

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
即墨区新型环保材料产业园基础设施
建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

2025 年 4 月





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
青岛分所

地址: 山东省青岛市崂山区秦岭路19号WFC协信中心1号楼27层
邮编: 266100
电话: 0532-85830978
传真: 0532-85839908

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
QINGDAO BRANCH

27th floor, Building 1st, WFC Xiexin Center, No. 19 Qinling Road,
Laoshan District, Qingdao Shandong 266100 China
Tel: 86-532-85830978
Fax: 86-532-85839908

2025 年青岛市政府专项债券（十四期） 即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

信会师青报字[2025]第 20096 号

一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目基本情况如下：

1.项目基本情况

1.1 项目名称：即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目。

1.2 实施单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司。

1.3 建设地点：项目建设地点建设地点位于即墨区大信街道天山三路 19 号。

即墨区新型环保材料产业园位于山东即墨经济开发区西部，属于省级经济（技术）开发区“一区多园”的子园区，四至范围为东至天山二路、西至天山三路、北至淮涉河二路、南至五沽河一路，占地面积约 4.68 平方公里。产业园紧扣即墨区发展战略，整合配置空间资源和产业要素，加快新旧动能转换，聚焦发展新型环保材料产业等优势产业，打造集生产制造、研发创新、综合服务平台、服务配套等于一体的特色产业板块，加强高端创新资源聚集，将引进国内外知名企业、科研机构等，并围绕产业链上下游进行配套产业招商，形成产业聚集，建设成为国内一流的以新型环保材料为特色的新兴产业样板园区。

1.4 建设内容及规模：

项目为山东省级产业园区即墨经济开发区的基础设施配套工程，建设内容主要包括产业园区研发创新及产业化标准厂房和公共服务设施，其中，占地面积 82877 平方米，规划总建筑面积 30509 平方米，其中地上建筑面积 30089 平方米、地下建筑面积 420 平方米，建设内容主要是新建产业园区研发创新及产业化标准厂房和公共服务设施，配套室外管线、道路、停车位等。项目建设配套停车位 122 个、广告牌 100 个。

2.项目建设计划

项目建设的工期 24 个月，目前已启动办理前期手续，计划开工时间为 2025 年 6 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

项目进度情况如下：项目已取得项目建议书和可行性研究报告批复、不动产权证书、建设工程规划许可证，正在按程序办理环境影响评价备案、施工许可证等建设手续；正在开展现场勘察。

二、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）；
9. 财政部关于印发《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. 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）；
12. 青岛市财政局 青岛市发展和改革委员会《关于提前启动2025年政府专项债券项目储备暨资金需求申报工作的通知》；
13. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
14. 《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）；
15. 《即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告》；
16. 《青岛市即墨区发展和改革局关于批复即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目建议书的函》（青即发改投资债〔2024〕88号）；
17. 《青岛市即墨区发展和改革局关于批复即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可行性研究报告的函》（青即发改投资债〔2024〕177号）；
18. 项目其他相关文件。

三、评价分析

按照财政部《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）（以下简称“通知”）等相关文件规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》等相关文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，参照即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可研报告、专项债券实施方案等，以独立、可行性原则，对即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况分析评价。委托方及项目实施单位对提供资料的真实性负责。

需要提醒报告使用者注意的是，由于项目单位编制融资和平衡测算方案时运用了一系列假设，包括对未来事项的推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且可能变动重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

分析评价如下：

1.资金充足性

项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目可用于还本

付息的经营收益为 43,556.28 万元，还本付息总额为 36,000.00 万元，债券本息覆盖倍数为 1.21 倍。对此，我们从项目投资、资金筹措、项目收益与融资自求平衡等方面具体分析如下：

1.1 项目投资

1.1.1 建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资 29,506.00 万元，包含工程费 20,518.68 万元、设备工器具购置费 4,160.00 万元、工程建设其他费 2,706.46 万元、预备费 2,120.86 万元。

1.1.2 建设期利息

项目建设期内计划发行专项债券资金 24,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 14,000.00 万元（本期发行 11,000.00 万元），2026 年计划发行 10,000.00 万元。债券利息计算参照 2025 年 3 月份已发行的青岛市专项债券实际票面利率，项目新发行债券利率从客观、谨慎角度出发按 2.50% 计算，调整后建设期利息 650.00 万元。

