

济宁市鱼台鲁西南农产品批发市场建设项目 实施方案



项目单位：山东鱼米农业发展有限公司

财政部门：鱼台县财政局



2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

鱼台鲁西南农产品批发市场建设项目

（二）立项单位

山东鱼米农业发展有限公司

（三）项目规划审批

2025 年 11 月 25 日，鱼台鲁西南农产品批发市场建设项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2511-370827-04-01-724088。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于鱼台县古亭路西、鱼新二路南、花园路北、鹏程路东，项目规划占地面积 30865.00 平方米，项目总建筑面积 49384.00 平方米，主要包括：新建农产品交易中心建筑面积 36000.00 平方米，农产品展示中心建筑面积 4200.00 平方米，检测溯源中心建筑面积 2000.00 平方米，冷链仓储中心建筑面积 4800.00 平方米，智慧物流集散区建筑面积 2300.00 平方米，配套用房建筑面积 84.00 平方米，搭建智慧管理平台；同时配套建设充电桩、供排水等附属设施。

（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，目前前期工作推进有序，已完成项目可行性研究报告、立项备案及

项目方案设计等前期咨询文件的编制与报批,施工前各项准备工作均已落实到位。

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)《鱼台县城市总体规划(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 16,700.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,700.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 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	16,700.00	100.00%	
一、资本金	8,700.00	52.10%	
（一）自有资金	8,700.00	52.10%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	8,000.00	47.90%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	47.90%	
（三）本期拟调整专项债券			
（四）后续拟发行专项债券			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目已落实 2026 年度自有资金 700.00 万元。前期工作推进顺利，已完成项目可行性研究报告、立项备案及项目方案设计等前期咨询报告的编制与报批工作，相关前期咨询及报批费用已列支；实体工程建设尚未启动，暂未发生工程建设类资金投入。

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	2031年	2032年	2033年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	22,479.65				1,709.48	1,709.48	1,709.48	1,709.48	1,709.48
经营活动支出	B	2,330.41				177.67	177.67	177.67	177.67	177.67
支付的各项税费	C	202.35				15.39	15.39	15.39	15.39	15.39
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	19,946.89				1,516.42	1,516.42	1,516.42	1,516.42	1,516.42
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	16,700.00	8,700.00	4,000.00	4,000.00					
流动资金支出	F									
投资活动产生的现金净额	G=-E-F	-16,700.00	-8,700.00	-4,000.00	-4,000.00					
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	8,700.00	700.00	4,000.00	4,000.00					
专项债券	I	8,000.00	8,000.00	—						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	8,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	4,368.00			—	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
支付银行借款利息	N									
融资活动产生的现金净额	O=H+I+J-K-L-M-N	4,332.00	8,700.00	4,000.00	4,000.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00
四、期初现金	P						1,180.42	2,360.84	3,541.26	4,721.68
期内现金变动	Q=D+O+0	7,578.89				1,180.42	1,180.42	1,180.42	1,180.42	1,180.42
五、期末现金	R=P+Q					1,180.42	2,360.84	3,541.26	4,721.68	5,902.10

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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,709.48	1,709.48	1,709.48	1,709.48	1,709.48	1,794.95	1,794.95	1,794.95
经营活动支出	B	177.67	177.67	177.67	177.67	177.67	184.57	184.57	184.57
支付的各项税费	C	15.39	15.39	15.39	15.39	15.39	16.15	16.15	16.15
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	1,516.42	1,516.42	1,516.42	1,516.42	1,516.42	1,594.23	1,594.23	1,594.23
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动产生的现金净额	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金(自有资金)	II								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								8,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
支付银行借款利息	N								
融资活动产生的现金净额	O=II+I+J-K-L-M-N	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-8,336.00
四、期初现金	P	5,902.10	7,082.52	8,262.94	9,443.36	10,623.78	11,804.20	13,062.43	14,320.66
期内现金变动	Q=D+G+O	1,180.42	1,180.42	1,180.42	1,180.42	1,180.42	1,258.23	1,258.23	-6,741.77
五、期末现金	R=P+Q	7,082.52	8,262.94	9,443.36	10,623.78	11,804.20	13,062.43	14,320.66	7,578.89

