

2026 年山东省政府专项债券（五期）  
济南市新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗  
圃工程项目（济南黄河大桥至凤凰路黄河大桥段）  
收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0441 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
2025 年 12 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

济南新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗圃工程项目（济南黄河大桥至凤凰路黄河大桥段）

##### 2、立项单位

本项目立项单位为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，为济南城市建设集团的子公司。

该公司位于济南市天桥区大桥街道104国道106号济南北区创业中心，法人祝楠，于2018年7月30日注册成立，公司注册资金22亿元人民币。统一社会信用代码：91370100MA3M7WKX5F，经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；柜台、摊位出租；物业管理；对外承包工程；体育场地设施工程施工；工程管理服务；防洪除涝设施管理；水资源管理；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；园林绿化工程施工。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理；建设工程勘察；建设

工程设计；建设工程质量检测；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建筑劳务分包。（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）2020 年 4 月，济南市市政工程设计研究院（集团）有限责任公司对该项目出具了项目申请报告。

（2）2020 年 4 月 9 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会建设指挥部同意济南新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗圃工程项目工程范围申请。（济先建设规管意见函[2020]29 号）。

（3）2020 年 7 月 11 日，济南城建动能转换开发建设集团有限公司对济南新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗圃工程项目（济南黄河大桥至凤凰路黄河大桥段）进行备案，项目代码 2020-370192-02-03-067205。

### 4、项目规模与主要建设内容

济南新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗圃工程（济南黄河大桥至凤凰路黄河大桥段）长度约 10 公里，面积约 753 万 m<sup>2</sup>。建设内容包括生态廊道道路工程、交通工程、雨水工程、照明工程、景观绿化工程、桥梁工程等。其中：

1、道路工程：本工程淤背区新建道路 5.43km，规划为三

级公路，路基宽 8.5m，路面宽 7m；堤顶路拓宽改造 9.3km，规划为三级公路，宽度 12m。

2、交通工程：工程建设内容主要包括交通标志、交通标线、信号灯、监控及设施管线等。

3、雨水工程：新建矩形边沟 10.86km。

4、照明工程：道路一侧布设路灯，新建路灯包含基础、灯杆、灯罩、电缆及配电箱等。

5、景观绿化工程：设计内容包括村庄改造、景观建设、生态湿地、田园综合体、水资源利用、基础服务设施建设等工程。

6、桥梁工程：新建  $3 \times 13\text{m}$  空心板桥一座，总面积为  $432\text{m}^2$ 。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 6 月至 2028 年 12 月。

本项目分三期建设，一期工程主要涵盖济南黄河大桥至石济客专公铁两用桥 3.8 公里段淤背区的防护林构建、配套园区道路等内容，于 2021 年 4 月开工建设，于 2023 年通过竣工验收；二期工程主要包括石济客专公铁两用桥至凤凰大桥段淤背区范围内苗圃种植、配套园区道路等，建设规模约 37 公顷，项目于 2022 年 10 月开工建设，2024 年 4 月通过竣工验收；三期工程计划 2026 年下半年开工建设，2028 年 12 月底全部

竣工完成。

## （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 140,837.35 万元，其中，项目单位自有资金 32,837.35 万元，已发行专项债券 3,000.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 41,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟通过银行融资 54,000.00 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	140,837.35	100.00%	
一、资本金	32,837.35	23.32%	
（一）自有资金	32,837.35	23.32%	
（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）	108,000.00	76.68%	
（一）已发行专项债券	3,000.00	2.13%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	7.10%	
（三）后续拟发行专项债券	41,000.00	29.11%	
（四）银行融资	54,000.00	38.34%	

## 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林木更新及苗圃建设收入、花卉种植收入、牧草种植收入、管理用房及周边广告位收入、活动举办及场地租赁收入和土地出让收益。

### 1、林木更新及苗圃建设收入

林木更新及苗圃建设收入包含林下经济、木材培育、苗木出售、林下观光、林下停车场、林下活动区。项目前三年位培养期，按年收入 5 万元计算，培养期后第一个五年按年收入 2200 万元计算，第二个五年按年收入 3480 万元计算。

1.1、林下经济：昆虫养殖 50 亩、畜禽养殖 30 亩种植中草药 20 亩，项目前三年为培养期，年收入 2.5 万元计算。培养期后第一个五年按年收入 150 万元计算，第二个五年按年收入 200 万元计算。

1.2、木材培育：种植速生林与珍惜大径材，项目前三年为培养期，速生林种植 40 亩、珍惜大径材种植 20 亩，培养期后第一个五年按年收入 150 万元计算，第二个五年按年收入 180 万元计算。

1.3、林下观光：包括自然教育、研学等与周边及市区学校达成合作，开展研学活动、林业科研实践，打造校外试验基地，每人收费 50 元/次，前三年每年接待学生 500 人次，年收入 2.5 万元，后期运营稳定后可扩大规模接待学生 20000 人次，年收入按 100 万元测算。