1.1.3 债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8% 计算合计 19.20 万元。

1.1.4 估算总投资

项目估算总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共 30,175.20 万元。

项目总投资估算表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费	20,518.68	68.00%
2	设备工器具购置费	4,160.00	13.79%
3	工程建设其他费	2,706.46	8.97%
4	预备费	2,120.86	7.03%
	建设投资小计	29,506.00	97.79%

序号	项目	投资额（万元）	比例
5	建设期利息	650.00	2.15%
6	债券发行费用	19.20	0.06%
	工程估算总投资	30,175.20	100.00%

1.2 资金筹措

根据可研批复的建设投资并调整建设期利息和债券发行费用后，即墨区新型环保材料产业园基础设施建设项目估算总投资 30,175.20 万元，项目资金来源主要包括资本金及发行地方政府债券两部分，其中资本金 6,175.20 万元，资本金占总投资比例为 20.46%，计划通过政府专项债融资 24,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 14,000.00 万元（本次计划发行 11,000.00 万元，其余按项目资金需求和债券发行计划择机发行），2026 年计划发行 10,000.00 万元。债券期限为 20 年，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2025 年	2026 年
一	总投资	30,175.20	17,889.80	12,285.40
1	建设投资	29,506.00	17,703.60	11,802.40
2	建设期利息	650.00	175.00	475.00
3	债券发行费用	19.20	11.20	8.00
二	资金筹措	30,175.20	17,889.80	12,285.40
1	资本金	6,175.20	3,889.80	2,285.40
2	专项债券	24,000.00	14,000.00	10,000.00

按照财政部相关规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由项目主管部门专项用于本方案的项目，严禁用于本方案以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

1.3 项目收益分析

项目收益主要包括产业园区标准厂房出租、停车位出租、广告牌出租以及物业管理费等，经测算，在债券存续期内总收益约 43,556.28 万元。

1.3.1 运营收入

项目收入来源主要为产业园区标准厂房出租收入、停车位出租收入、广告牌出租收入，以及物业管理费收入。根据项目单位确定的运营计划，运营期自 2027 年进入运营期开始至 2046 年债券到期为止，经测算，债券存续期收入合计为 59,323.76 万元，运营收入分析如下：

（1）产业园区房屋出租收入

项目采用定制模式，项目实施主体已通过招商引资与意向入驻企业谈定初步合作意向，一是由实施主体结合意向合作企业的具体要求高标准建设，二是初步合作意向中约定租赁内容和数量、租金单价、价格调整等。项目租赁内容包含产业用房、停车位、广告牌等，全部由入驻企业租赁，因此出租率为 100.00%，出租面积按建筑面积 30509.00 平方米计算。

项目产业园定位对标联东 U 谷、万洋众创城等先进园区，建筑功能包含研发、测试、生产等，建设标准高于一般的钢结构厂房。本次市场调研案例有针对性的选取青岛市范围内的联东 U 谷、万洋众创城等。以 2024 年 10 月份为时间节点，经调研，联东 U 谷在高新区、上合、即墨等在营项目租赁价格为 0.6-2.0 元/ m² /天（最高价格案例位于即墨）。调研案例如下表和下图所示。

表 4-1 项目研发厂房参照联东 U 谷调研汇总表

序号	项目	区位	租金价格
1	联东 U 谷	高新区	0.72 元/m ² /天，物业管理费 2.5 元每平方米天

2	联东 U 谷	上合	0.55 元/m ² /天，物业管理费 1.8 元每平方米天
3	联东 U 谷	即墨	2 元/m ² /天（含管理费）

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出租 > 城阳厂房出租 > 高新区厂房出租

(出租) 精装修厂房出租位于青岛高新区联东U谷 2层-4层, 对外出租。

月供 食堂 更新于2024-10-26

☆ 收藏 0人气 举报



2.72万/月 0.72元/m²/天

1260m² 建筑面积

暂无数据 厂房类型

暂无数据 起租面积

区域: 城阳区 - 高新区

地址: 华贵路 

 江先生
个人
已在58注册11年
 已实名认证

 微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出租 > 胶州厂房出租 > 上合经济开发区厂房出租

(出租) 物流配送等配套设施齐全, 交通便捷, 地理位置优越。

更新于2024-08-15

☆ 收藏 0人气 举报



2.24万/月 0.55元/m²/天

1360m² 建筑面积

暂无数据 厂房类型

暂无数据 起租面积

区域: 胶州区 - 上合经济开发区

地址: 联东U谷(青岛高新国际企业港) 

