

济南市长清区山东济南公益性农产品大宗交易批发市场
(一期项目)
项目实施方案



项目单位：山东济清恒茂农产品有限公司

主管部门：济南长清大学城管理委员会

山东济清控股集团有限公司

财政部门：济南市长清区财政局



2023 年 01 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）

(二) 立项单位

本项目的立项单位为山东济清恒茂农产品有限公司。经查询国家企业信用信息公示系统,山东济清恒茂农产品有限公司统一社会信用代码:91370113MABWPH7F6T,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),注册资本:20000万元人民币,股东为山东济清园区运营有限公司(山东济清园区运营有限公司股东为山东济青控股集团有限公司),住所:山东省济南市长清区平安街道沃德大道135号3111室,法定代表人:张凯,经营范围:一般项目:农副产品销售;鲜肉零售;非食用农产品初加工;食用农产品初加工;服装服饰零售;水生植物种植;肥料销售;谷物种植;水果种植;食用农产品零售;食用农产品批发;日用百货销售;蔬菜种植;食用菌种植;初级农产品收购;草及相关制品销售;粮食收购;棉花收购;薯类种植;新鲜蔬菜零售;新鲜蔬菜批发;保健食品(预包装)销售;新鲜水果零售;新鲜水果批发;谷物销售;食品销售(仅销售预包装食品);互联网销售(除销售需要许可的商品)。(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:食品互联网销售;家禽饲养;食品生产;

农作物种子经营；食品销售；房地产开发经营。(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)。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1、2022 年 8 月 22 日，山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2208-370113-04-01-140027。

2、2023 年 1 月 12 日，济南市长清区自然资源局出具《关于山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）征询土地规划情况的复函》，该项目拟用地符合长清区土地利用总体规划（2006-2020 年）。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目位于济南经济开发区(省级)长清区平安街道，西至规划路，北至横一路，东至经十西路，南至横三路。占地 899 亩，建筑面积约 60.26 万平方。项目主要建设：蔬菜区、果品区、冷库、初加工及分装区、物流配送区、结算中心等。主要从事农产品（果蔬）等的仓储、物流、运输、周转、包装等，以及普通货运、停车场服务、物业管理等。生产工艺为原产品农残检测-品质分级-初加工-分装-物流运输等。同步实施园区道路、给排水、供电、垃圾储运等园区配套

设施。项目分期建设，具体项目推进以后续实际情况为准。公司承诺不生产、不采用国家产业政策规定的限制类、禁止类、淘汰类的产品和生产工艺，在项目开工前，根据法律法规完善其他相关手续。（变更日期 2022 年 11 月 1 日）

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 2、《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》；
- 3、《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》；
- 4、中共济南市委办公厅济南市人民政府办公厅印发《关于振兴十大农业特色产业的实施意见》。

（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。
- （3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 569,937.50 万元，其中，项目单位自有资金 114,937.50 万元，拟通过银行融资 350,000.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 75,000.00 万元（其中 2023 年拟后续发行 45,000.00 万元,2024 年拟后续发行 30,000.00 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	569,937.50		
一、资本金	114,937.50	20.17%	
（一）自有资金	114,937.50	20.17%	
（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）	455,000.00	79.83%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	5.26%	
（三）后续拟发行专项债券	75,000.00	13.16%	后续发债额度不作为发行承诺
（四）银行融资	350,000.00	61.41%	

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,644,322.96	-	-	-	-	30,062.14
经营活动支出	B	98,727.37	-	-	-	-	3,187.82
支付的各项税费	C	267,687.46	-	-	-	-	2,821.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,277,908.13	-	-	-	-	24,053.19
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	544,040.00	7,601.75	86,995.65	178,255.62	271,186.98	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-544,040.00	-7,601.75	-86,995.65	-178,255.62	-271,186.98	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	114,937.50	7,601.75	13,683.15	15,735.62	77,916.98	-
专项债券	I	105,000.00	-	75,000.00	30,000.00		
银行借款	J	350,000.00	-	-	140,000.00	210,000.00	
偿还债券本金	K	105,000.00					
偿还银行借款本金	L	350,000.00	-				
支付债券利息	M	141,750.00		1,687.50	4,050.00	4,725.00	4,725.00
支付银行借款利息	N	198,940.00		-	3,430.00	12,005.00	17,150.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-225,752.50	7,601.75	86,995.65	178,255.62	271,186.98	-21,875.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	508,115.63	-	-	-	-	2,178.19
五、期末现金	R=P+Q	508,115.63	-	-	-	-	2,178.19

