

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施
综合配套项目（三期）
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





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） 青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期） 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 40027 号

一、项目概述

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）之青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）基本情况如下：

1.项目基本情况

1.1 项目名称：青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）。

1.2 实施单位：青岛海科鳌山湾产业园管理有限公司。

1.3 建设地点：项目位于青岛蓝谷莱青路以西、滨河南路以南、滨河南一路以北 LG0202-21 地块，总占地面积约 23856 平方米，其中产业地块占地面积 17876 平方米，园区配套道路占地面积 5980 平方米。

1.4 建设内容及规模：

主要建设内容包括标准厂房及配套服务用房、园区配套道路、管网等工程，以及电梯、变配电等设备。

项目总建筑面积 19333 平方米，其中地上建筑面积 17355 平方米，地下建筑面积 1978 平方米，总计容建筑面积 35184 平方米；建设园区配套道路 2 条，总占地面积 5980 平方米。

2.项目建设计划

项目预计建设期为 2026 年 8 月至 2028 年 8 月，工期 24 个月。

项目于 2024 年 11 月取得青岛蓝谷管理局对可行性研究报告（代项目建议书）的批复。目前，项目正在办理施工许可手续，预计 2026 年 8 月开工建设。

二、债券情况

项目为青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）。项目计划发行 30 年期地方政府专项债券 12,000.00 万元，拟于 2026 年发行 6,000.00 万元，本次拟发行 6,000.00 万元，拟于 2027 年发行 6,000.00 万元。利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

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.《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.《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）；
- 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.青岛市科技创新委员会《关于调整青岛高新区范围的通知》（青科创委字〔2020〕2号）；
- 14.《青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）可行性研究报告（代项目建议书）》；
- 15.青岛蓝谷管理局《关于青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（青蓝谷管字〔2024〕26号）；
- 16.项目其他相关文件。

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，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，参照青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）可研报告、专项债券实施方案等，以独立、可行为原则，对青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）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。

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，青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）可用于还本付息的净收益为 26,865 万元，还本付息金额 22,080 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

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，项目投资估算 17,430.00 万元，其中工

程费用 13,303.00 万元，工程建设其他费用 1,035.00 万元，土地费用 1,944.00 万元，预备费用 1,148.00 万元。

1.1.2 建设期利息

项目计划发行政府专项债券融资 12,000.00 万元。2026 年拟发行 6,000.00 万元（于本次一次性发行），2027 年拟发行 6,000.00 万元，计划发行期限为 30 年。参考 2026 年 3 月青岛市发行的 30 年期地方政府专项债券利率 2.52%，从谨慎角度出发，项目本期及未来拟发行债券的发债利率按 2.80% 估算，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。项目预计于 2028 年 8 月完工，则建设期利息为 588.00 万元。

1.1.3 债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8% 测算，发行费用为 9.60 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 18,027.60 万元。

项目总投资估算表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	13,303.00	73.79%
2	工程建设其他费用	1,035.00	5.74%
3	土地费用	1,944.00	10.79%
4	预备费用	1,148.00	6.37%
	建设投资小计	17,430.00	96.69%
5	建设期利息	588.00	3.26%
6	债券发行费用	9.60	0.05%
	工程总投资	18,027.60	100.00%

1.2 资金筹措

根据可研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 18,027.60 万元，其中资本金投入 6,027.60 万元，资本金占比 33.44%，资本金来源于项目单位自有资金。计划发行政府专项债券融资 12,000.00 万元，2026 年拟发行 6,000.00 万元（于本次一次性发行），2027 年拟发行 6,000.00 万元，计划发行期限为 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

单位：人民币万元

序号	项目	2026	2027	2028	合计
1	总投资	7,932.30	8,100.30	1,995.00	18,027.60
1.1	建设投资	7,843.50	7,843.50	1,743.00	17,430.00
1.2	建设期利息	84.00	252.00	252.00	588.00
1.3	债券发行费用	4.80	4.80		9.60
2	资金筹措	7,932.30	8,100.30	1,995.00	18,027.60
2.1	资本金	1,932.30	2,100.30	1,995.00	6,027.60
2.2	专项债券	6,000.00	6,000.00		12,000.00

