

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端
智能装备产业科技创新基地项目
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

2026 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

2026 年青岛市政府专项债券(二十五期)
青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端
智能装备产业科技创新基地项目
项目收益与融资自求平衡财务评价报告

信会师青报字[2026]第 40029 号

一、项目概述

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）之青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目

基本情况如下：

1.项目名称：青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目。

2.建设单位：青岛汇文投资发展有限公司。

3.建设地点：位于国务院同意设立的青岛即墨综合保税区内。

青岛即墨综合保税区，规划面积 1.20 平方公里，四至范围为：
东至山云路、南至华锦绣路、西至青石路、北至华仁路。

4.建设内容：

项目总占地面积 95875 平方米（约合 143.81 亩），规划总建筑面积约 150000 平方米，其中地上建筑面积约 145000 平方米、地下建筑面积约 5000 平方米，规划建设科技创新研发中心、现代化厂房、产品检测中心、产业服务中心及配套服务用房，配套建设室外绿地、道路、围墙、综合管网等，购置先进的研发设备与实验仪器。

5.项目建设期：项目建设期约 2 年，2026 年 1 月开展前期工作，计划 2026 年 4 月开工建设，2027 年 12 月完工。

6.项目进度：项目已取得《青岛市即墨区发展和改革局关于批复

青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目项目建议书的函》（青即发改投资债〔2025〕108号）、《青岛市即墨区发展和改革局关于批复青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目可行性研究报告的函》（青即发改投资债〔2025〕119号），正在按程序办理建设工程规划许可、施工许可等手续，计划于2026年4月底开工建设。

二、债券情况

青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目计划通过专项债融资79,000.00万元，债券期限为30年，其中2026年计划发行48,000.00万元（于本次一次性发行），2027年计划发行31,000.00万元，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

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.《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.《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预〔2021〕110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.《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.《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）；
- 15.《国务院关于同意设立青岛即墨综合保税区的批复》（国函〔2019〕138号）；
- 16.《青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目项目建议书》；
- 17.《青岛市即墨区发展和改革局关于批复青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目项目建议书的函》（青即发改投资债〔2025〕108号）；
- 18.《青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目可行性研究报告》；
- 19.《青岛市即墨区发展和改革局关于批复青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目可行性研

究报告的函》（青即发改投资债〔2025〕119号）；

20.其他相关项目资料。

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，参照青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地项目可研报告、专项债券实施方案等数据来源依据，以独立、可行性原则，对青岛蓝谷高新技术产业开发区先进制造业高端智能装备产业科技创新基地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 43,288.30 万元。债券存续期内获得项目净收益 183,914.09 万元，债券存续期内偿还的本息合计为 142,990.00 万元，本息覆盖倍数达到 1.29。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

（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 98,444.50 万元，其中工程费 78,684.50 万元，工程建设其他费 13,004.90 万元，预备费 6,755.10 万元。

（2）建设期利息

计划通过专项债融资 79,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 48,000.00 万元（于本次一次性发行），2027 年计划发行 31,000.00 万元，发行债券期限 30 年。债券利率参考 2026 年 3 月份发行的 30 年期专项债券利率 2.52%，从谨慎角度出发，按 2.70% 测算。项目计划于 2027 年 12 月竣工，则建设期内债券利息合计为 2,362.50 万元。

（3）债券发行费用

项目拟发行专项债券 79,000.00 万元，债券发行费用按照发行额度的 0.8% 测算，发行费用为 63.20 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 100,870.20 万元。项目总投资估算表如下：

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费	78,684.50	78.01%
2	工程建设其他费用	13,004.90	12.89%
3	预备费	6,755.10	6.70%
	建设投资	98,444.50	97.60%
4	建设期利息	2,362.50	2.34%
5	债券发行费用	63.20	0.06%
	工程总投资	100,870.20	100.00%

1.2 资金筹措及投资计划

项目估算总投资 100,870.20 万元，项目资金来源主要包括项目资本金和发行地方政府专项债券两个途径。其中项目资本金为 21,870.20 万元，资本金占比 21.68%，主要用于工程费（其中设备全部由自有资金投资）、土地费、建设期利息、债券发行费等；计划通过发行政府专项债券 79,000.00 万元，其中 2026 年计划发行 48,000.00 万元(于本次一次性发行)，2027 年计划发行 31,000.00 万元，发行债券期限 30 年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。

项目资金筹措计划表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	合计
一	总投资	59,753.10	41,117.10	100,870.20
1	建设投资	59,066.70	39,377.80	98,444.50
2	建设期利息	648.00	1,714.50	2,362.50
3	债券发行费用	38.40	24.80	63.20
二	资金筹措	59,753.10	41,117.10	100,870.20
1	资本金	11,753.10	10,117.10	21,870.20

