

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
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所



**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
项目收益与融资自求平衡财务评价报告**

鹏盛（鲁）咨字[2025]00030 号

一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之青岛生物医药协同创新中心二期项目基本情况如下：

1.项目基本情况

1.1 项目名称：青岛生物医药协同创新中心二期项目。

1.2 实施单位：青岛崂山生物医药健康产业有限公司。

1.3 建设地点：项目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。

1.4 项目建设内容：

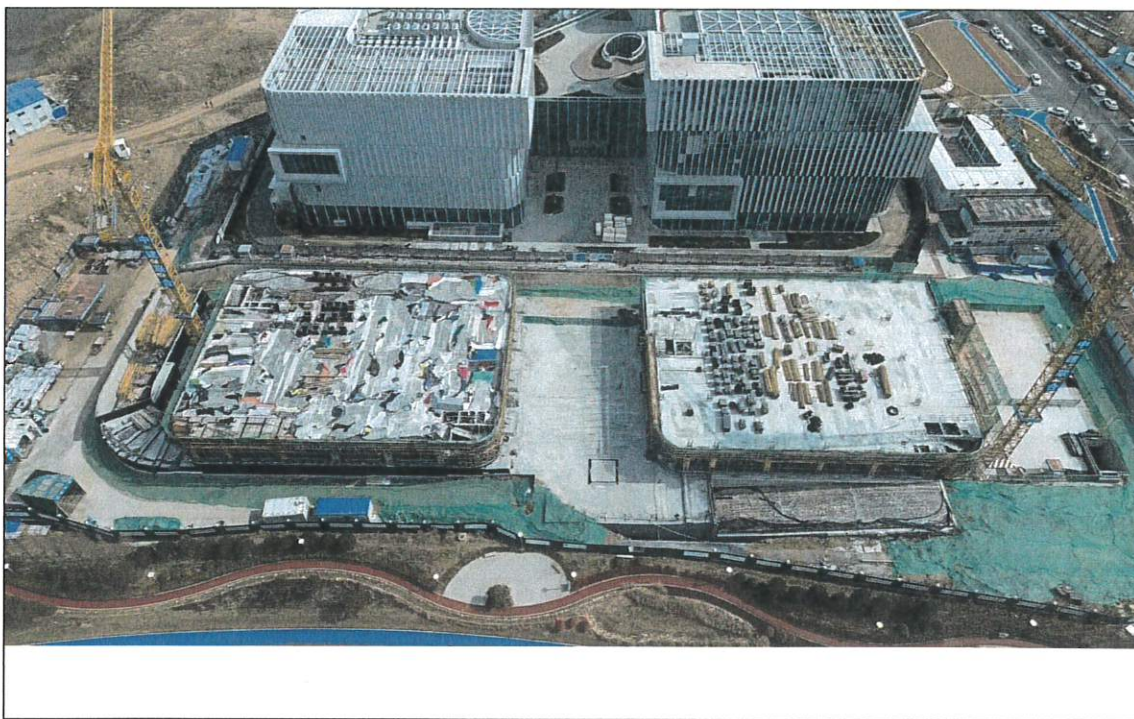
项目用地面积约 13092 平方米。项目主要建设生物医药研发平台基础设施，主要包括 2 栋科研楼、地下停车场及设备用房等；项目总建筑面积 29271.4 平方米，其中地上建筑面积 19483.2 平方米，地下建筑面积 9788.2 平方米；同时购置安装实验设备，配套建设室外道路、广场、管网等工程。

2.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。

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%。

项目形象进度情况如下：



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. 《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》；
4. 《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）；
5. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《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）；
8. 《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）；
9. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《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）；

13.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》；

14.《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）；

15.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）；

16.《青岛生物医药协同创新中心二期项目可行性研究报告》；

17.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，参照青岛生物医药协同创新中心二期项目可研报告、专项债券实施方案等数据来源依据，以独立、可行为原则，对青岛生物医药协同创新中心二期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。

具体情况如下：

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，青岛生物医药协同创新中心二期项目可用于还本付息的经营收益为 59,769.00 万元，还本付息总额为 48,015.00 万元，整体本息覆盖倍数达 1.24 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）

根据项目可研批复，项目建设投资 46,236.00 万元，其中工程费 24,852.00 万元，实验设备购置安装费 11,576.00 万元，工程建设其他费 6,675.00 万元（其中土地费 3,935.00 万元），预备费 3,133.00 万元。