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

青岛蓝谷国际蓝色生物谷园区基础设施综合配套项目（三期）拟以债券存续期内标准厂房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入以及物业管理收入作为还款资金来源。经测算，计算期内收益合计约 26,865 万元。

1.3.1 运营收入

项目专项收入主要包括：标准厂房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入以及物业管理收入等，债券存续期 30 年内总收入约 44,291 万元。项目单位已签约海科现代医药物流合作项目，在项目完工后即可投入使用。具体如下：

（1）产业载体出租收入

根据建设方案，项目建设 1 栋 2 层厂房，一楼层高在 8.8~9.1m，厂房面积 19333 平方米；同时配套了完善的公共服务设施等，满足不同类型入驻企业的生产、生活需求。根据建设安排，计划 2028 年 9 月投入使用；产业载体出租面积 19333 平方米，运营初年出租率按 60%，第二年按 70%，第三年 80%，第四年及以后按 90%考虑。

经查阅房天下、安居客等相关房地产网站及现场案例调研，考虑到目前蓝谷此类园区较少，参考即墨区、全市同品质的产业园区，尤其是新建园区租赁价格，大约是 2-3 元/（平方米*天）。综合考虑项目可提供的多样化厂房面积需求，完善的配套基础设施、公共服务设施，以及建设标准及投入等，作为区域内建设标准、规模大的专业化园区之一，以 2026 年作为取费基数，各类标准化厂房平均租赁价格按照 1.3 元/（平方米*天），每年上浮 3%考虑，存续期内厂房租赁费用合计约 38,305 万元。

	适合轻工业、仓储，水电暖到位 即墨-即墨周边 青岛市即墨区金岭南路	2000㎡ 可分租 建筑面积	2元/㎡/天 12元/月
	个人房源，冷库175平方米。 即墨-环秀 青岛市即墨区金岭路215号乙	17㎡ 建筑面积	2元/㎡/天 18元/月
	18×24米共432平方，檐高4米。住宿齐全，3相电。 即墨-即墨周边 山东省青岛市即墨区大港镇崔店路88号	432㎡ 建筑面积	2.31元/㎡/天 1元/月

（2）充电桩服务收入

根据青岛市发改委发布的关于《关于进一步推动全市电动汽车充电基础设施建设实施方案》（青发改运行〔2020〕116号）以及停车位的规划，设置安装机动车充电桩，约20个。根据《青岛市物价局关于确定我市电动汽车充电服务费的通知》（青价格〔2017〕1号），充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。电动汽车充电服务费实行最高限价管理。充电服务费按充电电量收取，电动公交车充电服务费最高为0.60元/千瓦时，电动乘用车充电服务费最高为0.65元/千瓦时。鼓励充电设施经营企业在最高限价内给予用户优惠。项目保守按照0.50元/千瓦（不含电费），服务费不考虑增长；运营期前5年，每日充电时长为3小时，后续每五年增加1小时；每小时充电按照30度考虑。经计算，债券存续期内机动车充电桩收入合计为1,818万元。

