

2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—

2022 年青岛市政府专项债券（一期）（调整）

青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）

实施方案



城发投资集团有限公司
青岛西海岸新区交通运输局
青岛西海岸新区财政局
2022 年 8 月

目 录

一、 债券资金用途调整说明	1
二、 编制依据	2
三、 项目基本情况	3
(一) 项目实施背景	3
(二) 项目概况	4
(三) 社会效益分析	13
(四) 事前绩效评估情况	14
四、 项目投资及资金筹措	14
(一) 建设资金筹措方案	15
(二) 建设资金平衡方案	16
五、 项目预期收益与还本付息安排	21
(一) 预期收益	21
(二) 债券还本付息安排	23
六、 现金流模拟分析	24
七、 西海岸新区财政收支情况	24
(一) 一般公共预算收支情况	24
(二) 政府性基金收支情况	24
八、 潜在影响项目收益的风险及控制措施	25
(一) 影响项目收益的风险	25
(二) 风险控制措施	25
九、 主管部门责任	26
十、 总体评价	26
十一、 其他说明事项	27
附件：项目测算表（债券存续期）	28
附表一：土地出让基金收益明细表（单位：万元）	28
附表二：专项收益明细表（单位：万元）	33
附表三：税费计算表（单位：万元）	35
附表四：利润表（单位：万元）	36
附表五：债券还本付息表（单位：万元）	38
附表六：现金流分析测算表（单位：万元）	40

2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）（调整）青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）实施方案

一、债券资金用途调整说明

本项目目前已发行专项债券 531,000.00 万元，其中 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021 年青岛市政府专项债券（十六期）发行金额 212,000.00 万元，2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）发行金额 120,000.00 万元，2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（五期）—2022 年青岛市政府专项债券（八期）发行金额 111,000.00 万元，2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2022 年青岛市政府专项债券（十六期）发行金额 88,000.00 万元，以上债券期限均为 10 年。

已发行的四期债券中，2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021 年青岛市政府专项债券（十六期）和 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）中部分子项目原分配额度结余资金共计 36,000.00 万元已调整用途至其他项目，其中 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021 年青岛市政府专项债券（十六期）调出金额为 24,430.83 万元（调出 21,000.00 万元至华能董家口电厂至新区西部城区长输热力管线项目、调出 3,430.83 万元至青岛西海岸肿瘤医院项目（建安部分））；2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）拟调出金额为 11,569.17 万元（调出 9,000.00 万元至青岛西海岸新区 2021 年供热一揽子计划工程、调出 2,569.17 万元至青岛西海岸肿瘤医院项目（建安部分））。因此，本项目建设期实际拟使用债券 969,000.00 万元。

由于子项目古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）受到基本农田、规划手续办理等情况的制约，项目进展缓慢，无法形成实物工作量，导致专项债券资金需求少于 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）中分配的额度，造成债券资金结余，因此需将结余未使用资金调整至本项目中其他子项

目。本次 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）结余未使用资金 9,777.00 万元拟调整至青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-瓦韩路西延（宝山至诸城）工程中使用。专项债券资金用途调整明细具体如下表所示：

专项债券资金用途调整明细表（单位：万元）

债券代码	债券名称	债券类型	债券期限	债券利率	发行日期	兑付日期	还本付息安排	项目名称	子项目名称	本次拟调减金额	调增项目名称	本次拟调增金额
2205050	2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）-2022 年青岛市政府专项债券（一期）	产业园区基础设施	10 年	2.87%	25/1/2022	26/1/2032	每半年付息一次，到期一次还本	青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）	古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）	9,777.00	青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	9,777.00

二、编制依据

- 《中华人民共和国预算法》；
- 《中华人民共和国证券法》；
- 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 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）；
- 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）；
- 《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）；
- 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）；

- 《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）；
- 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）；
- 《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）；
- 《青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目二期工程可行性研究报告》（2021年7月）；
- 项目实施主体提供的其他相关资料。

