

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）——2022年山东省政府专项债券（二十九期）泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：鲁东岳所专审字【2022】第049号

客户名称：泰安市泰山风景名胜区管理委员会

报告日期：2022-05-31

签字注册会计师：张峰（CPA：370800100001）
冀风（CPA：370800100008）



0105382022053110881214

报告文号：鲁东岳所专审字【2022】第049号

事务所名称：山东东岳联合会计师事务所

事务所电话：18853851888

传真：0538-8219924

通讯地址：山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

电子邮件：dylh98@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国 ● 山东 ● 泰安市岱宗大街 338-1 号 邮编：271000

联系电话：0538-8223016

传真：0538-8219924

网址：<http://www.sddylh.net>

邮箱：dylh98@163.com

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十六期) ——2022 年山东省政府专项债券 (二十九期)
泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年五月三十一日



目 录

专项评价报告正文.....	2
---------------	---

附件：项目收益及现金流入评价说明.....	5
-----------------------	---



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）
——2022 年山东省政府专项债券（二十九期）
泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2022】第 049 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）——2022 年山东省政府专项债券（二十九期）泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目收益与融资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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

经专项审核，我们认为，在泰安市泰山风景名胜区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

1. 本次债券应付本息情况

发行人拟建设南天门旅游基础设施建设项目以提升泰山景区服务能力，项目估算总投资为2,923.00万元，分别由建设主体自筹解决1,423.00万元，对外发行专项债券1,500.00万元（全部为本期发行）。

项目本期拟发行1,500万元，假设债券票面利率4%，期限10年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第二年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第三年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第四年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第五年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第六年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第七年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第八年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第九年	1,500.00		1,500.00	4%	60.00
第十年	1,500.00	1,500.00		4%	60.00
合计	1,500.00	1,500.00			600.00

2. 项目收益情况

本项目收益总额为8,198.27万元。收益来源自泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目收益。

3. 项目收益覆盖本金和利息情况

本项目债券本息总计2,100.00万元。本项目收益总额为8,198.27元，项



目收益覆盖本息倍数为 3.90 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）——2022 年山东省政府专项债券（二十九期）泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东东岳联合会计师事务所



中国·泰安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 31 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目基本情况

（一）项目概述

1、建设规模及内容

泰山是我国首例世界自然与文化双遗产、世界地质公园、首批国家级风景名胜景区、首批国家级森林公园、首批全国文明风景旅游区、首批国家 5A 级旅游景区，被誉为“中华国山”，是中华民族的“精神家园”。随着人们生活水平的提高和消费观念的改变，加上周边游近郊游的兴起，前往泰山观光旅游的人数逐年递增，而安全出口缺少、疏散通道堵塞是公共场所发生事故的主要原因之一，因此保障人员密集场所在营业期间安全出口、疏散通道始终保持畅通，满足安全疏散要求，是景区人员密集场所安全管理的重要措施。2021 年 6 月 13 日晨，因泰山山顶大雾无法观看日出和景点，导致等候观日出游客集中下山，因疏散不及时，大量游客滞留广场和登山阶梯上，景区出现游客滞留问题。因此，本项目根据景区实际情况，泰安市泰山风景名胜景区管理委员会拟实施泰山景区南天门旅游基础设施建设项目，对现状南天门未了轩广场进行扩建，扩建后在未了轩处形成较安全开阔的室外疏散缓冲区，用于紧急情况下的游客引导和疏散游客临时避险，避免大量人流阻塞景区形成滞留。

项目建设内容主要包括：南天门游客疏散广场整修工程，主要对未了轩游客疏散广场整修工程，整修疏散面积 800m²，并对周边进行安全防护措施提升。

2、批复文件

2022 年 2 月 13 日，泰安市泰山名胜风景区管理委员会行政审批服务部下发《关于泰山景区南天门旅游基础设施建设项目可行性研究报告的批复》泰景审批字【2022】8 号文，对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复。

