	11,500.00	11,500.00	32,000.00	500,000.00
4	其中，首期发行额度分配计划	10,000.00	240,000.00	5,000.00	5,000.00	10,000.00	270,000.00

### （一）项目管理单位

菏泽市铁路投资发展集团有限公司成立于2017年3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5亿元。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。依据鲁南高速铁路有限公司《公司章程》第九条规定，丙方各自承担域内征地拆迁工作及费用（含征地、临时用地相关费用和拆迁、省级以下道路及沟渠改移、压覆矿等补偿费用）。菏泽市铁路投资发展集团有限公司（章程简称“丙4方”）代表市政府承担鲁南高铁曲菏段菏泽区域内征地拆迁工作及费用。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。

该公司以“国有资产保值增值、引导社会资金投向、进一步优化国有经济结构与布局”为发展方向，借助菏泽市转型跨越发展、新区开发建设全面提速的有利形势，以项目建设为依托，以经营创效为重点，以专业化建设、体系化运行为途径，形成集基础设施建设、现代物流、文化旅游、房产开发、资产管理、物业服务、投融资等一体化的产业集群，以实现“铁路主业为主、主辅相互促进、资源互为补充、铁路带动产业、产业支撑铁路”的愿景，实现规模化、多元化、集团化的发展战略。

### （二）项目建设内容

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）657,694.19万元，建设期债券利息30,800.00万元，债券发行费用500.00万元，铺底流动

资金 741.33 万元, 合计投资额 689,735.52 万元, 其中, 政府配套资金 189,735.52 万元, 发行地方政府专项债券募集资金 500,000.00 万元。(详见附表 1: 高铁配套基础设施建设及综合开发项目投资估算表及投资计划)

### 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, 同意新建鲁南高速铁路菏泽至曲阜段工程。

菏泽市铁路投资发展集团有限公司代表市政府承担鲁南高铁曲菏段菏泽区域内征地拆迁工作及费用。2018 年 11 月 3 日, 市指挥部召开了鲁南高铁曲菏段勘测放线即附属物清点工作动员会, 陆续完成了勘察防线、清点农用地地上附着物、房屋轻点丈量等工作。鲁南高铁(曲菏段)沿线征地拆迁费用预计为(不含息) 193,658.01 万元, 主要包括鲁南高铁(曲菏段)菏泽区域内的房屋及构筑物拆迁费、青苗及地上附着物补偿费、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。(详见附表 1: 高铁配套基础设施建设及综合开发项目投资估算表及投资计划)

按照鲁南高速铁路菏泽至曲阜段建设工期要求, 鲁南高铁(曲菏段)沿线征地拆迁工作已经启动, 并将于 2019 年年底全部完成。

### 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、菏泽站东广场和西广场建设工程、巨野北站站房扩容工程和巨野北站站前广场建设工程。项目建设投资(不含息) 464,036.18 万元(详见附表 1: 高铁配套基础设施建设及综合开发项目投资估算表及投资计划)。

(1) 菏泽站站房扩容工程, 规划建筑面积约 37000 m<sup>2</sup>, 站房扩容工程纳入鲁南高铁(曲菏段)建设内容, 由鲁南高速铁路有限公司统一实施, 按照鲁南高铁建设标准 2 万元/m<sup>2</sup>, 投资额约为 74,000.00 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 357463 m<sup>2</sup> (约 536.19 亩), 总建筑面积约 449065 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 167647 m<sup>2</sup>, 地

下建筑面积 281418 m<sup>2</sup>。项目预计工程建设费用 271,012.88 万元。

(3) 巨野北站站房扩容工程，规划建筑面积约 5000 m<sup>2</sup>，站房扩容工程纳入鲁南高铁（曲菏段）建设内容，由鲁南高速铁路有限公司统一实施，按照鲁南高铁建设标准 1.6 万元/m<sup>2</sup>，投资额约为 8,000.00 万元。

(4) 巨野北站站前广场规划总占地面积约 89960 m<sup>2</sup>（约 134.94 亩），其中公交车场面积 13400 m<sup>2</sup>、出租车场面积 9300 m<sup>2</sup>、社会车场面积 5175 m<sup>2</sup>（60 个车位）、长途车场面积 24750 m<sup>2</sup>、人行广场面积 22000 m<sup>2</sup>、广场周边道路及绿化面积 15335 m<sup>2</sup>。项目预计工程建设费用 16,195.33 万元。

