

2026 年山东省政府专项债券（四十三期）
东营市垦利区垦利街道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

鲁中明专审字〔2026〕1146 号

山东中明会计师事务所有限公司

2026 年 7 月



2026 年山东省政府专项债券（四十三期）
东营市垦利区垦利街道农产品批发市场改造提升项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2026〕1146 号

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、实施方案、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

垦利街道农产品批发市场改造提升项目

2. 立项单位

东营市垦利区恒拓国有资产经营有限公司，成立于 2023 年 09 月 01 日，注册资本 2,000 万元人民币。经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；水利相关咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；工业工程设计服务；林业专业及辅助性活动；市政设施管理；物业管理；水资源管理；居民日常生活服务；灌溉服务；园林绿化工程施工；水污染治理；办公设备租赁服务；安防设备销售；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；机动车修理和维护；土地整治服务；旅游开发项目策划咨询；健康咨询服务（不含诊疗服务）；园区管理服务；光伏发电设备租赁；进出口代理；货物进出口；农业专业及辅助性活动；花卉种植；礼品花卉销售；农副产品销售；园艺产品销售；化肥销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；树木种植经营；林业产品销售；水产品零售；水产品批发。（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：房地产开发经营；水利工程建设监理；热力生产和供应；

建设工程施工；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；水产养殖；家禽饲养；活禽销售；食品销售；旅游业务。
（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）

3. 项目规划审批

2026年2月5日，经山东投资项目在线监管审批平台审批，项目代码：2602-370505-89-01-370201。

4. 项目规模与主要建设内容

对垦利街道金辰农贸市场、民丰农贸市场、经纬商贸城、前榆便民市场老旧公共服务设施及市政基础设施进行更新改造。主要改造内容包括结构检修加固、消防设施改造、摊位改造、给排水改造等。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2026年8月至2026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。其中，项目单位自有资金3,000.00万元，本期拟发行专项债券1,000.00万元，后续拟发行专项债券2,000.00万元。

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	6,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	50.00%	
（一）自有资金	3,000.00	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)	3,000.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	1,000.00	16.67%	
(三) 后续拟发行专项债券	2,000.00	33.33%	
(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摊位出租、广告现金流入。

1. 摊位出租现金流入

本项目实施后设有120个摊位,每个摊位租金为2.60万元,则项目年摊位出租现金流入312.00万元。

2. 广告现金流入

本项目实施后,新增广告牌100个,广告单价按照1.50万元/个/年,则项目年广告收入150.00万元。

项目运营期(2027年1月—2056年12月)内现金总流入13,860.00万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、人员费用及福利费、修理费、运营费以及相关税费,除人员费用外均为含税成本。

1. 燃料及动力费



经计算,年用水量为 2.55 万 m³,单价 3 元;年用电量为 92.94 万千瓦时,每度 0.50 元,项目年燃料及动力费合计 54.12 万元。

2. 人员费用及福利费

本项目约需工作人员 8 人,人均工资为 6.00 万元/年计算,福利费按工资总额的 14%计算,根据谨慎性原则,每年工资及福利费环比上涨 3%,项目年人员工资及福利费 54.72 万元

3. 修理费

该项目维修维护费用按固定资产折旧费的 10%计算,项目年修理费为 19.00 万元。

4. 运营费

该项目运营费按营业收入的 2%计取,项目年运营费 9.24 万元。

5. 相关税费

本项目按照 13%的增值税税率测算用电进项增值税额、按 9%测算用水进项增值税额,按 9%增值税税率测算销项税额。税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等,其中城市维护建设税按增值税额的 7%计算,教育费附加按增值税额的 3%计算,地方教育费附加按增值税额的 2%计算。企业所得税考虑折旧、债券利息税前扣除,按照税率 25%计算。项目运营期(2027 年 1 月—2056 年 12 月)内相关税费 1,080.88 万元。

项目运营期(2027 年 1 月—2056 年 12 月)内上述成本费用总合计 6,155.01 万元。

(三) 应付本息情况

项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3.50%，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 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	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		3,000.00		3,000.00	3.50%		-
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2042 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2043 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2044 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2045 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2046 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00

2047 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2048 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2049 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2050 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2051 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2052 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2053 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2054 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2055 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2056 年	3,000.00		3,000.00	-	3.50%	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	3,000.00			3,150.00	6,150.00