序号	项目	2026年	2027年	合计
2	专项债券	48,000.00	31,000.00	79,000.00

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

根据项目特点，并结合区域未来发展趋势和运营方案，对项目运营收入、成本、收益情况进行测算。项目主要收益来源为项目建成后的科技创新研发中心出租、现代化厂房出租、产业服务中心出租、配套服务用房出租、产品检测服务、物业费、停车位出租收入。项目预计于 2027 年 12 月完工，基于谨慎性原则项目收益预计于 2028 年 1 月开始至 2057 年债券到期日，计算期内共可取得运营净收益 183,914.09 万元。

1.3.1 运营收入分析

项目专项收入主要包括：科技创新研发中心出租、现代化厂房出租、产业服务中心出租、配套服务用房出租、产品检测服务、物业费、停车位出租收入。

（1）科技创新研发中心出租收入

科技创新研发中心出租面积 35000.00 平方米，出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%之后一直保持不变进行测算。根据周边厂房出租信息，本项目考虑计算期

初年出租费用为 1.00 元/平方米·天，后续每三年增长 5%，估算债券
存续期内科技创新研发中心出租收入合计为 49,290.04 万元。

青岛 [切换城市]

58APP

58首页

登录 / 注册

个人中心

商家中心

帮助中心

联系客服

网站导航

58同城·房产

请输入房源相关信息

搜房源

免费发布

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出租 > 即墨厂房出租 > 环秀厂房出租

(出租) 城阳即墨交界处李家西城东村 厂内有院子可停车

更新于2025-09-07



1.35万/月

1元/m²/天

450m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 即墨 - 环秀

地址: 李家西城东村

地图



张先生

个人

已在58注册11年

已实名认证



微信扫码关注

电话联系TA

在线咨询

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

安居客 | 商铺写字楼 青岛

请输入房源相关信息

搜房源

青岛房产网 > 青岛厂房出租 > 即墨厂房出租 > 通济厂房出租

通济街道郭庄四村500-700平方厂房出租

更新于2025-11-26



1.5万/月

1元/m²/天

500m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 即墨通济

地址: 青州市即墨区

地图



王先生

个人房东

已在58认证



微信扫码关注

电话联系TA

8

58同城·房产			
请输入房源相关信息		搜房源	
视频看房	可办公	可环评	
	现对外招租，四千五百平方 层高九米 即墨-即墨周边 蓝村街道	4500 m ² 建筑面积	1元/m ² /天 13.5万/月
	厂房出租，300平，水电气齐全，价格面议 即墨-通济 张胞路	300 m ² 建筑面积	1元/m ² /天 9000元/月
	通济街道郭庄四村500-700平方厂房出租 即墨-通济 青岛市即墨区	500 m ² 建筑面积	1元/m ² /天 1.5万/月
	翠英中学南 长江二路 厂房 800平米临近变压器电费公价 即墨-二十八中 西流峰村民委员会	800 m ² 建筑面积	1元/m ² /天 2.4万/月
	出租即墨城阳交界处厂房 即墨-即墨周边 庞家河岔村	300 m ² 建筑面积	1.5元/m ² /天 1.35万/月

（2）现代化厂房出租收入

现代化厂房出租面积 85000.00 平方米，计算期第一年出租单价为 1.0 元/平方米/天，之后价格每三年增长 5%，出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%之后一直保持不变进行测算，出租天数为 365 天，债券存续期内现代化厂房出租收入合计为 119,704.29 万元。

（3）产业服务中心出租收入

产业服务中心出租面积 5000.00 平方米，计算期第一年出租单价为 1.0 元/平方米/天，之后价格每三年增长 5%，出租率按照第一年 50%、

第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%之后一直保持不变进行测算，出租天数为 365 天，债券存续期内产业服务中心出租收入合计为 7,041.49 万元。

（4）配套服务用房出租收入

配套服务用房出租面积 12000.00 平方米，计算期第一年出租单价为 1.0 元/平方米/天，之后价格每三年增长 5%，出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%之后一直保持不变进行测算，出租天数为 365 天，债券存续期内配套服务用房出租收入合计为 16,899.42 万元。

（5）产品检测服务费

项目所在产业园区坚持政策创新推动科技发展，修订出台《关于加快推进蓝谷高新区科技创新工作的若干政策》等支持文件，持续引进创新孵化载体，激发企业创新动力。建立完善“微成长、小升高、高变强”的创新型企业培养体系，高新技术企业占规模以上工业企业数量超过 80%。打造了乾程科技等多家智能工厂和数家数字化车间、自动化生产线企业，建成并启用占地 180 亩、总建筑面积 5 万平方米的应急管理部国家危险化学品重大事故防控技术支撑研发基地；建立有 20 多家国家及省、市多层次企业技术中心；乾程科技、诺诚化学品安全科技等多家企业获评国家、省专精特新小巨人、瞪羚企业等称号。以上背景为本项目产品检测服务提供了支撑。

从公益服务举措来看，针对小微企业，考虑到其资金相对紧张，在检测价格上给予 40%的让利优惠，以此降低其运营成本，助力其提

升产品质量与市场竞争力，扩大市场份额。同时，为积极扶持初创科技企业及专精特新企业这类创新主体，每年专门预留 120 个免费检测公益名额，帮助它们突破发展初期在产品检测方面的资金瓶颈，加速产品推向市场的进程。此外，面向所有入驻企业的检测人员，每年精心组织 10 期免费专业培训课程，邀请行业内的资深专家和权威学者授课，内容涵盖前沿检测技术、国际标准解读以及质量管理理念等，提升企业检测人员的专业素养和技能水平，从人才支撑角度保障企业产品质量。

