

聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目 实施方案

项目单位：聊城兴农绿色农业发展有限公司

主管部门：聊城经开产业管理有限公司

财政部门：聊城经济技术开发区财政金融部

2025年7月

一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目

（二）立项单位

聊城兴农绿色农业发展有限公司，统一社会信用代码：91371500MA3CF1NR51；注册资本：15600 万元；注册地址：聊城市经济技术开发区北城办事处花园北路与艾科路交叉口西北角。

营业范围:农产品（国家专营专控的除外）销售；物流服务（凭有效的道路运输经营许可证经营）；开办市场。（上述经营项目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

项目已办理鲁（2017）聊城市不动产权第 0015678 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0015673 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0015750 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0017406 号、鲁（2024）聊城市不动产权第 0007676 号不动产权证书；

2022 年 8 月份，中恒和咨询有限公司出具《聊城兴农绿色农业发展有限公司聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目可行性研究报告》；

2022 年 9 月 20 日，项目完成山东省建设项目备案证明，

项目代码：2209-371592-04-01-744875；

2022 年 10 月 20 日，项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号：20223715000100000285。

（四）项目规模与主要内容

项目位于兴农路以北、柳园路以东、北外环以南、创业路以西，项目占地面积 1100 亩，已投用建筑面积约 30 万平方米。本项目主要对蔬菜、果品市场大厅屋面进行更换维修，更换维修面积 121614 平方米，屋面采用双层金属板，中间夹钢结构专用玻璃棉，屋面面板采用 0.6mm 厚 360 度直立锁边板型，屋面板板型 YX66-788；大厅内、外供电系统设施更换完善，增加强、弱电桥架 7200 米，箱变增容 4 台；综合水产市场、

茶市场、茶文化馆、香蕉房、冷库屋面防水维修施工，采用 SBS 防水，共计 165000 平方米；水产市场内路面及排水设施维修，维修混凝土路面 11000 平方米，排水沟 2300 米；损坏道路维修 17100 平方米，配套雨污水管道维修 3420 米；增加冷库巧固架设施 40000 个；增加市场电车充电停车场 10000 平方米，各型充电桩 600 套。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 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和 2035 年远景目标纲要》；

2、《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》(国发〔2015〕49 号)；

3、《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》，（2021 年 1 月 4 日）；

4、《山东省人民政府关于贯彻国发〔2015〕49 号文件推进全省商贸流通现代化的实施意见》；

5、《山东省人民政府关于加快现代流通业发展的意见》；

6、《山东省人民政府办公厅关于转发省商务厅山东省批发零售餐饮业转型升级实施方案的通知》（鲁政办字[2015]250 号）；

7、《2022 年聊城市人民政府工作报告》；

8、《聊城市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》；

8、《聊城市城市总体规划（2014-2030 年）》；

9、《聊城兴农绿色农业发展有限公司聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升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

本项目估算总投资 25,369 万元，其中，项目单位自有资金 5369.00 万元，前期已发行专项债券 11,000.00 万元,本期拟发行专项债券 9,000.00 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	25,369	100%	
一、资本金	5,369	21.16%	
（一）自有资金	5,369	21.16%	
（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）	20,000.00	78.84%	
（一）已发行专项债券	11,000.00	43.36%	
（二）本次发行专项债券	9,000.00	35.48%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	61,403.73				2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37
经营活动支出	B	7,470.21				219.10	221.38	223.71	226.08
支付的各项税费	C	0.00							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,933.52	0.00	0.00	0.00	1,898.27	1,895.99	1,893.66	1,891.29
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	24,156.82	3,300.00	9,238.87	11,617.95				
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	24,156.82	3,300.00	9,238.87	11,617.95	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	5,369.00	5,369.00						
专项债券	I	20,000.00		11,000.00	9,000.00				
银行借款	J	0.00							
偿还债券本金	K	20,000.00							
偿还银行借款本金	L	0.00							
支付债券利息	M	14,151.00		141.35	282.70	660.70	660.70	660.70	660.70
支付银行借款利息	N	0.00							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-8,782.00	5,369.00	10,858.65	8,717.30	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70
四、期初现金	P	450,927.93		2,069.00	3,688.78	788.13	2,025.70	3,260.99	4,493.95
期内现金变动	Q=D+G+O	20,994.70	2,069.00	1,619.78	-2,900.65	1,237.57	1,235.29	1,232.96	1,230.59
五、期末现金	R=P+Q	471,922.62	2,069.00	3,688.78	788.13	2,025.70	3,260.99	4,493.95	5,724.55

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37
经营活动支出	228.50	230.97	233.48	236.05	238.67	241.34	244.07	246.84
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	1,888.87	1,886.40	1,883.89	1,881.32	1,878.70	1,876.03	1,873.30	1,870.53
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	660.70	660.70	660.70	660.70	660.70	660.70	660.70	660.70
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70	-660.70
四、期初现金	5,724.55	6,952.72	8,178.42	9,401.61	10,622.23	11,840.23	13,055.56	14,268.17
期内现金变动	1,228.17	1,225.70	1,223.19	1,220.62	1,218.00	1,215.33	1,212.60	1,209.83
五、期末现金	6,952.72	8,178.42	9,401.61	10,622.23	11,840.23	13,055.56	14,268.17	15,477.99

