

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
青岛临空经济区便民服务停车场项目
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） 青岛临空经济区便民服务停车场项目 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 20100 号

一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之青岛临空经济区便民服务停车场项目于 2023 年 10 月 11 日取得《胶州市发展和改革局关于变更青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2023〕162 号）、2024 年 1 月 2 日取得《胶州市发展和改革局关于青岛临空经济区便民服务停车场项目（一期）初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕1 号），根据批复内容，项目基本情况如下：

- 1.项目名称：青岛临空经济区便民服务停车场项目。
- 2.建设单位：青岛临空停车场管理有限公司。
- 3.建设地点：位于青岛胶东临空经济示范区南八路东、西两侧，金航四路以南、金航七路以北地块。
- 4.建设内容：

项目一期已取得初设及概算的批复，根据批复调整了一期建设规模及投资额。项目全部为地下建设，建设内容包括地下车库、配套用房、下沉广场等，占地面积 330846 平方米（496.3 亩），总建筑面积 407428 平方米（均为地下，其中地下车库面积 366598 平方米，配套用房面积 40830 平方米），设地下机动车位数 8808 个。

项目分两期建设，一期项目地下建筑面积 293697 平方米，包括地下车库 264240 平方米，配套用房 29457 平方米，地下机动车位数 6444 个，充电桩 1934 个；二期项目地下建筑面积 113731 平方米，包括地下车库 102358 平方米，配套用房 11373 平方米，地下机动车位数 2364 个，充电桩 709 个。

5.项目建设期：项目计划建设期 3 年，于 2023 年 11 月开工，计划 2026 年 10 月竣工。一期工程计划建设期 2 年，于 2023 年 11 月开工，计划 2025 年 10 月竣工。二期工程拟于 2025 年 6 月开工，2026 年 10 月竣工。

6.施工进度：项目 ABCDE 五个地块，一期为 ABC 三个地块，二期为 DE 两个地块，目前已经取得了一期 ABC 三个地块的地下土地，并取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及土石方作业施工许可证、负一层、负二层及人防工程施工许可证。

目前现场施工进度为：

A 地块：①现场共施工锚杆 22185m，占总量的 84%；②基坑清槽垫层 21000 m²，占总量的 97%；③防水完成 16265 m²，占总量的 75%；④防水底板混凝土浇筑完成 15665 m²，占总量的 72%；⑤负二层顶板浇筑完成 15665 m²，占总量 61%；⑥负一层顶板浇筑完成 13257 m²，占总量的 61%；⑦满堂架搭设完成 28922 m²，占总量的 66%；⑧塔吊安装 4 台；

B 地块：①清槽及垫层完成约 41690 m²，占总量的 86%；②抗浮锚杆完成 2780 根，占总量的 31%；③防水施工完成 15277 m²，占总量的 31%；④底板混凝土浇筑完成 11624 m²，占总量的 24%；⑤负二层架体搭设完成 7683 m²，占总量的 16%；⑥塔吊安装 8 台；

C 地块：①垫层已完成 30606 m²，占总量的 58%；②锚杆已完成

3840 根，占总量的 46.8%；③防水已完成 19295 m²，占总量的 37.1%；④筏板浇筑已完成 11797 m²，占总量的 23%；⑤负二层架体搭设已完成 10263 m²，占总量的 9.8%；塔吊安装 7 台。

二、债券情况

青岛临空经济区便民服务停车场项目计划发行政府专项债券融资150,000.00万元，其中2022年2月已发行40,000.00万元，债券名称为《2022年青岛市政府基础设施类专项债券（七期）—2022年青岛市政府专项债券（十期）》，利率3.34%；受建设方案变更、规划手续办理等情况制约，项目进展缓慢，专项债券资金需求少于预期，于2023年5月被财政收回调整至上合广场地下空间综合开发利用及配套基础设施建设项目使用，于2023年10月11日取得《胶州市发展和改革局关于变更青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2023〕162号），各项手续有序推进中，拟继续申请专项债券资金。2024年已发行56,000.00万元，2025年计划发行94,000.00万元（其中2025年1月已发行13,000.00万元，2025年3月3日已发行40,000.00万元，2025年3月27日已发行20,000.00万元，本次发行21,000.00万元），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。已发行债券信息及债券调整情况表分别见下表1，表2。

表1：已发行债券信息情况表

单位：人民币万元

发行时间	债券名称	发行金额	发行利率	发行期限 (年)
2022 年 2 月	《2022 年青岛市政府基础设施类专项 债券（七期）—2022 年青岛市政府专 项债券（十期）》	40,000.00	3.34%	20 年
2023 年 5 月	调整收回	-40,000.00		
2024 年 5 月	《2024 年青岛市政府专项债券（二十 一期）》	6,000.00	2.66%	20 年
2024 年 6 月	《2024 年青岛市政府专项债券（二十 五期）》	30,000.00	2.53%	20 年
2024 年 10 月	《2024 年青岛市政府专项债券（四十 七期）》	10,000.00	2.36%	20 年
2024 年 11 月	《2024 年青岛市政府专项债券（五十 一期）》	10,000.00	2.39%	20 年
2025 年 1 月	《2025 年青岛市政府专项债券（三 期）》	13,000.00	2.01%	20 年
2025 年 3 月 3 日	《2025 年青岛市政府专项债券（七 期）》	40,000.00	2.17%	20 年
2025 年 3 月 27 日	《2025 年青岛市政府专项债券（十 期）》	20,000.00	2.25%	20 年
合计金额		129,000.00		