1.1.2 建设期利息

项目计划发行 20 年期政府专项债券 30,000.00 万元，其中 2025 年拟发行 15,000.00 万元（其中本期拟发行 7,000.00 万元，剩余 8,000.00 万元

计划年内发行），2026 年拟发行 15,000.00 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 2,200.00 万元，利率为 3.9%。项目建设期利息合计 879.00 万元。

1.1.3 债券发行费用

项目拟发行专项债券 30,000.00 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。

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 47,139.00 万元。

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资额（万元）	比例
1	工程费用	24,852.00	52.72%
2	实验设备购置安装费	11,576.00	24.56%
3	工程建设其他费用	6,675.00	14.16%
4	基本预备费	3,133.00	6.65%
建设投资合计		46,236.00	98.08%
5	建设期利息	879.00	1.86%
6	债券发行费用	24.00	0.06%
工程估算总投资		47,139.00	100.00%

1.2 资金筹措及投资计划

项目估算总投资 47,139.00 万元，资金来源主要为申请政府专项债券及银行贷款，其余资金自筹解决。其中资本金投入 14,939.00 万元，资本金占总投资的比重为 31.69%，发行专项债券募集资金 30,000.00 万元，其中 2025 年拟发行 15,000.00 万元（其中：本期拟发行 7,000.00 万元，剩余 8,000.00 万元计划年内发行），2026 年拟发行 15,000.00 万元。发行期限为 20 年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。申请银

行贷款 2,200.00 万元，期限 15 年。项目资金筹措计划表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2024	2025	2026	合计
一	总投资	5,086.00	20,586.00	21,467.00	47,139.00
1	建设投资	5,086.00	20,344.00	20,806.00	46,236.00
2	建设期利息		230.00	649.00	879.00
3	债券发行费用		12.00	12.00	24.00
二	资金筹措	5,086.00	20,586.00	21,467.00	47,139.00
1	资本金	5,086.00	3,386.00	6,467.00	14,939.00
2	专项债券		15,000.00	15,000.00	30,000.00
3	银行贷款		2,200.00		2,200.00

按照财政部相关规定，本债券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项目建设，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、物业管理收入作为还款资金来源，用于政府专项债券本息偿还。

1.3.1 项目收入分析

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80,259.00万元。具体如下：

（1）科研楼出租收入

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76,621.00万元。周边载体租金情况如下：

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	
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，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1,481.00万元。

（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2,157.00万元。

1.3.2 项目成本分析

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4,641.00万元，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3,347.00万元。

（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1,294.00万元。

1.3.3 税费

项目税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税，其中增值税税率建筑施工行业及租赁服务按照9%、加工修理修配按照13%，城市维护建设税、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，房产税按照租金收入的12%计算，按每平方米9.6元计取土地使用税。企业所得税按照项目年应纳税所得额25%计取。经测算，计算期内税费合计约为15,849.00万元。

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。

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

序号	项目	合计	建设期	运营期											
			2024-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
一	项目收入	80,259.00		1,592.00	2,227.00	2,623.00	2,900.00	3,038.00	3,182.00	3,334.00	3,492.00	3,664.00	3,843.00		
1	科研楼出租收入	76,621.00		1,493.00	2,094.00	2,470.00	2,736.00	2,871.00	3,013.00	3,162.00	3,317.00	3,486.00	3,662.00		
1.1	出租面积	19,483.00		19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00		
1.2	出租价格（元/日/平方米）	3.50		3.50	3.68	3.86	4.05	4.25	4.46	4.68	4.91	5.16	5.42		
1.3	出租率			0.60	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
2	车位出租收入（万元）	1,481.00		29.00	40.00	48.00	53.00	55.00	58.00	61.00	64.00	67.00	71.00		
2.1	车位数量	200.00		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		
2.2	出租价格（元/个/月）			200.00	210.00	221.00	232.00	243.00	255.00	268.00	281.00	296.00	310.00		
2.3	出租率			0.60	0.80	0.90	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
3	物业管理收入	2,157.00		70.00	94.00	105.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00		
二	经营成本	4,641.00		273.00	287.00	294.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00		
1	科研楼维修费用	3,347.00		231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00		
2	物业经营成本	1,294.00		42.00	56.00	63.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00		
三	税金与附加（万元）	15,849.00	-	192.00	264.00	309.00	341.00	358.00	375.00	392.00	411.00	431.00	452.00		
1	增值税（万元）	2,220.00													
1.1	销项			130.00	181.00	214.00	237.00	248.00	260.00	272.00	285.00	300.00	314.00		
1.2	进项		-	3,921.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		
	建设期			3,892.00											

