

济宁市微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设 项目实施方案

项目单位：微山县创达住房租赁有限公司

财政部门：微山县财政局

2026 年 7 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目

（二）立项单位

微山县创达住房租赁有限公司。法定代表人：陈楠；地址：山东省济宁市微山县经济开发区金源路 15 号创达高科园 2 号楼 4 楼 C01 室；统一社会信用代码：91370826MADK9JBY86；经营范围：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园区管理服务；企业管理。

（三）项目规划审批

2024 年 7 月 31 日，微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2407-370826-04-01-188909。

（四）项目规模与主要内容

项目规划用地面积为 57976.47 平方米，总建筑面积为 47833.45 平方米，其中地上总建筑面积为 46855.98 平方米，地下总建筑面积为 977.47 平方米，地上机动车停车位 128 个，非机动车停车位 469 个，同步配套建设道路、供水、排水、供电、供暖等“七通一平”基础设施建设。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2027 年 3 月。目前已

完成项目前期规划设计工作，园区主体建筑、地上地下建构筑物施工、机动车与非机动车停车场地基础施工均已过半，道路、供水、排水、供电、供暖等“七通一平”配套基础设施同步跟进实施。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）国家发展改革委员会《投资项目可行性研究报告指南》；

（2）《中华人民共和国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》；

（3）《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》；

（4）《济宁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》；

（5）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（6）《微山县城市总体规划（2009-2030）》；

（7）项目承担单位提供的基础数据。

（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。

2、资金来源

本项目估算总投资 17,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,400.00 万元，2025 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券 8,600.00 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	17,000.00	100.00%	
一、资本金	3,400.00	20.00%	
（一）自有资金	3,400.00	20.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	13,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	29.41%	
（二）本期拟发行专项债券	8,600.00	50.59%	

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 17,000.00 万元，自有资金 3,400.00 万元，项目已落实 2026 年度自有资金 800.00 万元。已发生相关前期咨询及报批费用和工程建设类资金投入 8,200.00 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

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
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	44,046.19				1,005.62	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83
经营活动支出	B	6,719.36				157.03	209.37	209.37	209.37	209.37	209.37	209.37
支付的各项税费	C	396.38				9.05	12.07	12.07	12.07	12.07	12.07	12.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,930.45				839.54	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	17,000.00	400.00	7,000.00	9,400.00	200.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,000.00	-400.00	-7,000.00	-9,400.00	-200.00						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	3,400.00	400.00	2,000.00	800.00	200.00						
专项债券	I	13,600.00	-	5,000.00	8,600.00	-						
银行借款	J											
偿还债券本金	K	13,600.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	15,003.00				504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
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	-11,603.00	400.00	7,000.00	9,400.00	-304.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、期初现金	P						335.54	950.93	1,566.32	2,181.71	2,797.10	3,412.49
期内现金变动	Q=D+G+O	8,327.45				335.54	615.39	615.39	615.39	615.39	615.39	615.39
五、期末现金	R=P+Q					335.54	950.93	1,566.32	2,181.71	2,797.10	3,412.49	4,027.88

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91
经营活动支出	B	209.37	209.37	209.37	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20
支付的各项税费	C	12.07	12.07	12.07	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44
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											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
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	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、期初现金	P	4,027.88	4,643.27	5,258.66	5,874.05	6,606.49	7,338.93	8,071.37	8,803.81	9,536.25	10,268.69	11,001.13
期内现金变动	Q=D+G+O	615.39	615.39	615.39	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44
五、期末现金	R=P+Q	4,643.27	5,258.66	5,874.05	6,606.49	7,338.93	8,071.37	8,803.81	9,536.25	10,268.69	11,001.13	11,733.57