 周经理
个人
已在58注册4年
 已实名认证

 微信扫码咨询

电话联系TA

在线沟通

8



综合上述分析，项目拟定运营期首年租赁单价为 2.00 元/m²·天，考虑未来物价上涨因素，价格每 3 年增长 8%。经测算，该部分在债券存续期内租金收入合计约 56,090.96 万元。

（2）停车费收入

项目提供外租车位 122 个，全部由意向入驻企业租赁，因此出租率 100.00%。结合目前项目周边车位出租行情一般在 200-350 元/月，项目保守起见，运营期首年租赁单价按照 300 元/月/个计算。经测算，该部分在债券存续期内租金收入合计约 878.40 万元。

（3）物业费收入

项目投入运营后由项目公司提供物业管理服务，收取物业费，收费面积按出租面积，收费标准 1.5 元/平方米/月，不考虑价格增长率。经测算，该部分在债券存续期内收入合计约 1,098.40 万元。

（4）广告牌出租收入

项目对外出租广告牌 100 个，全部由意向入驻企业租赁，因此出租率 100.00%。结合目前项目周边同类型出租行情一般在 0.3-1.0 万元/年，项目保守起见，运营期首年租赁单价按照 0.5 万元/年计算，考虑未来物价上涨因素，价格每 3 年增长 8%。经测算，该部分在债券

存续期内租金收入合计约 1,256.00 万元。

1.3.2 运营成本

经营付现成本包括人员工资及福利费、燃料动力费、维修费用、其他管理费等，经测算，债券存续期内各项经营成本合计约 1,744.64 万元。

（1）人员工资及福利费

项目运营期拟安排管理岗位 1 人、第 1 年工资按 10.80 万元，普通岗位 2 人、第 1 年工资按 7.80 万元，福利费按工资 15%估算，考虑未来人工成本上升，按照每年增长 3.00%考虑。

（2）燃料动力费

主要为园区停车区域照明等公共设施用电，按照停车场收入的 1.00%估算。

（3）维修费

主要为房屋及各类设施的日常保养维护，按照固定资产投资额年折旧 4.00%估算。

（4）其他管理费

主要为经营期间发生的管理性费用支出，按照年收入额 0.30%估算。

1.3.3 税费

项目税费包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、企业所得税。

增值税及附加：增值税按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点实施办法》等相关规定计算进项、销项税额，其中建设投资中工程费按税率 9%、工程建设其他费按税

率 6% 计算进项税并进行抵扣，运营期出租收入按不动产租赁服务税率 9%、物业收入按税率 6% 计算销项税，经营成本中管理费按税率 6%、维修费和燃料动力费按照 13% 计算进项税，城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加（含地方教育费附加）按增值税的 5% 计算。

房产税：按照租金收入的 12% 计算。

土地使用税：根据《青岛市财政局 国家税务总局青岛市税务局关于贯彻执行省政府<关于调整城镇土地使用税税额标准的通知>的通知》（青财税〔2021〕27 号），即墨区一级、二级、三级土地，分别比照“青岛市市区”的五级、六级、七级土地税额标准执行，项目土地使用税按照 4.8 元/平方米/年的标准执行。

