

2026 年山东省政府专项债券（六十期）
聊城市冠县武训故里发展有限公司柳林镇文旅项目
收益与融资平衡专项评价报告
鲁舜诚冠会专评字【2026】第 040 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

二〇二六年八月三十日



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

冠县武训故里发展有限公司柳林镇文旅项目

2、立项单位

项目立项单位名称：冠县武训故里发展有限公司。

冠县武训故里发展有限公司系冠县武训故里发展有限公司柳林镇文旅项目的实施单位，成立于2023年5月25日，股东为冠县柳林镇财政经济服务中心，注册资本1000万人民币，法定代表人为李洪河，统一社会信用代码为91371525MACKH9LF06，营业期限为无固定期限，公司注册地址为山东省聊城市冠县柳林镇北街村清馨园小区商铺。

冠县武训故里发展有限公司经营范围为一般项目：园区管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；广告发布；广告制作；广告设计、代理；平面设计；招投标代理服务；工程造价咨询业务；土地整治服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；市场营销策划；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；会议及展览服务；住房租赁；工业工程设计服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务；工程管理服务；城市绿

化管理；园林绿化工程施工；装卸搬运；建筑工程用机械销售；机械设备租赁；机械设备销售；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；幼儿园外托管服务；中小學生校外托管服务；乡镇经济管理服务；个人商务服务；商务代理代办服务；销售代理；土石方工程施工；互联网销售（除销售需要许可的商品）；个人互联网直播服务。

（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：建设工程施工；职业中介活动；房地产开发经营；旅游业务；住宿服务；建设工程设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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

（1）立项批复方面

2024年2月25日取得冠县发展和改革局出具的《关于<柳林镇文旅项目可行性研究报告>的批复》[冠发改审批（2024）5号]。

2025年11月15日取得冠县发展和改革局出具的《关于<柳林镇文旅项目变更审批的申请>的回复》。

（2）建设项目用地预审与选址意见书

2024 年 1 月 13 日冠县行政审批服务局出具回函，该项目不涉及新增建设用地，无需办理《用地预审与选址意见书》。

（3）节能承诺

2024 年 1 月 18 日，冠县武训故里发展有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》（适用于不单独进行节能审查的行业目录外，年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时项目）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：项目设计年接待游客 30 万人次，民宿入住 8000 人次。项目位于柳林镇镇驻地，利用冠县武训故里历史文化资源，充分整合国家、省、市级非遗文化等特色旅游资源和优秀传统文化，武训纪念馆等 2 家 3A 级景区；通过对原冠县第二油棉厂景区 12 万平方米知青馆、民俗馆、影像馆、激情岁月馆、农耕馆、军事馆（影视道具）、百货公司馆等 11 馆及工农兵雕塑、文革影壁、语录碑等约 40 多个景点进行保护性开发及其道路、停车场、配电消防等配套在内的基础设施建设等。

建设工程类主要为冠县第二油棉厂的建设、道路及绿化等。

设备购置类主要为：管理服务区设备--票务系统、监控系统、音乐背景系统、停车系统、中央空调、其他设施；景观造型--景观灯、大门造型、景门造型石、各景区特色造型、其他造型；配电设备；其他设备。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 2 月至 2027 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 3750 万元。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 1950 万元，发行专项债券 1800 万元，本期拟发行专项债券 1800 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	3750.00	100%	
一、资本金	1950.00	52%	
（一）自有资金	1950.00	52%	
（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）	1800.00	48%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1800.00	48%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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等游客收入、景区摊位出租收入。

门票等游客收入：依托现有成熟项目带动，柳林镇已形成稳定文旅消费市场，客流承载力与消费潜力持续释放、研学刚需市场基础扎实。依据国棉 1952 文旅景区开放后年累计接待游客超 25 万人次，研学师生突破 5 万余人次，本景区游客按 300000 人次计。经咨询相关部门和对比周边中华第一梨园、临清宛园等景区门票及景点数量，并结合本景区及周边消费水平等综合因素定价为 25 元/人次，本项收入每年约 750.00 万元。

摊位出租收入：景区各类摊位约计 200 个，每个摊位每月

收费 300 元，该项收入每年约 72.00 万元。

综上所述，项目年收入 822.00 万元。

表 2: 项目现金流入估算表(单位: 万元)

