

枣庄高新区智慧农贸市场
专项债项目实施方案



项目单位：山东欣兴产业发展投资集团有限公司



主管部门：枣庄高新技术产业开发区财政金融局

财政部门：枣庄高新技术产业开发区财政金融局

2026 年 9 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄高新区智慧农贸市场

（二）立项单位

单位名称：山东欣兴产业发展投资集团有限公司

法定代表人：王福振

注册资本：300,000.00 万(元)

注册地位：山东省枣庄高新区长白山路兴城街道中小企业产业园 107 室

成立日期：2007 年 09 月 19 日

经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；建筑材料销售；市政设施管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；对外承包工程；电动汽车充电基础设施运营；供应链管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；光伏设备及元器件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务；企业管理咨询；智能农业管理；乡镇经济管理服务；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；农业园艺服务；非物质文化遗产保护；金属表面处理及热

处理加工；林业产品销售；橡胶制品销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块销售；保温材料销售；五金产品零售；五金产品批发；金属材料销售；有色金属合金销售；金属制品销售；搪瓷制品销售；水泥制品销售；光缆销售；石棉制品销售；木材销售。

（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）许可项目：建设工程施工。（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）

山东欣兴产业发展投资集团有限公司对外投资 4 家公司。

经查企业信用系统，山东欣兴产业发展投资集团有限公司未被列入被执行人和失信名单之中。

（三）项目规划审批

（1）2025 年 1 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2501-370491-89-05-728870；

（2）2025 年 1 月 13 日取得枣庄市生态环境局高新区分局《枣庄高新区智慧农贸市场项目环评情况说明》，该项目位置不涉及环境敏感区，不纳入环评管理；

（3）2025 年 11 月 19 日取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 3704032025YG0034540 号）；

（4）2025 年 11 月 21 日取得《中华人民共和国不动产权

证书》（鲁（2025）枣庄市不动产权第 6004291 号）；

（5）2025 年 12 月 17 日取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 3704032025GG0059572 号）；

（6）2025 年 12 月 30 日取得《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：370491202512300101）。

（四）项目规模与主要内容

项目位于枣庄高新区宁波路以南，复元三路以西，复元二路以东，南昌路以北。

本项目规划用地面积为 44315.00 m²（66.46 亩）、其中可建设用地面积 34180.00 m²、规划城市道路用地面积 10135.00 m²，总建筑面积 59305.20 m²、计容建筑面积 44429.98 m²，建筑密度 46.02%、容积率 1.3。主要建设智慧农贸市场（包括生鲜区、水产区、蔬菜区、水果区等功能区）、冷链仓库、邻里中心及商业中心、地下停车场、地下活动中心及配套用房。

本项目配套建设建筑物给排水、消防、电气、暖通工程以及室外道路、公用管网、景观绿化等设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 5 月至 2027 年 5 月。

目前项目已经开工，完成了场地内的初步整理及地基开挖、正在进行地基施工，建设进度达 10%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- （1）《市政工程投资估算指标》（建标[2007]163号）；
- （2）《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- （3）《山东省建设工程概算定额》（2010）及相关规定；
- （4）主要材料设备价格采用近期市场询价；
- （5）《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本），（计价格[2002]10号）；
- （6）《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- （7）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- （8）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- （9）《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》；
- （10）《枣庄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》；
- （11）《枣庄高新区智慧农贸市场可行性研究报告》。

（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

枣庄高新区智慧农贸市场估算总投资 48222.67 万元，其中：项目单位自筹 21,922.67 万元，拟申请专项债券资金 11,300.00 万元，银行借款 15,000.00 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	48,222.67	100.00%	
一、资本金	21,922.67	45.46%	
（一）自有资金	21,922.67	45.46%	
（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）	26,300.00	54.54%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,300.00	23.43%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	15,000.00	31.11%	

