

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目
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） 临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目 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 20092 号

一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目，于 2022 年 10 月 17 日取得胶州市发展和改革局《关于<临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》（胶发改审〔2022〕182 号）。基本情况如下：

1.项目名称

临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目。

2.项目实施单位

胶州市李哥庄镇人民政府。

3.项目建设地点

项目位于李哥庄镇沽源路、沽韵路、飞龙街、沽水路、航谊路、航荣路、得高路、天驰路、宝能路、沽祥路、航秀路、航宇路、南四路、南六路、沽秀路、沽河大街、纬八路、东一路、北七路、南八路、南十三路、东三路、G204、沽祥路、航天路。李哥庄综合农贸市场位于沽水路西侧，原李哥庄小学（旧）位置。

4.项目建设内容

项目实施 25 条道路、改建道路面积约 766,906 m²、人行道铺装 157,305 m²、弱电管道长 396,180m、电力管道长 396,180m、雨水管道

长 66,880m、污水管道长 39,040m，道路规划停车位 2,480 个；建设 4 个停车场 24,300 m²，规划停车位数量 1,180 个；新建农贸市场 8,000 m²。

5.项目建设时间

项目建设期为 44 个月，于 2023 年 4 月开工，预计 2026 年 11 月竣工验收。

6.项目建设进度

道路施工进度：（1）目前一期航荣路、东一路等七条道路已建设完成，沽源路底层建设已完成，面层正在进行施工，工程进度约 80%。（2）二期南四路、沽秀路、德高路等六条道路正在进行施工，完成二期工程进度约 50%。（3）三期航天路、航宇路等九条路已招标完成，其中东三路、南八路已进场施工，其余道路尚未施工。

停车场施工进度：正在办理土地手续，道路两侧停车位随道路施工正在同步实施。

农贸市场施工进度：正在办理土地手续，尚未开工。

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.《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.《临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告》；
- 15.《胶州市发展和改革局关于临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2022〕182号）；
- 16.《胶州市发展和改革局关于关于临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目-沽源路、航荣路、南十三路等八条道路初步设计及概

算的批复》（胶发改审〔2024〕62号）；

17.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”）等相关专项债券管理要求，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，参照临空经济区李哥庄片区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，对临空经济区李哥庄片区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行分析评价。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，债券存续期内项目收益净额 218,644.16 万元，还本付息金额 179,682.50 万元，整体本息覆盖倍数 1.22 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

根据可行性研究报告批复的建设投资，并调整建设期利息和债券发行费用后，项目估算总投资为 182,000.65 万元，包括建设投资和建设期利息及债券发行费用。

（1）建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

项目建设投资 178,200.30 万元，其中：工程费用 164,943.70 万元（其中农贸市场投资 4,147.40 万元，由资本金解决），其他费用 4,770.90 万元，预备费用 8,485.70 万元。

（2）建设期利息

项目计划发行专项债券共 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，利率 3.18%，2024 年发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.39%，2024 年 11 月已发行 2,500.00 万元，利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月已发行 2,000.00 万

元，利率 2.25%，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行 47,500.00 万元，参考青岛市 2025 年 3 月发行的 20 年期地方政府专项债发行利率 2.25%，项目利率从客观、谨慎角度出发，本次及未来发行债券利率按 2.50% 测算，2024 年 11 月债券期限为 10 年，剩余债券期限为 20 年。根据计划的施工进度，项目于 2026 年 11 月竣工验收，经计算，建设期内共付息 3,704.35 万元。

（3）债券发行费用

项目计划发行专项债券 120,000.00 万元，发行手续费率按 0.8‰，计算债券发行费用为 96.00 万元。

项目估算总投资详见下表：

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	164,943.70	90.63%
2	其他费用	4,770.90	2.62%
3	预备费	8,485.70	4.66%
	建设投资小计	178,200.30	97.91%
4	建设期利息	3,704.35	2.04%
5	债券发行费用	96.00	0.05%
	工程估算总投资	182,000.65	100.00%

1.2 资金筹措

项目估算总投资为 182,000.65 万元，资金来源主要为实施单位投入的资本金和发行地方政府专项债券资金。其中，资本金投入 62,000.65 万元，占总投资比重为 34.07%；拟发行专项债券资金 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，利率 3.18%，2024

