

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）  
济南市市本级济南站增设北站房工程  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2025]E6245 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十六日



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

济南站增设北站房工程

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为中国铁路济南局集团有限公司,是中国国家铁路集团有限公司的全资子公司。

中国铁路济南局集团有限公司成立于 1993 年 12 月 20 日,统一社会信用代码:91370000163070951G,注册资本 14169059 万人民币,注册地址:山东省济南市站前路 2 号,经营范围:铁路客货运输及相关服务业务;铁路运输设备、设施、配件的制造、安装、维修、租赁;铁路专用设备及相关工业设备的制造、安装、维修、销售、租赁;委托运营管理及运输技术开发、转让、咨询;国内国际客货运输代理;机车牵引;铁路机车车辆及动车组监造;道路货物运输管理服务;多式联运;物流信息服务;装卸搬运;货物仓储(不含危险化学品)及服务;保险代理服务;机械设备制造、维修、租赁;铁道石碴生产;工程总承包及设计、施工、监理和管理服务;住宿餐饮;旅游服务;广告业;进出口贸易;煤炭、矿石批发零售;房屋、土木工程、装饰装修和其它 s 建筑业;房地产开发经营和中介;房





屋、场地租赁；物业管理及服务；信息传输、软件和技术服务；卫生保健防疫服务；计量器具检测；职业技术培训；科学研究与技术服务；商务服务；食品生产；食品、饮料、日用品、建材及化工产品（不含危险化学品）、机械设备、五金产品、电子产品批发零售；烟草制品的零售。（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）

济南旧城开发投资集团有限公司是本项目出资主体。

### 3、项目规划审批

2020年10月9日，中国国家铁路集团有限公司、山东省人民政府作出《关于济南站增设北站房工程可行性研究报告的批复》（铁发改函〔2020〕478号）。

2022年11月4日，中国国家铁路集团有限公司、山东省人民政府作出《关于济南站增设北站房工程初步设计的批复》（铁鉴函〔2022〕487号）。

2023年3月10日，济南站增设北站房工程取得《建设用地规划许可证》（地字第370105202300057号）。

2023年5月19日，济南站增设北站房工程取得《建设工程规划许可证》（建字第370103202300369号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，在济南站对侧新建北站房；接建既有高架候车厅至新建北站房；新建无站台柱雨棚。新建高架站房





总建筑面积按 4.2 万平方米控制；新建无站台柱雨棚按 1.5147 万平方米控制。配套建设电力、通信、信息、给排水、消防、旅客服务等相关工程。本项目不含郑济铁路引入济南站的站台、旅客及行包地道延长、线下等工程。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 月至 2025 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 22,705.00 万元，已发行专项债券 50,000.00 万元，本期拟发行专项债券 27,000.00 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	99,705.00	100.00%	
一、资本金	22,705.00	22.77%	
（一）自有资金	22,705.00	22.77%	
（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）	77,000.00	77.23%	
（一）已发行专项债券	50,000.00	50.15%	
（二）本期拟发行专项债券	27,000.00	27.08%	
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于商业用房租赁现金流入、广告牌出租现金流入及停车位现金流入。

#### 1、商业用房租赁现金流入

项目共设计商业用房 732.00 平方米，租金为 5 元/平方米·年，其后按每三年增长率 3%进行测算。

#### 2、广告牌出租现金流入

项目可设置 50 处独立广告牌，高铁站客流较大，是相当占有优势的媒体，其投放价格相对较高，是稳定有效的收入来源。独立广告牌按 5 万元/处/年计算，其后按每三年增长率 3%进行测算。

#### 3、停车位现金流入

本项目共设计停车位 1160 个，按年使用率 90%计算，参考周边指导价格，按 6 元/小时进行测算，其后按每三年增长率 3%测算。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、管理费用及修理维护费。

#### 1、工资及福利费





本项目达产年生产人员 20 人，生产人员年工资及福利费按 9.12 万元/人，其后按每三年增长率 3%进行测算。

## 2、管理费用

管理费用按照工资及福利费的 10%计提。

## 3、修理维护费

修理维护费按折旧费的 3%考虑。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2024 年 10 月已发行专项债券 40,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；本期拟发行专项债券 27,000.00 万元，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 2 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	应付利息	还本付息合计
2024 年		50,000.00		50,000.00		
2025 年	50,000.00	27,000.00		77,000.00	1,740.00	1,740.00
2026 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2027 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2028 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2029 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2030 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00





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	应付利息	还本付息合计
2031 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2032 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2033 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2034 年	77,000.00			77,000.00	2,280.00	2,280.00
2035 年	77,000.00		27,000.00	50,000.00	1,740.00	28,740.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2052 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2053 年	50,000.00			50,000.00	1,200.00	1,200.00
2054 年	50,000.00		50,000.00		1,200.00	51,200.00
合计		77,000.00	77,000.00		46,800.00	123,800.00

