



融资计划书

淮海（徐州）国际温控食品
和农产品贸易中心

编制：融资部



目录

CONTENTS



01

企业介绍

企业概况
组织架构
投资图谱
案例展示

02

项目介绍

项目概况
规划设计
开发周期
投资成本
投资测算

03

融资方案

融资要素
还款来源
还款计划

04

企业优势

政府支持
政策支持
合作资源

01 PART

企业介绍



01 企业介绍 — 公司概况

中农联控股有限公司

公司成立于2014年10月24日，注册资本3.33亿元，注册地北京市西城区宣武门外大街甲一号，为中国领先的“三农”服务平台及农产品流通交易平台，亦为中国蔬菜流通协会的实体流通平台；中国蔬菜流通协会成立于1989年，隶属于国务院国有资产监督管理委员会（国资委）。

公司位列我国“三农”领域重要的综合性投资企业前三甲，始终坚持以“打造国内、国际涉农现代化流通平台，买全国、卖全国、买全球、卖全球”为企业愿景，主营业务涉及智慧农产品批发市场、智慧云仓配产品建设及服务、农产品种植养殖等多个领域。

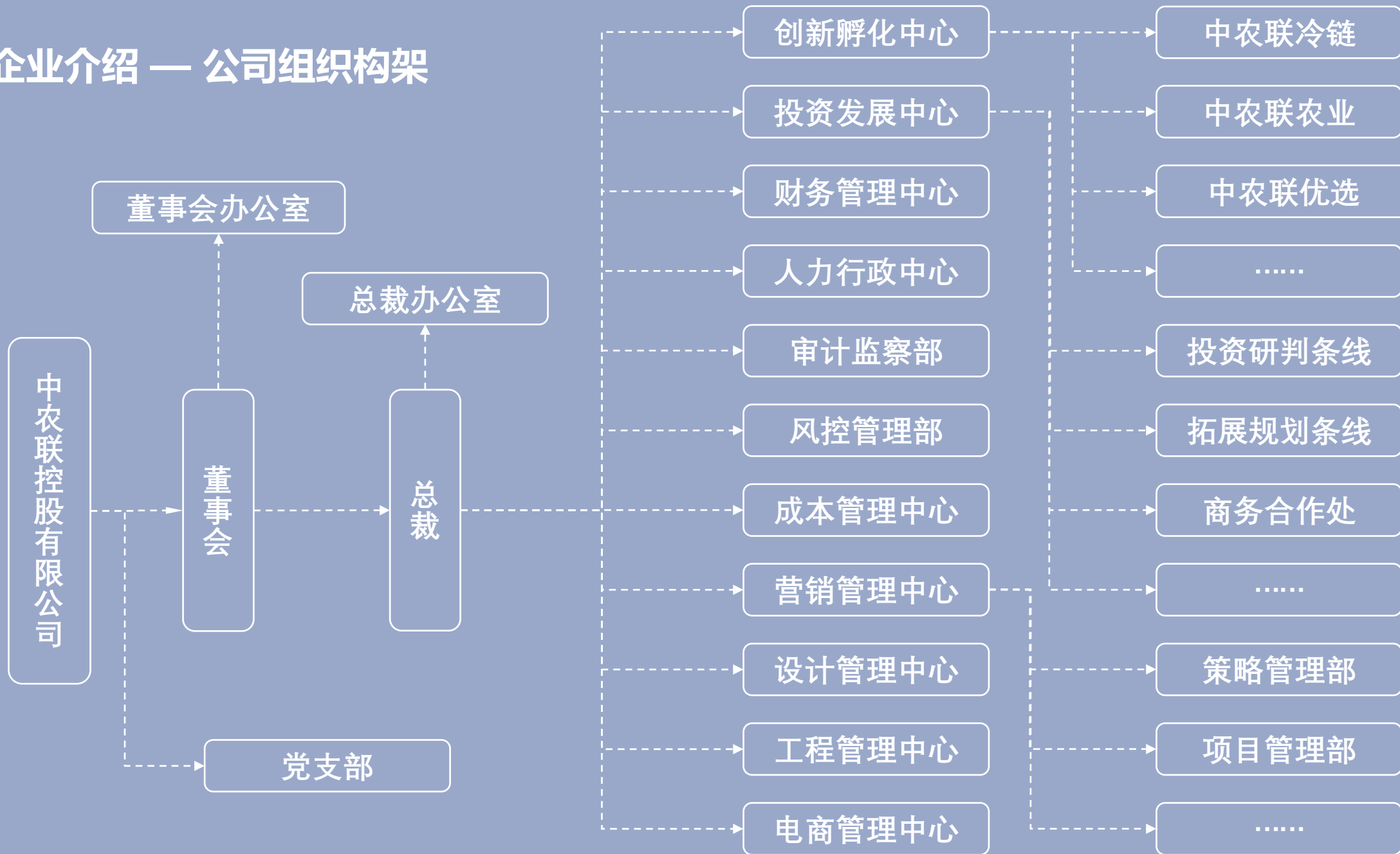
公司目前已完成50余家农商流通平台的布点，计划未来10年内完成300家国内、国际实体平台的建设。

