

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）  
中国—上海合作组织地方经贸合作示范区  
东南片区基础设施配套项目  
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





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）  
中国一上海合作组织地方经贸合作示范区  
东南片区基础设施配套项目  
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 20094 号

## 一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之中国一上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目基本情况如下：

### 1.项目基本情况

1.1 项目名称：中国一上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目。

1.2 实施单位：青岛上合基石投资发展集团有限公司。

1.3 建设地点：项目位于上合示范区，北至辽河路、东至生态大道、南至闽江路、西至创新大道。

### 1.4 建设内容及规模：

项目主要建设内容包括地道、地下空间配套、桥梁、道路、管线、给水、交通等工程。

（1）地道工程：沿交大大道（闽江路至辽河路段）建设地下道路，分为南、北两段，地道主线自南端下穿赣江路、湘江路后出地面，过现状跃进河桥梁后，主线继续采用地道下穿钱塘江路、长江路、长江一路、淮河路、黄河路，后接地，总长 3.26 公里（南段地道长 1.1 公里、北段地道长 2.16 公里）；地道标准段为双向六车道；结合地道建设一并实施建筑、通风、给排水、消防、供电及照明系统、通信

及监控系统、交通设施及其他附属工程。

（2）地下空间配套工程：为避免重复施工和资源浪费，结合地道工程建设，新建市域地下空间配套工程，预留两线四站三区间的地下空间，总长 5.6 公里，地下空间面积 143131 平方米，同步实施交通设施以及其他附属工程等。

（3）桥梁工程：新建跃进河大桥拼宽桥（交大大道段），上部结构为 6×30 米小箱梁，下部结构为排架墩，肋板式桥台，基础为桩基础；新建桥梁段（湘江路东延段，宗海界址线—生态大道）长度 0.58 公里，红线宽度 41 米，采用预应力预制小箱梁；另有 K0+712 处拼宽改造现状桥梁 1 座，长度 29 米。

（4）道路工程：包括交大大道地面道路和湘江路东延两部分。其中，交大大道地面道路南起闽江路以南约 144 米，北至辽河路以北约 170 米，全长 4.7 公里；湘江路东延总长 2.19 公里，包括改建段（交大大道—智慧大道）长度 0.66 公里和新建段（智慧大道—宗海界址线）长度 1.53 公里。

（5）管线工程：沿交大大道新建排水管道 16437 米（DN400—DN1800）、污水管道 11210 米（DN600—DN800），新建电力排管 108030 米，迁移电力线杆 12 基、环网柜 12 台，并对现状电力、通信、燃气等管道进行迁改；沿湘江路东延新建雨水管道 5027 米（砼管径 DN600、DN1000、DN1350）、桥梁排水管 150 米（PVC 管）、污水管道 1416 米（砼管径 DN400），新建电力排管 1800 米、10kV 高压环网柜 3 座，迁移电力线杆 2 基、环网柜 2 座、箱变 1 座，并对现状电力、通信等管道进行保护。

（6）给水工程：新建 DN300 消防给水管道 5300 米，迁改球墨



铸铁 DN600 给水管道 5265 米、球墨铸铁 DN100 给水管道 9184 米、球墨铸铁 DN500 给水管道 800 米。其中：①交大大道：新建消防给水管道 5300 米(DN300)，迁改球墨铸铁 DN600 给水管道 5265 米、球墨铸铁 DN100 给水管道 9184 米。②湘江路东延：迁改球墨铸铁 DN500 给水管道 800 米。

（7）交通工程：新建交通标志 331 套、交通标线 22587 平方米、交通信号设施 158 套等。其中：①交大大道：新建交通标志 238 套、交通标线 13596 平方米、交通信号设施 121 套等。②湘江路东延：新建交通标志 93 套、交通标线 8991 平方米、交通信号设施 37 套等。

## 2.项目建设计划

项目计划总工期 66 个月，项目自 2021 年 7 月开始工作，计划于 2026 年 12 月完工。其中：

（1）交大大道工程：地道围护及主体结构施工全部完成；长江路站、黄河路站、创新大道站、湘江路站、湘长明挖区间及珠湘明挖区间已完成主体结构封顶；跃进河桥已完成箱梁架设及桥面附属施工；道路工程除盾构吊装及车站范围已全面通车；绿化园路开挖完成 2589 米，换填完成 800 米，碎石铺设完成 400 米，乔木种植完成 938 棵。目前形象进度如下：



交大大道工程施工形象进度



（2）湘江路东延工程：

①道路部分：桩机工作垫层回填已完成 10.3 万方，占比 100%，粉喷桩完成 95.7%，褥垫层石子填筑 0.94 万方，占比 44%，路基沙砾土填筑 3.5 万方，占比 40%。

②桥梁部分：灌注桩已完成 103 根，占比 100%，下部结构钢板桩支护累计完成 1475 米，共计完成 33 个基坑，占比 100%，预制箱梁制作已完成 139 榀，占比 74.7%，桥梁下部结构系梁完成 100%，墩柱完成 100%，盖梁完成 93.1%。目前形象进度如下：



湘江路东延工程目前施工形象进度

## 二、债券情况

中国一上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目计划发行专项债券 295,000.00 万元，其中 2024 年调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，2025 年计划发行 170,000.00 万元（其中本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 150,000.00 万元），2026 年计划发行 120,000.00 万元。计划发行期限为 20 年。利息每半年支付一次，到期一次还本。

本项目已调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，具体如下：

地方政府新增专项债券资金用途调整表

序号	调整时间	区划	债券名称	债券简称 (债券代码)	项目领域	债券期限	发行日期	项目对应发行额 度(万元)	原项目情况			拟调整项目情况		
									调减项目(原项目)名称	项目领域	调减金额(万元)	拟调整项目名称	项目领域	调整金额 (万元)
I	2024年11月 份	青岛市胶州 市	2024年青岛市政府专项 债券(三十四期)	2405616	产业园区 基础设施	20	2024-07-23	75,000	中国-上海合作组织地方经 贸合作示范区商务康乐产 业园基础设施项目	产业园区 基础设施	5,000	中国-上海合作组织地方 经贸合作示范区东南片区 基础设施配套项目	产业园区 基础设施	5,000

### 三、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. 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（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. 《青岛市财政局关于印发<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》；
12. 《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）；
13. 《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）；



