

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
临沂市莒南县天马岛旅游区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080044 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-16



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年三月十五日

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
临沂市莒南县天马岛旅游区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080044 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、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

莒南天马岛旅游区基础设施建设项目。

2. 立项单位

单位名称: 莒南东方文旅集团有限公司;

法定代表人: 雷玉伟;

统一社会信用代码: 91371327MAC1RJQG5G;

类型: 有限责任公司(国有独资);

地址: 山东省临沂市莒南县十字路街道滨海路 10 号;

经营范围: 许可项目: 旅游业务; 住宿服务; 文物保护工程施工; 国际道路旅客运输; 食品生产; 食品互联网销售。(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: 游览景区管理; 旅游开发项目策划咨询; 园区管理服务; 会议及展览服务; 旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 城市公园管理; 休闲观光活动; 日用品销售; 自然遗迹保护管理; 办公用品销售; 玩具、动漫及游艺用品销售; 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品

除外); 广告制作; 旅客票务代理; 票务代理服务; 食用农产品批发; 科普宣传服务; 体育竞赛组织; 城乡市容管理。(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

项目已取得的批复文件如下:

(1) 立项手续: 2022 年 11 月, 取得莒南县行政审批服务局《关于对莒南县天马岛旅游区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(莒南审服许字〔2022〕10078 号), 项目代码: 2211-371327-04-01-470242;

(2) 规划手续: 2022 年 11 月, 项目单位取得莒南县行政审批服务局出具的《建设工程规划许可证》(地字第 371327202200211(ZJ) 号), 莒南县天马岛旅游区基础设施建设项目符合规划要求;

(3) 土地手续: 2012 年 2 月, 项目单位取得莒南县国用(2012) 第 007 号不动产权证;

(4) 环评手续: 2023 年 10 月, 项目单位取得建设项目环境登记备案(202337132700000162)。

4. 项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积 380 亩, 基础设施及服务设施配套房屋总建筑面积 12 万平方米。主要建设游客服务中心、自然博物馆、研学基地、游乐体验项目、环湖绿道、步行道、应急救援通道、生态停车场、观光设施、交通设施、水利设施、环卫设

施、安全设施、生态修复系统、标识系统、智慧系统、供水、供电、通讯工程等基础设施和服务设施。

(1) 景区基础设施

交通设施: 环湖道路 20km, 步游道 20km, 环湖绿道 20km, 应急救援道路 20km; 悬桥、栈道长度 400 米; 索道长度 1,260 米、观光轨道小火车长度 4,000 米; 环卫设施: 污水处理厂 1 处, 占地 600 平方米, 垃圾收集处理设施 1 处, 占地 600 平方米; 卫生医疗点 3 处; 筑坝护坡长度 4,000 米; 环湖湿地、大地景观; 安全设施: 安全值守点 6 处, 占地 400 平方米; 景观池 12 处; 供水供电通讯设施: 供水管网长度 5km, 供电线路长度 20km; 邮政网点 3 处; 联通移动通讯基站 4 处等。

(2) 公共服务设施

西大门游客服务中心建筑面积 3 万平方米, 南门游客服务中心建筑面积 2 万平方米; 西大门生态停车场 2.6 万平方米, 南门生态停车场 7,000 平方米; 自然博物馆 8,000 平方米, 国学堂 1 处 500 平方米, 研学基地占地 1.5 万平方米及其他配套设施; 观景平台 10 处, 休息廊亭 5 处; 旅游区内外标识、导向系统等; 智慧景区、智慧森林防火系统等。

5. 项目建设期限

本项目预计工期由 2023 年 1 月至 2025 年 6 月, 变更为 2023 年 1 月至 2026 年 6 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

根据可行性研究报告估算, 项目总投资 100,000 万元, 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 30,000 万元，已发行专项债券 20,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 万元，后续拟发行专项债券 40,000 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	100,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	30.00%	
（一）自有资金	30,000.00	30.00%	
（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）	70,000.00	70.00%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	20.00%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	40,000.00	40.00%	
（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门票、租赁费和停车费。

1. 门票

依据周边景区年游客流量的人员规模预测，本项目完成达产后年综合服务人次可达 150 万人次以上，按平均 100 万人次

/年计算,按门票价格 80 元/人次,则项目每年门票收入约 8,000 万元。

周边景区门票价格参考

序号	项目	价格	地址
1	无极鬼谷旅游区	80 元/人	临沂临港经济开发区朱芦镇刘家彩村西北
2	竹泉村	98 元/人	山东省临沂市沂南县铜井镇
3	马鬃山风景区	112 元/人	莒南县城北 10 公里

