菏泽市鄄城农博智慧城项目

实施方案

项目单位：鄄城县恒源城市开发有限公司

主管部门：鄄城县国有资产监督管理局

财政部门：鄄城县财政局

2026 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

鄄城农博智慧城项目

（二）立项单位

本项目实施单位为鄄城县恒源城市开发有限公司，统一社会信用代码：91371726575453 65XQ；住所：山东省菏泽市鄄城县人民路与潍坊路交叉口向北300米路东农博智慧城三号楼；法定代表人：任占平；经营范围：城市基础设施建设；城乡基础设施建设（保障房、棚户区改造项目的投资、建设、运营；新农村建设、乡村振兴计划项目的建设与运营）；土地整理开发、土地复垦；农业综合开发；文化旅游；康养服务；冷链物流；农贸市场开发、经营；农贸市场设备租赁；市场综合服务；房地产开发经营；国有资产经营；矿产品开发技术咨询；医疗、教育和卫生基础设施建设、开发；市政工程、公路工程施工；建筑材料、装修、装饰材料及家电销售；光伏发电项目的开发、建设、维护、经营管理及技术咨询；光伏发电设备销售；光伏发电及售电。（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）。

（三）项目规划审批

2019年12月31日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城农博智慧城项目进行备案，项目代码：2019-371726-51-03-

086513。

2020年3月13日，鄄城县自然资源和规划局向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发鲁（2020）鄄城县不动产权第0000482号证书，载明鄄城县恒源城市开发有限公司对位于鄄城县人民街北、潍坊路东的57810平方米土地具有使用权，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证，载明本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

2020年11月23日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目2#、3#楼，向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2020年1月8日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目5#-12#楼、15#楼向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符

合施工条件，准予施工。

2020年4月28日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城县农博智慧城项目的建设项目环境影响登记表进行备案，备案号：202037272600000378。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于菏泽市鄄城县，建设规模及内容：项目占地64000平方米，建筑面积81000平方米，建设内容主要包括商业办公楼、厂房、两层封闭展厅、冷库、机房、车库、停车场等配套基础设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2021年1月至2027年12月，项目目前累计完成总投资7200万元，项目进度约为40%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《政府投资条例》（国务院令第712号）

2、《企业投资项目核准和备案管理条例》

3、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）

4、《投资项目可行性研究指南》（发改投资〔2002〕15号）

5、《产业结构调整指导目录（2024年本）》

6、《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》

7、《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）；

8、《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003（2009年版）；

9、《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014；

10、《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2017

11、《建筑地基基础设计规范》GB50007—2011

12、《混凝土结构设计规范》GB50010-2010（2015年版）

13、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)

14、《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》

15、《菏泽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》；

16、《鄄城县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》；

17、《鄄城县国土空间总体规划（2021—2035年）》

（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 17,450.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,450.00 万元，本期拟发行专项债券 9000.00 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	17,450.00	100.00%	
一、资本金	8,450.00	48.42%	
（一）自有资金	8,450.00		
（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）	9,000.00	51.58%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00		
（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

本项目估算总投资 17,450.00 万元，资本金到位 7,200.00 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

表2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 及 2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	63,717.53							4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87
经营活动支出	B	15,485.32							1,155.50	1,155.50	1,155.50	1,155.50
支付的各项税费	C	10,436.74							800.23	800.23	800.23	800.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,795.47							2,853.14	2,853.14	2,853.14	2,853.14
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	16,995.83	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	9,000.00	809.33			-	-
流动资金支出	F	454.17	-					454.17				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,450.00	-1,100.00	-1,100.00	-1,100.00	-3,886.50	-9,000.00	-1,263.50				
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	8,450.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	-	1,263.50			-	-
专项债券	I	9,000.00	-	-	-	-	9,000.00	-			-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-			-	-

