

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
泰安市泰安旅游经济开发区天平湖景区旅游基础设施改造提
升项目收益与融资平衡专项评价报告

新联谊泰咨字[2025]第 028 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）泰安分所

2025 年 6 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

泰安旅游经济开发区天平湖景区旅游基础设施改造提升项目。

2、立项单位

（1）项目立项主体名称：泰安市城市发展投资有限公司

（2）企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

（3）法人代表：陈强

（4）注册资本：30000 万元

（5）经营范围：城市基础设施、市政公用事业项目投资；授权的国有资产经营、管理及资本运营；房地产开发经营；建筑工程机械、建筑材料销售。（需许可经营的，须凭许可证经营）（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）。

3、项目规划审批

2024 年 11 月 5 日，获得泰安旅游经济开发区天平湖景区旅游基础设施改造提升项目备案证明，项目代码：2411-370911-04-01-775330。

4、项目规模与主要建设内容

该项目为泰安旅游经济开发区天平湖景区旅游基础设施改造提升项目，项目位于泰安旅游开发区，项目主要对天平湖景区旅游基础设施进行改造提升。包括对天平湖景区旅游咨询中心 6000 平方米、滨湖服务驿站 5 处、滨湖道路、环湖路改造提升，旅游厕所无障碍化改造 800 平方米，同时完善旅游标识、湖岸护坡保护、停车场充电桩、安全消防及相关配套设施，并配套建设泰山景区-天平湖景区旅游综合服务信息化建设工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 2,695.00 万元；本期拟发行专项债券 1,500.00 万元，2025 年下半年预计发行专项债券 4,500.00 万元，2026 年预计发行专项债券 3,400.00 万元。

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	12,095.00	100.00%	
一、资本金	2,695.00	22.28%	
（一）自有资金	2,695.00	22.28%	
（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）	9,400.00	77.72%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00	12.40%	
（三）后续拟发行专项债券	7,900.00	65.32%	
（四）市场化融资			

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内泰山秀城收入、石敢当文化园门票收入、星期天露营地收入、秀城商铺租金等。

运营收入估算表（单位：万元）

项目	泰山秀城收入	石敢当文化园门票收入	星期天露营地收入	秀城商铺租金	合计
2025 年					
2026 年					
2027 年	1,000.00	4,500.00	400.00	464.60	6,364.60
2028 年	1,200.00	5,400.00	480.00	557.50	7,637.50
2029 年	1,400.00	6,300.00	560.00	650.40	8,910.40
2030 年	1,600.00	7,200.00	640.00	743.40	10,183.40
2031 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20
2032 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20
2033 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20
2034 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20
2035 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20
2036 年	2,000.00	9,000.00	800.00	929.20	12,729.20

合计	17,200.00	77,400.00	6,880.00	7,991.10	109,471.10
----	-----------	-----------	----------	----------	------------

收入预测方法说明：

1、泰山秀城收入

按照每年 200 万人次，每人每次 10 元计算，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，泰山秀城合计正常年收入 17,200.00 万元。

2、石敢当文化园门票收入

按照每年 50 万人次，每人每次 180 元计算，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，石敢当文化园门票合计正常年收入 77,400.00 万元。

3、星期天露营地收入

按照每年 40 万人次，每人每次 20 元计算，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，星期天露营地合计正常年收入 6,880.00 万元。

4、秀城商铺租金

按照每年 6,194.72 平方米，每平方米 1,500.00 元计算，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及

以后 100%计算，秀城商铺合计正常年租金 7,991.10 万元。

综上所述，项目年度总营收约为 109,471.10 万元。

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括经营费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、维护维修费、折旧费、摊销费、财务费用、其他费用。

运营成本估算表（单位：万元）

年度	经营费用	外购燃料及动力费	工资及福利费	折旧费	摊销费	维护维修费	财务费用	其他费用	合计
2025 年							30.00		30.00
2026 年							308.00		308.00
2027 年	2,550.00	66.30	2,394.00	518.90	41.30	25.90	376.00	875.86	6,848.26
2028 年	3,060.00	79.50	2,394.00	518.90	41.30	31.10	376.00	1003.15	7,503.95
2029 年	3,569.00	92.80	2,394.00	518.90	41.30	36.30	376.00	1130.44	8,158.74
2030 年	4,079.00	106.00	2,394.00	518.90	41.30	41.50	376.00	1257.74	8,814.44
2031 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	376.00	1512.32	10,125.92
2032 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	376.00	1512.32	10,125.92
2033 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	376.00	1512.32	10,125.92
2034 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	376.00	1512.32	10,125.92
2035 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	346.00	1512.32	10,095.92
2036 年	5,099.00	132.50	2,394.00	518.90	41.30	51.90	68.00	1512.32	9,817.92
合计	43,852.00	1,139.60	23,940.00	5,189.00	413.00	446.20	3,760.00	13341.11	92,080.91

成本预测方法说明：

1、经营费用

本项目年需经营费用为 5,099.00 元，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，

利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，
年需经营费用合计为 43,852.00 万元。

2、外购燃料及动力费

本项目的动力消耗主要是水和电，项目年水电费用为 132.5 万元。利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，外购燃料及动力费合计为 1,139.60 万元。

3、工资及福利费

该项目共需定员 350 人，每年平均工资按 6 万元计算，年工资总额为 2,100.00 万元。按职工工资总额的 14% 提取职工福利费，年提取 294.00 万元。两项合计为 2394 万元。工资及福利费合计为 23,940.00 万元。

