

2025 年青岛市政府专项债券（十三期）

少海科创产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

山东泽正会计师事务所有限公司



2025 年青岛市政府专项债券（十三期）

少海科创产业园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

鲁泽正咨询字[2025]第 0415-001 号

我们接受青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会委托，对少海科创产业园基础设施建设项目专项债券相关收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

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》。少海科创产业园基础设施建设项目相关实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项，能使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础，而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意，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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的少海科创产业园基础设施建设项目专项债券预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件 1 项目收益及现金流入评价说明

附件 2 还本付息表

附件 3 资金平衡测算表

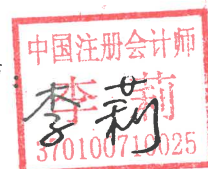
山东泽正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·济南

报告日期：2025 年 4 月 15 日

附件1 项目收益及现金流入评价说明

2025年青岛市政府专项债券（十三期）

少海科创产业园基础设施建设项目

收益及现金流入评价说明

一、项目概述

（一）项目名称

少海科创产业园基础设施建设项目

（二）项目实施单位及简介

项目实施主体为青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员会。

1、负责贯彻执行党和国家的方针政策，实施国家、省法律、法规 and 规定。依法制定度假区的管理规定并组织实施。

2、负责组织编制度假区总体发展规划和经济、社会发展计划，报市政府批准后负责组织实施。

3、负责根据国家有关法律、法规和规章的规定，配合有关部门做好度假区内的环境保护、土地利用、环境卫生、林业林政、园林绿化、文物和水资源保护等工作。

4、负责度假区的招商引资，按规定权限审核投资项目，并报有关部门备案或审批。

5、负责度假区规划建设、项目管理和基础设施及公共设施管理。

6、负责度假区旅游资源的开发、利用、保护及旅游产品、旅游项目的开发推广。制定旅游市场计划，并组织实施。

7、负责做好度假区内湿地保护利用、科普教育、湿地研究及野生动植物资源调查、监测、救护和疫源疫病防控工作。

8、承办市委、市政府交办的其他工作。

（三）项目概况

根据胶州市发展和改革局《关于少海科创产业园基础设施建设项目可行性研究报告报告的批复》、《关于少海科创产业园四至范围及产业定位的说明》和项目可行性研

究报告，项目基本情况如下：

1. 项目建设地点

项目园区道路与水环境治理工程位于站前大道以东、少海北路以北、上合大道以西、兰州路以南；惜苑路片区地下道路工程位于少海北湖和南湖之间的香港路、正阳路、惜苑路、西起站前大道、东至上合大道。

2. 产业园定位

园区本着产业转型升级和“产城融合”的发展理念，实施组团开发模式，突出“科创苑”，充分发挥北邻临空经济区，南街上合示范区的独特区位优势，依托大沽河度假区优美的自然环境和深厚的文化底蕴，通过完善基础设施配套、稳步推进产业链招商，全面提升管理服务水平。重点集中发展布局数字经济、科技研发、总部经济、创新孵化、现代金融等产业业态。

3. 项目建设规模及主要内容

本项目建设内容包括园区道路、水环境治理、惜苑路片区地下道路三部分。

(1) 园区道路工程建设范围为站前大道以东、少海北路以北、上合大道（新建）以西、兰州路以南区域，共包含 10 条道路，拟实施路段共计 13.8 公里。工程内容主要包括道路、交通设施、桥梁、路灯、给水、雨污水、中水、电力、通信等。。

(2) 水环境治理工程建设范围为少海北部片区，位于扬州路以北、少海大道以西、站前大道以东、市东渠西段两岸带状空间，整体呈 T 形。河道治理长度 2300 米，两侧宽度 35-45 米，占地面积 23.65 公顷（水域面积 8.18 公顷、生态用地面积 15.48 公顷）。工程内容主要包括河道清淤、生态护坡、防渗、水土保持、堤顶路桥、围堰等。

(3) 惜苑路片区地下道路工程建设工程包括地面道路、地下通道、管线、桥梁、建筑、结构、电气、通风等工程。工程西起站前大道、东至上合大道、地面道路 3.39km，规划红线宽 30m、绿线宽 60m，设计速度 60km/h，双向四车道。地下道路 2.9km，其中，暗埋段 2.5km，设计速度 60km/h，地下联络道以西为双向六车道，以东为双向四车道。