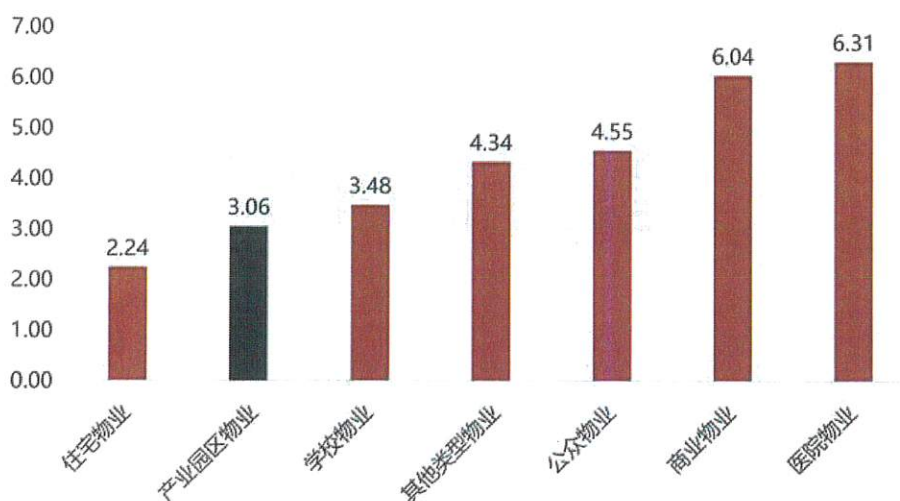
（3）停车位出租收入

项目共规划设计停车位102个，根据同类项目，出租价格按照300元/（个*月）考虑，运营期不考虑价格增长，运营初年出租率按60%，第二年按70%，第三年80%，第四年及以后按90%考虑。综上，

在项目运营期内，该项收入共计 953 万元。

（4）物业管理收入

物业管理收入，经查阅相关网站及资料，青岛科技创新园物业管理费为 4.9 元/（ m^2 *月），科创慧谷（青岛）科技园物业公司物业费 3.7 元/（ m^2 *月）等，并参考 500 强物业企业产业区物业平均收费标准约 3.06 元/（ m^2 *月），综合考虑，项目运营初年按 3.0 元/（ m^2 *月），每三年物业管理费增加 0.5 元/（ m^2 *月）考虑，物业管理面积按照租赁面积考虑，存续期内总收入 3,216 万元。



1.3.2 运营成本

项目经营成本主要包括人工成本、设施设备维护费用、水电等其他成本费用以及充电桩更新成本等。债券存续期内总经营成本合计约为 5,645 万元。

具体取费标准确定如下：

（1）人工成本：运营初年按 11 人，工资每年按 10 万元/人考虑，后期综合考虑工作人员及工资福利增加等因素，按照每年增速 2%考

虑，运营期合计约 4,380 万元。

（2）设施设备维护费用：按照折旧摊销费用的 5%测算，运营期合计约 648 万元。

（3）水电等其他成本：按照 20 万元/年考虑，运营期合计约 585 万元。

（4）充电桩更新成本：考虑到机动车充电桩升级换代及使用寿命，预计于第 10 年对充电桩核心部件进行升级改造，改造费用按照每个充电桩 0.8 万元考虑。

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、企业所得税。增值税税率 6%、9%、13%，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，企业所得税按照 25%计取。具体如下：

（1）增值税：其中厂房出租收入、停车费收入按 9%的税率计算，充电桩服务费收入按 13%的税率计算，物业管理收入按 6%的税率计算，考虑建设期建设工程投资以及运营期相关投入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，维修费用按 9%计算进项税，其他费用按 13%计算进项税。经测算，计算期内应交增值税 2,070 万元。

（2）附加税：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，经测算，计算期内应交附加税 248 万元。

（3）房产税：按照出租收入的 12%计算，计算期内应交房产税 4,322 万元。

（4）土地使用税：根据山东省人民政府《关于调整青岛市城镇土地使用税税额标准的批复》（鲁政字〔2021〕225号），项目所在区域土地使用税税额按 6.4 元/平方米，经测算，计算期内土地使用税 458 万元。