序号	项目	合计	建设期	运营期											
			2024-2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
	运营期														
2	城市维护建设税	155.00		29.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00		
3	教育费附加	111.00													
4	房产税	9,195.00		179.00	251.00	296.00	328.00	345.00	362.00	379.00	398.00	418.00	439.00		
5	土地使用税	251.00		13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00		
6	所得税	3,916.00													
四	项目净收益	59,769.00		1,128.00	1,677.00	2,020.00	2,262.00	2,383.00	2,511.00	2,644.00	2,784.00	2,936.00	3,094.00		

(续表)

序号	项目	运营期											
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046		
一	项目收入	4,029.00	4,222.00	4,429.00	4,642.00	4,870.00	5,111.00	5,358.00	5,620.00	5,896.00	6,185.00		
1	科研楼出租收入	3,844.00	4,033.00	4,236.00	4,445.00	4,668.00	4,905.00	5,148.00	5,405.00	5,675.00	5,959.00		
1.1	出租面积	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00	19,483.00		
1.2	出租价格 (元/日/平方米)	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	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
2	车位出租收入 (万元)	74.00	78.00	82.00	86.00	90.00	95.00	100.00	105.00	110.00	115.00		
2.1	车位数量	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		
2.2	出租价格 (元/个/月)	326.00	342.00	359.00	377.00	396.00	416.00	437.00	458.00	481.00	505.00		
2.3	出租率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
3	物业管理收入	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00		
二	经营成本	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00		
1	科研楼维修费用	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00		

序号	项目	运营期									
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
2	物业经营成本	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00	67.00
三	税金与附加（万元）	474.00	497.00	521.00	546.00	1,158.00	1,568.00	1,680.00	1,785.00	1,945.00	2,157.00
1	增值税（万元）						391.00	424.00	445.00	468.00	492.00
1.1	销项	330.00	346.00	363.00	380.00	399.00	419.00	440.00	461.00	484.00	508.00
1.2	进项	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	建设期										
	运营期	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2	城市维护建设税						27.00	30.00	31.00	33.00	34.00
3	教育费附加						20.00	21.00	22.00	23.00	25.00
4	房产税	461.00	484.00	508.00	533.00	560.00	589.00	618.00	649.00	681.00	715.00
5	土地使用税	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
6	所得税					585.00	528.00	574.00	625.00	727.00	878.00
四	项目净收益	3,385.00	3,555.00	3,737.00	3,926.00	3,542.00	3,373.00	3,509.00	3,664.00	3,781.00	3,858.00

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 债券还本付息情况

发行专项债券募集资金 30,000.00 万元，其中 2025 年拟发行 15,000.00 万元（其中本期拟发行 7,000.00 万元，剩余 8,000.00 万计划年内发行），2026 年拟发行 15,000.00 万元。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。申请银行贷款 2,200.00 万元。项目债券发行期限 20 年，发行专项债券年利率按照 2.50%估算；银行贷款年限 15 年，利率按 3.9%计算，期间总付息金额 15,815.00 万元，融资还本付息总额为 48,015.00 万元。

项目融资还本付息表

单位：人民币万元

年度	融资 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	融资 期末余额
合计		32,200.00	48,015.00	15,815.00	32,200.00	
2025		17,200.00	230.00	230.00		17,200.00
2026	17,200.00	15,000.00	648.00	648.00		32,200.00
2027	32,200.00		836.00	836.00		32,200.00
2028	32,200.00		1,019.00	836.00	183.00	32,017.00
2029	32,017.00		1,015.00	832.00	183.00	31,833.00
2030	31,833.00		1,008.00	825.00	183.00	31,650.00
2031	31,650.00		1,001.00	818.00	183.00	31,467.00
2032	31,467.00		994.00	811.00	183.00	31,283.00
2033	31,283.00		987.00	804.00	183.00	31,100.00
2034	31,100.00		979.00	796.00	183.00	30,917.00
2035	30,917.00		972.00	789.00	183.00	30,733.00
2036	30,733.00		965.00	782.00	183.00	30,550.00
2037	30,550.00		958.00	775.00	183.00	30,367.00
2038	30,367.00		951.00	768.00	183.00	30,183.00
2039	30,183.00		944.00	761.00	183.00	30,000.00
2040	30,000.00		754.00	754.00		30,000.00