(5) 工程建设其他费估算共计 63,305.00 万元；基本预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的 8%估算，为 31,522.97 万元。

### 3. 项目建设及运营计划

项目计划 2019 年 6 月进入准备期，预计 2021 年 6 月进入试运营，2021 年 9 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，运营期为 20 年。

## 四、项目收益测算

鲁南高铁（曲菏段）配套基础设施建设项目收益来源于菏泽站站房扩容工程等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）及沿线县区人民政府指定偿债地块预期土地出让收益。

### （一）菏泽站站房扩容工程等配套基础设施建设项目未来运营收益

项目收益为菏泽站和巨野北站站前广场运营收入扣除运营成本后的部分，运营收入包括停车收入、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。债券存续期间，运营时间为 18 年零 9 个月，运营现金流入为 532,713.89 万元，运营现金流出（不含利息）为 160,767.93 万元，可偿债收益为 371,945.96 万元。测算数据为《鲁南高铁（曲

菏泽段)配套基础设施建设项目可行性研究报告》数据(详见附表 3: 菏泽东站、巨野北站站前广场运营收益测算表、附表 10: 菏泽东站项目收入估算表、附表 11: 巨野北站项目收入估算表)。

## (二) 各县区指定对应地块未来的土地出让收益

考虑项目为公益性基础设施建设项目,鲁南高铁建设将直接带动沿线县区经济增长和土地价值提升,菏泽市市本级及沿线县、区政府指定项目沿线地块用于平衡项目债券本息,菏泽市开发区(指定两处地块)、牡丹区、定陶区、郓城县、巨野县人民政府指定地块面积分别为 73.73 万平方米、26.80 万平方米、6.86 万平方米、6.47 万平方米、9.96 万平方米、25.82 万平方米,土地出让净收益用于偿还债券本息。根据各县区指定对应地块出让计划,在债券存续期第 3 年出让牡丹区指定对应地块,第 4 年出让开发区指定对应地块二,第 6 年出让巨野县指定对应地块,第 10 年出让开发区指定对应地块一、定陶区指定对应地块、郓城县指定对应地块,参照地块所属县区 GDP 增速(参照 2016 年-2018 年 GDP 平均增速与 2019 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 905,637.15 万元、851,253.16 万元、799,990.02 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	634,097.31	590,939.50	550,426.51
开发区指定地块二	110,689.36	107,590.48	104,556.72
牡丹区指定地块	26,079.11	25,495.33	24,920.18
定陶区指定地块	29,386.68	27,146.12	25,059.29
郓城县指定地块	29,677.61	27,523.66	25,509.55
巨野县指定地块	75,707.08	72,558.07	69,517.77
合计	905,637.15	851,253.16	799,990.02

注:详细测算见附表 4、附表 5、附表 6。

## 五、债务本息情况

假设债券发行期限为 20 年,年利率为 4.00%,债券存续期间每半年需支付一次利息,发行费按发债券金额的 0.1%计算,债券利息为 400,000.00 万元,发行费用为 500.00 万元,偿付本息合计 900,000.00 万元。(详见附表 2: 债券融资本息测算表)。

## 六、项目收益与融资自求平衡情况

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）将整体收入实现率按 90%计算（2）将项目每年整体运营成本上浮 10%按 110%计算（3）运营期第 19 年按收入成本均匀发生，只测算 9 个月的收入成本。

参照地块所属县区 GDP 增速的 100%、90%、80%作为未来地价增速，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，测算可偿债收益分别为 1,277,583.11 万元、1,206,979.50 万元、1,171,935.98 万元，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 1.42 倍、1.36 倍、1.30 倍，均大于 1 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求（详细预测见附表 7、8、9：项目收益与融资自求平衡测算表）。

## 七、风险评估

### （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市级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**

本期专项债券按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。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 1：高铁配套基础设施建设及综合开发项目投资估算表及投资计划