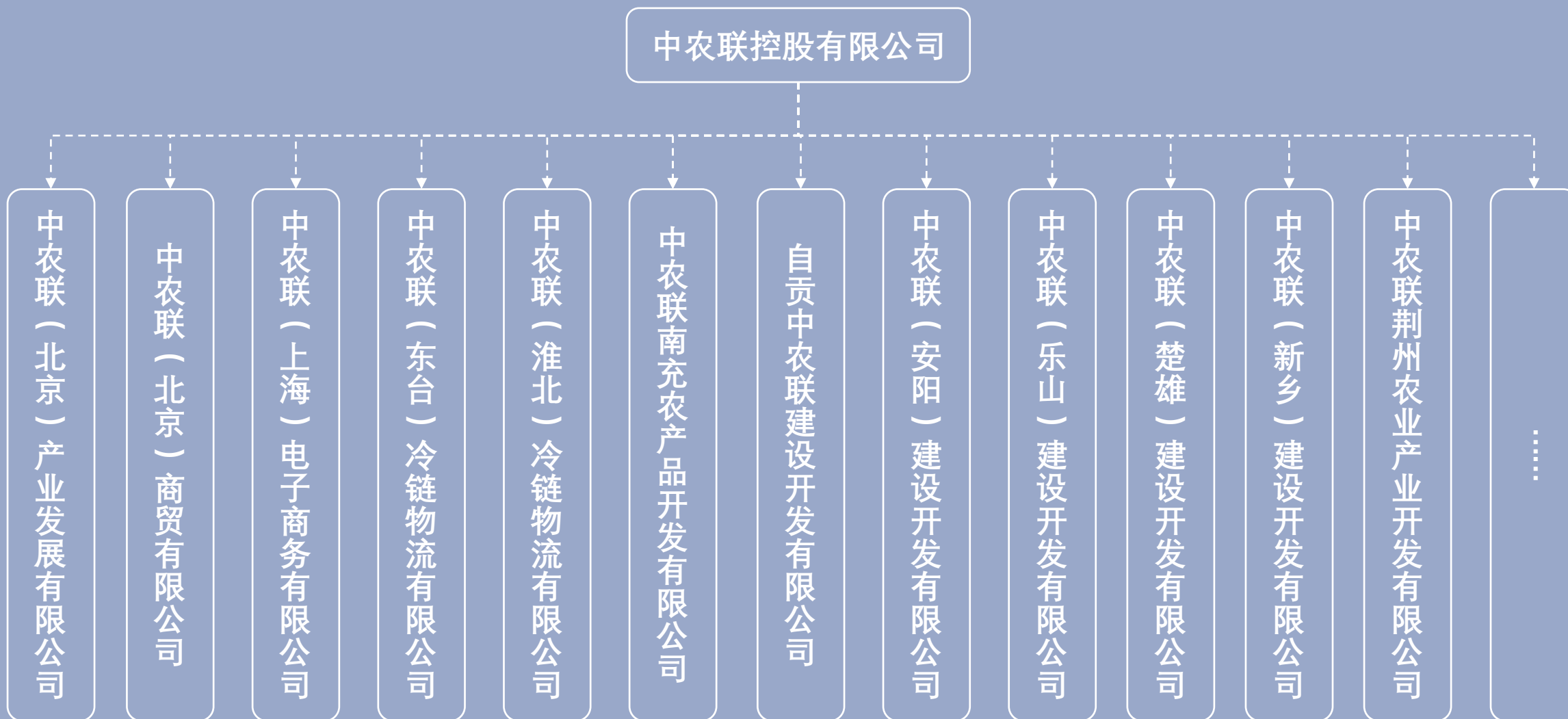
—— 涉农现代化流通平台领跑者



保民生、稳供应、促流通







01 企业介绍 — 产业布局



覆盖城市  50余座

覆盖人口  2亿人口

可容纳商户  10万余户

累积投资  15亿元

在建面积  79万平米

累积回款  13亿元

01 企业介绍 - 案例展示



中农联·重庆合川农贸城



中农联·川南农产品电商物流园



中农联·中原农特产品电商物流产业园



中农联·皖北华农城



中农联·中国有机农产品电商产业小镇



中农联·安阳农产品批发物流园

01 企业介绍 - 案例展示



中农联·楚雄国际农产品交易中心



中农联·徐州云仓农商城



中农联·西南（国际涉农）电商总部基地



中农联·浙中国际农产品交易中心



中农联·荆州智能云仓农商城



中农联·蓬安国际农贸城



东台项目-中农联·云仓农商城

项目公司：中农联（东台）建设开发有限公司

项目规模：193亩（一期）

项目类型：商业+住宅

项目总投资：6.2亿元

项目已投：7,200万元

规划建面：190,000平方米（可售130,000平方米）

项目进度：在建（桩基+地面）

项目手续：建设用地规划许可证

国有土地使用权证（未抵押）

建设工程施工许可证

01

企业介绍 — 在建项目



荆州项目-中农联.荆州智慧云仓城

项目公司：中农联荆州农业产业开发有限公司

项目规模：197亩（一期）

项目类型：农批综合体(商业类)