（5）企业所得税：企业所得税按照项目年应纳税所得额 25%测算，经测算，计算期内应交企业所得税 4,683 万元。

1.3.4 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。

项目专项收入成本情况详见下表：

收益测算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期		建设+运营期				运营期									
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
一、运营收入（万元）	44,291			162	769	897	1,042	1,069	1,108	1,147	1,177	1,207	1,249	1,292	1,326	1,370	
1.厂房出租收入	38,305			138	661	779	902	929	957	986	1,015	1,046	1,077	1,110	1,143	1,177	
1.1出租面积				19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	
1.2出租价格（元/天*平方米）				1.30	1.34	1.38	1.42	1.46	1.51	1.55	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85	
1.3出租率				60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
2.车位出租收入（万元）	953			6	26	29	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	
2.1车位数量				102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	
2.2出租价格（元/个）				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
2.3出租率				60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
3.充电服务收入	1,818			8	34	34	34	34	45	45	45	45	45	56	56	56	
3.1充电桩数量（个）				20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
3.2单价（元/度）				0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
3.3单桩每小时充电数（度/时）				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
3.4单桩日均充电时长（h）				3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	5	5	5	
4.物业管理收入	3,216			10	49	56	73	73	73	84	84	84	94	94	94	104	
4.1管理面积				11,600	13,533	15,466	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	
4.2收费标准（元/平方米/月）				3.00	3.00	3.00	3.50	3.50	3.50	4.00	4.00	4.00	4.50	4.50	4.50	5.00	
二、运营成本（万元）	5,645			38	154	157	159	161	164	166	169	171	190	176	179	182	
1.人工成本	4,380			28	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	
2.设施设备维护费用	648			6	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
3.水电等其他成本	585			5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
4.充电桩更新成本	32												16				
三、税费	11,782			31	91	145	198	206	218	229	238	248	256	273	284	297	
3.1增值税	2,070																
3.1.1增值税-销项税	3,633			13	63	74	85	87	91	94	96	99	102	106	109	112	
3.1.2增值税-进项税	1,562.29	648	648	145	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	
3.2增值税附加	248																
3.3房产税	4,322			16	76	89	103	106	109	112	115	119	122	126	129	133	
3.4土地使用税	458			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
3.5企业所得税	4,683				41	41	79	85	93	102	108	114	119	132	139	148	
四、运营收益	26,865			93	524	595	685	702	727	752	770	788	803	843	863	892	

（续上表）

项目	运营期																
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一、运营收入（万元）	1,406	1,442	1,501	1,540	1,580	1,631	1,673	1,728	1,783	1,829	1,876	1,936	1,997	2,049	2,113	2,168	2,225
1.厂房出租收入	1,212	1,249	1,286	1,325	1,365	1,406	1,448	1,491	1,536	1,582	1,629	1,678	1,729	1,781	1,834	1,889	1,946
1.1 出租面积	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333	19,333
1.2 出租价格（元/天*平方米）	1.91	1.97	2.03	2.09	2.15	2.21	2.28	2.35	2.42	2.49	2.57	2.64	2.72	2.80	2.89	2.97	3.06
1.3 出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.车位出租收入（万元）	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
2.1 车位数量	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
2.2 出租价格（元/个）	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2.3 出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3.充电服务收入	56	56	67	67	67	67	67	78	78	78	78	78	89	89	89	89	89
3.1 充电桩数量（个）	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
3.2 单价（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3.3 单桩每小时充电数（度/时）	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
3.4 单桩日均充电时长（h）	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
4.物业管理收入	104	104	115	115	115	125	125	125	136	136	136	146	146	146	157	157	157
4.1 管理面积	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400	17,400
4.2 收费标准（元/平方米/月）	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50	6.00	6.00	6.00	6.50	6.50	6.50	7.00	7.00	7.00	7.50	7.50	7.50
二、运营成本（万元）	184	187	190	193	196	199	218	206	209	212	216	219	223	226	230	234	238
1.人工成本	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188	192	195
2.设施设备维护费用	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
3.水电等其他成本	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
4.充电桩更新成本							16										
三、税费	308	319	336	439	466	485	496	522	542	560	578	600	623	643	667	709	773
3.1 增值税				108	126	129	132	138	142	146	150	154	160	164	169	174	178
3.1.1 增值税-销项税	115	118	123	126	130	134	137	142	146	150	154	159	164	168	173	178	183
3.1.2 增值税-进项税	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3.2 增值税附加				13	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20	21	21
3.3 房产税	137	141	145	149	154	158	163	168	173	178	183	188	194	200	206	212	218
3.4 土地使用税	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
3.5 企业所得税	156	163	176	154	157	167	171	184	195	203	212	223	235	244	256	288	340
四、运营收益	913	936	975	907	917	946	958	1,000	1,032	1,057	1,083	1,117	1,151	1,180	1,216	1,225	1,214