4、折旧费

本项目形成固定资产折旧按综合折旧率进行计算，固定资产房屋、建筑物折旧年限按 30 年计，机器设备折旧年限按 10 年计，净残值率取 5%。

5、摊销费

项目形成其他资产按 10 年摊销。

6、维护维修费

修理费按每年折旧额的 10% 计取，利用率第一年按 50% 计算，利用率第二年按 60% 计算，利用率第三年按 70% 计算，利用率第四年按 80% 计算，利用率第五年及以后 100% 计算，维护维修费合计为 446.20 万元。

7、其他费用

管理费按工资及福利费的 10% 计算，宣传费用按正常年收入费用的 10% 计取。其他费用合计为 13,341.11 万元。

8、税金及附加

结合项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	6%	以收入总额为基数
城建税	7%	以增值税额为基数
教育费附加	3%	以增值税额为基数
地方教育费附加	2%	以增值税额为基数

（三）应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 1,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，每半年付息，到期一次性偿还本金。预计 2025 年下半年拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，每半年付息，到期一次性偿还本金。

2026 年发行专项债券 3,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，每半年付息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

(1) 本次拟发行专项债券 1,500.00 万元

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		1,500.00		1,500.00	4.00%	30.00	30.00
2026 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2027 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2028 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2029 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2030 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2031 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2032 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2033 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2034 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2035 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	30.00	1,530.00
合计		1,500.00	1,500.00			600.00	2,100.00

(2) 预计 2025 年下半年发行专项债券 4,500.00 万元

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		4,500.00		4,500.00	4.00%		
2026 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2027 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2028 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2029 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2030 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2031 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	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
2032 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2033 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2034 年	4,500.00			4,500.00	4.00%	180.00	180.00
2035 年	4,500.00		4,500.00		4.00%	180.00	4,680.00
合计		4,500.00	4,500.00			1,800.00	6,300.00

(3) 预计 2026 年发行专项债券 3,400.00 万元

本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

银行借款期 限	期初本金 余额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	利率	应付利息	还本付息合 计
2026 年		3,400.00		3,400.00	4.00%	68.00	68.00
2027 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2028 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2029 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2030 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2031 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2032 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2033 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2034 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2035 年	3,400.00			3,400.00	4.00%	136.00	136.00
2036 年	3,400.00		3,400.00	3,400.00	4.00%	68.00	3,468.00
合计		3,400.00	3,400.00			1,360.00	4,760.00

(四) 项目资金平衡测算表

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	—							
经营活动现金流入	A	109,471.10			6,364.60	7,637.50	8,910.40	10,183.40
经营活动支出	B	82,718.91			5,912.06	6,567.75	7,222.54	7,878.24
支付的各项税费	C	4,938.71			45.83	54.99	38.80	397.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,813.48			406.71	1,014.76	1,649.06	1,907.93
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	11,757.00	5,878.50	5,878.50				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,757.00	-5,878.50	-5,878.50				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	2,695.00		2,695.00				
专项债券	I	9,400.00	6,000.00	3,400.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	9,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,760.00	30.00	308.00	376.00	376.00	376.00	376.00
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	-1,065.00	5,970.00	5,787.00	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00
四、期初现金	P	54,262.27		91.50		30.71	669.47	1,942.53
期内现金变动	Q=D+G+O	8,991.48	91.50	-91.50	30.71	638.76	1,273.06	1,531.93
五、期末现金	R=P+Q	63,253.75	91.50		30.71	669.47	1,942.53	3,474.46

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	12,729.20	12,729.20	12,729.20	12,729.20	12,729.20	12,729.20
经营活动支出	B	9,189.72	9,189.72	9,189.72	9,189.72	9,189.72	9,189.72
支付的各项税费	C	719.56	719.56	719.56	719.56	727.06	796.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,819.92	2,819.92	2,819.92	2,819.92	2,812.42	2,742.92
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	3,400.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	376.00	376.00	376.00	376.00	346.00	68.00
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	-376.00	-376.00	-376.00	-376.00	-6,346.00	-3,468.00
四、期初现金	P	3,474.46	5,918.38	8,362.30	10,806.22	13,250.14	9,716.56
期内现金变动	Q=D+G+O	2,443.92	2,443.92	2,443.92	2,443.92	-3,533.58	-725.08
五、期末现金	R=P+Q	5,918.38	8,362.30	10,806.22	13,250.14	9,716.56	8,991.48

（五）本息覆盖倍数

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	
已发行债券				21,813.48
本次发行债券	1,500.00	600.00	2,100.00	
后续拟发行债券	7,900.00	3,160.00	11,060.00	
银行贷款				
融资合计	9,400.00	3,760.00	13,160.00	
覆盖倍数	1.66			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,813.48 万元，融资本息合计 13,160.00 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。

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 6 月 14 日





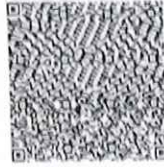
营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91370900MA3TW00C14

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案信息



名称 新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）泰安分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 袁君

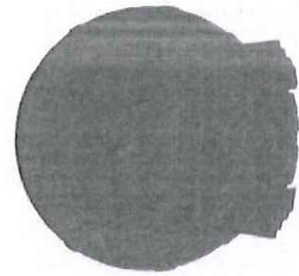
经营范围 一般项目：财务咨询；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；许可项目：会计师事务所从事审计业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）（在总所方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围外从事经营活动）

成立日期 2020年08月28日
营业期限 2020年08月28日至 年 月 日
营业场所 山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号



登记机关

2020年08月28日



会计师事务所分所 执业证书

名称：新联谊会计师事务所（普通合伙）泰安分所

负责人：袁君

经营场所：山东省泰安市泰山区岱庙街道迎喜路18号

分所执业证书编号：370100083719

批准执业文号：鲁财会〔2018〕48号

批准执业日期：2018-10-29



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

发证机关：



2020年09月09日

中华人民共和国财政部制

证书序号：5004080