4. 项目建设计划

项目于 2022 年 9 月开工，2027 年 12 月竣工。

5. 项目进展

(1) 蜚虹路（站前大道-胶港大道）工程

已完成路基换填、雨污水、给水管道敷设，约 1300 米。电力管道敷设完成 900 米。。

（2）胶港大道及魁文路电力管廊工程

管廊土建部分已全部完成水泥搅拌桩、止水帷幕全部施工完成，钢板桩打拔已完成 82%，管廊主体部分已完成 67%，投料共完成 57%，接头共完成 55%，机械通风井 1 完成 75%，自然通风井 3 完成 66%，人孔井完成 50%，三通井完成 50%，机械通风井 3 完成 66%，自然通风井 2 完成 50%，自然通风井 1 完成 33%，端部出线井完成 50%。2. 胶港大道道路路基换填完成 90%，雨污水管线完成 80%，水稳层铺设完成 70%，沥青层铺设完成 70%，路灯完成 60%，人行道完成 7%，绿化完成 7%，交安设施完成 30%，桥梁未开工。

（3）少海东路等 7 条道路工程

胶泰路、砚水东路已全部完工；少海东路、东堤南路、意诚路已通车，下一步进行绿化、交通及照明工程施工；东堤北路、墨庄路因征迁问题暂未施工。

（4）市东渠西段启动区

市东渠项目南标段 ZK0+140-ZK0+300 西岸照明手孔井砌筑 20 个；苗木栽植鸡爪槭 27 棵，红叶石楠球 60 棵，紫荆 55 棵，全段苗木养护；ZK0+520 东岸围堰施工 50 米。项目西标段一体化提升泵站钢板桩施工水平方向 60 延米；苗木栽植中山杉 46 棵，朴树 20 棵，苗木养护；HK0+040-HK0+400 南岸照明手孔井及灯座施工 28 个；剩余揽月桥钢箱梁、望月阁等地上部分未施工。项目东标段因涉及土地问题暂未施工。

（5）惜苑路地下道路

一标段：一标段围护结构完成约 70%，土方工程完成 39%，主体工程完成 6%。二标段：围护结构完成 98%，土方工程完成 43%，主体工程完成 30%。。

6. 债券资金使用情况

本项目包含胶港大道(扬州路-兰州东路)及魁文路电力管廊工程、市东渠西段启动区工程、蜚虹路(站前大道-胶港大道)工程、少海东路等 7 条道路工程及地下道路工程，截止目前本项目发行专项债券 162000.00 万元，均已使用完毕。

（四）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2、项目投资总额及筹措方案

根据初步设计、概算批复及利息测算。本项目工程投资概算总额为 499297 万元，其中，园区道路工程为 174376 万元，园区水环境治理工程为 29798 万元，惜苑路片区地下道路工程为 295123 万元。2023 年 6 月 14 日，惜苑路片区地下道路部分初步设计及概算取得批复，项目概算总投资为 280734.17 万元，其中：工程费用 231332.25 万元，其他费用 25060.15 万元，预备费用 7691.77 万元，建设期利息 16650 万元。根据以上可研批复及惜苑路片区地下道路部分初设批复，项目总体工程费用 374029.25 万元，工程建设其他费用 60736.15 万元，预备费用 21961.77 万元。

分项建设投资估算表

序号	工程及费用名称	园区道路工程	水环境治理工程	惜苑路片区地下道路	金额（万元）
一	工程费用	118517.00	24180.00	231332.25	374029.25
二	工程建设其他费用	33823.00	1853.00	25060.15	60736.15
三	预备费用	12187.00	2083.00	7691.77	21961.77
小计	建设投资	164527.00	28116.00	264084.17	456727.17

项目投资建设估算表

序号	工程及费用名称	金额（万元）
一	工程费用	374029.25
二	工程建设其他费用	60736.15
三	预备费用	21961.77
小计	建设投资	456727.17

根据初步设计、概算批复及利息测算，本项目工程投资概算总额为 487616.01 万元，项目资金来源为资本金及发行地方政府专项债券。其中，

资本金为 110616.01 万元，资本金比例 22.69%，根据项目推进和资金需求情况，资本金逐步到位；使用专项债券资金 377000.00 万元

资金筹措和使用计划表

序号	项目	合计 (万元)	建设期					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027
一	总投资	487616.01	456.73	203519.05	7192.59	97396.53	84568.46	94482.65
1	建设投资	456727.17	456.73	200959.95	2283.64	91345.43	76730.16	84951.25
2	建设期利息	30587.25	0.00	2433.50	4904.95	5987.10	7787.10	9474.60
3	债券发行费用	301.60	0.00	125.60	4.00	64.00	51.20	56.80
二	资金筹措	487616.01	456.73	203519.05	7192.59	97396.53	84568.46	94482.65
1	资本金	110616.01	456.73	46519.05	2192.59	17396.53	20568.46	23482.65
2	发行债券	377000.00	0.00	157000.00	5000.00	80000.00	64000.00	71000.00