金额单位：人民币万元

序号	建设项目	投资估算	投资计划			
			2019年下半年	2020年	2021年上半年	合计
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	-	-	90,313.85
1.2	永久用地土地补偿款	18,438.24	18,438.24	-	-	18,438.24
1.3	失地农民保障费	5,354.94	5,354.94	-	-	5,354.94
1.4	临时用地补偿费	5,576.40	5,576.40			5,576.40
1.5	占补平衡费用	32,794.67	32,794.67			32,794.67
1.6	耕地占用税	386.86	386.86	-	-	386.86
1.7	新增建设用地使用费	5,100.91	5,100.91	-	-	5,100.91
1.8	压覆矿补偿费	15,000.00		15,000.00	-	15,000.00
1.9	三电迁改费用	13,200.00			13,200.00	13,200.00
1.10	道路改移费用	5,800.00	5,800.00			5,800.00
1.11	测绘费	82.50	82.50			82.50
1.12	森林植被恢复费	289.64	289.64			289.64
1.13	工作经费	1,320.00	1,320.00			1,320.00
	项计	193,658.01	165,458.01	15,000.00	13,200.00	193,658.01
2	鲁南高铁配套基础设施建设					
2.1	工程费用	369,208.21	11,400.00	213,324.93	144,483.28	369,208.21
2.1.1	菏泽站站房扩容	74,000.00	9,000.00	37,000.00	28,000.00	74,000.00
2.1.2	巨野北站站房扩容	8,000.00	2,400.00	4,000.00	1,600.00	8,000.00
2.1.3	菏泽站西广场	131,639.98	-	78,983.99	52,655.99	131,639.98
2.1.4	菏泽站东广场	139,372.90	-	83,623.74	55,749.16	139,372.90
2.1.5	巨野北站广场	16,195.33	-	9,717.20	6,478.13	16,195.33
2.2	工程建设其他费	63,305.00	51,925.12	7,121.89	4,257.99	63,305.00
2.2.1	土地相关费用	38,476.06	38,476.06	-	-	38,476.06
2.2.2	其他费用	24,828.94	13,449.06	7,121.89	4,257.99	24,828.94
2.3	预备费	31,522.97	3,699.92	16,979.75	10,843.30	31,522.97
	项计	464,036.18	67,025.04	237,426.57	159,584.57	464,036.18
3	项目投资总额（不含息）	657,694.19	232,483.05	252,426.57	172,784.57	657,694.19
4	建设期债券利息及发债费用	31,300.00	5,670.00	15,630.00	10,000.00	31,300.00
5	铺底流动资金	741.33			741.33	741.33
6	拟通过地方政府债券融资金额	500,000.00	270,000.00	230,000.00		500,000.00
7	政府需要配套资金	189,735.52		6,209.62	183,525.90	189,735.52

注：沿线征拆及建设期间债券利息和铺底流动资金由政府配套资金解决；

附表 2：债券融资本息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	债券发行 费用
第 1 年		270,000.00		270,000.00	4.00%	10,800.00	270.00
第 2 年	270,000.00	230,000.00		500,000.00	4.00%	20,000.00	230.00
第 3 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 4 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 5 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 6 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 7 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 8 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 9 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 10 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 11 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 12 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 13 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 14 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 15 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 16 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 17 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 18 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 19 年	500,000.00			500,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 20 年	500,000.00		270,000.00	230,000.00	4.00%	20,000.00	0.00
第 21 年	230,000.00		230,000.00	-	4.00%	9,200.00	0.00
合计		500,000.00	500,000.00			400,000.00	500.00

