

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（二期项目） 实施方案

项目单位：山东济清恒茂农产品有限公司

主管部门：济南长清大学城管理委员会

山东济清控股集团有限公司

财政部门：济南市长清区财政局

2025年4月

一、项目基本情况

（一）项目名称

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（二期项目）

（二）立项单位

本项目的立项单位为山东济清恒茂农产品有限公司，主管部门为山东济清控股集团有限公司，山东济清恒茂农产品有限公司系山东济清园区运营有限公司全资子公司，持股比例 100%；山东济清园区运营有限公司系山东济清控股集团有限公司全资子公司，持股比例 100%，济南长清大学城管理委员会（济南经济开发区管理委员会、济南农业高新技术产业示范区管理委员会）系山东济清控股集团有限公司控股股东，持股比例 100%。

山东济清恒茂农产品有限公司统一社会信用代码：91370113MABWPH7F6T，成立日期：2022 年 8 月 22 日，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：20000 万元人民币，住所：山东省济南市长清区平安街道沃德大道 135 号 3111 室，法定代表人：张凯，经营范围：一般项目：农副产品销售；鲜肉零售；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；服装服饰零售；水生植物种植；肥料销售；谷物种植；水果种植；食用农产品零售；食用农产品批发；日用百货销售；蔬菜种植；食用菌种植；初级农产品收购；草及

相关制品销售；粮食收购；棉花收购；薯类种植；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；保健食品（预包装）销售；新鲜水果零售；新鲜水果批发；谷物销售；食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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：食品互联网销售；家禽饲养；食品生产；农作物种子经营；食品销售；房地产开发经营。（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）。

（三）项目规划审批

1、2022 年 08 月 22 日获取《山东省建设项目备案证明》，该项目已在山东省投资项目在线审批监管平台申报成功，项目代码：2208-370113-04-01-360729。

2、2023 年 1 月 12 月济南市长清区自然资源局出具《关于山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（二期项目）征询土地规划情况的复函》，该项目拟用地符合长清区土地利用总体规划（2006-2020 年）。

3、2024 年 11 月 29 日济南长清大学城管理委员会出具《建设工程施工许可证》（编号：370195202411290201）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南经济开发区（省级）长清区平安街道，北至

横三路南至顺达路，西至规划路，东至玉清路。占地 577 亩，建筑面积约 20.12 万平方米。项目主要建设：肉类区、禽蛋区、水产区、冷库初加工及分装区、物流配送区等。主要从事农产品（水产肉蛋）等的仓储、物流、运输、周转、包装等，以及普通货运、停车场服务、物业管理等。生产工艺为原产品农残检测-品质分级-初加工一分装-物流运输等。同步实施园区道路、给排水、供电、垃圾储运等园区配套设施。项目分期建设，具体项目推进以后续实际情况为准。本公司承诺不生产、不采用国家产业政策规定的限制类、禁止类、淘汰类的产品和生产工艺，在项目开工前，根据法律法规完善其他相关手续。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2027 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纲要》。

2、《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》。

3、《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》。

4、中共济南市委办公厅济南市人民政府办公厅印发《关于振兴十大农业特色产业的实施意见》。

5、建设单位提供相关资料。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 225,698.53 万元，项目单位自有资金 60,258.53 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，拟通过银行融资 145,440.00 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	225,698.53	100.00%	
一、资本金	60,258.53	26.70%	
（一）自有资金	60,258.53	26.70%	
（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）	165,440.00	73.30%	
（一）已发行专项债券	15,000.00	6.65%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	2.22%	

（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	145,440.00	64.44%	

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	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	623, 390. 15	-	-			14, 258. 25	16, 202. 57
经营活动支出	B	31, 580. 55	-	-			996. 35	1, 017. 95
支付的各项税费	C	166, 282. 55	-	-			1, 249. 30	1, 427. 77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	425, 527. 05	-	-			12, 012. 60	13, 756. 85
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	217, 204. 00	16, 360. 00	11, 591. 25	68, 532. 50	120, 720. 25		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-217, 204. 00	-16, 360. 00	-11, 591. 25	-68, 532. 50	-120, 720. 25	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	60, 258. 53	6, 360. 00	1, 987. 50	800. 00	51, 111. 03		
专项债券	I	20, 000. 00	10, 000. 00	10, 000. 00	-			
银行借款	J	145, 440. 00	-	-	70, 000. 00	75, 440. 00		
偿还债券本金	K	20, 000. 00			-	-		
偿还银行借款本金	L	145, 440. 00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12, 575. 00	-	396. 25	552. 50	552. 50	552. 50	552. 50
支付银行借款利息	N	80, 661. 84	-	-	1, 715. 00	5, 278. 28	7, 126. 56	7, 126. 56
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-32, 978. 31	16, 360. 00	11, 591. 25	68, 532. 50	120, 720. 25	-7, 679. 06	-7, 679. 06
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	4, 333. 54
期内现金变动	Q=D+G+O	175, 344. 74	-	-	-	-	4, 333. 54	6, 077. 79
五、期末现金	R=P+Q	175, 344. 74	-	-	-	-	4, 333. 54	10, 411. 33

