

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
青岛生物医药协同创新中心二期项目
实施方案

青岛崂山生物医药健康产业有限公司

2025 年 4 月



目 录

第一章 编制依据及债券情况	1
1.1 编制依据	1
1.2 债券情况	2
第二章 项目基本情况	3
2.1 项目背景	3
2.2 项目基本情况	4
2.3 项目建设计划	5
2.4 建设进度	5
第三章 总投资与资金筹措	7
3.1 项目投资	7
3.2 资金筹措	7
第四章 项目预期收益与资金平衡	9
4.1 收入分析	9
4.2 成本分析	10
4.3 税费	11
4.4 资金平衡分析	11
4.5 崂山区财政收支情况	12
第五章 社会效益分析	14
第六章 项目风险及控制措施	16
6.1 风险分析	16
6.2 风险控制措施	17
第七章 其他需要说明的事项	18

第一章 编制依据及债券情况

1.1 编制依据

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. 财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（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号文）；
9. 财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；
10. 关于印发《青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（青财债〔2021〕66号）；
11. 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

12.《青岛市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);

13.青岛市发展和改革委员会 青岛市财政局《关于申报 2025 年第一批政府专项债券需求的通知》;

14.《关于审核青岛生物医药协同创新中心二期项目可行性研究报告的函》(青崂发改函〔2025〕5号);

15.项目不动产权证书鲁(2022)青岛崂山区不动产权第 0054502 号;

16.青岛市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第 370200202314110 号);

17. 建筑工程施工许可证(编号 370212202312150101、370212202408070101);

18.《青岛生物医药协同创新中心二期项目可行性研究报告》;

19.项目其他相关文件。

1.2 债券情况

项目主体为青岛崂山生物医药健康产业有限公司。

本期债券募集资金投向的项目为青岛生物医药协同创新中心二期项目。

项目计划发行 20 年期政府专项债券 30000.00 万元, 2025 年计划发行 15000.00 万元, 本期拟发行 7000 万元, 剩余 8000 万于年内发行; 2026 年计划发行 15000.00 万元。利息每半年支付一次, 到期还本并支付最后一次利息。

第二章 项目基本情况

2.1 项目背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，聚焦量子信息、光子与微纳电子、网络通信、人工智能、生物医药、现代能源系统等重大创新领域组建一批国家实验室，重组国家重点实验室，形成结构合理、运行高效的实验室体系；推动生物技术和信息技术融合创新，加快发展生物医药、生物育种、生物材料、生物能源等产业，做大做强生物经济。

青岛市高度重视生物医药产业发展。《青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，培育发展新一代信息技术、生物医药、智能制造装备、新能源、新材料、现代海洋、航空航天等产业，推动科技创新、现代金融、人力资源、数据信息等要素协同发力，打造国家重要的战略性新兴产业基地。青岛市工业和信息化局《青岛市生物医药产业链发展三年行动计划（2021—2023 年）》（青工信字〔2021〕46 号）提出，2020 年，我市 77 家规模以上医药和医疗器械生产企业实现营业收入 183.7 亿元，同比增长 13.9%；利润总额同比增长 13.4%；利税总额同比增长 12.3%。行动计划提出，立足我市产业优势和资源禀赋，以聚焦海洋生物医药为主线，以科技创新为引领，重点发展海洋生物医药产业，构建国内独具优势、彰显青岛特色的领航型海洋生物医药和康复产业体系，到 2023 年，产业规模总量达到 500 亿元，打造具有国际影响力和国内竞争力的产

业地标——“海洋药仓·中国康湾”。

《崂山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，大力发展健康科技产业；加快建设崂山生物医药创新园等医疗器械及生物医药特色产业园区，配套完善产业技术研究、中试与检验、成果评价鉴定等公共服务平台和专业服务机构，推动相关产业聚集化、智能化、生态化发展。2021 年，崂山区制定了《崂山区促进医药和医疗器械产业发展实施细则》，细则规定，从促进产业集聚、鼓励企业自主创新和成果转化、完善产业服务体系等方面给予大量扶持政策。尤其在新药研发和生产领域，对于临床前研发类产品及相关产业体系将给予资金、税收优惠等方面支持。

