

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国际  
食品创新中心基础设施项目  
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）**  
**中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心**  
**基础设施项目**  
**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 20087 号

## 一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目基本情况如下：

1.项目名称：中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目。

2.建设单位：胶州市洋河镇人民政府。

3.建设地点：位于洋河镇艾山路、规划东石路、温凉河路、东石路、孤山路、旗山路、莲花山路、园东路、十八道河路、规划支路共 10 条路。

4.建设规模及内容：项目主要建设内容包括道路工程、交通工程、路灯工程、排水工程及通信工程，包括现状道路翻建、道路拓宽、新建雨污水管道、现状管道清淤、通信入地等。其中，车行道新建 17015 平方米、车行道翻建 68938 平方米、非机动车道 6818 平方米、人行道新建 10238 平方米、停车位 430 个、DN400 污水管道 2120 米、DN600-DN1350 雨水管道 12912 米、路灯 364 套、2 个路口设置信号灯电子警察、通信管道 55443 米、光缆 126700 米等。

5.项目建设期：项目计划 2024 年 11 月开始施工，2025 年 12 月竣工。

## 6、施工进度：

截至目前，其中旗山路、园东路已经完成雨水管道敷设、水泥稳定碎石摊铺、沥青摊铺、道路标线；规划支路水泥稳定碎石、沥青摊铺、路缘石安装完成；剩余通信线路入地、标识标牌安装工作；鼓山路、莲花山路、现状东石路三条道路已完成招标，即将施工；剩余四条道路尚未招标，整体施工进度约30%。

## 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.《国务院关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》（国函〔2019〕87号）；

15.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目建议书的批复》（胶发改审〔2023〕143号）；

16.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2023〕168号）；

17.《胶州市发展和改革局关于变更中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2024〕22号）；

18.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕176号）；

19.其他相关资料。

### 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，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入，且现金流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国际食品创新中心基础设施项目可研报告、专项债券实施方案等数据来源依据，以独立、可行性原则，对中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施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 3,897.33 万元，债券存续期内专项收益净额 19,296.53 万元，还本付息金额 15,563.00 万元，整体本息覆盖倍数 1.24 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

根据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总投资 14,700.96 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：

### 1.1.1 建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

建设投资 14,528.36 万元，其中工程费用 12,860.76 万元，工程建设其他费用 975.77 万元，预备费用 691.83 万元。

### 1.1.2 建设期利息

项目计划发行专项债券 11,000.00 万元，其中 2024 年 11 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 2.21%，债券期限为 10 年，2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.25%，债券期限为 20 年，本次计划发行 2,000.00 万元，2025 年内发行剩余 4,000.00 万元，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月份发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.50% 测算，债券期限为 20 年，建设期内债券利息为 163.80 万元。

### 1.1.3 债券发行费用

发行费用按照债券规模的 0.8‰ 计算，债券发行费用 8.80 万元。

项目总投资见下表：

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	12,860.76	87.48%
2	工程建设其他费用	975.77	6.64%
3	工程预备费	691.83	4.71%
	建设投资	14,528.36	98.83%
4	建设期利息	163.80	1.11%
5	债券发行费用	8.80	0.06%

序号	项目	投资额（万元）	比例
	投资总额	14,700.96	100.00%

## 1.2 资金筹措及投资计划

项目总投资 14,700.96 万元，资金来源主要为资本金及发行地方政府专项债券。其中资本金来自财政资金，投入 3,700.96 万元，资本金占总投资的比重为 25.17%，发行专项债券募集资金 11,000.00 万元。

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	2024 年	2025 年	合计
一	总投资	3,750.00	10,950.96	14,700.96
1	建设投资	3,747.60	10,780.76	14,528.36
2	专项债券建设期利息		163.80	163.80
3	债券发行费用	2.40	6.40	8.80
二	资金筹措	3,750.00	10,950.96	14,700.96
1	资本金	750.00	2,950.96	3,700.96
2	专项债券	3,000.00	8,000.00	11,000.00