1.4 收益与融资自求平衡分析

1.4.1 项目专项债还本付息分析

项目计划发行政府专项债券融资 12,000.00 万元。2026 年拟发行 6,000.00 万元（于本次一次性发行），2027 年拟发行 6,000.00 万元。计划发行期限为 30 年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。参考青岛市 2026 年 3 月发行的 30 年期地方政府专项债发行利率 2.52%，本期及未来拟发行的债券从谨慎角度出发，专项债券利率按 2.80% 测算，发行手续费率为 0.8%。项目专项债券总付息金额 10,080.00 万元，债券还本付息总额为 22,080.00 万元。

专项债券还本付息情况如下表：

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		12,000.00	22,080.00	10,080.00	12,000.00	
2026		6,000.00	84.00	84.00		6,000.00
2027	6,000.00	6,000.00	252.00	252.00		12,000.00
2028	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2029	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2030	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2031	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2032	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2033	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2034	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2035	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2036	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2037	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2038	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2039	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2040	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2041	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2042	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2043	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2044	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2045	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2046	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2047	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2048	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2049	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2050	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00

年度	债券	本期发行	本期	本期付息	本期还本	债券
	期初余额		还本付息			期末余额
2051	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2052	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2053	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2054	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2055	12,000.00		336.00	336.00		12,000.00
2056	12,000.00		6,252.00	252.00	6,000.00	6,000.00
2057	6,000.00		6,084.00	84.00	6,000.00	

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内标准厂房出租收入、停车位出租收入、充电桩充电服务收入以及物业管理收入进行平衡，结余 5,373 万元。债券存续期内收益净额 26,865 万元，还本付息金额 22,080 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，能够实现项目收益与融资自求平衡。

资金平衡测算表如下：

资金平衡计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		建设+运营期		运营期											
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
一	现金流入	44,893	7,932	8,100	2,088	524	595	685	702	727	752	770	788	803	843	863	892	
1	资本金	6,028	1,932	2,100	1,995													
2	债券融资	12,000	6,000	6,000														
3	运营收益	26,865			93	524	595	685	702	727	752	770	788	803	843	863	892	
二	现金流出	39,520	7,932	8,100	2,079	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	
1	建设支出	17,430	7,844	7,844	1,743													
2	专项债券利息	10,080	84	252	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	
3	债券发行费用	960	480	480														
4	偿还债券本金	12,000																
三	期末现金	5,373			9	197	456	805	1,171	1,562	1,977	2,411	2,863	3,331	3,838	4,365	4,921	
四	本息覆盖倍数		26,865/22,080=1.22															

(续上表)

序号	项目	运营期																
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	现金流入	913	936	975	907	917	946	958	1,000	1,032	1,057	1,083	1,117	1,151	1,180	1,216	1,225	1,214
1	资本金																	
2	债券融资																	
3	运营收益	913	936	975	907	917	946	958	1,000	1,032	1,057	1,083	1,117	1,151	1,180	1,216	1,225	1,214
二	现金流出	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	6,252	6,084
1	建设支出																	
2	专项债券利息	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	252	84
3	债券发行费用																	
4	偿还债券本金																6,000	6,000
三	期末现金	5,498	6,098	6,736	7,308	7,889	8,499	9,121	9,786	10,481	11,202	11,949	12,730	13,545	14,389	15,269	10,243	5,373