年已发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，利率 2.39%，2024 年 11 月已发行 2,500.00 万元，利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月份已发行 2,000.00 万元，利率 2.25%，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行 47,500.00 万元，2024 年 11 月债券期限为 10 年，剩余债券期限为 20 年。各年度投资及资金筹措方案详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一	总投资	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	182,000.65
1	建设投资	3,699.90	12,992.20	84,863.55	76,644.65	178,200.30
2	建设期利息	47.70	149.40	1,089.25	2,418.00	3,704.35
3	债券发行费用	2.40	8.40	47.20	38.00	96.00
二	资金筹措	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	182,000.65
1	资本金	750.00	2,650.00	27,000.00	31,600.65	62,000.65
2	专项债券	3,000.00	10,500.00	59,000.00	47,500.00	120,000.00

1.3 项目收益分析

1.3.1 项目收入分析

项目主要收益来源为住宅用地和工业用地的土地出让收入及基础设施配套费、项目建成后停车费收入，项目自 2026 年 12 月进入运营期开始至 2046 年债券到期日止。通过计算分析，本项目债券存续期内获得项目净收益 218,644.16 万元，其中土地出让及基础设施配套费收益为 175,332.10 万元，项目建成后停车费收益为 43,312.06 万元。

（一）土地出让及基础设施配套费收益

通过计算分析，项目运营期内获得土地出让及基础设施配套费净收益为 175,332.10 万元。具体如下：

（1）土地出让收入

项目位于青岛胶东临空经济示范区，规划范围东至大沽河胶州段，西至沈海高速、胶平路，北至青银高速、南至胶济铁路、兰州东路。青岛胶东临空经济示范区重点依托青岛新机场，着力优化发展环境，深化开放合作和改革创新，遵循临空经济发展规律，坚持绿色发展、生态优先，实行最严格的环境保护制度，引导和推荐临空指向性强的现代服务业、高端制造业集聚发展，着力构建以航空运输为基础、航空关联产业为支撑的产业体系，推动产业与城市融合协调发展，把青岛胶东临空经济示范区建设成为区域性航空枢纽、高端临空产业基地、对外开放引领区和现代化生态智慧空港城，为促进区域经济社会发展和经济发展方式转变提供有力支撑。



项目位于青岛胶东临空经济示范区东部（上图中蓝色线范围），根据控制性详细规划，结合土地出让计划，选取产业园区居住、商业进行出让，具体计划如下表 1。住宅用地价格：李哥庄镇辖区内最近一次住宅用地出让案例为 2022 年 9 月李哥庄镇南八路南侧、东三路西侧两宗住宅用地，成交楼面价 1453 元/m²，胶州市近期成交的住宅用地为 2024 年 12 月中云街道中云街道规划路以南、亳州路以东及亳州路以西共四宗住宅用地，成交楼面均价为 2108 元/m²，项目参考胶州市近期住宅用地成交价格并考虑李哥庄镇土地市场情况，2027 年住宅用地出让首年楼面价格保守按照 1462 元/m²估算。工业用地：项目参考 2024 年 12 月李哥庄镇南十七路以北、西十三路以东，规划支路十二以西、南十一路以北出让的两宗工业用地价格 20 万元/亩，2027 年工业用地出让首年按照 20.6 万元/亩估算，同时考虑年 2%价格增长