企业所得税：按税率 25% 计算。

经测算，债券存续期内税费合计约为 14,022.84 万元。

1.3.5 收益合理性分析

经审核，我们认为，项目收入和成本是基于方案及报告中各项假设及现有收费政策条件下的合理预估，运营收益预测结果合理。

专项收入成本测算表如下：

专项收入成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2025-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	经营收入	59,323.76		2,376.00	2,376.00	2,376.00	2,558.17	2,558.17	2,558.17	2,751.48	2,751.48	2,751.48
(一)	产业厂房出租收入（万元）	56,090.96		2,227.16	2,227.16	2,227.16	2,405.33	2,405.33	2,405.33	2,594.64	2,594.64	2,594.64
	出租面积（平方米）			30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00
	出租价格（元/平方米/天）			2	2	2	2.16	2.16	2.16	2.33	2.33	2.33
	价格增长率						8.00%			8.00%		
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租天数			365	365	365	365	365	365	365	365	365
(二)	停车位出租收入	878.40		43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92
	出租数量（个）			122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
	出租价格（元/个/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(三)	广告牌出租收入（万元）	1,256.00		50.00	50.00	50.00	54.00	54.00	54.00	58.00	58.00	58.00
	出租数量（块）			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租价格（万元/块/年）			0.5	0.5	0.5	0.54	0.54	0.54	0.58	0.58	0.58
	价格增长率						8.00%			8.00%		

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2025-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	出租率			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(四)	物业费收入（万元）	1,098.40		54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92
	面积（平方米）			30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00
	单价（元/平方米/月）			1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	收费时间（月）			12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	税费	14,022.84		383.23	383.01	382.77	442.65	442.40	442.14	505.69	505.42	505.14
1	增值税	2,800.35										
	销项税	4,869.77		194.76	194.76	194.76	209.80	209.80	209.80	225.76	225.76	225.76
	进项税	2,069.42		1,977.75	4.72	4.72	4.75	4.75	4.75	4.78	4.78	4.78
	建设期	1,973.03		1,973.03								
	运营期	96.39		4.72	4.72	4.72	4.75	4.75	4.75	4.78	4.78	4.78
	销项-进项			-1,782.99	190.04	190.04	205.05	205.05	205.05	220.98	220.98	220.98
2	附加税	336.03										
3	房产税	6,175.14		245.19	245.19	245.19	264.81	264.81	264.81	285.65	285.65	285.65
4	土地使用税	351.80		17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
5	所得税	4,359.52		120.45	120.23	119.99	160.25	160.00	159.74	202.45	202.18	201.90
三	经营成本	1,744.64		75.02	75.93	76.87	78.38	79.38	80.41	82.05	83.14	84.26
1	人员工资福利费	816.08		30.36	31.27	32.21	33.18	34.18	35.21	36.27	37.36	38.48

序号	项目	合计	建设期	运营期								
			2025-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2	燃料动力费	8.80		0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
3	维修费	741.80		37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09
4	管理费	177.96		7.13	7.13	7.13	7.67	7.67	7.67	8.25	8.25	8.25
四	项目专项收益	43,556.28		1,917.75	1,917.06	1,916.36	2,037.14	2,036.39	2,035.62	2,163.74	2,162.92	2,162.08

（续表）

序号	项目	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入	2,968.06	2,968.06	2,968.06	3,195.77	3,195.77	3,195.77	3,445.76	3,445.76	3,445.76	3,719.02	3,719.02
（一）	产业厂房出租收入（万元）	2,806.22	2,806.22	2,806.22	3,028.93	3,028.93	3,028.93	3,273.92	3,273.92	3,273.92	3,541.18	3,541.18
	出租面积（平方米）	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00
	出租价格（元/平方米/天）	2.52	2.52	2.52	2.72	2.72	2.72	2.94	2.94	2.94	3.18	3.18
	价格增长率	8.00%			8.00%			8.00%			8.00%	
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	出租天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
（二）	停车位出租收入	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92
	出租数量（个）	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00
	出租价格（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

序号	项目	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(三)	广告牌出租收入（万元）	63.00	63.00	63.00	68.00	68.00	68.00	73.00	73.00	73.00	79.00	79.00
	出租数量（块）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租价格（万元/块/年）	0.63	0.63	0.63	0.68	0.68	0.68	0.73	0.73	0.73	0.79	0.79
	价格增长率	8.00%			8.00%			8.00%			8.00%	
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
(四)	物业费收入（万元）	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92	54.92
	面积（平方米）	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00	30,509.00
	单价（元/平方米/月）	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	收费时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	税费	672.06	776.61	776.31	866.90	866.57	866.24	965.74	965.38	965.02	1,117.47	1,192.09
1	增值税	114.00	238.82	238.82	257.58	257.58	257.58	278.19	278.19	278.19	300.70	300.70
	销项税	243.64	243.64	243.64	262.44	262.44	262.44	283.09	283.09	283.09	305.65	305.65
	进项税	4.82	4.82	4.82	4.86	4.86	4.86	4.90	4.90	4.90	4.95	4.95
	建设期											
	运营期	4.82	4.82	4.82	4.86	4.86	4.86	4.90	4.90	4.90	4.95	4.95
	销项-进项	238.82	238.82	238.82	257.58	257.58	257.58	278.19	278.19	278.19	300.70	300.70
2	附加税	13.68	28.66	28.66	30.91	30.91	30.91	33.38	33.38	33.38	36.08	36.08
3	房产税	308.94	308.94	308.94	333.46	333.46	333.46	360.43	360.43	360.43	389.85	389.85