项目总投资：5.1亿元

项目已投：5,600万元

规划建面：57,000平米（可售51,000平米）

项目进度：在建（基础部分）

项目手续：建设用地规划许可证

建设工程施工许可证





内江项目-中农联·成渝特大城市功能配套 农特产品电商物流中心

项目公司：内江中农联建设开发有限公司

项目规模：154亩（一期）

项目类型：农批市场

项目总投资：6.3亿元

项目已投：7,100万元

规划建面：77,600平米（可售70,400平米）

项目进度：在建（形象进度50%）+预售

项目手续：建设用地规划许可证

国有土地使用权证（抵押）

建设工程施工许可证

商品房预售许可证（部分）





自贡项目-川南农产品批发市场

项目公司：自贡中农联建设开发有限公司

项目规模：145亩

项目类型：农批市场

项目总投资：3.5亿元

项目已投：29,700万元

规划建面：77,600平米（可售70,400平米）

项目进度：竣备

项目手续：建设用地规划许可证

国有土地使用权证（抵押）

建设工程施工许可证

商品房预售许可证（部分）

02 项目介绍

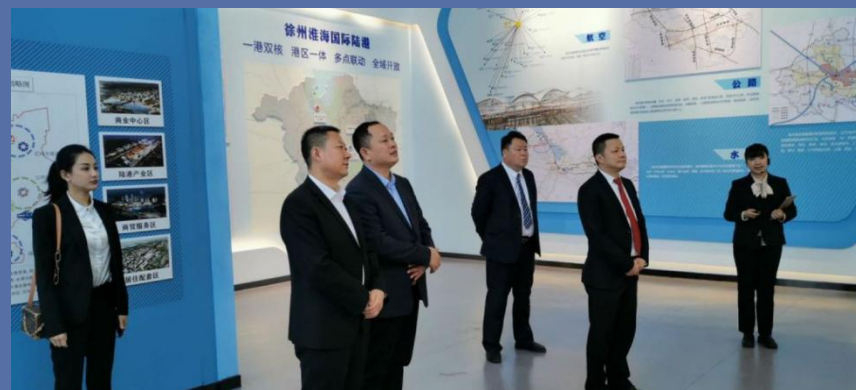
PART



02 项目介绍 — 项目背景

中农联淮海（徐州）国际温控食品和农产品贸易中心

- 徐州作为淮海经济区中心及“一带一路”重要节点城市，拥有显著的战略区位优势，是淮海经济区区域经济中心、商贸物流中心、金融服务中心及科教文化中心，发展空间广阔、潜力巨大；而作为推动徐州转型发展的主要载体，徐州淮海国际港务区一港双核、港区一体、多点联动、全域开放，则是徐州的核心功能区和重要增长极；
- 2020年10月23日，徐州市委副书记徐大勇、港务区党工委书记蔡前锋等一行领导班子与中农联控股有限公司董事长洪宇、中国蔬菜流通协会产业委员会副会长刘洋、陆港控股投资集团董事长燕群利等公司领导共同出席“中农联淮海（徐州）国际温控食品和农产品贸易中心”项目签约仪式；本次签约，双方将加快合作进程、创新合作模式、共同打造合作典范、加速推进徐州的发展宏图；