表 2：地方政府新增专项债券资金用途调整表

序 号	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）	调整项目名 称	项目领 域	调整金额（万 元）
合计													
1	青 岛 市 胶 州 市	2022 年青 岛 市 政 府 基 础 设 施 类 专 项 债 券（七期）-2022 年 青 岛 市 政 府 专 项 债 券（十期）	2205310	城 市 停 车 场	20	2022/2/25	40,000	青 岛 临 空 经 济 区 便 民 服 务 停 车 场 项 目	城 市 停 车 场	40,000	上 合 广 场 地 下 空 间 综 合 开 发 利 用 及 配 套 基 础 设 施 建 设 项 目	城 市 停 车 场	40,000

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. 《中共中央办公厅国务院办公厅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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 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）；
11. 《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）；
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）；

作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；

15.《青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告》；

16.《胶州市发展和改革局关于青岛临空经济区便民服务停车场可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2021〕206号）；

17.《胶州市发展和改革局关于变更青岛临空经济区便民服务停车场项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2023〕162号）；

18.《胶州市发展和改革局关于青岛临空经济区便民服务停车场项目（一期）初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕1号）；

19. 其他相关资料。

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，提出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，参照青岛临空经济区便民服务停车场项目可研报告、专项债券实施方案等数据来源依据，以独立、可行性原则，对青岛临空经济区便民服务停车场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，期末偿还本息后结余 88,287.29 万元。债券存续期内专项收益 439,289.54 万元，还本付息金额 363,862.75 万元（其中专项债券本息 221,294.00 万元，银行借款本息 142,568.75 万元），整体本息覆盖倍数达 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 投资估算

根据项目可研、一期概算批复及预计债券发行情况，经调整建设期利息及债券发行费用后项目估算总投资 324,823.31 万元，包括建设投资、建设期利息和债券发行费用三项，具体如下：

（1）建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资 311,810.81 万元，其中，工程费用 263,486.39 万元，工程建设其他费用 31,389.43 万元，预备费用 16,934.99 万元。

（2）建设期利息

项目拟通过政府专项债券及银行借款两种方式融资。计划发行专

项债券融资 150,000.00 万元，其中 2022 年 2 月发行 40,000.00 万元，发行利率 3.34%，专项债券资金于 2023 年 5 月被财政收回调整其他项目使用，利息计算至 2023 年上半年，2024 年已发行 56,000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 6,000.00 万元，发行利率 2.66%，2024 年 6 月已发行 30,000.00 万元，发行利率 2.53%，2024 年 10 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.36%，2024 年 11 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.39%），2025 年拟发行 94,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 13,000.00 万元，发行利率 2.01%，2025 年 3 月 3 日已发行 40,000.00 万元，利率为 2.17%，2025 年 3 月 27 日已发行 20,000.00 万元，利率为 2.17%，本次发行 21,000.00 万元），债券期限 20 年，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月 27 日发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.50% 测算。计划银行借款融资 100,000.00 万元，其中 2024 年借款 22,465.34 万元，2025 年借款 47,534.66 万元，2026 年借款 30,000.00 万元，借款利率按照 3.6% 估算，银行借款期 20 年，项目于 2026 年 10 月竣工，经计算，项目建设期内合计偿还债券利息共 12,860.50 万元。

（3）债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8% 测算，其中 2022 年 2 月发行 40,000.00 万元，债券发行费用为 32.00 万元，于 2023 年 5 月调整收回，目前拟继续申请专项债券资金 150,000.00 万元。经计算，债券发行费用合计为 152.00 万元。

（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 324,823.31 万元。

项目投资估算表

序号	项目名称	一期投资额 (万元)	二期投资额 (万元)	合计投资额 (万元)	比例
1	工程建安费用	186,437.39	77,049.00	263,486.39	81.12%
2	工程建设其他费用	22,562.43	8,827.00	31,389.43	9.66%
3	预备费用	10,249.99	6,685.00	16,934.99	5.21%
建设投资小计		219,249.81	92,561.00	311,810.81	95.99%
4	建设期利息	8,934.40	3,926.10	12,860.50	3.96%
5	债券发行费用	111.47	40.53	152.00	0.05%
工程估算总投资		228,295.68	96,527.64	324,823.31	100.00%