三、项目基本情况

（一）项目实施背景

青岛西海岸经济新区，是国务院批复的《山东半岛蓝色经济区发展规划》明确建设的新区，是我国第九个国家级新区，也是全国唯一同时承担海洋强国与军民融合两大战略的国家级新区，2017年山东省人大常委会审议通过《山东省青岛西海岸新区条例》中就设立了“军民融合”专章，在全国首次以地方性法规形式对军民融合发展做出具体规定，为新区全面推进落实军民融合发展战略奠定了坚实基础。

军民融合发展是国家战略对新区提出的新要求，是新区经济和社会发展中的重要内容。为推进军民融合发展，新区以军民融合创新示范区为核心，整合全区资源，将军民融合创新示范区及外围各功能区内的若干基础设施项目、社会民生项目、生态环境治理项目等统筹纳入新区的军民融合发展战略，集全区之力，全面实施军民融合发展。

本项目建设地点位于青岛西海岸新区，涉及的范围以古镇口军民融合创新示范区为核心，向外逐层扩展至外围的城区、灵山湾中央活力区等区域。

（二）项目概况

本项目的建设内容包括长江路道路整治工程、农村生活污水治理工程、珠江路（石油大学区域）联通工程、瓦韩路西延工程、淮河路高架桥工程、疏港高架拓宽工程、G228 丹东线（嘉陵江西延）改线工程、茂山路、开城路等道路新建改造提升工程、青岛灵山湾中央活力区基础设施工程二期项目（内含 5 个子项目）、西海岸新区汽车东站及周边配套改造提升工程、张家楼南北通道工程、黄浦江路西延道路及管网工程、部分主干道设施完善工程、积米崖区域设施及交通完善工程、错水河综合治理工程、白马河治理工程、胶河治理工程、横河治理工程、老旧小区改造工程、奋进路打通工程（钱塘江路-香江路）、奋进路打通工程（香江路-嘉陵江路）、嘉陵江西延工程（奋进路-昆仑山路）、海洋大科学中心及大学城公共场馆市场配套工程、大学城电力工程、古镇口功能配套设施项目基础工程、海军路北拓南延工程、三沙路过路地下通道工程、龙门路工程、融合路（南段）工程、大黑石河治理工程、乔家洼河综合治理工程、龙门顶北河道综合治理工程、山川路北拓南延工程、科学一号考察船改造及功能提升工程、六合社区农贸市场改造工程、西环山路、里岛路（西段）工程、凤凰河治理工程、科技三路工程、海洋科技馆展陈工程、台子沟南路工程、宅科路工程、海西三路工程、顾家崖头北河（海湾路-滨海大道）综合治理工程、宅科路线杆迁移工程、海崖南一路（西段）工程、中核建顾家崖头北河景观桥工程、龙门顶路西段工程、古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）、大珠山南路南段工程、加压泵站配套自来水管网工程、拥军路（北段）工程、古镇口岸线修复及综合治理工程、古镇口大学城消防站、古镇口特勤消防站工程、融合路（翠岛路-乔家洼路）工程、乔家洼路东段工程、乔家洼路工程、海崖南一路（拥军路-三沙路）工程等 59 个项目。