- 本项目作为一项旨在促进区域经济发展的民生项目，建成后必将产生重大的经济效益和社会效益：一是促进传统农产品市场提档升级，更新换代，更好地满足人民群众新的需求；二是完善农产品质量追溯体系，升级食品检测中心和食品溯源平台，助力温控菜篮子从田间到餐桌的食品安全；三是助力上下游产业联动发展，带动产业补链强链，用新商业模式带动老产业持续发展，服务三农，改善民生；



02 项目介绍 — 项目交通

项目位于铜山区柳新镇，地块距离市区15km，距离徐丰公路及西北绕城高速出入口直线距离约4km，目标地块紧邻柳新镇；

目标地块所在纳入淮海国际港务区范围，港务区规格较高，届时将带动区域快速发展，目前陆港区已经开工建设，港务区稳步推进，本案所在核心区，受两核心辐射，发展前景较好；



02 项目介绍 — 项目四至

项目地块双侧临路，有利于交通规划及项目展示，目前道路等级相对较低，周边已规划将进行较大规模道路修建，建成后，对本项目有较大助益；



西侧305镇道



南侧302乡道



交通建设规划：

规划西侧305镇道拓宽为双向六车道，至北三环；规划南侧302乡道为双向四车道，西至徐沛公路；规划南侧800m修东陆港大道，为双向12车道，至云龙湖。





02

项目介绍 — 设计规划

功能分区

- 乡村振兴交易中心
- 农产品展示展销交易中心
- 拼多多展示展销交易中心
- 分拣加工流通交易中心
- 冷链交易中心
- 停车区



地块经济技术指标

序号	名称	单位	徐州陆港		
			数值	备注	
1	总用地面积	m ²	195,195.14	293亩	
2	计容建筑面积	m ²	292,498	100%	
	乡村振兴交易中心	市场区	m ²	20,244	6.9%
		大棚区	m ²	4,734	1.6%
		沿街商业	m ²	13,000	4.5%
		综合交易区	m ²	650	0%
					13%
	农产品展示展销交易中心	m ²	80,360	27.5%	
	拼多多展示展销交易中心	m ²	41,500	14.2%	
分拣加工流通交易中心	m ²	106,720	36.5%		
冷链交易中心	m ²	25,290	8.7%		
3	建筑密度	-	50%	不高于	
4	容积率	-	1.5	不高于	
5	绿地率	-	5%	不低于	
6	机动车	个	1,462	0.5辆/100m ²	
7	非机动车	个	2,925	1辆/100m ²	

