

2025 年山东省政府专项债券（十七期）济南市市本级
济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及
配套服务设施建设项目（一期）
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6078 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



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

济南章丘埠村 4A 级景区综合提升及配套服务设施建设项目（一期）

2、立项单位

本项目的立项单位为济南景度投资开发有限公司，是济南文旅集团产业投资有限公司的全资子公司。

成立于 2023 年 9 月 28 日，注册资本 7000 万人民币，统一社会信用代码：91370181MACXLREJ11，地址：山东省济南市章丘区埠村街道镇中路 162 号埠村创业服务中心四楼 401-1 号。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；工程管理服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；餐饮管理；游乐园服务；公园、景区小型设施娱乐活动；停车场服务；酒店管理；土地整治服务；广告制作。（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：旅游业务；房地产开发经营。（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，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

2023 年 10 月 9 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2310-370114-04-01-833646。

2023 年 10 月 10 日，本项目完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案号：202337018100000332。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370114202400053 号。

2024 年 9 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370114202400340 号。

2024 年 9 月 13 日，本项目取得济南市章丘区自然资源局出具的《不动产权证书》（鲁（2024）章丘区不动产权第 0018750 号）。

2024 年 11 月 8 日，本项目取得济南市章丘区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370181202411080101（2024069）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目占地 88.5 亩，总建筑面积 13.28 万平方米，其中地上 9 万平方米，地下 4.28 万平方米。项目拟建设多个文化演艺场馆，分别为综合文化项目演艺馆、动物主题项目演艺馆、





沉浸式项目体验馆、特色文化项目演艺馆、多功能报告厅等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2027 年 5 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、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 48,290.50 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟银行融资 165,000.00 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	227,290.50	100.00%	
一、资本金	48,290.50	21.25%	
（一）自有资金	48,290.50	21.25%	
（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）	179,000.00	78.75%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	4.40%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	1.76%	
（四）银行融资	165,000.00	72.58%	





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，本项目预期产生的现金流入主要来源于门票及体验项目现金流入，租赁现金流入、广告现金流入及停车位出租现金流入。

1、门票及体验项目现金流入

经测算本项目年接待游客能力约 143.75 万人次，运营后第一年为推广期接待率为 80%，之后各年度按满负荷计算。门票及体验项目收费标准参照济南市相似项目收费，人均综合收费 380 元/人（含门票及体验项目等），出于谨慎原则，第一年之后接待率暂按 95% 计算，人均综合收费暂按 280 元/人测算。

2、租赁现金流入

本项目可提供商业运营面积 25600 m²，参照济南市相似业态租赁价格，暂定初始租赁单价为 540 元/m²·年。

3、广告现金流入

本项目停车场柱面、建筑立面、内部道路沿线等区域拟布设广告牌面共计 200 个，结合章丘区当地经济发展情况及市场行情，本项目广告位租金，大型广告位每个租赁费用为 3 万元/个·年。

4、停车位出租现金流入





本项目共设置停车位 630 个, 停车收费标准参考文旅类项目的收费标准, 暂定每车位每天收费价格为 20 元, 考虑 70% 出租率。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括演出演艺及策划费、耗材及燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

1、演出演艺及策划费

参考同行业市场情况, 暂按门票及体验项目现金流入的 50% 估算。

2、耗材及燃料动力费

根据同类型企业估算此项年费用 2300 万元。

3、工资及福利费

项目劳动定员为 85 人, 年人员工资按 12 万元/人, 年计福利费按照工资薪金总额的 14% 计算, 每五年涨 15%。

4、修理费

设备维护费用为公共设施等设备的日常维护和修理费, 项目年修理费按折旧额的 30% 计取。

5、其他费用

其它费用是指在制造费用、管理费用、财务费用和销售费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费、利息支出后的费用, 其数值根据企业现有费用水平按 120 万元/年估算。





(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 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 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		14,000.00		14,000.00	4.50%	315.00	315.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2037 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2038 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2039 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2040 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2041 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00





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
2042 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2043 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2044 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2045 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2046 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2047 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2048 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2049 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2050 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2051 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2052 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2053 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2054 年	14,000.00			14,000.00	4.50%	630.00	630.00
2055 年	14,000.00		14,000.00		4.50%	315.00	14,315.00
合计		14,000.00	14,000.00			18,900.00	32,900.00

2、银行借款

拟银行借款 165,000.00 万元，假设利率为 4.90%，银行借款还本付息情况如下。

表 3 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 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		60,000.00		60,000.00	4.90%	1,470.00	1,470.00
2026 年	60,000.00	80,000.00		140,000.00	4.90%	6,860.00	6,860.00
2027 年	140,000.00	25,000.00		165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2028 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2029 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2030 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00





借款存 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
2031 年	165,000.00			165,000.00	4.90%	8,085.00	8,085.00
2032 年	165,000.00		8,000.00	157,000.00	4.90%	7,889.00	15,889.00
2033 年	157,000.00		10,000.00	147,000.00	4.90%	7,448.00	17,448.00
2034 年	147,000.00		10,000.00	137,000.00	4.90%	6,958.00	16,958.00
2035 年	137,000.00		10,000.00	127,000.00	4.90%	6,468.00	16,468.00
2036 年	127,000.00		10,000.00	117,000.00	4.90%	5,978.00	15,978.00
2037 年	117,000.00		10,000.00	107,000.00	4.90%	5,488.00	15,488.00
2038 年	107,000.00		10,000.00	97,000.00	4.90%	4,998.00	14,998.00
2039 年	97,000.00		10,000.00	87,000.00	4.90%	4,508.00	14,508.00
2040 年	87,000.00		11,000.00	76,000.00	4.90%	3,993.50	14,993.50
2041 年	76,000.00		11,000.00	65,000.00	4.90%	3,454.50	14,454.50
2042 年	65,000.00		12,000.00	53,000.00	4.90%	2,891.00	14,891.00
2043 年	53,000.00		13,000.00	40,000.00	4.90%	2,278.50	15,278.50
2044 年	40,000.00		14,000.00	26,000.00	4.90%	1,617.00	15,617.00
2045 年	26,000.00		26,000.00		4.90%	637.00	26,637.00
合计		165,000.00	165,000.00			113,361.50	278,361.50