1.2 资金筹措及投资计划

项目估算总投资 324,823.31 万元，其中建设单位投入资本金 74,823.31 万元，资本金比例 23.04%，拟通过发行 20 年期专项债募集资金 150,000.00 万元，其中 2022 年 2 月已发行 40,000.00 万元，于 2023 年 5 月被财政调整收回，现拟继续申请专项债券资金，2024 年已发行 56,000.00 万元，2025 年计划发行 94,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 13,000.00 万元，2025 年 3 月 3 日已发行 40,000.00 万元，2025 年 3 月 27 日已发行 20,000.00 万元，本次计划发行 21,000.00 万元）。拟通过银行借款融资 100,000.00 万元，银行借款期限 20 年。专项债券与银行借款分账管理。

资金筹措及投资计划见下表：

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	总投资	700.00	10,000.00	92,742.25	177,534.66	43,846.40	324,823.31
1	建设投资		9,332.00	91,833.77	173,349.33	37,295.70	311,810.81
2	建设期利息	668.00	668.00	863.68	4,110.13	6,550.70	12,860.50
3	债券发行费用	32.00		44.80	75.20		152.00
二	资金筹措	50,000.00	-39,300.00	92,742.25	177,534.66	43,846.40	324,823.31
1	资本金	10,000.00	700.00	14,276.91	36,000.00	13,846.40	74,823.31
2	专项债券	40,000.00		56,000.00	94,000.00		190,000.00
3	银行借款			22,465.34	47,534.66	30,000.00	100,000.00
4	专项债券调整减少		-40,000.00				-40,000.00

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

青岛临空经济区便民服务停车场项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入作为还款资金来源。经测算，债券存续期内，项目预期收益为 439,289.54 万元。

1.3.1 运营收入分析

(1) 停车费收入

项目共规划车位 8808 个，项目按照日间、夜间停车相结合的方式运营，参考《青岛市发展和改革委员会、青岛市公安局、青岛市住

房和城乡建设局关于印发<四区政府定价停车场收费改革方案>》（青价费〔2023〕25号），日间停车区间为早7:30~晚18:30、夜间停车区间为晚18:30~次日7:30。

胶州市《关于公布我市实行政府定价的经营性停车场停车服务价格的通知》（胶发改字〔2021〕48号）收费标准，一类区域小型车停车服务价格最高为3元/小时，中型车停车服务价格执行小型车的1.5倍，大型车停车服务价格执行小型车的2倍；青岛胶东国际机场远端停车场收费标准为小、中、大型车分别为每小时4元、6元、8元。考虑项目建设将满足胶东国际机场4F级国际机场及区域性枢纽机场定位，综合以上两类区域的停车费定价，项目保守起见，小、中、大型车分别为每小时3元、4.5元、6元，考虑小、中、大车型按照85%、10%、5%的比例估算，按照加权平均单价3.3元进行测算。根据项目建设进度，一期6444个车位于2025年11月投入使用、二期2364个车位于2026年10月建成，在2027年开始按照车位总数8808个计算停车收入。考虑到2025年-2026年仅投入一期6444个车位，紧邻机场的区域定位且价格较机场停车场定价优势突显，日间车位利用率2025年按照70%估算，每年增长5%直至稳定在85%停止增长。夜间停车按照15元/晚计价，车位利用率2025年按照40%，每年增长5%直至稳定在50%。经测算，债券存续期内，停车费收入合计约255,238.65万元。

（2）配套用房出租收入及物业管理费

按照项目运营计划，项目地下建设配套用房可用于对外出租，其

中一期建筑面积 29,457.00 平方米，于 2025 年 11 月投入使用，按照一期建筑面积 29,457.00 平方米计算两个月租金收入。二期建筑面积 11,373.00 平方米，2026 年 10 月建成，在 2027 年开始按照配套用房总面积 40,830.00 平方米计算租金收入。参考当前区域内的租赁价格，考虑项目紧邻胶东机场，案例如下：



青岛机场附近办公楼仓库出租

胶州 - 胶东 - 青岛天时智能航空科技有限公司

甲级纯写字楼 独栋/共7层

高先生 个人房东

纯写字楼 新房 简装 可注册

100m² | 可分割

建筑面积

1.5元/m²/天

4500元/月

预计 2025 年租金单价为 1.00 元/m².天，价格每三年增长 5%，2025 年出租率按照 70%计算，每年增长 5%，增至 85%后保持不变；配套用房物业收入：参考项目周边临空区服务中心物业的收费案例 5 元/月/平方米，项目按照每平方米每月 5 元计算，服务覆盖率按照 70%计算，每年增长 5%，增至 85%后保持不变。经测算，债券存续期内，配套用房出租收入 30,623.72 万元，配套用房物业服务收入 4,305.53 万元。

（3）电动汽车充电桩服务费

根据停车场规划，预计安装社会停车位充电桩 2,643 个（功率 30kwh），一期充电桩 1934 个，于 2025 年 11 月投入使用，二期充电桩 709 个，2026 年 10 月建成，在 2027 年开始按照充电桩总数 2643 个计算电动汽车充电桩服务费收入。该项目保守起见，每个充电桩服务管理费按 0.5 元/度电计算，每天充电时长按照 6 小时，首年利用率 70%，每年增长 5%，直至 85%稳定不变。经计算，债券存续期内停

