

泰安市汶河产业园一期项目 实施方案

项目单位：泰安建达资产运营有限公司

主管部门：泰安高新区建设管理部

财政部门：泰安高新区财政财务管理部

编制时间：2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：汶河产业园一期项目

（二）项目单位

立项单位：泰安建达资产运营有限公司

统一社会信用代码：91370900MADBDPBE47

法定代表人：殷朋

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：山东省泰安高新区北集坡街道办事处长城路 616 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；园区管理服务；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；规划设计管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；水资源管理；矿物洗选加工；机械设备租赁；建筑材料销售；非居住房地产租赁。（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

2025 年 3 月，本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为 2503-370991-04-01-513212。

2025 年 11 月 26 日，泰安市自然资源和规划局高新区分局出具了《情况说明》，本项目第 4、7、9、11 批次征收地块农用地转用及征收工作已完成，已取得省政府建设用地批文；第 16 批次已完成农用地转用及征收

组卷工作，报送至泰安市自然资源和规划局正在审核。

2026 年 4 月 21 日，泰安市自然资源和规划局出具了《关于汶河产业园片区（P1 片区）京沪铁路以东正阳门大街以南 03 街区 P1-03-01-10、11 地块规划条件通知书》（泰自资规条字〔2026〕8 号）。

2026 年 9 月 6 日，泰安市自然资源和规划局高新区分局出具了《关于汶河产业园一期项目用地手续办理情况的说明》。

本项目已完成环境影响登记表备案，备案号：20253709000100000027。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于泰安高新区正阳门大街以南，京沪铁路以东。项目总占地面积约 502 亩，总建筑面积 23 万平方米。主要建设综合楼、生产车间及配套附属设施等。项目主要面向高端智能装备产业进行布局，通过优化资源集约配置，延长并补齐产业链条，促进高新区高质量绿色发展。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 10 月至 2028 年 12 月。

截至目前，项目已完成前期勘察设计等基础工作。

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 and 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的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

本项目总投资 76000 万元，其中项目单位自有资金 38000 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 28000 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	76000	100%	
一、资本金	38000	50%	
（一）自有资金	38000		
（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）	38000	50%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	10000		
（三）后续拟发行专项债券	28000		
（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 0 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：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	214524.23	0	0	0	8280	9315	10246.5	10246.5	10246.5	10246.5	10246.5	11256.04
经营活动支出	B	87545.43	0	0	0	3387	3801	4181.11	4181.11	4181.11	4181.11	4181.11	4593.17
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	126978.8	0	0	0	4893	5514	6065.39	6065.39	6065.39	6065.39	6065.39	6662.87
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	73396	20000	38992	14404								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-73396	-20000	-38992	-14404	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	38000	10000	12000	16000								
专项债券	I	38000	10000	28000	0								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	38000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	29820	0	1008	1596	1596	1596	1596	1596	1596	1596	1596	1596
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	8180	20000	38992	14404	-1596	-1596	-1596	-1596	-1596	-1596	-1596	-1596
四、期初现金	P		0	0	0	0	3297	7215	11684.39	16153.78	20623.17	25092.56	29561.95
期内现金变动	Q=D+G+O	61762.8	0	0	0	3297	3918	4469.39	4469.39	4469.39	4469.39	4469.39	5066.87
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	3297	7215	11684.39	16153.78	20623.17	25092.56	29561.95	34628.82