项目具体规模及内容如下表：

青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）项目明细表

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
1	长江路道路整治工程	长江路整治范围西起昆仑山东 500m 处，东至连江路，全长约 8788m，其中地下综合体施工恢复路段长约 1415m，本项目实施路段长约 7373m，包含道路工程、管线工程、交通工程以及路灯工程等。	西海岸公用事业集团
2	农村生活污水治理工程	本工程主要对青岛西海岸新区张家楼街道、铁山街道、珠海街道、藏马镇、宝山镇共 45 个村庄的农村生活污水进行收集、处理，并对部分村庄破损严重的道路进行修补。本次共敷设污水管道 31.9km，新建污水处理模块 15 座、收集池 24 座，道路拆除及恢复 28.1 万 m ² 。	区城市管理局
3	珠江路（石油大学区域）联通工程	珠江路（石油大学区域）联通工程共包含珠江路（江山路至太行山路以西）地下道路设计、地上道路设计、地下车库和地下游泳馆四部分。地下道路主要包含珠江路地下道路主体、敞口段及两侧顺接段的设计，本次设计珠江路范围西起江山路，东至太行山路以西现状珠江路，本段设计道路全长约 1634m，规划红线宽度为 26m。整体穿越石油大学主体设计方案为浅埋地下道路，地下道路长度约 998m，设计时速 40km/h，地下道路段道路标准横断面为双向四车道。地上道路主要包含校内华东路及黄河路的翻建。地下车库主要包含在珠江路地道北侧石油大学区域配建一处占地面积约 17200m ² 的地下车库。地下游泳馆主要包含在石油大学体育馆西北角配建一处 50 米长标准泳道占地面积约 3200m ² 的地下游泳馆。	西海岸公用事业集团
4	瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	工程起点为宝山镇现状瓦韩路终点（双福山路与瓦韩路平交口处），终点为黄岛与诸城界（G341 市界），路线长度 19.144km，项目永久占地 71.1539 公顷（不含潍坊诸城市用地 0.2547 公顷）；主要工程内容包括路基、路面、桥涵、平面交叉、交通工程及沿线设施、环境保护、设施迁移等工程。	城发集团
5	淮河路高架桥工程	淮河路高架桥工程西起二号疏港高速，连续上跨奋进路、辛安二号线、团结路、江山路、茂山路、胶黄铁路、龙岗山路、千山路，在前湾三号线前落地，接第二海底隧道收费站。全线共设 3 对匝道（不含活动时安检出入口），其中高架匝道 2 对，地面出入口 1 对；在江山路设置部分互通立交 1 座；高架主线上跨胶黄铁路和现状疏港高架，地面辅路利用现状框架桥下穿胶黄铁路。	开投集团

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
6	疏港高架拓宽工程	项目建设内容包括疏港高架拓宽与新建西延至二号疏港高速联系匝道、湾底主干路、黄河路南上下匝道、黄岛立交新建 NE 和 WE 匝道（即富源九号线匝道）、疏港高架与通河路西延立交打通工程及管网、路灯和其他附属设施。	开投集团
7	G228 丹东线（嘉陵江路西延）改线工程	本次嘉陵江路西延工程=西段顺接胶州湾西路，东段为外环路，研究范围长约 7.94 公里，主要以隧道形式穿越小珠山，隧道段长约 3.74 公里。工程内容主要包括总体方案布置、隧道建筑、隧道结构、给排水消防、通信监控、供电照明、接线道路、管网、高架及其他附属工程。	区交通运输局
8	茂山路、开城路等道路新建改造提升工程	包括茂山路拓宽改造工程、双积公路整治提升工程、全区非港湾式公交车站改造工程、灵山卫公交枢纽站原加气站预留地块整治工程、大瓮路（海西路至风河桥段）道路修复工程、西区大货车禁行交通工程、茂山路过路管涵工程。	区交通运输局
9	青岛灵山湾中央活力区基础设施工程二期项目	包括海洋活力区国际健康城市政配套工程一期、海洋活力区跨风河新建桥梁工程、海洋活力区地下环路工程、世纪大道地下交通配套工程、唐岛湾北岸清淤工程。	旅投集团
10	太行山路片区交通环境改造提升工程	长江路交叉口，太行山路主线采用地下道路形式下穿长江路，两侧设置地面辅道与长江路平交，并迁改周边的市政管线。	城发集团
11	张家楼南北通道工程	张家楼南北通道工程位于张家楼镇中心位置，南起现状 204 国道，北至现状开城路，全长 4.3km；成家庄村中心道路中修工程位于张家楼镇成家庄村，其中南北向道路长约 193m，东西向道路长约 170m。工程内容主要包括道路、桥梁、管线、照明及交通附属设施等。	区城市管理局
12	黄浦江路西延道路及管网工程	黄浦江路西延道路等级为城市次干路，东起太行山路，西至现状黄浦江路，途经五台山路。本道路为新建道路，主线长 922m，A 匝道长 97.4m，B 匝道长 124.2m，配套路长 40m。其中黄浦江路隧道长 190m。配套路长 40m。	区城市管理局