- 14.《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预〔2021〕110号）；
- 15.《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）；
- 16.《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目可行性研究报告》；
- 17.《关于中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目建议书的批复》（胶发改审〔2024〕25号）；
- 18.《关于中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2024〕26号）；
- 19.《关于中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目（湘江路东延）初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕179号）；
- 20.项目其他相关文件。

#### 四、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，参照中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目可研报告、专项债券实施方案等，以独立、可行性原则，对中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套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，中国—上海合作组织地方经贸合作示范区东南片区基础设施配套项目可用于还本付息的专项收益为 983,260.31 万元，还本付息金额 783,952.92 万元，整体本息覆盖倍数 1.25 倍。对此，我们从投资估算、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 投资估算

##### 1.1.1 建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

根据项目可研及部分子项目的初设批复，项目建设投资为 608,646.70 万元，其中工程费用 533,329.81 万元，工程建设其他费用 31,346.63 万元，预备费 43,970.26 万元。子项目建设投资如下：

序号	子项目	建设投资 (万元)
1	湘江路东延工程	42,135.05

序号	子项目	建设投资 (万元)
2	交大大道（闽江路至辽河路段）工程	566,511.65
建设投资合计		608,646.70

### 1.1.2 建设期利息

项目建设期利息合计为 32,908.22 万元，其中：专项债融资形成的建设期利息 8,128.00 万元，政策性基金形成的建设期利息 8,071.72 万元，银团贷款形成的建设期利息 16,708.50 万元。具体如下：

（1）项目计划发行政府专项债券 295,000.00 万元，其中 2024 年调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，2025 年计划发行 170,000.00 万元（其中本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 150,000.00 万元），2026 年计划发行 120,000.00 万元，计划发行期限为 20 年。调整使用其他项目的资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，本期及未来拟发行的债券期限为 20 年，参照青岛市 2025 年 3 月 27 日发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，本期及未来拟发行的债券从谨慎角度出发，专项债券利率按 2.50% 测算。本项目预计于 2026 年 12 月底建成，专项债融资在建设期内利息合计为 8,128.00 万元。

（2）项目于 2022 年取得政策性基金融资 50,000.00 万元，期限 20 年，贷款利率为 3.35%，则该笔融资建设期利息为 8,071.72 万元；

（3）项目计划银团贷款 170,000.00 万元，其中 2023 年已完成贷款 30,000.00 万元，2024 年已完成贷款 108,000.00 万元，2025 年计划贷款 32,000.00 万元，期限 20 年。银团贷款利率按照近期人民银行公布的 5 年期以上的 LPR 确定，本次测算取 2024 年 6 月 20 日公布的 5 年期以上的 LPR3.95%。则银团贷款建设期利息为 16,708.50 万元。

### 1.1.3 债券发行费用



项目拟发行专项债券 295,000.00 万元，项目已调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，则按照 290,000.00 万元为基数计算债券发行费用，发行费率暂取 0.8%，发行费用为 232.00 万元。

#### 1.1.4 总投资

项目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，共项目 641,786.92 万元。

项目总投资估算表

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）
1	工程建安费用	533,329.81	83.10
2	其他费用	31,346.63	4.88
3	预备费用	43,970.26	6.85
	建设投资小计	608,646.70	94.84
4	建设期利息	32,908.22	5.13
5	债券发行费用	232.00	0.03
	工程总投资	641,786.92	100.00

### 1.2 资金筹措

根据项目可研及部分子项目的初设批复的建设投资并调整建设期利息和债券发行费用后，项目估算总投资 641,786.92 万元，项目资金来源主要包括资本金、发行地方政府债券以及银团贷款三部分，其中：

（1）项目资本金 179,271.92 万元，其中项目单位自有资金 129,271.92 万元，政策性基金融资 50,000.00 万元。政策性基金融资自 2025 年开始偿还本金，建设期内需要偿还的本金合计为 2,485.00 万元，该部分贷款以项目单位自有资金偿还。

（2）计划通过政府专项债融资 295,000.00 万元，其中 2024 年调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，2025 年计划发行 170,000.00 万

元（其中本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 150,000.00 万元），2026 年计划发行 120,000.00 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。

（3）项目计划银团贷款 170,000.00 万元，其中 2023 年已完成贷款 30,000.00 万元，2024 年已完成贷款 108,000.00 万元，2025 年计划贷款 32,000.00 万元，期限 20 年。

项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
一	总投资	2,296.85	50,000.00	67,762.77	125,000.00	261,503.00	135,224.30	641,786.92
1	建设投资	2,296.85	49,162.49	65,495.27	119,807.20	251,167.01	120,717.88	608,646.70
2	建设期利息		837.51	2,267.50	5,192.80	10,199.99	14,410.42	32,908.22
3	债券发行费用					136.00	96.00	232.00
二	资金筹措	2,296.85	50,000.00	67,762.77	125,000.00	261,503.00	135,224.30	641,786.92
1	资本金	2,296.85	50,000.00	37,762.77	12,000.00	60,000.00	17,212.30	179,271.92
	其中：政策性基金融资		50,000.00					50,000.00
2	银团贷款			30,000.00	108,000.00	32,000.00		170,000.00
3	专项债券				5,000.00	170,000.00	120,000.00	295,000.00
4	减：建设期贷款本金偿还					497.00	1,988.00	2,485.00

各子项目资金债券分配情况

序号	子项目	总债券需求 (万元)	已发行债券 (万元)	本次资金需求 (万元)
1	湘江路东延工程	50,000.00	2,000.00	10,000.00
2	交大大道（闽江路至辽河路段）工程	245,000.00	3,000.00	10,000.00
债券总额		295,000.00	5,000.00	20,000.00

注释：项目债券资金将结合项目建设实际情况，在各子项目范围内合理调整使用。

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

项目的建成将会完善城市道路基础设施体系、提升片区及周边区域交通通行能力和出行安全、方便周边企业及居民安全出行为目标。根据项目未来的运营计划，项目单位以债券存续期内实现的土地出让、配套费收入等政府性基金收入平衡专项债本息。债券存续期间，项目净收益为 983,260.31 万元。

#### 1.3.1 土地出让净收益

近几年，胶州在住宅、商服用地、工业用地出让地块较多，尤其胶东机场的启用，大量的物流客流带动整个胶州的经济发展，胶州市地块成交规模与平均地价有较大提升。经查询了解胶州市近年住宅、商服用等不同性质地块成交情况。本项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。根据各地块拟出让单价暂按近期相应地块交易案例的平均单价，商业用地以及工业用地以 2022 年出让地块案例的平均单价作为 2022 年计算基数，城镇住宅-普通商品住房用地暂按 2024 年地块出让价格作为 2024 年计算基数。另外，考虑到该区域未来的发展及通货膨胀等因素，地价增速按 3%考虑。