序号	项目	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
4	土地使用税	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
5	所得税	217.85	182.60	182.30	227.36	227.03	226.70	276.15	275.79	275.43	373.25	447.87
三	经营成本	86.06	87.25	88.47	90.42	91.72	93.06	95.19	96.61	98.07	100.40	101.95
1	人员工资福利费	39.63	40.82	42.04	43.30	44.60	45.94	47.32	48.74	50.20	51.71	53.26
2	燃料动力费	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
3	维修费	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09	37.09
4	管理费	8.90	8.90	8.90	9.59	9.59	9.59	10.34	10.34	10.34	11.16	11.16
四	项目专项收益	2,209.94	2,104.20	2,103.28	2,238.45	2,237.48	2,236.47	2,384.83	2,383.77	2,382.67	2,501.15	2,424.98

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 项目专项债还本付息分析

项目计划分 2 年发行专项债券资金 24,000.00 万元，其中 2025 年计划发行 14,000.00 万元（本期发行 11,000.00 万元，其余按项目资金需求和债券发行计划择机发行），2026 年计划发行 10,000.00 万元。发行债券期限为 20 年，利率从客观、谨慎角度出发按 2.5% 计算，债券利息按每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，经测算，债券存续期内总付息金额 12,000.00 万元，还本付息总额 36,000.00 万元。

专项债券还本付息情况如下表：

专项债券还本付息情况表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期										
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1.1	期初专项债余额			14,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
1.2	当年发行专项债	24,000.00	14,000.00	10,000.00									
1.3	当年还本付息	36,000.00	175.00	475.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	其中：还本	24,000.00											
	付息	12,000.00	175.00	475.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1.4	年末专项债余额		14,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00

（续表）

序号	项目	计算期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.1	期初专项债余额	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	10,000.00
1.2	当年发行专项债											
1.3	当年还本付息	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	14,425.00	10,125.00
	其中：还本										14,000.00	10,000.00
	付息	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	425.00	125.00
1.4	年末专项债余额	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	10,000.00	

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的产业园区标准厂房出租收入、停车位出租收入、广告牌出租收入，以及物业管理费收入予以平衡，按照项目整体未来收支现金流预测分析，债券存续期内整体还本付息资金充足，期末偿还本息后结余 8,206.28 万元。债券存续期内专项收益净额 43,556.28 万元，还本付息金额 36,000.00 万元，整体本息覆盖倍数 1.21 倍，能够合理保证偿还本期债券本金利息，能实现项目收益与融资自求平衡。

资金平衡测算表如下：

资金平衡计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	现金流入	89,498.96	17,889.80	12,285.40	2,376.00	2,376.00	2,376.00	2,558.17	2,558.17	2,558.17	2,751.48	2,751.48	2,751.48
1	项目收入	59,323.76			2,376.00	2,376.00	2,376.00	2,558.17	2,558.17	2,558.17	2,751.48	2,751.48	2,751.48
1.1	项目专项收入	59,323.76			2,376.00	2,376.00	2,376.00	2,558.17	2,558.17	2,558.17	2,751.48	2,751.48	2,751.48
2	专项债券	24,000.00	14,000.00	10,000.00									
3	资本金	6,175.20	3,889.80	2,285.40									
二	现金流出	81,292.68	17,889.80	12,285.40	1,058.25	1,058.94	1,059.64	1,121.03	1,121.78	1,122.55	1,187.74	1,188.56	1,189.40
1	建设投资	29,506.00	17,703.60	11,802.40									
2	经营成本	1,744.64			75.02	75.93	76.87	78.38	79.38	80.41	82.05	83.14	84.26
3	税费	14,022.84			383.23	383.01	382.77	442.65	442.40	442.14	505.69	505.42	505.14
4	融资费用	12,019.20	186.20	483.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.1	专项债券利息	12,000.00	175.00	475.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.2	债券发行费用	19.20	11.20	8.00									
5	偿还本金	24,000.00											
三	净现金流量	8,206.28			1,317.75	1,317.06	1,316.36	1,437.14	1,436.39	1,435.62	1,563.74	1,562.92	1,562.08
	累计盈余资金				1,317.75	2,634.81	3,951.17	5,388.31	6,824.70	8,260.32	9,824.06	11,386.98	12,949.06

