

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）
济南市历城区山东（济南）国际铁路货运中心续建
工程（暨董家镇铁路货运中心 II 期）
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0390 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 10 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

山东（济南）国际铁路货运中心续建工程（暨董家镇铁路货运中心Ⅱ期）

2、立项单位

本项目的立项单位为济南陆港产业园开发有限公司，系济南陆港发展集团有限公司的全资子公司，公司基本信息如下：

企业名称：济南陆港产业园开发有限公司，统一社会信用代码：91370112MACUY6AR2M，法定代表人：刘家举，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2023年08月30日；注册资本：10000.00万，住所：山东省济南市历城区董家街道温梁路6636号济南陆港大厦智能化物流产业园1号楼2305，经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；不动产登记代理服务；市场营销策划；会议及展览服务；道路货物运输站经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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。（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

2023年8月31日,项目取得山东省建设项目备案证明(项目代码: 2308-370112-04-01-848101)。

2024年12月13日,项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》(建字 370112202400714号)。

2024年12月23日,项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》(地字第 370112202400443号)。

2024年12月25日,项目取得济南市历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》(编号 370112202412250101 (LCSG2024171) 、 编号 370112202412250201 (LCSG2024172))。

2025年6月13日,济南市自然资源和规划局出具《不动产登记证明》(鲁(2025)济南市不动产证明第 0118021号)。

2025年6月13日,济南市自然资源和规划局出具《不动产登记证明》(鲁(2025)济南市不动产证明第 0118026号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目毗邻已建成的董家镇铁路货运中心站,总占地约 144 亩,分为粮食堆存集散中心、快速分拨中心和集装箱堆场三大功能区,分别占地 46.3 亩、36.9 亩、60.8 亩。总建筑面积约 3.5 万平方米,主要建设物流分拨库、散粮仓、立筒仓、集装

箱堆场、分拨理货中心、停车场及智能管理系统等。

5、项目建设期限

本项目的预计工期为 2024 年 12 月至 2026 年 6 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 32,200.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,440.00 万元，本项目已发行专项债券 1,500.00 万元，本期拟发行专项债券 670.00 万元，后续拟发行专项债券 9,590.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。通过银行融资 14,000.00 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	32,200.00	100.00%	
一、资本金	6,440.00	20.00%	
（一）自有资金	6,440.00	20.00%	
（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）	25,760.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	1,500.00	4.66%	
（二）本期拟发行专项债券	670.00	2.08%	
（三）后续拟发行专项债券	9,590.00	29.78%	
（四）银行融资	14,000.00	43.48%	

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，项目收入包含快速转载库租金收

入、配套用房租金收入、散粮平房仓租金收入、钢板立筒仓租金收入、快速转载库装卸费收入、集装箱堆场收入、自营贸易业务收入。

1、快速转载库租金收入

项目快速转载库出租面积 14,800.00 平方米，单价 336.00 元/平方米/年，年租金收入 497.28 万元。

2、配套用房租金收入

项目办公楼出租面积 2,000.00 平方米，单价 420.00 元/平方米/年，年租金收入 84.00 万元。

3、散粮平房仓租金收入

散粮平房仓年储存量按 3.20 万吨计算，单价 90.00 元/吨，年租金收入 288.00 万元。

4、钢板立筒仓租金收入

钢板立筒仓年储存量按 1.80 万吨计算，单价 110.00 元/吨，年租金收入 198.00 万元。

5、快速转载库装卸费收入

项目年装卸量按 30.00 万吨计算，单价 20.00 元/吨，年租金收入 600.00 万元。

6、集装箱堆场收入

项目年存储集装箱个数按 280 个计算，单价 1.44 万元/个，年集装箱堆场收入 403.20 万元。

7、自营贸易业务收入

根据可行性研究报告，项目年自营贸易业务收入 1440.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本包含作业外包费、外购燃料及动力、薪酬及福利费、修理费、其他费用等。

