2026年山东省政府专项债券（七十九期）

泰安市肥城市陆房景区文化旅游基础设施提升项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】097号

山东致信联合会计师事务所

二〇二六年十月

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】097 号

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

项目名称：肥城市陆房景区文化旅游基础设施提升项目

2、立项单位

立项单位：肥城市安临站镇人民政府

统一社会信用代码：11370983004351481 3

地址：肥城市安临站镇驻地

3、项目规划审批

2024 年 10 月，山东美誉工程咨询有限公司编制了《肥城市陆房景区文化旅游基础设施提升项目可行性研究报告》。

2024 年 12 月 7 日，肥城市发展和改革局出具了《关于肥城市陆房景区文化旅游基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（肥发改审批字〔2024〕37 号）。

2024 年 11 月 26 日，肥城市自然资源和规划局出具了《关于肥城市陆房景区文化旅游基础设施提升项目用地和规划情况说明》。

本项目已取得鲁（2025）肥城市不动产权第 0000778 号和肥城国用（2012）第 100013 号不动产权证书。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202537098300000009。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于肥城市3A级景区陆房景区内，项目建设建筑面积10400平方米，主要建设内容包括游客中心、红色研学基地（兵器模型展馆）、红色教育基地（国防教育展馆）、应急救援站、陆房突围胜利纪念馆以及抗战遗迹保护性修缮等；建设VR沉浸式体验馆、数字化展陈设施等智慧化旅游系统；改造休闲步道18千米，增设生态公厕2处，改建生态智慧停车场，布置机动车停车位320个，配备充电桩50台。项目同步建设休憩设施、文化长廊、标志标识、给排水、供配电等旅游配套基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年6月至2027年12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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资30000万元，其中，项目单位自有资金15000万元，已发行专项债券1600万元，本期拟发行专项债券1000万元，后续拟发行专项债券12400万元。

表1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30000	100%	
一、资本金	15000	50%	
（一）自有资金	15000		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	15000	50%	
（一）已发行专项债券	1600		
（二）本期拟发行专项债券	1000		
（三）后续拟发行专项债券	12400		
（四）银行融资	0		

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，该项目建成后，委托专业项目公司肥城城资文旅发展有限公司进行运营管理，项目现金流入主要为景区门票现金流入、研学现金流入、体验馆现金流入、广告现金流入、停车位现金流入和充电桩现金流入。

1、景区门票现金流入

项目建成后预计每年接待游客量为5万人次，景区门票按10元/人次计算，每五年增幅10%。

2、研学现金流入

项目建成后可面对中小学学生开展研学活动（2天1晚），预计每年研学人数为10万人，研学费用为198元/人，每五年增幅10%。

3、体验馆现金流入

项目建成后游客可进行VR沉浸式体验，体验人数按照每年接待游客量的60%计算，体验费用为80元/人次，每五年增幅10%。

4、广告现金流入

本项目建成后通过在景区内设置广告牌，可以吸引客户投放广告，从而获得一定的广告收入。景区拟设置 40 处广告位，广告位出租价格按每年 2 万元/处计算，每五年增幅 10%。

5、停车位现金流入

本项目建成后，将设置 320 个停车位，预计每天使用率为 40%。每个停车位按 2 元/小时收取费用，平均每天使用 5 小时，则每天每个停车位使用价格为 10 元，每年按 365 天计算，每五年增幅 10%。

6、充电桩现金流入

本项目共计配套建设 120kW 直流充电桩 50 个，预计每天使用率为 40%。充电服务费单价参照山东省市场平均价格，按照 0.4 元/kWh 测算，预计每天充电桩使用时间在 1 小时以内，综合考虑每天充电收入按照 40 元/个计算，每年按 365 天计算，每五年增幅 10%。

（二）项目成本预测

项目运营成本主要为动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

1、动力费

本项目动力费按运营收入的 10%计算。

2、维护修理费

参照类似项目，维护修理费按运营收入的 5%计算。

3、工资及福利费

本项目劳动定员按 30 人计算，每年人均工资及福利费用为 8 万元，每 5 年上涨 10%。

4、管理及其他费用

主要包括管理运营部门的办公费、取暖费、租赁费、保险费、差旅费、会议费以及税费等其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的30%计算。

（三）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券1600万元，全部为2025年8月发行，发行期限为30年，年利率为2.34%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目本期拟发行专项债券1000万元，假设债券发行期限为30年，年利率为4.5%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券12400万元，其中2026年下半年发行3000万元，2027年上半年发行9400万元。假设债券发行期限为30年，年利率为4.5%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	1600	0	1600	2.34%	0	0
2026年	1600	4000	0	5600	2.34%/4.5%	37.44	37.44
2027年	5600	9400	0	15000	2.34%/4.5%	428.94	428.94
2028年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2029年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2030年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2031年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44