率，土地出让价格案例见下表 2、表 3。债券存续期内土地出让收入 214,456.10 万元。

产业园土地出让计划图

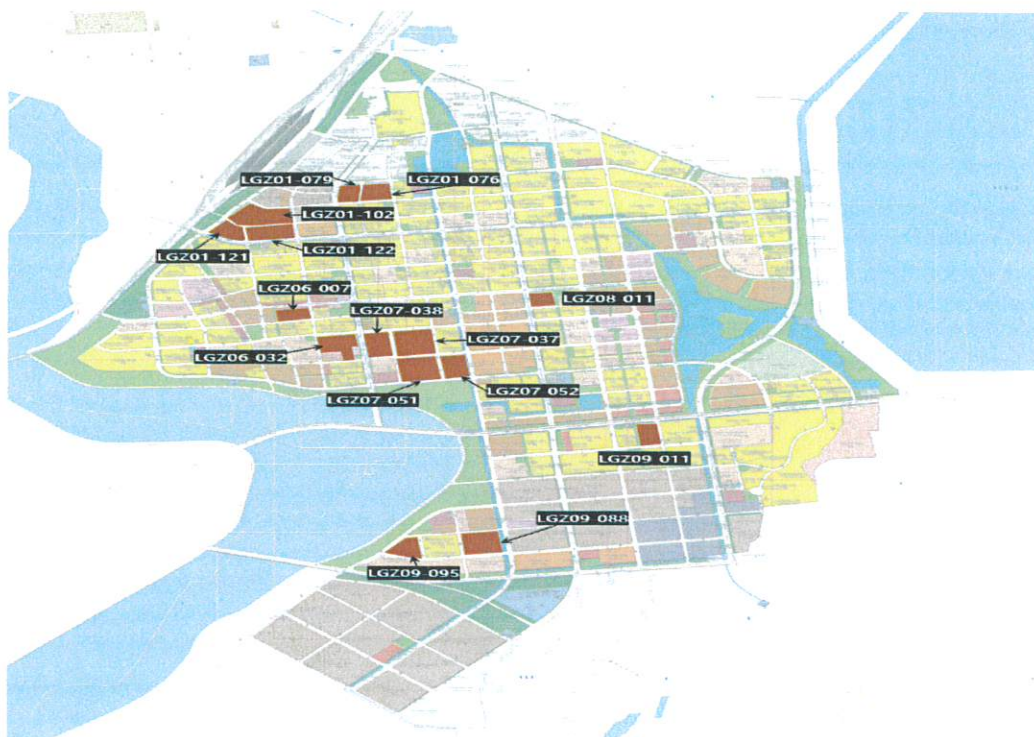


表 1：产业园土地出让计划表

用地编号	性质代码	用地面积 (公顷)	用地面积 (折亩)	容积 率	建筑面积(万 平方米)	计划出让 年度
LZG01-102	M1	8.22	123.3 亩	1	8.2	2040 年
LZG01-121	M1	3.84	57.6 亩	1	3.8	2044 年
LZG01-122	M1	4.6	69 亩	1	4.6	2045 年
LZG07-038	R21	4.3	64.5 亩	2.2	9.4	2027 年
LZG07-037	R21	9.7	145.5 亩	2.2	21.4	2044 年
LZG07-051	RB	4.3	64.5 亩	2.2	9.4	2031 年
LZG07-052	R2	0.9	13.5 亩	2.2	2	2045 年
LZG06-007	R2	3.6	54 亩	1.8	6.5	2045 年
LZG06-032	R2	1.7	25.5 亩	1.8	3	2044 年
LZG09-088	R2	8.07	121.05 亩	1.8	14.5	2045 年
LZG09-095	R2	5.3	79.5 亩	1.8	9.5	2037 年
LZG09-011	R2	4.31	64.65 亩	1.8	7.8	2045 年
LZG08-011	R2	3.51	52.65 亩	2.4	8.4	2045 年
LZG01-076	R2	4.67	70.05 亩	1.8	8.4	2043 年
LZG01-079	R2	3.3	49.5 亩	1.8	5.9	2043 年
合计		70.32	1054.8 亩		122.8	

表 2：住宅用地出让土地案例表

宗地编号	地块位置	用地性质	土地面 积(m ²)	容 积 率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	成交楼面 单价(元/ m ²)	成交日期
370281002017GB 00326W00000000	中云街道规划 路以南、亳州路 以东	普通商品 住宅用地	31540	2.9	91466	19299.33	2110	2024/12/13
370281002017GB 00325W00000000	中云街道规划 路以南、亳州路 以东	普通商品 住宅用地	28325	2.8	79310	16694.76	2105	2024/12/13
370281002017GB 00323W00000000	中云街道规划 路以南、亳州路 以西	普通商品 住宅用地	22786	2.8	63801	13468.18	2111	2024/12/13
370281002017GB 00324W00000000	中云街道规划 路以南、亳州路 以西	普通商品 住宅用地	24487	2.8	68564	14432.51	2105	2024/12/13
均价							2108	

表 3:工业用地出让土地案例表

地块位置	土地性质	土地面积 (亩)	成交总价 (万元)	价格 (万元/亩)	成交日期
南十七路以北、西十三路以东	工业用地	25.26	506	20	2024/12/11
规划支路十二以西、南十一路以北	工业用地	4.24	85	20	2024/12/11