注：拟发行地方政府专项债券 50 亿元，本次发行 27 亿元，预计 2020 年 6 月续发 23 亿元。

附表 3：菏泽东站、巨野北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										
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1.00	运营现金流入			16,178.97	18,671.79	21,164.62	24,661.77	27,265.30	27,854.11	29,024.94	29,024.94	29,024.94
1.10	停车位部分			1,413.13	1,648.65	1,884.18	2,119.70	2,355.21	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02
1.20	(地上) 商业设施部分			9,937.08	11,593.26	13,249.44	15,650.90	17,389.89	17,389.89	18,259.39	18,259.39	18,259.39
1.30	(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
1.40	公交枢纽综合体部分			1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09
1.50	物业管理服务部			287.19	329.80	372.41	415.02	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62
1.60	广告服务部分			1,407.67	1,616.54	1,825.42	2,136.01	2,355.32	2,355.32	2,473.08	2,473.08	2,473.08
2.00	运营现金支出(不含息)			5,532.57	6,084.73	6,592.02	7,293.07	7,821.81	7,857.80	8,083.80	8,083.80	8,083.80
2.10	水电费			539.12	540.00	540.88	541.76	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64
2.20	职工薪酬费			612.48	717.23	777.11	836.99	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86
2.30	维修费			917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39
2.40	其他费用			988.71	1,141.05	1,293.39	1,507.11	1,666.21	1,702.20	1,773.75	1,773.75	1,773.75
2.50	税费支出			2,474.87	2,769.06	3,063.25	3,489.82	3,798.71	3,798.71	3,953.16	3,953.16	3,953.16
3.00	可偿债运营收益			10,646.40	12,587.06	14,572.60	17,368.70	19,443.49	19,996.31	20,941.14	20,941.14	20,941.14
序号	项目	债券存续年度										合计

	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1.00 运营现金流入	30,254.29	30,254.29	30,254.29	31,545.14	31,545.14	31,545.14	32,900.50	32,900.50	32,900.50	25,742.72
1.10 停车位部分	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,944.02	2,208.01
1.20 (地上)商业设施部分	19,172.36	19,172.36	19,172.36	20,130.98	20,130.98	20,130.98	21,137.53	21,137.53	21,137.53	16,645.80
1.30 (地下)商业设施部分	4,047.47	4,047.47	4,047.47	4,249.85	4,249.85	4,249.85	4,462.34	4,462.34	4,462.34	3,514.09
1.40 公交枢纽综合体部分	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	1,036.09	777.07
1.50 物业管理服务部	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62	457.62	343.22
1.60 广告服务部分	2,596.73	2,596.73	2,596.73	2,726.58	2,726.58	2,726.58	2,862.90	2,862.90	2,862.90	2,254.53
2.00 运营现金支出(不含息)	8,321.09	8,321.09	8,321.09	8,570.26	8,570.26	8,570.26	10,595.04	12,271.17	12,271.17	9,523.10
2.10 水电费	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	542.64	406.98
2.20 职工薪酬费	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86	896.86	672.65
2.30 维修费	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	917.39	688.04
2.40 其他费用	1,848.87	1,848.87	1,848.87	1,927.76	1,927.76	1,927.76	2,010.59	2,010.59	2,010.59	1,573.17
2.50 税费支出	4,115.33	4,115.33	4,115.33	4,285.61	4,285.61	4,285.61	6,227.56	7,903.69	7,903.69	6,182.26
3.00 可偿债运营收益	21,933.20	21,933.20	21,933.20	22,974.88	22,974.88	22,974.88	22,305.46	20,629.33	20,629.33	16,219.62
										371,945.96

附表 4：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

金额单位：人民币万元

序号	项目	指定地块出让收益预测								合计
		开发区对应地块一	开发区对应地块二	牡丹区对应地块	定陶区对应地块	郓城县对应地块	巨野县对应地块			
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	7.50%	7.50%	8.00%	8.50%	8.00%	7.50%			
3	指定补偿地块面积（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）	8,656.33	4,186.70	3,858.12	4,578.49	3,018.18	2,964.61			
5	按预计增长率 100%计算未来出让收入（万元）	638,263.26	112,203.56	26,466.70	29,622.83	30,061.07	76,546.23			913,163.65
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）	634,097.31	110,689.36	26,079.11	29,386.68	29,677.61	75,707.08			905,637.15

附表 5：增速 90%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

金额单位：人民币万元

序号	项目	指定地块出让收益预测								合计
		开发区对应地块一	开发区对应地块二	牡丹区对应地块	定陶区对应地块	鄄城县对应地块	巨野县对应地块			
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	7.50%	7.50%	8.00%	8.50%	8.00%	7.50%			
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）	8,071.01	4,071.07	3,773.02	4,232.19	2,801.92	2,842.65			
5	按预计增长率 90%计算未来出让收入（万元）	595,105.45	109,104.68	25,882.92	27,382.27	27,907.12	73,397.22			858,779.66
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）	590,939.50	107,590.48	25,495.33	27,146.12	27,523.66	72,558.07			851,253.16

