

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

实施方案



项目单位：济南陆港产业园开发有限公司



主管部门：济南历城控股集团有限公司



财政部门：济南市历城区财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

（一）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）

（二）立项单位

项目立项单位：济南陆港产业园开发有限公司。

本项目的立项单位为济南陆港产业园开发有限公司，济南陆港产业园开发有限公司成立于2023年08月30日，注册地位于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，法定代表人为刘家举。经营范围包括一般项目：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）。

（三）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）。

（四）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。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2026 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；
- 3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；
- 4、建筑工程按当地询价估列；
- 5、装置性材料购置按市场询价估列；
- 6、建设单位概述性方案及提供的有关资料；
- 7、本项目《可行性研究报告》。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 拟采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。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，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), 已通过银行融资 3,300.00 万元, 后续拟通过银行融资 10,700.00 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% | |

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 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 | 107,069.64 | - | - | 1,755.24 | 3,510.48 | 3,510.48 | 3,510.48 |
| 经营活动支出 | B | 21,765.28 | - | - | 329.88 | 744.92 | 744.92 | 744.92 |
| 支付的各项税费 | C | 12,621.02 | | | 56.92 | 171.31 | 128.44 | 136.40 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 72,683.34 | - | - | 1,368.44 | 2,594.25 | 2,637.12 | 2,629.16 |
| 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 | 1,700.00 | 1,700.00 |
| 支付债券利息 | M | 14,127.00 | - | 13.80 | 489.30 | 489.30 | 489.30 | 489.30 |
| 支付银行借款利息 | N | 3,564.70 | - | 130.35 | 442.00 | 609.00 | 560.65 | 492.55 |
| 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 | -2,749.95 | -2,681.85 |
| 四、期初现金 | P | | - | - | 1,486.20 | 1,246.77 | 2,042.72 | 1,929.89 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 30,185.42 | - | 1,486.20 | -239.43 | 795.95 | -112.83 | -52.69 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 30,185.42 | - | 1,486.20 | 1,246.77 | 2,042.72 | 1,929.89 | 1,877.20 |

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

| 项目/年度 | 公式 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 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 | 3,510.48 |
| 经营活动支出 | B | 744.92 | 744.92 | 744.92 | 744.92 | 744.92 | 744.92 | 744.92 |
| 支付的各项税费 | C | 147.42 | 158.45 | 171.31 | 189.69 | 212.35 | 239.07 | 259.06 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 2,618.14 | 2,607.11 | 2,594.25 | 2,575.87 | 2,553.21 | 2,526.49 | 2,506.50 |
| 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 | 1,700.00 | 1,800.00 | 1,800.00 | 1,900.00 | 1,900.00 | 800.00 | |
| 支付债券利息 | M | 489.30 | 489.30 | 489.30 | 489.30 | 489.30 | 475.50 | 461.70 |
| 支付银行借款利息 | N | 424.45 | 352.00 | 269.50 | 178.85 | 85.75 | 19.60 | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -2,613.75 | -2,641.30 | -2,558.80 | -2,568.15 | -2,475.05 | -2,795.10 | -461.70 |
| 四、期初现金 | P | 1,877.20 | 1,881.59 | 1,847.40 | 1,882.85 | 1,890.57 | 1,968.73 | 1,700.12 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 4.39 | -34.19 | 35.45 | 7.72 | 78.16 | -268.61 | 2,044.80 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 1,881.59 | 1,847.40 | 1,882.85 | 1,890.57 | 1,968.73 | 1,700.12 | 3,744.92 |

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

| 项目/年度 | 公式 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 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 | 3,510.48 |
| 经营活动支出 | B | 699.31 | 699.31 | 699.31 | 699.31 | 699.31 | 699.31 | 699.31 |
| 支付的各项税费 | C | 501.27 | 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 | 2,309.90 | 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 | 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 | -461.70 |
| 四、期初现金 | P | 3,744.92 | 5,593.12 | 7,413.42 | 9,233.72 | 11,054.02 | 12,874.32 | 14,694.62 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 1,848.20 | 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 | 5,593.12 | 7,413.42 | 9,233.72 | 11,054.02 | 12,874.32 | 14,694.62 | 16,514.92 |