项目于 2025 年 2 月 24 号，青岛市崂山区发展和改革局以《关于审核青岛生物医药协同创新中心二期项目可行性研究报告的函》（青崂发改函〔2025〕5 号）批复了项目可研，在此背景下编制本实施方案。

2.2 项目基本情况

1、项目名称

青岛生物医药协同创新中心二期项目

2、建设地点

项目建设地点位于青岛崂山湾国际生态健康城大北海片区，湾纵 5 号线东侧，湾横 3 号线北侧，总占地面积 13092 平方米，合 19.6 亩。

3、建设内容

项目主要建设生物医药研发平台基础设施，主要包括 2 栋科研楼、

地下停车场及设备用房等；项目总建筑面积 29271.4 平方米，其中地上建筑面积 19483.2 平方米，地下建筑面积 9788.2 平方米；同时购置安装实验设备，配套建设室外道路、广场、景观绿化、管网等工程。

2.3 项目建设计划

项目建设期 3 年，2023 年 12 月开始土石方施工，2024 年 8 月主体工程开工建设，2026 年 12 月底项目交付使用。

2.4 建设进度

项目于 2022 年 9 月 26 日取得不动产权证书鲁（2022）青岛崂山区不动产权第 0054502 号；

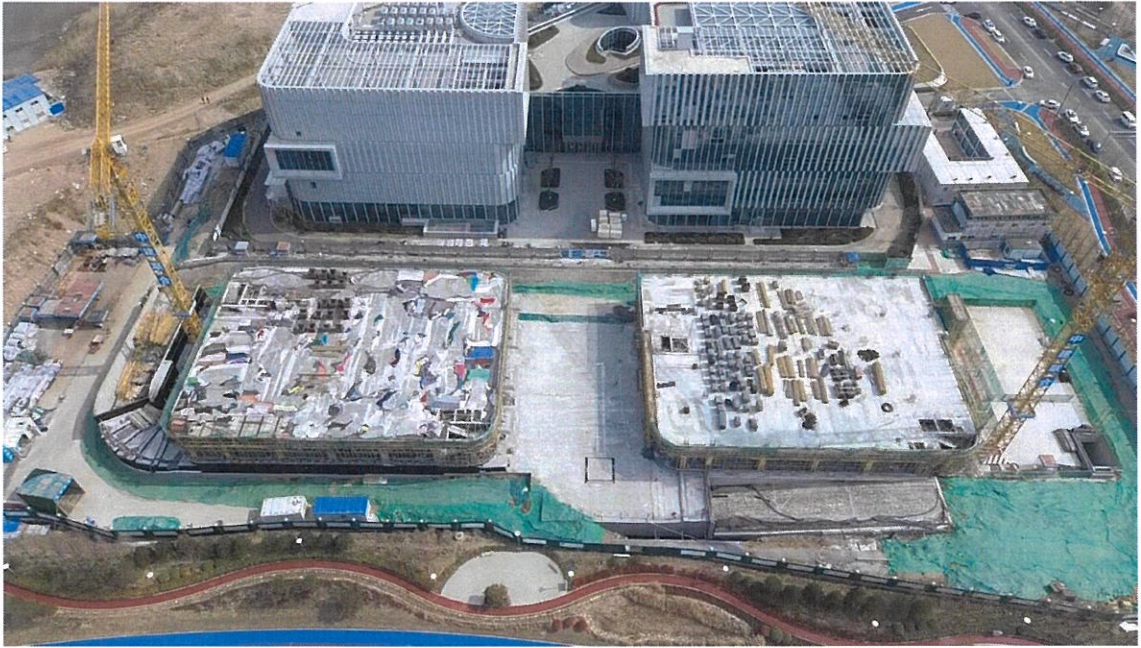
项目于 2023 年 10 月 10 日取得青岛市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 370200202314110 号）；

项目于 2023 年 12 月 15 日取得土石方工程建筑工程施工许可证（编号 370212202312150101）；

项目于 2024 年 8 月 7 日取得主体工程建筑工程施工许可证（编号：370212202408070101）；

项目于 2025 年 2 月 24 日取得青岛市崂山区发展和改革局《关于审核青岛生物医药协同创新中心二期项目可行性研究报告的函》（青崂发改函〔2025〕5 号）；