近年胶州在住宅、商服以及工业用地出让地块较多，根据胶州市自然资源和规划局近期国有土地使用权招拍挂出让成交公示结果成交地块信息如下：

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)	平均 单价
商务金融用地	2021-4-2003	上海路北侧、天津东路东侧	2021/5/27	4,172.35	11.58	360.26	320.00
城镇住宅-普通商 品住房用地	370281002017GB00326 W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以东	2024/12/13	19,299.326	47.31	407.93	
城镇住宅-普通商 品住房用地	370281002017GB00325 W00000000	中云街道兰州路以南、柳州路以东	2024/12/13	16,694.755	42.4875	392.93	



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)	平均 单价
城镇住宅-普通商 品住房用地	370281002017GB00324 W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	14,432.5115	36.7305	392.93	
城镇住宅-普通商 品住房用地	370281002017GB00323 W00000000	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	13,468.18	34.179	394.05	397.59
工业用地	2021-29-1065	东西大道南侧、温州路东侧	2022/1/17	144.00	4.24	33.93	
工业用地	2021-29-1066	东西大道南侧、温州路东侧	2022/1/18	1,798.00	52.97	33.94	
工业用地	2021-29-1067	东西大道南侧、温州路东侧	2022/1/19	143.00	4.20	34.01	
工业用地	2021-17-1039	胶东街道办事处规划一号路南侧、规划二号路西侧	2021/10/26	175.00	5.85	29.92	33.60

根据主管部门对项目所在区域未来发展规划及整理的拟出让地块信息，本项目以园区内 3,914.40 亩土地未来出让获取的收益平衡项目融资本息。经测算，本项目土地出让收入为 1,307,082.34 万元。拟出让土地具体明细如下：

序号	地块编号	四至范围	用地面积 (亩)	用地性质	计划出 让年度	地块 位置图
1	F-088-1	辽河路以南，创新大道以东，幸福街以西	27.00	商业用地	2027	图 1
2	F-002, F-009	松花江路以北，黑龙江路以南，尚德大道以东，创新大道以西	126.00	商业用地	2027	图 2
3	F-011	黑龙江路以南，松花江路以北，交大大道以西，为民街以东	92.00	商业用地	2045	图 3
4	b-014	汾河路以南，渭河路以北，物流大道以西，尚德大道以东	25.00	商业用地	2045	图 4
5	j-062	淮河路以南，长江一路以北，交大大道以西，为民街以东	5.00	商务用地	2045	图 5
6	s-010	温州路以东，滨河路以北，胶黄铁路以西	247.00	工业	2030	图 6
7	u-010	温州路以东，滨河路以北，胶黄铁路以西	100.00	工业	2030	图 7
8	i-011-1、i-011-2	淮河路以南，长江路以北，尚德大道以西，创业大道以东	120.00	工业	2028	图 8
9	e-010	辽河路以南，黄河路以北，尚德大道以西，生态大道以东	86.00	工业	2033	图 9
10	e-010	辽河路以南，黄河路以北，尚德大道以西，生态大道以东	82.00	工业	2033	图 9
11	b-004	永定河路以南，汾河路以北，尚德大道以东，物流大道以西	47.00	工业	2028	图 10
12	a-016	滦河路以南，永定河路以北，交大大道以西，物流大道以东	113.00	工业	2028	图 11
13	m-009	如意湖以南，湘江支路以北，尚德大道以东，创新大道以西	16.00	新型产业	2028	图 12
14	C-011	洮河路以南，浏阳河路以北，尚德大道以东，物流大道以西	227.40	工业	2037	图 13
15	C-011-01	洮河路以南，浏阳河路以北，尚德大道以东，物流大道以西	297.90	工业	2041	
16	C-011-02	洮河路以南，浏阳河路以北，尚德大道以东，物流大道以西	219.60	工业	2043	

序号	地块编号	四至范围	用地面积 (亩)	用地性质	计划出让年度	地块 位置图
17	f-039	松花江路以南, 辽河支路以北, 创新大道以西, 开放街以东	75.00	住宅	2030	图 14
18	f-041	辽河支路以南, 辽河路以北, 创新大道以西, 开放街以东	83.00	住宅	2037	图 15
19	f-044	松花江路以南, 辽河支路以北, 创新大道以东, 幸福街以西	65.00	住宅	2045	图 16
20	f-045	松花江路以南, 辽河支路以北, 为民街以西, 幸福街以东	94.40	住宅	2045	图 16
21	N-043, n-047	湘江路以北, 交大大道以东, 和谐大道以西, 如意湖以南	226.35	商业用地	2033	图 17
22	N-015-1	钱塘江路以北, 金融大道以东, 和谐大道以西, 长江路以南	126.75	商业用地	2043	图 18
23	q-085, q-086, q-087, q-091, q-097, q-098	胶州湾保护线南侧, 湘江路南侧, 生态大道以北, 和谐大道以西, 交大大道以东	1,413.00	预留地	分拆情况如下	图 19
			3,914.40			

注释：预留地块项目所在地未来发展方向，按照工业用地、商务用地及住宅用地10%：90%拆分。预留地预计出让计划如下：

序号	地块编号	合计	2028	2037	2041	2044	2045
1	工业用地	141.30				141.30	
2	商务用地	1,271.70	200.00	200.00	200.00	200.00	471.70
合计		1,413.00	200.00	200.00	200.00	341.30	471.70

预计出让地块具体位置图如下:

