

泰安市泰山区山东泰山纺织服装产业园

基础设施建设项目

实施方案

项目单位：山东泰山经开区建设投资发展有限公司

主管部门：山东泰山经济开发区管理委员会

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

立项单位：山东泰山经开区建设投资发展有限公司

单位简介：山东泰山经开区建设投资发展有限公司成立于2022-06-28，法定代表人为王彦秋，注册资本为3000万元人民币，统一社会信用代码为91370902MABRWCFB44，企业地址位于山东省泰安市泰山区擂鼓石东大街33号，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；金属结构销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；工程管理服务；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；装卸搬运；对外承包工程；物业管理；招投标代理服务；办公服务。（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：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包。（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

2022年7月12日，山东泰山经开区建设投资发展有限公司对本项目进行了建设项目备案登记，项目代码为2207-370902-04-01-728531。

2022年9月，泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

泰安市行政审批服务局出具了《建设项目规划审查(批)意见通知书》(编号:泰审规 2024-0002、泰审规 2024-00164)。

2024 年 1 月 30 日,泰安市生态环境局出具了泰山环境审表【2024】3 号审批意见,同意本项目(热源站)按照环保要求进行建设。

本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:202337090200000351。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第 0004818 号和鲁(2023)泰安市不动产权第 0004820 号不动产权证书。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目为山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目,总用地约 83.49 公顷,包括产业园标准化厂房建设和配套基础设施建设,其中:

1、标准化厂房

本项目标准厂房总用地面积约 17.15 公顷,总建筑面积约 207481.24 m²,其中:单层厂房建筑面积约 36492.82 m²,多层厂房建筑面积约 107052.02 m²,公共生活区建筑面积约 20571.14 m²,共享实验中心 43365.26 m²,并配套建设厂区内路网、绿化等公用辅助工程。

2、配套设施

配套设施包括前指路及产业园内配套路网工程,总长约 13.99km,敷设污水管网约 22km,规划用地约 66.34 公顷,建设内容包括道路工程、桥涵工程、交通安全设施及交通管理设施、消防、照明、环卫、排水工程(包含雨水、污水)、热源站及电力土建工程等,主要有:

(1) 前指路,起于博阳路,下穿济枣高铁,跨越芝田河、卸甲河,向东与 S237 章新线交叉,止于济泰高速,沿途经指挥庄村、栗林庄村、

前曲口店村等，规划用地面积约 31.5 公顷，道路全长约 6.3km,规划红线宽 40m，红线外两侧各 5m 宽绿化带。

(2) 产业园内配套路网工程，规划总用地面积约 34.84 公顷，分为：

1) 规划一街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 680m，道路红线宽 20m。

2) 规划二街，起于顺河东路，止于章新线，长约 380m，道路红线宽 15m。

3) 规划三街，起于章新线，止于规划四街，长约 230m，道路红线宽 15m。

4) 规划四街，起于规划一街，止于前指路，长约 1650m，道路红线宽 15m，红线外单侧 20m 宽公共绿地。

5) 规划五街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 880m，道路红线宽 15m。

6) 工业一街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 700m，道路红线宽 30m，红线外两侧各 20m 宽公共绿地。

7) 刘后路区内段，起于顺河东路，止于规划四街，长约 750m，道路红线宽 24m，红线外两侧各 20m 宽公共绿地。

8) 章新线道路区内段提升，起于规划一街，止于前指路，长约 1220m，道路红线宽 36m，红线外两侧各 20/30m 宽公共绿地。

9) 顺河东路南段，起于刘后路，止于前指路，长约 1600m，道路红线宽 20m。

(五) 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2023 年 8 月至 2026 年 12 月。

截至目前，项目已完成土地平整、基础施工、主体结构等内容，项目已封顶，总体建设进度达 60%。

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关于可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- 2、《关于印发促进产业集群发展的若干意见的通知》；
- 3、《关于印发生产力促进中心服务产业集群服务基层科技专项行动实施意见的通知》；
- 4、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 5、《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（国发〔2010〕32 号）；
- 6、《中华人民共和国国民经济和社会发展“十四五”规划纲要》；
- 7、《中华人民共和国循环经济促进法》2009 年 1 月；
- 8、《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）；
- 9、《纺织行业“十四五”发展纲要》；
- 10、《棉纺织行业“十四五”发展指导意见》；
- 11、《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》；
- 12、《山东省国民经济和社会发展十四五规划和二〇三五年远景目标》；
- 13、《“十强产业”2022 年行动计划》2022 年 3 月；
- 14、《“十大扩需求”2022 年行动计划》2022 年 3 月；