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	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	18,146.89	19,056.46	19,056.46	19,056.46	20,023.01	20,023.01	20,023.01
经营活动支出	B	1,039.55	1,058.66	1,058.66	1,058.66	1,078.85	1,078.85	1,078.85
支付的各项税费	C	2,026.59	2,314.19	2,314.19	2,375.44	2,804.86	2,952.36	3,099.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,080.75	15,683.61	15,683.61	15,622.36	16,139.30	15,991.80	15,844.30
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						5,000.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
支付债券利息	M	552.50	552.50	552.50	552.50	552.50	452.50	352.50
支付银行借款利息	N	7,126.56	7,126.56	7,126.56	6,881.56	6,391.56	5,901.56	5,411.56
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-7,679.06	-7,679.06	-7,679.06	-17,434.06	-16,944.06	-21,354.06	-15,764.06
四、期初现金	P	10,411.33	17,813.02	25,817.57	33,822.12	32,010.42	31,205.66	25,843.40
期内现金变动	Q=D+G+O	7,401.69	8,004.55	8,004.55	-1,811.70	-804.76	-5,362.26	80.24
五、期末现金	R=P+Q	17,813.02	25,817.57	33,822.12	32,010.42	31,205.66	25,843.40	25,923.64

表 2（续） 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	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	21,038.41	21,038.41	21,038.41	22,111.01	22,111.01	22,111.01	23,190.31
经营活动支出	B	1,100.03	1,100.03	1,100.03	1,122.30	1,122.30	1,122.30	1,145.24
支付的各项税费	C	3,603.13	4,041.96	6,100.04	6,790.46	7,068.78	7,224.60	7,672.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,335.25	15,896.42	13,838.34	14,198.25	13,919.93	13,764.11	14,372.45
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	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	25,440.00		
支付债券利息	M	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50
支付银行借款利息	N	4,676.56	3,696.56	2,716.56	1,736.56	623.28		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-25,029.06	-24,049.06	-23,069.06	-22,089.06	-26,415.78	-352.50	-352.50
四、期初现金	P	25,923.64	17,229.83	9,077.19	-153.53	-8,044.34	-20,540.19	-7,128.58
期内现金变动	Q=D+G+O	-8,693.81	-8,152.64	-9,230.72	-7,890.81	-12,495.85	13,411.61	14,019.95
五、期末现金	R=P+Q	17,229.83	9,077.19	-153.53	-8,044.34	-20,540.19	-7,128.58	6,891.37

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	23,190.31	23,190.31	24,331.46	24,331.46	24,331.46	25,572.51	25,572.51
经营活动支出	B	1,145.24	1,145.24	1,169.47	1,169.47	1,169.47	1,195.26	1,195.26
支付的各项税费	C	7,672.62	7,672.62	8,147.72	8,147.72	8,147.72	8,662.84	8,662.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,372.45	14,372.45	15,014.27	15,014.27	15,014.27	15,714.41	15,714.41
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	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50	352.50
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	-352.50	-352.50	-352.50	-352.50	-352.50	-352.50	-352.50
四、期初现金	P	6,891.37	20,911.32	34,931.27	49,593.04	64,254.81	78,916.58	94,278.49
期内现金变动	Q=D+G+O	14,019.95	14,019.95	14,661.77	14,661.77	14,661.77	15,361.91	15,361.91
五、期末现金	R=P+Q	20,911.32	34,931.27	49,593.04	64,254.81	78,916.58	94,278.49	109,640.40

表 2 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	25,572.51	26,875.65	26,875.65	26,875.65	28,185.98
经营活动支出	B	1,195.26	1,222.34	1,222.34	1,222.34	1,250.25
支付的各项税费	C	8,662.84	9,205.10	9,205.10	9,205.10	9,824.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,714.41	16,448.21	16,448.21	16,448.21	17,111.55
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				10,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	352.50	352.50	352.50	352.50	56.25
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	-352.50	-352.50	-352.50	-10,352.50	-5,056.25
四、期初现金	P	109,640.40	125,002.31	141,098.02	157,193.73	163,289.44
期内现金变动	Q=D+G+O	15,361.91	16,095.71	16,095.71	6,095.71	12,055.30
五、期末现金	R=P+Q	125,002.31	141,098.02	157,193.73	163,289.44	175,344.74