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 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 | 3,510.48 |
| 经营活动支出 | B | 699.31 | 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 | 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 | 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 | 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 | -461.70 |
| 四、期初现金 | P | 16,514.92 | 18,335.22 | 20,155.52 | 21,975.82 | 23,796.12 | 25,616.42 | 27,436.72 |
| 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 | 1,820.30 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 18,335.22 | 20,155.52 | 21,975.82 | 23,796.12 | 25,616.42 | 27,436.72 | 29,257.02 |

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2051 年 | 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 | 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 | 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 | 2,282.00 | 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 | 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 | -1,131.70 | -9,590.00 |
| 四、期初现金 | P | 29,257.02 | 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 | 1,820.30 | 1,150.30 | -7,503.10 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 31,077.32 | 32,897.62 | 34,717.92 | 36,538.22 | 37,688.52 | 30,185.42 |

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目已发行专项债券 1,500.00 万元，债券期限 10 年，利率为 1.84%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本期拟发行专项债券 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，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。专项债券应付本息情况如下：

表 3 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 |

| 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 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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 |
| 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

本项目已银行融资 3,300.00 万元，利率为 3.00%，后续拟银行借款 10,700.00 万元，假设利率 4.90%，银行融资还本付息情况如下：

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 |
|--------|-----------|----------|----------|-----------|--------|----------|
| 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 |

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

（二）本息覆盖倍数

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。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、由于项目建筑施工是在露天作业，流动性和间歇性较强，对各生产环节中的噪声治理具有一定难度；该项目的建设首先是占地对生态环境的影响，随之而来的是施工期所带来的负面影响较大。

2、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致项目建设成本波动，从而给投资者带来风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，将会影响项目的进展或效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

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）项目主管部门为济南历城控股集团有限公司，项目单位为济南陆港产业园开发有限公司，本次拟申请专项债券 670.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

为贯彻落实党的二十届三中全会精神和习近平总书记在山东考察时的重要讲话精神，进一步推动济南国际陆港快速发展，实施中欧班列集结中心示范工程，创建中欧班列枢纽城市，

济南陆港积极响应国家政策，策划山东（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，积极构建中欧班列济南枢纽节点。

目前，济南市对粮食监管查验有明确需求，未来随着董家铁路货运中心二期投产运营，货运吞吐量稳步提升，进境粮食指定监管场地建设能直接为济南市及周边县市企业提供进口粮食产品查验、抽样、存储等功能，从而补强董家铁路货运中心口岸物流辐射带动作用，更高质量促进济南外向型经济发展。

2、项目实施的公益性

项目的建设能够为济南市新增一处医疗康养服务基地，可引入医疗、康复、养老等相关产业，对提升居民生活水平、扩大就业机会、建立社会保障服务等具有很大的促进作用，有利于大健康产业发展，推动全国医养结合示范省、“互联网+”医疗健康示范省建设。

3、项目实施的收益性

项目投入运营后，预期现金流入主要包括快速转载库租金收入、办公楼租金收入、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、自营贸易业务收入等。本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

本项目位于山东（济南）国际铁路货运中心二期项目内。交通便利，地理位置优越。地势平坦，环境良好。生产及生活污水，经处理后排至城市污水管网。

拟建项目地点周围无大的污染源，大气及土壤的环境现状良好，大气、土壤的自净能力较强。

环境空气：园区周围工业企业污染较少，工业排放的大气污染物对环境空气的影响程度也较小。区域内空气质量较好，主要大气污染物是粉尘，排放浓度达到国家标准要求。

5、项目成熟度

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）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资32,200.00万元，其中，项目单位自有资金6,440.00万元，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），已通过银行融资3,300.00万元，后续拟通过银行融资10,700.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于《可行性研究报告》及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次申请债券资金670.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为三十年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金

额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①市场风险

由于本项目的盈利水平与周边同行业竞争及市场需求情况密切相关，在项目周边的物流园有水发国际物流园、壹染智能国际物流产业园、齐鲁号中欧班列集结中心、中国北方生活消费品分拨中心等四个主要的物流园区，存在市场风险。

市场风险是竞争性项目常遇到的重要风险。市场竞争格局发生重大变化，竞争者采取了进攻策略，或者是出现了新的竞争对手，对项目的销售产生重大影响。

②内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于领导者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物组织管理风险等。

本项目融资成功后，相应在项目管理和资金运筹等诸多方面对合作公司均提出了高的要求。公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

10、绩效目标合理性

根据《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（三）评估结论

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，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。