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

项目主要收益来源为债券存续期内实现的土地出让收益、基础设施配套费及停车费收入等专项收益，通过计算分析，项目债券存续期内获得项目净收益 19,296.53 万元。

### 1.3.1 土地出让及基础设施配套费收入分析



(1) 土地出让净收益

①土地出让收入

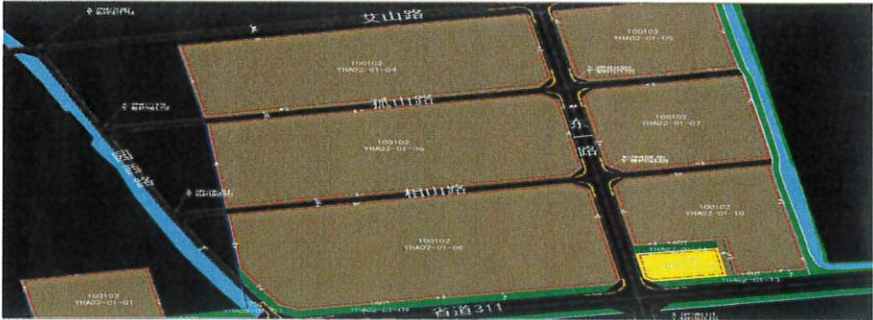
项目选取产业园区内可用于出让的土地 716.40 亩，性质为工业用地，价格案例参考下表 1 土地出让价格，项目 2026 年出让价格按照 20 万元/亩估算，考虑到物价增长因素，地价增速按照 2%设置，根据土地出让计划，预计于 2026 年至 2045 年期间分批次出让，经测算项目土地出让收入合计为 17,543.19 万元。经查询中国土地市场网，洋河镇近期出让的工业用地价格如下表：

合同签订日期	项目位置	面积（亩）	成交价格（万元）	供地方式	土地用途	成交单价（万元/亩）
2025/2/3	洋河镇艾山路以南、东石路以西	21.405	447	拍卖出让	工业用地	20.88

土地清单及出让计划如下：

地块编号	用地面积（公顷）	用地性质	容积率	土地面积（亩）	预计出让年份
YHA02-01-06	10.31	工业用地	1.5	154.65	2026 年
YHA02-01-05	4.06	工业用地	1.5	60.90	2031 年
YHA02-01-07	4.74	工业用地	1.5	71.10	2031 年
YHA02-01-10	4.80	工业用地	1.5	72.00	2036 年
YHA02-01-01	2.44	工业用地	1.5	36.60	2036 年
YHA02-01-04	8.89	工业用地	1.5	133.35	2041 年
YHA02-01-08	12.52	工业用地	1.5	187.80	2044 年
合计	47.76			716.40	

拟出让土地控规图：





控制指标一览表	地块编号	用地面积（公顷）	用地代码	用地性质	容积率
	YHA02-01-01	2.44	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-02	0.61	1401	公园绿地	-
	YHA02-01-03	0.08	1701	河流水面	-
	YHA02-01-04	8.89	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-05	4.06	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-06	10.31	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-07	4.74	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-08	12.52	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-09	0.78	1401	公园绿地	-
	YHA02-01-10	4.80	100102	二类工业用地	$\geq 1.5$
	YHA02-01-11	0.22	1402	防护绿地	-
	YHA02-01-12	0.80	0702	城镇社区服务设施用地	$\leq 0.8$
	YHA02-01-13	0.30	1401	公园绿地	-

## ②土地出让专项基金扣除

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、地铁建设基金、交通基金等。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%，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。另外，根据青政字〔2022〕15号，胶州市涉及2026年之前出让的土地，重大基础设施建设基金26%中市级退还当地5%，该部分5%的收益可作为收入来源，2026年之前出让的土地计算扣除基金时按照21%计算。

结合胶州市具体情况，根据文件各项专项资金计提比例如下：农业土地开发资金按出让地面积 8.2 元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让总价款的 5% 计算，重大基础设施建设资金按土地出让总价款的 26%（2026 年之前出让的土地按照 21%）计算，土地出让计提专项资金合计为 5,672.69 万元。

## （2）基础设施配套费收入

配套费主要用于建设项目规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、给水、雨水、污水、环卫、绿化、路灯、电力管沟土建、消火栓、公交候车亭等设施的建设，规划配建的幼儿园、义务教育中小学校和单位热用户规划红线以外、居民热用户楼前入口阀门井出口法兰以外的所有供热设施，市政府确定的其他基础设施建设。收费标准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，工业项目(含仓储)城市基础设施配套费建筑面积每平方米 32 元（不含供水、燃气、供热）。配套费按照项目选取上文中可出让的 716.40 亩工业用地范围，容积率按照 1.5 计算，建筑面积合计约 71.64 万平方米，债券存续期内基础设施配套费收入 2,292.48 万元。