3、项目总投资、资本金到位情况

枣庄高新区智慧农贸市场估算总投资 48222.67 万元，其

中：项目单位自有资金 21,922.67 万元，目前已到位 13,422.15 万元万元）；拟发行专项债券融资 11,300.00 万元，目前尚未发行；拟申请银行贷款融资 15,000.00 万元、目前已经完成授信、尚未放款。

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	115,782.91	-		2,309.06	3,958.39	3,958.39	3,958.39
经营活动支出	B	13,443.72	-		176.41	302.40	311.18	320.23
经营活动支付的各项税费	C	19,028.15	-		198.81	519.86	528.79	544.44
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	83,311.04	-		1,933.84	3,136.13	3,118.42	3,093.72
二、投资活动产生的现金流量	—	-						
支付的项目建设资金	E	47,280.92	10,000.00	25,000.00	12,280.92			
支付的其他资金	F	-						
投资活动现金流量小计	G=-E-F	-47,280.92	-10,000.00	-25,000.00	-12,280.92			
三、筹资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	21,922.67	11,922.67	5,000.00	5,000.00			
专项债券	I	11,300.00		11,300.00				
银行借款	J	15,000.00	-	15,000.00				
偿还债券本金	K	11,300.00						
偿还银行借款本金	L	15,000.00			157.89	809.21	1,302.63	1,401.32
支付债券利息	M	15,255.00			508.50	508.50	508.50	508.50
支付银行借款利息	N	6,187.86	-	481.25	825.00	816.32	771.81	700.16
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	479.81	11,922.67	30,818.75	3,508.61	-2,134.03	-2,582.94	-2,609.98
四、期初现金	P		-	1,922.67	7,741.42	902.95	1,905.05	2,440.53
期内现金变动	Q=D+G+O	36,509.93	1,922.67	5,818.75	-6,838.47	1,002.10	535.48	483.74
五、期末现金	R=P+Q		1,922.67	7,741.42	902.95	1,905.05	2,440.53	2,924.27

续表

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39
经营活动支出	B	329.54	339.13	349.00	359.15	369.60	380.38	391.46
经营活动支付的各项税费	C	561.38	579.61	597.77	616.67	636.31	655.87	675.35
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	3,067.47	3,039.65	3,011.62	2,982.57	2,952.48	2,922.14	2,891.58
二、投资活动产生的现金流量	—							
支付的项目建设资金	E							
支付的其他资金	F							
投资活动现金流量小计	G=-E-F							
三、筹资活动产生的现金	—							
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	1,500.00	1,500.00	1,559.21	1,618.42	1,618.42	1,618.42	1,618.42
支付债券利息	M	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50
支付银行借款利息	N	623.09	540.59	458.09	372.34	283.32	194.31	105.30
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,631.59	-2,549.09	-2,525.80	-2,499.26	-2,410.24	-2,321.23	-2,232.22
四、期初现金	P	2,924.27	3,360.15	3,850.71	4,336.53	4,819.84	5,362.08	5,962.99
期内现金变动	Q=D+G+O	435.88	490.56	485.82	483.31	542.24	600.91	659.36
五、期末现金	R=P+Q	3,360.15	3,850.71	4,336.53	4,819.84	5,362.08	5,962.99	6,622.35

续表

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39
经营活动支出	B	402.86	414.61	426.70	439.14	451.96	465.14	478.72
经营活动支付的各项税费	C	694.75	695.89	692.86	689.75	686.55	683.25	679.86
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	2,860.78	2,847.89	2,838.83	2,829.50	2,819.88	2,810.00	2,799.81
二、投资活动产生的现金流量	—							
支付的项目建设资金	E							
支付的其他资金	F							
投资活动现金流量小计	G=-E-F							
三、筹资活动产生的现金	—							
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	296.06	-					
支付债券利息	M	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50
支付银行借款利息	N	16.28	-					
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-820.84	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50
四、期初现金	P	6,622.35	8,662.29	11,001.68	13,332.01	15,653.01	17,964.39	20,265.89
期内现金变动	Q=D+G+O	2,039.94	2,339.39	2,330.33	2,321.00	2,311.38	2,301.50	2,291.31
五、期末现金	R=P+Q	8,662.29	11,001.68	13,332.01	15,653.01	17,964.39	20,265.89	22,557.20

