

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市商河县济南国家粮食储备物流项目一期
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0157 号

容

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

济南国家粮食储备物流项目一期

2、立项单位

本项目的立项单位为济南联合百川园区运营有限公司(曾用名: 济南联合百川投资管理有限公司), 系商河县产业投资开发集团有限公司控股公司, 公司基本信息如下:

企业名称: 济南联合百川园区运营有限公司, 统一社会信用代码: 91370126MA3CKBNX9D, 法定代表人: 杨松, 地址: 山东省济南市商河县经济开发区科源街, 注册资本: 34500 万, 公司经营范围: 物业管理; 市政设施管理; 建筑材料销售; 以自有资金从事投资活动; 企业管理; 园区管理服务; 商业综合体管理服务; 园林绿化工程施工; 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 建筑工程机械与设备租赁; 办公设备租赁服务; 仓储设备租赁服务; 房屋拆迁服务; 柜台、摊位出租; 特种设备出租; 城市绿化管理; 自有资金投资的资产管理服务; 小微型客车租赁经营服务; 粮食收购; 粮油仓储服务; 进出口代理; 货物进出口; 销售代理; 国内贸易代理; 初级农产品收购; 供应链管理服务; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等



需许可审批的项目)；农产品智能物流装备销售；农业生产托管服务；农作物收割服务；有色金属合金销售；金属材料销售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售。(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)。

3、项目规划审批

2023年9月6日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案(项目代码：2309-370126-04-01-299390)

2023年9月8日，商河县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》，地字第370110202346号。

2023年9月8日，商河县行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》，建字第3701102023032号。

2023年11月14日，本项目取得商河县自然资源局《不动产权证》，编号37030812614，不动产第0012308号。

2023年11月20日，本项目取得《建设项目环境登记表》。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于商河创新产业园赵沙路以南，总占地面积89468.3平方米(约134亩)，总建筑面积42289.49平方米，项目设计总仓容为22.16万吨，年周转量约50万吨，主要建设质检楼、散粮平房仓、浅圆仓、机械库、一站式服务中心等配套设施以及内部道路、管网等内容。年耗电量115.76万千瓦时。



5、项目建设期限

本项目的预计工期为 2023 年 11 月至 2025 年 12 月。

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 46,920.00 万元，其中，项目单位自有资金 17,920.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，拟通过银行融资 28,000.00 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 | 46,920.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 17,920.00 | 38.19% | |
| (一) 自有资金 | 17,920.00 | 38.19% | |
| (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） | 29,000.00 | 61.81% | |
| (一) 已发行专项债券 | | | |
| (二) 本期拟发行专项债券 | 1,000.00 | 2.13% | |
| (三) 后续拟发行专项债券 | | | |
| (四) 银行融资 | 28,000.00 | 59.68% | |

(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粮库出租收入、光伏发电等。

1、粮库出租收入现金流入

(1) 项目粮库容量 22.16 万吨，建成后全部对外出租，



结合项目实际情况，租赁价格参考周边及网络查询后定价为 0.75 元/吨·天。同时考虑经济发展带来的影响，租金运营期每 3 年递增 3%。经测算，首年出租收入为 6,066.30 万元。

(2) 项目质检综合楼、一站式服务中心、机械库、工作塔、卸粮站建筑面积 6339.35 m²，建成后全部对外出租，结合项目实际情况，租赁价格参考周边及网络查询后定价为 1.2 元/m²·天。同时考虑经济发展带来的影响，租金运营期每 3 年递增 3%。经测算，首年出租收入为 277.66 万元。

2、光伏发电现金流入

项目拟在散粮平仓库屋顶建设光伏发电，光伏建筑面积 10880 m²，可安装 50kW 左右，一年发电量约 141.44 万度，入网单价按 0.453 元，价格运营期每 3 年递增 10%。经测算，首年光伏发电收入为 64.07 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括外购薪酬及福利费、修理费、营销费用和其他费用。

1、薪酬及福利费

项目按照配备 15 名工作人员，按照平均基本工资 6 万元/年；每 3 年上浮 3%，福利费按照工资总额的 14%。经测算，首年薪酬及福利费为 102.60 万元。

2、修理费



修理费按固定资产原值的 2%计取。

3、营销费用

营销费用按照当年营业收入的 1%计算。

4、其他费用

其它费用分为其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用。其中其他管理费用为当年薪酬及福利费的 10%，其他营业费用为当年营业收入的 1%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 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 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 | - | 1,000.00 | - | 1,000.00 | 20.00 | 20.00 |
| 2026 年 | 1,000.00 | | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2027 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2028 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2029 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2030 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2031 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2032 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2033 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2034 年 | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | 40.00 | 40.00 |
| 2035 年 | 1,000.00 | - | 1,000.00 | - | 20.00 | 1,020.00 |
| 合计 | | 1,000.00 | 1,000.00 | | 400.00 | 1,400.00 |