车充电桩服务费合计约 152,660.22 万元。

（4）广告位出租收入

参照类似项目的经营收入，结合项目的实际情况，拟设置灯箱广告位数量 700 个，一期广告位 505 个，于 2025 年 11 月投入使用，二期广告位 195 个，2026 年 10 月建成，在 2027 年开始按照广告位总数 700 个计算广告位出租收入。参考胶州市商业灯箱广告案例 480 元/个/周，项目广告位按照 480 元/个/周计算，价格每三年增长 5%，首年出租率 70%，每年增长 5%，直至 85%稳定不变。经计算，债券存续期内广告位出租收入合计约 33,472.64 万元。

广告牌价格案例：



¥ 480.00

灯箱广告 山东青岛市胶州市利群
胶州商厦店利群集团卖场商超...

商超 青岛市

咨询TA 加入购物车



¥ 480.00

户外广告 山东青岛市胶州市胶州
胶东店利客来超市超市灯箱广告

商超 青岛市

咨询TA 加入购物车

1.3.2 经营成本

项目运营成本包括人工费、运维费、充电桩升级改造费、管理费用，经测算，债券存续期内，成本费用合计约 12,194.06 万元。

（1）人工费

主要包括停车管理及物业人员的工资及福利等费用，暂定新增人员 10 人，参考近两年平均人工成本，每人每年人工成本约 5.50 万元，年均工资福利费用为 55.00 万元，每三年增长 10%。

（2）运营维护修理费

包括工程日常维护修理，项目主体主要为室内平面停车场特点，每年维修费用支出按建设支出年折旧额的 2% 计算，年维修费约 311.81 万元。

（3）充电桩升级改造费

考虑到汽车充电桩核心部件使用寿命拟在 2035 年、2036 年分别一期 1934 个、二期 709 个充电桩进行升级改造，按照每台 0.6 万元改造费用估算，预计需 1,585.80 万元。

（5）管理费用

主要包括除人工费用、维护修理费之外的其他日常费用，按照收入的 0.5% 估算。

1.3.3 税费

项目税金涉及增值税、附加税、房产税及所得税费用，根据《增值税暂行条例实施细则》，增值税税率 6%、9%、13%。停车费及配套用房出租收入按照不动产租赁税率 9% 计算增值税销项税，物业

费按照 6% 计算增值税销项税，充电桩服务费按照 13% 的税率测算增值税，考虑建设期建设工程投资可全部取得增值税进项发票，工程建设费用按 9% 计算进项税，工程建设其他费用和工程预备费用按 6% 计算进项税，运营期按照维修费费用的 9%、管理费用的 6% 计算运营期进项税。附加税包括城市维护建设税、教育费附加（含地方），根据相关政策分别按照增值税的 7%、5% 计算，房产税依据《中华人民共和国房产税暂行条例》，按照配套用房出租收入的 12% 计算，所得税依据《中华人民共和国企业所得税法》，按照 25% 税率测算。经测算，债券存续期内，税费合计 24,817.16 万元。

1.3.4 收益预测合理性分析：

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

项目	合计	建设期	建设期+运营期		运营期								
		2022-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.营业收入(万元)	476,300.76		2,098.31	14,556.55	21,355.24	22,670.27	22,670.27	22,670.27	22,808.05	22,808.05	22,808.05	22,952.33	
1.1 车位出租收入（万元）	255,238.65		1,214.44	7,991.12	11,747.32	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	
1.1.1 出租车位数量（个）			6,444.00	6,444.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	
1.1.2 日间出租价格（元/小时/个）			3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	
1.1.3 日间出租小时(7:30-18:30)			11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	
1.1.4 日间出租率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85%	85%	
1.1.5 晚间出租价格（元/小时/晚）			15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
1.1.6 晚间出租率			40.00%	45.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
1.1.7 增长率													
1.2 配套商业出租收入（万元）	30,623.72		123.72	795.34	1,175.90	1,311.87	1,311.87	1,311.87	1,377.67	1,377.67	1,377.67	1,446.39	
1.2.1 可出租面积(平方米)			29,457.00	29,457.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	
1.2.2 出租价格(元/平方米/月)			30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73	
1.2.3 出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1.2.4 增长率							5%		5%			5%	
1.3 物业服务收入（万元）	4,305.53		20.62	132.56	195.98	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	
1.3.1 建筑面积(平方米)			29,457.00	29,457.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	
1.3.2 出租价格(元/平方米/月)			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.3.3 出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
1.4 充电桩服务费	152,660.22		731.05	4,764.89	6,945.80	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	
1.4.1 数量（个）			1,934.00	1,934.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	