1、作业外包费

本项目部分工作需要对外进行外包，年外包费用为 378.00 万元。

2、燃料动力费

本项目建成后运营期间年耗电 259.20 万 kWh，年水电费用预计 192.76 万元。

3、薪酬及福利费

本项目建成后需新增劳动定员 12 人，其中管理人员 5 人，维修人员 7 人，年工资共计 89.00 万元。

4、修理费

本费用主要为日常巡检维修产生的费用，年均 45.61 万元。

5、其他费用

其他费用主要日常管理费和营业费用，年均 39.55 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 1,500.00 万元，债券期限 10 年，利率为 1.84%；本次拟发行专项债券 670.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续拟发行专项债券 9,590.00 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 30 年，利率为 4.50%，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 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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	2,170.00	-	2,170.00	13.80	13.80
2026 年	2,170.00	9,590.00	-	11,760.00	489.30	489.30
2027 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2028 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2029 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2030 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2031 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2032 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2033 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2034 年	11,760.00	-	-	11,760.00	489.30	489.30
2035 年	11,760.00	-	1,500.00	10,260.00	475.50	1,975.50
2036 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2037 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2038 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2039 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2040 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2041 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2042 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2043 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70

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
2044 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2045 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2046 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2047 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2048 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2049 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2050 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2051 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2052 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2053 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2054 年	10,260.00	-	-	10,260.00	461.70	461.70
2055 年	10,260.00	-	670.00	9,590.00	461.70	1,131.70
2056 年	9,590.00	-	9,590.00	-	-	9,590.00
合计		11,760.00	11,760.00		14,127.00	25,887.00

2、银行借款

本项目已通过银行借款 3,300.00 万元，年利率 3.00%。后续拟银行借款 10,700.00 万元，假设年利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 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
2025 年	-	6,600.00	-	6,600.00	130.35	130.35
2026 年	6,600.00	7,400.00	-	14,000.00	442.00	442.00
2027 年	14,000.00	-	700.00	13,300.00	609.00	1,309.00
2028 年	13,300.00	-	1,700.00	11,600.00	560.65	2,260.65
2029 年	11,600.00	-	1,700.00	9,900.00	492.55	2,192.55
2030 年	9,900.00	-	1,700.00	8,200.00	424.45	2,124.45
2031 年	8,200.00	-	1,800.00	6,400.00	352.00	2,152.00
2032 年	6,400.00	-	1,800.00	4,600.00	269.50	2,069.50
2033 年	4,600.00	-	1,900.00	2,700.00	178.85	2,078.85
2034 年	2,700.00	-	1,900.00	800.00	85.75	1,985.75

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
2035 年	800.00	-	800.00	-	19.60	819.60
合计	-	14,000.00	14,000.00	-	3,564.70	17,564.70

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	107,069.64	-	-	1,755.24	3,510.48
经营活动支出	B	21,765.28	-	-	329.88	744.92
支付的各项税费	C	12,621.02			56.92	171.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	72,683.34	-	-	1,368.44	2,594.25
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	31,604.00	357.78	11,432.98	19,813.24	
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-31,604.00	-357.78	-11,432.98	-19,813.24	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	6,440.00	357.78	4,293.33	2,146.67	
专项债券	I	11,760.00	-	2,170.00	9,590.00	-
银行借款	J	14,000.00		6,600.00	7,400.00	-
偿还债券本金	K	11,760.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	14,000.00				700.00
支付债券利息	M	14,127.00	-	13.80	489.30	489.30
支付银行借款利息	N	3,564.70	-	130.35	442.00	609.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-10,893.92	357.78	12,919.18	18,205.37	-1,798.30
四、期初现金	P		-	-	1,486.20	1,246.77
期内现金变动	Q=D+G+O	30,185.42	-	1,486.20	-239.43	795.95
五、期末现金	R=P+Q	30,185.42	-	1,486.20	1,246.77	2,042.72