(四) 项目资金平衡测算表





表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	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	A	1,135,028.37	-	-	-	20,127.60	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	B	715,948.09	-	-	-	12,851.02	25,049.05	25,049.05	25,049.05	25,049.05
支付的各项税费	C	43,620.87	-	-	-	96.77	165.89	165.89	165.89	165.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	375,459.41	-	-	-	7,179.81	15,326.89	15,326.89	15,326.89	15,326.89
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	213,658.00	12,382.18	87,073.62	87,368.62	26,833.58	-			
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-213,658.00	-12,382.18	-87,073.62	-87,368.62	-26,833.58	-			
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	48,290.50	12,382.18	14,858.62	14,858.62	6,191.08	-			
专项债券	I	14,000.00	-	14,000.00	-	-	-			
银行借款	J	165,000.00	-	60,000.00	80,000.00	25,000.00	-			
偿还债券本金	K	14,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	165,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	18,900.00	-	315.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	N	113,557.50	-	1,470.00	6,860.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00	8,085.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-84,167.00	12,382.18	87,073.62	87,368.62	22,476.08	-8,715.00	-8,715.00	-8,715.00	-8,715.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	2,822.31	9,434.20	16,046.10	22,657.99
期内现金变动	Q=D+G+O	77,634.41	-	-	-	2,822.31	6,611.89	6,611.89	6,611.89	6,611.89
五、期末现金	R=P+Q	77,634.41	-	-	-	2,822.31	9,434.20	16,046.10	22,657.99	29,269.88





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	B	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,223.47	25,424.05	25,424.05
支付的各项税费	C	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89	165.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,152.47	15,152.47	15,152.47	15,152.47	15,152.47	14,951.89	14,951.89
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	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
支付债券利息	M	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	N	7,889.00	7,448.00	6,958.00	6,468.00	5,978.00	5,488.00	4,998.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-16,519.00	-18,078.00	-17,588.00	-17,098.00	-16,608.00	-16,118.00	-15,628.00
四、期初现金	P	29,269.88	27,903.35	24,977.82	22,542.30	20,596.77	19,141.24	17,975.13
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,366.53	-2,925.53	-2,435.53	-1,945.53	-1,455.53	-1,166.11	-676.11
五、期末现金	R=P+Q	27,903.35	24,977.82	22,542.30	20,596.77	19,141.24	17,975.13	17,299.02





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83
经营活动支出	25,424.05	25,424.05	25,424.05	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,654.68	25,920.18
支付的各项税费	165.89	165.89	165.89	757.73	910.86	1,076.23	1,296.73	3,412.23	3,370.36
经营活动现金净流量	14,951.89	14,951.89	14,951.89	14,129.42	13,976.29	13,810.92	13,590.42	11,474.92	11,251.29
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	10,000.00	11,000.00	11,000.00	12,000.00	13,000.00	14,000.00	22,000.00	4,000.00	-
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息	4,508.00	3,993.50	3,454.50	2,891.00	2,278.50	1,617.00	735.00	98.00	-
融资活动现金净流量	-15,138.00	-15,623.50	-15,084.50	-15,521.00	-15,908.50	-16,247.00	-23,365.00	-4,728.00	-630.00
四、期初现金	17,299.02	17,112.92	16,441.31	16,308.70	14,917.12	12,984.91	10,548.84	774.26	7,521.18
期内现金变动	-186.11	-671.61	-132.61	-1,391.58	-1,932.21	-2,436.08	-9,774.58	6,746.92	10,621.29
五、期末现金	17,112.92	16,441.31	16,308.70	14,917.12	12,984.91	10,548.84	774.26	7,521.18	18,142.47





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	40,541.83	20,271.36
经营活动支出	25,920.18	25,920.18	25,920.18	25,920.18	26,225.42	26,225.42	26,225.42	13,112.71
支付的各项税费	3,837.28	4,126.26	4,126.26	4,126.26	4,049.95	4,049.95	4,049.95	2,011.61
经营活动现金净流量	10,784.37	10,495.39	10,495.39	10,495.39	10,266.46	10,266.46	10,266.46	5,147.04
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	-	-	-	-	-	-	-	14,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-14,315.00
四、期初现金	18,142.47	28,296.85	38,162.23	48,027.62	57,893.00	67,529.46	77,165.91	86,802.37
期内现金变动	10,154.37	9,865.39	9,865.39	9,865.39	9,636.46	9,636.46	9,636.46	-9,167.96
五、期末现金	28,296.85	38,162.23	48,027.62	57,893.00	67,529.46	77,165.91	86,802.37	77,634.41





（五）本息覆盖倍数

表 5 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	13,500.00	23,500.00	375,459.41
后续拟发行债券	4,000.00	5,400.00	9,400.00	
银行借款	165,000.00	113,557.50	278,557.50	
融资合计	179,000.00	132,457.50	311,457.50	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 375,459.41 万元，融资本息合计 311,457.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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。





(此页无正文，为苏公 W[2025]E6078 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日





营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

经营范围

审查企业会计报表、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，出具有关的报告；基本建设设计审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。(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 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12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:



二〇二一

年三月五日

中华人民共和国财政部制