

临沂市兰陵县公益性农产品批发市场基础设施及配套 综合提升改造工程项目实施方案

项目单位：兰陵县华凯农产品有限公司

主管部门：兰陵农业发展集团有限公司

财政部门：兰陵县财政局

2026年06月

一、项目基本情况

（一）项目名称

兰陵县公益性农产品批发市场基础设施及配套综合提升改造工程项目。

（二）立项单位

项目立项单位名称：兰陵县华凯农产品有限公司；

法定代表人：宋涛；

统一社会信用代码：913713247903539935；

注册资本：21,693.98 万人民币；

注册地址：向城镇峰下沟村；

经营范围：许可项目：食品销售；农作物种子经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品生产。（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）一般项目：新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；食用农产品零售；食用农产品批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；化肥销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品初加工；互联网销售（除销售需要许可的商品）；集贸市场管理服务；农副产品销售；食品添加剂销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售。（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）

营活动)。

(三) 项目规划审批

1. 立项手续: 2026 年 2 月 10 日, 取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码: 2602-371324-89-01-910874);

2. 环评手续: 2026 年 2 月 9 日, 取得《建设项目环境影响登记表》(备案号: 202637132400000183);

3. 产权证明: 2017 年 6 月 6 日, 取得《不动产权证书》(鲁(2017)兰陵县不动产权第 0002323 号)、2018 年 6 月 27 日, 取得《不动产权证书》(鲁(2018)兰陵县不动产权第 0003207 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目总占地 200 亩, 改造批发市场面积 20000 平方米, 建设物流停车位 300 个; 配套建设充电桩(覆盖小型汽车、轻/中/重型卡车, 按比例配置), 完善消防、排水、通风、污水管网及设施, 实施信息化提升, 建设智慧批发市场信息化管理平台, 优化运营管理模式。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期 2026 年 04 月至 2028 年 06 月, 项目现已开工, 建设进度达 5%。

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和 2035 年远景目标纲要》;
- 2.《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》;
- 3.《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》;
- 4.《产业结构调整指导目录（2019 版）》;
- 5.《“十四五”全国农产品产地市场体系发展规划》;
- 6.《“十四五”全国农产品质量安全提升规划》;
- 7.《“十四五”全国农产品仓储保鲜冷链物流建设规划》;
- 8.《“十四五”推进农业农村现代化规划》;
- 9.山东省“十四五”推进农业农村现代化规划》;
- 10.《山东省“十四五”农产品质量安全工作方案（2021-2025 年）》;
- 11.《兰陵县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- 12.《兰陵县国土空间总体规划（2021-2035 年）》;
- 13.《产业结构调整指导目录（2024 年本）》;
- 14.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）;
- 15.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）;

16. 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1—2015);
17. 《山东省建筑工程概算定额》;
18. 《山东省建设工程概算定额概算费用编制规定(2018版)》;
19. 《项目可行性研究报告》。

(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

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 8,000.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 4,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 4,000.00 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	8,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	4,000.00	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			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	4,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	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 8,000.00 万元，项目建设所需资金拟申请地方政府专项债券 8,000.00 万元（占总投资的 50.00%），其余 8,000.00 万元（占总投资的 50.00%）由项目单位自筹解决。目前，项目资本金全部已落实到位。

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

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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	26,386.36			483.98	668.68	775.26
经营活动支出	B	10,240.49			255.94	341.36	341.90
支付的各项税费	C	4,298.36			106.52	117.48	121.50
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,847.50			121.52	209.84	311.86
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	7,820.00	3,128.00	4,692.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,820.00	-3,128.00	-4,692.00			
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	4,000.00		4,000.00			
专项债券	I	4,000.00	4,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	4,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,600.00	60.00	120.00	120.00	120.00	120.00
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	400.00	3,940.00	3,880.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P			812.00		1.52	91.36
期内现金变动	Q=D+G+O	4,427.50	812.00	-812.00	1.52	89.84	191.86
五、期末现金	R=P+Q	4,427.50	812.00		1.52	91.36	283.22