项目检测服务主要包括静力试验、疲劳试验、成分测试、失效分析等材料性能检测，力学、气候（如温度、湿热、低气压等）、综合试验等环境试验检测，以及环境应力筛选、可靠性增长试验、可靠性鉴定验收试验、加速强化试验等可靠性试验检测。

材料性能检测费用

- **静力试验**：例如地基承载力静载试验，若试验的是单桩竖向抗压静载试验，且采用锚桩法，地质条件为普通粘性土，桩径800mm，桩长20m，费用可能在1.5万至3万元/根。若地质条件复杂，如遇到岩层或深厚软土，费用可能增加至3万至5万元/根。
- **疲劳试验**：高周疲劳（室温）试验费用为500至5000元/样，具体取决于试验条件和周期。高周疲劳（高温或低温）试验、低周疲劳试验费用更高，可能达到1000至23000元/样。
- **成分测试**：如钢铁及合金的成分分析，使用直读光谱法检测碳、硅、锰等单一元素费用约30至100元/元素，全元素分析费用为300至800元/样品。特殊金属如钛合金、高温合金的全元素分析费用可能达到800至1500元/样品。
- **失效分析**：费用为1500至20000元，具体取决于分析项目的数量和复杂程度。例如，5个项目的失效分析费用为5000元，16个项目以上的费用为20000元。

环境试验检测费用

- **力学环境试验：**如振动试验、冲击试验等，费用因试验条件和周期而异。一般来说，简单的力学环境试验费用可能在几千元至数万元不等。
- **气候环境试验：**如温度循环、湿度循环、低气压试验等，费用也取决于试验条件和周期。例如，综合环境可靠性检测项目（如温度循环、湿度循环、振动测试等）的费用大约在几千元至几万元不等。特殊环境可靠性检测项目（如高低温冲击、机械冲击、辐射测试等）费用可能更高，达到数万元甚至数十万元。

可靠性试验检测费用

- **环境应力筛选：**费用因筛选条件和样品数量而异。一般来说，环境应力筛选的费用可能在几千元至数万元不等。
- **可靠性增长试验、可靠性鉴定验收试验：**这些试验的费用通常较高，因为它们需要长时间的测试和复杂的测试设备。费用可能达到数万元至数十万元不等，具体取决于试验条件、周期和样品数量。
- **加速强化试验：**费用也较高，因为它们需要在极端条件下进行测试以加速产品失效过程。费用可能达到数万元至数十万元不等，具体取决于试验条件和周期。

根据上述搜索资料，结合本项目情况，对项目产品检测服务费做以下测算：大型企业由于对检测服务的精度和全面性要求较高，预计每年服务 60 家，每家每年检测 3 次，每次检测费用 1.2 万元，这部分收入为 $60 \times 3 \times 1.2 = 216$ 万元；享受价格让利的小微企业，预计服务 220 家，每家每年检测 2 次，让利后每次检测费用 0.6 万元，收入为 $220 \times 2 \times 0.6 = 264$ 万元；初创科技与专精特新企业除免费名额外，预计还有 80 家有检测需求，每家每年检测 2 次，每次检测费用 0.8 万元，收入为 $80 \times 2 \times 0.8 = 128$ 万元。另外，考虑到部分企业存在加急检测、特殊项目检测等个性化需求，预计每年可产生额外收入 192 万元。

综合以上各项，项目年检测服务费收入约为 $216 + 264 + 128 + 192 = 800$ 万元，债券存续期内产品检测服务费合计为 24,000.00 万元。

(6) 物业费收入

项目投入运营后由实施单位提供物业管理服务，收取物业费，收费面积按出租面积。

以下截图为 58 同城即墨区域物业出租价格案例，出租价格为 2.56 元/平方米。

58同城·房产

请输入房源关键词

免费发布

搜索

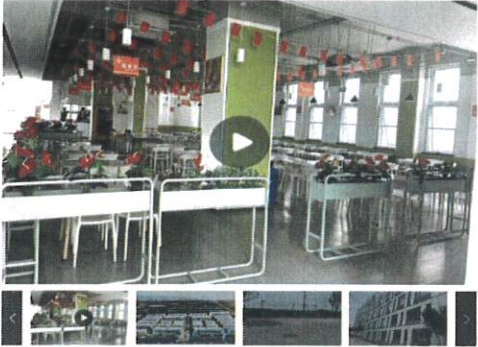
青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出租 > 即墨周边厂房出租