土地出让及基础设施配套费收入测算表如下：

## 土地出让及基础设施配套费收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026	2031	2036	2041	2044
一	项目收入	19,835.67	3,587.86	3,326.39	2,986.49	4,000.48	5,934.45
1	土地出让收入	17,543.19	3,092.98	2,903.99	2,638.97	3,573.76	5,333.49
1.1	工业用地	17,543.19	3,092.98	2,903.99	2,638.97	3,573.76	5,333.49
	地价（万元/亩）		20.00	22.00	24.30	26.80	28.40
	占地面积（亩）	716.40	154.65	132.00	108.60	133.35	187.80
2	基础设施配套费收入	2,292.48	494.88	422.40	347.52	426.72	600.96
	建筑面积（万m²）	71.64	15.47	13.20	10.86	13.34	18.78
	单价（元/平方米）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
二	土地出让计提专项资金	5,672.69	889.18	971.20	876.95	1,179.69	1,755.67
1	土地出让相关税费	5,672.69	889.18	971.20	876.95	1,179.69	1,755.67
1.1	农业土地开发资金(8.2元/m²)	392.00	85.00	72.00	59.00	73.00	103.00
1.2	国有土地收益基金(5%)	722.51	154.65	145.20	131.95	178.69	266.67
1.3	重大基础设施建设资金	3,757.05	649.53	755.04	686.13	929.18	1,386.71
三	项目净收益	14,162.99	2,698.69	2,355.19	2,109.54	2,820.79	4,178.78



### 1.3.2 专项收入成本分析

#### （1）停车费收入

项目建成后将提供道路两侧划线停车位 430 个，根据胶州市《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）规定，具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停放服务收费标准实行政府定价，包括政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资建设的公共停车场，城市道路临时停车泊位，体育文化场馆、景区、医疗机构等配套停车场，交通场站停车场，对外开放的机关事业单位停车场，以及事故停车场（因查封、扣押发生的保管费用按国家有关规定执行），由政府价格主管部门制定机动车停放服务收费标准。按照 3.00 元/每小时计算，日均停车时间 10 小时，并设置使用率，前两年出租率设定为 60%、65%，第三年达到 70%后保持不变，经测算，停车费收入 6,521.36 万元。

#### （2）运营成本分析

项目经营成本主要为停车位管理人员工资福利。按每人 6.50 万元/年，共约 8 人考虑，年人工费用 52 万元，考虑未来物价增长指数影响设定每三年增长 10%。经测算，债券存续期内经营成本 1,387.82 万元。

#### （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、企业所得税，经营收入按照 9%计算增值税，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、工程预备费用、经营期相关的管理费用按 6% 计算进项税。城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加分别按照应交增值税的 7%、3%、2% 计算，所得税税率 25%。

经测算，债券存续期内无需缴纳增值税、附加税及企业所得税。

### 1.3.3 收益预测合理性

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。

项目收入成本测算表如下：

项目收入成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
一	收入（万元）	6,521.36			282.51	306.05	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	
1	停车费收入	6,521.36			282.51	306.05	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	
1.1	停车位数量(个)	430.00			430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	
1.2	价格（元/小时）				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
1.3	停车时长（小时）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
1.4	使用率				60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
二	成本（万元）	1,387.82			52.00	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	62.92	62.92	
2.1	工资及福利	1,387.82			52.00	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	62.92	62.92	
三	税费												
3.1	增值税												
	销项税	538.46			23.33	25.27	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	
	进项税			1,156.29									
	累计销项-进项			-1,156.29	-1,132.96	-1,107.69	-1,080.48	-1,053.26	-1,026.05	-998.83	-971.62	-944.41	
3.2	附加税												
3.3	企业所得税												
四	项目收益	5,133.54			230.51	254.05	277.60	272.40	272.40	272.40	266.68	266.68	



（续上表）

序号	项目	运营期											
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	收入（万元）	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1	停车费收入	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1.1	停车位数量(个)	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
1.2	价格（元/小时）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	停车时长（小时）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	62.92	69.21	69.21	69.21	76.13	76.13	76.13	83.74	83.74	83.74	92.11	92.11
2.1	工资及福利	62.92	69.21	69.21	69.21	76.13	76.13	76.13	83.74	83.74	83.74	92.11	92.11
三	税费												
3.1	增值税												
	销项税	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21
	进项税												
	累计销项-进项	-917.19	-889.98	-862.76	-835.55	-808.33	-781.12	-753.90	-726.69	-699.47	-672.26	-645.04	-617.83
3.2	附加税												
3.3	企业所得税												
四	项目收益	266.68	260.39	260.39	260.39	253.47	253.47	253.47	245.86	245.86	245.86	237.49	237.49