(2) 基础设施配套费

基础设施配套费主要为产业园区出让住宅、工业用地未来地上建筑需缴纳基础设施配套费，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。收费标准根据 2023 年 9 月 15 日发布的《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）征收标准为每平方米 32.00 元,非工业项目征收标准为每平方米 258.00 元。结合项目周边区域规划和土地出让情况，居住用地规划建筑面积 106.20 万平方米、工业用地规划建筑面积 16.66 万平方米，债券存续期内基础设施配套费收入 27,932.00 万元。

(3) 土地出让计提专项资金

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。

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%计算,土地出让计提专项资金合计为 67,056.00 万元。

通过计算分析,项目运营期内获得土地出让及基础设施配套费净收益 175,332.10 万元。土地出让及基础设施配套费收益如下表:

土地出让及基础设施配套费收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设+运营	运营期							
			2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	土地出让收入	214,456.10					13,742.80					14,870.80		
1	住宅用地	206,039.10					13,742.80					14,870.80		
	楼面地价（元/平方米）		1,350.00	1,377.00	1,405.00	1,433.00	1,462.00	1,491.00	1,521.00	1,551.00	1,582.00	1,614.00		1,646.00
	建筑面积（万平方米）	106.20					9.40					9.40		
2	工业用地	8,417.00												
	地价（万元/亩）		19.00	19.40	19.80	20.20	20.60	21.00	21.40	21.80	22.20	22.60		23.10
	占地面积（亩）	249.90												
二	基础设施配套费	27,932.00					2,425.00					2,425.00		
1	住宅用地	27,399.00					2,425.00					2,425.00		
	单价（元/平方米）					258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00		258.00
	建筑面积（万平方米）	106.20					9.40					9.40		
2	工业用地	533.00												
	单价（元/平方米）					32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00		32.00
	建筑面积（万平方米）	16.66												
三	土地出让计提专项资金	67,056.00					4,295.00					4,645.00		

序号	项目	合计	建设期			建设+运营	运营期							
			2023	2024	2025		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	农业土地开发资金	575.00					35.00					35.00		
2	国有土地收益基金	10,723.00					687.00					744.00		
3	重大基础设施建设资金	55,758.00					3,573.00					3,866.00		
四	土地出让及基础设施配套费收益	175,332.10					11,872.80					12,650.80		

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	土地出让收入				16,929.00			3,872.00			28,700.10	51,979.80	84,361.60	
1	住宅用地				16,929.00						28,700.10	49,946.80	81,849.60	
	楼面地价(元/平方米)	1,679.00	1,713.00	1,747.00	1,782.00	1,818.00	1,854.00	1,891.00	1,929.00	1,968.00	2,007.00	2,047.00	2,088.00	2,130.00
	建筑面积(万平方米)				9.50						14.30	24.40	39.20	
2	工业用地							3,872.00				2,033.00	2,512.00	
	地价(万元/亩)	23.60	24.10	24.60	25.10	25.60	26.10	26.60	27.10	27.60	28.20	28.80	29.40	30.00
	占地面积(亩)							123.30				57.60	69.00	
二	基础设施配套费				2,451.00			263.00			3,689.00	6,418.00	10,261.00	
1	住宅用地				2,451.00						3,689.00	6,295.00	10,114.00	
	单价(元/平方米)	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00	258.00
	建筑面积(万平方米)				9.50						14.30	24.40	39.20	
2	工业用地							263.00				123.00	147.00	
	单价(元/平方米)	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	建筑面积(万平方米)							8.22				3.84	4.60	
三	土地出让计提专项资				5,291.00			1,267.00			8,962.00	16,239.00	26,357.00	
1	农业土地开发资金				43.00			67.00			65.00	125.00	205.00	
2	国有土地收益基金				846.00			194.00			1,435.00	2,599.00	4,218.00	

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
3	重大基础设施建设资金				4,402.00			1,006.00			7,462.00	13,515.00	21,934.00	
四	土地出让及基础设施 配套费收益				14,089.00			2,868.00			23,427.10	42,158.80	68,265.60	

（二）项目运营收益

经计算分析，项目运营期内停车费收入获得的运营净收益为43,312.06万元。

（1）停车费收入

项目共规划车位3,660.00个，根据胶州市住房和城乡建设局、胶州市公安局、胶州市市场监督管理局《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），按照平均2.5元/小时、日停车10小时、车位使用率70%测算。经测算，项目债券存续期内停车费收入合计约46,951.42万元。