(出售) 即墨秀环核心厂房出租出售 开发商 带餐厅超市

高速路口 临近机场 两栋 月租 食堂 宿舍 价格可面议 随时入驻 随时可看 随时可看 更新于2025-12-02

10人气

收藏



售价面议

600m²
建筑面积

标准厂房
厂房类型

全新
厂房新日

区域: 即墨 - 即墨周边

地址: 联东U谷青岛即墨生命健康城

袁丽萍

★★★★★

青岛联东企业投资有限公司
主营: 即墨、城阳、高新区等 壹佰TA的房源

微信扫码咨询

电话联系TA

在线咨询

基础信息

内部详情

描述

配套

图片

位置

猜你喜欢

基础信息

类型: 厂房出售

土地性质: 工业用地

地址: 即墨-即墨周边 联东U谷青岛即墨生命健康城

可办环评: 是

产权年限: 2073

内部详情

楼层: 单层

厂房新日: 全新

楼承承重: 300吨

厂房特色: 花园厂房、个人厂房、可办公、重工业、精装修、无尘车间、村委厂房、国道附近、高速路口、临近机场、小型厂房、工业园、超大大地、红本厂房、原房东

首层层高: 4.2m

厂房结构: 框架结构

消防设备: 有

描述

房源亮点

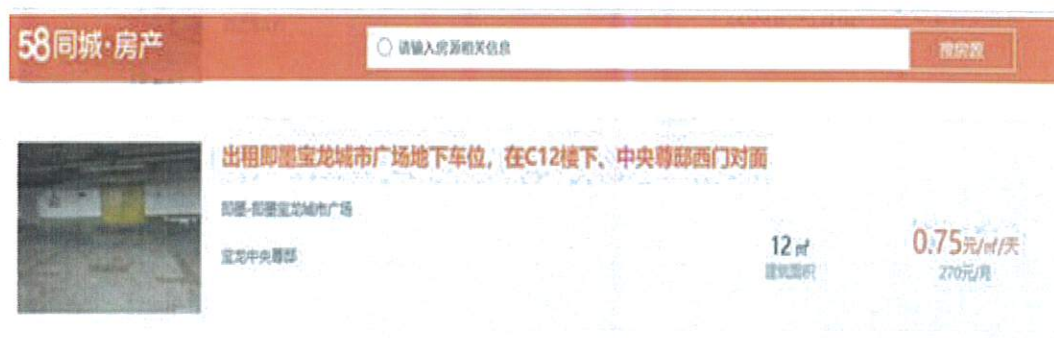
本园区位于即墨秀环核心区域，；园区配备专属食堂，满足员工日常用餐需求；联东自营物业提供全方位、全周期的管理服务，助力企业提升效率、优化运营成本。
【区位优势】项目位于青岛市即墨区环秀街道大庙山路与顺美路交叉口，地理位置优越交通便利。
【空间规格】全新2023年建标准厂房
【荷载保障】分層一樓每平方0.5吨承重能力
【餐饮配套】园区内配置专用食堂，为企业员工提供便捷就餐解决方案。
【物业服务】北京联东物业自营管理，设置客户服务中心，分層物业费仅2.56元/平方米。
【电力支持】供电容量42千瓦
【合规生产】厂房自带环评手续
【通行效率】园区道路宽度达7米，大型货运车辆进出装卸畅通无阻。
【品质保障】德系精工品质现代建筑，工业用地50年产权提供长期稳定经营场所。

13

保守估计，本项目物业费出租单价为 0.8 元/平方米/月，出租面积为当年科技创新研发中心、现代化厂房、产业服务中心、配套服务用房出租面积之和。经测算，债券存续期内物业费收入合计为 3,340.66 万元。

（7）停车位收入

以下截图为 58 同城即墨区域停车位出租价格案例，出租价格每月约 300.00 元。



项目停车位共计有 892 个，出租价格按 300 元/个/月，出租率按照第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90% 之后一直保持不变进行测算，债券存续期内停车位收入合计为 8,156.49 万元。

4.1.2 项目成本

本项目经营成本包括维修费、工资福利、检测成本，债券存续期内为 21,807.30 万元。取费标准确定如下：

（1）维修费

本项目维修费用按照当年折旧的 3% 测算，债券存续期内项目维修费用合计为 2,384.80 万元。

（2）工资福利

按照管理人员 20 人，年人均工资 8 万元进行测算，人均工资每年增长 3%，债券存续期内工资福利合计为 7,422.50 万元。

（3）检测成本

项目检测属于技术密集型服务，核心成本包括设备折旧与维护（占比 20%-25%）、专业技术人员薪酬（占比 15%-20%）、检测耗材与试剂（占比 5%-10%）、场地运维与能耗（占比 5%-8%），四项核心成本合计占收入的 45%-63%。综上，检测成本取当年检测收入的 50%，债券存续期内检测成本合计为 12,000.00 万元。

4.1.3 项目税费

本项目应缴税费主要包括土地使用税、增值税及附加、房产税、所得税。项目土地使用税按照项目占地面积×4 元/平方米考虑；项目收入增值税根据不同分类分别按照税率 9%、11%、13%考虑，房产税按照租赁收入（扣除增值税）的 12%考虑。经计算，本项目债券存续期内应缴税费为 22,711.00 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

