

山东省东平县特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设
项目实施方案

项目单位：东平东原恒晟资产运营有限公司

主管部门：东平县经济开发区管委会

财政部门：东平县财政局

二〇二四年十一月

一、项目基本情况

（一）项目名称

特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设项目

（二）立项单位

项目立项单位：东平东原恒晟资产运营有限公司

该公司成立于 2021 年 8 月，注册资本 500 万元，为国有独资企业，位于山东省泰安市东平经济开发区创新创业公共平台 1 号楼 208 室。

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；信息技术咨询服务；工程造价咨询业务；财务咨询；社会经济咨询服务；企业管理咨询。

（三）项目规划审批

项目于 2022 年 9 月 29 日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2209-370923-04-01-966296）。

2021 年 10 月 2 日取得东平县自然资源和规划局出具的不动产权证：鲁(2021) 东平县不动产权第 0011431 号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 61793 平方米，总建筑面积 87000 平方米，其中特色休闲食品标准化厂房 56000 平方米，仓储用房 22000 平方米，行政办公及生活服务设施 9000 平方米，配套园区内

道路工程 18538 平方米、DN200 供水管道 5km、DN600 雨污管道 8km、供电线路 12km。

（五）项目建设期限

项目建设周期为自 2024 年 3 月至 2025 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家及省有关政策、法规、规定；
- 2、现行有关技术规范、规定；
- 3、国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》；
- 6、设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 7、委托方提供的有关资料；
- 8、类似工程造价指标。
- 9、《项目可行性研究报告》

（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

本项目估算总投资 40,000.00 万元，其中：项目单位自有资金 20,000.00 万元，2024 年度拟发行专项债券 20,000.00 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	40,000.00	100%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
（一）自有资金	20,000.00		
（二）专项债券			
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）	20,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	13,000.00	32.50%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	2.50%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	15.00%	
（四）银行融资			

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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	42,198.03					4,575.69	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5,084.10	5084.1
经营活动支出	B	3,492.84	-		3,050.46	4,067.28	385.66	399.67	399.67	399.67	400.91	400.91	400.909
支付的各项税费	C	753.09											
经营现金净流量	D=A-B-C	37,952.10			2,713.00	3,699.31	4,190.03	4,684.43	4,684.43	4,684.43	4,683.19	4,375.26	4,238.04
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	39,421.70	30,000.00	9,421.70									
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-39,421.70	-30,000.00	-9,421.70									
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	20,000.00	10,000.00	10,000.00									
专项债券	I	20,000.00	20,000.00										
银行借款	J	-											
偿还债券本金	K	20,000.00								14,000.00			6,000.00
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	4,768.10		578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	578.30	240.00	240.00	240.00
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	15,231.90	30,000.00	9,421.70	-578.30	-578.30	-578.30	-578.30	-578.30	-14,578.30	-240.00	-240.00	-6,240.00
四、期初现金	P			0	-	2,134.70	5,255.71	8,867.44	12,973.56	17,079.69	7,185.82	11,629.01	15,764.27
期内现金变动	Q=D+G+O	13,762.30	0.00	0.00	2,134.70	3,121.01	3,611.73	4,106.13	4,106.13	-9,893.87	4,443.19	4,135.26	-2,001.96
五、期末现金	R=P+Q	13,762.30	0	-	2,134.70	5,255.71	8,867.44	12,973.56	17,079.69	7,185.82	11,629.01	15,764.27	13,762.30

（二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 13,000 万元，其中 7,000 万元债券票面利率 2.37%，6,000 万元债券票面利率 2.29%，期限均为 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本次拟发行专项债券 1,000 万元，假设债券票面利率 3.5%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续计划拟发行专项债券 6,000 万元，假设债券票面利率 4%，期限 10 年，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		7,000.00		7,000.00	2.37%		
		6,000.00		6,000.00	2.29%		
		1,000.00		1,000.00	3.50%	-	-
		6,000.00		6,000.00	4.00%		
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.37%; 2.29%; 3.5%; 4.00%	578.30	578.30
2026 年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2027 年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2028 年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2029 年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2030 年	20,000.00			20,000.00		578.30	578.30
2031 年	20,000.00		14,000.00	6,000.00		578.30	14,578.30
2032 年	6,000.00			6,000.00		240.00	240.00
2033 年	6,000.00			6,000.00		240.00	240.00
2034 年	6,000.00		6,000.00			240.00	6,240.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,768.10	24,768.10

（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 37,952.10 万元，融资本息合计 24,768.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

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

1、合规性风险

项目建设涉及到立项、环评、土地、资金、技术、安全等法律法规要求，需要有专业的人在项目建设施工前和项目施工过程中处理及时。如果项目手续不合规，将是基础性的缺陷，很难弥补，风险极大。

2、选择性风险

新建项目选择设计单位，施工单位，供货单位，服务单位等外部合作伙伴，在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位和供货单位，挂靠、分包违规现象比较多，给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和资质要求选择相应的服务机构。