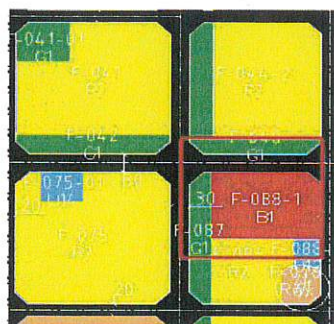


图 1



图 2

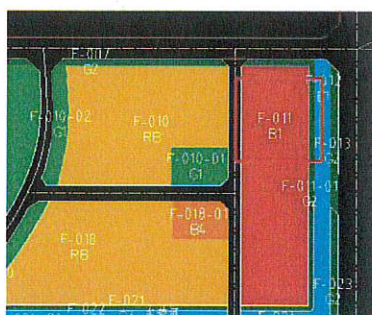


图 3

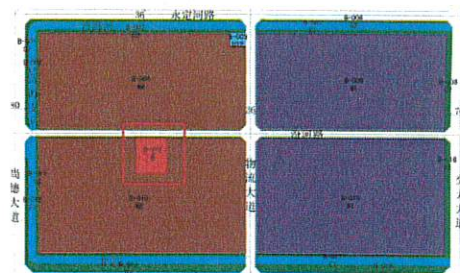


图 4



图 5

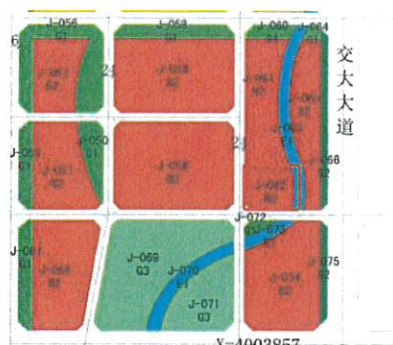


图 6

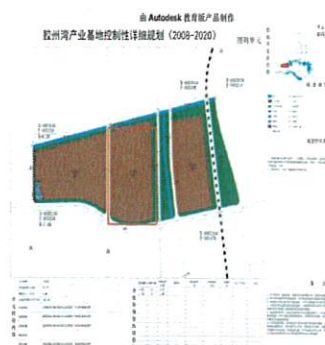


图 7



图 8

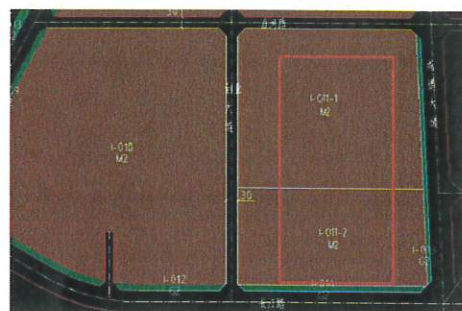


图 9



图 10

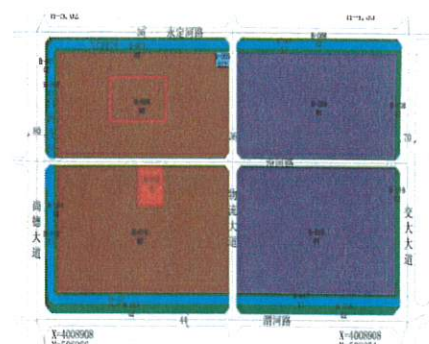
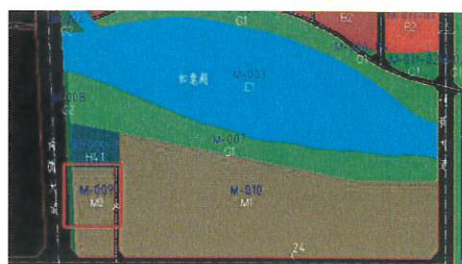


图 11



图 12





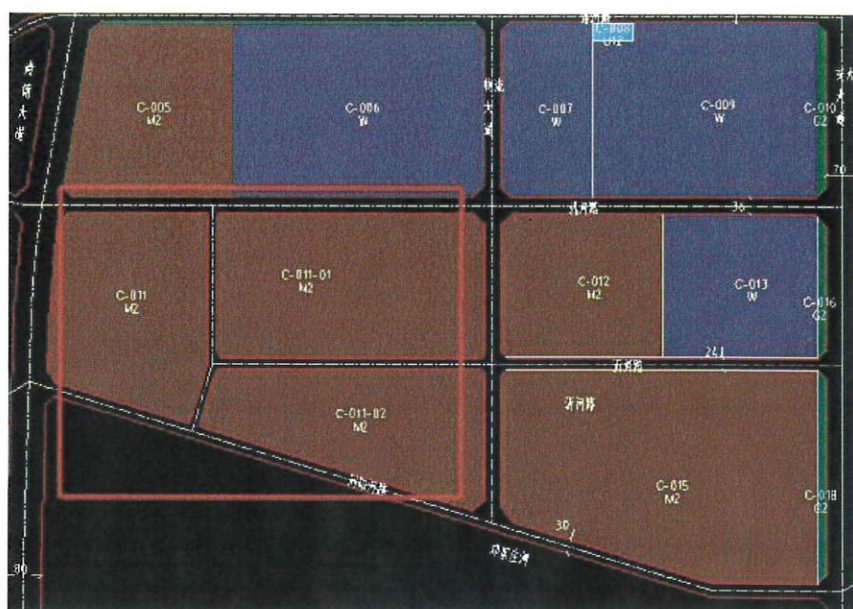


图 13

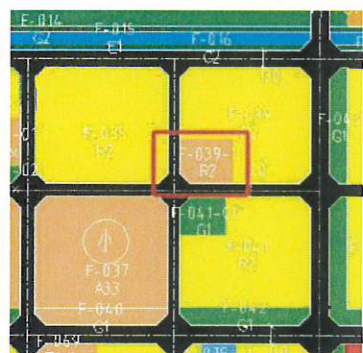


图 14

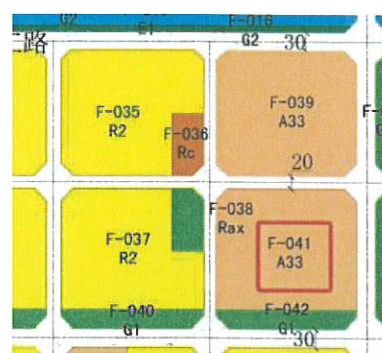


图 15

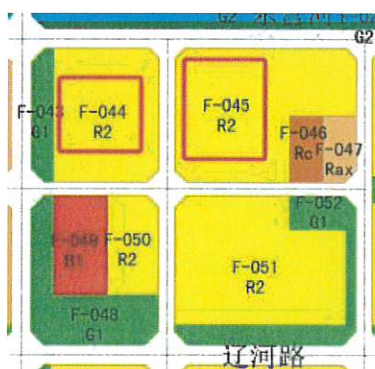


图 16



图 17

图 18



图 19



根据青岛市财政局、青岛市国土资源和房屋管理局《关于进一步规范土地出让收支管理的通知》（青财综〔2018〕28号），从土地出让收入中要计提以下专项资金：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等。其中：