序号	项目	合计	建设期			经营期											
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	总收入（万元）	228,432.39			3,526.57	4,371.91	4,967.24	5,562.56	6,607.92	6,607.92	6,607.92	7,057.98	7,057.98	7,057.98	7,508.01	7,508.01	7,508.01
1	科技创新研发中心出租收入	49,290.04			638.75	843.15	983.68	1,124.20	1,379.70	1,379.70	1,379.70	1,494.68	1,494.68	1,494.68	1,609.65	1,609.65	1,609.65
	出租面积(平方米)				35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
	出租价格（元/平方米·天）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40
	价格平均增长率					5%			5%						5%		
	出租率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	现代化厂房出租收入	119,704.29			1,551.25	2,047.65	2,388.93	2,730.20	3,350.70	3,350.70	3,350.70	3,629.93	3,629.93	3,629.93	3,909.15	3,909.15	3,909.15
	出租面积(平方米)				85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000
	出租价格（元/平方米·天）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40
	价格平均增长率					5%			5%						5%		
	出租率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3	产业服务中心出租收入	7,041.49			91.25	120.45	140.53	160.60	197.10	197.10	197.10	213.53	213.53	213.53	229.95	229.95	229.95
	出租面积(平方米)				5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	出租价格（元/平方米·天）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40
	价格平均增长率					5%			5%						5%		
	出租率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
4	配套服务用房出租收入	16,899.42			219.00	289.08	337.26	385.44	473.04	473.04	473.04	512.46	512.46	512.46	551.88	551.88	551.88
	出租面积(平方米)				12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	出租价格（元/平方米·天）		1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.10	1.20	1.20	1.20	1.30	1.30	1.30	1.40	1.40	1.40
	价格平均增长率					5%			5%						5%		

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
青岛分所

序号	项目	合计	建设期		经营期													
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	出租率			50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）			365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
5	产品检测服务费	24,000.00			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	大型企业检测费（万元）			216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	年服务家数			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	检测次数（次/家/年）			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	单次检测费用（万元/次）			1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	小微企业检测费（万元）			264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
	年服务家数			220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
	检测次数（次/家/年）			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单次检测费用（万元/次）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	初创科技与专精特新企业检测费（万元）			128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
	年服务家数			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	检测次数（次/家/年）			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单次检测费用（万元/次）			0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	加急、特殊项目等个性化检测服务费（万			192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
6	物业费收入	3,340.66			65.76	78.91	92.06	105.22	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37
	面积（平方米）			68500	82200	95900	109600	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300
	价格（元/平方米/月）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
7	停车服务收入	8,156.49			160.56	192.67	224.78	256.90	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01
	出租数量（个）			892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892
	出租价格（元/个/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率			50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租时间（月）			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	经营成本	21,807.30			657.10	661.90	666.80	671.90	677.10	682.50	688.10	693.80	699.70	705.80	687.50	694.00	700.60	700.60
	维修费	2,384.80			97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	97.10	72.50	72.50	72.50	72.50

序号	项目	合计	建设期			经营期												
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	工资福利	7,422.50			160.00	164.80	169.70	174.80	180.00	185.40	191.00	196.70	202.60	208.70	215.00	221.50	228.10	
	检测成本	12,000.00			400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
三	相关税费	22,711.00			145.90	179.30	202.50	225.60	267.50	267.50	267.50	286.10	286.10	286.10	304.90	304.10	747.70	
1	增值税及附加	2,239.70			30.80	39.70	46.10	52.30	63.50	63.50	63.50	68.30	68.30	68.30	73.30	73.30	73.30	
2	土地使用税	1,152.00			38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	
3	房产税	5,915.60			76.70	101.20	118.00	134.90	165.60	165.60	165.60	179.40	179.40	179.40	193.20	193.20	193.20	
4	所得税	13,403.70														259.20	442.80	
四	项目收益	183,914.09			2,723.57	3,530.71	4,097.94	4,665.06	5,663.32	5,657.92	5,652.32	6,078.08	6,072.18	6,066.08	6,515.61	6,249.91	6,059.71	

(续表)

序号	项目	经营期																	
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	
1	总收入（万元）	7,958.07	7,958.07	7,958.07	8,408.10	8,408.10	8,408.10	8,858.16	8,858.16	8,858.16	9,308.19	9,308.19	9,308.19	9,758.25	9,758.25	9,758.25	10,208.28	3,401.79	
	科技创新研发中心出租收入	1,724.63	1,724.63	1,724.63	1,839.60	1,839.60	1,839.60	1,954.58	1,954.58	1,954.58	2,069.55	2,069.55	2,069.55	2,184.53	2,184.53	2,184.53	2,299.50	630.00	
	出租面积(平方米)	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	
	出租价格（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00	
	价格平均增长率	5%			5%			5%			5%			5%			5%		
2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	100	
	现代化工厂出租收入	4,188.38	4,188.38	4,188.38	4,467.60	4,467.60	4,467.60	4,746.83	4,746.83	4,746.83	5,026.05	5,026.05	5,026.05	5,305.28	5,305.28	5,305.28	5,584.50	1,530.00	
	出租面积(平方米)	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	85000	
	出租价格（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00	
3	价格平均增长率	5%			5%			5%			5%			5%			5%		
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
	出租天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	100	
	产业服务中心出租收入	246.38	246.38	246.38	262.80	262.80	262.80	279.23	279.23	279.23	295.65	295.65	295.65	312.08	312.08	312.08	328.50	90.00	
	出租面积(平方米)	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	