(续)

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	34,163.87	38,265.61	42,092.17	42,092.17	42,092.17	46,301.39
经营活动支出	B	3,228.84	3,269.86	3,317.12	3,317.12	3,317.12	3,368.67
支付的各项税费	C	3,224.15	3,627.16	3,989.88	3,989.88	3,989.88	4,388.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	27,710.88	31,368.59	34,785.16	34,785.16	34,785.16	38,543.85
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		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00
支付债券利息	M	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00
支付银行借款利息	N	17,150.00	16,782.50	16,047.50	15,312.50	14,577.50	13,720.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-21,875.00	-36,507.50	-35,772.50	-35,037.50	-34,302.50	-38,445.00
四、期初现金	P	2,178.19	8,014.07	2,875.16	1,887.82	1,635.48	2,118.15
期内现金变动	Q=D+G+O	5,835.88	-5,138.91	-987.34	-252.34	482.66	98.85
五、期末现金	R=P+Q	8,014.07	2,875.16	1,887.82	1,635.48	2,118.15	2,217.00

(续)

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	46,301.39	46,301.39	50,931.52	50,931.52	50,931.52	56,024.68
经营活动支出	B	3,368.67	3,368.67	3,424.89	3,424.89	3,424.89	3,486.24
支付的各项税费	C	4,388.87	4,388.87	4,827.76	4,827.76	4,827.76	5,310.53
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38,543.85	38,543.85	42,678.87	42,678.87	42,678.87	47,227.91
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	20,000.00	20,000.00	30,000.00	30,000.00	10,000.00	10,000.00
支付债券利息	M	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00
支付银行借款利息	N	12,740.00	11,760.00	10,535.00	9,065.00	8,085.00	7,595.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-37,465.00	-36,485.00	-45,260.00	-43,790.00	-22,810.00	-22,320.00
四、期初现金	P	2,217.00	3,295.85	5,354.70	2,773.57	1,662.44	21,531.32
期内现金变动	Q=D+G+O	1,078.85	2,058.85	-2,581.13	-1,111.13	19,868.87	24,907.91
五、期末现金	R=P+Q	3,295.85	5,354.70	2,773.57	1,662.44	21,531.32	46,439.22

(续)

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	56,024.68	56,024.68	61,627.14	61,627.14	61,627.14	67,789.86
经营活动支出	B	3,486.24	3,486.24	3,553.21	3,553.21	3,553.21	3,626.32
支付的各项税费	C	5,813.12	10,107.19	11,152.79	11,152.79	11,152.79	12,247.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	46,725.32	42,431.25	46,921.15	46,921.15	46,921.15	51,915.74
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	35,000.00	40,000.00	75,000.00			
支付债券利息	M	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00
支付银行借款利息	N	6,492.50	4,655.00	1,837.50			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-46,217.50	-49,380.00	-81,562.50	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00
四、期初现金	P	46,439.22	46,947.04	39,998.29	5,356.94	47,553.09	89,749.24
期内现金变动	Q=D+G+O	507.82	-6,948.75	-34,641.35	42,196.15	42,196.15	47,190.74
五、期末现金	R=P+Q	46,947.04	39,998.29	5,356.94	47,553.09	89,749.24	136,939.98

(续)

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	67,789.86	67,789.86	74,568.85	74,568.85	74,568.85	82,025.73
经营活动支出	B	3,626.32	3,626.32	3,706.17	3,706.17	3,706.17	3,793.40
支付的各项税费	C	12,247.80	12,247.80	13,490.86	13,490.86	13,490.86	18,851.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,915.74	51,915.74	57,371.82	57,371.82	57,371.82	59,381.32
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	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00
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	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00	-4,725.00
四、期初现金	P	136,939.98	184,130.72	231,321.46	283,968.27	336,615.09	389,261.91
期内现金变动	Q=D+G+O	47,190.74	47,190.74	52,646.82	52,646.82	52,646.82	54,656.32
五、期末现金	R=P+Q	184,130.72	231,321.46	283,968.27	336,615.09	389,261.91	443,918.22