2.租赁费

项目游客服务中心对外出租面积 23,740 平方米,参照周边出租单价,谨慎考虑单价取 300 元/年/平方米。谨慎考虑按每 5 年递增 5%的增长速度逐年增长计算;第一年按满负荷的 60%,第二年按满负荷的 80%,第三年及以后按 100%。

周边景区租赁价格参考

序号	项目	价格	地址
1	莒南区-隆山路	1.11 元/m ² /天	莒南县官坊街村
2	莒南-卧佛寺旅游区	1.04 元/m ² /天	莒南县-卧佛寺公园西门
3	莒南-卧佛寺旅游区	1.11 元/m ² /天	莒南县-金世界步行街小区

3.停车费

项目停车场约合车位 400 个,项目运营第一年按满负荷运营的 60%测算,第二年按满负荷运营的 80%测算,第三年按满负荷运营的 100%测算。

根据《临沂市人民政府办公室临沂市城市机动车停放服务

收费管理试行办法》（临发办发〔2010〕125号）规定，室外停车场收费：高峰期计时（7:00-21:00），15分钟内免费，1小时以内1元/小时，1小时以外2元/半小时；按照平均每个车位停车时间为8小时计算，平均每个车位收入为 $1 + (8-1) \times 2 \times 2 = 29$ 元/天。

谨慎考虑，本项目停车收费按照每个车位27元/车/天，每五年增长5%。

（二）项目成本预测

项目的主要成本为运营成本、人员费用、其他费用、税金及附加等。

1.运营成本

本项目运营成本包括索道、观光车、管网维护成本及其他费用，按照当年营业收入的40%计算。

2.人员费用

本项目劳动定员分别为30人，年工资按每人6万元估算，考虑通货膨胀，运营期内按照每5年按照5%增长。

3.其他费用

其他费用是根据同类项目类似数据，设备维护等其他费用占收入的比例为3%，预测该项目发债期内比例保持不变。

4.税金及附加

（1）租赁费和停车位增值税税率按收入的9%征收率计算；其他增值税税率按照收入的6%征收率计算；

（2）城市维护建设税，按5%计算，计征依据是增值税；

- (3) 教育费附加，按 3% 计算，计征依据是增值税；
- (4) 地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据是增值税；
- (5) 企业所得税，按 25% 计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 20,000 万元，期限 30 年，年利率为 2.40%，本期拟发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4%，后续拟发行专项债券 40,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 4.50%。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	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2024 年		20,000.00		20,000.00		
2025 年	20,000.00	10,000.00		30,000.00	680.00	680.00
2026 年	30,000.00	40,000.00		70,000.00	1,780.00	1,780.00
2027 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2028 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2029 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2030 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2031 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2032 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2033 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00

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	应付利息	还本付息合计
2034 年	70,000.00			70,000.00	2,680.00	2,680.00
2035 年	70,000.00		10,000.00	60,000.00	2,480.00	12,480.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2042 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2043 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2044 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2045 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2046 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2047 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2048 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2049 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2050 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2051 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2052 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2053 年	60,000.00			60,000.00	2,280.00	2,280.00
2054 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	2,280.00	22,280.00
2055 年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
2056 年	40,000.00		40,000.00		900.00	40,900.00

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	应付利息	还本付息合计
合计		70,000.00	70,000.00		72,400.00	142,400.00

(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	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	425,902.78				9,129.76
经营活动支出	189,562.36				4,105.79
支付的各项税费	32,122.53				22.79
经营活动现金净流量	204,217.89				5,001.18
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	98,430.00	10,000.00	30,000.00	19,320.00	39,110.00
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-98,430.00	-10,000.00	-30,000.00	-19,320.00	-39,110.00
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	30,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	
专项债券	70,000.00		20,000.00	10,000.00	40,000.00
银行借款					
偿还债券本金	70,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	72,400.00			680.00	1,780.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,500.00	10,000.00	30,000.00	19,320.00	38,220.00
四、期初现金					
期内现金变动	63,387.89				4,111.18
五、期末现金	63,387.89				4,111.18

(续)

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	9,599.40	9,854.02	10,116.27	10,422.00	10,720.23
经营活动支出	4,307.74	4,417.23	4,530.00	4,670.46	4,798.70
支付的各项税费	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79
经营活动现金净流量	5,268.87	5,414.00	5,563.48	5,728.75	5,898.74
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,680.00	-2,680.00	-2,680.00	-2,680.00	-2,680.00
四、期初现金	4,111.18	6,700.05	9,434.05	12,317.53	15,366.28
期内现金变动	2,588.87	2,734.00	2,883.48	3,048.75	3,218.74
五、期末现金	6,700.05	9,434.05	12,317.53	15,366.28	18,585.02