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
2032 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2033 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2034 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2035 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2036 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2037 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2038 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2039 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2040 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2041 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2042 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2043 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2044 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2045 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2046 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2047 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2048 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2049 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2050 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2051 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2052 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2053 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2054 年	15000	0	0	15000	2.34%/4.5%	640.44	640.44
2055 年	15000	0	1600	13400	2.34%/4.5%	640.44	2240.44
2056 年	13400	0	4000	9400	4.5%	603	4603
2057 年	9400	0	9400	0	4.5%	211.5	9611.5
合计		15000	15000			19213.2	34213.2

（四）项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

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	97329.82	0	0	0	2425.92	2425.92	2425.92	2668.51	2668.51	2668.51	2668.51	2668.51
经营活动支出	B	53430.18	0	0	0	1331.67	1331.67	1331.67	1464.83	1464.83	1464.83	1464.83	1464.83
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43899.64	0	0	0	1094.25	1094.25	1094.25	1203.68	1203.68	1203.68	1203.68	1203.68
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	29533.62	3600	8962.56	16971.06								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29533.62	-3600	-8962.56	-16971.06	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	15000	2000	5000	8000								
专项债券	I	15000	1600	4000	9400								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	19213.2	0	37.44	428.94	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44
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	-4213.2	3600	8962.56	16971.06	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44
四、期初现金	P		0	0	0	0	453.81	907.62	1361.43	1924.67	2487.91	3051.15	3614.39
期内现金变动	Q=D+G+O	10152.82	0	0	0	453.81	453.81	453.81	563.24	563.24	563.24	563.24	563.24
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	453.81	907.62	1361.43	1924.67	2487.91	3051.15	3614.39	4177.63

续表：

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	97329.82	2935.36	2935.36	2935.36	2935.36	2935.36	3228.84	3228.84	3228.84	3228.84	3228.84	3551.84
经营活动支出	B	53430.18	1611.32	1611.32	1611.32	1611.32	1611.32	1772.47	1772.47	1772.47	1772.47	1772.47	1949.92
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43899.64	1324.04	1324.04	1324.04	1324.04	1324.04	1456.37	1456.37	1456.37	1456.37	1456.37	1601.92
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	29533.62											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29533.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	15000											
专项债券	I	15000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	19213.2	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44
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	-4213.2	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44
四、期初现金	P		4177.63	4861.23	5544.83	6228.43	6912.03	7595.63	8411.56	9227.49	10043.42	10859.35	11675.28
期内现金变动	Q=D+G+O	10152.82	683.6	683.6	683.6	683.6	683.6	815.93	815.93	815.93	815.93	815.93	961.48
五、期末现金	R=P+Q		4861.23	5544.83	6228.43	6912.03	7595.63	8411.56	9227.49	10043.42	10859.35	11675.28	12636.76

续表：

项目/年度	公式	合计	2047 年	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	97329.82	3551.84	3551.84	3551.84	3551.84	3906.87	3906.87	3906.87	3906.87	3906.87	4297.48	4297.48
经营活动支出	B	53430.18	1949.92	1949.92	1949.92	1949.92	2144.79	2144.79	2144.79	2144.79	2144.79	2359.26	2359.26
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43899.64	1601.92	1601.92	1601.92	1601.92	1762.08	1762.08	1762.08	1762.08	1762.08	1938.22	1938.22
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	29533.62											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29533.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	15000											
专项债券	I	15000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	1600	4000	9400
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	19213.2	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	640.44	603	211.5
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	-4213.2	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-640.44	-2240.44	-4603	-9611.5
四、期初现金	P		12636.76	13598.24	14559.72	15521.2	16482.68	17604.32	18725.96	19847.6	20969.24	20490.88	17826.1
期内现金变动	Q=D+G+O	10152.82	961.48	961.48	961.48	961.48	1121.64	1121.64	1121.64	1121.64	-478.36	-2664.78	-7673.28
五、期末现金	R=P+Q		13598.24	14559.72	15521.2	16482.68	17604.32	18725.96	19847.6	20969.24	20490.88	17826.1	10152.82

（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	1000	1350	2350	43899.64
已发行债券	1600	1123.2	2723.2	
后续拟发行债券	12400	16740	29140	
银行贷款				
融资合计	15000	19213.2	34213.2	
覆盖倍数	1.28			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 43899.64 万元，融资本息合计 34213.2 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

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。

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 20 日

统一社会信用代码

91370902796195121E

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　山东致信联合会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈文涛

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报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期　2006年 12 月12 日

合伙期限　2006年 12 月12 日至　年　月　日

主要经营场所　山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

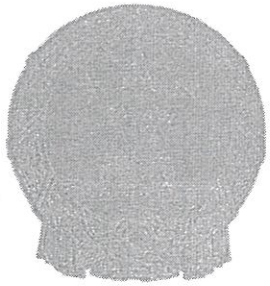
登记机关　泰安市泰山区行政审批服务局 行政审批专用章（1）

2021 年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址：http://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



会计师事务所

执业证书

名　　称：山东致信联合会计师事务所

首席合伙人：陈文涛

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080021

批准执业文号：鲁财会[2006]67号

批准执业日期：2006年12月07日

证书序号：0013559

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：山东省财政厅

二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制