二、评价内容

根据财预(2018)161号文财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）债券情况

项目实施主体为青岛大沽河省级生态旅游度假区管理委员。

本期债券募集资金投向的项目为少海科创产业园基础设施建设项目，项目计划发行 15 年期地方政府专项债券 377000.00 万元，其中 2023 年 3 月 23 日发行专项债券 227000.00 万元（票面利率 3.1%），2023 年 6 月 9 日调出专项债资金 70000.00 万元，2023 年项目发行专项债 157000.00 万元（票面利率为 3.1%）；2024 年 4 月 11 日发行专项债券 3000.00 万元（票面利率为 2.53%）；2024 年 11 月 12 日发行专项债券 2000.00 万元，（票面利率为 2.21%），2025 年计划发行 80000.00 万元，其中本期计划发行 3000.00 万元，2026 年计划发行 64000.00 万元，2027 年计划发行 71000.00 万元，后续债券发行利率暂按照 2.5%测算。计算期利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

（二）项目收益与成本费用预测分析

1、依据及假设

（1）项目评价依据

1) 《中华人民共和国预算法》

- 2) 《中华人民共和国证券法》
- 3) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- 4) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预(2016)155号）；
- 5) 财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预(2018)161号）；
- 6) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库（2019）23号）；
- 7) 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库(2020)36号）；
- 8) 《地方政府债券发行管理办法》（财库(2020)43号文）
- 9) 《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预(2021)61号）；
- 10)《关于印发青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（青财债(2021)66号）；
- 11) 《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；
- 12) 财政部《关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；
- 13) 青岛凯源投资咨询有限公司《少海科创产业园基础设施建设项目可行性研究报告》；
- 14) 胶州市发展和改革委员会《少海科创产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（胶发改审[2022]137号）；
- 15)《关于少海科创产业园基础设施建设项目惜苑路片区地下道路部分初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕115号）；
- 16) 项目其他相关文件。

（2）项目收益及现金流入预测假设

- 1) 发行人遵照《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于印发地方政府债券发行管理办法

的通知》（财库（2020）43号）规定进行本项目专项债券申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测；