- 城市主干路
- 城市次干路
- 园区主干路
- 园区次干路
- 园区支路
- 车行出入口



02 项目介绍 – 开发周期

➤ 摘地周期

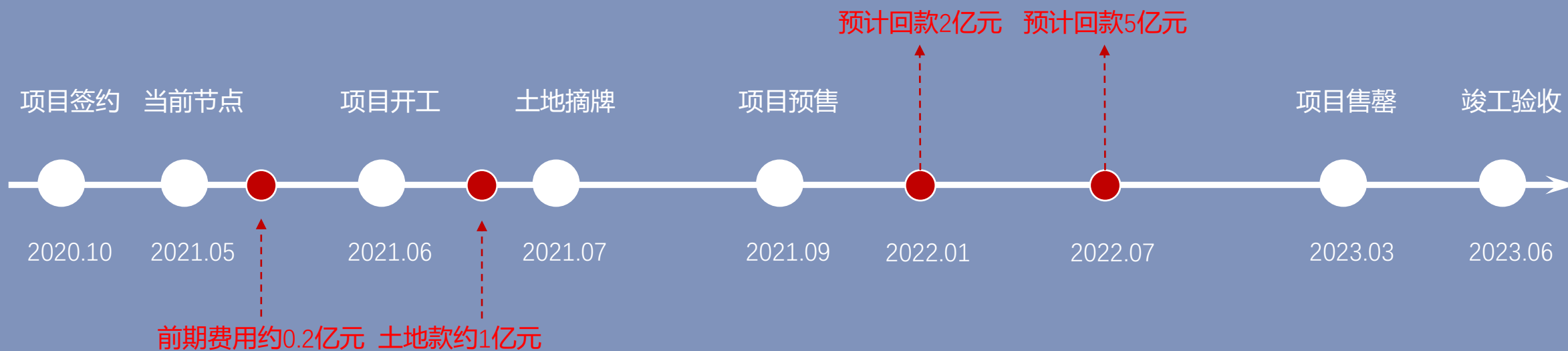
项目一期净用地面积293亩（净地），计容建筑面积29.25万平米，土地款约1亿元，计划7月底摘牌；

➤ 开发周期

项目一期取得四证周期1-2个月；建设周期18-24个月；取得预售证周期2-3个月；销售周期18-24个月；

➤ 销售预测

项目销售自持比例7:3，可售面积约21万平米，预计货值约21.62亿元；



项目地块293亩目标成本表

四级成本项目	面积	造价单方指标	目标总金额	计算方法/依据文件
	m ²	(元/m ²)	(万元)	
一、土地征用、拆迁补偿及大市政配套费	292,498.00	448.54	13,119.82	
二、前期工程费		185.92	5,438.02	
三、建筑安装工程费		2,018.91	59,052.82	
四、冷库设备及保温费		77.82	2,276.10	
五、基础设施费		395.66	11,572.84	
六、配套设施费		3.93	114.85	
七、开发间接费		132.77	3,883.51	
八、销售费用		1,628.85	47,643.50	
九、管理费用		93.88	2,745.91	按开费用3.5%计取
十、财务费用		20.51	600.00	
十一、集团管理费		412.73	12,072.40	按销售去化率85%实得销售额7%计取
十二、税金		476.67	13,942.51	按去化率85%预缴
十三、所得税		373.94	10,937.62	按去化率85%预缴
十四、合计			6,270.12	183,399.89

项目地块293亩静态测算

序号	指标	目标金额 (万元)	目标金额 (万元)	总建筑面积单位收入/成本	可售建筑面积单位收入/成本
		去化率100%	去化率85%	元/m ²	元/m ²
1	销售收入	254,367.93	216,212.74	7,391.94	10,845.09
2	土地成本	13,119.82	13,119.82	448.54	658.08
3	开发成本	82,338.14	82,338.14	2,815.00	4,130.03
4	销售费用	56,124.94	47,643.50	1,628.85	2,389.77
5	管理费用	2,745.91	2,745.91	93.88	137.73
6	财务费用	600.00	600.00	20.51	30.10
7	各项税费	16,312.33	13,942.51	476.67	699.35
8	集团管理费	14,202.82	12,072.40	412.73	605.54
9	利润总额	68,923.97	43,750.46	1,495.75	2,194.50
10	所得税	20,476.41	10,937.62	373.94	548.62
11	销售净利润	48,447.55	32,812.85	1,121.81	1,645.87
12	销售净利率	19.00%	15.20%	15%	15%
13	自持资产额	54,543.11	54,543.11	1,864.73	2,735.85
14	去化率15%销售额	0.00	15,643.71	534.52	784.23
15	项目净利润 (含自持)	102,990.66	102,990.66	3,521.07	5,165.95
16	净利润率 (含自持)	40.49%	40.49%	48%	48%