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1,474.91	1,474.91	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40
经营活动支出	B	225.20	225.20	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60
支付的各项税费	C	13.27	13.27	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,236.44	1,236.44	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20
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											5,000.00	8,600.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	387.00
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	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-5,504.00	-8,987.00
四、期初现金	P	11,733.57	12,466.01	13,198.45	14,059.65	14,920.85	15,782.05	16,643.25	17,504.45	18,365.65	19,226.85	20,088.05	15,949.25
期内现金变动	Q=D+G+O	732.44	732.44	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	-4,138.80	-7,621.80
五、期末现金	R=P+Q	12,466.01	13,198.45	14,059.65	14,920.85	15,782.05	16,643.25	17,504.45	18,365.65	19,226.85	20,088.05	15,949.25	8,327.45

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 13,600.00 万元, 2025 年 8 月已发行 2025 年山东省政府专项债券(五十期) 5,000.00 万元, 债券期限为三十年, 利率为 2.34%; 本期拟发行专项债券 8,600.00 万元, 假设债券期限为三十年, 利率为 4.5%, 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 3-1 本项目专项债券还本付息情况-汇总 (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
2025 年	-	5,000.00		5,000.00	-	-
2026 年	5,000.00	8,600.00		13,600.00	117.00	117.00
2027 年	13,600.00	-		13,600.00	504.00	504.00
2028 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2029 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2030 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2031 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2032 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2033 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2034 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2035 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2036 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2037 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2038 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2039 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2040 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2041 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2042 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2043 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2044 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00

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
2045 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2046 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2047 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2048 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2049 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2050 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2051 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2052 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2053 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2054 年	13,600.00		-	13,600.00	504.00	504.00
2055 年	13,600.00		5,000.00	8,600.00	504.00	5,504.00
2056 年	8,600.00		8,600.00	-	387.00	8,987.00
合计		13,600.00	13,600.00		15,120.00	28,720.00

（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 36,930.45 万元，融资本息合计 28,720.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29 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

技术风险：本项目有国家宏观政策的引导，有相关部门的支持，拥有良好的自主开发基础和经验积累，完全规避了技术风险。项目单位拥有较强的开发能力，本项目的规划设计由专业设计团队规划设计，具有独立、前瞻性，技术成熟先进，本项目不存在技术上的风险。

工程风险：项目各建筑建设已趋于标准化，只要精心设计、精心施工，就不存在风险，所选用标准设备为先进、成熟、可靠的经多次工程应用的通用设备，可在国内外市场采购，不存在风险，建设场地经初步踏勘，场地的气候、地质、土壤条件均符合项目建设要求，供水、供电等各项基础建设条件良好，在工程建设上不存在风险。

政策风险：建设的微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目是国家鼓励发展的项目，符合国民经济发展的需要，项目既符合国家产业政策，又得到国家和地方政府的重点支持，同时项目符合行业趋势发展，利于产业升级，项目建设不存在政策上的风险。

项目用地风险：项目建设地内无其他妨碍施工的建筑，且周围配套设施齐全，便于本项目的建设。因此本项目无用地风险工程风险。

（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，项目收益对用水量较为敏感，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、项目投资风险

本项目从建设设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。多样化投资策略是投资者依据本项目投资的风险程度和获利能力，按照一定的原则搭配投资各种不同类型以降低投资风险策略。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目，实施单位为微山县创达住房租赁有限公司，本次拟申请专项债券

8,600.00 万元，用于微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目建设。年限为 30 年。

（二）项目绩效目标

微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目总体绩效目标为：本项目拟通过建设产业融合配套建筑、停车场地及道路、供水、排水、供电、供暖等“七通一平”配套基础设施，打造微山湖特色产业融合发展示范园区，完善园区产业承载硬件载体，优化园区空间布局与交通配套条件；补齐园区基础配套短板，健全园区生产生活保障体系，集聚微山湖特色种养、文旅、农产品加工等相关产业主体入驻，推动区域特色资源整合、一二三产深度融合；拓宽本地群众就业增收渠道，壮大微山湖特色产业规模，提升县域特色产业集聚发展能级，助力微山湖区域产业绿色化、规模化、一体化高质量发展。力争于2027年3月底前按质按量完成全部规划建设内容；同时，确保专项债券资金及时、合规使用，有效控制项目全生命周期融资成本；并通过建立稳定、可观的项目运营收益，确保专项债券本息按期足额偿还，实现项目收益与融资的自求平衡，有效防范地方政府债务风险。