(续表)

序号	项目	运营期										
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	2,968.06	2,968.06	2,968.06	3,195.77	3,195.77	3,195.77	3,445.76	3,445.76	3,445.76	3,719.02	3,719.02
1	项目收入	2,968.06	2,968.06	2,968.06	3,195.77	3,195.77	3,195.77	3,445.76	3,445.76	3,445.76	3,719.02	3,719.02
1.1	项目专项收入	2,968.06	2,968.06	2,968.06	3,195.77	3,195.77	3,195.77	3,445.76	3,445.76	3,445.76	3,719.02	3,719.02
2	专项债券											
3	资本金											
二	现金流出	1,358.12	1,463.86	1,464.78	1,557.32	1,558.29	1,559.30	1,660.93	1,661.99	1,663.09	15,642.87	11,419.04
1	建设投资											
2	经营成本	86.06	87.25	88.47	90.42	91.72	93.06	95.19	96.61	98.07	100.40	101.95
3	税费	672.06	776.61	776.31	866.90	866.57	866.24	965.74	965.38	965.02	1,117.47	1,192.09
4	融资费用	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	425.00	125.00
4.1	专项债券利息	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	425.00	125.00
4.2	债券发行费用											
5	偿还本金										14,000.00	10,000.00
三	净现金流量	1,609.94	1,504.20	1,503.28	1,638.45	1,637.48	1,636.47	1,784.83	1,783.77	1,782.67	-11,923.85	-7,700.02
	累计盈余资金	14,559.00	16,063.20	17,566.48	19,204.93	20,842.41	22,478.88	24,263.71	26,047.48	27,830.15	15,906.30	8,206.28

1.5 压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

1、当项目运营收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 37,623.90 万元，全部本息合计 36,000.00 万元，债券本息覆盖倍数下降为 1.04 倍。

2、当项目运营成本比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 43,381.82 万元，全部本息合计 36,000.00 万元，债券本息覆盖倍数下降为 1.20 倍。

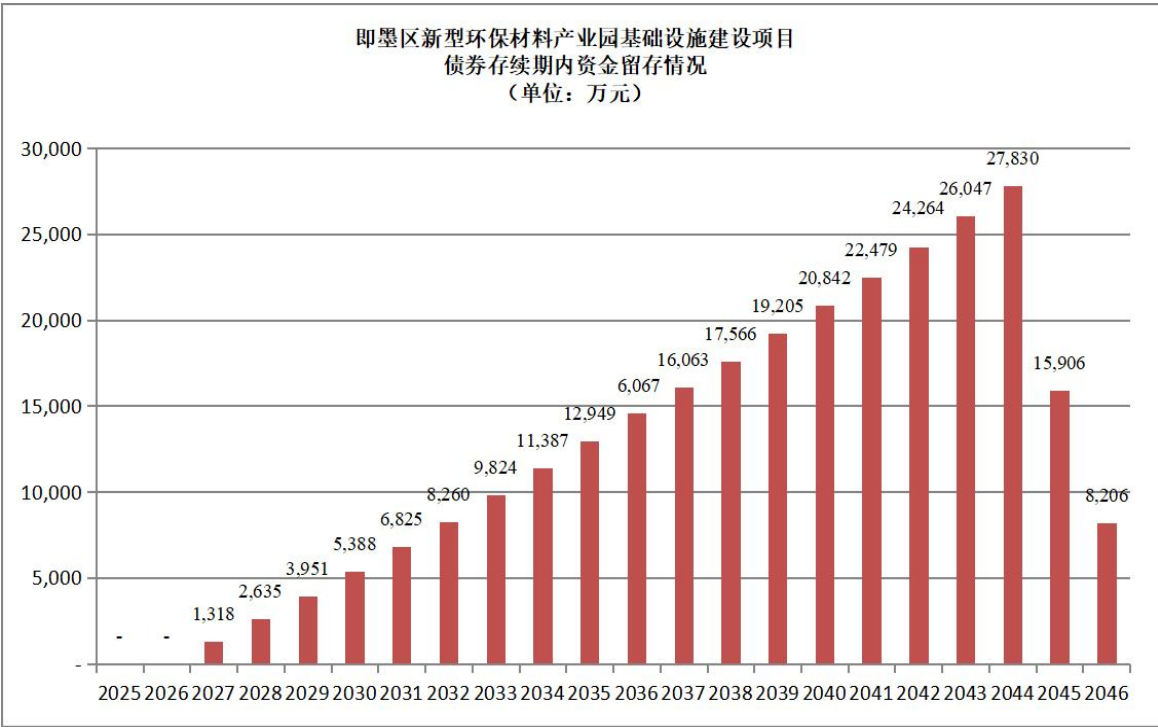
具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	还本付息额（万元）
运营收入下降 10%	1.04	37,623.90	36,000.00
运营成本上升 10%	1.20	43,381.82	36,000.00
基准值	1.21	43,556.28	36,000.00

