

2026 年山东省政府专项债券（六十六期）菏泽市本级
老城曹州旅游区基础设施提升项目收益与
融资平衡专项评价报告

2026 年 9 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

菏泽市老城曹州旅游基础设施项目

2、立项单位

本项目立项单位：菏泽市曹州花城城市建设开发有限公司，统一社会信用代码：91371702MA3PUC861H，住所地：山东省菏泽市牡丹区广福大街 480 号；法定代表人：张昊；经营范围房地产开发经营；工程项目管理；房屋租赁及管理；物业管理及咨询；酒店管理；以企业自有资金对外投资、自有资产管理；重点产业项目建设；城乡基础设施建设；土地开发整理（不含爆破），房屋拆迁工程（不含爆破作业）、建筑工程、市政工程、水利工程施工及运营；园林绿化工程施工及养护；广告设计、制作、发布、代理；企业形象策划；旅游产品开发制作；工艺美术品制作、销售（金银品除外）；礼仪服务；商业活动策划，展览展示服务；文化艺术交流策划咨询服务；建筑装饰材料、五金、钢材、水泥、土石方的销售；化工产品销售（不含危险化学品）。（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

2025 年 9 月 21 日，菏泽市发展和改革局核发《关于菏泽市老城曹州旅游区基础设施提升项目可行性研究报告的批复》，载明同意菏泽市曹州花城城市开发建设有限公司建设菏泽市老城曹州旅游区基础设施提升项目。

2025 年 9 月 18 日，菏泽市自然资源和规划局向菏泽市曹州花城城市开发建设有限公司颁发鲁（2025）菏泽市不动产权第 0070337 号证书，载明菏泽市曹州花城城市开发建设有限公司对位于菏泽市东方红大街北侧的土地具有使用权，面积为 7912 平方米，权利类型：国有建设用地使用权。

2025 年 11 月 10 日，菏泽市曹州花城城市开发建设有限公司将菏泽市老城曹州旅游区基础设施提升项目的建设项目环境影响登记表登记备案，备案号：20237170200000118。

2025 年 11 月 4 日，菏泽市行政审批服务局核发《关于菏泽市老城曹州旅游区基础设施提升项目有关情况的说明》，载明项目属于旅游基础配套，无需办理用地预审、工程规划许可证、施工许可证等手续。

2026 年 1 月 22 日，菏泽市行政审批服务局就菏泽市老城曹州旅游区基础设施提升项目向菏泽市曹州花城城市开发建设有限公司颁发中华人民共和国建设用地许可证，载明建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点：菏泽市老城曹州旅游区。规模及内容:主要包括景区水系提升改造(水系清淤、游客步道、草皮绿化等)、新建游客服务中心、公厕等建设工程。游客服务中心 13066.6 平方米，其中游客服务中心①(4 层，配套地下停车场)11400.36 平方米，游客服务中心②21666.24 平方米，旅游厕所(20 座)3000 平方米;景观水系提升，其中游客步道 18000 平方米，水系清淤 39000 平方米，垃圾及清表 400 平方米，草皮绿化恢复 5500 平方米，水系护坡 10800 平方米，水系水生植物 3000 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 10 月-2027 年 9 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和发行专项债券。其中，项目单位自有资金 2,699.89 万元，本期拟发行专项债券 6,700.00 万元,后续拟发行 4,000.00 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	13,399.89	100.00%	
一、资本金	2,699.89	20.15%	
（一）自有资金	2,699.89		
（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）	10,700.00	79.85%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	6,700.00		
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00		
（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游船售票现金流入、停车场现金流入、文创销售现金流入及游客中心出租现金流入。

1.游船售票现金流入

结合本项目资源禀赋，预计项目年接待人数为 400 万人次，游船费用单价按照 35 元/人计算(参照菏泽市类似景区收费标准计入，如曹州牡丹园 30 元/人次，浮龙湖景区 30~50 元/人次)，本项目渗透率 15%计算，则年均门票收入为 2100 万元。

2.停车场现金流入

对游客停车进行收费。本项目建设停车位 41 个，预计日均停车时长 8 小时，收费标准为 3 元/h，则项目运营期年均停车位收入为 35 万元。

3.文创销售现金流入

本项目文创产品采用市场定价，参照菏泽本地同类文创产品市场价格，暂按 20 元/个测算。项目预计年接待人数 400 万

人次，游客购买率按 5% 计，测算文创产品年销售收入 400 万元。

4. 游客中心出租现金流入

项目完成后，游客中心建筑面积为 13066.66 m²，按年出租面积 30%，参照菏泽旅游景区类似商铺出租费用 60 元/平方米/月)，游客中心出租收入每年预计约 300 万元。明细如下：

