

2025 年山东省政府专项债券（四十四期）
聊城经济技术开发区农产品批发市场改造提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 7 月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料,由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目够如期完工并交付使用;

(四) 预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行,现金流入均在正常范围内变动;

(五) 项目现金流入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

(一)项目情况简介

1、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

2、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）

3、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。

4、项目规模与主要建设内容

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。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2025 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 5,369.00 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

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	25,369.00	100%	
一、资本金	5,369.00	21.16%	
（一）自有资金	5,369.00	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			

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目

预期产生的现金流入主要来源于蔬菜市场租赁现金流入、果品市场和香蕉房租赁现金流入、冷库出租现金流入、茶市场和综合水产市场租赁现金流入等。

1、蔬菜市场租赁现金流入

蔬菜市场建筑面积为 66000 m²，目前平均租金为 300 元/m²/年，出租率为 85%，年收益 1683 万元；预计项目完工后租金可提高为 330 元/m²/年，出租率提高至 98%，项目的年收益达到 2134.44 万元，提高 451.44 万元/年。

2、果品市场和香蕉房租赁现金流入

果品市场建筑面积 61600 m²，目前平均租金为 180 元/m²/年，出租率为 90%，年收益 997.92 万元；预计项目完工后租金可提高为 300 元/m²/年，出租率提高至 100%，项目的年收益为 1848 万元，提高 850.08 万元/年。

3、冷库出租现金流入

冷库建筑面积 68000 m²，目前平均租金为 300 元/m²/年，出租率为 70%，年收益 1428 万元；预计项目完工后租金可提高为 330 元/m²/年，出租率提高至 90%，项目的年收益为 2019.6 万元，提高 591.6 万元/年。

4、茶市场和综合水产市场租赁现金流入

茶市场、综合水产市场建筑面积 65000 m²，目前平均租金为 110 元/m²/年，出租率为 75%，年收益 536.25 万元；预计项

目完工后租金可提高为 130 元/m²/年，出租率提高至 90%，项目的年收益为 760.5 万元，提高 224.25 万元/年。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括运营管理费用、燃料及动力费、职工薪酬、维修费用等。

1、运营管理费用

根据项目规模及同类项目运营经验，本项目运营管理费按照营业收入的 3% 计取，为 75.52 万元。

2、燃料及动力费

年耗电 30.50 万 kWh，耗水 344.93m³，年燃料动力费为 24.50 万元。

3、职工薪酬

项目新增劳动定员 20 人，职工工资 5 万元/人/年，职工福利按工资总额的 14% 估算，经测算年职工薪酬为 114.00 万元。假设每年薪酬增长率为 2%。

4、维修费用

折旧费按照平均折旧法计算，折旧年限建筑物按 40 年，残值率为 5%，年折旧费 507.60 万元；维修费用按照固定资产折旧费的 1% 估算，年维修费用 5.08 万元。

（三）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 2 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

表 4 项目资金平衡测算表 (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	—								
经营活动现金流入	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	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	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

（五）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	9,000.00	5,670.00	14,670.00	53,933.52
已发行债券	11,000.00	8,481.00	19,481.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	14,151.00	34,151.00	
覆盖倍数	1.58			

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。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

聊城正原有限责任会计师事务所

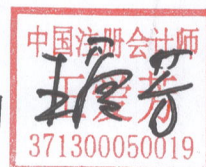


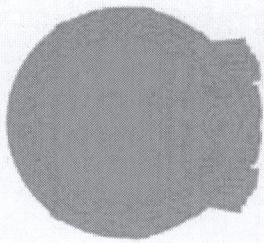
中国注册会计师



中国注册会计师：

2025 年 7 月 17 日



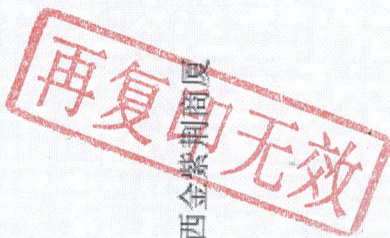


会计师事务所 执业证书

名称：聊城正原有限责任公司会计师事务所

首席合伙人：李子峰
主任会计师：李子峰
经营场所：聊城柳园南路西金紫荆商厦

组织形式：有限责任
执业证书编号：37130005
批准执业文号：鲁财会协字[1999]268号
批准执业日期：1999年12月30日



说明

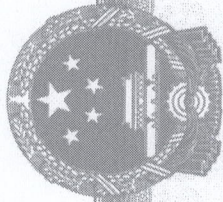
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。



发证机关：山东省财政厅
1999年12月30日



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) 1-1

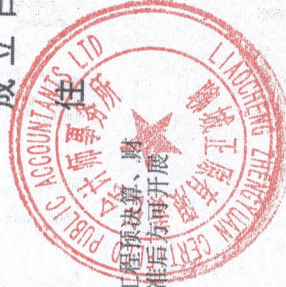
统一社会信用代码
91371500742409040E



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 聊城正原有限责任公司会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李子峰
经营范围 会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审查工程预算决算、财会人员培训。(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)。

注册资本 伍拾万元整
成立日期 2000年01月26日
住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦



再复印无效



登记机关

2025年04月21日

国家企业信用信息公示系统网址:

<https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制