

# 泰安市岱岳区贤城食品产业园基础设施建设项目 实施方案

项目单位：贤城科技产业园开发（泰安）有限公司

主管部门：山东岱岳经济开发区管理委员会

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2025 年 11 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

项目名称：贤城食品产业园基础设施建设项目

### （二）项目单位

项目单位：贤城科技产业园开发（泰安）有限公司

统一社会信用代码：91370900MA3UC07508

法定代表人：孙冲

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省泰安市岱岳区天平街道青春创业开发区共青团北路以西  
阁老街以南 1 号楼

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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）一般项目：机械零件、零部件加工；园区管理服务；商业综合体管理服务；企业管理；物业管理；市场营销策划。（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）

### （三）项目规划审批

2024 年 12 月 4 日，贤城科技产业园开发（泰安）有限公司对贤城食品产业园基础设施建设项目进行了备案登记（登记号为 2412-370911-04-01-713204）。

本项目已取得鲁(2021)泰安市不动产权第 0001529 号不动产权证书。

本项目建设用地规划许可证编号为地字第 370900202100001 号。

本项目建设工程规划许可证编号为建字第 3709002021000012 号。

本项目建设工程施工许可证编号为 370911202108060101、370911202107200101、370911202107200201 号。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于岱岳区送马路以东、青兰高速以南，总占地面积 156 亩，无新增土地，总建筑面积约 14.6 万 m<sup>2</sup>，新建现代食品生产加工多层厂房 16 栋，建筑面积约 8.3 万 m<sup>2</sup>；新建配套多层冷库 3 栋，建筑面积约 2.4 万 m<sup>2</sup>，新建多层成果转化中心 5 栋约 3.6 万 m<sup>2</sup>；新建园区内道路约 5 公里；水、电、气、暖等配套管线约 5 公里。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2028 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规和规定；
- 2、现行有关技术规范、规定、标准和定额资料；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年）》；
- 5、国家发改委《投资项目可行性研究报告》；
- 6、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 7、《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目

标纲要》；

8、《岱岳区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

### 2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 270000 万元，其中自有资金 200000 万元，本期拟发行专项债券 8000 万元，后续拟发行专项债券 62000 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	270000	100%	
一、资本金	200000	74.07%	
（一）自有资金	200000		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			
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）	70000	25.93%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	8000		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券	62000		
（四）银行融资	0		

### 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

项目资金测算平衡情况见下表：



表 2：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	392555.82	0	0	0	0	8345.04	10306.37	10869.87	10869.87	10869.87	10869.87	11958.17
经营活动支出	B	155863.48	0	0	0	0	3314.63	4092.57	4315.84	4315.84	4315.84	4315.84	4747.82
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236692.34	0	0	0	0	5030.41	6213.8	6554.03	6554.03	6554.03	6554.03	7210.35
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	263412	33000	69966.5	68571.5	91874							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-263412	-33000	-69966.5	-68571.5	-91874	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	200000	25000	40000	40000	95000							
专项债券	I	70000	8000	31000	31000								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70000											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	88740	0	1033.5	2428.5	3126	3126	3126	3126	3126	3126	3126	3126
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	111260	33000	69966.5	68571.5	91874	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	1904.41	4992.21	8420.24	11848.27	15276.3	18704.33
期内现金变动	Q=D+G+O	84540.34	0	0	0	0	1904.41	3087.8	3428.03	3428.03	3428.03	3428.03	4084.35
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	1904.41	4992.21	8420.24	11848.27	15276.3	18704.33	22788.68

续表:

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	392555.82	11958.17	11958.17	11958.17	11958.17	13169.7	13169.7	13169.7	13169.7	13169.7	14490.01	14490.01
经营活动支出	B	155863.48	4747.82	4747.82	4747.82	4747.82	5228.94	5228.94	5228.94	5228.94	5228.94	5753.16	5753.16
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236692.34	7210.35	7210.35	7210.35	7210.35	7940.76	7940.76	7940.76	7940.76	7940.76	8736.85	8736.85
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	263412											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-263412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	200000											
专项债券	I	70000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70000					8000						
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	88740	3126	3126	3126	3126	3126	2790	2790	2790	2790	2790	2790
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	111260	-3126	-3126	-3126	-3126	-11126	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790
四、期初现金	P		22788.68	26873.03	30957.38	35041.73	39126.08	35940.84	41091.6	46242.36	51393.12	56543.88	62490.73
期内现金变动	Q=D+G+O	84540.34	4084.35	4084.35	4084.35	4084.35	-3185.24	5150.76	5150.76	5150.76	5150.76	5946.85	5946.85
五、期末现金	R=P+Q		26873.03	30957.38	35041.73	39126.08	35940.84	41091.6	46242.36	51393.12	56543.88	62490.73	68437.58