①农业土地开发资金按出让地面积 8.2 元/平方米计算；

②国有土地收益基金按土地出让总价款的 5%计算；

③根据青岛市人民政府 2022 年 3 月 14 日印发《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），自 2022 年 1 月 1 日起，对土地出让收入（不含划拨土地收入和其他土地出让收入）分配管理体制作调整，胶州市的土地出让收入市级统筹比例由 16%提高到 26%，对市级统筹部分实施过渡政策，2022 年至 2026 年市级财政每年返还 5%。上述资金统一整合设立市重大基础设施建设资金，用于支持地铁、交通、机场等重大基础设施建设。

经计算，土地出让计提专项基金合计为 407,335.41 万元，土地出让净收益为 899,746.93 万元。

### 1.3.2 配套费收入分析

根据《青岛市人民政府办公厅关于印发<青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定>的通知》（青政办发〔2023〕6 号）规定：凡在本市行政区域内新建、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。配套费主要用于建设建筑区划红线外与城市主干网衔接的城市基础配套设施，包括道路、供水、排水、再生水、环卫、绿化、路灯、交通、电力管线土建、公交候车亭等设施的建设；从热源厂、站（含热源本体）至项目建筑区划红线的供热管网建设。

配套费属政府性基金，要严格按照“收支两条线”统一纳入财政预算管理，实行专款专用，以收定支。涉及的配套费收费标准为非工业用地按照 258 元/平方米，工业用地 32 元/平方米，容积率暂按 2 估算。本项目涉及土地 3,914.40 亩，经测算，可取得配套费合计为 83,513.38 万元。

### 1.3.3 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。



项目政府性基金收入计算过程详见下表：

序号	项目	备注	合计	2027	2028	2030	2033	2037	2041	2043	2044	2045
一	土地出让收益	万元	899,746.93	39,078.61	60,649.33	34,524.85	74,354.14	110,168.44	89,270.70	61,342.85	90,704.41	339,653.60
1	可出让土地面积	亩	3,914.40	153.00	496.00	422.00	394.35	510.40	497.90	346.35	341.30	753.10
1.1	商业用地	商业用地	1,899.80	153.00	200.00		226.35	200.00	200.00	126.75	200.00	593.70
1.2	工业用地	工业	1,697.20		296.00	347.00	168.00	227.40	297.90	219.60	141.30	
1.3	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	317.40			75.00		83.00				159.40
2	预计出让单价											
2.1	商业用地	商业用地		370.96	382.09	405.36	442.95	498.55	561.13	595.30	613.16	631.55
2.2	工业用地	工业		38.94	40.11	42.55	46.49	52.32	58.90	62.49	64.36	66.29
2.3	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅		434.46	447.49	474.74	518.76	583.87	657.15	697.17	718.09	739.63
3	出让收入	万元	1,307,082.34	56,756.88	88,290.56	50,370.35	108,072.05	160,068.78	129,772.31	89,177.08	131,726.07	492,848.26
3.1	商业用地	商业用地	1,018,410.13	56,756.88	76,418.00		100,261.73	99,710.00	112,226.00	75,454.28	122,632.00	374,951.24
3.2	工业用地	工业	86,708.48		11,872.56	14,764.85	7,810.32	11,897.57	17,546.31	13,722.80	9,094.07	
3.3	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	201,963.73			35,605.50		48,461.21				117,897.02
4	基本政策费用和政策性基金	万元	407,335.41	17,678.27	27,641.23	15,845.50	33,717.91	49,900.34	40,501.61	27,834.23	41,021.66	153,194.66
4.1	农业开发资金	8.2 元/平方米	2,139.89	83.64	271.15	230.69	215.58	279.02	272.19	189.34	186.58	411.70
4.2	国有土地收益资金	5.0%	65,354.11	2,837.84	4,414.53	2,518.52	5,403.60	8,003.44	6,488.62	4,458.85	6,586.30	24,642.41
4.3	重大基础设施建设资金	26%	339,841.41	14,756.79	22,955.55	13,096.29	28,098.73	41,617.88	33,740.80	23,186.04	34,248.78	128,140.55
二	配套费收入		83,513.38	5,263.23	8,142.96	4,060.53	8,503.27	10,705.48	8,151.06	5,297.17	7,482.91	25,906.77

序号	项目	备注	合计	2027	2028	2030	2033	2037	2041	2043	2044	2045
1.1	工业项目征收标准（元/m²）			32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.2	工业建筑面积（m²）				394,662.72	462,662.04	223,997.76	303,196.97	397,196.03	292,797.07	188,398.12	
2.1	非工业项目征收标准（元/m²）			258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00
2.1	非工业建筑面积（m²）			204,001.02	266,668.00	100,000.50	301,801.51	377,335.22	266,668.00	169,000.85	266,668.00	1,004,138.35
三	政府性基金收益		983,260.31	44,341.84	68,792.29	38,585.38	82,857.41	120,873.92	97,421.76	66,640.02	98,187.32	365,560.37

## 1.4 收益与融资自求平衡分析

### 1.4.1 项目还本付息分析

项目计划融资金额为 515,000.00 万元，其中项目计划通过发行专项债券募集资金 295,000.00 万元，政策性基金融资 50,000.00 万元，银团贷款 170,000.00 万元。其中：

（1）项目计划发行政府专项债券 295,000.00 万元，其中 2024 年调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，2025 年计划发行 170,000.00 万元（其中本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 150,000.00 万元），2026 年计划发行 120,000.00 万元，计划发行期限为 20 年。项目已调整使用其他项目资金 5,000.00 万元，调整使用其他项目的资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算，本期及未来拟发行的债券期限为 20 年，参照青岛市 2025 年 3 月 27 日发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，本期及未来拟发行的债券从谨慎角度出发，专项债券利率按 2.50% 测算。经测算，债券存续期内项目专项债融资偿付的利息合计为 147,530.00 万元，还本付息合计为 442,530.00 万元。

（2）项目于 2022 年取得政策性基金融资 50,000.00 万元，期限 20 年，贷款利率为 3.35%。则债券存续期内需要偿付的政策性基金融资利息总额为 24,567.32 万元，还本付息合计为 74,567.32 万元。

（3）项目计划银团贷款 170,000.00 万元，其中 2023 年已完成贷款 30,000.00 万元，2024 年已完成贷款 108,000.00 万元，2025 年计划贷款 32,000.00 万元，期限 20 年。银团贷款利率按照近期人民银行公布的 5 年期以上的 LPR 确定，本次测算取 2024 年 6 月 20 日公布的 5 年期以上的 LPR 3.95%。则债券存续期内，项目需要偿付的银团贷款



