

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
烟台市栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程
项目收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11072 号

二〇二五年四月

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

栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程项目

2、立项单位

项目立项单位：栖霞市文化和旅游局

项目单位简介：栖霞市文化和旅游局，位于山东省烟台市栖霞市民生路 608 号，统一社会信用代码：11370686004268696J。

3、项目规划审批

2022 年 3 月 2 日，栖霞市发展和改革局出具《栖霞市牟氏庄园区域 5A 景区创建工程可行性研究报告的批复》（栖发改投资〔2022〕195 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点：栖霞市城区

项目建设内容及规模：项目位于栖霞市牟氏庄园 4A 级景区，建设内容：（1）园区入口改造，场地改造 6480 平方米等；（2）长春湖周边综合提升 9840 平方米；（3）亲水平台整修共 4350 平方米等；（4）木栈桥改造 5713 平方米等；（5）完善景区电子管理系统；（6）停车场及周边配套设施维修 105790 平方米等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 21,000.00 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 22,000.00 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	63,000.00		
一、资本金	21,000.00	33.33%	
（一）自有资金	21,000.00		
（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）	42,000.00	66.67%	
（一）已发行专项债券	20,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	22,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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景区门票现金流入、旅游讲解

服务现金流入、旅游体验服务现金流入、商业出租现金流入、停车费现金流入和广告费现金流入。

1、景区门票现金流入

根据统计和项目单位提供数据，2023 年接待游客 700614 人次，2024 年接待游客超过 70 万人次。保守估计，牟氏庄园年可接待游客 70 万人次，牟氏庄园门票价格为 60 元/人，年景区门票现金流入为 4,200.00 万元（60 元*70 万人次）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

2、旅游讲解服务现金流入

景区可为游客提供讲解服务，费用为 30 元/人，人数按照全年游客人数的 5%估计，年旅游讲解服务现金流入为 105.00 万元（30 元*70 万人次*5%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

3、旅游体验服务现金流入

景区可为游客提供制作饽饽体验服务，费用为 20 元/人。人数按照全年游客人数的 5%估计，年旅游体验服务现金流入为 70.00 万元（20 元*70 万人次*5%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

4、商业出租现金流入

游客服务中心一楼及景区内配套用房可出租用于餐饮、汉服租赁、商品零售等，参考现行市场价格，按每个摊位每年租赁费 5 万元计算，可用于出租摊位为 18 个，年商业出租现金流入为 90.00 万元（5 万元*18 个）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

5、停车费现金流入

根据烟台市发展和改革委员会《关于延期执行<关于进一步明确烟台市停车服务收费管理有关事宜的通知>等文件的通知》（烟发改价格〔2025〕80 号），“小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元”。

景区设停车位 237 个，按照停车位出租率 80%，停车费 2 元/小时，每天 10 小时，每年 365 天计算，年停车费现金流入为 138.41 万元（237 个*80%*2 元/小时*10 小时*365 天/10000）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5%测算。

6、广告费现金流入

景区可设置广告位 30 个，根据调研栖霞市区各类广告媒介租赁价格，广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个之间，

参考现行市场价格，广告位按照 5000 元/个/月，平均出租率 80% 计算，年广告费现金流入为 144.00 万元（0.5 万元*30 个*12 个月*80%）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

栖霞市区各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	1000
楼体广告	6000
LED 广告	4000
高炮广告	10000
围挡广告	3000

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、税金。

1、燃料及动力费

根据可研报告，项目年耗水 5.84 万吨，耗电约 642 万 kW·h，水价按 5.02 元/吨单价计算，电价按 0.95 元/kW·h 计算，年燃料及动力费为 639.22 万元（5.02 元/吨*5.84 万吨+0.95 元/kW·h*642 万 kW·h）。考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