续表：

项目/年度	公式	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	392555.82	14490.01	14490.01	14490.01	15948.02	15948.02	15948.02	15948.02	15948.02	17531.81	17531.81	17531.81
经营活动支出	B	155863.48	5753.16	5753.16	5753.16	6332.1	6332.1	6332.1	6332.1	6332.1	6960.94	6960.94	6960.94
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236692.34	8736.85	8736.85	8736.85	9615.92	9615.92	9615.92	9615.92	9615.92	10570.87	10570.87	10570.87
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	263412											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-263412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	200000											
专项债券	I	70000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70000										31000	31000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	88740	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2092.5	697.5
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	111260	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-33092.5	-31697.5
四、期初现金	P		68437.58	74384.43	80331.28	86278.13	93104.05	99929.97	106755.89	113581.81	120407.73	128188.6	105666.97
期内现金变动	Q=D+G+O	84540.34	5946.85	5946.85	5946.85	6825.92	6825.92	6825.92	6825.92	6825.92	7780.87	-22521.63	-21126.63
五、期末现金	R=P+Q		74384.43	80331.28	86278.13	93104.05	99929.97	106755.89	113581.81	120407.73	128188.6	105666.97	84540.34



## （二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 8000 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 62000 万元，其中 2026 年上半年发行 31000 万元，2027 年上半年发行 31000 万元。假设债券发行期限为 30 年，年利率为 4.5%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0	8000		8000	4.2%	0	0
2026 年	8000	31000		39000	4.2%/4.5%	1033.5	1033.5
2027 年	39000	31000		70000	4.2%/4.5%	2428.5	2428.5
2028 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2029 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2030 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2031 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2032 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2033 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2034 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2035 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2036 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2037 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2038 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2039 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2040 年	70000		8000	62000	4.2%/4.5%	3126	11126
2041 年	62000			62000	4.5%	2790	2790

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2042 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2043 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2044 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2045 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2046 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2047 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2048 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2049 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2050 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2051 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2052 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2053 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2054 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2055 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2056 年	62000		31000	31000	4.5%	2092.5	33092.5
2057 年	31000		31000	0	4.5%	697.5	31697.5
合计		70000	70000			88740	158740

### （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 236692.34 万元，融资本息合计 158740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49 倍。

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规

定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

## 五、项目风险分析

### （一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （二）与项目收益相关的风险

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及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况



贤城食品产业园基础设施建设项目，项目主管部门为山东岱岳经济开发区管理委员会，实施单位为贤城科技产业园开发（泰安）有限公司，本次拟发行专项债券 8000 万元用于本项目建设。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性、公益性、收益性

#### （1）项目实施的必要性

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为山东岱岳经济开发区管理委员会，该部门具有建设项目的规划、审批职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建成后用于产业园区基础设施，具有明显的经济、社会效益和可持续影响，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

#### （2）项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为岱岳区公共利益服务，注重区域发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

#### （3）项目实施的收益性

本项目建成后，收入来源主要为房屋出租收入、物业费收入、综合管线出租收入，具有明确的收益渠道。评估认为，项目实施具有收益性。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

2024 年 12 月 4 日，贤城科技产业园开发（泰安）有限公司对贤城食品产业园基础设施建设项目进行了备案登记（登记号为 2412-370911-04-01-713204）。

本项目已取得鲁(2021)泰安市不动产权第 0001529 号不动产权证书。

本项目建设用地规划许可证编号为地字第 370900202100001 号。

本项目建设工程规划许可证编号为建字第 3709002021000012 号。

本项目建设工程施工许可证编号为 370911202108060101、370911202107200101、370911202107200201 号。

评估认为，本项目立项备案已经落地，项目投资较为合规，项目建设用地、规划等手续已办理，项目成熟度较高。

## 3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 270000 万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资 70000 万元，占比 25.93%，剩余 200000 万元由项目单位自筹解决。评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性一般。

## 4、项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为房屋出租收入、物业费收入、综合管线出租收入，项目运营成本主要为房屋出租成本、综合管线出租成本、管理及其他费用等各项成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

## 5、债券资金需求合理性

本项目总投资 270000 万元，拟发行地方政府专项债券 70000 万元，本次拟发行专项债券 8000 万元用于本项目建设。本项目投向正确，债券资金需求符合实际，预算测算比较合理。评估认为，项目债券资金需求较为合理。

## 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以房屋出租收入、物业费收入、综合管线出租收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

### （2）项目偿债风险点

评估认为，本项目以房屋出租收入、物业费收入、综合管线出租收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

## 7、绩效目标合理性

### （1）绩效目标明确性

项目单位贤城科技产业园开发（泰安）有限公司会同主管部门按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

### （2）绩效目标合理性



本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

### （三）评估结论

贤城食品产业园基础设施建设项目收益 236692.34 万元，融资本息合计 158740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49 倍，符合专项债券发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。