2) 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；

3) 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4) 政府制定的城市规划不发生重大变化；

5) 对发行人和项目实施单位有影响的法律法规无重大变化；

6) 项目发行人和项目实施单位预测的收入和成本水平能够顺利执行；

7) 政府制订的对项目的可返还政府收益等能够顺利执行；

8) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

9) 参考项目相关可研报告数据。

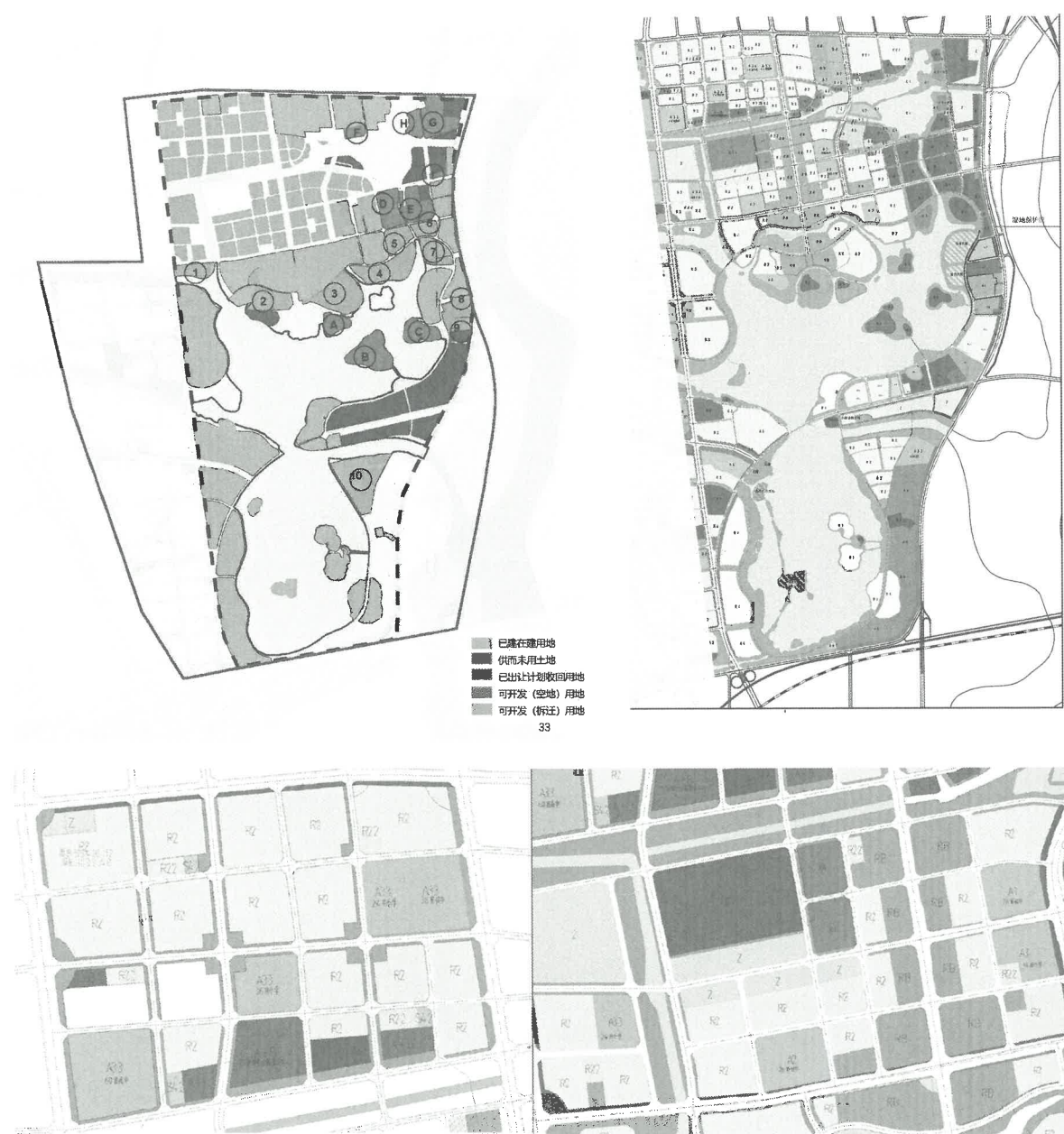
1. 收入预测合理性分析

项目专项收入主要包括：土地出让净收入、基础设施配套费收入、广告位出租收入等专项收入。

（1）土地出让净收入

本项目利用产业园区内的 2820 亩土地进行出让。根据区域控规以及地块前期梳理，2820 亩全部为住宅用地（图中住宅用地均可用于出让）。目出让土地价格参考近期相同地块性质的土地交易信息，并结合拟出让地块实际情况，本项目以 2022 年作为初始基准年，保守考虑基准年地价为：住宅地 320 万元/亩，地价年增长率按 2%考虑，土地出让进度按照拟出让地块的条件，具体见附表。

债券存续期内土地出让金收入为 1112191.20 万元。分析认为，土地出让进度、地价及涨幅基本合理。



根据《关于进一步规范土地出让收支管理的通知》(青财综[2018]0028号)和《关于调整完善市与区(市)土地出让收入分配管理体制的通知》(青政字〔2022〕15号)，土地出让相关扣除基金包括：农业土地开发资金、国有土地收益基金、重大基础设施建设资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金等；根据《关于建立社会保险储备金制度的暂行意见》(青政发[2005]64号)，集体土地征为国有后出让的计提社会保

险储备金。其中按土地出让收入计提的基金为：农业土地开发资金按照土地出让平均纯收益的 20%（8.2 元/平方米）和土地面积计提，国有土地收益基金、重大基础设施建设资金分别为 5%、21%（2026 年以后按照 26%），社会保险储备金按 10%计提；按土地出让收益计提的基金为：廉租住房保障资金按 20%计提，教育资金按 10%计提，农田水利建设资金按 10%计提，综合考虑按照土地出让收入的 10%计取。债券存续期内，合计扣除土地出让计提金额为 513149.59 万元。

序号	土地位置	土地面积(㎡)	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	规划建筑面积(㎡)	容积率
				容积率	建筑密度	绿地率				
3702810020146100251	广州路西侧,烟台路北侧	2761	居住	1.0<R≤1.5	≤20%	≥30%	70	1304.0009	4141	3149



序号	土地位置	土地面积(M ²)	土地用途	规划设计主要指标			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	规划建筑面积(M ²)	拍卖起始价(楼面地价)元/㎡
				容积率	建筑密度	绿地率				
370281006016G800216	湖州路西侧,云溪河北侧	51997	居住	1<R≤2.0	<20%	>35%	70	15911.082	103994	3060