15、《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》；

16、《山东省人民政府办公厅关于加强安全环保节能管理、加快全省化工产业转型升级的意见》（鲁政办字[2015]231 号）；

17、《泰安市城市总体规划（2011-2020）2017 年修订》；

18、《泰安市城市综合交通规划（2012 年-2020 年）》；

19、《产业用地实施工作指引（2019 年版）》；

20、《投资项目可行性研究指南》；

21、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

22、《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 版）；

23、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部）；

24、《全国市政工程投资估算指标》；

25、《山东泰山纺织服装产业园基础设施建设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

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 133200 万元，其中项目单位自有资金 66600 万元，已发行专项债券 30000 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元，后续拟发行专项债券

33600 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	133200	100%	
一、资本金	66600	50%	
（一）自有资金	66600		
（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）	66600	50%	
（一）已发行专项债券	30000		
（二）本期拟发行专项债券	3000		
（三）后续拟发行专项债券	33600		
（四）银行融资	0		

3、项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资 50000 万元，其中资本金已到位 20000 万元，专项债券到位 30000 万元。

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：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2023 年	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	234821.83	0	0	0	0	7402.8	9826.4	9826.4	10809.04	10809.04	10809.04	10809.04	10809.04
经营活动支出	B	76239.79	0	0	0	0	2460.84	3187.92	3187.92	3506.71	3506.71	3506.71	3506.71	3506.71
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	158582.04	0	0	0	0	4941.96	6638.48	6638.48	7302.33	7302.33	7302.33	7302.33	7302.33
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	131123.34	8000	21919	19451.22	81753.12								
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=E-F	-131123.34	-8000	-21919	-19451.22	-81753.12								
三、融资活动产生的现金	—													
资本金（自有资金）	H	66600	5000	5000	10000	46600								
专项债券	I	66600	3000	17000	10000	36600								
银行借款	J													
偿还债券本金	K	66600								3000	17000	5000		
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	35128.96	0	81	548.78	1446.88	2215.48	2215.48	2215.48	2215.48	2134.48	1711.2	1626.2	1626.2
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	31471.04	8000	21919	19451.22	81753.12	-2215.48	-2215.48	-2215.48	-5215.48	-19134.48	-6711.2	-1626.2	-1626.2
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	2726.48	7149.48	11572.48	13659.33	1827.18	2418.31	8094.44
期内现金变动	Q=D+G+O	58929.74	0	0	0	0	2726.48	4423	4423	2086.85	-11832.15	591.13	5676.13	5676.13
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	2726.48	7149.48	11572.48	13659.33	1827.18	2418.31	8094.44	13770.57

续表：

项目/年度	公式	合计	2035 年	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	234821.83	11914.18	11914.18	11914.18	11914.18	11914.18	13081.45	13081.45	13081.45	13081.45	13081.45	14371.44	14371.44
经营活动支出	B	76239.79	3864.66	3864.66	3864.66	3864.66	3864.66	4244.04	4244.04	4244.04	4244.04	4244.04	4663.03	4663.03
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	158582.04	8049.52	8049.52	8049.52	8049.52	8049.52	8837.41	8837.41	8837.41	8837.41	8837.41	9708.41	9708.41
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	131123.34												
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-131123.34												
三、融资活动产生的现金	—													
资本金（自有资金）	H	66600												
专项债券	I	66600												
银行借款	J													
偿还债券本金	K	66600	5000						3000					33600
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	35128.96	1581.7	1537.2	1537.2	1537.2	1537.2	1537.2	1474.2	1411.2	1411.2	1411.2	1411.2	705.6
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	31471.04	-6581.7	-1537.2	-1537.2	-1537.2	-1537.2	-1537.2	-4474.2	-1411.2	-1411.2	-1411.2	-1411.2	-34305.6
四、期初现金	P		13770.57	15238.39	21750.71	28263.03	34775.35	41287.67	48587.88	52951.09	60377.3	67803.51	75229.72	83526.93
期内现金变动	Q=D+G+O	58929.74	1467.82	6512.32	6512.32	6512.32	6512.32	7300.21	4363.21	7426.21	7426.21	7426.21	8297.21	-24597.19
五、期末现金	R=P+Q		15238.39	21750.71	28263.03	34775.35	41287.67	48587.88	52951.09	60377.3	67803.51	75229.72	83526.93	58929.74

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 30000 万元，其中：（1）2023 年 6 月发行 3000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.7%；（2）2023 年 9 月 11 日发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.77%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（3）2023 年 9 月 26 日发行 15000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.86%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（4）2024 年 2 月发行 10600 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（5）2024 年 3 月发行 6400 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.44%；（6）2025 年 4 月发行 2000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 1.84%；（7）2025 年 5 月发行 5000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.7%；（8）2025 年 6 月发行 3000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 1.74%。按照债券发行要求，10 年期以下专项债券每年付一次债券利息，10 年期及以上专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还全部本金。

