泰安市东平县小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目实施方案

项目单位：山东东原企业发展集团有限公司

主管部门：山东东平经济开发区管理委员会

财政部门：东平县财政局

2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目

（二）立项单位

1、项目立项单位名称：山东东原企业发展集团有限公司

2、企业类型：有限责任公司（国有独资）

3、法人代表：陈立辉

4、注册资金：25000万元人民币

5、注册地址：山东省泰安市东平经济开发区创业创新公共平台1号楼

6、经营范围：房地产开发与经营；政府授权范围内的资产经营管理；公共基础设施建设及投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；建筑工程施工；工程管理；物业管理；酒店管理；餐饮管理。（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）

（三）项目规划审批

项目于2024年3月29日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2403-370923-04-01-897663）；

项目土地、规划许可、施工许可等手续正在办理中。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划占地108000平方米(折合约162亩)，总投资5.86亿元，总建筑面积11.8万平方米，在原有土地基础上建设标准化厂房8.6万平方米，仓储库房2.4万平方米，配套设施及服务设施0.8万平方米。配套建设DN800污水管网2.2千米、DN200给水管网1.2千米，厂区道路1.6万平方米以及电力、通讯等设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2026年9月至2028年3月，目前暂未开工建设。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、估算依据

（1）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》；

（2）《山东省建筑工程概算定额》；

（3）《山东省建设项目概算其他费用定额》；

（4）《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标；

（5）当地相关工程的有关资料；

（6）目前有关设备、材料市场价格；

（7）国家现行投资估算的有关规定；

（8）建设单位提供的有关基础资料。

2、《小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告》

3、其他费计算依据

（1）项目管理费，《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

（2）设计费，国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

（3）监理费，国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；

（4）造价咨询费，《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（建标造函〔2007〕8号）；

（5）竣工图编制费，参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

（6）城市基础设施配套费，《泰安市城市基础设施配套费征收使用管理办法》；

（7）环境影响评估费，国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；

（8）防雷检测、消防检测、空气检测、沉降监测等，参

照类似项目计列；

（9）其他相关费用参照一般工程实践。

4、估算范围

该项目投资估算是在对项目的建设规模、技术方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目投资总资金。

依据项目的建设内容，项目估算的内容包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费。

（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58,600.00万元，其中，项目单位自有资金29,300.00万元，本期拟发行专项债券29,300.00万元。

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	58,600.00	100.00%	
一、资本金	29,300.00	50.00%	
（一）自有资金	29,300.00	50.00%	
（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）	29,300.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	29,300.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资58,600.00万元，项目尚未开工，目前资本金尚未到位。

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 2　项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现金	—									
经营活动收入	A	63,836.35				4,316.44	4,316.44	4,316.44	4,824.25	4,824.25
经营活动支出	B	2,121.38				155.18	155.18	155.18	160.26	160.26
支付的各项税费	C	1,641.94								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	60,073.03				4,161.25	4,161.25	4,161.25	4,663.99	4,663.99
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	56,842.00	29,600.00	19,121.00	8,121.00					
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56,842.00	-29,600.00	-19,121.00	-8,121.00					
三、融资活动产生现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	29,300.00	300.00	20,000.00	9,000.00					
专项债券	I	29,300.00	29,300.00							
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	29,300.00								
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	13,185.00		879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00
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	16,115.00	29,600.00	19,121.00	8,121.00	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00
四、期初现金	P			-	-	-	3,282.25	6,564.50	9,846.75	13,631.74
期内现金变动	Q=D+G+O	19,346.03	-	-	-	3,282.25	3,282.25	3,282.25	3,784.99	3,784.99
五、期末现金	R=P+Q	19,346.03	-	-	-	3,282.25	6,564.50	9,846.75	13,631.74	17,416.73