项目	合计	建设期	建设期+运营期			运营期							
		2022-2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
1.4.2 单价（元/度）			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4.3 功率（kwh）			30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.4.4 充电时长			6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.5 利用率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5 广告收入（万元）	33,472.64		8.48	872.64	1,290.24	1,439.42	1,439.42	1,439.42	1,511.40	1,511.40	1,511.40	1,511.40	1,586.96
1.5.1 广告位数量			505.00	505.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.5.2 出租单价（元/个/周）			480.00	480.00	480.00	504.00	504.00	504.00	529.20	529.20	529.20	529.20	555.66
1.5.3 出租率			70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.5.4 增长率						5%			5%				5%
2. 营业成本（万元）	12,194.06		71.63	439.59	473.59	485.66	485.66	485.66	492.40	492.40	492.40	492.40	499.78
2.1 工资及福利费	1,626.78		9.17	55.00	55.00	60.50	60.50	60.50	66.55	66.55	66.55	66.55	73.21
2.2 维修费	6,599.98		51.97	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81
2.3 充电桩升级改造费	1,585.80												
2.4 管理费用	2,381.50		10.49	72.78	106.78	113.35	113.35	113.35	114.04	114.04	114.04	114.04	114.76
3. 税费	24,817.16		13.62	87.56	129.46	144.43	144.43	144.43	151.67	151.67	151.67	151.67	159.24
3.1 增值税	19,147.97												
3.1.1 销项税	44,173.53		196.46	1,353.22	1,983.76	2,106.12	2,106.12	2,106.12	2,117.49	2,117.49	2,117.49	2,117.49	2,129.41
3.1.2 进项税	25,353.28		24,495.98	29.87	31.79	32.16	32.16	32.16	32.16	32.20	32.20	32.20	32.24
3.1.3 销项-进项	18,820.25		-24,299.52	-22,976.17	-21,024.20	-18,950.24	-16,876.28	-14,802.32	-12,717.03	-10,631.74	-8,546.45	-6,449.28	
3.2 附加税	2,297.76												
3.3 房产税	3,371.43		13.62	87.56	129.46	144.43	144.43	144.43	151.67	151.67	151.67	151.67	159.24
3.4 所得税费用													
4. 运营收益	439,289.54		2,013.06	14,029.40	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98	22,163.98	22,293.31

(续表)

项目	运营期											
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.营业收入(万元)	22,952.33	22,952.33	23,104.13	23,104.13	23,104.13	23,263.24	23,263.24	23,263.24	23,430.26	23,430.26	23,430.26	23,605.82
1.1 车位出租收入（万元）	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83	12,330.83
1.1.1 出租车位数量（个）	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00	8,808.00
1.1.2 日间出租价格（元/小时/个）	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
1.1.3 日间出租小时(7:30-18:30)	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.1.4 日间出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.1.5 晚间出租价格（元/小时/晚）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.1.6 晚间出租率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
1.1.7 增长率												
1.2 配套商业出租收入（万元）	1,446.39	1,446.39	1,518.85	1,518.85	1,518.85	1,594.65	1,594.65	1,594.65	1,674.19	1,674.19	1,674.19	1,757.90
1.2.1 可出租面积(平方米)	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.2.2 出租价格(元/平方米/月)	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20	42.21
1.2.3 出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.2.4 增长率			5%			5%			5%			5%
1.3 物业服务收入（万元）	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23	208.23
1.3.1 建筑面积(平方米)	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00	40,830.00
1.3.2 出租价格(元/平方米/月)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.3.3 出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.4 充电桩服务费	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92	7,379.92
1.4.1 数量（个）	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00	2,643.00
1.4.2 单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
1.4.3 功率（kwh）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.4.4 充电时长	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

项目	运营期											
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.4.5 利用率	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
1.5 广告收入（万元）	1,586.96	1,586.96	1,666.30	1,666.30	1,666.30	1,749.61	1,749.61	1,749.61	1,837.09	1,837.09	1,837.09	1,928.94
1.5.1 广告位数量	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
1.5.2 出租单价（元/个/周）	555.66	555.66	583.44	583.44	583.44	612.61	612.61	612.61	643.24	643.24	643.24	675.40
1.5.3 出租率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
1.5.4 增长率			5%			5%			5%			5%
2. 营业成本（万元）	1,660.18	925.18	507.86	507.86	507.86	516.71	516.71	516.71	526.40	526.40	526.40	537.02
2.1 工资及福利费	73.21	73.21	80.53	80.53	80.53	88.58	88.58	88.58	97.44	97.44	97.44	107.18
2.2 维修费	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81	311.81
2.3 充电桩升级改造费	1,160.40	425.40										
2.4 管理费用	114.76	114.76	115.52	115.52	115.52	116.32	116.32	116.32	117.15	117.15	117.15	118.03
3. 税费	159.24	159.24	167.21	2,530.03	2,530.03	2,553.04	2,553.04	2,553.04	2,577.18	2,577.18	2,577.18	2,602.57
3.1 增值税				2,109.66	2,109.66	2,122.75	2,122.75	2,122.75	2,136.49	2,136.49	2,136.49	2,150.93
3.1.1 销项税	2,129.41	2,129.41	2,141.94	2,141.94	2,141.94	2,155.08	2,155.08	2,155.08	2,168.87	2,168.87	2,168.87	2,183.36
3.1.2 进项税	165.74	81.18	32.28	32.28	32.28	32.33	32.33	32.33	32.38	32.38	32.38	32.43
3.1.3 销项-进项	-4,485.61	-2,437.38	-327.72	2,109.66	2,109.66	2,122.75	2,122.75	2,122.75	2,136.49	2,136.49	2,136.49	2,150.93
3.2 附加税				253.16	253.16	254.73	254.73	254.73	256.38	256.38	256.38	258.11
3.3 房产税	159.24	159.24	167.21	167.21	167.21	175.56	175.56	175.56	184.31	184.31	184.31	193.53
3.4 所得税费用												
4. 运营收益	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 债券还本付息情况