本项目本期拟发行专项债券 3000 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，到期一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行专项债券 33600 万元，全部为 2026 年上半年发行。假设债券发行期限为 20 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，到期一次性偿还全部本金。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
2023 年	0	3000		3000	2.7%	0	0
2024 年	3000	17000		20000	2.7%/2.52%/2.44%	81	81
2025 年	20000	10000		30000	2.7%/2.52%/2.44%/1.84% /1.7%/1.74%/4.2%	548.78	548.78
2026 年	30000	36600		66600		1446.88	1446.88
2027 年	66600			66600		2215.48	2215.48
2028 年	66600			66600		2215.48	2215.48
2029 年	66600			66600		2215.48	2215.48
2030 年	66600		3000	63600		2215.48	5215.48
2031 年	63600		17000	46600	2.52%/2.44%/1.84%/1.7% /1.74%/4.5%	2134.48	19134.48
2032 年	46600		5000	41600	1.84%/1.7%/1.74%/4.2%	1711.2	6711.2
2033 年	41600			41600	1.84%/1.74%/4.2%	1626.2	1626.2
2034 年	41600			41600		1626.2	1626.2
2035 年	41600		5000	36600		1581.7	6581.7
2036 年	36600			36600	4.2%	1537.2	1537.2
2037 年	36600			36600		1537.2	1537.2
2038 年	36600			36600		1537.2	1537.2
2039 年	36600			36600		1537.2	1537.2
2040 年	36600			36600		1537.2	1537.2
2041 年	36600		3000	33600		1474.2	4474.2
2042 年	33600			33600		1411.2	1411.2
2043 年	33600			33600		1411.2	1411.2
2044 年	33600			33600		1411.2	1411.2
2045 年	33600			33600		1411.2	1411.2
2046 年	33600		33600	0		705.6	34305.6
合计		66600	66600			35128.96	101728.96

（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 158582.04 万元，融资本息合计 101728.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56 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

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

入运行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、项目绩效情况

（一）项目概况

山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目，主管部门为山东泰山经济开发区管理委员会，实施单位为山东泰山经开区建设投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 3000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为完成建设单层厂房约 36492.82 m²，多层厂房约 107052.02 m²，公共生活区约 20571.14 m²，共享实验中心 43365.26 m²，并配套建设厂区内路网、绿化等公用辅助工程；建设前指路及产业园内配套路网工程约 13.99km，敷设污水管网约 22km；确保项目综合融资成本不大于 5%，融资本息覆盖倍数 ≥ 1.2 倍。

其中 2026 年绩效目标为完成项目整体施工建设，基本达到验收条件。

（三）事前绩效评估内容

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泰山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，部门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，需求相关性较强。项目建设可以进一步完善山东泰山经济开发区基础条件，带动其他技术设施更趋完善，服务体系更加健全，辐射带动能力进一步增强，将极大改善山东泰山经济开发区的投资环境，加快区域经济的发展和城市化进程，对于工业园的经济腾飞起到非常重要的作用。

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，项目实施为山东泰山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

本项目为山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目，总用地约83.49公顷，包括产业园标准化厂房建设和配套基础设施建设。项目建成后收入主要为厂房租赁收入、管网租赁收入。评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目投资建设合规性

2022年7月12日，山东泰山经开区建设投资发展有限公司对本项目进行了建设项目备案登记，项目代码为2207-370902-04-01-728531。

2022年9月，泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《山东泰山

纺织服装产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

评估认为，项目可研报告及备案审批已经落地，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

泰安市行政审批服务局出具了《建设项目规划审查(批)意见通知书》(编号：泰审规 2024-0002、泰审规 2024-00164)。

2024 年 1 月 30 日，泰安市生态环境局出具了泰山环境审表【2024】3 号审批意见，同意本项目(热源站)按照环保要求进行建设。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202337090200000351。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第 0004818 号和鲁(2023)泰安市不动产权第 0004820 号不动产权证书。

评估认为，项目建设符合相关规划，已开工建设，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 133200 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 66600 万元，占比 50%，剩余 66600 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。

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厂房租赁收入、管网租赁收入，项目运营成本主要为维护修理费、工资及福利费、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。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

本项目投向正确，拟发行地方政府专项债券 66600 万元，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，并以厂房租赁收入、管网租赁收入所对应的充足、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，偿债风险比较可控。

10、绩效目标合理性

（1）绩效目标明确性

项目单位山东泰山经开区建设投资发展有限公司，会同主管部门山东泰山经济开发区管理委员会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。

（四）评估结论

山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目收益 158582.04 万元，融资本息合计 101728.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56 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。