（二）与项目收益相关的风险

1.数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对车位使用及出租数量较为敏感，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、维护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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

本项目主管部门东平县经济开发区管理委员，实施单位为东平东原恒晟资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 0.10 亿元用于特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设项目建设，

年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策要求

为贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，加快建设现代化经济体系，推动产业高质量发展，按照《国务院关于实行市场准入负面清单制度的意见》和《国务院关于印发打赢蓝天保卫战三年行动计划的通知》的要求和部署；国家发展改革委同有关部门《产业结构调整指导目录（2021 年本）》，该目录将建设项目分为鼓励类、限制类和淘汰类三类，本项目是特色休闲食品标准化厂房及配套设施建设项目，属于鼓励类“四十二、其他服务业”中“5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”项目范畴，符合国家产业政策。

（2）项目建设有利于当地特色休闲食品产业的快速发展

项目围绕“高端园区、清洁生产、循环经济、长远发展”总体布局，全面实施特色休闲食品产业安全环保提档升级行动，以龙头企业的发展思路全力引导推动特色休闲食品产业转型升级。扎实做好各项工作，大力发展休闲食品产业经济，加快园区环保设施建设进度，努力实现园区生态效益、社会效益、经济效益的有机统一，为特色休闲食品产业的发展树立标杆，

引导东平县特色休闲食品产业走向绿色发展、高质量发展的新篇章。

项目以专业化、生态化、规模化、信息化、国际化为五大目标，进行统一规划、统一推广、统一管理、统一服务的创新模式，形成细致而卓有成效的布局。

（3）项目的建设是加快东平县食品产业转型升级的必然要求

过去 20 年，在经济高速发展的推动下，我国人民生活水平持续提升，消费不断升级，尤其是餐饮业与零售市场的快速发展，不断推动了休闲食品产业的快速成长。随着经济的发展和消费水平的提高，消费者对于休闲食品的数量、种类和品质的需求不断增长。

近年来，食品产业在我国的发展十分迅速。在经济增长推动下，我国劳动力、土地等资源要素成本不断提升，要素供给条件正在发生明显变化，传统的要素价格优势逐渐消失，要素成本的上升要求我国必须延伸食品产业链，推进产品向价值链中高端转移。当前东平县已进入全面深化改革开放、加快调结构与转方式的攻坚期，在稳增长中提高质量和效益。项目的实施以国家及地方发展规划及产业政策、产品市场需求为导向，可有效促进东平县休闲食品产业转型升级，打造集科学创新、成果转化、产业孵化和产业运营等于一体的创新创业基地，加

速孵化特色休闲食品行业企业。

(4) 项目建设符合加强盘活存量资产扩大有效投资，构建资源节约型经济社会的精神，是集约节约用地的需要

目前，“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题。虽然全国农用地转建设用地已经解冻，但从国土资源部关于发布和实施《国务院促进节约集约用地的通知》、《工业项目建设用地控制指标的通知》（国土资发[2008]24号）、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号）、《山东省建设用地控制标准》(2019年版)等一系列的发文可知，国家及地方采取日益严格的措施对土地供给和投资加以调控，并从产业导向、投资密度、用地规模和投入产出率等方面对用地项目实行严格控制，同时指出要全面推行标准厂房建设，努力提高土地利用率和建筑容积率。如何在加快发展的同时，实现土地集约利用，已经成为经济发展的主要问题。从各地的具体实践来看，入驻标准厂房项目比单独建设可节约土地资源 50%。建设标准厂房，完善产业园基础设施，向“空间要土地”，显然是有效利用土地最为可行的办法之一，同时也必将成为今后经济发展的一种模式。

东平县现有企业规模的扩大需要大量建设用地；而随着当地软硬件环境的改善，承接产业转移也需要大量土地；本地蓬勃发展的民营企业入驻园区更是需要大量的土地。土地是稀缺

资源，从可持续发展的角度来看，土地的长期供需矛盾突出，需要集约节约用地。

国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发【2022】19号），圈定三大重点领域，即重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，统筹盘活存量和改扩建有机结合的项目资产，有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产。

通过项目的实施，可以有效盘活姜仔鸭食品等开发区内僵尸企业土地、厂房闲置资产，实现东平经济开发区高效集约发展。同时，可以使生产用房、办公、产学研设施、公共基础设施等配套合理布局，有效节约土地资源；通过项目的建设，可有效降低企业的研发支出和生产成本，有利于构建资源节约型经济社会，实现土地的集约使用。

（5）项目的建设是促进当地群众增收，增加就业，带动区域经济发展的需要

由于我国目前正处于经济结构的调整时期，部分行业职工下岗再就业也就在所难免，广开就业渠道，解决人民的生活与就业问题已成为当前各级政府的头等大事。而投资、消费、出口是国民经济增长的原动力，因此国家固定资产投资总的政策仍然是继续保持投资总量的稳定增长，以创造更多的就业机