表2 项目资金测算平衡表续表（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
一、经营活动产生现金	—								
经营活动收入	A	5,061.43	5,061.43	5,061.43	5,061.43	5,061.43	5,310.46	5,310.46	5,310.46
经营活动支出	B	165.03	165.03	165.03	165.03	165.03	170.04	170.04	170.04
支付的各项税费	C					219.37	474.19	474.19	474.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,896.39	4,896.39	4,896.39	4,896.39	4,677.02	4,666.23	4,666.23	4,666.23
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								29300
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00	879.00
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	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00	-879.00	-30,179.00
四、期初现金	P	17,416.73	21,434.13	25,451.52	29,468.92	33,486.31	37,284.33	41,071.57	44,858.80
期内现金变动	Q=D+G+O	4,017.39	4,017.39	4,017.39	4,017.39	3,798.02	3,787.23	3,787.23	-25,512.77
五、期末现金	R=P+Q	21,434.13	25,451.52	29,468.92	33,486.31	37,284.33	41,071.57	44,858.80	19,346.03

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券29,300.00万元，假设债券期限为15年，利率为3%，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
2026年		29,300.00		29,300.00	3.00%		
2027年	29,300.00	-		29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2028年	29,300.00	-		29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2029年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2030年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2031年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2032年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2033年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2034年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2035年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2036年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2037年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2038年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2039年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2040年	29,300.00			29,300.00	3.00%	879.00	879.00
2041年	29,300.00		29,300.00	-	3.00%	879.00	30,179.00
合计		29,300.00	29,300.00			13,185.00	42,485.00

（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60,073.03万元，融资本息合计42,485.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.41。

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

1、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致实施效率降低，建设成本增加，工程质量达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，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、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、抢险救灾及运营效益。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目主管部门为山东东平经济开发区管理委员会，项目单位为山东东原企业发展集团有限公司，本次拟申请专项债券2.93亿元用于项目建设，期限15年。

（二）项目绩效目标

绩效目标表

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="4">小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">资金情况（万元）</td><td colspan="2">指标名称</td><td>项目整体</td><td>2026年度</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目总投资</td><td>58,600.00</td><td>29,600.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">其中：自有资金</td><td>29,300.00</td><td>300.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">发行专项债券</td><td>29,300.00</td><td>29,300.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">银行融资</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">总体目标</td><td colspan="2">总体建设目标</td><td>建成标准化厂房8.6万平方米，仓储库房2.4万平方米及配套管网、道路等设施，显著提升园区产业承载能力。通过高效运营实现预期经营收入，确保项目全生命周期净现金流对专项债券本息覆盖倍数达到1.41倍，有效控制融资成本，保障债券按期足额偿还，防范地方政府债务风险。</td><td>完成项目基础工程施工及部分主体结构建设，确保工程质量和施工安全，为后续建设奠定坚实基础，并开始产生初期运营收入。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>整体指标值</td><td>2026年度指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="3">产出指标</td><td>数量指标</td><td>投入指标</td><td>58,600.00万元</td><td>29,600.00 万元</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>工程质量合格率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目进度完成率</td><td colspan="2">100%</td></tr>
</table>

		成本指标	项目建设成本预算控制率	100%	
	效益指标	经济效益指标	营收规模	63,836.35 万元	/
		社会效益指标	带动就业	≥50 人（含直接、间接带动就业人数）	
		可持续影响指标	项目经营可持续性	项目通过自身收益实现资金平衡，具备偿还融资本息的能力，运营可持续。	
	满意度指标	满意度指标	服务对象满意度指标	≥95%	

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目的建设符合“第一类 鼓励类”“第三十一条 科技服务业”、“第 10 款 科技创新平台建设：国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范区、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、全国重点实验室、国家重大科技基础设施、科技企业孵化器、众创空间、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地、国家技术创新中心建设”之规定，本项目为小微创业园标准化厂房及配

套基础设施建设项目，为“鼓励类”建设项目，符合国家产业政策的要求。

（2）符合相关规划

项目建设符合国家和地方“十四五”经济和社会发展规划纲要及《“‘十四五”促进中小企业发展规划》、《山东省民营经济（中小企业）“十四五”发展规划》、《泰安市未来产业发展规划（2024年-2030年）》，符合《泰安市城乡一体空间发展战略规划》和《泰安市国土空间总体规划（2021—2035年）》。

