

2026 年山东省政府专项债券（七十三期）

泰安市泰山景区虎山区域立体停车场建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所咨字【2026】第 087 号

山东东岳联合会计师事务所

二〇二六年十月九日



我们接受委托，对泰山景区虎山区域立体停车场建设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。

我们的评价是依据《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进行的。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

以项目可行性研究报告、单位提供的其他相关资料为基础，编制项目现金流入与成本费用预测预案。

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

泰山景区虎山区域立体停车场建设项目

2、立项单位

项目立项单位：泰安市泰山风景名胜区管理委员会（泰山林场）

统一社会信用代码：123709004951838803

开办资金：185,141.7 万元

注册地址：泰安市红门路 45 号

法定代表人：刘式堃

经营范围：依照有关法律法规和联合国世界遗产保护公约等章程的规定，保护、管理、规划、建设泰山风景名胜区。

泰安市泰山风景名胜区管理委员会作为市委、市政府派出机构，代表市委、市政府对泰山景区范围内的经济、行政、社会事务实行统一领导和管理，行使市委、市政府及市直有关职能部门赋予或委托的管理权；实行一级财政管理，统管景区内的财政、税收征管和国有资产管理；实行相对集中行政处罚权，泰山管理行政执法局集中行使风景名胜、文物、林业园林、旅游等 14 大类 538 项行政处罚权；管辖 1 个乡（大津口

乡)、1 个村街管理中心及所属 13 个行政村(居), 乡村人口 2 万多人。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。

3、项目规划审批

2003 年泰安市人民政府下发《关于泰山管委虎山公园管理区用地的批复》(泰政土批租〔2003〕第 64 号)。

2019 年 8 月 6 日, 国家林业和草原局下达《关于北武当山风景名胜区成世番旅游服务区等详细规划的批复》(林保发〔2019〕79 号), 批复《泰山风景名胜区红门游人中心详细规划》。

2025 年 11 月 24 日, 泰安市泰山风景名胜区管理委员会下达《关于泰山景区虎山区域立体停车场建设项目的规划审查意见》, 对项目建设地点、规模进行审查。

2025 年 11 月 26 日, 泰安市行政审批服务局下发《关于泰山景区虎山区域立体停车场建设项目可行性研究报告的批

复》（泰审批投资〔2003〕102号）。

该项目赋码：2511-370900-04-01-764335。

2026年2月12日，泰安市行政审批服务局下发《关于变更泰山景区虎山区城立体停车场建设项目可行性研究报告批复意见的函》（泰审批投资〔2026〕2号）。

4、项目规模与主要内容

项目建设地点位于泰山景区管辖范围内，虎山东路以西、环山路以北。新建立体停车场一处，占地面积9700平方米，总建筑面积17300平方米，停车场预估停车位650个，其中：智能停车位460个、普通停车位190个。购置安装智能停车设备，箱式变压器1套，充电桩49套，汽车升降梯2套，客梯2套，智慧停车管理系统1套。

5、项目建设期限

项目建设期2年，自2026年9月至2028年8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、发行专项债券的方式。项目估算总投资9008万元，其中：项目单位自有资金2,008万元、本期拟发行专项债券1,000万元、后续计划发行6,000万元。

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	9,008.00	100%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	2,008.00	22.29%	
（一）自有资金	2,008.00	22.29%	
（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）	7,000.00	77.71%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	11.10%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	66.61%	
（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停车位收入、充电桩收入和广告牌收入等现金流入。

1、停车位收入现金流入

项目总建筑面积 17300 平方米，预计建设停车位 650 个，其中智能停车位 460 个，停车场年均运营 330 天，高峰时段（长假、双休日）约 120 天，非高峰工作日 210 天。高峰时段泊车位使用率可达 90%，非高峰时段泊车位使用率 80%，谨慎考虑综合计算小时总数后再折按 80%测算；项目属泰山景区虎山区域，为一类区，停车收费按泰安市发改委《关于泰安市停

车服务收费管理有关问题的通知》(泰发改价格〔2022〕43 号)执行，停车费按 5 元/小时计费，价格按每三年递增 5%预计。

2、充电桩收入现金流入

充电桩一般按 650 个车位的 15%配置，本项目计划建造 95 个直流快充桩，一桩二充，满足主流新能源车型快充需求。每个充电桩年收入按 1.5 万元计算，价格按每三年递增 5%预计。

3、广告牌收益现金流入

本项目在停车场出入口道闸、场内立柱及候车区域设置合规广告位共 22 个，依托景区核心入口客流优势，参考同类景区停车场广告租赁价格，广告位年均租赁价 12 万元/个，价格按每三年递增 5%预计。