偿还债券本金	K	9,000.00	-	-	-	-	-	-			-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-			-	-
支付债券利息	M	5,040.00							360.00	360.00	360.00	360.00
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	3,410.00	1,100.00	1,100.00	1,100.00	3,886.50	9,000.00	1,263.50	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	-	-	2,493.14	4,986.28	7,479.42
期内现金变动	Q=D+G+O	23,755.47	-	-	-	-	-	-	2,493.14	2,493.14	2,493.14	2,493.14
五、期末现金	R=P+Q	23,755.47	-	-	-	-	-	-	2,493.14	4,986.28	7,479.42	9,972.56
项目/年度	公式	2032 年	2033 年	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	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	4,808.87	1,202.22	
经营活动支出	B	1,155.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,170.50	1,186.25	1,186.25	1,186.25	296.57	
支付的各项税费	C	800.23	796.48	796.48	796.48	796.48	796.48	792.55	792.55	792.55	75.54	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,853.14	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,841.89	2,830.07	2,830.07	2,830.07	830.11	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
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	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-9,360.00
四、期初现金	P	9,972.56	12,465.70	14,947.59	17,429.48	19,911.37	22,393.26	24,875.15	27,345.22	29,815.29	32,285.36
期内现金变动	Q=D+G+O	2,493.14	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,481.89	2,470.07	2,470.07	2,470.07	-8,529.89
五、期末现金	R=P+Q	12,465.70	14,947.59	17,429.48	19,911.37	22,393.26	24,875.15	27,345.22	29,815.29	32,285.36	23,755.47

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券9,000.00万元，假设债券期限为15年，利率为4%，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	-	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	-	-
2027年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2028年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033年	9,000.00	-	-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2034年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2035年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2036年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2037年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2038年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2039年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2040年	9,000.00		-	9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2041年	9,000.00		9,000.00	-	4.00%	360.00	9,360.00
合计	-	9,000.00	9,000.00			5,400.00	14,400.00

（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37,795.47万元，融资本息合计14,400.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为2.62倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

鄄城县恒源城市开发有限公司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，鄄城县恒源城市开发有限公司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.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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也会对项目建设产生影响。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。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）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，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，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

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际国内环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度、市场供应等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

鄄城农博智慧城项目实施方案主管部门为鄄城县国有资产管理局，项目单位为鄄城县恒源城市开发有限公司，本次拟申请专项债券9,000.00万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

项目总体绩效目标：本项目规划占地64,000平方米、总建筑面积81,000平方米，主要建设农产品交易中心（果蔬区、油粮区、干货干调区、牛羊区、海鲜水产区、冻品区、家禽区）及配套物流仓储设施、冷库、附属办公设施、停车场等，总投资17,450.00万元，建设期为2021年至2027年。通过各功能区及配套设施的整体建成投用，形成集农产品集散交易、冷链仓储、物流配送于一体的区域性综合服务平台，全面提升区域农产品流通效率与产销衔接能力；在资金使用上做到专款专用、按进度支付，将融资成本控制在年化4%以内，按期完成竣工验收与资产移交，实现投资规模、工程进度与资金效益相统一。

2026年绩效目标：2026年度为本项目建设的关键年度，计划完成投资9,000.00万元，重点推进农产品交易中心主体工程及冷库、物流仓储、附属办公与停车场等配套设施建设，确保当年形象进度与工程质量达到计划要求。具体做到：资金按合同节点及时足额拨付，实际支出与年度计划偏差控制在合理范围；融资成本不高于年化4%，全年财务费用控制在预算

额度内；施工安全、环保及质量验收一次性合格，不发生重大安全事故与资金违规使用问题；为 2027 年项目整体建成投用奠定基础。

（三）事前绩效评估内容

1．项目实施的必要性

（1）项目的建设是农产品市场发展的需要

本项目是适应高效农业的发展对鲜活农产品冷链物流服务需求不断增长、现代物流业的需求日趋旺盛的发展。农产品物流市场不断扩大，迫切需要建立高效率、低成本的物流供应服务体系。城镇化快速发展，亟待建立和完善一体化的物流配送体系和农村物流服务体系。

（2）项目的建设有利于促进鄄城县经济发展

本项目农博智慧城主要服务于食品、农产品领域，农副产品加工是菏泽市主导产业之一，也是本项目物流主要的服务对象。本项目投产后，将对增强地方经济实力起到重要的作用，并可带动当地相关行业的发展，促进鄄城县经济发展。

（3）项目的建设是企业自身发展的需要

本项目走在鄄城县农产品物流行业的前列，具有远见卓识，看到农产品物流业的市场前景，积极建设农产品物流项目，极大的推动了当地经济的发展，带动当地相关产业的启动与加速，带动当地经济飞速发展。同时也会给企业带来很好的社会

