

2025 年山东省政府专项债券（第十九期）

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]251Z0207 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 4 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。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：10,000.00万，核准日期：2024年11月11日，登记机关：济南市历城区市场监督管理局，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，该项目取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2308-370112-04-01-848101）。

4、项目规模与主要建设内容

由西向东分为社会停车场区、快速转载分拨区、进境粮食指定监管场地区、粮食堆存集散区四个部分，分别占地 60.8 亩、36.9 亩、12 亩、34.3 亩。总建筑面积 33333.70 平方米，容积率约 1.02。主要建设停车场及集装箱堆场、汽车维保中心、快速转载库、散粮平房仓、立筒仓等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 11 月至 2026 年 5 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、发行专项债券和银行融资等方式。本项目估算总投资 27,532.25 万元，其中，项目单位自有资金 13,932.25 万元，本期拟发行专项债券 1,500.00 万元，后续拟通过银行融资 12,100.00 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	27,532.25	100.00%	
一、资本金	13,932.25	50.60%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	13,932.25	50.60%	
（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）	13,600.00	49.40%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00	5.45%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	12,100.00	43.95%	

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，本项目收益来源主要为主要有七项，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，年均收入为 3,510.48 万元。

1、快速转载库租金收入

租赁面积为 14,800.00 m²，单价为 336.00 元/m²，年均收入为 497.28 万元。

2、办公楼租金收入

租赁面积为 2,000.00 m²，单价为 420.00 元/m²，年均收入为 84.00 万元。

3、散粮平房仓租金收入



散粮平房仓装卸重量为 3.20 万吨，单价为 90.00 元/吨，年均收入为 288.00 万元。

4、钢板立筒仓租金收入

钢板立筒仓装卸重量为 1.80 万吨，单价为 110.00 元/吨，年均收入为 198.00 万元。

5、快速转载库装卸费收入

数量为 30.00 万吨，单价为 20.00 元/吨，年均收入为 600.00 万元。

6、集装箱堆场收入

集装箱堆场数量为 280.00 个，单价为 1.44 万元/年，年均收入为 403.20 万元。

7、自营贸易业务收入

自营贸易业务年均收入为 1,440.00 万元。

（二）项目成本预测

该项目总成本费用包括薪酬福利费、燃料动力费、作业外包费、修理费及其他费用。

1、薪酬福利费

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 72.00 万元。

2、燃料及动力费

本项目建成后运营期间年耗电 259.20 万 kWh，年水电费



用共计 192.76 万元。

3、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。

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、资产折旧

本项目折旧主要为建筑物折旧及设备折旧，按照残值率 10%，建筑物折旧按 50 年计算，设备折旧按 30 年计算。

6、相关税金

本项目销售产品涉及到的税费主要有：增值税、所得税和税金及附加。

项目增值税为销项税和进项税之差，增值税率为 6%；销售税金及附加包括城市维护建设税（5%）、教育附加费（3%）、地方教育及附加（2%）。所得税税率按 25% 执行。

7、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

本期拟发行专项债券 1,500.00 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 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		1,500.00		1,500.00	30.00	30.00
2026 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2027 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2028 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2029 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2030 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2031 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2032 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2033 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2034 年	1,500.00			1,500.00	60.00	60.00
2035 年	1,500.00		1,500.00		30.00	1,530.00
合计		1,500.00	1,500.00		600.00	2,100.00

2、银行借款

拟通过银行融资 12,100.00 万元，利率 4.5%。银行融资还本付息情况如下：

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		12,100.00		12,100.00		
2026 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2027 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2028 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2029 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2030 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2031 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2032 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2033 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50
2034 年	12,100.00			12,100.00	544.50	544.50



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
2035 年	12,100.00		12,100.00		544.50	12,644.50
合计		12,100.00	12,100.00		5,445.00	17,545.00

(四) 项目资金平衡测算表

(特
章



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	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	35,104.80			3,510.48	3,510.48	3,510.48	3,510.48
经营活动支出	B	7,234.70			723.47	723.47	723.47	723.47
支付的各项税费	C	3,982.59			391.18	391.18	391.18	391.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,887.51			2,395.83	2,395.83	2,395.83	2,395.83
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	27,200.00	1,466.55	22,369.32	3,364.13			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-27,200.00	-1,466.55	-22,369.32	-3,364.13			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	13,932.25	1,466.55	8,799.32	3,666.38			
专项债券	I	1,500.00		1,500.00				
银行借款	J	12,100.00		12,100.00				
偿还债券本金	K	1,500.00						
偿还银行借款本金	L	12,100.00						
支付债券利息	M	600.00		30.00	60.00	60.00	60.00	60.00
支付银行借款利息	N	5,445.00			544.50	544.50	544.50	544.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	7,887.25	1,466.55	22,369.32	3,061.88	-604.50	-604.50	-604.50
四、期初现金	P					2,093.58	3,884.91	5,676.24
期内现金变动	Q=D+G+O	4,574.76			2,093.58	1,791.33	1,791.33	1,791.33
五、期末现金	R=P+Q	4,574.76			2,093.58	3,884.91	5,676.24	7,467.57



表 4 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
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	723.47	723.47	723.47	723.47	723.47	723.47
支付的各项税费	C	391.18	391.18	391.18	391.18	391.18	461.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,395.83	2,395.83	2,395.83	2,395.83	2,395.83	2,325.04
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						12,100.00
支付债券利息	M	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00
支付银行借款利息	N	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50	544.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-604.50	-604.50	-604.50	-604.50	-604.50	-14,174.50
四、期初现金	P	7,467.57	9,258.90	11,050.23	12,841.56	14,632.89	16,424.22
期内现金变动	Q=D+G+O	1,791.33	1,791.33	1,791.33	1,791.33	1,791.33	-11,849.46
五、期末现金	R=P+Q	9,258.90	11,050.23	12,841.56	14,632.89	16,424.22	4,574.76



（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	1,500.00	600.00	2,100.00	23,887.51
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	12,100.00	5,445.00	17,545.00	
融资合计	13,600.00	6,045.00	19,645.00	
覆盖倍数				1.22

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,887.51 万元，融资本息合计 19,645.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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]251Z0207 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师： 
吴强



中国注册会计师： 
孙翔



2025 年 4 月 13 日





营业执照

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。

(副本) (5-1)



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 8811.5 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 03 月 05 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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》。

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