（二）项目实施单位

项目实施单位：泰安市泰山风景名胜区管理委员会

单位性质：全额事业单位；

法人代表人：肖玉果；

开办资金：36013.22 万元；

统一社会信用代码：123709004951838803

宗旨和业务范围：依照有关法律法规和联合国世界遗产保护公约等章程规定，保护、管理、规划、建设泰山风景名胜区。

泰山风景名胜区规划总面积 125 平方公里，泰山风景名胜区管理委员会管辖总面积 452 平方公里，管理 3 个乡镇、76 个行政村（居）、9 万余人。市委、市政府高度重视泰山的保护管理发展事业，2019 年以来，全力推行“管委会+公司”改革，将景区机关 15 个局室重组为 8 个部和纪工委监工委；重新组建泰山旅游集团，履行开发、经营等职能；组建市政府直属机构景区社会事务服务中心，统一管理所属乡镇村居的经济社会事务；双重管理公安、税务、市场监管、自然资源和规划、司法、生态环境等派驻部门。实施相对集中许可权改革，组建景区行政审批服务部，集中行使市、县级审批服务事项 700 余项。

（三）投资估算与资金筹措方式

经估算，项目总投资 2,923.00 万元。其中建筑工程费 2,120.00 万元、

安装工程费 48.00 万元、设备购置费 32.00 万元，工程建设其他费 332.00 万元、预备费 253.00 万元，建设期利息 138.00 万元。

建设资金分别拟发行地方政府专项债券 1,500.00 万元(全部为本期发行)，其他由建设单位自筹。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目运营预期收益为基础，结合项目的建设运营期、山东省工程咨询院编制的《可行性研究报告》等的估计假设为前提，编制本期专项债券项目收益预测说明。

三、项目收益及现金流入预测假设

(一) 一般假设

1、发行人根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》(鲁财预〔2021〕50 号)进行本项目申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低位，成本预测选择区间数据较高值；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的收入能够顺利实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8、参考项目相关可研报告的数据。



根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息税前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

四、项目收益及现金流入预测

项目建成后，可以有效提升泰山旅游接待能力，增加泰山旅游收入，故本项目偿债收入来源为泰山旅游门票收益。

1、收益期预测说明

根据经立项批复的工程建工期及项目《可行性研究报告》，本项目该项目建设期 2 年，2022 年 3 月-2024 年 2 月。

本项目收益期测算自工程完成 2024 年 3 月开始，至债券到期日 2032 年 5 月止，测算期取整为 8 年。

2、项目运营收入预测

经收集查阅泰山景区 2017 年—2021 年近五年财务资料（考虑疫情影响扩大期限），泰山进山游客总人数历史数据分别为 388 万人、412 万人、418 万人、251.03 万人和 310.7 万人，分别实现门票收入 3.95 亿元、4.1 亿元、4

亿元、2亿元和3.14亿。经了解分析，2019年度因景区实施惠民政策，免费开放部分景点门票，受此影响，2019年度收入下降；2020年因受新型冠状病毒疫情影响，景区收入大幅下滑，2021年人数起稳回升，预测未来发债期内，将趋于2019年度正常水平并保持一定的增长势头，故以下预测主要参考2019年度财务数据，并考虑一定增长率。

3、运营收益及现金流入

以2021年度收入为基数，假设第一年即2022年5月至2023年5月预测收入与基数持平，第二年增长到3.3亿元，项目建成即债券发行后第三年达到3.5亿元，到第五年2019年度最低收入水平，以后每年增长率3.5%。

发债期内收入来源预计：（以下表格如无特别说明，金额单位均为万元）

年度	运营收入	合计
第一年		
第二年		
第三年	33,000.00	33,000.00
第四年	35,000.00	35,000.00
第五年	40,000.00	40,000.00
第六年	41,400.00	41,400.00
第七年	42,849.00	42,849.00
第八年	44,348.72	44,348.72
第九年	45,900.92	45,900.92
第十年	47,507.45	47,507.45
合计	330,006.09	330,006.09

五、项目运营成本及现金流出预测

1、成本费用指标基本信息

项目单位泰山景区管委会属全额事业单位，实行收支两条线管理，其收

入上缴市财政后返还；各项经费列入财政预算后支付，并保持收支平衡，年度有结余。经分析近五年财务收支决算财务资料，景区门票收入由财政返还后与税收收入主要用于人员经费、公务运行经费和生产管理发展建设支出等基本支出，扣除专项收支，主要运营费用分析如下：