续表

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动现金流入	A	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39	3,958.39
经营活动支出	B	492.70	507.08	521.88	537.13	552.84	569.00	585.63	602.76
经营活动支付的各项税费	C	676.36	672.77	669.07	732.02	728.09	724.05	719.89	715.61
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	2,789.33	2,778.54	2,767.44	2,689.24	2,677.46	2,665.34	2,652.87	2,640.02
二、投资活动产生的现金流量	—								
支付的项目建设资金	E								
支付的其他资金	F								
投资活动现金流量小计	G=-E-F								
三、筹资活动产生的现金	—								
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	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50	508.50
支付银行借款利息	N								
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50	-508.50
四、期初现金	P	22,557.20	24,838.03	27,108.07	29,367.01	31,547.75	33,716.71	35,873.55	38,017.92
期内现金变动	Q=D+G+O	2,280.83	2,270.04	2,258.94	2,180.74	2,168.96	2,156.84	2,144.37	2,131.52
五、期末现金	R=P+Q	24,838.03	27,108.07	29,367.01	31,547.75	33,716.71	35,873.55	38,017.92	40,149.44

续表

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动现金流入	A	3,958.39	3,958.39	3,958.39	2,638.93
经营活动支出	B	620.40	638.54	657.22	450.93
经营活动支付的各项税费	C	711.20	706.66	701.99	332.67
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	2,626.79	2,613.19	2,599.18	1,855.33
二、投资活动产生的现金流量	—				
支付的项目建设资金	E				
支付的其他资金	F				
投资活动现金流量小计	G=-E-F				
三、筹资活动产生的现金	—				
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				11,300.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	508.50	508.50	508.50	508.50
支付银行借款利息	N				
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-508.50	-508.50	-508.50	-11,808.50
四、期初现金	P	40,149.44	42,267.73	44,372.42	46,463.10
期内现金变动	Q=D+G+O	2,118.29	2,104.69	2,090.68	-9,953.17
五、期末现金	R=P+Q	42,267.73	44,372.42	46,463.10	36,509.93

（二）应付本息情况

发行人就本项目，本次拟发行专项债券融资 11,300.00 万元，假设融资利率为 4.50%，期限为 30 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，本次发行债券应还本付息合计情况如下表所示：

表 3 本项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		11,300.00		11,300.00	4.50%		
2027 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2028 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2029 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2030 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2031 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2032 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2033 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2034 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2035 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2036 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2037 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2038 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2039 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2040 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2041 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2042 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2043 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2044 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2045 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50

2046 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2047 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2048 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2049 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2050 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2051 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2052 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2053 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2054 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2055 年	11,300.00			11,300.00	4.50%	508.50	508.50
2056 年	11,300.00		11,300.00		4.50%	508.50	11,808.50
合计		11,300.00	11,300.00			15,255.00	26,555.00

2、银行借款

本项目通过银行借款 15,000.00 万元，预计期限 12 年，利率 5.5%。按季度支付利息，设宽限期 1 年，进入还款期后至少每半年偿还本金一次，银行借款还本付息情况如下：

表 4 本项目预期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
2026 年		15,000.00		15,000.00	5.50%	481.25	481.25
2027 年	15,000.00		157.89	14,842.11	5.50%	825.00	982.89
2028 年	14,842.11		809.21	14,032.90	5.50%	816.32	1,625.53
2029 年	14,032.90		1,302.63	12,730.27	5.50%	771.81	2,074.44
2030 年	12,730.27		1,401.32	11,328.95	5.50%	700.16	2,101.48
2031 年	11,328.95		1,500.00	9,828.95	5.50%	623.09	2,123.09
2032 年	9,828.95		1,500.00	8,328.95	5.50%	540.59	2,040.59
2033 年	8,328.95		1,559.21	6,769.74	5.50%	458.09	2,017.30
2034 年	6,769.74		1,618.42	5,151.32	5.50%	372.34	1,990.76

