

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）
临沂市兰陵县东城农产品批发市场建设项
目收益与融资平衡专项评价报告

目 录

一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-17
-------------------	------

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）临沂市兰陵县
东城农产品批发市场建设项目收益与融资平衡专项
评价报告

中证天通（2025）咨字 43100004 号

2025 年 10 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,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收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

兰陵县东城农产品批发市场建设项目。

2、立项单位

项目立项单位名称：兰陵城市建设发展有限公司；

法定代表人：卜祥彬；

统一社会信用代码：91371324MA7ENDDR7D；

注册资本：50,000.00 万人民币；

注册地址：山东省临沂市兰陵县经济开发区迎宾路与邓王山路交汇新时代大厦 317 室；

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；自来水生产与供应；天然水收集与分配。（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）一般项目：金属结构销售；城市绿化管理；工程和技术研究和试验发展；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；工程管理服务；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；钢压延加工；装卸

搬运；对外承包工程；建筑工程机械与设备租赁；水资源管理。
(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)。

3、项目规划审批

(1) 立项手续：2025 年 7 月 28 日，取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码：2507-371324-04-01-519341)；

(2) 规划手续：2025 年 7 月 29 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县东城农产品批发市场建设项目用地情况说明》([2025]62 号)；

(3) 环评手续：2025 年 7 月 28 日，取得《建设项目环境影响登记表》(备案号：202537132400000105)；

(4) 产权证明：2023 年 8 月 22 日，取得《不动产权证书》(鲁(2025)兰陵县不动产权第 0004575 号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划占地面积 45 亩，总建筑面积 68700 m²，包括新建农产品综合交易区 40000 m² (800 个标准化摊位，含 80 个定向扶持弱势群体的公益摊位)、农产品交易展示区 6000 m²、冷冻仓储 2000 m²、管理及辅助用房 5000 m²、地下停车库 15700 m²，规划智慧停车位 450 个，120kW 直流充电桩 100 个。配套建设数字化平台、内部道路、给排水、供配电、消防等基础设施，构筑县域级融合展示、交易、服务、公益功能的现代化

综合型农产品流通枢纽。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 06 月至 2027 年 06 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 22,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 11,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,000.00 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	22,000.00	100.00%	
一、资本金	11,000.00	50.00%	
（一）自有资金	11,000.00	50.00%	
（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）	11,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	22.73%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	27.27%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（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场地租赁现金流入、停车费现金流入、充电服务费现金流入等。

1、场地租赁现金流入

本项目农产品综合交易区建筑面积 46000.00 m², 按照全部建筑面积出租。综合考虑, 本项目农产品综合交易区运营期租金按照 0.60 元/m²/天。

基于谨慎性原则本项目投产期第一年按 70%实现率, 第二年按 80%实现率, 第三年及以后按 90%实现率。

2、停车费现金流入

本项目共设置停车位 450 个, 参考《临沂市机动车停放服务收费管理办法》(临发改成本〔2022〕370 号), 停车费按 2 元/(小时·辆)计, 每个停车位日停放时间按 5 小时计算。

基于谨慎性原则本项目投产期第一年按 70%实现率, 第二年按 80%实现率, 第三年及以后按 90%实现率。

3、充电服务费现金流入

本项目共配置 120kW 充电桩 100 个, 充电桩年使用率按 30%, 参考市场价格并结合本项目情况, 本项目充电桩服务费按 0.20 元/kWh 计算。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料及动力费、修理费、

其他费用、各项税费等。

1、人员经费

本项目根据实际运营能力及配备人员进行计算，新增管理人员 2 人，工资薪酬费用按 10 万元/（年·人）计算；服务人员 10 人，工资薪酬费用按 8 万元/（年·人）计算，职工福利费按工资总额的 14%计提。考虑物价及通货膨胀，人员经费按照每五年上涨 5%计算。

2、燃料动力费

项目年用电 250.71 万 kWh，单价依据《山东省工商业分时电价政策》，按照 0.88 元/kWh 计算；年用水 7693.98 吨，单价依据《临沂市城市供水价格及收费依据》，按照 3.85 元/吨计算。

3、修理费

本项目修理费拟按照固定资产原值的 0.5%计取。

4、其他费用

本项目其他费用主要其他管理费和其他营业费，其他管理费用暂按当期职工薪酬的 5%计取，其他营业费用暂按营业收入的 2%计取，预测该项目发债期内比例保持不变。

5、各项税费

（1）增值税：不动产租赁、停车费增值税税率按收入的 9%计算，充电服务费增值税税率按收入的 6%计算；

- (2) 城市维护建设税：按照应纳增值税额的 5% 计算；
- (3) 教育费附加：按照应纳增值税额的 3% 计算；
- (4) 地方教育费附加：按照应纳增值税额的 2% 计算；
- (5) 城镇土地使用税：以其实际占用的土地面积，按照 6.4 元/m² 计算；

(6) 房产税：从价计征，按房产原值一次减除 30% 后的余值计算，税率为 1.2%；从租计征，按租赁金额的 12% 计算；

(7) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%；后续拟于 2026 年上半年发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%。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 2-1 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
2025 年		5,000.00		5,000.00	2.50%		
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00