项目已于 2023 年 12 月开始施工，截至目前，项目地下结构已全部施工完成，地上已完成一层结构施工，项目主体工程施工完成约 50%。



第三章 总投资与资金筹措

3.1 项目投资

1、项目建设投资（静态投资）

根据项目可研批复，项目建设投资 46236.00 万元，其中工程费 24852 万元，实验设备购置安装费 11576 万元，工程建设其他费 6675 万元（其中土地费 3935 万元），预备费 3133 万元。

2、建设期利息及债券发行费用

项目计划发行 20 年期政府专项债券 30000.00 万元，2025 年拟发行 15000.00 万元（本期拟发行 7000 万元，剩余 8000 万于年内发行），2026 年拟发行 15000.00 万元，发行期限均为 20 年，债券利率按 2.5% 计算。项目已申请 15 年期银行贷款 2200.00 万元，利率为 3.9%。项目建设期利息合计 879.00 万元。债券发行费用按照发行额度的 0.8‰ 测算，债券发行费用 24.00 万元。

3、动态总投资

项目动态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 47139.00 万元。

3.2 资金筹措

项目资金来源为申请政府专项债券及银行贷款，其余资金自筹解决。其中项目资本金 14939.00 万元，资本金比例 31.70%，发行地方政府专项债券 30000.00 万元，债券期限为 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。申请银行贷款 2200.00 万元，期限 15 年。

表 3-1 项目资金筹措及使用计划表

序号	项目	建设期			资金总额
		2024	2025	2026	
	分年投资计划	11%	44%	45%	100%
一	总投资	5086	20586	21467	47139
1	建设投资	5086	20344	20806	46236
2	建设期利息	0	230	649	879
3	债券发行费	0	12	12	24
二	资金筹措	5086	20586	21467	47139
1	自筹资金	5086	3386	6467	14939
2	申请地方政府专项债	0	15000	15000	30000
3	银行贷款	0	2200	0	2200

第四章 项目预期收益与资金平衡

项目专项债券的还本付息，拟以债券存续期内科研楼出租收入、停车位出租收入、物业管理收入等还作为还款资金来源，用于政府专项债券本息偿还。

4.1 收入分析

项目专项收入主要包括科研楼出租收入、停车位出租收入、物业管理收入等，债券存续期 20 年内总收入约 80259.00 万元。具体如下：

（1）科研楼出租收入

本项目拟把科研楼 4、科研楼 5 对外出租，参考周边载体出租价格，并考虑本项目作为一期项目的补充提升，建设内容含精装修和实验设备，在为区域内药物研发、生产企业提供优质的实验平台的基础上，能够提高崂山区乃至整个青岛市在新药发现、药物代谢分析、新药临床安全性评价等方面的能力，且具备一定的区域稀缺性。因此本项目在收入测算时，对载体出租价格在周边价格的基础上做了合理的上浮，按照 3.5 元/平方米·日对外出租，年均增长按 5% 计算；运营期前四年出租率按 60%、80%、90%、95% 考虑，第五年以后保持 95% 不变。运营期 20 年内科研楼出租收入为 76621.00 万元。

表 3-2 周边载体租金情况

序号	项目名称	位置	租金 (元/平方米·日)	备注
1	崂山区北村市场 北都广场	北村	2.04	
2	青岛国际创新园	株洲路	1.8-2	
3	巨峰光学医疗器械产业园		1.6-2	

序号	项目名称	位置	租金 (元/平方米·日)	备注
4	华睿越海智能制造工业园		1.5-2	
5	海信财智谷		2.20	
6	澳柯玛智能产业园		1.8-2.8	
7	崂山区山钢东部新天地	北村	1.80	
8	崂山区资源博雅广场	汽车东站	2.00	
	平均		2.01	