附表:6: 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

金额单位: 人民币万元

序号	项目	指定地块出让收益预测								合计
		开发区对应地块一	开发区对应地块二	牡丹区对应地块	定陶区对应地块	郓城县对应地块	巨野县对应地块			
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	7.50%	7.50%	8.00%	8.50%	8.00%	7.50%			
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)	7,521.56	3,957.87	3,689.18	3,909.65	2,599.70	2,724.90			
5	按预计增长率 80%计算未来出让收入 (万元)	554,592.46	106,070.92	25,307.77	25,295.44	25,893.01	70,356.92			807,516.52
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)	550,426.51	104,556.72	24,920.18	25,059.29	25,509.55	69,517.77			799,990.02



项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	905,637.15
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,735.52
发债资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000.00
建设投资支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	657,694.19
铺底流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	741.33
还本付息支出	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	239,200.00	900,000.00	
付息支出	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9,200.00	400,000.00	
还本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,000.00	500,000.00	
债券发行费用支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500.00
累计净流量	885,008.33	886,941.53	888,874.73	891,849.61	894,824.49	897,799.37	900,104.83	900,734.16	900,363.49	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11	408,383.11
本息覆盖倍数	1.42																		

附表 8：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

项目	债券存续期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目可偿债收益	-	-	36,725.51	123,276.42	14,572.60	93,075.78	19,443.49	19,996.31	20,941.14	714,102.74	20,941.14
站前广场运营收益	-	-	10,646.40	12,587.06	14,572.60	17,368.70	19,443.49	19,996.31	20,941.14	20,941.14	20,941.14
项目指定地块出让收益			26,079.11	110,689.36		75,707.08				693,161.60	-
自有资金流入	99,766.34	89,969.18									
发债资金流入	270,000.00	230,000.00									
建设投资支出	358,696.34	298,997.85									
铺底流动资金支出		741.33									
还本付息支出	10,800.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
付息支出											
还本支出											
债券发行费用支出	270.00	230.00									
累计净流量	-	-	16,725.51	120,001.93	114,574.53	187,650.31	187,093.80	187,090.11	188,031.25	882,133.99	883,075.13
项目	债券存续期										
	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
项目可偿债收益	21,933.20	21,933.20	21,933.20	22,974.88	22,974.88	22,974.88	22,305.46	20,629.33	20,629.33	16,219.62	1,206,979.50
站前广场运营收益	21,933.20	21,933.20	21,933.20	22,974.88	22,974.88	22,974.88	22,305.46	20,629.33	20,629.33	16,219.62	21,933.20
项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	851,253.16
自有资金流入											189,735.52



附表 9：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 80% 计算）

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期										
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目可偿债收益	-	-	36,725.51	123,276.42	14,572.60	93,075.78	19,443.49	19,996.31	20,941.14	714,102.74	20,941.14
站前广场运营收益	-	-	10,646.40	12,587.06	14,572.60	17,368.70	19,443.49	19,996.31	20,941.14	20,941.14	20,941.14
项目指定地块出让收益			26,079.11	110,689.36		75,707.08				693,161.60	-
自有资金流入	99,766.34	89,969.18									
发债资金流入	270,000.00	230,000.00									
建设投资支出	358,696.34	298,997.85									
铺底流动资金支出		741.33									
还本付息支出	10,800.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
付息支出	10,800.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
还本支出											
债券发行费用支出	270.00	230.00									
累计净流量	-	-	16,725.51	120,001.93	114,574.53	187,650.31	187,093.80	187,090.11	188,031.25	882,133.99	883,075.13
项目	债券存续期										
	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
项目可偿债收益	21,933.20	21,933.20	21,933.20	22,974.88	22,974.88	22,974.88	22,305.46	20,629.33	20,629.33	16,219.62	1,171,935.98
站前广场运营收益	21,933.20	21,933.20	21,933.20	22,974.88	22,974.88	22,974.88	22,305.46	20,629.33	20,629.33	16,219.62	371,945.96
项目指定地块出让收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	799,990.02
自有资金流入											189,735.52