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22
经营活动支出	B	342.82	342.82	350.60	350.60	350.60	350.60
支付的各项税费	C	133.17	133.17	131.22	131.22	131.22	131.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	483.23	483.23	477.39	477.39	477.39	477.39
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	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
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	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P	283.22	646.45	1,009.68	1,367.07	1,724.47	2,081.86
期内现金变动	Q=D+G+O	363.23	363.23	357.39	357.39	357.39	357.39
五、期末现金	R=P+Q	646.45	1,009.68	1,367.07	1,724.47	2,081.86	2,439.26

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22
经营活动支出	B	350.60	358.77	358.77	358.77	358.77	358.77
支付的各项税费	C	131.22	129.18	129.18	129.18	129.18	129.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	477.39	471.27	471.27	471.27	471.27	471.27
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	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
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	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P	2,439.26	2,796.65	3,147.92	3,499.18	3,850.45	4,201.72
期内现金变动	Q=D+G+O	357.39	351.27	351.27	351.27	351.27	351.27
五、期末现金	R=P+Q	2,796.65	3,147.92	3,499.18	3,850.45	4,201.72	4,552.98

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22
经营活动支出	B	367.34	367.34	367.34	367.34	367.34	376.35	376.35
支付的各项税费	C	127.04	127.04	137.20	174.25	174.25	189.42	195.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	464.84	464.84	454.68	417.63	417.63	393.45	387.64
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	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
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	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00
四、期初现金	P	4,552.98	4,897.82	5,242.66	5,577.34	5,874.97	6,172.60	6,446.04
期内现金变动	Q=D+G+O	344.84	344.84	334.68	297.63	297.63	273.45	267.64
五、期末现金	R=P+Q	4,897.82	5,242.66	5,577.34	5,874.97	6,172.60	6,446.04	6,713.69

(续) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	959.22	477.94
经营活动支出	B	376.35	376.35	376.35	385.81	385.81	385.81	192.90
支付的各项税费	C	195.23	195.23	195.23	192.86	192.86	192.86	95.79
经营活动现金净流量	D=A-B-C	387.64	387.64	387.64	380.55	380.55	380.55	189.25
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							4,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00
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	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-120.00	-4,060.00
四、期初现金	P	6,713.69	6,981.33	7,248.97	7,516.61	7,777.16	8,037.70	8,298.25
期内现金变动	Q=D+G+O	267.64	267.64	267.64	260.55	260.55	260.55	-3,870.75
五、期末现金	R=P+Q	6,981.33	7,248.97	7,516.61	7,777.16	8,037.70	8,298.25	4,427.50

（二）应付本息情况

1. 专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%。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		4,000.00		4,000.00	3.00%	60.00	60.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2040 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2047 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2048 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2049 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2050 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2051 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2052 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2053 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2054 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2055 年	4,000.00			4,000.00	3.00%	120.00	120.00
2056 年	4,000.00		4,000.00		3.00%	60.00	4,060.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,600.00	7,600.00

（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 11,847.50 万元，融资本息合计 7,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息

的覆盖倍数为 1.56。

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. 工期变化产生的风险

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，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。

2. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工

中发生的事故都造成了较大的影响和损失,应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等,使项目净收益减少。

（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,项目收益对数量较为敏感,如果场地租赁面积、停车数量或充电数量发生较大变化,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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

兰陵县公益性农产品批发市场基础设施及配套综合提升改造工程项目主管部门为兰陵农业发展集团有限公司,项目单位为兰陵县华凯农产品有限公司,本次拟申请专项债券4,000.00万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1. 项目总体绩效目标

项目聚焦县域农产品批发市场基础设施及配套综合提升，兰陵县公益性农产品批发市场基础设施及配套综合提升，改造批发市场面积 20000 平方米，新增/改造停车位 300 个；配套建设充电桩，完善消防、排水、通风、污水管网及设施；实施信息化提升，建设智慧批发市场管理平台，优化运营管理模式。严格控制融资成本，通过稳定的场地租赁收入、停车费收入及充电服务费收入等实现息前净现金流；助力农业产业升级、区域协同发展及共同富裕，实现经济效益与社会效益双赢。