03

PART

融资方案



➤ 融资主体

中农联（徐州）农业产业发展有限公司

➤ 融资期限

6+6个月（融资期限最短6个月，6个月后可提前还款，最长期限不超过12个月）

➤ 融资模式

纯债务借款融资、明股实债（协议约定回购条款）、基金投资（底层固定收益协议）

➤ 增信措施

- ✓ 项目公司股权100%质押；
- ✓ 土地证后置抵押；
- ✓ 集团公司及关联公司担保；

➤ 融资规模

人民币1-1.5亿元（含自有资金，配资比例最低不低于70%）

➤ 融资成本

6%-15%（银行类金融机构6%-8%；信托产业基金类8%-12%；非银机构12%-15%）

➤ 资金到位

前融摘地融资，最晚7月底融资资金转入项目公司指定账户

➤ 还款来源

集团在建在售项目销售回款、本项目销售回款、本项目开发贷款

➤ 还款方式

每季付息，到期偿还本金并支付最后一个季度利息

03

融资方案 — 还款来源



■ 物业销售 ■ 租金收益 ■ 运营服务 ■ 物业服务

60%

A. 物业销售

低成本土地获取能力，单体项目
物业销售净利润率20%以上；
主控重点区域项目，提高自有资金
投入比重加快周转；

25%

B. 租金收益

提前调研市场情况，制定具备竞
争力的租金水平，获取稳定收益；
拓展战略合作方提高定制仓产品
比例，提前锁定入驻率（已签约
美团、拼多多、永辉超市等）；

10%

C. 运营服务

各项目陆续搭建线上支付系统，
交易流水收取0.5-1%手续费用；
后期通过降低租金或免租推行收
益分成模式，获取更高收益；
整合上下游资源，提供上游集采，
下游渠道模式赚取产品差价收益；

5%

D. 物业服务

科学配比冷链、展示展销配套面
积，通过先进硬件设施以及完善
配套提供优质物业服务；
附件车辆进出场费、过磅费等收
入补充物业服务收入；

产品业态	最终定价 (元/m ²)
乡村振兴交易中心 (市场区)	11,195
乡村振兴交易中心 (沿街)	12,517
拼多多展示展销交易中心	12,858
分拣加工流通交易中心	12,858
农产品展示展销交易中心	12,858
冷链交易中心	14,058

集团及项目资金计划 (还款来源)

单位: 万元

序号	项目公司名称	2021可售货值	2021.1Q	2021.2Q	2021.3Q	2021.4Q	2022.1Q	2022.2Q
1	荆州项目回款	65,619	7,860	9,140	10,170	11,636	11,450	10,307
2	东台项目回款	82,862	11,676	9,733	11,345	11,440	10,968	12,148
3	内江项目回款	54,261	6,262	10,167	9,269	9,939	8,843	10,851
4	醴陵项目回款	33,984	5,136	9,382	9,191	6,375	5,780	6,460
5	新乡项目回款	11,495	724	2,438	2,213	2,438		
6	本项目预售回款		-	-	-	18,020	11,475	13,048
集团可用资金小计		248,211	31,658	40,860	42,188	59,848	48,516	52,814
还款计划								
1	支付融资利息	-	-	-	-	300	300	300
2	偿还融资本金	-	-	-	-	-	-	10,000

注: 按融资本金1亿元, 融资成本年化12%计;