2035 年	5,151.32		1,618.42	3,532.90	5.50%	283.32	1,901.74
2036 年	3,532.90		1,618.42	1,914.48	5.50%	194.31	1,812.73
2037 年	1,914.48		1,618.42	296.06	5.50%	105.30	1,723.72
2038 年	296.06		296.06	-	5.50%	16.28	312.34
合计		15,000.00	15,000.00			6,187.86	21,187.86

(三) 本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	11,300.00	15,255.00	26,555.00	83,311.04
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	15,000.00	6,187.86	21,187.86	
融资合计	26,300.00	21,442.86	47,742.86	
覆盖倍数	1.74			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 83,311.04 万元，融资本息合计 47,742.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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.工程风险

本项目为枣庄高新区智慧农贸市场，工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致施工不能按计划进行；工程地质条件发生重大变化，导致工期延长、工程量及投资增加。

2.成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

3.建设周期适宜性风险

工程能否在规定的工期内按时或提前完工，不仅关系到投资者是否能早日收回投资并盈利，也关系到政府的基础设施是否能早日发挥社会和经济效益。建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。由于受自然因素的影响，建设单位的经营管理水平、技术力量、设施设备保障、施工科学性等的制约，以及政府行政环境的宽松度等影响，存在项目建工期适宜性风险。

4.质量控制风险

项目建设质量是投资成败的关键，在建设阶段实行的是

项目总承包的方式承建，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工水平、设施设备、管理手段等把关不严，或者对分包与总包之间的施工、管理、原材料配套等方面衔接不好，都容易出现建设质量问题。

5.技术障碍风险

本项目为枣庄高新区智慧农贸市场，投资较大，由于受投资成本、人才技能水平、技术成熟度等方面的制约，项目建设中难免存在各种技术障碍。如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

6.资金风险

本项目需投入的资金量较大，单靠投资者自有资金来保障项目建设可能性非常小。因而，投资者的自有资本都是项目投资中的少部分，大部分是通过项目投资者再融资来推进整个项目建设。项目建设单位的融资能力就成为项目是否能如期建成的关键，如果建设单位对自身的融资能力估计不足，可能会产生资金链断裂的风险。

7.管理风险

建设单位在建设管理经验、专业知识、专业人才等方面

存在不足，可能会影响项目的顺利实施。

8.风险应对措施

（1）及早安排资金到位及使用计划，并与债务偿还计划相结合。

（2）抓住当前当地经济发展的良好势态，加快本项目的建设进度，尽早改变当地的基础设施落后的面貌，提供配套设施完善、环境优美的生活、工作环境，形成促进工业经济发展的人气 and 条件。

（3）通过坚持决策程序化、管理科学化、业务多元化的发展方针，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误；项目实施过程制定切实可行的方案，并强化管理，严格控制支出和成本；逐步形成以市政基础设施建设和土地成片开发并重的格局，提高配套服务水平。

（4）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低，有效控制成本风险。

（5）严格按照基本建设程序进行各阶段的工作，组织

详尽的地质勘探工作，减少不明地质状况造成的损失和影响进度，并与有关部门签定好交通、临时供电、供水的协议。项目实施时，避开多雨的汛期，制定详细的实施计划，保证项目如期竣工。

（6）多渠道、多形式地吸引人才，建立专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥当地在人才、政策、设施等方面的优势，建立灵活的内部激励机制，提高项目公司管理和技术水平。在选择设计、施工及监理单位时，应严格按照招标程序，择优选用相关单位。从项目公司和设计、施工、监理单位等多个层面来控制技术障碍风险和工程质量风险。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营规模达不到预期风险

项目收益对经营规模较为敏感，如果实际经营规模发生较大变化，租赁需求减少，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运营。

3.风险应对措施

建立较为科学的预测模型对项目发展进行预测；扩大项目的招商引资宣传，与入驻企业或个人制定详细的租赁协

议。

六、项目绩效情况

(一) 项目概况

枣庄高新区智慧农贸市场主管部门为枣庄高新技术产业开发区财政金融局，实施单位为山东欣兴产业发展投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 11,300.00 万元用于项目建设，年限为 30 年。