年度	融资 期初余额	本期发行	本期 还本付息	本期付息	本期还本	融资 期末余额
2041	30,000.00		750.00	750.00		30,000.00
2042	30,000.00		750.00	750.00		30,000.00
2043	30,000.00		750.00	750.00		30,000.00
2044	30,000.00		750.00	750.00		30,000.00
2045	30,000.00		15,563.00	563.00	15,000.00	15,000.00
2046	15,000.00		15,188.00	188.00	15,000.00	

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟用科研楼出租收入、停车位出租收入、物业管理收入进行平衡，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 12,633.00 万元。债券存续期内专项收益 59,769.00 万元，还本付息总额为 48,015.00 万元，整体本息覆盖倍数达 1.24 倍。资金平衡测算表见下表：

资金平衡测算表

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	2034
一	现金流入	106,908.00	5,086.00	20,586.00	21,467.00	1,128.00	1,677.00	2,020.00	2,262.00	2,383.00	2,511.00	2,644.00	2,784.00
1	资本金	14,939.00	5,086.00	3,386.00	6,467.00								
2	债券融资	30,000.00		15,000.00	15,000.00								
3	银行贷款	2,200.00		2,200.00									
4	运营收益	59,769.00				1,128.00	1,677.00	2,020.00	2,262.00	2,383.00	2,511.00	2,644.00	2,784.00
二	现金流出	94,274.00	5,086.00	20,586.00	21,467.00	837.00	836.00	1,015.00	1,008.00	1,001.00	994.00	987.00	979.00
1	建设投资	46,236.00	5,086.00	20,344.00	20,806.00								
2	融资利息	15,815.00		230.00	649.00	837.00	836.00	832.00	825.00	818.00	811.00	804.00	796.00
3	债券发行费用	24.00		12.00	12.00								
4	融资本金	32,200.00						183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00
三	期末现金	12,633.00				292.00	1,133.00	2,137.00	3,391.00	4,772.00	6,289.00	7,946.00	9,751.00

(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	2,936.00	3,094.00	3,385.00	3,555.00	3,737.00	3,926.00	3,542.00	3,373.00	3,509.00	3,664.00	3,781.00	3,858.00
1	资本金												
2	债券融资												
3	银行贷款												
4	运营收益	2,936.00	3,094.00	3,385.00	3,555.00	3,737.00	3,926.00	3,542.00	3,373.00	3,509.00	3,664.00	3,781.00	3,858.00
二	现金流出	972.00	965.00	958.00	951.00	944.00	937.00	750.00	750.00	750.00	750.00	15,563.00	15,188.00
1	建设投资												
2	融资利息	789.00	782.00	775.00	768.00	761.00	754.00	750.00	750.00	750.00	750.00	563.00	188.00
3	债券发行费用												
4	融资本金	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00					15,000.00	15,000.00
三	期末现金	11,714.00	13,843.00	16,269.00	18,873.00	21,667.00	24,656.00	27,447.00	30,070.00	32,830.00	35,744.00	23,962.00	12,633.00

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				运营期						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	项目收益	59,769.00				1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
2	融资本息	48,015.00				837.00	836.00	1,015.00	1,008.00	1,001.00	994.00	987.00	979.00
2.1	融资利息	15,815.00				837.00	836.00	832.00	825.00	818.00	811.00	804.00	796.00
2.2	融资本金	32,200.00						183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00
3	本息覆盖倍数		59,769.00/48,015.00=1.24										

(续表)

序号	项目	2035	运营期										
			2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	项目收益	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00	1,128.00
2	融资本息	972.00	965.00	958.00	951.00	944.00	937.00	750.00	750.00	750.00	750.00	15,563.00	15,188.00
2.1	融资利息	789.00	782.00	775.00	768.00	761.00	754.00	750.00	750.00	750.00	750.00	563.00	188.00
2.2	融资本金	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00					15,000.00	15,000.00