的利息合计为 96,855.60 万元，还本付息合计为 266,855.60 万元。

经测算，债券存续期内，项目需要偿还的融资本息合计为 783,952.92 万元，其中本金 515,000.00 万元（其中专项债 295,000.00 万元，政策性基金融资 50,000.00 万元，银团贷款 170,000.00 万元），利息合计为 268,952.92 万元（其中专项债利息 147,530.00 万元，政策性基金融资利息 24,567.32 万元，银团贷款利息 96,855.60 万元）。详见附表 1、附表 2 及附表 3。

附表 1：专项债券还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	债券 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
合计		295,000.00	442,530.00	147,530.00	295,000.00	
2024		5,000.00				5,000.00
2025	5,000.00	170,000.00	2,251.50	2,251.50		175,000.00
2026	175,000.00	120,000.00	5,876.50	5,876.50		295,000.00
2027	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2028	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2029	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2030	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2031	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2032	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2033	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2034	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2035	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2036	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2037	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2038	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2039	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2040	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2041	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2042	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2043	295,000.00		7,376.50	7,376.50		295,000.00
2044	295,000.00		12,376.50	7,376.50	5,000.00	290,000.00

年度	债券 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	债券 期末余额
2045	290,000.00		175,125.00	5,125.00	170,000.00	120,000.00
2046	120,000.00		121,500.00	1,500.00	120,000.00	

附表 2：政策性基金融资还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	政策性基金 期初余额	本期新增 借款	本期 还本付息	本期付息	本期还本	政策性基金 期末余额
合计		50,000.00	74,567.32	24,567.32	50,000.00	
2022		50,000.00	837.51	837.51		50,000.00
2023	50,000.00		1,675.00	1,675.00		50,000.00
2024	50,000.00		1,874.80	1,874.80		50,000.00
2025	50,000.00		2,362.49	1,865.49	497.00	49,503.00
2026	49,503.00		3,806.92	1,818.92	1,988.00	47,515.00
2027	47,515.00		3,732.40	1,744.40	1,988.00	45,527.00
2028	45,527.00		3,657.88	1,669.88	1,988.00	43,539.00
2029	43,539.00		3,583.36	1,595.36	1,988.00	41,551.00
2030	41,551.00		3,508.84	1,520.84	1,988.00	39,563.00
2031	39,563.00		3,434.33	1,446.33	1,988.00	37,575.00
2032	37,575.00		3,359.81	1,371.81	1,988.00	35,587.00
2033	35,587.00		4,280.27	1,278.27	3,002.00	32,585.00
2034	32,585.00		4,167.70	1,165.70	3,002.00	29,583.00
2035	29,583.00		4,055.13	1,053.13	3,002.00	26,581.00
2036	26,581.00		3,942.57	940.57	3,002.00	23,579.00
2037	23,579.00		4,317.69	818.69	3,499.00	20,080.00
2038	20,080.00		4,674.17	678.17	3,996.00	16,084.00
2039	16,084.00		4,524.35	528.35	3,996.00	12,088.00
2040	12,088.00		4,374.52	378.52	3,996.00	8,092.00
2041	8,092.00		4,224.69	228.69	3,996.00	4,096.00
2042	4,096.00		4,172.89	76.89	4,096.00	

附表 3：银团贷款还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	银行借款 期初余额	本期新增 借款	本期 还本付息	本期付息	本期还本	银行借款 期末余额
合计		170,000.00	266,855.60	96,855.60	170,000.00	
2023		30,000.00	592.50	592.50		30,000.00



年度	银行借款 期初余额	本期新增 借款	本期 还本付息	本期付息	本期还本	银行借款 期末余额
2024	30,000.00	108,000.00	3,318.00	3,318.00		138,000.00
2025	138,000.00	32,000.00	6,083.00	6,083.00		170,000.00
2026	170,000.00		6,715.00	6,715.00		170,000.00
2027	170,000.00		8,479.45	6,679.45	1,800.00	168,200.00
2028	168,200.00		9,388.60	6,588.60	2,800.00	165,400.00
2029	165,400.00		9,964.18	6,464.18	3,500.00	161,900.00
2030	161,900.00		9,825.93	6,325.93	3,500.00	158,400.00
2031	158,400.00		9,687.68	6,187.68	3,500.00	154,900.00
2032	154,900.00		10,333.63	6,033.63	4,300.00	150,600.00
2033	150,600.00		12,222.30	5,822.30	6,400.00	144,200.00
2034	144,200.00		11,969.50	5,569.50	6,400.00	137,800.00
2035	137,800.00		13,089.05	5,289.05	7,800.00	130,000.00
2036	130,000.00		15,917.75	4,917.75	11,000.00	119,000.00
2037	119,000.00		10,582.00	4,582.00	6,000.00	113,000.00
2038	113,000.00		10,345.00	4,345.00	6,000.00	107,000.00
2039	107,000.00		23,831.50	3,831.50	20,000.00	87,000.00
2040	87,000.00		23,041.50	3,041.50	20,000.00	67,000.00
2041	67,000.00		23,231.75	2,231.75	21,000.00	46,000.00
2042	46,000.00		22,402.25	1,402.25	21,000.00	25,000.00
2043	25,000.00		17,024.39	664.39	16,360.00	8,640.00
2044	8,640.00		8,810.64	170.64	8,640.00	

