

2026 年山东省政府专项债券（五十八期）
聊城市聊城市本级聊城市北城
农产品批发市场改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 9 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

聊城市北城农产品批发市场改造项目

2、项目单位

项目建设单位：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：15600.00 万元

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

2024 年 12 月 18 日，完成山东省建设项目备案证明，项目代码：2412-371592-04-01-468101；

2026 年 2 月，完成不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺；

2026 年 2 月 4 日，取得聊城经济技术开发区行政审批服

务部出具的《关于聊城市北城农产品批发市场改造项目建筑工程施工许可的情况说明》；

2026年2月5日，取得聊城市生态环境局经济技术开发区分局出具的《关于聊城市北城农产品批发市场改造项目无需办理环评审批手续的说明》；

2026年2月6日，取得聊城市自然资源和规划局经济技术开发区分局出具的《关于聊城市北城农产品批发市场改造项目有关情况的说明》。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于聊城经济技术开发区兴农路北、柳园路东、北外环以南、二千路以西。拟对园区配套基础设施建设及改造提升、服务设施完善提升及蔬菜市场入场系统智能化改造提升。主要包含园区排水、给水、消防、供电设施的改造提升，损坏路面及屋面漏雨维修，市场配套临街楼内外墙及门窗等改造2万平方米。完善市场监控及语音播报系统，对园区公共停车场系统升级新建停车棚等。综合市场及冷库相关服务设施提升，蔬菜市场入门智能化配套设施改造。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年11月至2027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、发行专项债券的方式。

其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 13,000.00 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	20,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	20.00%	
（一）自有资金	4,000.00	20.00%	
（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）	16,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	15.00%	
（三）后续拟发行专项债券	13,000.00	65.00%	
（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冷库仓储服务费现金流入、摊位租赁费现金流入。

项目投入运营后，经营收入参照鲁西县域 2025 年价格。

1、冷库仓储服务费现金流入

本项目冷库建筑面积约 2 万平方米，冷库租金每天每平方

米 0.8-1.2 元，本项目折中按每平方米 1.0 元/天计算，每年租金约 730.00 万元。

2、摊位租赁费现金流入

项目内摊位约 3000 个，每个摊位按 500 元/月计算，年摊位租赁费现金流入 1,800.00 万元

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括职工工资与福利费、水电能耗费、维护费和综合管理及营销费用。

1、职工工资与福利费

项目新增劳动定员 20 人，职工工资参照当地水平计算，职工福利费按工资额的 14%，项目年职工工资与福利费为 136.80 万元。

2、水电能耗费

重点为冷链冷库制冷、园区照明、消防系统用电用水，水电能耗费每年约 182.00 万元

3、维护费

项目每年维护费按固定资产折旧的 10%估算，年修理费 63.33 万元。

4、综合管理及营销费用

包含办公耗材、保险、系统年费、巡检检测费，按照年营业收入的 1%计算，则年综合管理及营销费用为 25.30 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.0%;后续拟发行专项债券 13,000.00 万元,假设债券期限 30 年,利率 4.0%,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 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	-	3,000.00		3,000.00	4.00%		-
2027 年	3,000.00	13,000.00		16,000.00	4.00%	380.00	380.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2029 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2030 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2031 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2032 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2033 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2034 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2035 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2036 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2037 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2038 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2039 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2040 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2041 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2042 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2043 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2044 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00

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
2045 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2046 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2047 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2048 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2049 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2050 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2051 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2052 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2053 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2054 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2055 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2056 年	16,000.00		3,000.00	13,000.00	4.00%	640.00	3,640.00
2057 年	13,000.00		13,000.00	-	4.00%	260.00	13,260.00
合计		16,000.00	16,000.00	-		19,200.00	35,200.00

(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	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	75,900.00				2,530.00	2,530.00	2,530.00
经营活动支出	B	12,222.90				407.43	407.43	407.43
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63,677.10	-	-		2,122.57	2,122.57	2,122.57
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	19,620.00	100.00	4,000.00	15,520.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-19,620.00	-100.00	-4,000.00	-15,520.00			
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	4,000.00	100.00	1,000.00	2,900.00			
专项债券	I	16,000.00		3,000.00	13,000.00			
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	16,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	19,200.00			380.00	640.00	640.00	640.00
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	-15,200.00	100.00	4,000.00	15,520.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	1,482.57	2,965.14
期内现金变动	Q=D+G+O	28,857.10	-	-	-	1,482.57	1,482.57	1,482.57
五、期末现金	R=P+Q	28,857.10	-	-	-	1,482.57	2,965.14	4,447.71

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) (续表)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00
经营活动支出	B	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57
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	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
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	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P	4,447.71	5,930.28	7,412.85	8,895.42	10,377.99	11,860.56	13,343.13
期内现金变动	Q=D+G+O	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57
五、期末现金	R=P+Q	5,930.28	7,412.85	8,895.42	10,377.99	11,860.56	13,343.13	14,825.70

表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) (续表)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00
经营活动支出	B	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57
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	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
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	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P	14,825.70	16,308.27	17,790.84	19,273.41	20,755.98	22,238.55	23,721.12
期内现金变动	Q=D+G+O	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57
五、期末现金	R=P+Q	16,308.27	17,790.84	19,273.41	20,755.98	22,238.55	23,721.12	25,203.69

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) (续表)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00
经营活动支出	B	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57
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	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
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	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P	25,203.69	26,686.26	28,168.83	29,651.40	31,133.97	32,616.54	34,099.11
期内现金变动	Q=D+G+O	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57
五、期末现金	R=P+Q	26,686.26	28,168.83	29,651.40	31,133.97	32,616.54	34,099.11	35,581.68

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) (续表)

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	A	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00	2,530.00
经营活动支出	B	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43	407.43
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57	2,122.57
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	13,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	260.00
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	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-3,640.00	-13,260.00
四、期初现金	P	35,581.68	37,064.25	38,546.82	40,029.39	41,511.96	39,994.53
期内现金变动	Q=D+G+O	1,482.57	1,482.57	1,482.57	1,482.57	-1,517.43	-11,137.43
五、期末现金	R=P+Q	37,064.25	38,546.82	40,029.39	41,511.96	39,994.53	28,857.10

(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	3,000.00	3,600.00	6,600.00	63,677.10
已发行债券				
后续拟发行债券	13,000.00	15,600.00	28,600.00	
银行贷款				
融资合计	16,000.00	19,200.00	35,200.00	
覆盖倍数	1.81			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 63,677.10 万元,融资本息合计 35,200.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.81。

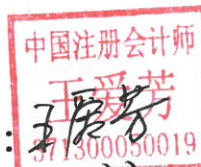
五、评估结论

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。

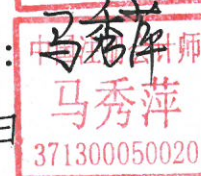
聊城正原有限责任公司会计师事务所



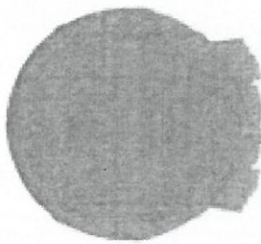
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 9 月 2 日



会计师事务所
执业证书



名称：聊城正源有限责任会计师事务所
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

再复印无效

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：山东省财政厅

2025年9月8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信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年01月26日

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦

名称 聊城正原有限责任会计师事务所

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)。



登记机关

2025年08月29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