(续)

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	82,025.73	82,025.73	90,228.30	7,519.03
经营活动支出	B	3,793.40	3,793.40	3,888.73	324.06
支付的各项税费	C	21,171.48	21,171.48	24,586.12	710.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,060.85	57,060.85	61,753.46	6,484.74
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			75,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	4,725.00	4,725.00	3,037.50	675.00
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	-4,725.00	-4,725.00	-78,037.50	-30,675.00
四、期初现金	P	443,918.22	496,254.07	548,589.92	532,305.88
期内现金变动	Q=D+G+O	52,335.85	52,335.85	-16,284.04	-24,190.26
五、期末现金	R=P+Q	496,254.07	548,589.92	532,305.88	508,115.63

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后期拟发行 75,000.00 万元（其中 2023 年拟后期发行 45,000.00 万元,2024 年拟后期发行 30,000.00 万元），假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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 本项目本期拟发行专项债券 30,000.00 万元还本付息情况（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
2023 年	0.00	30,000.00		30,000.00	4.50%	675.00	675.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

2032 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00		30,000.00	0.00	4.50%	675.00	30,675.00

合计		30,000.00	30,000.00			40,500.00	70,500.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

(续) 表3 本项目2023年拟后期发行专项债券45,000.00

万元还本付息情况(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
2023年	0.00	45,000.00		45,000.00	4.50%	1,012.50	1,012.50
2024年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2025年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2026年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2027年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2028年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2029年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2030年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2031年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2032年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2033年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2034年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2035年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2036年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2037年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2038年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2039年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00

2040 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2041 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2042 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2043 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2044 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2045 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2046 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2047 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2048 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2049 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2050 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2051 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2052 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2053 年	45,000.00		45,000.00	0.00	4.50%	1,012.50	46,012.50
合计		45,000.00	45,000.00			60,750.00	105,750.00

(续) 表 3 本项目 2024 年拟发行专项债券 30,000.00 万元
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	0.00	30,000.00		30,000.00	4.50%	675.00	675.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

2027 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

2049 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2054 年	30,000.00		30,000.00	0.00	4.50%	675.00	30,675.00
合计		30,000.00	30,000.00			40,500.00	70,500.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 350,000.00 万元，期限 18 年，利率 4.9%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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	0.00	140,000.00		140,000.00	4.90%	3,430.00	3,430.00
2025 年	140,000.00	210,000.00		350,000.00	4.90%	12,005.00	12,005.00
2026 年	350,000.00			350,000.00	4.90%	17,150.00	17,150.00
2027 年	350,000.00			350,000.00	4.90%	17,150.00	17,150.00
2028 年	350,000.00		15,000.00	335,000.00	4.90%	16,782.50	31,782.50
2029 年	335,000.00		15,000.00	320,000.00	4.90%	16,047.50	31,047.50
2030 年	320,000.00		15,000.00	305,000.00	4.90%	15,312.50	30,312.50
2031 年	305,000.00		15,000.00	290,000.00	4.90%	14,577.50	29,577.50

2032 年	290,000.00		20,000.00	270,000.00	4.90%	13,720.00	33,720.00
2033 年	270,000.00		20,000.00	250,000.00	4.90%	12,740.00	32,740.00
2034 年	250,000.00		20,000.00	230,000.00	4.90%	11,760.00	31,760.00
2035 年	230,000.00		30,000.00	200,000.00	4.90%	10,535.00	40,535.00
2036 年	200,000.00		30,000.00	170,000.00	4.90%	9,065.00	39,065.00
2037 年	170,000.00		10,000.00	160,000.00	4.90%	8,085.00	18,085.00
2038 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	4.90%	7,595.00	17,595.00
2039 年	150,000.00		35,000.00	115,000.00	4.90%	6,492.50	41,492.50
2040 年	115,000.00		40,000.00	75,000.00	4.90%	4,655.00	44,655.00
2041 年	75,000.00		75,000.00	0.00	4.90%	1,837.50	76,837.50
合计		350,000.00	350,000.00			198,940.00	548,940.00

（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 1,277,908.13 万元，融资本息合计 795,690.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61 。

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和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，并且工期拖延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，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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