（二）应付本息情况

1、本期拟发行专项债情况

本项目于 2024 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.25%，本次拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 2024 年 8 月已发行专项债券还本付息情况（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
2024 年	0.00	10,000.00		10,000.00	2.40%		0.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00

2038 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	2.40%	240.00	240.00
2054 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.40%	240.00	10,240.00
合计		10,000.00	10,000.00			7,200.00	17,200.00

表 4 2025 年 2 月已发行专项债券还本付息情况（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
2025 年	0.00	5,000.00		5,000.00	2.25%	56.25	56.25
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50

2033 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2052 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2053 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2054 年	5,000.00			5,000.00	2.25%	112.50	112.50
2055 年	5,000.00		5,000.00	0.00	2.25%	56.25	5,056.25
合计		5,000.00	5,000.00			3,375.00	8,375.00

表 4 本次拟发行专项债券还本付息情况（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
2025 年	0.00	5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00

2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2035 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

2、银行借款

本项目拟向银行借款 145,440.00 万元，利率 4.90%，资金充裕时偿还本金。银行借款还本付息情况如下。

表 6 本项目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	0.00	70,000.00		70,000.00	4.90%	1,715.00	1,715.00
2027 年	70,000.00	75,440.00		145,440.00	4.90%	5,278.28	5,278.28
2028 年	145,440.00			145,440.00	4.90%	7,126.56	7,126.56
2029 年	145,440.00			145,440.00	4.90%	7,126.56	7,126.56
2030 年	145,440.00			145,440.00	4.90%	7,126.56	7,126.56
2031 年	145,440.00			145,440.00	4.90%	7,126.56	7,126.56
2032 年	145,440.00			145,440.00	4.90%	7,126.56	7,126.56
2033 年	145,440.00		10,000.00	135,440.00	4.90%	6,881.56	16,881.56
2034 年	135,440.00		10,000.00	125,440.00	4.90%	6,391.56	16,391.56
2035 年	125,440.00		10,000.00	115,440.00	4.90%	5,901.56	15,901.56
2036 年	115,440.00		10,000.00	105,440.00	4.90%	5,411.56	15,411.56
2037 年	105,440.00		20,000.00	85,440.00	4.90%	4,676.56	24,676.56
2038 年	85,440.00		20,000.00	65,440.00	4.90%	3,696.56	23,696.56
2039 年	65,440.00		20,000.00	45,440.00	4.90%	2,716.56	22,716.56

2040 年	45,440.00		20,000.00	25,440.00	4.90%	1,736.56	21,736.56
2041 年	25,440.00		25,440.00	0.00	4.90%	623.28	26,063.28
合计		145,440.00	145,440.00			80,661.84	226,101.84

（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 425,527.05 万元，融资本息合计 258,676.84 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65 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

项目投资较大、手续复杂，未来实施过程中，主要风险包括：规划审批风险、资产确权风险、结构改造风险、运营风险及政策风险等。

风险控制措施：

- 1、积极出台相关政策，共同做好项目维稳工作。

建议政府出台城市更新相关政策，研究制定城市更新实施办法、实施细则等规划与土地配套政策，保证项目模式可行、审批程序合规。

2、加大对项目的正面宣传力度，统一口径做好政策解答工作。

建议项目单位和当地政府部门一起借助媒体，正面宣传本项目建设对改变地块景观面貌、提升区域规划层次和促进地区社会经济发展具有积极作用，争取周边更多居民的理解和支持。针对本项目主要利益相关方当地居民文化水平一般、维权意识较强的特点，要深入、耐心、细致地做好项目解释工作，注重针对性。对周边部分居民提出的过分要求，要依据政策及时做好说服解释工作，最大限度地争取他们对工程建设的理解、谅解和支持。对“漫天要价”、恶意索要各种费用等不法行为，要依靠当地政府部门一起做好相应的化解工作，或通过正当途径运用法律武器予以解决。

3、加强和规范项目组织管理，落实文明施工、质量安全管理措施。

工程施工前，根据相关法律法规和管理规定的要求，积极规范申办各项审批程序，确保工程施工的各类证照齐全、有效，做到合法合规安全文明施工。同时，在项目施工和运行中严格按照环评要求，落实环保设施和污染防治措施，避免环境影响

引发社会矛盾，严格执行环境保护措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。本项目施工期间会对周边交通道路产生较大影响，建议加强与当地公安交通管理部门的沟通，优化完善施工期间周边地区交通组织，避免造成道路交通拥挤。