1.4、林下停车场：设计 500 个停车位、按照 2 元/小时，项目运营后第一个五年按年收入 200 万元测算，第二个五年按年收入 2400 万元测算。

1.5、苗木出售：培育高标准苗木逐年出售，项目前三年为培养期，培养期后第一个五年按年收入 1600 万元计算，第二个五年按年收入 2600 万元计算。

## 2、花卉种植收入

花卉种植收入包括鲜切花收入及花卉加工生产销售收入，该项目前三年为培养期，按年收入 3 万元计算，培养期后第一个五年按年收入 25 万元计算，第二个五年按年收入 90 万元计算。

## 3、牧草种植收入

该项目前三年为培养期，按年收入 6 万元计算，培养期后第一个五年按年收入 278 万元计算，第二个五年按年收入 695 万元计算。

## 4、管理用房及周边广告位收入

项目竣工后第一个五年按年收入 565 万元测算，第二个五年按年收入 775 万元计算。

## 5、活动举办及场地租赁收入

该项目通过承接企业活动、地方赛事，收取报名费和争取本地赞助商获得收入，项目竣工后第一个五年按年收入 108



万元测算，第二个五年按年收入 300 万元测算。

## 6、土地出让收益

根据 2020 年 7 月 31 日济南新旧动能转换先行区管委会《关于同意济南新旧动能转换先行区黄河生态廊道防护林及苗圃工程(济南黄河大桥至凤凰路黄河大桥段)建设使用地方政府债券资金的批复》文件，同意专项债券本息偿还先从自身项目收益中偿还，项目自身收益不足以偿还专项债券本息的部分从都市阳台地块土地出让收益中予以偿还。都市阳台地块位于先行区大桥片区，与黄河生态廊道工程属于同一规划片区，其 24-29 地块西邻 G104，东至济乐高速、南至黄河左岸、北至规划科创大道，总占地面积约 465 亩，其中居住用地 287.58 亩，商业用地 177.3 亩。预计 2022-2027 年分期分批进行土地出让。

表 2 周边临近地块土地出让情况

序号	宗地编号	位置	面积 (亩)	土地性质	出让单价(万 元/亩)	出让时间
1	2020TDGPXXC0020	先行区都市阳台 二组团 C-4-1	31.94	商业用地	300.53	2020-12-18
2	2020TDGPXXR0018	先行区大桥片区 总部经济区	26.84	居住用地	401.25	2020-11-25
3	2020TDGPXXR0010	崔寨片区 34 街 区 C-5-1 地块	14.87	居住用地	360.54	2020-10-19
4	2020TDGPXXR0011	崔寨片区 34 街 区 C-7-1 地块	21.14	居住用地	360.41	2020-10-19
5	2020TDGPXXC0019	先行区大桥片区 总部经济区 B-4	21.06	商业用地	281.16	2020-11-25

参考 2020 年周边地块的出让情况，结合项目实际，本项目基准地价(2020 年)确定为商业用地 280 万元/亩，居住用地 360 万元/亩。预测指定地块未来出让价格时在此基础上考虑物价等因素进行一定增长。济南市 2018-2020 年全市生产总值(GDP)分别为 7.40%、7.00%和 4.90%，近三年平均增速为 6.43%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增值，即增速为 6.43%。出让收入考虑扣除出让土地缴纳的各项基金。

## (二) 项目成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、人员薪酬及福利费、修理费、相关费用。

### 1、外购燃料动力费

项目每年消耗电力 39.1 万度，按照每度电 0.5 元计算；项目每年消耗水 152.60 万吨，按照每吨水 3 元计算。

### 2、人员薪酬及福利费

本项目需要工作人员 25 人，工资及福利 6 万元/人·年，增长率按每三年增长 5%考虑。

### 3、修理费

修理费按每年固定资产折旧的 25%计取。

### 4、相关费用

相关费用按租赁收入的 1%计取。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目 2020 年已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.21%。2021 年已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.11%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 41,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年	-	1,000.00	-	1,000.00	16.05	16.05
2021 年	1,000.00	2,000.00	-	3,000.00	63.20	63.20
2022 年	3,000.00	-	-	3,000.00	94.30	94.30
2023 年	3,000.00	-	-	3,000.00	94.30	94.30
2024 年	3,000.00	-	-	3,000.00	94.30	94.30
2025 年	3,000.00	-	-	3,000.00	94.30	94.30
2026 年	3,000.00	51,000.00	-	54,000.00	1,114.30	1,114.30
2027 年	54,000.00	-	-	54,000.00	2,134.30	2,134.30
2028 年	54,000.00	-	-	54,000.00	2,134.30	2,134.30
2029 年	54,000.00	-	-	54,000.00	2,134.30	2,134.30
2030 年	54,000.00	-	1,000.00	53,000.00	2,118.25	3,118.25
2031 年	53,000.00	-	2,000.00	51,000.00	2,071.10	4,071.10
2032 年	51,000.00	-	-	51,000.00	2,040.00	2,040.00
2033 年	51,000.00	-	-	51,000.00	2,040.00	2,040.00
2034 年	51,000.00	-	-	51,000.00	2,040.00	2,040.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2035 年	51,000.00	-	-	51,000.00	2,040.00	2,040.00
2036 年	51,000.00	-	51,000.00	-	1,020.00	52,020.00
合计		54,000.00	54,000.00		21,343.00	75,343.00