年份	门票收入	摊位租赁费收入	合计
2026 年			-
2027 年			
2028 年	750.00	72.00	822.00
2029 年	750.00	72.00	822.00
2030 年	750.00	72.00	822.00
2031 年	750.00	72.00	822.00
2032 年	750.00	72.00	822.00
2033 年	750.00	72.00	822.00
2034 年	750.00	72.00	822.00
2035 年	750.00	72.00	822.00
2036 年	750.00	72.00	822.00
合计	5250.00	504.00	5754.00

(二) 项目成本预测

项目运营的实际成本主要为水电费、员工工资及福利费、维修费用及折旧、其他费用、各项税金：

1、电价按照当地电价 1 元/kWh，水价按照 3.50 元/吨计算，电费按照每年 18 万元估算，水费按照每年 3.6 元估算。

2、本项目设计定员 20 人，年工资及福利费按 10 万元/人·年计算，则年工资及福利费总额为 200 万元。

3、固定资产折旧：建筑物 2720 万元按 50 年、设备 352

万元按 15 年计提折旧，残值率为 5%，年计提折旧为 53.97 万元。

4、维修费用：按照固定资产折旧费的 30% 估算，年维修费用约为 16.19 万元。

5、其他费用：其他各项费用按每年 10 万元计取。

6、各项税金：按照年收入 822 万元测算增值税约为 46.5 万元，其他各项附加税费约为 4.65 万元，企业所得税按照每年 40 万元测算。

经计算该项目投入运营后正常年份总成本为 392.91 万元。

表 3 项目成本测算表（单位：万元）

年份	水电费	工资及福利费	固定资产折旧	维修费用	其他费用	增值税及附加税费	企业所得税	合计
2026								
2027								
2028	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2029	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2030	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2031	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2032	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2033	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2034	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2035	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
2036	21.60	200.00	53.97	16.19	10.00	51.15	40.00	392.91
合计	194.40	1800.00	485.73	145.71	90.00	460.35	360.00	3536.19

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1800 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.85%。在债券存续期每年支付债券利息，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		1800		1800	2.85%		
2027 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2028 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2029 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2030 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2031 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2032 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2033 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2034 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2035 年	1800			1800	2.85%	51.3	51.3
2036 年	1800		1800		2.85%	51.3	1851.3
合计		1800	1800			513.00	2313.00

（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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	7398.00			822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00	822.00
经营活动支出	B	2715.84			301.76	301.76	301.76	301.76	301.76	301.76	301.76	301.76	301.76
支付的各项税费	C	820.35			91.15	91.15	91.15	91.15	91.15	91.15	91.15	91.15	91.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3861.81			429.09	429.09	429.09	429.09	429.09	429.09	429.09	429.09	429.09
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	3750.00	1200.00	1950.00	600.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-3750.00	-1200.00	-1950.00	-600.00								
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	1950.00	1950.00										
专项债券	I	1800.00	1800.00										
银行借款	J												
偿还债券本金	K	1800.00											1800.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	513.00		51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30	51.30
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	1437.00	3750.00	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-51.30	-1851.30
四、期初现金	P			2550.00	548.70	326.49	704.28	1082.07	1459.86	1837.65	2215.44	2593.23	2971.02
期内现金变动	Q=D+G-O	1548.81	2550.00	-2001.30	-222.21	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	377.79	-1422.21
五、期末现金	R=P+Q	1548.81	2550.00	548.70	326.49	704.28	1082.07	1459.86	1837.65	2215.44	2593.23	2971.02	1548.81

（五）本息覆盖倍数

表 6 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	1800.00	513.00	2313.00	3861.81
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	1800.00	513.00	2313.00	
覆盖倍数	1.67			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 3861.81 万元，融资本息合计 2313.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.67。

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。

(本页签章页 以下无正文)

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所



中国注册会计师：



刘增玉

中国注册会计师：



谢建平

二〇二六年八月三十日



营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码
91371525MA3UWQ179C



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	山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所	负责人	刘增玉
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2021年01月21日
经营范围	许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围外从事经营活动）		
经营场所	山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼		



登记机关

2025年09月02日

国家企业信用信息公示系统网址：

<https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004639

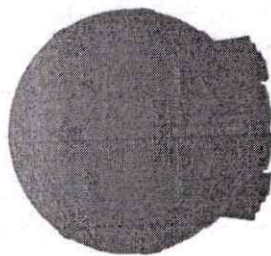
说明

- 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:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 山东舜天信诚会计师事务所(普通合伙)冠县分所

负责人: 刘增玉

经营场所: 山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼

分所执业证书编号: 370100413715

批准执业文号: 鲁财会[2012]38

批准执业日期: 2012年12月05日