序号	项目	经营期																
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	出租价格（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00
	价格平均增长率	5%			5%			5%			5%			5%			5%	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	100
4	配套服务用房出租收入	591.30	591.30	591.30	630.72	630.72	630.72	670.14	670.14	670.14	709.56	709.56	709.56	748.98	748.98	748.98	788.40	216.00
	出租面积(平方米)	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	出租价格（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.60	1.60	1.60	1.70	1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.90	1.90	1.90	2.00	2.00
	价格平均增长率	5%			5%			5%			5%			5%			5%	
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租天数（天）	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	100
5	产品检测服务费	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	大型企业检测费（万元）	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
	年服务家数	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	检测次数（次/家/年）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	单次检测费用（万元/次）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	小微企业检测费（万元）	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00	264.00
	年服务家数	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220	220
	检测次数（次/家/年）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单次检测费用（万元/次）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	初创科技与专精特新企业检测费（万	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00	128.00
	年服务家数	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	检测次数（次/家/年）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单次检测费用（万元/次）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	加急、特殊项目等个性化检测服务费	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
6	物业费收入	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	118.37	39.46
	面积（平方米）	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	123300	41100

序号	项目	经营期																
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	价格（元/平方米·月）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
7	停车服务收入	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	289.01	96.33
	出租数量（个）	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	297.3
	出租价格（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
二	经营成本	707.40	714.40	721.70	729.20	736.90	744.80	753.00	761.40	770.10	779.00	788.20	797.70	807.50	817.60	828.00	838.70	624.90
	维修费	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	36.30
	工资福利	234.90	241.90	249.20	256.70	264.40	272.30	280.50	288.90	297.60	306.50	315.70	325.20	335.00	345.10	355.50	366.20	188.60
	检测成本	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
三	相关税费	872.50	870.70	868.90	993.50	991.60	989.60	1,114.10	1,112.00	1,109.80	1,234.10	1,231.80	1,229.50	1,353.40	1,350.90	1,348.30	1,634.20	375.30
1	增值税及附加	78.20	78.20	78.20	83.10	83.10	83.10	88.00	88.00	88.00	92.80	92.80	92.80	97.70	97.70	97.70	102.70	33.40
2	土地使用税	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
3	房产税	207.00	207.00	207.00	220.80	220.80	220.80	234.60	234.60	234.60	248.40	248.40	248.40	262.10	262.10	262.10	275.90	75.60
4	所得税	548.90	547.10	545.30	651.20	649.30	647.30	753.10	751.00	748.80	854.50	852.20	849.90	955.20	952.70	950.10	1,217.20	227.90
四	项目收益	6,378.17	6,372.97	6,367.47	6,685.40	6,679.60	6,673.70	6,991.06	6,984.76	6,978.26	7,295.09	7,288.19	7,280.99	7,597.35	7,589.75	7,581.95	7,735.38	2,401.59

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 债券还本付息情况

项目拟发行专项债券融资 79,000.00 万元，2026 年计划发行 48,000.00 万元（于本次一次发行），2027 年计划发行 31,000.00 万元，发行债券期限 30 年。发行债券利率参考 2026 年 3 月青岛市发行 30 年期专项债利率 2.52%，从客观、谨慎角度出发，按 2.70% 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 63,990.00 万元，本息合计 142,990.00 万元。详见表 1.专项债券还本付息情况表。

1.4.2 资金平衡分析

项目还本付息来源于项目建成后的科技创新研发中心出租、现代化厂房出租、产业服务中心出租、配套服务用房出租、产品检测服务、物业费、停车位出租收入。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 43,288.30 万元。不存在偿还资金缺口，通过收益与融资平衡分析测算，项目运营期内获得项目净收益 183,914.09 万元，债券存续期内偿还的本息合计为 142,990.00 万元，本息覆盖倍数达到 1.29，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。详见表 2.资金平衡测算表。

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															
			2026	2027	2028	运营期	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	
1	期初专项债券余额			48,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	
2	本年拟发行金额	79,000.00	48,000.00	31,000.00																
3	当期还本付息	142,990.00	648.00	1,714.50	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	
3.1	其中：还本	79,000.00																		
3.2	付息	63,990.00	648.00	1,714.50	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	
4	期末专项债券余额		48,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	

(续表)

序号	项目	运营期																	
		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057		
		79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	31,000.00	
1	期初专项债券余额																		
2	本年拟发行金额																		
3	当期还本付息	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	49,485.00	31,418.50	
3.1	其中：还本																48,000.00	31,000.00	
3.2	付息	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	1,485.00	418.50	
4	期末专项债券余额	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	79,000.00	31,000.00		