4、加强项目使用期的管理和维护，积极构建和谐社区。

建议项目单位研究项目增加社区就业岗位和下岗人员安置的可能性，如尝试优先录用周边居民中的下岗人员从事本项目的物业管理、清洁卫生管理等职位的工作等，真正做到社区共建，共同参与，和谐相处。

（二）与项目收益相关的风险

建设投资、经营成本、营业收入等各因素的变化都不同程度的影响所得税后项目投资财务内部收益率，其中以营业收入的变化最为敏感，经营成本次之。因此作为企业为了提高企业经济效益，加强管理及市场销售工作，积极开拓市场，从而提高项目营业收入，降低数量达不到预期风险。同时为减少运营成本，加强各项成本管控工作，节约各项费用，降低运营成本增加风险，提高项目经济效益。

总之，为实现项目正常运营，应增强风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，并将风险损失控制在最低程度。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（二期项目）项目单位为山东济清恒茂农产品有限公司，主管部门为济南长清大学城管理委员会、山东济清控股集团有限公司，本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济南市政府近年来把加强农产品批发市场建设作为保障农产品质量安全、提高品牌农产品竞争力、增加农民收入的关键环节，培育发展了一批专业性强、辐射范围广的农产品批发市场。《济南市人民政府办公厅印发关于加快食品产业高质量发展的若干措施的通知》提出：“完善农产品流通体系。加快长清公益性农产品批发市场项目建设，打造全省规模最大的公益性农产品批发市场。充分发挥市菜篮子工程产销联盟作用，强化农超、农商、农批直连直供，实现产销双方精准对接。加快全过程冷链物流体系建设，完善布局合理、设施先进、绿色低碳、运行高效的冷链物流设施网络。”

项目建设符合济南市近年来加强农批市场建设和促进农业冷链物流的政策要求，有利于培养和发展一批专业性强、辐

射范围广的农产品批发市场。

2、项目实施的公益性

本项目的建设解决了济南没有综合性农批市场的短板，项目建成后发挥农批市场的产品运输、集散、批发的作用，顺应了长清区的发展方向，符合国家对农业智慧创新的政策要求，有利于实现农业物流中心的可持续发展。有利于形成产业集群效益，集群内企业和农村之间能够进行有效合作与互动交流，促进农产品在市场上更好的流转销售，促进长清区农产品市场的可协调发展。

农产品冷链物流通过第三方物流的专业配送和运输可加快农产品流动速度，有效缩短农产品产出与消费的时间距离，使农产品尽早进入消费环节，大大减少农产品因腐烂变质而造成的损失。从而增加农民收入。农产品物流外包的实施使第三方物流企业集仓储、运输、配送、信息服务等多种功能于一体，也促使对过去分散于多处的物流资源进行集中处理，发挥整体优势和规模优势，实现传统农业物流的现代化、专业化和互补性。同时，农民的生产积极性也大大提高，愿意生产更多的产品，带动农业生产向规模化、产业化方向发展。项目的建设有利于农产品的运输环节的减少，建设农产品在运输过程中的损耗，促进农产品的增收，从而提高农民的收入。

3、项目实施的收益性

本项目的收益主要为物流出租收入、冷库出租收入、物流配送区（板车交易区）出租收入、停车收入、广告收入等。

4、项目投资建设合规性

（1）2022 年 08 月 22 日获取《山东省建设项目备案证明》，该项目已在山东省投资项目在线审批监管平台申报成功，项目代码：2208-370113-04-01-360729。

（2）2023 年 1 月 12 月济南市长清区自然资源局出具《关于山东济南公益性农产品大宗交易批发市场（二期项目）征询土地规划情况的复函》，该项目拟用地符合长清区土地利用总体规划（2006-2020 年）。

（3）2024 年 11 月 29 日济南长清大学城管理委员会出具《建设工程施工许可证》（编号：370195202411290201）。

5、项目成熟度

本项目获取备案证明、征询土地规划情况的复函、施工许可证、规划许可证、不动产权证等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 225,698.53 万元，项目单位自有资金 60,258.53 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，拟通过银行融资 145,440.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目根据可行性研究报告分析，收益来源主要为物流出

租收入、冷库出租收入、物流配送区（板车交易区）出租收入、停车收入、广告收入等，成本包括人员工资、修理费、其他费用等，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目于 2024 年 4 月开工建设，计划 2027 年 12 月完工。根据项目工程进度，2025 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

工期拖延风险：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平等也会对项目建设期产生影响。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。

风险控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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；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，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

10、绩效目标合理性

依据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《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，以及多个细化的二级、三级指标，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（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425,527.05万元，融资本息合计为258,676.84万元，项目本息覆盖倍数为1.65倍，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。