04 企业优势

PART



04 企业优势 – 政府支持



商务部副部长王炳南、北京市副市长杨晋柏与中农联控股有限公司董事长洪宇在南宁市特色农产品展示现场进行亲切交流



吉林省委书记景俊海，省委副书记、代省长韩俊一起会见中农联控股有限公司董事长洪宇一行

04 企业优势 – 政府支持



四川省委副书记、代省长黄强亲切接待中农联控股有限公司董事长洪宇先生并进行会谈



中农联控股有限公司洪宇董事长陪同全国政协副主席梁振英、甘肃省委书记林铎、甘肃省省长唐仁健等领导对兰洽会展馆及甘肃特色农产品展馆进行巡馆

04 企业优势 – 政府支持

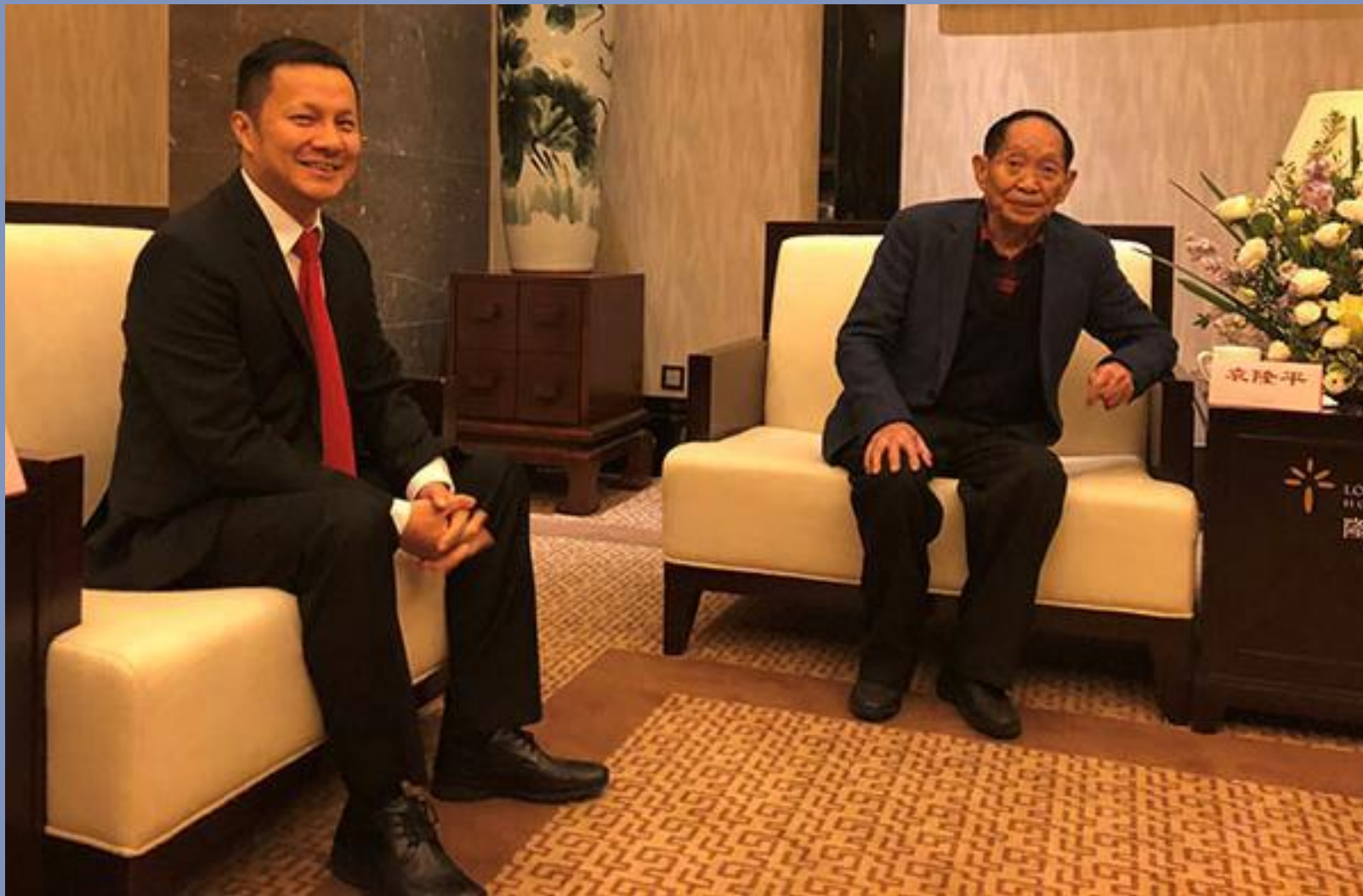


2021年3月26日，在国家乡村振兴局的指导下成立“**全国农产品流通企业助农联合体**”。

中农联控股有限公司作为联合体常务副主席单位，将继续为推进产业助农、乡村振兴贡献力量。

从右至左：国家乡村振兴局社会扶贫司副司长马英、中国蔬菜流通协会会长戴中久、中农联控股有限公司董事长洪宇

04 企业优势 – 政府支持



中国工程院袁隆平院士与中农联控股有限公司董事长洪宇先生进行亲切会谈



2018年11月5日，中农联携手中国工程院院士袁隆平开展产学研合作，在荆州建立“袁隆平院士工作站”