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37
经营活动支出	249.68	252.57	255.52	258.53	261.60	264.73	267.92	271.18	274.50
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	1,867.69	1,864.80	1,861.85	1,858.84	1,855.77	1,852.64	1,849.45	1,846.19	1,842.87
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00					
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金			9,000.00						
偿还银行借款本金									
支付债券利息	660.70	660.70	660.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-660.70	-660.70	-9,660.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70
四、期初现金	15,477.99	16,684.98	17,889.08	10,090.23	11,666.37	13,239.44	14,809.39	16,376.14	17,939.63
期内现金变动	1,206.99	1,204.10	-7,798.85	1,576.14	1,573.07	1,569.94	1,566.75	1,563.49	1,560.17
五、期末现金	16,684.98	17,889.08	10,090.23	11,666.37	13,239.44	14,809.39	16,376.14	17,939.63	19,499.80

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37	2,117.37
经营活动支出	277.89	281.34	284.87	288.46	292.13	295.87	299.69	303.58
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	1,839.48	1,836.03	1,832.50	1,828.91	1,825.24	1,821.50	1,817.68	1,813.79
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								11,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	282.70	141.35
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-282.70	-11,141.35
四、期初现金	19,499.80	21,056.59	22,609.91	24,159.72	25,705.93	27,248.47	28,787.27	30,322.25
期内现金变动	1,556.78	1,553.33	1,549.80	1,546.21	1,542.54	1,538.80	1,534.98	-9,327.56
五、期末现金	21,056.59	22,609.91	24,159.72	25,705.93	27,248.47	28,787.27	30,322.25	20,994.70

（二）应付本息情况

1、专项债券

2024 年 6 月发行专项债券 11,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.57%；本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，期限 15 年，利率 4.00%，在债券存续期半年支付债券利息，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
2024 年		11,000.00		11,000.00	2.57%、4.00%	141.35	141.35
2025 年	11,000.00	9,000.00		20,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70

2037 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.57%、4.00%	660.70	660.70
2040 年	20,000.00		9,000.00	11,000.00	2.57%、4.00%	660.70	9,660.70
2041 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2042 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2043 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2044 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2045 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2046 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2047 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2048 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2049 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2050 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2051 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2052 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2053 年	11,000.00			11,000.00	2.57%、4.00%	282.70	282.70
2054 年	11,000.00		11,000.00	0.00	2.57%、4.00%	141.35	11,141.35
合计	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00		14,151.00	34,151.00

(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 53,933.52 万元，融资本息合计 34,151.00 万元，项目净现金流覆盖融资本

息的覆盖倍数为 1.58。

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.政策规划和审批程序

政策规划和审批程序可归纳为以下三个风险因素：

（1）立项审批程序：项目立项、审批是否依法合规；

（2）产业政策、规划：与地方总体规划、专项规划的相容性；

（3）立项过程中公众参与：环评审批过程中的公示及诉求、负面意见等。

（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、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

聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目主管部门为聊城市兴业控股集团有限公司，项目单位为聊城兴农绿色农业发展有限公司，本次发行专项债券 0.90 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目建成后，可规范市场经营，提高市场内摊位及冷库出租率，明显增加市场租金收入，同时可繁荣周边物流等配套行业发展，使周公河农贸城跻身省内乃至全国大型综合类农批市场行业前列。本项目实施后，一是以农产品产地为重点，为广大农民进入市场提供了服务平台，提高了组织化程度，更好地实现了千家万户的分散生产与千变万化的市场有效对接。二是

以市场为载体，扩大了农产品异地交流，架通了产地与销地之间商品流通的桥梁。三是以制度为保障，强化市场准入监管力度，引导农民发展绿色无公害生产，提高农产品质量安全水平，推进现代农业建设。四是以交易市场为平台，提升农产品交易规模、等级，推动农村产业发展加快农民增收步伐，有利于加强农业基础地位构建和社会。五是通过大型交易市场的兴办、提升聊城市综合服务功能，为政治、经济、文化协调发展的聊城市新型城镇带群注入新的活力。

2、项目实施的公益性

（1）本项目的开发商聊城兴农绿色农业发展有限公司有雄厚的经济实力作后盾，具备良好的经济业绩、行业运作能力和社会信誉作基石。该公司内部领导经验丰富，各方面突出人才搭配合理，管理制度严谨、架构健全，运行有序。

（2）本项目起点高、定位准、经营发展方式符合国际潮流，有着很好的发展前途。

（3）本项目的选址、性质、功能符合本项目所在地的城市规划、土地利用规划，得到了所在地有关部门及当地居民的大力支持，因此本项目是十分可行的。

（4）本项目的区位、交通、仓储、物流条件很好，适应商业、住宅市场的建设发展。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

项目已办理鲁（2017）聊城市不动产权第 0015678 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0015673 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0015750 号、鲁（2017）聊城市不动产权第 0017406 号、鲁（2024）聊城市不动产权第 0007676 号不动产权证书；

2022 年 8 月份，中恒和咨询有限公司出具《聊城兴农绿色农业发展有限公司聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目可行性研究报告》；

2022 年 9 月 20 日，项目完成山东省建设项目备案证明，项目代码：2209-371592-04-01-744875；

2022 年 10 月 20 日，项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号：20223715000100000285。其他手续正在办理。

5、项目成熟度

本项目的可行性研究报告已经编制完成，项目完成建设项目环境影响登记表备案，已办理不动产权证。

6、项目资金来源和到位可行性

聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目总投资 25,369 万元，申请政府专项债券 20,000.00 万元，自筹资金

5,369 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入、成本和收益预测都参考中恒和咨询有限公司出具的《聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目可行性研究报告》进行披露，测算依据充分，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本期拟发行债券资金 9,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（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

53,933.52 万元，融资本息合计为 34,151.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.58，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。