2、银行借款

本项目拟通过银行借款 28,000.00 万元，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 | - | 28,000.00 | | 28,000.00 | 686.00 | 686.00 |
| 2026 年 | 28,000.00 | | | 28,000.00 | 1,372.00 | 1,372.00 |
| 2027 年 | 28,000.00 | | | 28,000.00 | 1,372.00 | 1,372.00 |
| 2028 年 | 28,000.00 | | 4,000.00 | 24,000.00 | 1,274.00 | 5,274.00 |
| 2029 年 | 24,000.00 | | 4,000.00 | 20,000.00 | 1,078.00 | 5,078.00 |
| 2030 年 | 20,000.00 | | 4,000.00 | 16,000.00 | 882.00 | 4,882.00 |
| 2031 年 | 16,000.00 | | 4,000.00 | 12,000.00 | 686.00 | 4,686.00 |
| 2032 年 | 12,000.00 | | 4,000.00 | 8,000.00 | 490.00 | 4,490.00 |
| 2033 年 | 8,000.00 | | 4,000.00 | 4,000.00 | 294.00 | 4,294.00 |
| 2034 年 | 4,000.00 | | 4,000.00 | - | 98.00 | 4,098.00 |
| 合计 | - | 28,000.00 | 28,000.00 | | 8,232.00 | 36,232.00 |

（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 | 2023 年 | 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 | 66,479.42 | | | - | 6,408.04 | 6,408.04 | 6,408.04 |
| 经营活动支出 | B | 11,056.88 | | | - | 1,101.94 | 1,101.94 | 1,101.94 |
| 支付的各项税费 | C | 9,872.21 | | | | 658.53 | 658.53 | 683.03 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 45,550.34 | - | - | - | 4,647.57 | 4,647.57 | 4,623.07 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | - | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 46,214.00 | 3,983.20 | 4,979.00 | 37,251.80 | | | |
| 流动资金支出 | F | - | | | - | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -46,214.00 | -3,983.20 | -4,979.00 | -37,251.80 | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | - | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 17,920.00 | 3,983.20 | 4,979.00 | 8,957.80 | | | |
| 专项债券 | I | 1,000.00 | - | - | 1,000.00 | - | | - |
| 银行借款 | J | 28,000.00 | - | - | 28,000.00 | - | - | - |
| 偿还债券本金 | K | 1,000.00 | - | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | 28,000.00 | - | - | - | - | - | 4,000.00 |
| 支付债券利息 | M | 400.00 | - | - | 20.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| 支付银行借款利息 | N | 8,232.00 | - | - | 686.00 | 1,372.00 | 1,372.00 | 1,274.00 |
| 融资活动现金净流量 | O=H+J-K-L-M-N | 9,288.00 | 3,983.20 | 4,979.00 | 37,251.80 | -1,412.00 | -1,412.00 | -5,314.00 |
| 四、期初现金 | P | | | - | - | - | 3,235.57 | 6,471.14 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,624.34 | - | - | - | 3,235.57 | 3,235.57 | -690.93 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 8,624.34 | - | - | - | 3,235.57 | 6,471.14 | 5,780.22 |



表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2029 年 | 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 | 6,604.76 | 6,604.76 | 6,604.76 | 6,807.84 | 6,807.84 | 6,807.84 | 7,017.50 |
| 经营活动支出 | B | 1,105.02 | 1,105.02 | 1,105.02 | 1,108.19 | 1,108.19 | 1,108.19 | 1,111.45 |
| 支付的各项税费 | C | 776.38 | 825.38 | 874.38 | 969.17 | 1,018.17 | 1,401.26 | 2,007.38 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 4,723.36 | 4,674.36 | 4,625.36 | 4,730.48 | 4,681.48 | 4,298.39 | 3,898.67 |
| 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 |
| 偿还银行借款本金 | L | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | - |
| 支付债券利息 | M | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 20.00 |
| 支付银行借款利息 | N | 1,078.00 | 882.00 | 686.00 | 490.00 | 294.00 | 98.00 | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -5,118.00 | -4,922.00 | -4,726.00 | -4,530.00 | -4,334.00 | -4,138.00 | -1,020.00 |
| 四、期初现金 | P | 5,780.22 | 5,385.58 | 5,137.94 | 5,037.31 | 5,237.79 | 5,585.27 | 5,745.67 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | -394.64 | -247.64 | -100.64 | 200.48 | 347.48 | 160.39 | 2,878.67 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 5,385.58 | 5,137.94 | 5,037.31 | 5,237.79 | 5,585.27 | 5,745.67 | 8,624.34 |



（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 | 1,000.00 | 400.00 | 1,400.00 | 45,550.34 |
| 已发行债券 | - | | - | |
| 后续拟发行债券 | - | - | - | |
| 银行贷款 | 28,000.00 | 8,232.00 | 36,232.00 | |
| 融资合计 | 29,000.00 | 8,632.00 | 37,632.00 | |
| 覆盖倍数 | | | | 1.21 |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 45,550.34 万元，融资本息合计 37,632.00 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，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0157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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件



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

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》。

证书序号：0022698

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