附表 10: 菏泽东车站前广场收入估算表

年份	债券存续期												
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年			
1. 经营范围	3751	个											
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%	100.00%	100.00%	100.00%
3. 有效停车辆数	2251	2626	3001	3376	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
5. 年运营时间 (d/a)	365	365	365	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	2.5	2.5	2.5
收入预估	1,314.35	1,533.41	1,752.47	1,971.53	2,190.58	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23
1. 经营范围	144047	m <sup>2</sup>											
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%	100.00%	100.00%	100.00%
3. 租金价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)	3.5	3.5	3.5	3.68	3.68	3.68	3.68	3.86	3.86	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	365	365	365
5. 综合单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)	1277.5	1277.5	1277.5	1341.38	1341.38	1341.38	1341.38	1408.44	1408.44	1408.44	1408.44	1408.44	1478.87
收入预估	11041.2	12881.4	14721.6	17389.89	19322.1	19322.1	19322.1	20288.21	20288.21	20288.21	20288.21	20288.21	21302.62
3. (地下)	53217	m <sup>2</sup>											
1. 经营范围	主要包含西广场1.1期风情商业街(28922 m <sup>2</sup> )与东广场2期风情商业街(24295 m <sup>2</sup> )												

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%	100.00%
	3. 租金价格 (元/㎡·天)	2	2	2	2.1	2.1	2.1	2.21	2.21	2.21	2.21	2.32
	4. 年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5. 综合单价 (元/㎡·天)	730	730	730	766.5	766.5	766.5	804.83	804.83	804.83	804.83	845.07
	收入预估	2,330.90	2,719.39	3,107.87	3,671.17	4,079.08	4,079.08	4,283.04	4,283.04	4,283.04	4,283.04	4,497.19
4. 公交、地铁枢纽综合体部分	1. 经营范围	14600	㎡	主要包含西广场1.1期公交调度中心(5500㎡)与地铁换乘中心(9100㎡)，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%	100.00%
	3. 租金价格 (元/㎡·天)	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
	5. 综合单价 (元/㎡·天)	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
5. 物业管理服务部分	收入预估	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80	1,065.80
	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	132,958.40	152,684.80	172,411.20	192,137.60	211,864.00	211,864.00	211,864.00	211,864.00	211,864.00	211,864.00	211,864.00
	3. 单价	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	收入预估	319.10	366.44	413.79	461.13	508.47	508.47	508.47	508.47	508.47	508.47	508.47
6. 广告服务部分	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%
	(一)	位置: 东、西广场商业综合体 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(参照菏泽市火车站广告媒体位执行价格: 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。										
1.1 投放广告数量(条)	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
1.2 使用价格(元/条/月)	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,600.00	12,600.00	12,600.00	13,230.00	13,230.00	13,230.00	13,891.50
1.3 收入预估(万元)	483.84	564.48	645.12	762.05	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)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	157,500.00	157,500.00	157,500.00	165,375.00	165,375.00	165,375.00	173,643.75
2.2 收入预估(万元)	108.00	126.00	144.00	170.10	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37
(三)	位置：室外走廊及下沉广场(建筑面积约32296m <sup>2</sup> ，长度约328m)									
	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(参照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执行价格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)	25,000.00	25,000.00	25,000.00	26,250.00	26,250.00	26,250.00	27,562.50	27,562.50	27,562.50	28,940.63
3.2 设置数量	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
3.3 收入预估(万元)	720.00	840.00	960.00	1,134.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,389.15
(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(参照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执行价格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）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	66,150.00	66,150.00	66,150.00	66,150.00	69,457.50
4.2 收入预估（万元）	72.00	72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	75.60	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（参照菏泽火车站广场候车厅灯箱广告执行价格 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）	48,000.00	48,000.00	48,000.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	52,920.00	52,920.00	52,920.00	52,920.00	55,566.00
5.2 收入预估（万元）	57.60	57.60	57.60	60.48	60.48	60.48	60.48	63.50	63.50	63.50	63.50	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（参照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）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	10,500.00	11,025.00	11,025.00	11,025.00	11,025.00	11,576.25
6.2 收入预估（万元）	12.0	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89
收入预估	1,453.44	1,672.08	1,890.72	2,214.83	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,566.62	2,566.62	2,566.62	2,566.62	2,694.95
菏泽东站前广场收入合计	17,524.80	20,238.52	22,952.25	26,774.35	29,610.45	30,158.09	30,158.09	31,450.37	31,450.37	31,450.37	31,450.37	32,807.26
修正后收入合计（90%）	15,772.31	18,214.67	20,657.03	24,096.92	26,649.39	27,142.27	27,142.27	28,305.33	28,305.33	28,305.33	28,305.33	29,526.53
年份	债券存续期											