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

本项目本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%；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	应付利息	还本付息 合计
2026 年		8,000.00		8,000.00		
2027 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	336.00	336.00
2041 年	8,000.00		8,000.00		336.00	8,336.00
合计		8,000.00	8,000.00		5,040.00	13,040.00

（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 19,946.89 万元，融资本息合计 13,040.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53 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:建设的鱼台鲁西南农产品批发市场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,项目收益对数量较为敏感,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、项目绩效情况

（一）项目概况

鱼台鲁西南农产品批发市场建设项目，项目单位为山东鱼米农业发展有限公司，本次拟申请专项债券 8,000.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

鱼台鲁西南农产品批发市场建设项目总体绩效目标为建成集交易、展示、检测、冷链、物流于一体的现代化农产品流通枢纽，形成总建筑面积 49384 平方米的综合性市场设施，包括 36000 平方米交易中心、4200 平方米展示中心、2000 平方米检测中心、4800 平方米冷链仓储及 2300 平方米物流集散区，配套建设完善的智慧管理平台。力争于 2028 年底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，完成交易中心、展示中心主体工程基础施

工和主要设施设备采购工作，确保项目按计划进度推进。

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，确保设施安全可靠。

投资完成率：完成总投资 8,700.00 万元的支付，其中 700.00 万元自有资金及 8,000.00 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 2029 年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的要求。

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）》。该项目符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类“鼓励类”

第二十九项“现代物流业”，第2条“农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”，第三十三项“商贸服务业”，第1条“现代化的农产品、生产资料市场流通设施建设”的相关内容，分析认为该项目属于国家鼓励发展的项目。

（2）项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的要求。

《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中指出：加强农产品仓储保鲜和冷链物流设施建设，健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展。完善利益联结机制，通过“资源变资产、资金变股金、农民变股东”，让农民更多分享产业增值收益。

强化流通体系支撑作用。深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率，降低全社会交易成本。建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、

安全高效的物流网络。完善现代商贸流通体系，培育一批具有全球竞争力的现代流通企业，支持便利店、农产品批发交易市场等商贸流通设施改造升级，发展无接触交易服务，加强商贸流通标准化建设和绿色发展。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

（3）项目建设是扩大就业机会，促进第三产业发展的的重要举措。

本项目的建设符合国家产业政策，符合国家大力发展农产品批发市场及现代物流业政策的大方向，也符合山东省济宁市及鱼台县当地农产品商贸物流行业经济市场化改革、发展的需要，有利于促进当地城镇经济的繁荣，还能吸纳当地农村剩余劳动力，对提高城市经济运行效率及鱼台县经济区域的地位和作用具有积极的意义。本项目适应鱼台县农产品加工、商贸、物流等行业的发展需要。

2.项目实施的公益性

为扎实推进乡村振兴战略，助力打赢脱贫攻坚战，积极建设农村农产品批发交易市场，要不断打通服务农村群众的“最后一公里”，不断提升群众获得感、安全感、幸福感。《中共中央国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》提出：统筹做好重要农产品调控。健全农产品全产业链监测预

警体系，推动建立统一的农产品供需信息发布制度，分类分品种加强调控和应急保障。

鱼台鲁西南农产品批发市场的建设，无疑会对周边经济结构的优化和经济辐射力的扩大，起到极大的促进作用，而且还能改善周边居民居住环境，增加居民收入。市场的建成对加快当地经济基础建设也有极大的好处。

2、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可收取租赁收入，因此该项目实施具有一定的收益性。

3、项目建设投资合规性

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，项目建设投资依据相关编制规定、定额、工程量计量规范编写完成，预算编制复核预算管理、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。

4、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。

5、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 8,700.00 万元，占总投资 52.10%，为项目单位自有资金；拟发行专项债券筹资 8,000.00 万元，占总投资 47.90%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 16,700.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

6、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。

7、债券资金需求合理性

项目总投资为 16,700.00 万元，发行专项债券筹资 8,000.00 万元，占总投资 47.90%，本项目资本金 8,700.00 万元，占总投资 52.10%，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。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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 19,946.89 万元，融资本息合计为 13,040.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.53 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。