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 债券还本付息情况

项目计划通过专项债融资 11,000.00 万元，其中 2024 年 11 月已经发行 3,000.00 万元，债券名称为《2024 年青岛市政府专项债券（五十期）》，发行利率 2.21%，债券期限为 10 年，2025 年 3 月已经发行 2,000.00 万元，债券名称为《2025 年青岛市政府专项债券（十期）》，发行利率 2.25%，债券期限为 20 年，本次计划发行 2,000.00 万元，2025 年内发行剩余 4,000.00 万元，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月份发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.50% 测算，债券期限为 20 年，利息合计 4,563.00 万元。专项债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

年份	债券初 余额	债券发行 金额	本期还本 付息	本期付息	本期还本	债券期末 余额
合计		11,000.00	15,563.00	4,563.00	11,000.00	
2024		3,000.00				3,000.00
2025	3,000.00	8,000.00	163.80	163.80		11,000.00
2026	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2027	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2028	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2029	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2030	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2031	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2032	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2033	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2034	11,000.00		3,261.30	261.30	3,000.00	8,000.00
2035	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2036	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2037	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2038	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2039	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00

年份	债券初 余额	债券发行 金额	本期还本 付息	本期付息	本期还本	债券期末 余额
2040	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2041	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2042	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2043	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2044	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2045	8,000.00		8,097.50	97.50	8,000.00	

#### 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土地出让收益、基础设施配套费及停车费收入等专项收益进行平衡，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3,897.33万元，债券存续期内专项收益净额19,296.53万元，还本付息金额15,563.00万元，整体本息覆盖倍数1.24倍，能够合理保证偿还债券本金、利息，能实现项目收益与融资自求平衡。

资金平衡表如下：



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									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
一	现金流入	33,997.49	3,750.00	10,950.96	2,929.20	254.05	277.60	272.40	272.40	2,627.59	266.68	266.68		
1	资本金	3,700.96	750.00	2,950.96										
2	债券融资	11,000.00	3,000.00	8,000.00										
3	土地出让及配套费收益	14,162.99			2,698.69					2,355.19				
4	运营净收益	5,133.54			230.51	254.05	277.60	272.40	272.40	272.40	266.68	266.68		
二	现金流出	30,100.16	3,750.00	10,950.96	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30		
1	建设支出	14,528.36	3,747.60	10,780.76										
2	债券发行费用	8.80	2.40	6.40										
3	专项债券利息	4,563.00		163.80	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30		
4	偿还债券本金	11,000.00												
三	净现金流量	3,897.33			2,667.90	-7.25	16.30	11.10	11.10	2,366.29	5.38	5.38		
四	期末现金	3,897.33			2,667.90	2,660.65	2,676.95	2,688.05	2,699.15	5,065.43	5,070.81	5,076.19		

(续上表)

序号	项目	运营期											
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	266.68	260.39	2,369.93	260.39	253.47	253.47	253.47	3,066.65	245.86	245.86	4,416.27	237.49
1	资本金												
2	债券融资												
3	土地出让及配套费收益			2,109.54					2,820.79			4,178.78	
4	运营净收益	266.68	260.39	260.39	260.39	253.47	253.47	253.47	245.86	245.86	245.86	237.49	237.49
二	现金流出	3,261.30	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	8,097.50
1	建设支出												
2	债券发行费用												
3	专项债券利息	261.30	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	97.50
4	偿还债券本金	3,000.00											8,000.00
三	净现金流量	-2,994.62	65.39	2,174.93	65.39	58.47	58.47	58.47	2,871.65	50.86	50.86	4,221.27	-7,860.01
四	期末现金	2,081.57	2,146.96	4,321.89	4,387.28	4,445.75	4,504.22	4,562.69	7,434.34	7,485.20	7,536.06	11,757.34	3,897.33

## 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土地出让收益、运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

1、当项目土地出让收益、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 17,228.09 万元，债券本息合计 15,563.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.11 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 19,157.74 万元，债券本息合计 15,563.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.23 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（万元）
运营收入下降10%	1.11	17,228.09	15,563.00
运营成本增加10%	1.23	19,157.74	15,563.00
基准值	1.24	19,296.53	15,563.00