表 2. 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															
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041		
一	现金流入	284,784.29	59,753.10	41,117.10	2,723.57	3,530.71	4,097.94	4,665.06	5,663.32	5,657.92	5,652.32	6,078.08	6,072.18	6,066.08	6,515.61	6,249.91	6,059.71	6,378.17		
1	资本金	21,870.20	11,753.10	10,117.10																
2	债券融资	79,000.00	48,000.00	31,000.00																
3	运营收益	183,914.09			2,723.57	3,530.71	4,097.94	4,665.06	5,663.32	5,657.92	5,652.32	6,078.08	6,072.18	6,066.08	6,515.61	6,249.91	6,059.71	6,378.17		
二	现金流出	241,497.70	59,753.10	41,117.10	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00		
1	建设投资	98,444.50	59,066.70	39,377.80																
2	专项债券利息	63,990.00	648.00	1,714.50	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00		
3	债券发行费用	63.20	38.40	24.80																
4	偿还债券本金	79,000.00																		
三	净现金流量	43,288.30			590.80	1,397.90	1,965.00	2,532.00	3,530.30	3,524.90	3,519.30	3,945.10	3,959.20	3,953.10	4,382.80	4,117.10	3,926.90	4,245.20		
四	期末现金				590.80	1,988.70	3,953.70	6,485.70	10,016.00	13,540.90	17,060.20	21,005.30	24,944.50	28,877.60	33,260.40	37,377.50	41,304.40	45,549.60		

(续表)

序号	项目	运营期															
		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
—	现金流入	6,372.97	6,367.47	6,685.40	6,679.60	6,673.70	6,991.06	6,984.76	6,978.26	7,295.09	7,288.19	7,280.99	7,597.35	7,589.75	7,581.95	7,735.38	2,401.59
1	资本金																
2	债券融资																
3	运营收益	6,372.97	6,367.47	6,685.40	6,679.60	6,673.70	6,991.06	6,984.76	6,978.26	7,295.09	7,288.19	7,280.99	7,597.35	7,589.75	7,581.95	7,735.38	2,401.59
二	现金流出	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	49,485.00	31,418.50
1	建设投资																
2	专项债券利息	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	2,133.00	1,485.00	418.50
3	债券发行费用																
4	偿还债券本金															48,000.00	31,000.00
三	净现金流量	4,240.00	4,234.50	4,552.40	4,546.60	4,540.70	4,858.00	4,851.70	4,845.20	5,162.30	5,155.40	5,148.20	5,464.40	5,456.80	5,449.00	-41,749.60	-29,016.90
四	期末现金	49,789.60	54,024.10	58,576.50	63,123.10	67,663.80	72,521.80	77,373.50	82,218.70	87,381.00	92,536.40	97,684.60	103,149.00	108,605.80	114,054.80	72,305.20	43,288.30

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。

（1）当运营收入比预测下降 10%时，债券存续期运营净收益为 161,070.84 万元，债券本息覆盖倍数为 1.13 倍；

（2）当运营成本比预测上升 10%时，债券存续期运营净收益为 181,733.36 万元，债券本息覆盖倍数为 1.27 倍。

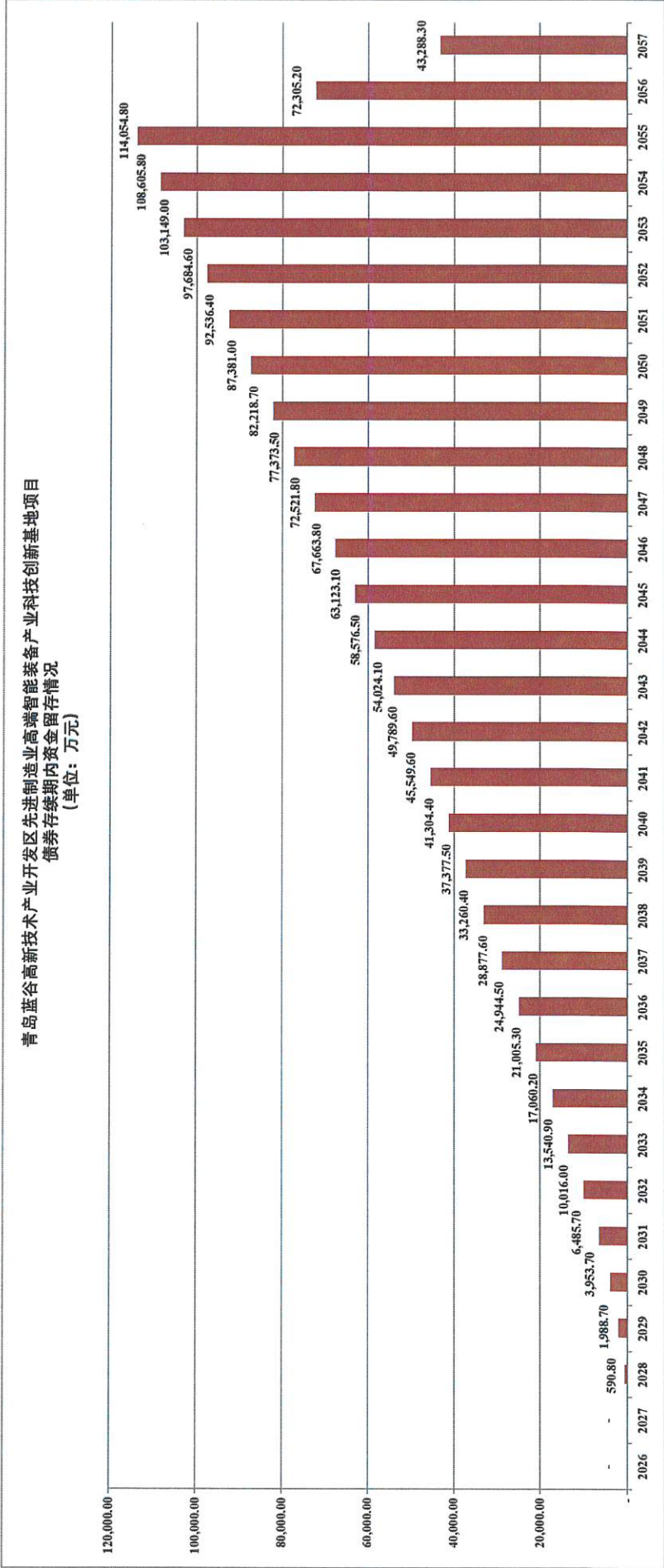
经过敏感分析可见，债券存续期内运营收入向下波动 10%或成本向上波动 10%情况下，融资本息覆盖倍数仍然大于 1，项目抗收益波动风险能力较强，具体变动情况分析如下表：