(四) 项目资金平衡测算

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	13,860.00	0.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
经营活动支出	B	5,074.13	0.00	137.08	138.72	140.41	142.15	143.95	145.80	147.70
支付的各项税费	C	1,080.88	0.00	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,704.99	0.00	288.89	287.25	285.56	283.82	282.02	280.18	278.27
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	6,000.00	6,000.00							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6,000.00	-6,000.00							
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	3,000.00	3,000.00							
专项债券	I	3,000.00	3,000.00							
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	3,000.00								
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	3,150.00	0.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
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	-150.00	6,000.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	183.89	366.14	546.70	725.51	902.54	1,077.71
期内现金变动	Q=D+O+0	1,554.99	0.00	183.89	182.25	180.56	178.82	177.02	175.18	173.27
五、期末现金	R=P+Q	1,554.99	0.00	183.89	366.14	546.70	725.51	902.54	1,077.71	1,250.98



(续表 1)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	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	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
经营活动支出	B	149.66	151.68	153.76	155.90	158.11	160.38	162.72	165.13	167.61
支付的各项税费	C	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	276.31	274.29	272.21	270.07	267.87	265.59	263.25	260.84	258.36
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	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
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	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00
四、期初现金	P	1,250.98	1,422.30	1,591.59	1,758.80	1,923.87	2,086.74	2,247.33	2,405.59	2,561.43
期内现金变动	Q=D+G+O	171.31	169.29	167.21	165.07	162.87	160.59	158.25	155.84	153.36
五、期末现金	R=P+Q	1,422.30	1,591.59	1,758.80	1,923.87	2,086.74	2,247.33	2,405.59	2,561.43	2,714.79



(续表 2)

项目/年度	公式	2043 年	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	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
经营活动支出	B	170.17	172.80	175.52	178.31	181.19	184.16	187.21	190.35
支付的各项税费	C	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	255.80	253.17	250.45	247.66	244.78	241.82	238.76	235.62
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	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
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	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00
四、期初现金	P	2,714.79	2,865.59	3,013.75	3,159.21	3,301.87	3,441.65	3,578.46	3,712.22
期内现金变动	Q=D+O+0	150.80	148.17	145.45	142.66	139.78	136.82	133.76	130.62
五、期末现金	R=P+Q	2,865.59	3,013.75	3,159.21	3,301.87	3,441.65	3,578.46	3,712.22	3,842.84



(续表 3)

项目/年度	公式	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	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
经营活动支出	B	193.59	196.93	200.37	203.91	207.56	211.31
支付的各项税费	C	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03	36.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	232.38	229.04	225.60	222.06	218.42	214.66
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						3,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
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	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-105.00	-3,105.00
四、期初现金	P	3,842.84	3,970.22	4,094.26	4,214.86	4,331.92	4,445.33
期内现金变动	Q=D+G+O	127.38	124.04	120.60	117.06	113.42	-2,890.34
五、期末现金	R=P+Q	3,970.22	4,094.26	4,214.86	4,331.92	4,445.33	1,554.99



(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	1,000.00	1,050.00	2,050.00	7,704.99
已发行债券				
后续拟发行债券	2,000.00	2,100.00	4,100.00	
银行贷款				
融资合计	3,000.00	3,150.00	6,150.00	
覆盖倍数	1.25			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 7,704.99 万元, 融资本息合计 6,150.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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。

山东中明会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 7 月 18 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370502743379111E

扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 山东中明会计师事务所有限公司东营分所

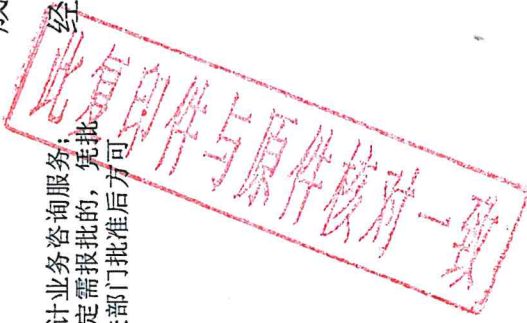
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围 资本(金)验证、审计；会计报表审计；会计业务咨询服务；
记账代理。(以上经营事项涉及法律法规规定需报批的，凭批
准证书经营)(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)。

负责人 刘新生

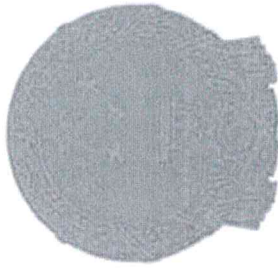
成立日期 2002 年 10 月 08 日

经营场所 山东省东营市开发区府前大街53号国贸大厦A
座21层



登记机关

2024 年 05 月 21 日



会计师事务所分所
执业证书

名称：山东中明会计师事务所有限公司东
营分所

负责人：刘新生

经营场所：东营市经济技术开发区府前大街53
号国贸大厦A座21层

分所执业证书编号：370100393702

批准执业文号：鲁财协[2002]35号

批准执业日期：2002年9月23日



此复印件与原件核对一致

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2024年6月14日

中华人民共和国财政部制