（2）经营成本分析

项目运营成本包括项目经营成本主要为人员工资福利和运营管理费用。经测算，债券存续期内经营成本3,639.36万元。

①人工工资及福利

人员工资按照20人，人员工资福利年均5万元测算，年均增长3%，债券存续期内人工工资及福利为2,695.36万元。

②运营管理费

运营管理费用按照停车位出租收入的2%估算，债券存续期内运营管理费为944.00万元。

1.3.2 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。

运营收入成本测算表如下：

运营收入成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			建设+运营	运营期							
			2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	收入（万元）	46,951.42				194.82	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1	停车位出租	46,951.42				194.82	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1.1	单价（元/小时·车）					2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
1.2	车位规模（个）					3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00
1.3	停车时长（小时/天）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	车位使用率（60%）					70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	3,639.36				12.33	147.00	147.00	150.00	153.09	156.27	159.55	162.93	166.41
1	经营成本	3,639.36				12.33	147.00	147.00	150.00	153.09	156.27	159.55	162.93	166.41
1.1	运营费用	944.00				4.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
1.2	工资及福利	2,695.36				8.33	100.00	100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41
三	运营收益	43,312.06				182.49	2,190.83	2,187.83	2,184.74	2,181.56	2,178.28	2,174.90	2,171.42	2,171.42

(续表)

序号	项目	运营期												
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	收入（万元）	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1	停车位出租	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83	2,337.83
1.1	单价（元/小时·车）	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
1.2	车位规模（个）	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00	3,660.00
1.3	停车时长（小时/天）	10.00	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	车位使用率（60%）	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	169.99	173.68	177.48	181.39	185.42	189.57	193.85	198.26	202.80	207.47	212.28	217.24	222.35
1	经营成本	169.99	173.68	177.48	181.39	185.42	189.57	193.85	198.26	202.80	207.47	212.28	217.24	222.35
1.1	运营费用	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00	47.00
1.2	工资及福利	122.99	126.68	130.48	134.39	138.42	142.57	146.85	151.26	155.80	160.47	165.28	170.24	175.35
三	运营收益	2,167.84	2,164.15	2,160.35	2,156.44	2,152.41	2,148.26	2,143.98	2,139.57	2,135.03	2,130.36	2,125.55	2,120.59	2,115.48

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 项目还本付息情况

项目拟发行政府专项债券 120,000.00 万元，2023 年 3 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 3.18%，2024 年发行 10,500.00 万元（2024 年 2 月已发行 4,000.00 万元，发行利率 2.70%，2024 年 8 月已发行 4,000.00 万元，发行利率 2.39%，2024 年 11 月已发行 2,500.00 万元，发行利率 2.21%），2025 年拟发行 59,000.00 万元（其中 2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.25%，本次拟发行 3,000.00 万元，2025 年内发行剩余 54,000.00 万元），2026 年拟发行 47,500.00 万元，本次及未来发行债券利率参考 2025 年 3 月青岛市发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，利率按 2.50%测算，2024 年 11 月债券期限为 10 年，剩余债券期限为 20 年。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，本项目专项债券总付息金额 59,682.50 万元。专项债券还本付息表如下表：

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		120,000.00	179,682.50	59,682.50	120,000.00	
2023		3,000.00	47.70	47.70		3,000.00
2024	3,000.00	10,500.00	149.40	149.40		13,500.00
2025	13,500.00	59,000.00	1,089.25	1,089.25		72,500.00
2026	72,500.00	47,500.00	2,418.00	2,418.00		120,000.00
2027	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2028	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2029	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2030	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2031	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2032	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00
2033	120,000.00		3,011.75	3,011.75		120,000.00

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
2034	120,000.00		5,511.75	3,011.75	2,500.00	117,500.00
2035	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2036	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2037	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2038	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2039	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2040	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2041	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2042	117,500.00		2,956.50	2,956.50		117,500.00
2043	117,500.00		5,908.80	2,908.80	3,000.00	114,500.00
2044	114,500.00		10,807.10	2,807.10	8,000.00	106,500.00
2045	106,500.00		60,922.50	1,922.50	59,000.00	47,500.00
2046	47,500.00		48,093.75	593.75	47,500.00	

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟以项目建成后收取的停车费收入、基础设施配套费、住宅用地和工业用地的土地出让收入等收益进行平衡，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，期末偿还本息后结余 42,666.01 万元。债券存续期内项目收益净额 218,644.16 万元，还本付息金额 179,682.50 万元，整体本息覆盖倍数 1.22 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。平衡测算表如下：