04 企业优势 – 政策支持



- 《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》；
- 2021年1号文件 - 《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》；
- 2020年10号文件 - 《关于加强冷藏冷冻食品质量安全管理公告》；
- 发改经贸〔2020〕809号文件 - 《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》；
- 发改经贸〔2020〕1066号文件 - 《关于做好2020年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》；
- 国办发〔2020〕10号文件 - 《关于进一步降低物流成本的实施意见》；
- 国办发〔2020〕32号文件 - 《国务院办公厅关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》；
- 商建函〔2020〕111号文件 - 《关于进一步做好供应链创新与应用试点工作的通知》；
- 农市发〔2020〕2号文件 - 《关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》；
- 发改经贸〔2020〕809号文件 - 《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》；
- 发改经贸〔2019〕352号文件 - 《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》；
- 2018年1号文件 - 《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》；
- 商办建函〔2016〕699号文件 - 《关于复制推广农产品冷链流通标准化示范典型经验模式的通知》；
- 国办发〔2018〕1号文件 - 《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》；

04 企业优势 - 合作资源

携手美团、拼多多等头部电商，永辉超市等大型商超开启全国定制仓战略合作



2021年3月与美团优选达成战略合作



2021年4月与拼多多达成战略合作

04 企业优势 – 合作资源

中农联携手梅特国际集团、雄特牧业，开启国际冷链物流新时代；
提供全球最正宗的一手优质货源，完善国际冻品贸易供应链，真正实现“买全球、卖全球”。

MIG 梅特国际集团
Meat International Group



进口冻品领域行业专家，在进口牛肉领域占据领先地位

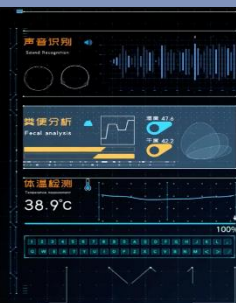
 **雄特牧业**
XIONG TE ANIMAL HUSBANDRY



活畜(良种奶牛、肉牛、种猪、种羊、驴、马等)进口、饲养、繁育及牛肉加工和销售的大型畜牧企业

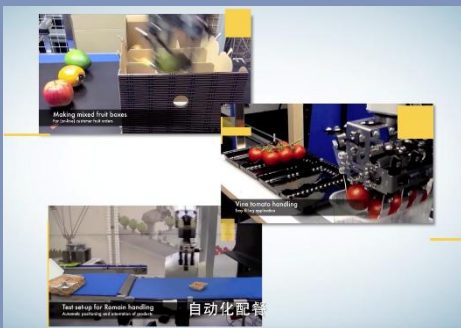
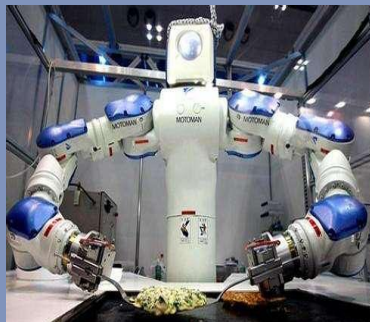
04 企业优势 – 合作资源

中农联携手京东农牧、东方迈德以智能养殖为出发点，通过人工智能、大数据及数字农业等新技术与第一产业深度融合，运营“特色农牧产业平台”，以科技创新助推农业产业化发展，为农牧业产业链中的经营主体提供新型社会化服务。



04 企业优势 – 合作资源

中农联携手上海麦金地集团，完善中央大厨房、打造从田间到餐桌全产业链，专注于组织机构和城市家庭餐饮品质的创新和提高。



自主研发了基于物联网技术的4种自动取餐柜及信息系统，可放置于不同的场所，用手机解决取餐问题。



麦金地的无人餐厅、无人超市领先于行业，且是第一家在团餐中投入应用的。



它非常适合放置于展览中心，顾客通过手机定位在就近的柜子完成取餐、就餐。

2021 诚邀合作

编制：融资部