1.4.1.1 专项债券还本付息

项目拟发行专项债券融资 150,000.00 万元，其中 2022 年 2 月发行 40,000.00 万元，发行利率 3.34%，专项债券资金于 2023 年 5 月被财政收回调整其他项目使用，利息计算至 2023 年上半年，2024 年已发行 56,000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 6,000.00 万元，发行利率 2.66%，2024 年 6 月已发行 30,000.00 万元，发行利率 2.53%，2024 年 10 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.36%，2024 年 11 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.39%），2025 年拟发行 94,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 13,000.00 万元，利率 2.01%，2025 年 3 月 3 日已发行 40,000.00 万元，利率 2.17%，2025 年 3 月 27 日已发行 20,000.00 万元，利率 2.25%，本次发行 21,000.00 万元），债券期限 20 年，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月 27 日发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.5% 测算。在债券存续期内利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一期利息。经计算，项目专项债券总付息金额 71,294.00 万元，本息合计 221,294.00 万元。

1.4.1.2 银行借款还本付息

项目计划银行借款融资 100,000.00 万元，其中 2024 年借款 22,465.34 万元，2025 年借款 47,534.66 万元，2026 年借款 30,000.00 万元，借款利率 3.6%，银行借款期限 20 年。已于 2024 年 9 月 13 日与国家开发银行青岛市分行签订了《人民币资金借款合同》中长期贷款期限 20 年，合同额

70,000.00 万元，利率 3.6%，经计算，项目借款利息合计 42,568.75 万元，本息合计 142,568.75 万元。

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟用债券存续期内实现的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入进行平衡，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，偿还本息后结余 88,287.29 万元。债券存续期内，项目专项收益净额 439,289.54 万元，还本付息金额 363,862.75 万元（其中专项债券本息 221,294.00 万元，银行借款本息 142,568.75 万元），整体本息覆盖倍数达 1.21 倍，能实现项目收益与融资自求平衡。

还本付息表及资金平衡测算表如下：

表 1：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设期+运营期			运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033				
1	期初专项债券余额			40,000.00		56,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00			
2	本年拟发行金额	150,000.00	40,000.00	-40,000.00	56,000.00	94,000.00												
3	当期还本付息	221,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90			
3.1	其中：还本	150,000.00																
3.2	付息	71,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90			
4	期末专项债券余额		40,000.00		56,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00			

(续表)

序号	项目	2034	运营期										2045		
			2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044			
1	期初专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	94,000.00
2	本年拟发行金额														
3	当期还本付息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	59,038.60	95,052.15
3.1	其中：还本													56,000.00	94,000.00
3.2	付息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,038.60	1,052.15
4	期末专项债券余额	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	94,000.00	

表 2：银行借款还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设期+运营期			运营期					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	期初借款余额					22,465.34	70,000.00	99,600.00	97,600.00	94,100.00	90,600.00	86,500.00	81,000.00	75,500.00
2	本期新增借款	100,000.00			22,465.34	47,534.66	30,000.00							
3	本期还本息	142,568.75			404.38	1,664.38	3,452.80	5,549.60	6,950.60	6,824.60	7,287.80	8,515.00	8,317.00	6,940.60
3.1	其中：还本	100,000.00					400.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00	4,100.00	5,500.00	5,500.00	4,300.00
	还本(7 亿)	70,000.00					400.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,600.00	4,000.00	4,000.00	2,800.00
	还本(3 亿)	30,000.00							1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
3.2	付息	42,568.75			404.38	1,664.38	3,052.80	3,549.60	3,450.60	3,324.60	3,187.80	3,015.00	2,817.00	2,640.60
4	期末借款余额				22,465.34	70,000.00	99,600.00	97,600.00	94,100.00	90,600.00	86,500.00	81,000.00	75,500.00	71,200.00

(续表)