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，对债券存续期项目运营收入及运营成本进行敏感性分析。

当项目运营收入比预测下降 10%时，债券存续期运营净收益约 22,436 万元，债券本息覆盖倍数为 1.02 倍。

当项目运营成本比预测上升 10%时，债券存续期运营净收益约 26,300 万元，债券本息覆盖倍数为 1.19 倍。

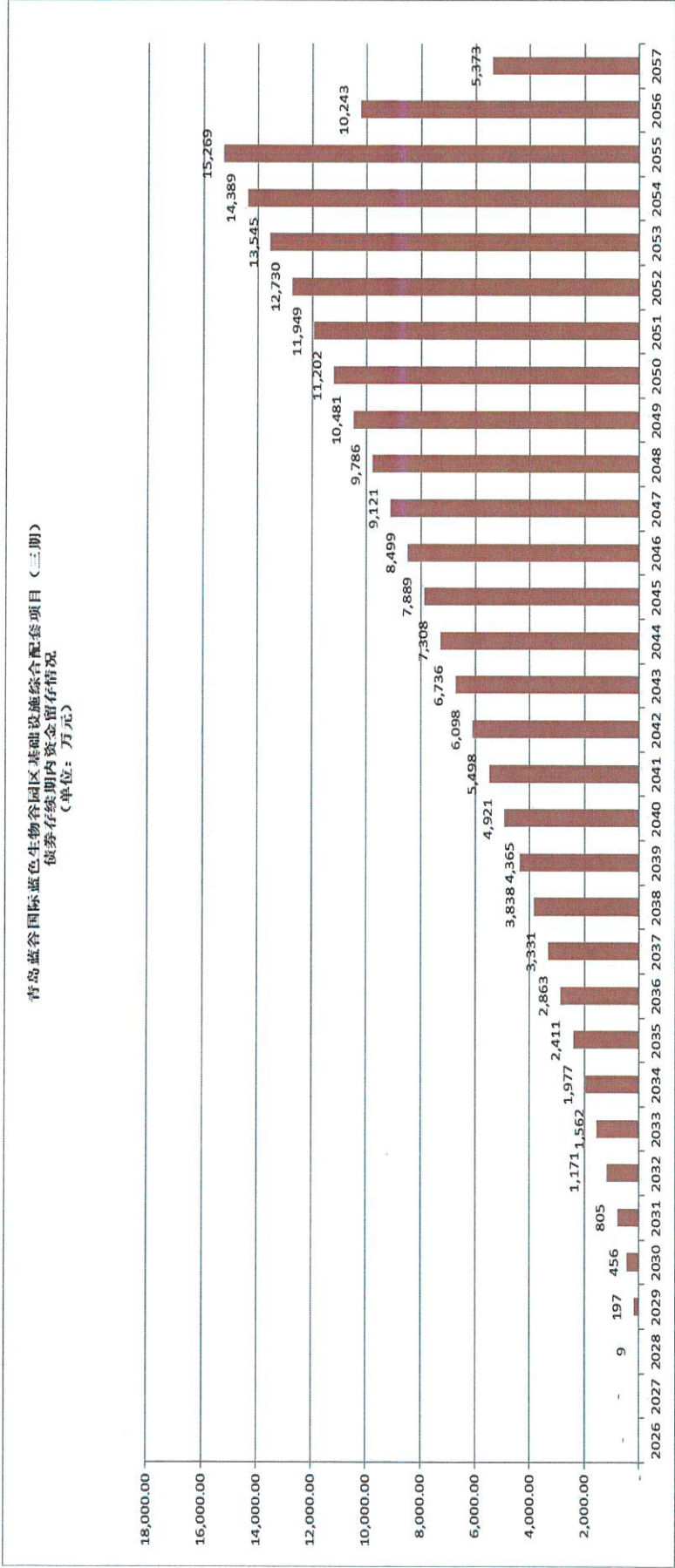
具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	本息合计（万元）
收入下降 10%	1.02	22,436	22,080
成本上升 10%	1.19	26,300	22,080
基准值	1.22	26,865	22,080

经过敏感分析可见，债券存续期内项目收入比预测下降 10%或是运营成本比预测上升 10%的情况下，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：



按照运营收入预测，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。

五、风险分析及控制措施

1. 风险分析

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。

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建设投资进度，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，在项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金使用计划，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。

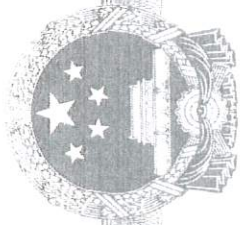
六、总体评价

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
“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
类型
经营范围

立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

特殊普通合伙企业分支机构

负责人 杨宝萱

成立日期 2013 年 02 月 25 日

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询及行政事务代理；【企业经营范围】（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

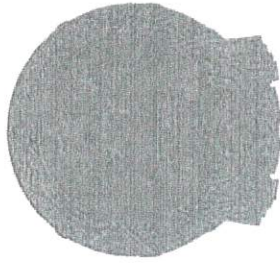
山东省青岛市崂山区秦岭路19号WFC协信中心1号楼2701户



登记机关

2022 年 10 月 24 日

与原件核对一致



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》。



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