续表：

项目/年度	公式	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	214524.23	11256.04	11256.04	11256.04	11256.04	12419.17	12419.17	12419.17	12419.17	12419.17	13660.34	13660.34
经营活动支出	B	87545.43	4593.17	4593.17	4593.17	4593.17	5067.57	5067.57	5067.57	5067.57	5067.57	5574.09	5574.09
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	126978.8	6662.87	6662.87	6662.87	6662.87	7351.6	7351.6	7351.6	7351.6	7351.6	8086.25	8086.25
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	73396											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-73396	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	38000											
专项债券	I	38000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	38000	0	0	0	0	10000	0	0	0	0	0	28000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	29820	1596	1596	1596	1596	1596	1176	1176	1176	1176	1176	588
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	8180	-1596	-1596	-1596	-1596	-11596	-1176	-1176	-1176	-1176	-1176	-28588
四、期初现金	P		34628.82	39695.69	44762.56	49829.43	54896.3	50651.9	56827.5	63003.1	69178.7	75354.3	82264.55
期内现金变动	Q=D+G+O	61762.8	5066.87	5066.87	5066.87	5066.87	-4244.4	6175.6	6175.6	6175.6	6175.6	6910.25	-20501.75
五、期末现金	R=P+Q		39695.69	44762.56	49829.43	54896.3	50651.9	56827.5	63003.1	69178.7	75354.3	82264.55	61762.8

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10000 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 28000 万元，全部为 2027 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
2026 年	0	10000	0	10000	4.2%	0	0
2027 年	10000	28000	0	38000	4.2%	1008	1008
2028 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2029 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2030 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2031 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2032 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2033 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2034 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2035 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2036 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2037 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2038 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2039 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2040 年	38000	0	0	38000	4.2%	1596	1596
2041 年	38000	0	10000	28000	4.2%	1596	11596

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	28000	0	0	28000	4.2%	1176	1176
2043 年	28000	0	0	28000	4.2%	1176	1176
2044 年	28000	0	0	28000	4.2%	1176	1176
2045 年	28000	0	0	28000	4.2%	1176	1176
2046 年	28000	0	0	28000	4.2%	1176	1176
2047 年	28000	0	28000	0	4.2%	588	28588
合计		38000	38000			29820	67820

（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 126978.8 万元，融资本息合计 67820 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.87 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及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、项目绩效情况

（一）项目概况

汶河产业园一期项目，主管部门为泰安高新区建设管理部，项目单位为泰安建达资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 10000 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综合楼、生产车间及配套附属设施等建设，总建筑面积 23 万平方米。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：完成项目场地整理及主体施工，整体进度

达到 30%。

（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。

本项目主管部门为泰安高新区建设管理部，该部门具有负责区内基础设施建设、安全生产监管及民生服务的职责，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目主要面向高端智能装备产业进行布局，通过优化资源集约配置，延长并补齐产业链条，促进高新区高质量绿色发展。

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、需求相关性及财政投入相关性较大，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，项目实施为泰安高新区社会公共利益服务，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，收入主要为厂房及配套设施租赁收入、物业费收入。评估认为，项目实施具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2025 年 3 月，本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为 2503-370991-04-01-513212。

评估认为，项目备案已经落地，项目投资合规。

5、项目成熟度

2025 年 11 月 26 日，泰安市自然资源和规划局高新区分局出具了《情况说明》，本项目第 4、7、9、11 批次征收地块农用地转用及征收工作已完成，已取得省政府建设用地批文；第 16 批次已完成农用地转用及征收组卷工作，报送至泰安市自然资源和规划局正在审核。

2026 年 4 月 21 日，泰安市自然资源和规划局出具了《关于汶河产业园片区（P1 片区）京沪铁路以东正阳门大街以南 03 街区 P1-03-01-10、11 地块规划条件通知书》（泰自资规条字〔2026〕8 号）。

2026 年 9 月 6 日，泰安市自然资源和规划局高新区分局出具了《关于汶河产业园一期项目用地手续办理情况的说明》。

本项目已完成环境影响登记表备案，备案号：20253709000100000027。

评估认为，本项目已完成前期准备工作，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 76000 万元，项目建设所需资金拟发行专项债券 38000 万元进行融资，剩余 38000 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、额度较为明确，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及配套设施租赁收入、物业费收入，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

本项目总投资 76000 万元，拟发行专项债券 38000 万元，本次拟发行专项债券 10000 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。

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，并以厂房及配套设施租赁收入、物业费收入所对应的充足、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

项目单位泰安建达资产运营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。

（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

汶河产业园一期项目收益 126978.8 万元，融资本息合计 67820 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.87 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。