序 号	项 目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	期初借款余额	71,200.00	66,700.00	60,800.00	55,300.00	49,700.00	43,300.00	36,500.00	29,700.00	22,900.00	15,800.00	8,100.00	3,400.00	1,700.00
2	本期新增借款													
3	本期还本息	6,982.20	8,195.00	7,589.80	7,490.00	8,074.00	8,236.40	7,991.60	7,746.80	7,796.60	8,130.20	4,907.00	1,791.80	1,730.60
3.1	其中：还本	4,500.00	5,900.00	5,500.00	5,600.00	6,400.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	7,100.00	7,700.00	4,700.00	1,700.00	1,700.00
	还本（7 亿）	3,000.00	4,400.00	4,000.00	4,000.00	4,800.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,400.00	6,000.00	3,000.00		
	还本（3 亿）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
3.2	付息	2,482.20	2,295.00	2,089.80	1,890.00	1,674.00	1,436.40	1,191.60	946.80	696.60	430.20	207.00	91.80	30.60
4	期末借款余额	66,700.00	60,800.00	55,300.00	49,700.00	43,300.00	36,500.00	29,700.00	22,900.00	15,800.00	8,100.00	3,400.00	1,700.00	

表 3：资金平衡测算表

单位：人民币万元

序 号	项目	合计	建设期			建设期+运营期			运营期						
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	现金流入	764,112.85	50,000.00	-39,300.00	92,742.25	179,547.72	57,875.80	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98	
1	资本金	74,823.31	10,000.00	700.00	14,276.91	36,000.00	13,846.40								
2	债券融资	150,000.00	40,000.00	-40,000.00	56,000.00	94,000.00									
3	银行借款	100,000.00			22,465.34	47,534.66	30,000.00								
4	运营收益	439,289.54				2,013.06	14,029.40	20,752.19	22,040.18	22,040.18	22,040.18	22,163.98	22,163.98	22,163.98	
二	现金流出	675,825.56	700.00	10,000.00	92,742.25	177,534.66	44,246.40	9,047.50	10,448.50	10,322.50	10,785.70	12,012.90	11,814.90	10,438.50	
1	建设支出	311,810.81		9,332.00	91,833.77	173,349.33	37,295.70								
2	专项债券利息	71,294.00	668.00	668.00	459.30	2,445.75	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	
3	银行借款利息	42,568.75			404.38	1,664.38	3,052.80	3,549.60	3,450.60	3,324.60	3,187.80	3,015.00	2,817.00	2,640.60	
4	债券发行费用	152.00	32.00		44.80	75.20									
5	偿还债券本金	150,000.00													
6	偿还银行借款	100,000.00					400.00	2,000.00	3,500.00	3,500.00	4,100.00	5,500.00	5,500.00	4,300.00	
三	净现金流量	88,287.29	49,300.00	-49,300.00		2,013.06	13,629.40	11,704.69	11,591.68	11,717.68	11,254.48	10,151.08	10,349.08	11,725.48	
四	期末现金	88,287.29	49,300.00			2,013.06	15,642.46	27,347.15	38,938.83	50,656.51	61,910.99	72,062.07	82,411.15	94,136.63	
五	本息覆盖倍数						439,289.54 / 363,862.75 = 1.21								

(续表)

序 号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	22,293.31	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23
1	资本金													
2	债券融资													
3	银行借款													
4	运营收益	22,293.31	21,132.91	21,867.91	22,429.06	20,066.24	20,066.24	20,193.49	20,193.49	20,193.49	20,326.68	20,326.68	20,326.68	20,466.23
二	现金流出	10,480.10	11,692.90	11,087.70	10,987.90	11,571.90	11,734.30	11,489.50	11,244.70	11,294.50	11,628.10	63,945.60	96,843.95	1,730.60
1	建设支出													
2	专项债券利息	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,497.90	3,038.60	1,052.15	
3	银行借款利息	2,482.20	2,295.00	2,089.80	1,890.00	1,674.00	1,436.40	1,191.60	946.80	696.60	430.20	207.00	91.80	30.60
4	债券发行费用													
5	偿还债券本金											56,000.00	94,000.00	
6	偿还银行借款	4,500.00	5,900.00	5,500.00	5,600.00	6,400.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	7,100.00	7,700.00	4,700.00	1,700.00	1,700.00
三	净现金流量	11,813.21	9,440.01	10,780.21	11,441.16	8,494.34	8,331.94	8,703.99	8,948.79	8,898.99	8,698.58	-43,618.92	-76,517.27	18,735.63
四	期末现金	105,949.84	115,389.85	126,170.06	137,611.22	146,105.56	154,437.50	163,141.49	172,090.28	180,989.27	189,687.85	146,068.93	69,551.66	88,287.29

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，对债券存续期收入向下波动及运营成本向上波动进行敏感性分析。