地块性质	宗地编号	地块位置	发布时间	成交金额(万元)	面积(亩)	单价(万元/亩)
城镇住宅-普通商品住	370281007215GB00210	大沽河旅游度假区少海东路以东、营旧路以西、	2022/3/18	34,202.23	95.52	358.05

债券存续期内，土地出让净收入为 599041.61 万元。分析认为，价格与涨幅基本合理。

土地出让净收入预测

年份	住宅用地规模（亩）	价格（万/亩）	土地出让相关税费（万元）	土地出让净收入（万元）
2027	190.00	353.31	30982.81	36145.30
2028	380.00	360.37	63200.76	73740.59
2029	460.00	367.58	78031.28	91055.25
2030	350.00	374.93	60555.22	70670.63
2031	300.00	382.43	52939.28	61789.61
2032	100.00	390.08	17998.26	21009.56
2033	80.00	397.88	14685.71	17144.67
2034	90.00	405.84	16850.87	19674.49
2035	100.00	413.95	19096.56	22298.85
2036	120.00	422.23	23372.87	27295.11
2037	150.00	430.68	29798.77	34802.91
2038	70.00	439.29	14183.45	16566.95
2039	110.00	448.08	22732.85	26555.65
2040	120.00	457.04	25294.14	29550.52
2041	100.00	466.18	21498.94	25119.02
2042	100.00	475.50	21927.82	25622.50
合计	2820.00		513149.59	599041.61

（2）基础设施配套费收入

根据青岛市政府办公厅印发的《青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定》（青政办发〔2023〕6号），凡在本市城镇规划建设用地范围内新建、改建、扩建各类房屋建筑工程项目的单位和个人，均应依据建设工程规划许可证核准的规划建筑面积缴纳配套费。其中工业项目（含仓储）征收标准为每平方米 32 元，非工业项目征收标准为每平方米 258 元。本项目用上述拟出让土地的配套费（258 元/平方米）作为还款收入，按住宅用

地容积率 2.0，住宅建筑面积约 375.99 万平方米，则运营期内该项收入约 97005.42 万元。分析认为，价格基本合理。

基础设施配套费收入预测

年份	居住用地建筑面积（万平方米）	基础设施配套费收入（万元）
2027	25.33	6535.14
2028	50.67	13072.86
2029	61.33	15823.14
2030	46.67	12040.86
2031	40.00	10320.00
2032	13.33	3439.14
2033	10.67	2752.86
2034	12.00	3096.00
2035	13.33	3439.14
2036	16.00	4128.00
2037	20.00	5160.00
2038	9.33	2407.14
2039	14.67	3784.86
2040	16.00	4128.00
2041	13.33	3439.14
2042	13.33	3439.14
合计	375.99	97005.42

2. 成本分析合理性

（1）项目投资支出

根据胶州市发展和改革局《少海科创产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（胶发改审[2022]137号）、《关于少海科创产业园基础设施建设项目惜苑路片区地下道路部分初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕115号），结合利息测算，本项目工程投资总额为 470661.62 万元。项目投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、专项费用等，明细详见下表：

项目投资概算明细表

项目	投资概算（万元）	占比（%）
建筑工程费用	374029.25	76.71
其他费用	60736.15	12.46
预备费用	21961.77	4.50
建设期利息	30587.25	6.27
债券发行费	301.60	0.06
合计	487616.01	100

项目计划分发行 15 年期地方政府专项债券 377000.00 万元，其中 2023 年 3 月 23 日发行专项债券 227000.00 万元（票面利率 3.1%），2023 年 6 月 9 日调出专项债资金 70000.00 万元，2023 年项目发行专项债 157000.00 万元（票面利率为 3.1%）；2024 年 4 月 11 日发行专项债券 3000.00 万元（票面利率为 2.53%）；2024 年 11 月 12 日发行专项债券 2000.00 万元，（票面利率为 2.21%），2025 年计划发行 80000.00 万元，其中本期计划发行 3000.00 万元，2026 年计划发行 64000.00 万元，2027 年计划发行 71000.00 万元，后续债券发行利率暂按照 2.5% 测算，计算期利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。项目建设期专项债利息共 30587.25 万元，融资费用按照发行额度 0.08% 计算，发行费用约为 301.60 万元。

4. 收益预测合理性

项目收益预测合理有据，收益测算逻辑正确，数据科学合理。项目测算的还本付息覆盖倍数约 1.31，满足大于 1.2 的要求。

（三）项目收益与融资自求平衡性评价

经测算，本项目建设成后，债券存续期内，可实现土地出让净收入 599041.61 万元，基础设施配套费收入 97005.42 万元，项目实现的各项收益合计 696047.03 万元。