2026 年项目绩效目标为：100%完成年度建设计划，确保在2026 年建设期内，完成配套建筑、停车场地及道路、供水、排水、供电、供暖等“七通一平”配套基础设施。

工程质量达标率：各项工程验收合格率达到 100%，力争达到优良标准，确保工程设施安全可靠。

投资完成率：完成总投资 9,400.00 万元的支付，其中 800.00 万元自有资金及 8,600.00 万元专项债券资金按规定用途、按工程进度及时拨付到位，资金使用无重大违规问题。

融资成本控制：专项债券发行利率控制在合理区间，确保项目全生命周期融资成本最小化。

偿债能力培育：工程竣工即具备运营条件，为 2027 年 4 月及以后产生稳定的租赁收入、实现债券还本付息打下坚实基础。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录》（2019 年本）。该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成。本项目不属于以上三类，是国家允许建设的项目。因此，本项目的建设符合国家产业政策。

（2）该项目建设是微山县新的经济增长点的需要

新时期的经济增长点是指适应我国社会经济发展的客观需求和广大居民消费结构变化的新趋势，加快发展那些市场需求量大、产业关联度高、经济效益好、带动作用强的产业。积极培育和扶持新的经济增长点，是调整和优化经济结构的重要方面和必然选择，是企业扭亏为盈和财政增收节支的关键所在。现代经济发展的历史经验证明，在各个发展时期，总有一些产业受需求拉动，增长速度快一些，成为整个经济发展的主要带动力量和新的增长点。从我国现实情况看，新的经济增长点应具有以下特点：一要符合经济增长方式转变的要求，有利于经济增长的集约化；二要与市场需求结构及其变化趋势相一致，需求量大；三要有利于产业结构的优化升级，产业关联度高可促进较多的相关产业发展；四要投资收效快，能形成经济的良性循环。本项目的建设对微山县的经济发展和社会稳定有着深远的现实意义和作用，必将成为微山县经济建设的一个重要增长点。

随着经济全球化的加快，城市与城市之间的竞争也越来越激烈。该项目的建设，将大大改善以项目区为中心的区域经济发展所需的基础设施条件，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变，还可以为本地创业人口及返乡务工人员提供就业渠道，发展地方经济，增加集体经济收入，最终促进园区乃至

微山县的经济健康持续发展，加快微山县城城市化进程。

2、项目实施的公益性

根据项目情况，项目运营期间项目运营、维修和管理等工作直接增加长期就业机会，项目的前期工作和建设期也在短时间内带来数百个就业机会。通过项目的建设，改善微山县区基础设施，提高微山县投资环境从而吸引更多的企业到微山县投资发展，带动微山县经济的发展，从而增加大量的就业机会，大大减轻就业压力，对保持社会稳定，营造良好的社会环境，促进社会经济发展起着重要的作用。

3、项目实施的收益性

经估算，项目每年可收取租赁收入，因此该项目实施具有一定的收益性。

4、项目建设的投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，有利于发展城市基础设施建设。项目已经按规定程序完成可行性研究报告等前期工作。项目融资主体及融资担保方式合法合规，项目投资依据相关编制规定、定额、工程量计量规范编写完成，预算编制符合预算管理、地方政府债务管理规定，建设投资依据充分、科学规范、合法合规。2024年7月31日，微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目取得山东

省建设项目备案证明，项目代码 2407-370826-04-01-188909。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 3,400.00 万元，占总投资 20.00%，为项目单位自有资金；拟发行专项债券筹资 13,600.00 万元，债务资金占总投资 80.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 17,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）、项目所在地有关税收、劳动工资管理和社会保障等有关规定、《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设

方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 17,000.00 万元，发行专项债券筹资 13,600.00 万元，债务资金占总投资 80.00%，本项目资本金 3,400.00 万元，占总投资 20.00%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的

需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（四）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 36,930.45 万元，融资本息合计为 28,720.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.29 倍，符合专项债发行要求；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。