当运营收入比预测下降 10%时，债券存续期运营净收益为 394,141.18 万元，债券本息覆盖倍数为 1.08 倍；

当运营成本比预测上升 10%时，债券存续期运营收益为 438,070.13 万元，债券本息覆盖倍数为 1.20 倍。

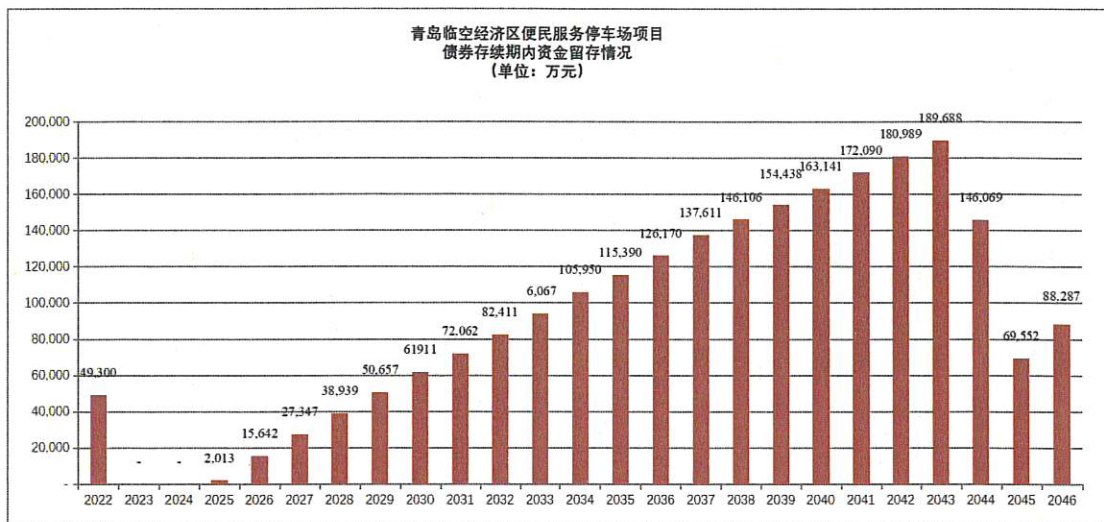
经过敏感分析可见，债券存续期内运营收入向下波动 10%或成本向上波动 10%情况下，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，项目抗收益波动风险能力较强，具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	还本付息（万元）
运营收入下降10%	1.08	394,141.18	363,862.75
运营成本增加10%	1.20	438,070.13	363,862.75
基准值	1.21	439,289.54	363,862.75

根据项目资金平衡分析的结果，我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过对净收益进行压力测试后，结果显示，项目在专项收入下降 10%或成本上升 10%时，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，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已取得的运营收入进行平衡，且在专项债券存续期内有资金结余。如下图所示：



按照专项收入预测，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项目有一定的期末结余，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

（一）风险分析

通过现场踏勘，结合以往项目经验，可能影响项目收益和融资平衡结果的潜在风险如下：

1、社会稳定风险

工程建设时，敷设管道要开挖局部道路，可能会出现车辆运输局部受阻，挖掘的泥土通常堆放在施工现场，车辆过往，会产生扬尘，会对市容和景观产生一定的影响，雨雪天气，还可能导致道路泥泞。施工期间的噪声主要来自施工机械和建筑材料运输等，会对周边居民生活造成一定影响。施工期间将产生许多弃土，这些弃土在运输、处置过程中都可能对环境产生影响。

2、经营风险

项目收益来源于项目建成后产生的公共停车位收费、配套商业出租收入、物业管理费收入、充电桩服务费、广告位出租收入产生项目收益，作为停车配套服务及生活消费一体化服务设施，如项目建成后不能达到设定的预期，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

3、技术风险

项目的工程技术风险主要包括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，如果在这期间出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题，公司工程管理方法不适应不断变化的内外部环境等，都将会影响项目的进展。

4、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、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。

（二）控制措施

1、依法依规申办各项审批程序，确保文明施工

确保工程施工的各类证照齐全、有效，做到合法合规安全文明施工。在项目施工和运行中严格按照环评要求，落实环保设施和污染防治措施，避免环境影响引发社会矛盾，严格执行环境保护措施与主体

工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。

2、前期提高收入预测准确性，后期提高运营水平

对目前市场情况及收费标准进行准确的调研及预测，确保专项收入预测基本可靠；项目建成后，通过加强宣传、管理等工作，争取按照计划顺利开放停车泊位及附属设施，确保尽早收益。

3、深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。选择有较高施工技术与管理水平，并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范施工合同，切实做好合同管理工作，达到抵御风险的目的。

4.加强经费管理，减少资金浪费

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

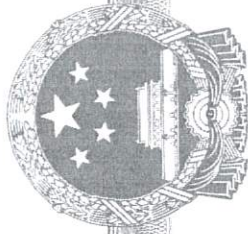
根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，此项目基于融资和平衡测算方案假设性条件实现的情况下，可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预期实现的专项收入对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析，在相关假设能够实现的情况下本期专项债券在存续期内收益能够满足专项债券还本付

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

(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、监
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、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】

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：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，准予持证分所执行行业的凭证。
- 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