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,006.80	11,301.97	11,605.99	11,956.53	12,300.07
经营活动支出	4,921.92	5,048.85	5,179.58	5,339.76	5,487.48
支付的各项税费	22.79	22.79	22.79	22.79	32.70
经营活动现金净流量	6,062.09	6,230.33	6,403.62	6,593.98	6,779.89

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金				10,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,480.00	2,280.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,680.00	-2,680.00	-2,680.00	-12,480.00	-2,280.00
四、期初现金	18,585.02	21,967.11	25,517.44	29,241.06	23,355.04
期内现金变动	3,382.09	3,550.33	3,723.62	-5,886.02	4,499.89
五、期末现金	21,967.11	25,517.44	29,241.06	23,355.04	27,854.93

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	12,632.29	12,974.47	13,326.92	13,729.21	14,125.17
经营活动支出	5,630.34	5,777.47	5,929.03	6,111.93	6,282.20
支付的各项税费	844.35	865.66	1,249.93	1,324.40	1,399.78
经营活动现金净流量	6,157.60	6,331.34	6,147.96	6,292.88	6,443.19
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00
四、期初现金	27,854.93	31,732.53	35,783.87	39,651.83	43,664.71
期内现金变动	3,877.60	4,051.34	3,867.96	4,012.88	4,163.19
五、期末现金	31,732.53	35,783.87	39,651.83	43,664.71	47,827.90

(续)

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	14,510.30	14,906.98	15,315.56	15,777.61	16,234.23
经营活动支出	6,447.80	6,618.37	6,794.06	7,003.16	7,199.51
支付的各项税费	1,472.65	1,547.70	1,625.01	1,585.70	1,672.59
经营活动现金净流量	6,589.85	6,740.91	6,896.49	7,188.75	7,362.13
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
支付债券利息	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00
四、期初现金	47,827.90	52,137.75	56,598.66	61,215.15	66,123.90
期内现金变动	4,309.85	4,460.91	4,616.49	4,908.75	5,082.13
五、期末现金	52,137.75	56,598.66	61,215.15	66,123.90	71,206.03

(续)

项目/年度	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	16,680.70	17,140.56	17,614.22	18,145.37	18,672.19
经营活动支出	7,391.49	7,589.23	7,792.91	8,032.24	8,258.78
支付的各项税费	1,757.06	1,844.07	1,933.68	2,032.37	2,132.56
经营活动现金净流量	7,532.15	7,707.26	7,887.63	8,080.76	8,280.85
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00
四、期初现金	71,206.03	76,458.18	81,885.44	87,493.07	93,293.83
期内现金变动	5,252.15	5,427.26	5,607.63	5,800.76	6,000.85

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
五、期末现金	76,458.18	81,885.44	87,493.07	93,293.83	99,294.68

(续)

项目/年度	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	19,189.77	19,722.88	20,271.98	11,173.95	5,745.38
经营活动支出	8,481.33	8,710.57	8,946.68	5,046.02	2,711.73
支付的各项税费	2,230.48	2,331.35	2,435.24	832.01	745.34
经营活动现金净流量	8,477.96	8,680.96	8,890.06	5,295.92	2,288.31
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金			20,000.00		40,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,800.00	900.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,280.00	-2,280.00	-22,280.00	-1,800.00	-40,900.00
四、期初现金	99,294.68	105,492.64	111,893.60	98,503.66	101,999.58
期内现金变动	6,197.96	6,400.96	-13,389.94	3,495.92	-38,611.69
五、期末现金	105,492.64	111,893.60	98,503.66	101,999.58	63,387.89

(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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	204,217.89
已发行债券	20,000.00	14,400.00	34,400.00	
后续拟发行债券	40,000.00	54,000.00	94,000.00	
银行贷款				
融资合计	70,000.00	72,400.00	142,400.00	
覆盖倍数				1.43

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 204,217.89 万元，融资本息合计 142,400 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·临沂

二〇二五年三月十五日



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

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。



名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 刘光

经营范围 审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

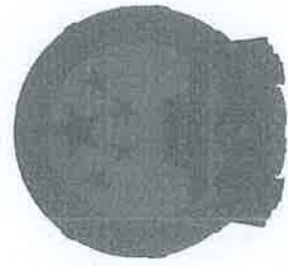
成立日期 2018 年 06 月 14 日

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道台商中心A1号楼502

登记机关



2024 年 06 月 05 日



会计师事务所分所

执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

负责人：刘光

经营场所：山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5004585

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》。



发证机关：

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制