2、修理维护费

修理维护费按固定资产年折旧额的 10% 估算，年折旧费为 1,833.51 万元，年修理维护费 183.35 万元（1,833.51*10%）。

考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

3、工资及福利费

项目新增人员 50 人，工资按照年 6.00 万元/人计算，福利费按照年工资的 14% 计算。年工资及福利费为 342.00 万元（6.00 万元/人*50 人*1.14）。考虑物价及经济增长，费用每 3 年增长 5%。

4、管理费用

管理费用按照年现金流入的 1% 估算。

5、税金

增值税：商业出租现金流入、停车费现金流入、广告费现金流入按照 9% 计算增值税，景区门票现金流入、旅游讲解服务现金流入、旅游体验服务现金流入按照 6% 计算增值税。

附加税：城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照 7%、3%、2% 税率计算。

房产税：按照当年商业出租现金流入不含税金额的 12% 计算。

所得税：按应纳税所得额 25% 税率计算。

注：运营期最后一年现金流入、成本费用按 4 个月计算，与债券最后一次还本期保持一致。

（三）应付本息情况

本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，发

行期限为 30 年，发行利率为 2.66%；本期拟发行专项债券 22,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，债券利率为 4.00%，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 2024 年 5 月已发行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		20,000.00		20,000.00	2.66%	266.00	266.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00

2044 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.66%	532.00	532.00
2054 年	20,000.00		20,000.00	0.00	2.66%	266.00	20,266.00
合计		20,000.00	20,000.00			15,960.00	35,960.00

表 2-2 本项目本期拟发行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		22,000.00		22,000.00	4.00%	440.00	440.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	4.00%	880.00	880.00
2035 年	22,000.00		22,000.00	0.00	4.00%	440.00	22,440.00
合计		22,000.00	22,000.00			8,800.00	30,800.00

(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	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	166,862.52				4,747.41	4,747.41
经营活动支出	B	42,601.01				1,212.04	1,212.04
支付的各项税费	C	13,628.51				79.89	79.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	110,633.00				3,455.47	3,455.47
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	61,762.00	100.00	29,734.00	31,928.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-61,762.00	-100.00	-29,734.00	-31,928.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	21,000.00	100.00	10,000.00	10,900.00		
专项债券	I	42,000.00	0.00	20,000.00	22,000.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	42,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	24,760.00	0.00	266.00	972.00	1,412.00	1,412.00
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	-3,760.00	100.00	29,734.00	31,928.00	-1,412.00	-1,412.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47
期内现金变动	Q=D+G+O	45,111.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47	2,043.47
五、期末现金	R=P+Q	45,111.00	0.00	0.00	0.00	2,043.47	4,086.94

项目/年度	公式	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	4,747.41	4,984.78	4,984.78	4,984.78	5,234.02	5,234.02
经营活动支出	B	1,212.04	1,272.64	1,272.64	1,272.64	1,336.28	1,336.28
支付的各项税费	C	79.89	124.46	124.46	124.46	171.25	171.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,455.47	3,587.68	3,587.68	3,587.68	3,726.49	3,726.49
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	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）	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	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00	1,412.00
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	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00	-1,412.00
四、期初现金	P	4,086.94	6,130.41	8,306.09	10,481.77	12,657.44	14,971.93
期内现金变动	Q=D+G+O	2,043.47	2,175.68	2,175.68	2,175.68	2,314.49	2,314.49
五、期末现金	R=P+Q	6,130.41	8,306.09	10,481.77	12,657.44	14,971.93	17,286.42

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,234.02	5,495.72	5,495.72	5,495.72	5,770.50	5,770.50
经营活动支出	B	1,336.28	1,403.09	1,403.09	1,403.09	1,473.24	1,473.24
支付的各项税费	C	171.25	330.38	440.38	440.38	491.97	491.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,726.49	3,762.25	3,652.25	3,652.25	3,805.29	3,805.29
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	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）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K		22,000.00				
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,412.00	972.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-1,412.00	-22,972.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	17,286.42	19,600.91	391.16	3,511.41	6,631.65	9,904.94
期内现金变动	Q=D+G+O	2,314.49	-19,209.75	3,120.25	3,120.25	3,273.29	3,273.29
五、期末现金	R=P+Q	19,600.91	391.16	3,511.41	6,631.65	9,904.94	13,178.23