(2) 车位出租

共规划设计停车位 238 个，其中对外出租的车位约 200 个。目前，崂山区建成区停车位出租价格约为 400-600 元/（个·月），考虑到本项目位于王哥庄，距市区较远，停车位出租价格约为市区的 50%左右，约为 200-300 元/（个·月）。从保守角度考虑，本项目停车位按照 200 元/（个·月）测算，出租价格年增长率 5%；运营期前四年出租率按 60%、80%、90%、95%考虑，第五年以后保持 95%不变。该项收入共计 1481 万元。

(3) 物业管理等其他收入

物业管理收入，根据物业管理服务需求，主要提供保洁、绿化、维修等服务。参考同类物业费收费标准 5 元/（平方米*月），面积按出租部分考虑，运营期内物业管理收入合计 2157 万元。

4.2 成本分析

项目经营成本主要包括科研楼维修费用、物业经营成本等，合计 4641.00 万元，具体内容如下：

(1)维修费用：按照年折旧费用的 10%测算，运营期内合计约 3347.00 万元。

(2) 物业管理运营成本：主要为物业管理人员、保洁、保安等人员工资福利费，运营期内合计约 1294.00 万元。

4.3 税费

项目增值税按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点实施办法》等相关规定计算进项、销项税额。本项目城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照增值税的 7%、3%、2% 计算，销项税中物业管理费增值税税率为 6%，科研楼出租收入、停车位出租收入增值税率为 9%、进项税中建设投资按税率 9%、物业经营成本税率按 6% 计算、科研楼维修费税率按 13% 计算；参考国家相关政策，按照 12% 的税率计取科研楼出租收入的房产税，按每平方米 9.6 元计取土地使用税。综上，考虑建设期大额进项税抵减，则计算期内需缴纳税费为 11933.00 万元。

根据项目收益并结合项目实施单位的经营情况，按照 25% 的企业所得税率测算企业所得税 3916.00 万元。

4.4 资金平衡分析

1、项目还本付息情况

本项目债券发行期限 20 年，发行专项债券年利率按照 2.5% 估算；银行贷款年限 15 年，利率按 3.9% 计算，期间总付息金额 15815.00 万元。计算期利息按每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，项目还本付息计划详见附表 2，计算期内还本付息资金合计 48015.00 万元。

2、资金平衡分析

根据项目实施进度，计算期内项目资金平衡如附表 3 所示。经测算，项目逐年累计净现金流量为正值，具备财务可行性，至计算期末，项目累计盈余资金为 12633.00 万元。本项目可用于还本付息的经营净收益为

59769.00 万元，债券还本付息总额 48015.00 万元，本期债券的本息覆盖倍数为 1.24 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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。本项目对收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

(1) 当项目成本比预测上浮 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 59305.15 万元，项目对债券本息覆盖倍数下降为 1.24 倍。

(2) 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 51743.36 万元，项目对债券本息覆盖倍数下降为 1.07 倍。

4.5 崂山区财政收支情况

1、公共预算收支情况

2022 年，崂山区一般公共预算收入完成 203.67 亿元，一般公共预算支出完成 141.78 亿元。

2023 年，崂山区一般公共预算收入完成 220.38 亿元，一般公共预算支出完成 145.23 亿元。

2024 年，崂山区一般公共预算收入完成 224.2 亿元，一般公共预算支出为完成 142.8 亿元。

2、政府性基金收支情况

2022 年，崂山区政府性基金收入完成 76.8 亿元，政府性基金支出完

成 103.6 亿元。

2023 年，崂山区政府性基金收入完成 93.35 亿元，政府性基金支出完成 131.83 亿元。

2024 年，崂山区政府性基金预算收入完成 40.05 亿元，政府性基金预算支出完成 65.90 亿元。

第五章 社会效益分析

该项目的社会效益显著，集中体现为以下几个方面：

1、本项目建设对新药的转化落地和促进崂山区生物医药高质量发展具有重要意义。项目建设符合健康中国战略的总体要求。

2、项目的建设将能够促进新药、生物制品等技术研发，为生物医药产业的发展提供技术支撑。符合《青岛市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出的要求“在生物医药领域，发展海洋特色创新药、生物制品、高端仿制药，研发高性能医疗设备与核心部件，壮大海洋生物医用材料、植（介）入产品等医疗器械产业，建设国家新兴生物医药产业基地”。