#### 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政府性基金收入平衡项目融资本息，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 234,700.61 万元。债券存续期内专项收益净额 983,260.31 万元，还本付息金额 783,952.92 万元，整体本息覆盖倍数 1.25 倍，能够合理保证偿还本期项目融资本金利息，能够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（年）						运营期（年）					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	1,627,532.23	2,296.85	50,000.00	67,762.77	125,000.00	262,000.00	137,212.30	44,341.84	68,792.29		38,585.38		
1	资本金	179,271.92	2,296.85	50,000.00	37,762.77	12,000.00	60,000.00	17,212.30						
	其中：政策性基金融资	50,000.00		50,000.00										
2	债券融资	295,000.00				5,000.00	170,000.00	120,000.00						
3	银团融资	170,000.00			30,000.00	108,000.00	32,000.00							
4	专项收益	983,260.31							44,341.84	68,792.29		38,585.38		
二	现金流出	1,392,831.62	2,296.85	50,000.00	67,762.77	125,000.00	262,000.00	137,212.30	19,588.35	20,422.98	20,924.04	20,711.27	20,498.51	21,069.94
1	建设支出	608,646.70	2,296.85	49,162.49	65,495.27	119,807.20	251,167.01	120,717.88						
2	融资利息	268,952.92		837.51	2,267.50	5,192.80	10,199.99	14,410.42	15,800.35	15,634.98	15,436.04	15,223.27	15,010.51	14,781.94
2.1	专项债券利息	147,530.00					2,251.50	5,876.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50
2.2	政策性基金融资利息	24,567.32		837.51	1,675.00	1,874.80	1,865.49	1,818.92	1,744.40	1,669.88	1,595.36	1,520.84	1,446.33	1,371.81
2.3	银团贷款利息	96,855.60			592.50	3,318.00	6,083.00	6,715.00	6,679.45	6,588.60	6,464.18	6,325.93	6,187.68	6,033.63
3	债券发行费用	232.00					136.00	96.00						
4	偿还融资本金	515,000.00					497.00	1,988.00	3,788.00	4,788.00	5,488.00	5,488.00	5,488.00	6,288.00
4.1	专项债券本金	295,000.00												
4.2	政策性基金融资本金	50,000.00					497.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00
4.3	银团贷款本金	170,000.00							1,800.00	2,800.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	4,300.00
三	期末现金	234,700.61							24,753.49	73,122.80	52,198.76	70,072.87	49,574.36	28,504.42

(续表)

序号	项目	运营期（年）													
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	82,857.41				120,873.92				97,421.76		66,640.02	98,187.32	365,560.37	
1	资本金														
	其中：政策性基金融资														
2	债券融资														
3	银团融资														
4	专项收益	82,857.41				120,873.92				97,421.76		66,640.02	98,187.32	365,560.37	
二	现金流出	23,879.07	23,513.70	24,520.68	27,236.82	22,276.19	22,395.67	35,732.35	34,792.52	34,832.94	33,951.64	24,400.89	21,187.14	175,125.00	121,500.00
1	建设支出														
2	融资利息	14,477.07	14,111.70	13,718.68	13,234.82	12,777.19	12,399.67	11,736.35	10,796.52	9,836.94	8,855.64	8,040.89	7,547.14	5,125.00	1,500.00
2.1	专项债券利息	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	5,125.00	1,500.00
2.2	政策性基金融资利息	1,278.27	1,165.70	1,053.13	940.57	818.69	678.17	528.35	378.52	228.69	76.89				
2.3	银团贷款利息	5,822.30	5,569.50	5,289.05	4,917.75	4,582.00	4,345.00	3,831.50	3,041.50	2,231.75	1,402.25	664.39	170.64		
3	债券发行费用														
4	偿还融资本金	9,402.00	9,402.00	10,802.00	14,002.00	9,499.00	9,996.00	23,996.00	23,996.00	24,996.00	25,096.00	16,360.00	13,640.00	170,000.00	120,000.00
4.1	专项债券本金												5,000.00	170,000.00	120,000.00
4.2	政策性基金融资本金	3,002.00	3,002.00	3,002.00	3,002.00	3,499.00	3,996.00	3,996.00	3,996.00	3,996.00	4,096.00				
4.3	银团贷款本金	6,400.00	6,400.00	7,800.00	11,000.00	6,000.00	6,000.00	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	16,360.00	8,640.00		
三	期末现金	87,482.76	63,969.06	39,448.38	12,211.56	110,809.29	88,413.62	52,681.27	17,888.75	80,477.57	46,525.93	88,765.06	165,765.24	356,200.61	234,700.61



本息覆盖倍数计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期（年）					运营期（年）									
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
1	项目净收益	983,260.31							44,341.84	68,792.29		38,585.38					
2	融资本息	783,952.92		837.51	2,267.50	5,192.80	10,696.99	16,398.42	19,588.35	20,422.98	20,924.04	20,711.27	20,498.51	21,069.94			
2.1	融资利息	268,952.92		837.51	2,267.50	5,192.80	10,199.99	14,410.42	15,800.35	15,634.98	15,436.04	15,223.27	15,010.51	14,781.94			
2.1.1	专项债券利息	147,530.00					2,251.50	5,876.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50			
2.1.2	政策性基金融资利息	24,567.32		837.51	1,675.00	1,874.80	1,865.49	1,818.92	1,744.40	1,669.88	1,595.36	1,520.84	1,446.33	1,371.81			
2.1.3	银团贷款利息	96,855.60			592.50	3,318.00	6,083.00	6,715.00	6,679.45	6,588.60	6,464.18	6,325.93	6,187.68	6,033.63			
2.2	融资本金	515,000.00					497.00	1,988.00	3,788.00	4,788.00	5,488.00	5,488.00	5,488.00	6,288.00			
2.2.1	债券本金	295,000.00															
2.2.2	政策性基金融资本金	50,000.00					497.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00	1,988.00			
2.2.3	银团贷款本金	170,000.00							1,800.00	2,800.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	4,300.00			

(续表)

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	运营期（年）									
									2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046			
1	项目净收益	82,857.41				120,873.92				97,471.76		66,640.02	98,187.32	365,560.37	-			
2	融资本息	23,879.07	23,513.70	24,520.68	27,236.82	22,276.19	22,395.67	35,732.35	34,792.52	34,832.94	33,951.64	24,400.89	21,187.14	175,125.00	121,500.00			
2.1	融资利息	14,477.07	14,111.70	13,718.68	13,234.82	12,777.19	12,399.67	11,736.35	10,796.52	9,836.94	8,855.64	8,040.89	7,547.14	5,125.00	1,500.00			
2.1.1	专项债券利息	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	7,376.50	5,125.00	1,500.00			
2.1.2	政策性基金融资利息	1,278.27	1,165.70	1,053.13	940.57	818.69	678.17	528.35	378.52	238.69	76.89							
2.1.3	银团贷款利息	5,822.30	5,569.50	5,289.05	4,917.75	4,582.00	4,345.00	3,831.50	3,041.50	2,231.75	1,402.25	664.39	170.64					
2.2	融资本金	9,402.00	9,402.00	10,802.00	14,002.00	9,499.00	9,996.00	23,996.00	23,996.00	24,996.00	25,096.00	16,360.00	13,640.00	170,000.00	120,000.00			
2.2.1	债券本金												5,000.00	170,000.00	120,000.00			
2.2.2	政策性基金融资本金	3,002.00	3,002.00	3,002.00	3,002.00	3,499.00	3,996.00	3,996.00	3,996.00	3,996.00	4,096.00							
2.2.3	银团贷款本金	6,400.00	6,400.00	7,800.00	11,000.00	6,000.00	6,000.00	20,000.00	20,000.00	21,000.00	21,000.00	16,360.00	8,640.00					
3	本息覆盖倍数								983,260.31 / 783,952.92=1.25									