会。据有关权威人士测算，我国 GDP 每增长 1 个百分点，全国可新提供 80 多万个就业岗位。

就当前东平县区域经济发展现状而言，促进食品产业集聚的形成，加强和完善产业集聚功能的发挥，形成又快又好的食品产业发展格局。项目建成后，将极大拓展东平县特色休闲食品行业中小微企业的发展空间，进一步强化产业的功能和作用，强力推进东平县区域经济的发展。将会使食品加工中小微企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动东平县经济的增长。同时，降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批优质中小微企业，加速经济总量，从而拉动东平县经济快速增长。

本项目属于产业园区基础设施，是东平县食品产业集聚发展和招商引资的重要载体，解决就业，实现利税，帮助城乡居民增收致富，促进社会和谐稳定发展。项目建设将促进当地经济的发展和周边企业竞争力的提高，也会进一步拓宽就业渠道。项目建设将完善当地公共基础配套设施，创造良好的投资环境，提高本区域内招商引资水平，进一步促进区域经济的发展。

综上所述，本项目的建设符合国家产业政策，属于鼓励类项目，符合国家及地方发展规划。本项目的实施以国家及地方发展规划及行业政策、产品市场需求为导向，可有效促进东平县食品产业转型升级，打造集科技创新、成果转化、产业孵化和产业运营等于一体的创新创业基地，加速孵化特色休闲食品行业企业。

项目的实施，可有效延伸壮大东平县食品产业链，进一步促进产业链上下游产业协同，完善产业链条，促进产品结构调整，促进产业转型升级，加快产业健康发展，培育产业发展新动能，实现食品产业的快速提升和突破性发展。打造集科技创新、成果转化、产业孵化和产业运营等于一体的创新创业基地。是东平县食品产业产学研结合、产业集聚发展和招商引资的重要载体，解决就业，实现利税，帮助城乡居民增收致富，促进社会和谐稳定发展。

本项目建设符合加强盘活存量资产扩大有效投资，构建资源节约型经济社会的精神，是集约节约用地的需要；是东平县食品产业项目产业化承载能力的具体体现；是加快东平县食品产业转型升级的必然要求；是完善食品产业链，加快新旧动能转换，推进社会经济高质量发展的需要；是促进当地群众增收，增加就业，带动区域经济发展的需要。项目建设与当地社会经济发展具有较好的互适性，对当地社会经济发展有着积极的影

响，有利于社会的可持续发展，构建和谐社会。能有效实现社会效益、经济效益多重功效，社会可行性良好。

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

2、项目实施的公益性

项目的实施可有效延伸壮大东平县食品产业链，进一步促进产业链上下游产业协同，完善产业链条，促进产品结构调整，促进产业转型升级，加快产业健康发展，培育产业发展新动能，实现调味品产业的快速提升和突破性发展。打造集科学创新、成果转化、产业孵化和产业运营等于一体的创新创业基地。是东平县食品产业产学研结合、产业集聚发展和招商引资的重要载体，解决就业，实现利税，帮助城乡居民增收致富，促进社会和谐稳定发展。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为东平经济开发区社会公共利益服务，注重园区发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施的收益性

项目建成后，作为开发区产业招商引资的重要配套设施，通过承接食品加工企业落户并收取租金的方式取得收入。评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目于 2022 年 9 月 29 日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2209-370923-04-01-966296）；

评估认为，项目已编制完成可研报告，且已完成固定资产投资立项，项目投资合规。

5、项目成熟度

项目已经取得土地用地手续，土地证编号鲁(2021) 东平县不动产权第 0011431 号。

本项目建设用地、建设规划、初设、环评等手续尚未落地。评估认为，项目成熟度一般。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40,000.00 万元，其中：工程费用 33,356.40 万元，工程建设其他费用 4,738.84 万元，基本预备费用 1,904.76 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券 2.00 亿元进行融资，其余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，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为租金、物业管理收入，项目运营成本主要为外购耗材费、水电费、工资及福利费、维护修理费及管理费用，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。评估认为，项目收入、

成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施,属于国务院严格限定的“九大领域”。本项目拟发行地方政府专项债券2.00亿元,项目债券资金需求符合实际,预算测算合理。评估认为,项目债券资金需求合理。

9、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,并以租金、物业管理收入所对应的充足、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。本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估,并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为,本项目对偿债风险的认识较为全面,偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

(1) 绩效目标明确性。

项目公司按照要求设定了项目绩效目标,同时依据绩效目标细化分解了绩效指标,包括投入管理指标、财务管理指标、项目管理指标、决策管理指标、产出数量指标、产出质量指标、

产出时效指标、产出成本指标、经济效益指标、社会效益指标、环境效益指标、可持续影响力指标和服务对象满意度指标。

本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

（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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 37,952.10 万元，融资本息合计 24,768.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。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。