#### (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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	179,317.10	-	-	5,487.63	5,487.63	5,487.63	5,652.26
经营活动支出	B	12,573.82	-	-	394.03	394.03	394.03	402.94
支付的各项税费	C	17,349.09	-	-	0.04	0.04	0.04	0.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	149,394.19	-	-	5,093.56	5,093.56	5,093.56	5,249.27
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	97,965.00	69,975.00	27,990.00	-	-	-	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-97,965.00	-69,975.00	-27,990.00	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	22,705.00	19,975.00	2,730.00	-	-	-	
专项债券	I	77,000.00	50,000.00	27,000.00	-	-	-	
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	
偿还债券本金	K	77,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	46,800.00	-	1,740.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00
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	-24,095.00	69,975.00	27,990.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00
四、期初现金	P		-	-	-	2,813.56	5,627.11	8,440.67
期内现金变动	Q=D+G+O	27,334.19	-	-	2,813.56	2,813.56	2,813.56	2,969.27
五、期末现金	R=P+Q	27,334.19	-	-	2,813.56	5,627.11	8,440.67	11,409.94





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,652.26	5,652.26	5,826.04	5,826.04	5,826.04	5,999.81	5,999.81	5,999.81	6,182.73
经营活动支出	402.94	402.94	412.18	412.18	412.18	421.75	421.75	421.75	431.65
支付的各项税费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	59.68
经营活动现金净流量	5,249.27	5,249.27	5,413.81	5,413.81	5,413.81	5,578.01	5,578.01	5,578.01	5,691.40
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	27,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	1,740.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-2,280.00	-28,740.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
四、期初现金	11,409.94	14,379.22	17,348.49	20,482.30	23,616.12	26,749.93	3,587.94	7,965.95	12,343.97
期内现金变动	2,969.27	2,969.27	3,133.81	3,133.81	3,133.81	-23,161.99	4,378.01	4,378.01	4,491.40
五、期末现金	14,379.22	17,348.49	20,482.30	23,616.12	26,749.93	3,587.94	7,965.95	12,343.97	16,835.37





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	6,182.73	6,182.73	6,365.65	6,365.65	6,365.65	6,557.72	6,557.72	6,557.72	6,758.93
经营活动支出	431.65	431.65	441.88	441.88	441.88	452.44	452.44	452.44	463.33
支付的各项税费	235.86	235.86	275.21	275.21	671.40	767.56	767.56	1,543.12	1,600.60
经营活动现金净流量	5,515.22	5,515.22	5,648.56	5,648.56	5,252.37	5,337.72	5,337.72	4,562.16	4,695.00
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00
四、期初现金	16,835.37	21,150.59	25,465.81	29,914.37	34,362.93	38,415.30	42,553.02	46,690.75	50,052.91
期内现金变动	4,315.22	4,315.22	4,448.56	4,448.56	4,052.37	4,137.72	4,137.72	3,362.16	3,495.00
五、期末现金	21,150.59	25,465.81	29,914.37	34,362.93	38,415.30	42,553.02	46,690.75	50,052.91	53,547.90





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	6,758.93	6,758.93	6,960.14	6,960.14	6,960.14	7,170.50	4,773.87
经营活动支出	463.33	463.33	474.55	474.55	474.55	486.10	403.47
支付的各项税费	1,600.60	1,600.60	1,658.00	1,658.00	1,658.00	1,718.07	1,023.22
经营活动现金净流量	4,695.00	4,695.00	4,827.59	4,827.59	4,827.59	4,966.33	3,347.19
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金 (自有资金)							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	50,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-51,200.00
四、期初现金	53,547.90	57,042.90	60,537.89	64,165.49	67,793.08	71,420.67	75,187.00
期内现金变动	3,495.00	3,495.00	3,627.59	3,627.59	3,627.59	3,766.33	-47,852.81
五、期末现金	57,042.90	60,537.89	64,165.49	67,793.08	71,420.67	75,187.00	27,334.19





### （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	27,000.00	10,800.00	37,800.00	149,394.19
已发行债券	50,000.00	36,000.00	86,000.00	
融资合计	77,000.00	46,800.00	123,800.00	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 149,394.19 万元，融资本息合计 123,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

### 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，为苏公 W[2025]E6245 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：

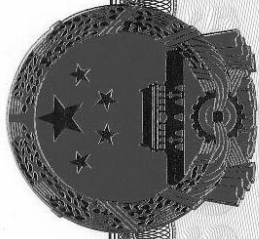


中国注册会计师：



2025 年 6 月 16 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202506130004



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 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1195万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

法定代表人 张彩斌

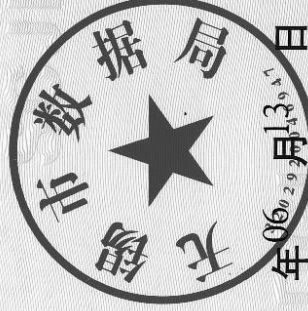
主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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





证书序号: 0001561



## 会计师事务所 执业证书



名称:  
首席合伙人:  
主任会计师:  
经营场所:

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:  
执业证书编号:  
批准执业文号:  
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

## 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:



二〇二一

年五月五日

中华人民共和国财政部制