（1）工资福利支出：主要包括景区员工基本工资、津贴补贴、奖金及社会保障缴费等；2017 年度列支 20189 万元、2018 年度 22795 万元、2019 年 24506 万元、2020 年 24608 万、2021 年 26780 万；本项费用不与收入同比例增减，但有增长趋势，故运营期正常年度取五年平均值，并考虑年增长率 5%。

（2）三公经费等商品服务支出：主要包括三公经费、专项水电费、专项维护费、专项培训费、租赁费、福利费、取暖费、物业管理费等。2017 年度 4185 万元、2018 年度 2505 万元、2019 年度 3507 万元、2020 年 3158 万、2021 年 3662 万；本项费用无增长趋势，运营期正常年度取五年平均值。

（3）对个人和家庭补助：主要包括离退休费、遗属补助、抚恤金、医疗费、住房公积金、离退休人员物业补贴、独生子女费、防暑补贴、企业编制人员公积金等，2017 年度 2428 万元、2018 年度 2718 万元、2019 年度 2090 万元、2020 年 3908 万、2021 年 3208 万；本项费用无按年度增长规律及趋势，故运营期正常年度取五年平均值。

（4）生产管理发展建设支出：主要包括防火、防虫、防汛管理经费、旅游公路游客、农业保障支出、组织保障支出、林业基础设施维护、文物基础设施维修、旅游基础设施维护等等运行费用。2017 年度 6666 万元、2018 年度 10341 万元、2019 年度 10804 万元、2020 年 12000 万、2021 年 12600 万；本项费用不与收入同比例增减，但有增长趋势，故运营期正常年度取五年平



均值，并考虑年增长率 8%。

2017-2021 年近五年，门票收入占一般公共预算收入的 60%、63%、79%，35%，59%，除 2020 年度异常不参考外，上述运营成本平均值为 65.25%，考虑 2019 年度占比较高，加之同期间景区需支付其他建设项目债券利息，综合考虑其他债券利息占比情况，故按谨慎性原则从高按 80%比例进行分摊测算。

注：以上财务数据均为预算会计的现金支出成本，鉴于固定资产折旧非现金支付，故测算不包括固定资产折旧。

2、税金及附加

税金及附加：根据现行会计制度及税收政策，从营运现金流中可直接扣除的主要税金及其附加有：

增值税：旅游文化服务业采用 3%简易征收税率。其他附加税费：城市维护建设税（流转税的 7%）、教育费附加（流转税的 3%）、地方教育费附加（流转税的 2%）、水利基金（流转税的 0.5%）。

3、运营支出预测

综合以上数据分析，近几年景区为提升泰山旅游环境，运营维护成本投入逐年加大，同时惠民政策实施门票价格未予增长，且免费开放部分景点，造成近几年销售利润率呈逐年下降趋势。故本着谨慎原则，预测成本中人工及景区设施维护支出均考虑增长率。

本项目债券存续期现金运营支出预测情况如下：

项目	经营成本	税金	运营支出合计
第一年			
第二年			



项目	经营成本	税金	运营支出合计
第三年	27,156.17	1,304.85	28,461.03
第四年	28,514.50	1,324.43	29,838.93
第五年	29,957.60	1,344.29	31,301.89
第六年	31,491.06	1,364.46	32,855.52
第七年	33,120.85	1,384.92	34,505.78
第八年	34,853.37	1,405.70	36,259.07
第九年	36,695.44	1,426.78	38,122.22
第十年	38,654.38	1,448.19	40,102.57
合计	260,443.37	11,003.63	271,447.00

六、项目净现金流运营结余预测表

项目单位同期发行有多个债券项目，均由泰山景区门票净现金流偿付，故经综合考虑各项目本息规模，按其所占比例分块用以测算本息覆盖率。本项目本息额约占14%，可用于本项目资金平衡现金结余测算如下：