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
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.50%	125.00	125.00
2040 年	5,000.00		5,000.00		2.50%	125.00	5,125.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,875.00	6,875.00

表 2-2 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
2026 年		6,000.00		6,000.00	3.00%	90.00	90.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00

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
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2045 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00

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
2051 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2053 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2054 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2055 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2056 年	6,000.00		6,000.00		3.00%	90.00	6,090.00
合计		6,000.00	6,000.00			5,400.00	11,400.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	49,485.32			731.40	1,568.04	1,685.21
经营活动支出	B	14,708.91			239.02	480.15	482.49
支付的各项税费	C	6,271.55			68.05	166.49	177.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	28,504.86			424.33	921.40	1,025.14
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	21,632.50	6,489.75	10,816.25	4,326.50		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-21,632.50	-6,489.75	-10,816.25	-4,326.50		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	11,000.00	2,750.00	4,400.00	3,850.00		
专项债券	I	11,000.00	5,000.00	6,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	11,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	7,275.00		215.00	305.00	305.00	305.00
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	3,725.00	7,750.00	10,185.00	3,545.00	-305.00	-305.00
四、期初现金	P			1,260.25	629.00	271.83	888.23
期内现金变动	Q=D+G+O	10,597.36	1,260.25	-631.25	-357.17	616.40	720.14
五、期末现金	R=P+Q	10,597.36	1,260.25	629.00	271.83	888.23	1,608.37

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21
经营活动支出	B	482.49	482.49	488.48	488.48	488.48	488.48
支付的各项税费	C	177.58	177.58	177.58	177.58	177.58	177.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,025.14	1,025.14	1,019.15	1,019.15	1,019.15	1,019.15
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	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
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	-305.00	-305.00	-305.00	-305.00	-305.00	-305.00
四、期初现金	P	1,608.37	2,328.52	3,048.66	3,762.81	4,476.96	5,191.12
期内现金变动	Q=D+G+O	720.14	720.14	714.15	714.15	714.15	714.15
五、期末现金	R=P+Q	2,328.52	3,048.66	3,762.81	4,476.96	5,191.12	5,905.27

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21
经营活动支出	B	488.48	494.77	494.77	494.77	494.77	494.77	501.36
支付的各项税费	C	177.58	177.58	177.58	177.58	177.58	193.00	191.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,019.15	1,012.86	1,012.86	1,012.86	1,012.86	997.44	992.50
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							
支付债券利息	M	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	180.00	180.00
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	-305.00	-305.00	-305.00	-305.00	-5,305.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	5,905.27	6,619.42	7,327.29	8,035.15	8,743.01	4,450.88	5,268.32
期内现金变动	Q=D+G+O	714.15	707.86	707.86	707.86	-4,292.14	817.44	812.50
五、期末现金	R=P+Q	6,619.42	7,327.29	8,035.15	8,743.01	4,450.88	5,268.32	6,080.82

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21
经营活动支出	B	501.36	501.36	501.36	501.36	508.29	508.29	508.29
支付的各项税费	C	191.35	191.35	191.35	191.35	189.62	247.41	338.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	992.50	992.50	992.50	992.50	987.30	929.51	838.12
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	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	P	6,080.82	6,893.31	7,705.81	8,518.31	9,330.81	10,138.11	10,887.62
期内现金变动	Q=D+G+O	812.50	812.50	812.50	812.50	807.30	749.51	658.12
五、期末现金	R=P+Q	6,893.31	7,705.81	8,518.31	9,330.81	10,138.11	10,887.62	11,545.74

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21	1,685.21
经营活动支出	B	508.29	508.29	515.57	515.57	515.57	515.57	515.57
支付的各项税费	C	281.01	281.01	279.19	279.19	279.19	279.19	301.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	895.92	895.92	890.46	890.46	890.46	890.46	867.96
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						-	6,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
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	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-6,090.00
四、期初现金	P	11,545.74	12,261.66	12,977.58	13,688.03	14,398.49	15,108.95	15,819.40
期内现金变动	Q=D+G+O	715.92	715.92	710.46	710.46	710.46	710.46	-5,222.04
五、期末现金	R=P+Q	12,261.66	12,977.58	13,688.03	14,398.49	15,108.95	15,819.40	10,597.36

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	5,000.00	1,875.00	6,875.00	28,504.86
已发行债券				
后续拟发行债券	6,000.00	5,400.00	11,400.00	
银行贷款				
融资合计	11,000.00	7,275.00	18,275.00	
覆盖倍数				1.56

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 28,504.86 万元，融资本息合计 18,275.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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。

此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（七十七期）临沂市兰陵县东城农产品批发市场建设项目收益与融资平衡专项评价报告》【中证天通（2025）咨字 43100004 号】之签章页。



中国·北京

中国注册会计师：徐建来



中国注册会计师：姜良境



二〇二五年十月十七日



营业执照

统一社会信用代码

91110108089662085K



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。

(副本)(3-1)

名称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3632.5 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号
楼 13 层 1316-1326

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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）一般项目：税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 10 月 11 日



会计师事务所 执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张先云
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区西直门北大街43号13层1316-1326



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期：2013年12月16日

证书序号：0011978

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。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制