(二) 项目成本预测

项目成本主要包括人员工资福利支出、外购燃料动力费、维护维修费、管理费用等直接运营费用，明细如下：

1、工资福利支出

根据项目可研报告，本项目预计新增配备工作人员 4 人，每年工资及福利费按 6.8 万元计算，每三年递增 5%。

2、外购燃料动力费

项目年消耗电力 567.39 万 kWh，预计年燃料动力费 340.4 万元。

3、维护维修费

主要包括项目维修外购原辅材等消耗品、外购维修服务等，按固定资产原值的 3%计取。

4、管理费及其他费用

主要包括企业管理费及其他费用，按营业收入的 5%计取。

3、税金及附加

税金及附加：根据现行税法及财务制度，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：项目单位运营项目收入停车收入、充电费及广告收入增值税率分别为 9%、13%和 6%；其他附加税：城市维护建设税（流转税的 7%）、教育费附加（流转税的 3%）。项目估算总投资 9,011.76 万元，其中工程费用 7,866.76 万元，按可取得增值税发票予以抵扣，运营成本支出根据类别分别测算进项税。

（三）应付本息情况

项目本次拟发行专项债券 1,000 万元，后续计划发行 6,000 万元，假设年化利息 3%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，还本付息测算如下：

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		1,000.00		1,000.00			-

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
2027 年	1,000.00	6,000.00		7,000.00	3.00%	120.00	120.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2040 年	7,000.00			7,000.00	3.00%	210.00	210.00
2041 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	3.00%	210.00	1,210.00
2042 年	6,000.00		6,000.00	0.00	3.00%	90.00	6,090.00
合计		7,000.00	7,000.00			3,150.00	10,150.00

(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	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生现金	—										
经营活动收入	A	32,956.22			303.59	2,096.10	2,096.10	2,200.91	2,200.91	2,200.91	2,310.09
经营活动支出	B	10,830.95			225.67	742.65	742.65	749.25	749.25	749.25	756.13
支付的各项税费	C	1,920.23								173.57	183.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,205.04			77.93	1,353.46	1,353.46	1,451.66	1,451.66	1,278.09	1,370.56
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	8,678.00	1,200.00	6,880.00	598.00						
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8,678.00	-1,200.00	-6,880.00	-598.00						
三、融资活动产生现金	—										
资本金 (自有资金)	H	2,008.00	200.00	1,000.00	808.00						
专项债券	I	7,000.00	1,000.00	6,000.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	7,000.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	3,150.00		120.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
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	-1,142.00	1,200.00	6,880.00	598.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00
四、期初现金	P			-	-	77.93	1,143.46	2,364.84	3,606.50	4,848.16	5,916.24
期内现金变动	Q=D+G+O	10,385.04	-	-	77.93	1,143.46	1,143.46	1,241.66	1,241.66	1,068.09	1,160.56
五、期末现金	R=P+Q	10,385.04	-	-	77.93	1,221.38	2,364.84	3,606.50	4,848.16	5,916.24	7,076.80

(续)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生现金	—								
经营活动收入	A	2,310.09	2,310.09	2,427.14	2,427.14	2,427.14	2,548.67	2,548.67	2,548.67
经营活动支出	B	756.13	756.13	763.48	763.48	763.48	771.14	771.14	771.14
支付的各项税费	C	183.40	183.40	193.94	193.94	193.94	204.88	204.88	204.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,370.56	1,370.56	1,469.72	1,469.72	1,469.72	1,572.66	1,572.66	1,572.66
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							1,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	90.00
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	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-1,210.00	-6,090.00
四、期初现金	P	7,076.80	8,237.36	9,397.92	10,657.63	11,917.35	13,177.07	14,539.73	14,902.38
期内现金变动	Q=D+G+O	1,160.56	1,160.56	1,259.72	1,259.72	1,259.72	1,362.66	362.66	-4,517.34
五、期末现金	R=P+Q	8,237.36	9,397.92	10,657.63	11,917.35	13,177.07	14,539.73	14,902.38	10,385.04

(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	1,000.00	450.00	1,450.00	20,205.04
已发行债券				
后续拟发行债券	6,000.00	2,700.00	8,700.00	
银行贷款				
融资合计	7,000.00	3,150.00	10,150.00	
覆盖倍数	1.99			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20,205.04 万元, 融资本息合计 10,150 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的倍数为 1.99。

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。

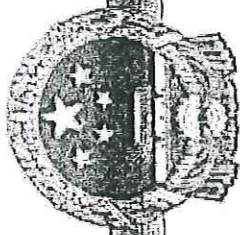
山东东岳联合会计师事务所

中国·泰安市

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2026 年 10 月 9 日



营业执照

统一社会信用代码
91370900706132072D

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



(副本)

1-1



名称 山东东岳联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张峰

出资额 叁佰万元整

成立日期 1998 年 11 月 26 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区谢过城街123号

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、清算事宜中的审计业务，承担企业咨询、评估、验资、代理记账、代编工程标底、受托对政府的财政支出、财政预算、政府采购部门批准后方可开展经营业务；（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）



登记机关

2023 年 10 月 31 日



会计师事务所

执业证书



名称：山东岳联联合会计师事务所

首席合伙人：张峰

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区谢过城街123号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080010

批准执业文号：鲁财会协字[1998]56号

批准执业日期：1998年11月01日

证书序号：0018898

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》。



二〇二〇年九月十日

中华人民共和国财政部制