3、本项目作为生物医药科技研发平台，相关企业入驻后将为青岛市生物医药研发、检测等领域提供重要支撑，同时也将为生物医药产业带来重要的技术创新，项目建成后将显著提升区域发展品质，优化区域产业结构。符合《青岛新旧动能转换重大工程实施意见》的要求，“全力发展生物医药等 5 大新兴产业，聚焦具有重大临床需求的创新药物和生物制品，引进发展医疗仪器设备及器械制造，打造新兴生物医药产业基地。为加快实施新旧动能转换的重大战略部署，青岛市提出围绕“956”产业体系，打造实体经济高质量发展的新引擎，其中要重点发展新一代信息技术、**生物医药**、高端装备、节能环保、文化创意 5 个新兴产业。”

4、项目建设可优化整合社会资源，增加当地的财政税收，形

成产业聚集效应，壮大当地经济。

5、该项目的建设，吸引小企业入驻，进而为社会提供一定的就业岗位，有利于提高当地就业率，同时对当地税收亦有积极贡献。同时，可带动项目周边商业的开发。

第六章 项目风险及控制措施

6.1 风险分析

1 、风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律法规及政策变化，资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

（2）资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

（3）组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

（4）外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（5）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

6.2 风险控制措施

为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

（2）建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

（3）项目前期应选择好设计单位，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

（4）做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

第七章 其他需要说明的事项

按照《财政部关于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）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）、《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）、《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）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目单位为青岛崂山生物医药健康产业有限公司，统筹项目建设和运营，项目主管单位为青岛高科技工业园管理委员会。项目单位及其主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目项目早见成效。项目主管部门和单位对本次发行专项债负有偿债主体责任，要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

附表 1 项目收入测算表

序号	项 目	合计	建设期			还款期																			
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
—	项目收入	80259				1592	2227	2623	2900	3038	3182	3334	3492	3664	3843	4029	4222	4429	4642	4870	5111	5358	5620	5896	6185
1	科研楼出租收入	76621				1493	2094	2470	2736	2871	3013	3162	3317	3486	3662	3844	4033	4236	4445	4668	4905	5148	5405	5675	5959
1.1	出租面积	19483				19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483	19483
1.2	出租价格（元/日/平方米）	3.5				3.50	3.68	3.86	4.05	4.25	4.46	4.68	4.91	5.16	5.42	5.69	5.97	6.27	6.58	6.91	7.26	7.62	8.00	8.40	8.82
1.3	出租率					60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	车位出租收入（万元）	1481				29	40	48	53	55	58	61	64	67	71	74	78	82	86	90	95	100	105	110	115
2.1	车位数量	200				200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
2.2	出租价格（元/个/月）					200	210	221	232	243	255	268	281	296	310	326	342	359	377	396	416	437	458	481	505
2.3	出租率					60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	物业管理收入	2157				70	94	105	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
二	税金与附加（万元）	11933				192	264	309	341	357	374	392	411	431	452	474	497	521	546	573	603	629	656	684	713
1	增值税（万元）	2220				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	销项					130	181	214	237	248	260	272	285	300	314	330	346	363	380	399	419	440	461	484	508
1.2	进项		0			3921	30	30	30	30	30	30	30	30	30	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	建设期					3892																			
	运营期					29	30	30	30	30	30	30	30	30	30	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
1.3	销项-进项					-3792	152	184	206	218	230	242	255	269	284	314	330	347	365	383	403	424	445	468	492
2	城市维护建设税	155				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	教育费附加	111				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	房产税	9195				179	251	296	328	345	362	379	398	418	439	461	484	508	533	560	589	618	649	681	715
5	土地使用税	251				13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13



附表 2 还本付息表

序号	项目	合计	计算期											
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	期初借款余额		2200	2200	2200	2200	2200	2017	1833	1650	1467	1283	1100	917
	本年借款	2200												
2	当期还本付息	3015	42	85	86	86	266	258	251	244	237	230	223	216
	其中：还本	2200					183	183	183	183	183	183	183	183
	付息	815	42	85	86	86	82	75	68	61	54	46	39	32
3	期末借款余额		2200	2200	2200	2200	2017	1833	1650	1467	1283	1100	917	733