表 2 本项目运营期预测现金流入（单位：万元）

序号	项目名称	运营期										
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
1	游船项目门票收入	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
1	停车位收入	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
2	文创等旅游纪念品收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
4	商铺出租收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	合计	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	
运营期												
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
1	游船项目门票收入	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
2	文创等旅游纪念品收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
4	商铺出租收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	合计	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	
运营期												
序号	项目名称	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	
		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
1	游船项目门票收入	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	17.50	
2	文创等旅游纪念品收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	
4	商铺出租收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00	
	合计	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	1,417.50	

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购文创产品成本、燃料及动力费、工资及福利费、维修费、日常维修费、其它费用。

1.外购文创产品成本

年成本约收入的 50%，即每年 200 万元。

2.外购燃料及动力费

燃料动力费主要包括电费、水费：每年用电量为 21.02 万 kwh，按 0.9 元/kwh 计算，电费为 18.92 万元/a。每年用水量为 15815.82m³，按 3.65 元/kwh 计算，水费为 5.77 万元/a。

3.工资及福利费

员工约 20 人，每人每年 6 万元，福利费按工资的 12% 计算，工资福利为 134.4 万元，每 5 年增长 5%。

4.维修费

修理费用为设备修理，按建设投资的 0.5% 计取，即 64.68 万元。

5.日常维修费

日常维护费为公厕、游客中心、景观水系，按折旧金额的 20% 计取，即 118.67 万元。

6.其它费用

其他费用为不可预见费，按燃料动力、工资福利、修理费用的 6% 计取，即 13.43 万元。

表 3 本项目运营期预测现金流出 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期										
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
1	原材料	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
2	燃料动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	
3	工资及福利费	134.40	134.40	134.40	134.40	134.40	141.12	141.12	141.12	141.12	141.12	
4	修理费	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	
5	日常维护费	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	
6	其他费用	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	
	合计	555.87	555.87	555.87	555.87	555.87	562.59	562.59	562.59	562.59	562.59	
序号	项目名称	运营期										
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
1	原材料	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
2	燃料动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	
3	工资及福利费	148.18	148.18	148.18	148.18	148.18	155.59	155.59	155.59	155.59	155.59	
4	修理费	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	
5	日常维护费	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	
6	其他费用	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	
	合计	569.65	569.65	569.65	569.65	569.65	577.06	577.06	577.06	577.06	577.06	
序号	项目名称	运营期										
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	
1	原材料	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	
2	燃料动力费	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	24.69	12.35	
3	工资及福利费	163.37	163.37	163.37	163.37	163.37	171.54	171.54	171.54	171.54	85.77	

4	修理费	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	64.68	32.34
5	日常维护费	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	118.67	59.34
6	其他费用	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	6.72
合计		584.84	584.84	584.84	584.84	584.84	593.01	593.01	593.01	296.52

（三）应付本息情况

本项目计划发行专项债券 10,700.00 万元，本期拟发行专项债券 6,700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 5.00%，后续拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限 30 年，利率 5.00%，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 4 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
2026 年	-	6,700.00	-	6,700.00	5.00%	-	-
2027 年	6,700.00	4,000.00	-	10,700.00	5.00%	435.00	435.00
2028 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2029 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2030 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2031 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2032 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2033 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2034 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2035 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2036 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2037 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2038 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2039 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2040 年	10,700.00	-	-	10,700.00	5.00%	535.00	535.00
2041 年	10,700.00	-	6,700.00	4,000.00	5.00%	535.00	7,235.00
2042 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2043 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2044 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2045 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2046 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2047 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2048 年	4,000.00	-	-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00