经济效益。

本项目是集现代化冷藏配送于一体的商品流转和交易的场所。这一举措将对促进鄄城县乃至山东省的物流产业向现代化、信息化、专业化发展具有积极作用。

（4）项目的建设有利于形成以物流为龙头的新型服务业产业集群。

本项目的建设将带来现代的管理方式和服务模式，并满足市场的需求，给当地带来一个以农产品物流为龙头的新的产业模式。农博智慧城建立后，本地区可能会形成物流产业为龙头产业集聚现象，大量的物流企业随之诞生落户，其他相关产业更加会快速跟进，形成一个极具发展潜力的产业集团，在物流业的带动之下，将会带动工业、农业、商业的逐渐繁荣。

（5）项目的建设有利于带动鄄城县农副产品行业的发展壮大。

由于缺乏市场信息和分布全国的销售网络，鄄城县农副产品企业一直存在规模普遍较小、产值少、利税低、竞争力弱的现象。本项目的建设将会给当地的食品加工业、畜牧业、养殖业、种植业、农副产品销售企业带来先进管理体制和最新、最快的市场信息，形成国际化的市场导向，使得这些中小企业有目的性的学习，从而更加快速成长。

鄄城县及其周遍地区的农副产品资源十分丰富，由于缺乏

有效的物流体系和销售网络，农副产业发展一直受到制约，随着本项目建设，利用新理念的物流配送和销售网络，彻底的打开制约发展的瓶颈，促使鄄城县农副产品适时外销，帮助解决了冷藏保鲜、销售和配送的问题。

项目的建立，将带动整个农产品行业的发展，降低企业成本，增加产品销量，根据目前鄄城县的整体状况，将会给整个农产品行业带来长足的增长。

综上所述，本建设是十分必要的，也是可行的，希望政府及有关部门对本项目给予积极有利的支持。

2．项目实施的公益性

随着社会的发展变迁，消费者的需求开始变得多样化起来。人们对于日常饮食的习惯也在日新月异。市民的消费需要更加卫生和安全，本项目通过在当地城市建立农博智慧城，可以在最短的时间内将全国各地的农副产品送到千家万户，极大的丰富了市民的菜篮子。

本项目采用的冷链物流技术，从农产品和原料的生产加工的源头到市场销售等所有环节的温度进行严格的控制，在最大程度上保证城市百姓的食品安全问题。

本项目市场可以充分地发掘鄄城县及周边地区对于农产品行业的潜在需求，刺激消费，同时会带动了当地城市服务业、商业的繁荣。促进城市消费经济健康有序地发展，从而对当地

宏伟而长远的经济发展目标提供有力的保障。

3．项目实施的收益性

本项目收入来自运营收入等收入，年均收入约6,011.09万元，按谨慎性原则调减20%后约4,808.87万元，项目财务内部收益率高于行业基准收益率，投资回收期低于基准投资回收期，从敏感性分析看，项目具有一定的抗风险能力。经评价，该项目具有较好的经济效益。同时，该项目对相关行业有一定的带动作用，社会效益明显。因此，该项目的建设是可行的。

4．项目建设投资合规性

2019年12月31日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城农博智慧城项目进行备案，项目代码：2019-371726-51-03-086513。

5．项目成熟度

2019年12月31日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城农博智慧城项目进行备案，项目代码：2019-371726-51-03-086513。

2020年3月13日，鄄城县自然资源和规划局向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发鲁（2020）鄄城县不动产权第0000482号证书，载明鄄城县恒源城市开发有限公司对位于鄄城县人民街北、潍坊路东的57810平方米土地具有使用权，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2020年3月19日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证，载明本建设工程符合城乡规划要求，准予建设。

2020年11月23日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目2#、3#楼，向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2020年1月8日，鄄城县行政审批服务局就鄄城县农博智慧城项目5#-12#楼、15#楼向鄄城县恒源城市开发有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2020年4月28日，鄄城县恒源城市开发有限公司将鄄城县农博智慧城项目的建设项目环境影响登记表进行备案，备案号：202037272600000378。

6．项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资17,450.00万元，其中，项目单位自有

资金 8,450.00 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 万元。

7．项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展，项目收益预测合理。

8．债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20%不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。综合考虑，当前债券资金需求合理。

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。

按照当前偿债计划，债券存续期间，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 37,795.47 万元，融资本息合计 14,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.62 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

10．绩效目标合理性

为了衡量项目目标实现程度，项目实施单位编制了项目绩效指标体系，根据项目可行性研究报告和项目实施方案，建立各指标考核内容和目标值，绩效指标体系基本完善。

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，符合鄄城农博智慧城项目长期发展规划目标，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项目的息前净现金流量为37,795.47万元，融资本息合计14,400.00万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为2.62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。