序号	项目	合计	建设期			还款期											
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	期初借款余额				15000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
2	本年借款	30000	0	15000	15000												
3	当期还本付息	45000	0	188	563	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
	其中：还本	30000															
	付息	15000	0	188	563	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
4	期末借款余额		0	15000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000

附表 3 项目资金平衡表

序号	项目	合计	建设期				还款期																		
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	现金流入	127398	5086	20586	21467	1592	2227	2623	2900	3038	3182	3334	3492	3664	3843	4029	4222	4429	4642	4870	5111	5358	5620	5896	6185
1	运营收入	80259	0	0	0	1592	2227	2623	2900	3038	3182	3334	3492	3664	3843	4029	4222	4429	4642	4870	5111	5358	5620	5896	6185
2	专项债券	30000	0	15000	15000	0																			
3	银行贷款	2200		2200																					
4	资本金	14939	5086	3386	6467																				
二	现金流出	114765	5086	20586	21467	1301	1387	1619	1647	1656	1666	1676	1688	1701	1715	1603	1618	1635	1653	2078	2488	2599	2706	17678	17514
1	建设投资	46236	5086	20344	20806																				
2	维持运营	0																							
3	经营成本	4641	0	0	0	273	287	294	297	297	297	297	297	297	297	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
4	税金及附加	11933	0	0	0	192	264	309	341	357	374	392	411	431	452	474	497	521	546	573	1039	1105	1160	1218	1279
5	所得税	3916				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585	528	574	625	727	878
6	融资费用	15839	0	242	660	836	836	832	825	818	811	804	796	789	782	775	768	761	754	750	750	750	750	563	188
6.1	专项债券利息	15000	0	188	563	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	563	188
6.2	银行贷款利息	815		42	85	86	86	82	75	68	61	54	46	39	32	25	18	11	4	0	0	0	0	0	0
6.2	债券发行费用	24	0	12	12																				
7	偿还本金	32200	0	0	0	0	0	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	0	0	0	0	15000	15000
7.1	专项债本金	30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
7.2	银行贷款本金	2200		0	0	0	0	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	0	0	0	0	0	0
三	净现金流量	12633	0	0	0	292	841	1005	1253	1382	1517	1657	1804	1963	2128	2427	2604	2793	2989	2792	2623	2759	2914	-11782	-11329
	累计盈余资金					292	1133	2137	3391	4772	6289	7946	9751	11714	13843	16269	18873	21667	24656	27447	30070	32830	35744	23962	12633

附表 4 项目成本测算表

序号	项目	合计	建设期			还款期																				
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
1	经营成本	4641				273	287	294	297	297	297	297	297	297	297	297	297	170	170	170	170	170	170	170	170	170
	科研楼维修费用	3347				231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	104	104	104	104	104	104	104	104	104
	物业经营成本	1294				42	56	63	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	
2	折旧及摊销	33466				2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	2308	1038	1038	1038	1038	1038	1038	1038	1038	1038
3	税金及附加	11933				192	264	309	341	357	374	392	411	431	452	474	497	521	546	573	599	625	650	675	700	
4	财务费用	14936				836	836	832	825	818	811	804	796	789	782	775	768	761	754	750	750	750	750	750	750	
5	总成本费用	53043				3417	3431	3435	3431	3424	3417	3410	3402	3395	3388	1984	1976	1969	1962	1959	1959	1959	1959	1959	1959	
6	利润总额	15283				(2017)	(1468)	(1120)	(872)	(743)	(609)	(468)	(321)	(162)	3	1572	1749	1939	2134	2338	2542	2746	2950	3154	3358	
7	弥补以前年度亏损	7397													3	1572	1749	1939	2134							
8	应纳税所得额	15664				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2338	2113	2295	2502	2907	3510	
9	所得税	3916				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585	528	574	625	727	878	
10	经营净收益	59769				1128	1677	2020	2262	2383	2511	2644	2784	2936	3094	3385	3555	3737	3926	3542	3373	3509	3664	3781	3858	
	本息覆盖倍数	1.24																								