## 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专项收益向下波动 10%及 5%的情况下进行敏感性分析。

1、当项目专项收益向下波动 5%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 934,097.29 万元，债券本息合计 783,952.92 万元，项目收益对债务本息的覆盖率下降为 1.19 倍。

2、当项目专项收益向下波动 10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 884,934.28 万元，债券本息合计 783,952.92 万元，项目收益对债务本息的覆盖率为 1.13 倍。

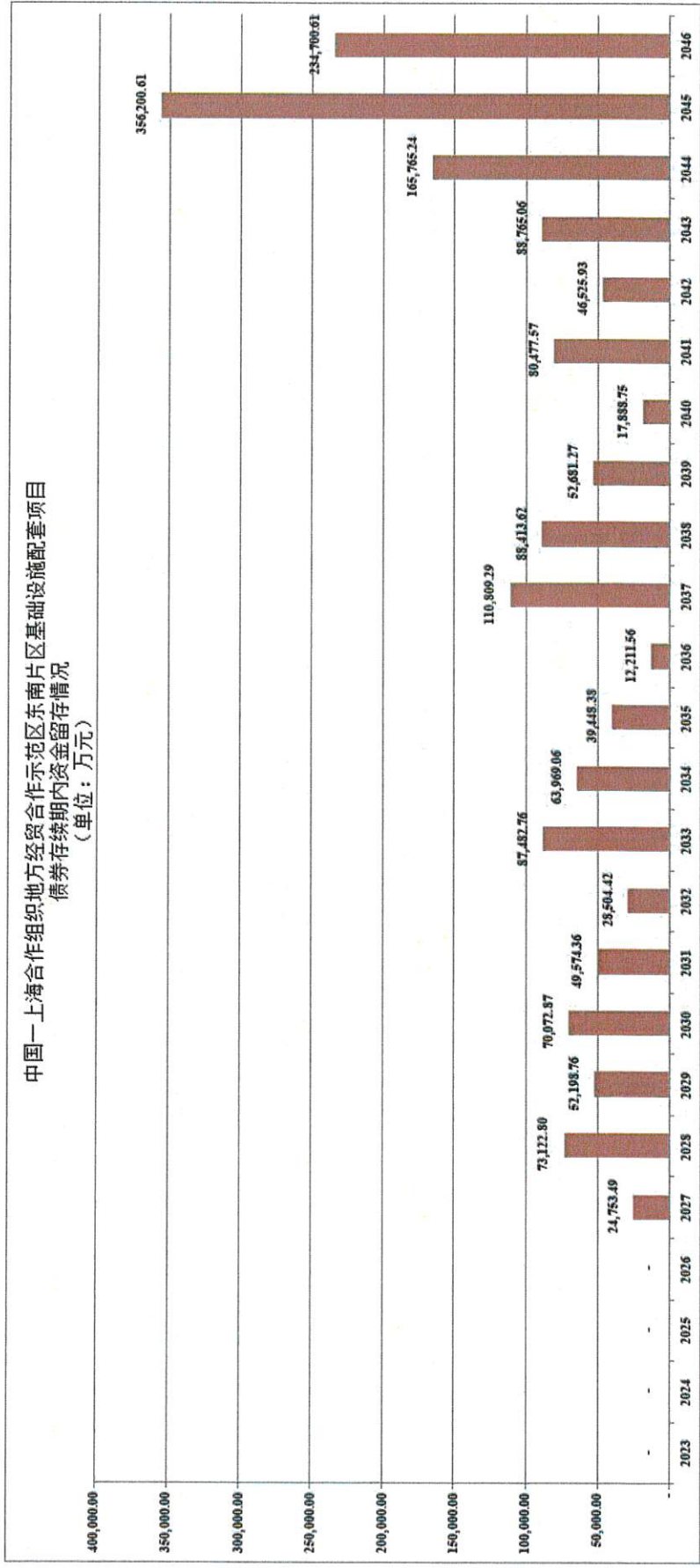
具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收入（万元）	还本付息额（万元）
专项收益下降 5%	1.19	934,097.29	783,952.92
专项收益下降 10%	1.13	884,934.28	783,952.92
基准值	1.25	983,260.31	783,952.92

根据项目资金平衡分析的结果，我们未注意到不能满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过压力测试项目在专项收益向下波动 10%及 5%的情况下还本付息覆盖倍数仍大于 1，项目的偿债风险概率较低，因此项目收益能够覆盖债券的本息。

## 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。

## 五、风险分析及控制措施

### 1. 风险分析

（1）项目在开发建设过程中涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管，另外在施工过程中，项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位施工技术及管理水平的也会对项目建设期产生影响。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响项目进度。造成收益实现滞后性，产生一定的偿债风险。

（2）由于项目偿债资金主要来自政府性基金收入包括土地出让收益以及配套费收入，土地未能如期招拍挂或出让价格低于预期，将导致企业资金短缺及资金周转困难。

### 2. 风险控制措施

（1）项目从前期策划、到施工图设计等阶段，均严格按照规划要求进行设计，各项指标均满足规划主管部门的要求。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初步审查。同时为防范施工因素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。严格执行工程监理招标制度，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。



（2）项目单位提前加强规模运营策划，加大宣传力度，结合项目区域特点及运行情况，做好建设、运营和管理模式等相关内容的发展计划。

（3）国家、省、市各级财政相关部门均发布了关于保障政府专项债券偿还措施的文件，如《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、《财政部关于印发〈地方政府性债务风险处置指南〉的通知》（财预〔2016〕152号）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鲁政办字〔2017〕41号）、《青岛市政府性债务风险应急处置预案》（青政办字〔2017〕51号）等，以上文件是对项目政府专项债券资金偿还的有利保障。

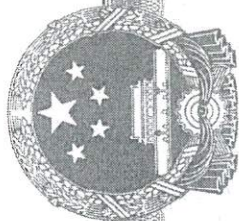
## 六、总体评价

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政府性基金收入对应的充足、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

(副本) 1-1

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、许可、监管信息



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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询及行政事务代理；法律、法规规定的其他业务。【企业经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营】（山东省财政厅批复 有效期满以前准予延续）（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WF  
C协信中心1号楼2701户

分所执业证书编号：3100000063702

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