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
13	部分主干道设施完善工程	本次滨海大道整治范围西起大珠山收费站，东至隧道口收费广场，全长 39.5km，包含重要路口渠化、昆仑山路至江山路段滨海大道拓宽、重要节点环境整治、破损路面修补。江山路整治范围南起滨海大道，北至管家洼，全长 16.28km，包含道路交通工程、结构工程。疏港 2 号线整治范围西起隐珠收费站，东至管家楼，全长约 23 公里。	公用事业集团
14	积米崖区域设施及交通完善工程	本项目位于积米崖区域内，共包含 12 条市政道路和 1 条消防通道，其中新建道路 4 条，改造道路 6 条，全长约 9.5km。其中需拆除 1 座旧桥和新建 2 座跨河桥（大湾港路、峨眉山路各一座），新建桥梁总长约 47m。建设内容包括道路、桥梁、交通、给排水、燃气、电力、通信、照明等工程。	区城市管理局
15	错水河综合治理工程	本工程治理长约 6630m，其中上游段自小珠山水库溢洪道尾水渠末端至青兰高速桥下 250m，治理长度 3940m，下游段自雷家店子村至海域分界线，治理长度 2690m，工程主要实施河槽清淤疏浚工程、堤防及防汛路工程、护岸工程、穿堤建筑物工程和蓄水构筑物工程。	区城市管理局
16	白马河治理工程	本次白马河治理河道总长度 10.694km，分为两段，上游段（39+100~43+256）治理长度 4.156km，自六汪镇曹家沟村至李家前乔村；下游段（8+000~14+538）治理长度 6.538km，自大场镇西寺桥下游约 200m 处至 S334 桥下游约 500m 处。主要建设内容包括河槽疏浚护砌、新建或加固堤防、新建拦河构筑物及穿堤构筑物等。	区城市管理局
17	胶河治理工程	本工程治理长约 12732 米，其中六汪村至孙家沟段治理长度 2652 米，栾家庄段至崔戈庄段治理长度 7480 米，镇新胜村至西下泊段治理长度 2600 米。工程主要实施河槽清淤疏浚工程、堤防护岸工程、穿堤建筑物工程和蓄水构筑物工程。	区城市管理局
18	横河治理工程	本工程治理长约 6215m，其中上游段陡崖子水库溢洪道下游至封家庄村南段，治理长度 5270m，下游段规划镇西路至滨海大道以上 400m，治理长度 945m，工程主要实施河槽清淤疏浚工程、堤防护岸工程、穿堤建筑物工程和蓄水构筑物工程。	区城市管理局

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
19	老旧小区改造工程	对长江路街道官厅 10 号小区、香江花园、钱江花园、富春花园东区、金柏小区、紫金山小区、金国小区、浦江花园、齐润金滩花园、丁家河小区等 19 个小区进行老旧小区改造。工程内容主要包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、丽污分流、停车位、活动场地改造等室外工程，建筑节能改造、建筑物修繕、弱电线路入地及线路规整；加装文化宣传栏、体育健身、无障碍设施；提升养老配套设施等。工程内容主要包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、丽污分流、停车位、活动场地改造等室外工程，建筑节能改造、建筑物修繕、弱电线路入地及线路规整；加装文化宣传栏、体育健身、无障碍设施；提升养老配套设施等。	区城建局
20	奋进路打通工程（钱塘江路-香江路）	奋进路打通工程南起钱塘江路，北至嘉陵江路，以香江路为界分两段进行实施。其中，本次设计范围南起钱塘江路，北至香江路，长 558.916m，规划道路红线宽 35m。设计方案对上述范围内的道路、通道、结构、管网、排水、路灯、交通及其他附属设施等进行了研究和分析。	区建筑工务中心
21	奋进路打通工程（香江路-嘉陵江路）	奋进路打通工程南起钱塘江路，北至嘉陵江路，以香江路为界分两段进行实施。其中，本次设计范围香江路至嘉陵江路段，长 977m，规划道路红线宽 36m。建设内容包括道路、通道、结构、管网、排水、路灯、交通及其他附属设施等。	区建筑工务中心
22	嘉陵江西延工程（奋进路-昆仑山路）	本次设计嘉陵江西延工程，位于西海岸经济新区唐岛湾中心区西片区，长江路街道办事处扒山村，道路全长约 1240 米。设计起点位于现状昆仑山路，沿线依次与现状创业路、规划开拓路、规划路相交，设计终点位于现状奋进路。	区建筑工务中心
23	海洋大科学中心及大学城公共场馆市场配套工程	主要对海洋大科学中心及大学城公共场馆进行给水、雨水、污水、消防、电力、暖通、强弱电等市政管线配套，并将出海装备用房与海洋大科学中心之间连接海水管线，配套建设挡土墙等内容。	青岛军民融合发展集团有限公司
24	大学城电力工程	主要包括三部分内容，一是远洋学院电力迁移工程；二是中国石油大学外线电力配套工程；三是为中科院大学园北侧 1#、2#地块（主要为科研楼）、南侧 3#、4#地块（主要为教学楼、食堂和宿舍）及东南侧 5-3#地块（海洋系统模拟实验楼）提供电力配套，设计容量为 27020kVA，主要建设内容包括新建变配电室、电力排管、电缆敷设及其他附属工程。	青岛军民融合发展集团有限公司