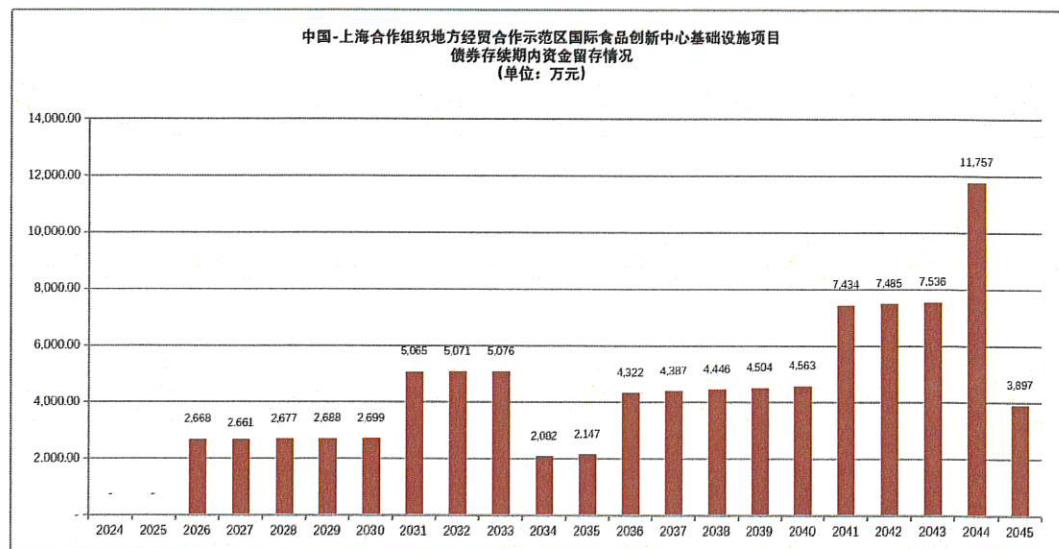
根据项目资金平衡分析的结果，我们未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过对净收益进行压力测试后，结果显示，项目在专项收入下降 10%或成本上升 10%时，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，因此项目收益能够覆盖债券的本息。

## 2.资金稳定性

项目专项债券还本付息拟以债券存续期内实现的土地出让收益、



基础设施配套费及停车费收入等专项收益为基础，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。

#### 四、风险分析及控制措施

##### （一）风险分析

##### （1）规划风险

项目在建设过程中涉及发改、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。上述任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期收益。

##### （2）技术风险

项目的技术风险包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平以及在施工、管理等方面出台的新政策、新规定给项目带来的成

本上升影响。此外，拟建项目工程量大、技术要求高，分块项目多，材料需求量大，建设衔接紧密，施工组织难度大，工期较短，资金和原材料的使用比较集中，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，工程管理能力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、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。此外，专项债下发即开始计息，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）经营风险

项目收益来源主要为项目建成后的停车费收入以及园区内地块出让收益等，如未来停车位等利用率及价格受市场影响较大，土地出让受国家政策影响明显，对于未来预期不同，可能存在土地出让收入不理想。如停车费及土地出让未能达到预期收益，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

## （二）控制措施

### （1）严格管理规定，办理各项手续

为避免行业管理风险，实施单位将严格遵循有关行业管理规定，在建设全过程中按规定依次办理各项相关手续，及时足额缴纳各种规费。同时，加强与政府相关部门的沟通，及早把握政策动向，主动接

受监管，确保项目建设顺利实施。

### （2）深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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。在设计阶段根据要求及时进行调整，避免施工期间的设计变更影响工期、投资的上升。

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。

### （3）提高管理水平与运营效率

相关部门做好停车宣传工作，与土地部门保持紧密沟通，合理安排土地出让计划，争取按照计划将确保所得收入及时到位。同时，通过提高管理水平与运营效率，提升核心竞争力，降低经营风险。

### （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。

## 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及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，

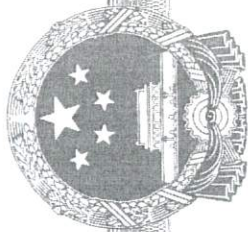


在相关假设能够实现的情况下本期专项债券在存续期内收益能够满足专项债券还本付息的要求。

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、监  
管信息



名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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。【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）。

负责人 杨宝萱

成立日期 2013 年 02 月 25 日

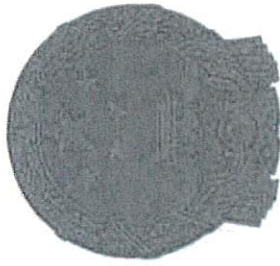
经营场所

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