项目计划分发行 15 年期地方政府专项债券 377000.00 万元，其中 2023 年 3 月 23 日发行专项债券 227000.00 万元（票面利率 3.1%），2023 年 6 月 9 日调出专项债资金 70000.00 万元，2023 年项目发行专项债 157000.00 万元（票面利率为 3.1%）；2024 年 4 月 11 日发行专项债券 3000.00 万元（票

面利率为 2.53%); 2024 年 11 月 12 日发行专项债券 2000.00 万元, (票面利率为 2.21%), 2025 年计划发行 80000.00 万元, 其中本期计划发行 3000.00 万元, 2026 年计划发行 64000.00 万元, 2027 年计划发行 71000.00 万元, 后续债券发行利率暂按照 2.5% 测算, 计算期利息每半年支付一次, 到期还本并支付最后一次利息。债券存续期内总付息金额 155210.50 万元。

以上数据测算详见“附件 2-资金测算平衡表”。

根据以上测算, 债券存续期内本息覆盖倍数为 1.31 倍, 项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表:

项目收益与融资测算表 单位: 万元、倍

项目	金额
土地出让净收入	599041.61
基础设施配套费收入	97005.42
项目实现的各项收益合计	696047.03
偿还债券本金	377000.00
支付债券利息	155210.50
本息覆盖倍数	1.31

由上表可见, 本项目专项债券具有较强偿债能力, 项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

三、项目社会效益分析

通过项目的实施, 可以改善少海科创产业园区基础设施配套不足的弊端, 推动产业要素更好聚集, 有利于提升城市品质, 符合胶州市总体发展方向和相关规划要求; 能够为相关企业入驻及居民生活提供重要基础支撑, 将显著提升区域发展品质, 有利于优化区域产业结构; 极大提升区域路网通达水平, 改善产业园配套基础条件, 有利于加速构建胶州少海交通路网框架, 进一步提升市政基础设施水平, 助推胶州少海双招双引及项目落地。

四、压力测试

当项目收入比预测下降 10% 时, 相关数据测算如下: 本项目可支配收益合计为 626442.33 万元, 全部本息合计 532210.50 万元, 项目全部还本付息倍数下降为 1.18 倍。

五、项目风险评估及控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

(1)规划设计风险

本项目为新建项目，规划风险主要表现在项目的规划设计是否满足城市规划设计要求，是否满足规划行政主管部门的规划指标要求。另外，项目单位将随时监督设计单位的设计过程，并依据规划要求对设计成果进行审查，以确保化解该风险。

(2)工程技术风险

本项目的工程技术风险主要包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平等。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这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以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

(3)工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术和管理水平等。近期主要建材及人工费用存在上涨势头，且项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

(4)本息偿付风险

本项目以专项收益对应的现金流和土地出让净收入作为部分还本付息资金来源，项目投资体量较大，建成后运营收益受市场影响较大，另外，若未能达到设定的土地出让价格，存在未能按计划实现收入偿还到期债券本息的风险。

2、控制措施

(1)加快推进项目建设进程

从国家发行地方政府专项债券的初衷看，重点支撑成熟度高的项目加快推进，尽快形成实物工作量，形成国有固定资产投资。因此，要求债券资金发行后一般2个月内支付出去，避免债券资金的闲置产生大量利息造

成浪费。要加强政府部门间的协调，加快推进项目建设手续办理，早日开工，最大化利用债券资金。

（2）加强施工招标管理

施工企业的施工质量管理水平和技术手段能力，是项目实施保证最终质量、高品质的关键。为防范施工企业技术水平不高、装备和施工手段落后等问题对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

（3）密切关注市场行情

由于项目的建设运营期较长，在运营过程中收入情况会随市场行情涨落，若收入情况波动较大，会影响项目偿债。因此项目实施过程中要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，根据市场变化及时作出正确判断，应组建专业建设运营团队，做好产业设施的招商运营工作。

（4）进一步做好成本控制

项目投资较大，应继续深化优化设计方案，及时开展项目概算评审等工作，进一步细化核实投资组成，有效加强投资控制。

（5）强化财务管理

加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为少海科创产业园基础设施建设项目预期收益为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

七、使用限制

1、本评价报告出具的意见是对项目预测数据的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告仅由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附表 2 还本付息表

序号	项目名称	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初专项债券余额			0.00	157000.00	162000.00	242000.00	306000.00	377000.00	377000.00	377000.00	377000.00
	本期发行额	377000.00	0.00	157000.00	5000.00	80000.00	64000.00	71000.00				
2	当期还本付息	532210.50	0.00	2433.50	4904.95	5987.10	7787.10	9474.60	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10
	其中：还本	377000.00										
	付息	155210.50	0.00	2433.50	4904.95	5987.10	7787.10	9474.60	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10
3	期末余额		0.00	157000.00	162000.00	242000.00	306000.00	377000.00	377000.00	377000.00	377000.00	377000.00