项目场地及设备出租单价、停车位及广告牌数量及单价受市场状况影响较大，从而对项目收益带来不确定性。

风险控制措施：通过宣传，使场地及设备出租率、停车位及广告牌使用率达到饱和，以此来降低价格等不确定因素对项目收益的影响。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）项目主管部门为山东济清控股集团有限公司，项目单位为山东济清恒茂农产品有限公司，本次拟申请专项债券3亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市政府近年来把加强农产品批发市场建设作为保障农产品质量安全、提高品牌农产品竞争力、增加农民收入的关键环节，培育发展了一批专业性强、辐射范围广的农产品批发市场。《济南市人民政府办公厅印发关于加快食品产业高质量发展的若干措施的通知》提出：“完善农产品流通体系。加快长清公益性农产品批发市场项目建设，打造全省规模最大的公益性农产品批发市场。充分发挥市菜篮子工程产销联盟作用，强化农超、农商、农批直连直供，实现产销双方精准对接。加快全过程冷链物流体系建设，完善布局合理、设施先进、绿色低碳、运行高效的冷链物流设施网络。”

项目建设符合济南市近年来加强农批市场建设和促进农业冷链物流的政策要求，有利于培养和发展一批专业性强、辐射范围广的农产品批发市场。

2、项目实施的公益性

本项目的建设解决了济南没有综合性农批市场的短板，项

目建成后发挥农批市场的产品运输、集散、批发的作用，顺应了长清区的发展方向，符合国家对农业智慧创新的政策要求，有利于实现农业物流中心的可持续发展。有利于形成产业集群效益，集群内企业和农村之间能够进行有效合作与互动交流，促进农产品在市场上更好的流转销售，促进长清区农产品市场的可协调发展。

农产品冷链物流通过第三方物流的专业配送和运输可加快农产品流动速度，有效缩短农产品产出与消费的时间距离，使农产品尽早进入消费环节，大大减少农产品因腐烂变质而造成的损失。从而增加农民收入。农产品物流外包的实施使第三方物流企业集仓储、运输、配送、信息服务等多种功能于一体，也促使对过去分散于多处的物流资源进行集中处理，发挥整体优势和规模优势，实现传统农业物流的现代化、专业化和互补性。同时，农民的生产积极性也大大提高，愿意生产更多的产品，带动农业生产向规模化、产业化方向发展。项目的建设有利于农产品的运输环节的减少，建设农产品在运输过程中的损耗，促进农产品的增收，从而提高农民的收入。

3、项目实施的收益性

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）的收益主要为物流出租收入、冷库出租收入、物流配送区（板车交易区）、停车收入、广告收入。收入能够合理保障偿还融资

本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

(1) 2022 年 8 月 22 日取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2208-370113-04-01-140027。

(2) 2023 年 1 月 12 日取得济南市长清区自然资源局出具的《关于山东济南公益性农产品大宗交易批发市场(一期项目)征询土地规划情况的复函》，该项目拟用地符合长清区土地利用总体规划（2006-2020 年）。

5、项目成熟度

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）手续完善成熟，取得《山东省建设项目备案证明》及由济南市长清区自然资源局出具的该项目拟用地符合长清区土地利用总体规划的相关文件。

6、项目资金来源和到位可行性

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）总投资额 569,937.50 万元，其中，项目资本金 114,937.50 万元，占总投资的比例为 20.17%；发行政府专项债券 105,000.00 万元（其中本次拟发行政府专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行政府专项债券 75,000.00 万元），占总投资的比例为 18.42%；其余部分以银行贷款方式筹集 350,000.00 万元，占总投资的

比例为 61.41%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）拟收入来源主要为物流出租收入、冷库出租收入、物流配送区（板车交易区）、停车收入、广告收入，总成本费用包括人员工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

8、债券资金需求合理性

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（一期项目）于 2022 年 11 月份开工，计划 2025 年 12 月完工。根据项目工程进度，2023 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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的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，并且工期拖延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，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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。

10、绩效目标合理性

本项目建设符合济南市近年来加强农批市场建设和促进农业冷链物流的政策要求，有利于培养和发展一批专业性强、辐射范围广的农产品批发市场，绩效目标合理。

（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 1,277,908.13 万元，融资本息合计为 795,690.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.61，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。