2. 2026 年项目绩效目标

2026 年作为项目建设关键年度，改造批发市场面积 10000 平方米，新增、改造停车位 100 个，同时完善消防、排水、通风、污水管网及设施，实现项目建设进度显著提升；足额落实本期 4,000.00 万元专项债券资金到位，严格按照规定用途专款专用；通过工程质量管控、安全管理体系落地，确保施工安全零事故、工程质量达标，推动项目逐步形成服务县域农产品流通的初步功能雏形，为后续产能释放和收益实现筑牢基础。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）提升流通效率，降低损耗。现有批发市场基础设施老化，交易、仓储、加工等环节效率低下，导致农产品流通损耗率高。改造后将引入现代化交易平台、智能温控设备和全链

路可追溯系统，构建“一屏观全域、一键控全局”的数字管控体系，预计降低流通损耗约 30%，提升流通效率 20%以上。

（2）契合农产品流通体系建设要求。国家高度重视农产品批发市场升级改造，临沂市出台《功能型现代流通战略支点城市建设方案》，支持产地冷链集配中心建设。兰陵县项目符合政策导向，将获得政府政策与资金支持，推动农产品流通体系现代化。助力“农产品强县”目标实现，兰陵县提出打造“农产品强县”目标，改造工程是关键举措之一。通过完善基础设施、提升服务功能，市场将成为全国有影响的农产品流通重要节点，提升兰陵县农产品品牌影响力。

（3）改善交易环境，保障食品安全。老旧市场存在设施简陋、卫生条件差、安全隐患多等问题。改造工程将建设标准化交易大棚、电子交易中心和废弃物处理设施，引入“智能温控+烟感报警”一体化设备，保障农产品质量安全与市场环境整洁。

2. 项目实施的公益性

（1）保障民生供给，筑牢“菜篮子”安全防线

项目改造批发市场面积达 20000 平方米，将彻底改善原有市场设施陈旧、交易环境杂乱的现状，打造标准化、规范化的农产品交易载体，直接服务于城乡居民“菜篮子”“果盘子”供给。作为公益类项目，其核心目标并非盈利，而是通过完善

交易场景，降低农产品流通环节的不合理成本，间接稳定区域农产品批发及零售价格，契合公益性农产品批发市场“平价微利、保障供给”的核心要求。同时，配套完善的消防、排水、通风及污水管网设施，可有效消除老旧市场的安全隐患，改善市场卫生环境，保障进场交易农产品的新鲜度与安全性，进一步筑牢农产品质量安全防线，惠及全县及周边区域群众的日常生活。

（2）赋能农业发展，助力农民增收与乡村振兴

兰陵县作为蔬菜种植大县，农产品流通效率直接关系到农民收益与农业产业发展。项目的实施，本质是为当地农业产业提供公益性配套服务：新增/改造 300 个停车位，配套建设覆盖小型汽车、轻/中/重型卡车的比例化充电桩，可彻底解决农产品运输车辆“停车难、充电难”的痛点，畅通农产品“产地—市场—终端”的运输链路，减少农产品运输延误造成的损耗；建设智慧批发市场管理平台，通过信息化手段优化运营管理模式，可实现农产品交易、溯源、调度的数字化管控，帮助农户和合作社精准对接市场需求，拓宽销售渠道，降低交易门槛，让农民共享产业发展红利，助力小农户与大市场有效衔接。这种公益性配套服务，无需农民额外承担成本，却能显著提升农产品流通效率，带动农业产业提质增效，为乡村振兴注入持久动力，彰显项目服务农业、惠及农民的公益价值，弥补了农村

流通基础设施的公益短板。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为租赁收入、停车费收入、充电服务费收入等，通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 11,847.50 万元，融资本息合计为 7,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

4. 项目建设投资合规性

本项目建设符合兰陵县发展总体规划的要求，项目建设场址具有良好的交通区位优势，外部供水、供电等基础设施条件良好，为项目建设提供了有利的建设条件。项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案可行。

5. 项目成熟度

本项目实施程序合法合规，符合国资委、发改委、商务部、规划、土地、环保主管部门相关规定，项目参与主体的主体资格、财务实力、融资实力均符合要求。项目建设属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目拟通过专项债券形式筹资 4,000.00 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入、成本、收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 50.00%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 11,847.50 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.56 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

兰陵县公益性农产品批发市场基础设施及配套综合提升改造工程项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 11,847.50 万

元，融资本息合计 7,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56，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。