序号	项目名称	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	期初专项债券余额	377000.00	377000.00	377000.00	375000.00	375000.00	375000.00	375000.00	218000.00	215000.00	135000.00	71000.00
	本期发行额											
2	当期还本付息	10362.10	10362.10	12362.10	10317.90	10317.90	10317.90	164884.40	8412.95	84375.00	66575.00	71887.50
	其中：还本			2000.00			0.00	157000.00	3000.00	80000.00	64000.00	71000.00
	付息	10362.10	10362.10	10362.10	10317.90	10317.90	10317.90	7884.40	5412.95	4375.00	2575.00	887.50
3	期末余额	377000.00	377000.00	375000.00	375000.00	375000.00	375000.00	218000.00	215000.00	135000.00	71000.00	0.00

附表3-1：资金平衡测算表

序 号	项 目	合 计	计 算 期										
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	1183663.04	456.73	203519.05	7192.59	97396.53	84568.46	137163.09	86813.45	106878.39	82711.49	72109.61	24448.70
1	收入	696047.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42680.44	86813.45	106878.39	82711.49	72109.61	24448.70
2	专项债券	377000.00	0.00	157000.00	5000.00	80000.00	64000.00	71000.00					
3	资本金	110616.01	456.73	46519.05	2192.59	17396.53	20568.46	23482.65					
二	现金流出	989239.26	456.73	203519.05	7192.59	97396.53	84568.46	94482.65	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10
1	建设投资	456727.16	456.73	200959.95	2283.64	91345.43	76730.16	84951.25					
2	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	专项债券利息	155210.50	0.00	2433.50	4904.95	5987.10	7787.10	9474.60	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10	10362.10
4	债券发行费用	301.60	0.00	125.60	4.00	64.00	51.20	56.80					
5	偿还专项债券本金	377000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	净现金流量	194423.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42680.44	76451.35	96516.29	72349.39	61747.51	14086.60
	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42680.44	119131.79	215648.08	287997.47	349744.98	363831.58

附表3-2：资金平衡测算表

序 号	项 目	计 算 期									
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
一	现金流入	19897.53	22770.49	25737.99	31423.11	39962.91	18974.09	30340.51	33678.52	28558.16	29061.64
1	收入	19897.53	22770.49	25737.99	31423.11	39962.91	18974.09	30340.51	33678.52	28558.16	29061.64
2	专项债券										
3	资本金										
二	现金流出	10362.10	12362.10	10317.90	10317.90	10317.90	164884.40	8412.95	84375.00	66575.00	71887.50
1	建设投资										
2	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	专项债券利息	10362.10	10362.10	10317.90	10317.90	10317.90	7884.40	5412.95	4375.00	2575.00	887.50
4	债券发行费用										
5	偿还专项债券本金	0.00	2000.00	0.00	0.00	0.00	157000.00	3000.00	80000.00	64000.00	71000.00
三	净现金流量	9535.43	10408.39	15420.09	21105.21	29645.01	-145910.31	21927.56	-50696.48	-38016.84	-42825.86
	累计盈余资金	373367.01	383775.40	399195.49	420300.70	449945.71	304035.40	325962.96	275266.48	237249.64	194423.78



营业执照

(副本) 6-1

统一社会信用代码
91370102061180244M

扫描二维码
“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 山东祥正会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨善燕

经营范围 一般项目：税务服务；财务咨询；资产评估；招投标代理服务（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：从事会计师事务所业务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2013 年 04 月 03 日

住所 山东省济南市槐荫区经十路27566号财富壹号广场一号楼1206室

登记机关



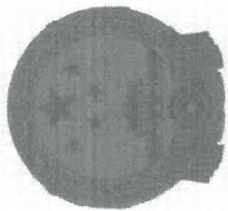
2022 年 11 月 10 日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东泽正会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨春燕