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,770.50	6,059.03	6,059.03	6,059.03	6,361.98	6,361.98
经营活动支出	B	1,473.24	1,546.91	1,546.91	1,546.91	1,624.25	1,624.25
支付的各项税费	C	491.97	546.14	546.14	546.14	603.01	603.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,805.29	3,965.99	3,965.99	3,965.99	4,134.72	4,134.72
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	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）	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	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	13,178.23	16,451.52	19,885.51	23,319.49	26,753.48	30,356.20
期内现金变动	Q=D+G+O	3,273.29	3,433.99	3,433.99	3,433.99	3,602.72	3,602.72
五、期末现金	R=P+Q	16,451.52	19,885.51	23,319.49	26,753.48	30,356.20	33,958.91

项目/年度	公式	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	6,361.98	6,680.08	6,680.08	6,680.08	7,014.08	7,014.08
经营活动支出	B	1,624.25	1,705.46	1,705.46	1,705.46	1,790.74	1,790.74
支付的各项税费	C	603.01	662.73	662.73	823.90	954.68	954.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,134.72	4,311.88	4,311.88	4,150.72	4,268.67	4,268.67
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	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）	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	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
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	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00	-532.00
四、期初现金	P	33,958.91	37,561.63	41,341.51	45,121.39	48,740.11	52,476.78
期内现金变动	Q=D+G+O	3,602.72	3,779.88	3,779.88	3,618.72	3,736.67	3,736.67
五、期末现金	R=P+Q	37,561.63	41,341.51	45,121.39	48,740.11	52,476.78	56,213.45

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	7,014.08	7,364.79	2,454.93
经营活动支出	B	1,790.74	1,880.28	626.76
支付的各项税费	C	954.68	1,031.98	321.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,268.67	4,452.53	1,506.34
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	0.00	0.00	0.00
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			20,000.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	532.00	532.00	266.00
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	-532.00	-532.00	-20,266.00
四、期初现金	P	56,213.45	59,950.12	63,870.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3,736.67	3,920.53	-18,759.66
五、期末现金	R=P+Q	59,950.12	63,870.65	45,111.00

(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	22,000.00	8,800.00	30,800.00	110,633.00
已发行债券	20,000.00	15,960.00	35,960.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	42,000.00	24,760.00	66,760.00	
覆盖倍数	1.66			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110,633.00 万元,融资本息合计 66,760.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

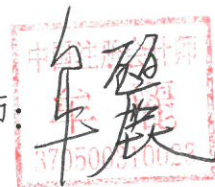
五、评估结论

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。

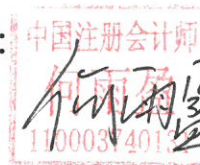
山东中立德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



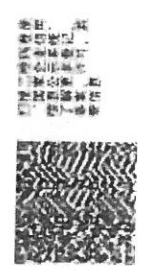
二〇二五年四月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91370602720720040M

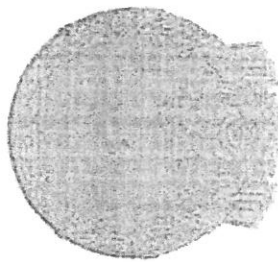


名称	山东中立德会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年12月09日
法定代表人	陈瑞先	营业期限	1999年12月09日至2049年12月08日
经营范围	审计、验资、验资报告、资产评估、基建预决算审查、提供会计 咨询、会计咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	北大街79号		



登记机关

2020年08月28日



会计师事务所
执业证书

名称：山东中立德会计师事务所有限公司

首席合伙人：蔡瑞先

主任会计师：蔡瑞先

经营场所：山东省烟台市莱山区兴科路686号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050018

批准执业文号：鲁财会协字[1999]95号

批准执业日期：1999年11月16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。
- 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2月20日



中华人民共和国财政部制