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：

项目可支配收益合计为 51,743.36 万元，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.08 倍。

（2）当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 59,305.15 万元，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.24 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：

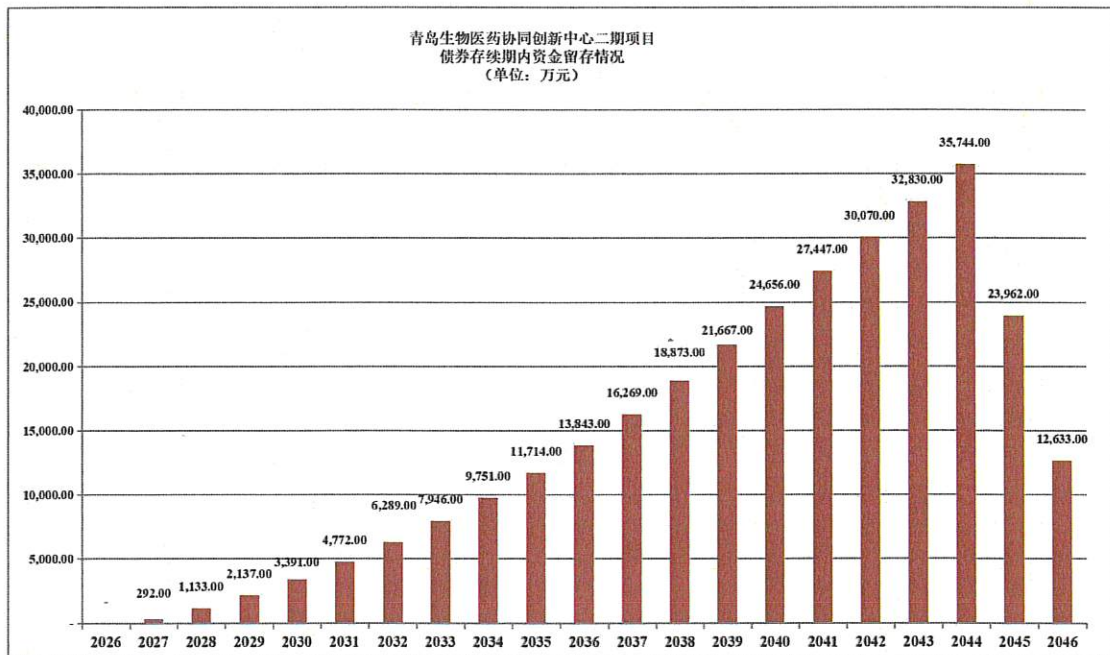
项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	还本付息额（万元）
收入下降 10%	1.08	51,743.36	48,015.00
成本上升 10%	1.24	59,305.15	48,015.00
基准值	1.24	59,769.00	48,015.00

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，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项目运营收益为基础，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。

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。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

项目收益来源为科研楼出租收入、停车位出租收入、物业管理收入，项目建成后即为独立的市场化运营主体，而市场化的经营活动存在不确定性，如厂房、车位出租率低于预期等情况，可能存在市场收益不如预期的风险。签订合同时，如果合同不详细或模棱两可，可能会发生不必要的纠纷也会导致上述预期收益无法达到预期。

（5）利率波动风险

受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，专项债券每次发行利率水平存在变动的可能性。专项债利率的波动将对项目资金偿付产生影响。

（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。

（3）提高管理水平与运营效率

项目单位应加强对项目经营业务的监督管理，确保项目收益按期实现。与承租方签订合同时，双方要对合同的具体内容进行详细研究，避免因合同不详细或模棱两可而发生不必要的纠纷。

（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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

(2) 2025年4月14日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370100MA3Q49TP1U

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

类型 特殊普通合伙企业

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并出具审计报告；会计信息咨询、会计服务业务；企业登记代理以及其
他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的
项目。（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 董效飞

成立日期 2019 年 07 月 02 日

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路
2000号舜泰广场8号楼西座2608



登记机关

2023

年1月03日



会计师事务所分所
执业证书

名称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

负责人：董效飞

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区
舜华路2000号舜泰广场8号楼西座2608

分所执业证书编号：474700293702

批准执业文号：鲁财会（2022）22号

批准执业日期：2022年5月19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

2023年11月22日

中华人民共和国财政部制