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2028 年	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	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	744.92	744.92	744.92	744.92	744.92	744.92
支付的各项税费	C	128.44	136.40	147.42	158.45	171.31	189.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,637.12	2,629.16	2,618.14	2,607.11	2,594.25	2,575.87
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,800.00	1,800.00	1,900.00
支付债券利息	M	489.30	489.30	489.30	489.30	489.30	489.30
支付银行借款利息	N	560.65	492.55	424.45	352.00	269.50	178.85
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,749.95	-2,681.85	-2,613.75	-2,641.30	-2,558.80	-2,568.15
四、期初现金	P	2,042.72	1,929.89	1,877.20	1,881.59	1,847.40	1,882.85
期内现金变动	Q=D+G+O	-112.83	-52.69	4.39	-34.19	35.45	7.72
五、期末现金	R=P+Q	1,929.89	1,877.20	1,881.59	1,847.40	1,882.85	1,890.57

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	744.92	744.92	744.92	699.31	699.31	699.31
支付的各项税费	C	212.35	239.07	259.06	501.27	529.17	529.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,553.21	2,526.49	2,506.50	2,309.90	2,282.00	2,282.00
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	-	1,500.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	1,900.00	800.00				
支付债券利息	M	489.30	475.50	461.70	461.70	461.70	461.70
支付银行借款利息	N	85.75	19.60	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,475.05	-2,795.10	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70
四、期初现金	P	1,890.57	1,968.73	1,700.12	3,744.92	5,593.12	7,413.42
期内现金变动	Q=D+G+O	78.16	-268.61	2,044.80	1,848.20	1,820.30	1,820.30
五、期末现金	R=P+Q	1,968.73	1,700.12	3,744.92	5,593.12	7,413.42	9,233.72

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	699.31	699.31	699.31	699.31	699.31	699.31
支付的各项税费	C	529.17	529.17	529.17	529.17	529.17	529.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	461.70	461.70	461.70	461.70	461.70	461.70
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	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70
四、期初现金	P	9,233.72	11,054.02	12,874.32	14,694.62	16,514.92	18,335.22
期内现金变动	Q=D+G+O	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30
五、期末现金	R=P+Q	11,054.02	12,874.32	14,694.62	16,514.92	18,335.22	20,155.52

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	699.31	699.31	699.31	699.31	699.31	699.31
支付的各项税费	C	529.17	529.17	529.17	529.17	529.17	529.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L						-
支付债券利息	M	461.70	461.70	461.70	461.70	461.70	461.70
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	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70	-461.70
四、期初现金	P	20,155.52	21,975.82	23,796.12	25,616.42	27,436.72	29,257.02
期内现金变动	Q=D+G+O	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,820.30
五、期末现金	R=P+Q	21,975.82	23,796.12	25,616.42	27,436.72	29,257.02	31,077.32

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	699.31	699.31	699.31	699.31	699.31
支付的各项税费	C	529.17	529.17	529.17	529.17	724.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,282.00	2,086.90
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	-	-	-	670.00	9,590.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	461.70	461.70	461.70	461.70	-
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	-461.70	-461.70	-461.70	-1,131.70	-9,590.00
四、期初现金	P	31,077.32	32,897.62	34,717.92	36,538.22	37,688.52
期内现金变动	Q=D+G+O	1,820.30	1,820.30	1,820.30	1,150.30	-7,503.10
五、期末现金	R=P+Q	32,897.62	34,717.92	36,538.22	37,688.52	30,185.42

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	670.00	904.50	1,574.50	72,683.34
已发行债券	1,500.00	276.00	1,776.00	
后续拟发行债券	9,590.00	12,946.50	22,536.50	
银行贷款	14,000.00	3,564.70	17,564.70	
融资合计	25,760.00	17,691.70	43,451.70	
覆盖倍数				1.67

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 72,683.34 万元，融资本息合计 43,451.70 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。

（此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0390 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 10 月 17 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) 出资额 8812.5 万元
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2013 年 12 月 10 日
执行事务合伙人 刘维、肖厚发 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件(特殊普通合伙)



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：（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。）

登记机关



2025 年 05 月 29 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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