经营场所：山东省济南市槐荫区经十路
27566号财富壹号广场一号楼
1206室

组织形式：有限责任

执业证书编号：37010111

批准执业文号：鲁财会〔2020〕55号

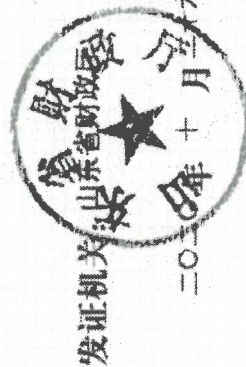
批准执业日期：2020年10月26日



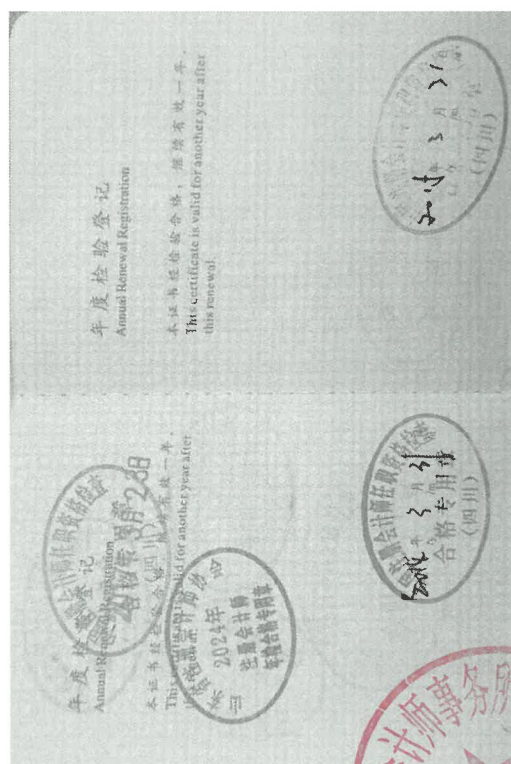
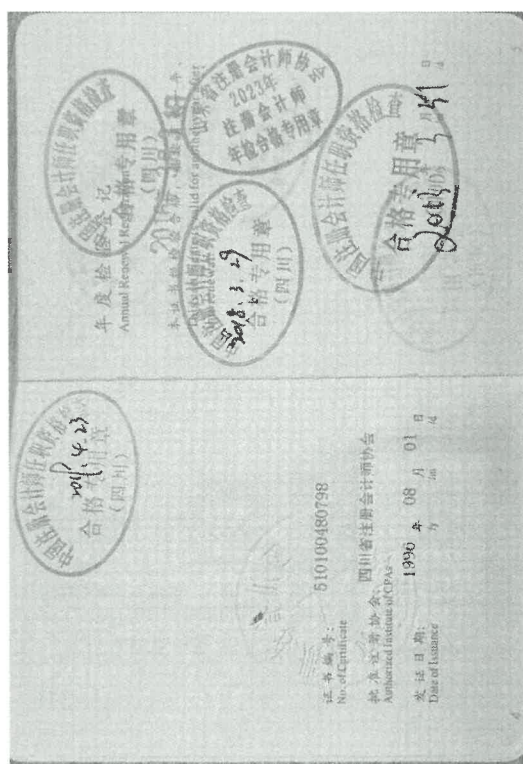
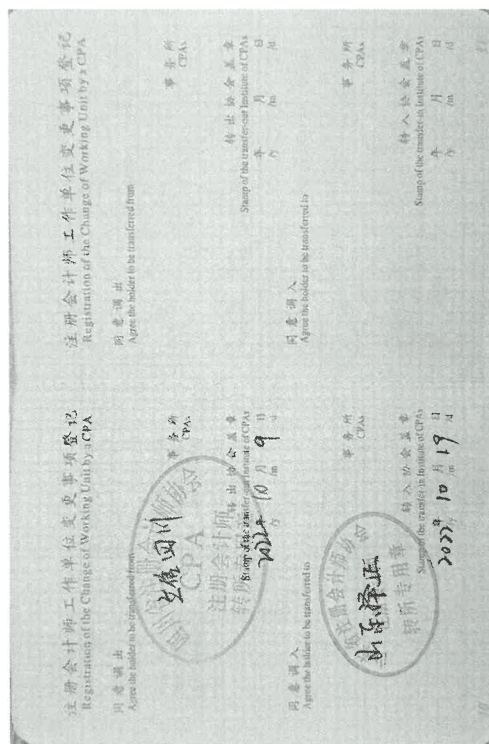
证书序号：0013496

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》。



中华人民共和国财政部制



注册会计师证书
No. 370100710025
注册日期: 2019 年 02 月 20 日
发证日期: 2019 年 02 月 20 日

山东省注册会计师协会
This certificate is valid for a holder's self-use.
山东省注册会计师协会
山东省注册会计师协会
山东省注册会计师协会
山东省注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 12 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 12 月 29 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

李莉
女
1988-09-08
山东德诚会计师事务所(普通合伙)
371328198809093584

姓名
性别
出生日期
工作单位
身份证号码