		第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1. 停车位 部分	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%
	3. 有效停车辆数	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
	5. 年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	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
收入预估		2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23	2,738.23
2. (地上) 商业设施 部分	1. 经营范围									
	2. 使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100%
	3. 租金价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)	4.05	4.05	4.25	4.25	4.25	4.47	4.47	4.47	4.69
	4. 年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5. 综合单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)	1,478.87	1,478.87	1,552.81	1,552.81	1,552.81	1,630.45	1,630.45	1,630.45	1,711.97
收入预估		21,302.62	21,302.62	22,367.75	22,367.75	22,367.75	23,486.14	23,486.14	23,486.14	24,660.45
3. (地下) 商业设施 部分	1. 经营范围									
	2. 使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100%
	3. 租金价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
	4. 年运营时间	365	365	365	365	365	365	365	365	365





收入预估	2,694.95	2,694.95	2,829.70	2,829.70	2,829.70	2,971.18	2,971.18	2,971.18	2,971.18	2,971.18	3,119.74
菏泽东站收入合计	32,807.26	32,807.26	34,232.00	34,232.00	34,232.00	35,727.98	35,727.98	35,727.98	35,727.98	35,727.98	37,298.75
修正后收入合计 (90%)	29,526.53	29,526.53	30,808.80	30,808.80	30,808.80	32,155.17	32,155.17	32,155.17	32,155.17	32,155.17	25,176.66

附表 11：巨野北站站前广场项目收入估算表

年份	债券存续期												
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年			
1. 停车部位	730	个											
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%	100.00%	100.00%	100.00%
3. 有效停车辆数	438	511	584	657	730	730	730	730	730	730	730	730	730
4. 有效停车时间 (h/d)	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
6. 收费单价 (元/h·d)	2	2	2	2	2	2	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
收入预估	255.79	298.42	341.06	383.69	426.32	532.90	532.90	532.90	532.90	532.90	532.90	532.90	532.90
2. 长途汽车站	1800	m <sup>2</sup>	主要包含长途汽车站 1800 m <sup>2</sup> ，有偿交于公交客运公司使用										
1. 经营范围	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%
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%	100.00%
3. 租金价格 (元/m <sup>2</sup> ·天)	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3
4. 年运营时间 (d/a)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
5. 综合单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5	474.5
收入预估	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41	85.41
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%	100.00%
3. 广告服务	位置：站前广场												
(一)	类型：暂定设置 1 块 LED 广告大屏												
	价格：运营期首年刊例价暂按 8000 元/条/月（参照菏泽市火车站广告媒体位执行价格：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。												
1.1 投放广告数量 (条)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

分	1.2 使用价格 (元/条/月)	8000	8000	8000	8400	8400	8400	8400	8400	8820	8820	8820	8820	8820	9261
	1.3 收入预估 (万元)	80.64	94.08	107.52	127.01	141.12	141.12	141.12	141.12	148.18	148.18	148.18	148.18	148.18	155.58
	位置: 地下停车场														
	(二) 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 25000 元/月 (参照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执行价格 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%。														
	2.1 使用价格 (元/月)	25000	25000	25000	26250	26250	26250	26250	26250	27562.5	27562.5	27562.5	27562.5	27562.5	28940.63
	2.2 收入预估 (万元)	30	30	30	31.5	31.5	31.5	31.5	31.5	33.08	33.08	33.08	33.08	33.08	34.73
	收入预估	110.64	124.08	137.52	158.51	172.62	172.62	172.62	172.62	181.25	181.25	181.25	181.25	181.25	190.31
	巨野北站站前广场收入合计	451.84	507.91	563.99	627.61	684.35	790.93	799.56	799.56	799.56	799.56	799.56	799.56	799.56	808.62
	修正后收入合计 (90%)	406.66	457.12	507.59	564.85	615.91	711.84	719.61	719.61	719.61	719.61	719.61	719.61	719.61	727.76
	债券存续期														
	年份														
1.	1. 经营范围	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年					
	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	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
	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
	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	2.5	2.5
	收入预估	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9	532.9
2.	1. 经营范围														
	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%	100.00%	100.00%
	3. 租金价格 (元/	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3