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	用于本项目资金平衡现金结余
第一年				
第二年				
第三年	33,000.00	28,461.03	4,538.97	635.46
第四年	35,000.00	29,838.93	5,161.07	722.55
第五年	40,000.00	31,301.89	8,698.11	1,217.73
第六年	41,400.00	32,855.52	8,544.48	1,196.23
第七年	42,849.00	34,505.78	8,343.22	1,168.05
第八年	44,348.72	36,259.07	8,089.65	1,132.55
第九年	45,900.92	38,122.22	7,778.70	1,089.02
第十年	47,507.45	40,102.57	7,404.89	1,036.68
合计	330,006.09	271,447.00	58,559.09	8,198.27

七、项目收益本息覆盖本息情况

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	项目收益	本息倍数
第一年		60.00	60.00		
第二年		60.00	60.00		
第三年		60.00	60.00	635.46	
第四年		60.00	60.00	722.55	
第五年		60.00	60.00	1,217.73	
第六年		60.00	60.00	1,196.23	
第七年		60.00	60.00	1,168.05	
第八年		60.00	60.00	1,132.55	
第九年		60.00	60.00	1,089.02	
第十年	1,500.00	60.00	1,560.00	1,036.68	
合计	1,500.00	600.00	2,100.00	8,198.27	3.90

八、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

九、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程，参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

十、使用限制

本评价报告出具的意见，是对泰山风景名胜区管理委员会建设泰安市泰山景区南天门旅游基础设施建设项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

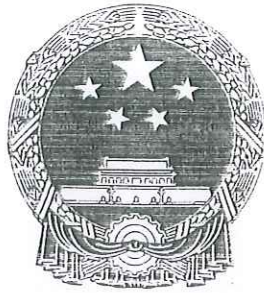


本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年五月三十一日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370900706132072D

名称 山东东岳联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

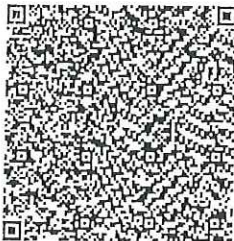
主要经营场所 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号办公楼

执行事务合伙人 张峰

成立日期 1998年11月26日

合伙期限 1998年11月26日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算审查中的审计业务、承办会计咨询服务，承担建设工程的可行性研究，施工图预算、工程结算、决算的编制和审查业务，代编工程标底、资产评估；企业登记代理，税务代理及税务咨询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购开展绩效评价服务业务。（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）

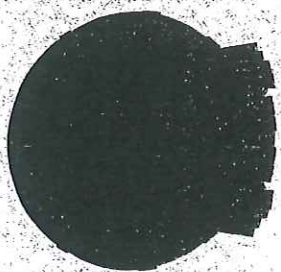


2016

登记机关

<http://218.56.144.173/pubcredit>





证书序号: NO. 023846

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 山东东岳联合会计师事务所

主任会计师: 张峰

办公场所: 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 37080010

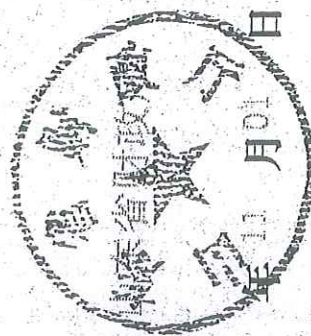
注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1998) 56号

批准设立日期: 1998-11-01



发证机关:



1998

年 11 月 01 日

中华人民共和国财政部制

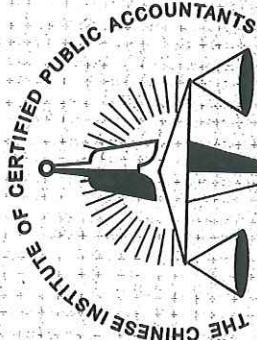
证书编号: 370800100001
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance



2015年 3月 18日



张峰

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



证书编号: 370800100008
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance



姓名: 冀凤
Full name: 女

性别: 女

出生日期: 1974-05-07

工作单位: 山东东岳联合会计师事务所

Working unit: 山东东岳联合会计师事务所

身份证号码: 3708005197405070828

Identity card No. 3708005197405070828