项目实施内容与相关专项规划、项目实施主体职责及重点工作等密切相关。

（3）满足小微企业发展需求

随着经济的不断发展，小微企业在推动经济增长、促进就业等方面发挥着重要作用。然而，小微企业在创业初期往往面临资金紧张、资源有限等困境，难以承担高昂的厂房建设成本。小微创业园标准化厂房及配套基础设施的建设，为小微企业提供了现成的生产场所和完善的配套设施，降低了企业的初始投资成本，有助于企业快速入驻并投入生产，从而促进小微企业的健康快速发展。

（4）优化资源配置，提升土地利用效率

通过集中建设标准化厂房及配套基础设施，小微创业园能够实现土地资源的优化配置，提高土地利用效率。相较于企业自行分散建设厂房，标准化厂房的建设能够更有效地利用土地资源，减少土地浪费，符合现代城市发展和产业规划的要求。

（5）促进产业集聚与协同发展

小微创业园标准化厂房及配套基础设施的建设，有助于吸引更多的小微企业入驻，形成产业集聚效应。这不仅有利于企业之间的信息共享、资源共享和协同发展，还能促进产业链上下游企业之间的紧密合作，提高整体竞争力。同时，产业集聚还能带动相关服务业的发展，进一步拓宽就业渠道，促进区域经济的繁荣。

（6）符合政策导向，推动区域经济发展

国家和地方政府高度重视小微企业的发展，出台了一系列扶持政策。小微创业园标准化厂房及配套基础设施的建设，符合政策导向，能够吸引更多的政策资源和资金支持。通过项目的实施，可以推动区域经济的持续发展，提升区域经济的整体竞争力。

（7）完善城市功能，提升城市形象

小微创业园标准化厂房及配套基础设施的建设，有助于完善城市功能，提升城市形象。项目的实施能够改善区域投资环

境，吸引更多的投资者和人才，为城市的长期发展奠定坚实基础。

综上所述，小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目的实施具有显著的必要性，对于促进小微企业发展、优化资源配置、促进产业集聚与协同发展、符合政策导向以及完善城市功能等方面都具有重要意义。

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

本项目实施具有显著的公益性，通过建设小微创业园标准化厂房及配套基础设施，为小微企业提供低成本、高效率的生产和发展环境，促进就业，优化资源配置，推动区域经济发展，同时完善城市功能，提升城市形象，为社会的可持续发展贡献力量。

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重城市发展长期利益。

评估认为，项目实施具有公益性。

3. 项目实施的收益性

本项目建成后可全部用于出租，并提供物业服务，经测算，可用于资金平衡的息前净现金流为 60,073.03 万元，融资本息

合计42,485.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.41。

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

项目建设符合国家和地方“十四五”经济和社会发展规划纲要及《“‘十四五”促进中小企业发展规划》、《山东省民营经济（中小企业）“十四五”发展规划》、《泰安市未来产业发展规划（2024年-2030年）》，符合《泰安市城乡一体空间发展战略规划》和《泰安市国土空间总体规划（2021—2035年）》。

项目已按照《泰安市国资委 泰安市财政局印发〈泰安市市属企业投资监督管理办法〉的通知》（泰国资〔2025〕3号）要求履行出资前相关决策程序，同时项目已按照国家、省、市各级政府固定资产投资项目要求办理相应手续。

评估认为，项目建设投资具备合规性。

5. 项目成熟度

项目于2024年3月29日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2403-370923-04-01-897663）；

项目土地、规划许可、施工许可等手续正在办理中。

评估认为，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58,600.00万元，其中：项目单位自有资金29,300.00万元，发行地方政府专项债券29,300.00万元。

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

项目运营收入主要为厂房出租收入等，项目运营成本主要为外购维护耗材及配件费、燃料及动力费、工资及福利费、维护修理费及管理费用等，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

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），专项债券投向领域实行“负面清单”管理，将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。本项目为小微创业园标准化厂房及配套基础设施建设项目，未被列入《地方政府专项债券禁止类项目清单》，且申请的专项债资金用于项目建设，不用于经常性支出，也不用于发放工资、养老金及支付单位运行

经费、债务利息等。

项目实施单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

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

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

绩效目标明确性：山东东原企业发展集团有限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、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。

（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60,073.03万元，融资本息合计42,485.00万元，项目本息覆盖倍数为1.41，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。