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
25	古镇口功能配套设施项目基础工程	本工程主要为古镇口展览馆及创客中心场地平整、基础施工、土方外运、预埋件及道路、停车位建设等工程。	青岛军民融合发展有限公司
26	海军路北拓南延工程	海军路（海崖路-碧玉路）拓宽改造工程南起碧玉路，北至海崖路，全长约 1602m，规划红线宽度 24m；南延工程实施范围北起现状里岛路，向南折西至宅科路，全长 1576m。工程内容主要包括道路工程、管线工程、照明工程及交通附属设施等。	青岛军民融合发展有限公司
27	三沙路过路地下通道工程	三沙路规划设置三处过街人行地道，分别为哈尔滨工程大学地道、中科院青岛科教园地道以及中国海洋大学地道以及石油大学地道。	青岛军民融合发展有限公司
28	龙门路工程	龙门路（三沙路-海军路）西起三沙路，向东与规划融合路相交，东至海军路，全长 907.9m。工程内容主要包括道路、给排水管线、电力及通信土建管道、照明及交通附属设施等工程。	青岛军民融合发展有限公司
29	融合路（南段）工程	本工程实施范围北起桃林路，南至里岛路，全长 754m。工程内容主要包括道路工程、管线工程、照明及交通附属设施工程等。	青岛军民融合发展有限公司
30	大黑石河治理工程	本次大黑石河治理工程范围西起山川路，东至海军路，全长 2171m。工程主要内容包括河道治理、铺装及桥梁工程等。	青岛军民融合发展有限公司
31	乔家洼河综合治理工程	治理河道 2200 米，包括河道截污、清淤、拦河坝，沿河绿地广场、园路铺装、照明等。	青岛军民融合发展有限公司
32	龙门顶北河道综合治理工程	治理河道 2100 米，包括河道截污、清淤、拦河坝，沿河绿地广场、园路铺装、照明等。	青岛军民融合发展有限公司
33	山川路北拓南延工程	山川路南延工程，目前山川路已修至高峪村以西，南延工程拟向南至东门岗，形成第二条进港通道和大珠山以东主要消防和旅游交通道路。规划长度 4100 米，宽度 44 米。山川路北段拓宽工程，山川路现状为长度约 5900 米，道路红线宽度 40 米，本次将车行道由原 12 米调整为 21 米，人行道宽度由各 4 米调整为各 3 米。	青岛军民融合发展有限公司