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%	1.13	161,070.84	142,990.00
运营成本上升10%	1.27	181,733.36	142,990.00
基准值	1.29	183,914.09	142,990.00

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以专项收益为基础，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。

五、风险分析及控制措施

5.1 风险分析

（1）技术风险

本项目在工程技术层面面临诸多风险，涵盖施工场地的地质稳定性、设计方案能否顺利深化以及工程管理的精细化程度等。项目实施周期较长，涉及环节众多，期间若遭遇人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现疏漏，亦或是宏观经济形势发生重大波动，现有的工程管理方法可能难以适应动态变化的内外环境，进而对项目推进和预期收益产生显著影响。

（2）工期变化风险

诸多因素可能导致项目工期拖延，例如设计方案频繁调整、项目业主组织协调能力不足、资金不能及时足额到位、承建商施工技术和管理水平有限等。项目建设期间利息支出较大，一旦工期延长，工程投资将大幅增加，直接影响项目的现金流入，最终导致项目净收益减少。

（3）财务风险

本项目还款和收入主要依赖租金，若实际租金价格未能达到预设

水平，将引发经营风险，对项目损益和现金流产生不利影响，甚至可能影响项目的正常还款和持续运营。

5.2 控制措施

（1）建立多方协同风险管理机制

构建以项目单位为核心的项目维稳工作责任体系，联合建设、交通、综治、信访、公安、规划土地、环保等职能部门以及当地社区，共同搭建项目风险管理联动机制和维稳工作互动平台。通过加强各职能部门间的信息共享与协作，充分发挥政府部门的职能优势，形成风险防控合力，有效预防和降低各类风险，确保项目各层面的稳定推进。

（2）优化设计与强化施工管理

深入开展各阶段设计方案的研究与优化，加强地质勘探的精准度，最大限度减少设计方案变更，避免因设计调整导致工期延误。严格筛选具备高超施工技术、先进管理理念和精良施工设备的施工队伍，签订严谨规范的施工合同，并加强合同执行过程的监管，确保工程质量和进度，有效抵御施工过程中的风险。

（3）提升运营管理水平

加大招商引资力度，吸引优质企业入驻园区，推动产业配套集聚发展。通过高效运营，提高园区厂房、研发空间等载体的出租率和租金水平，实现园区资产的保值增值，增强项目的持续经营能力和现金流的稳定性，为项目的长期发展提供坚实保障。

（4）强化资金管理与预算控制

建立健全经费管理制度，严格控制不合理支出，杜绝资金浪费，确保还本付息资金充足。在项目存续期间，将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，制定详细的资金使用计划，确保按时足额支付本息，保障项目的财务安全。

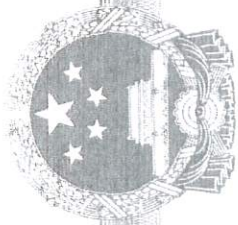
六、总体评价

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

2026年4月20日





营业执照

统一社会信用代码
9137020206109213X5

扫描二维码，
用手机登录，
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、清算事宜，出具清算审计报告；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)。

经营场所

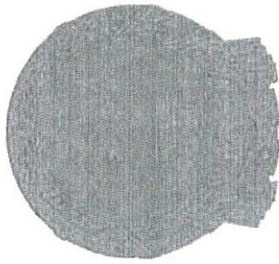
山东省青岛市崂山区秦岭路19号WFC协信中心1号楼2701户

与原件核对一致



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