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							
			2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	现金流入	400,644.81	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,283.14	14,063.63	2,187.83	2,184.74	2,181.56	14,829.08	2,174.90	2,171.42	2,167.84
1	资本金	62,000.65	750.00	2,650.00	27,000.00	31,600.65								
2	债券融资	120,000.00	3,000.00	10,500.00	59,000.00	47,500.00								
3	项目净收益	218,644.16				182.49	14,063.63	2,187.83	2,184.74	2,181.56	14,829.08	2,174.90	2,171.42	2,167.84
二	现金流出	357,978.80	3,750.00	13,150.00	86,000.00	79,100.65	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	5,511.75
1	建设支出	178,200.30	3,699.90	12,992.20	84,863.55	76,644.65								
2	专项债券利息	96.00	2.40	8.40	47.20	38.00								
3	债券发行费用	59,682.50	47.70	149.40	1,089.25	2,418.00	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75	3,011.75
4	偿还债券本金	120,000.00												2,500.00
三	净现金流量	42,666.01				182.49	11,051.88	-823.92	-827.01	-830.19	11,817.33	-836.85	-840.33	-3,343.91
四	期末现金	42,666.01				182.49	11,234.37	10,410.45	9,583.44	8,753.25	20,570.58	19,733.73	18,893.40	15,549.49

(续表)

序 号	项目	运营期											
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	2,164.15	2,160.35	16,245.44	2,152.41	2,148.26	5,011.98	2,139.57	2,135.03	25,557.46	44,284.35	70,386.19	2,115.48
1	资本金												
2	债券融资												
3	项目净收益	2,164.15	2,160.35	16,245.44	2,152.41	2,148.26	5,011.98	2,139.57	2,135.03	25,557.46	44,284.35	70,386.19	2,115.48
二	现金流出	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	5,908.80	10,807.10	60,922.50	48,093.75
1	建设支出												
2	专项债务利息												
3	债券发行费用	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,956.50	2,908.80	2,807.10	1,922.50	593.75
4	偿还债券本金									3,000.00	8,000.00	59,000.00	47,500.00
三	净现金流量	-792.35	-796.15	13,288.94	-804.09	-808.24	2,055.48	-816.93	-821.47	19,648.66	33,477.25	9,463.69	-45,978.27
四	期末现金	14,757.14	13,960.99	27,249.93	26,445.84	25,637.60	27,693.08	26,876.15	26,054.68	45,703.34	79,180.59	88,644.28	42,666.01

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收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

（1）当项目收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 189,710.21 万元，债券本息合计 179,682.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.06 倍。

（2）当项目成本比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 211,574.62 万元，债券本息合计 179,682.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍。综上，通过压力测试项目在收入下降 10%或成本上升 10%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。

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）	本息合计（万元）
收入下降 10%	1.06	189,710.21	179,682.50
成本上升 10%	1.18	211,574.62	179,682.50
基准值	1.22	218,644.16	179,682.50

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，通过项目收益进行压力测试后，结果显示，项目收入下降 10%或成本上升 10%情况下，融资本息覆盖倍数仍大于 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通过停车费收入、基础设施配套费、住宅用地和工业用地的土地出让收入等收益为基础，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

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) 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

项目技术风险主要包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平以及在施工、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,如建筑节能、环境保护等方面的影响。此外,项目的实施有一定的周期,涉及的环节也较多,在这期间如果出现一些人力

不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

（3）工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、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

项目还款来源及收入包括停车费收入、基础设施配套收入、土地出让收入。如因经营原因导致上述未能达到预期收益，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

（5）市场风险

土地收入和基础设施配套费受区域发展、房地产市场和经济发展等多重因素影响，土地出让价格的波动将直接影响项目的收益，进而影响到项目资金的平衡。

（二）风险控制措施

（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

相关部门做好土地出让、基础设施配套费征收工作，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。

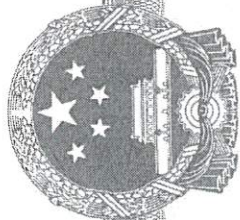
五、 总体评价

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政府性基金收入和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、许可、监管信息

(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、清算等审计业务；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）

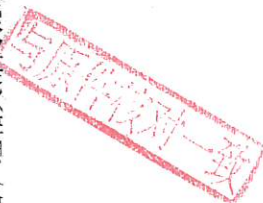
经营场所

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》。



2022年11月15日

中华人民共和国财政部制