## 2、银行借款

本项目拟通过银行借款 54,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2026 年	-	12,000.00		12,000.00	294.00	294.00
2027 年	12,000.00	32,000.00	12,000.00	32,000.00	1,078.00	13,078.00
2028 年	32,000.00	10,000.00	32,000.00	10,000.00	1,029.00	33,029.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	-	245.00	10,245.00
合计		54,000.00	54,000.00		2,646.00	56,646.00

## （四）项目资金平衡测算表

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	177,552.63	-	-	-	-
经营活动支出	B	18,758.11	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	158,794.51	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	132,597.00	2,983.95	4,936.80	4,905.70	5,905.70
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-132,597.00	-2,983.95	-4,936.80	-4,905.70	-5,905.70
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	32,837.35	2,000.00	3,000.00	5,000.00	6,000.00
专项债券	I	54,000.00	1,000.00	2,000.00	-	-
银行借款	J	54,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	54,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	54,000.00	-	-	-	-
支付债券利息	M	21,343.00	16.05	63.20	94.30	94.30
支付银行借款利息	N	2,646.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	8,848.35	2,983.95	4,936.80	4,905.70	5,905.70
四、期初现金	P			-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	35,045.83	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	35,045.83	-	-	-	-

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	874.21	874.21	874.21	62,503.00	77,003.00
经营活动支出	B	874.21	874.21	874.21	900.06	900.06
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	61,602.94	76,102.94
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	3,905.70	3,905.70	64,591.70	19,787.70	21,674.05
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,905.70	-3,905.70	-64,591.70	-19,787.70	-21,674.05
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	4,000.00	4,000.00	3,000.00	3,000.00	2,837.35
专项债券	I	-	-	51,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	12,000.00	32,000.00	10,000.00
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	12,000.00	32,000.00
支付债券利息	M	94.30	94.30	1,114.30	2,134.30	2,134.30
支付银行借款利息	N	-	-	294.00	1,078.00	1,029.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,905.70	3,905.70	64,591.70	19,787.70	-22,325.95
四、期初现金	P	-	-	-	-	61,602.94
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	-	61,602.94	32,102.94
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	61,602.94	93,705.88

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	3,176.00	3,176.00	3,176.00	4,938.00	4,938.00
经营活动支出	B	1,771.81	1,779.69	1,779.69	1,792.49	1,800.76
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,404.19	1,396.31	1,396.31	3,145.51	3,137.24
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	-	1,000.00	2,000.00	-	-
偿还银行借款本金	L	10,000.00	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,134.30	2,118.25	2,071.10	2,040.00	2,040.00
支付银行借款利息	N	245.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-12,379.30	-3,118.25	-4,071.10	-2,040.00	-2,040.00
四、期初现金	P	93,705.88	82,730.77	81,008.83	78,334.04	79,439.55
期内现金变动	Q=D+G+O	-10,975.11	-1,721.94	-2,674.79	1,105.51	1,097.24
五、期末现金	R=P+Q	82,730.77	81,008.83	78,334.04	79,439.55	80,536.79

表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	5,340.00	5,340.00	5,340.00
经营活动支出	B	1,800.76	1,800.76	1,809.44
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,539.24	3,539.24	3,530.56
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	-	-	51,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	2,040.00	2,040.00	1,020.00
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	-2,040.00	-2,040.00	-52,020.00
四、期初现金	P	80,536.79	82,036.03	83,535.27
期内现金变动	Q=D+G+O	1,499.24	1,499.24	-48,489.44
五、期末现金	R=P+Q	82,036.03	83,535.27	35,045.83



### （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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	158,794.51
已发行债券	3,000.00	943.00	3,943.00	
后续拟发行债券	41,000.00	16,400.00	57,400.00	
银行贷款	54,000.00	2,646.00	56,646.00	
融资合计	108,000.00	23,989.00	131,989.00	
覆盖倍数				1.20

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 158,794.51 万元，融资本息合计 131,989.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

### 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，为山东省政府专项债券容诚专字  
[2025]251Z0441 号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

吴强

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

孙翔

2025 年 12 月 24 日



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8730.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

登记机关



2025 年 12 月 17 日





## 会计师事务所

# 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：刘维  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11010032  
批准执业文号：京财会许可[2013]0067号  
批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0022698

## 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》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用



发证机关：北京市财政局

中华人民共和国财政部制