(二) 项目绩效目标

表 6 专项债券项目绩效目标表

项目名称		枣庄高新区智慧农贸市场		
实施单位		山东欣兴产业发展投资集团有限公司		
主管部门		枣庄高新技术产业开发区财政金融局		
一、项目总投资及年度资金需求				
（一）项目总投资		48222.67 万元	1、专项债券资金	11,300.00 万元
			2、银行贷款	15,000.00 万元
			3、自有资金	21,922.67 万元
（二）年度资金需求		31,300.00 万元	1、专项债券资金	11,300.00 万元
			2、银行贷款	15,000.00 万元
			3、自有资金	5,000.00 万元
二、绩效指标				
一级指标	二级指标	三级指标	总体目标值	年度目标值
产出效益	数量指标	项目资产形成情况	48222.67 万元	31,300.00 万元
		总建筑面积	59305.20 平方米	36720.2 平方米
	质量指标	项目质量达标情况	100%	100%
		项目计划开工率	100%	100%
	时效指标	项目建设进度情况	100%	100%
		债券资金执行率	100%	100%
	成本指标	工程投资控制	控制在项目概算投资批复内	控制在项目概算投资批复内
	效益指标	经济效益	30 年债券使用期内经营活动现金流入共计 115,782.91 万元；支付各类税费 19,028.15 万元。	

		社会效益	完善农贸市场设施、优化流通环境	
			有利于丰富居民菜篮子，方便居民日常生活	
			促进地区社会经济协调发展和构建和谐社会	
			完善农贸市场设施、优化流通环境	
		可持续影响	农贸市场运营模式具有可持续性	
			风险防控机制完善	
	服务满意度	群众满意率	≥95%	≥95%
偿债风险	本息覆盖倍数	可用于资金平衡的息前净现金流为 83,311.04 万元，融资本息合计 47,742.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 174。		

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

根据事前绩效评估表和项目实际情况，项目的实施符合符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目的实施具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性，项目建设内容属于财政资金专项债支持内容范围。

因此项目的实施是必要的，可行性。

2、项目实施的公益性

本项目的建设内容和运营内容符合公益性项目要求，项目实施是为社会公共利益服务，是用于公益性资本支出。

3、项目实施的收益性

本项目的运营内容具有较好的市场需求，具有明确的收益渠道，收益能够覆盖项目融资本息总额。

4、项目建设投资合规性

目前项目已完成项目可研报告编制、取得了备案文件，项目投资严格按照现行规定计算，项目的建设投资是合规的。

5、项目成熟度

目前项目取得了备案文件、环评手续、办理了土地等手续，项目手续较为完备，目前已经施工，具有良好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源主要是项目单位自有资金和申请专项债，目前项目单位自有资金已到位，现在申请专项债。项目资金来源和到位情况可控，具有较高的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收入来源及成本依据主要是参考可研报告和周边同类项目收益情况（主要收入为摊位等经营场所的租赁费用），项目的收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

枣庄高新区智慧农贸市场计划总投资 48222.67 万元，其中：项目单位自筹 21,922.67 万元，拟申请专项债券资金 11,300.00 万元，银行借款 15,000.00 万元，专项债占总投资 23.43%。项目债券资金需求详细、科学，债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；债券资金需求与项

目建设投资额匹配，项目资本金比例为 45.46%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目资金测算平衡情况可知：1）期末累计现金结存额大于零；2）专项债券资金当年可使用完毕；3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目

标合理。

经分析论证，项目绩效总体目标明确，具有一定的前瞻性和挑战性，符合地方发展规划，项目绩效指标体系与项目建设目标高度相关，绩效指标基本做到细化、量化，指标值与项目实施方案相匹配。总体评估认为，项目绩效目标合理。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 83,311.04 万元，融资本息合计 47,742.86 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74，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。