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
2049 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2050 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2051 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2052 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2053 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2054 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2055 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2056 年	4,000.00		-	4,000.00	5.00%	200.00	200.00
2057 年	4,000.00		4,000.00	-	5.00%	100.00	4,100.00
合计	-	10,700.00	4,000.00			11,025.00	21,725.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	83,632.50	-	-	-	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00
经营活动支出	B	16,918.61	-	-	-	555.87	555.87	555.87	555.87	555.87	562.59	562.59	562.59
支付的各项税费	C	13,522.74	-	-	-	415.03	415.03	415.03	415.03	415.03	413.35	413.35	413.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,191.15	-	-	-	1,864.10	1,864.10	1,864.10	1,864.10	1,864.10	1,859.06	1,859.06	1,859.06
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	12,935.50	200.00	7,600.00	5,135.50	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	464.39	-	-	464.39								
投资活动现金净流量	G=-E-F	13,399.89	-200.00	-7,600.00	-5,599.89								
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	2,699.89	200.00	900.00	1,599.89		-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	10,700.00		6,700.00	4,000.00		-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,700.00	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	10,590.00				535.00	535.00	535.00	535.00	535.00	535.00	535.00	535.00
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	-7,890.11	200.00	7,600.00	5,599.89	-535.00	-535.00	-535.00	-535.00	-535.00	-535.00	-535.00	-535.00

期内现金变动	Q=D+G+O	1,324.06	1,324.06	1,318.76	1,318.76	1,318.76	1,318.76	-5,381.24	1,570.01	1,564.45	1,564.45	1,564.45	1,564.45
五、期末现金	R=P+Q	11,941.74	13,265.80	14,584.56	15,903.32	17,222.08	11,840.84	13,410.85	14,975.30	16,539.75	18,104.20	19,668.65	21,233.10
项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年		
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	2,835.00	1,417.50		
经营活动支出	B	584.84	584.84	584.84	584.84	584.84	593.01	593.01	593.01	593.01	296.52		
支付的各项税费	C	491.54	491.54	491.54	491.54	491.54	489.50	489.50	489.50	563.67	281.82		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,758.62	1,758.62	1,758.62	1,758.62	1,758.62	1,752.49	1,752.49	1,752.49	1,678.32	839.16		
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00		
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00		
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-4,100.00		
四、期初现金	P	21,233.10	22,791.72	24,350.34	25,908.96	27,467.58	29,026.20	30,578.69	32,131.18	33,683.67	35,161.99		
期内现金变动	Q=D+G+O	1,558.62	1,558.62	1,558.62	1,558.62	1,558.62	1,552.49	1,552.49	1,552.49	1,478.32	-3,260.84		
五、期末现金	R=P+Q	22,791.72	24,350.34	25,908.96	27,467.58	29,026.20	30,578.69	32,131.18	33,683.67	35,161.99	31,901.15		

（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	6,700.00	5,025.00	11,725.00	53,191.15
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券	4,000.00	6,000.00	10,000.00	
银行贷款				
融资合计	10,700.00	11,025.00	21,725.00	
覆盖倍数	2.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,191.15 万元，融资本息合计 21,725.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.45。

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)

山东牡丹会计师事务所有限公司



山东·菏泽

中国注册会计师: 刘爱真



中国注册会计师: 李花



2026年9月16日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查询或用电子营业执照软件扫码查验。

名称 山东牡丹会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨静

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

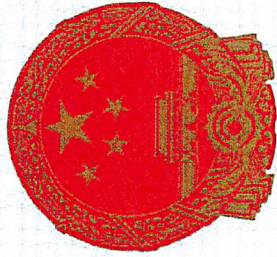
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政咨询；财务咨询；招投标代理服务；破产清算服务；社会风险评估；资产评估；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关 菏泽鲁西新区市场监督管理局

2026 年 03 月 30 日

说明：

- 1、本营业执照于2026年03月30日16时19分00秒由冯曼(办事人)留存(打印)
- 2、数字签名：ADEGAEAE/0VUvdSG9Qhajo4T/xFRmaBhr2mHEHO28ZFkZz4QNeCIQDrXMTg3cMSvQDK40MSsFTjccYbFWkSopFtNc8oLzQpMqw==
- 3、本营业执照仅用于 全业务授权



会计师事务所
执业证书

名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨静

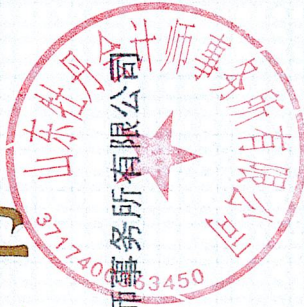
经营场所：菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：

执业证书编号: 37160006

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期: 1999年12月24日



<https://app.mof.gov.cn/cpaCpal/cpaCpal?in?Id=629215029270286580145143235826>

证书序号: 0024534

三
说

- 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

三十一日 四月 五 五十六 二〇二一

中华人民共和国财政部