经过敏感分析可见，债券存续期内运营收入向下波动 10%或成本向上波动 10%情况下，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，项目抗收益波动风险能力较强。

2.资金稳定性

项目专项债券还本付息以专项收益为基础，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内有资金结余。如下图所示：



按照运营收入预测，项目在债券存续期间有较稳定的收益，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本金偿还后有一定的期末结余，项目资金稳定性较可靠，我们未注意到重大的可能影响项目资金稳定性的情况。

四、风险分析及控制措施

1. 风险分析

项目建设规模大，内容多，投资高。总体来看存在规模与资金风险、进度风险，另外，项目对工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定施工技术风险。

1.1 规模与资金风险

项目建设规模较大，标准较高，可能导致投资超出预期。

1.2 工程技术风险

项目的工程风险主要包括施工场地稳定性、建筑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，公司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。

1.3 财务运营风险

项目专项收入实现程度等未达到预期收益，相关成本增加，将影响到项目资金的平衡。

2.风险控制措施

2.1 采取限额设计，加强方案技术经济论证。

为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在设计过程中，采取限额设计原则，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。

2.2 采取项目全过程管理，建立有效的项目监管和工作机制。

项目通过加强设计和施工单位招标管理，在设计和施工过程中明确责任，超前预测隐患，提前采取防范措施，保证工程的顺利进行。项目实施选聘优秀的项目管理机构进行项目建设的全过程管理，建立对项目管理机构有效的监管和工作机制，这些措施能有效降低在建筑设计方案深化和工程管理水平方面的风险。

2.3 多渠道宣传，强化财务管理

采取传统媒体+新媒体多渠道宣传模式，做好项目宣传；同时加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目债券存续期间，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。

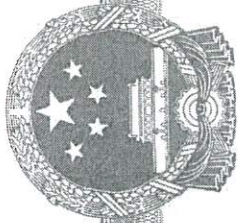
五、总体评价

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，此项目基于融资和平衡测算方案假设性条件实现的情况下，可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预期实现的专项收入对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析，在相关假设能够实现的情况下本期专项债券在存续期内收益能够满足专项债券还本付息的要求。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

2025年4月14日





营业执照

统一社会信用代码
9137020206109213X5



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案信息

(副本) 1-1

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所	负责人	杨宝萱
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2013 年 02 月 25 日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【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】（山东省财政厅批复有效期限以许可证为准）（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）		

经营场所
山东省青岛市崂山区秦岭路19号WFC协信中心1号楼2701户



登记机关

2022 年 10 月 24 日



会计师事务所分所 执业证书

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

负责人：杨宝萱

经营场所：山东省青岛市崂山区秦岭路19号WFC协信中心1号楼2701户

分所执业证书编号：310000063702

批准执业文号：鲁财会[2013]1号

批准执业日期：2013年1月17日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2022年11月15日

中华人民共和国财政部制