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
34	科学一号考察船改造及功能提升工程	对科学一号考察船进行船体及船坞的修缮及和船体功能布局改造, 并对船坞周围的基础设施进行配套改造。	青岛军民融合发展集团有限公司
35	六合社区农贸市场改造工程	建设农贸市场、地下停车库及室外配套工程。	青岛军民融合发展集团有限公司
36	西环山路	项目占地 44.7 亩, 映山红路以南长 2264m, 车行道宽 7m, 人行道宽 3.5m, 自行车道宽 2.5m, 映山红路以北长 252m, 车行道宽 12m, 人行道宽 8m。建设内容包括道路铺装、管线工程、电力工程、通信工程、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
37	里岛路(西段)工程	道路全长 934m, 车行道宽 14m, 两侧人行道宽 3m。建设内容包括道路铺装工程, 敷设雨水、污水、给水、电力、通信管线, 安装路灯及交通附属工程。	青岛军民融合发展集团有限公司
38	凤凰河治理工程	本工程对山川路桥向上游约 682m 河道进行综合治理, 其中桩号 0+200~0+280 段约 80m 河道已进行治理, 本工程仅对该段进行撒草籽护坡。主要工程内容包括河道清淤工程、护坡工程及涵洞拆除工程。	青岛军民融合发展集团有限公司
39	科技三路工程	本次设计科技三路工程西起规划山王河东路, 向东依次与规划凤凰台路、创新一路交叉, 东至现状山川路, 全长 784m; 工程主要包括道路、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
40	碧海路(西段)工程	碧海路西段为海西路至海西路以西约 920m, 红线宽 18m, 为城市支路, 设计速度 40 公里/小时, 建设内容主要包括道路、给排水管线、通信管线、照明、电力迁改等。	青岛军民融合发展集团有限公司
41	台子沟南路工程	本次设计科技三路工程西起规划山王河东路, 向东依次与规划凤凰台路、创新一路交叉, 东至现状山川路, 全长 784m; 工程主要包括道路、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
42	宅科路工程	本次设计宅科路工程东起海军路, 西至山川路, 全长 1780m, 本次设计为融合路至三沙路段, 长 542m; 工程主要包括道路、箱涵、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
43	海西三路工程	设计道路北起开城路, 南至规划寨子山路, 全长 467.022m, 全线规划为一条直线, 红线宽度 20m。工程内容包括道路、给排水、照明、电力、电信、燃气(预留管位)等。	青岛军民融合发展集团有限公司

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
44	顾家崖头北河（海湾路-滨海大道）综合治理工程	顾家崖头北河位于西海岸新区隐珠街道办事处境内，本工程设计范围北起滨海大道南至海湾路，总长度为235m，总面积约为1.65万m ² ，其中河道面积0.82万m ² 。河道按照50年一遇洪水标准进行清淤、护砌、堤防建设，堤防等级为2级。	青岛军民融合发展集团有限公司
45	宅科路线杆迁移工程	工程内容为10kV高峪线50#杆至10kV高峪线俚岛支线050-T1-16号杆段的中低压电力线路迁改。	青岛军民融合发展集团有限公司
46	海崖南一路（西段）工程	海崖南一路（西段）工程西起山川路，东至拥军路，全长614.7m；工程主要内容包括道路、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
47	中核建顾家崖头北河景观桥工程	实施中核华建配套道路南起中核华建小区横三路，北至海湾路，是一条南北走向的城市支路，全长158.43m，建设内容包括道路工程、桥涵工程、管网工程等。	青岛军民融合发展集团有限公司
48	龙门顶路西段工程	龙门顶路西段工程西起山川路，东至三沙路，接现状龙门顶路东段，道路全长约1059.5m，规划道路等级为城市次干路，规划红线宽度33m，车行道宽度21m。主要建设内容包括道路工程、给排水工程、路灯照明工程、通信工程、电力工程及道路附属工程等。	青岛军民融合发展集团有限公司
49	古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）	古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）东起东山张，北至滨海公路，全长约3380m。工程内容包括道路工程、桥梁工程、交通设施工程、市政管线工程、照明工程等。	青岛军民融合发展集团有限公司
50	大珠山南路南段工程	道路实施范围为映山红路至西环山路，道路长度约443m，红线宽度34m，车行道宽15m，沿线与规划科技三路相交；建设内容包括道路工程、给水工程、排水工程、电力工程、电信工程和路灯工程。	青岛军民融合发展集团有限公司
51	加压泵站配套自来水管网工程	建设加压泵站一座，日加压30000立方米，配套敷设给水管线，建设电力、通信管线，购置安装给水加压设备。	青岛军民融合发展集团有限公司
52	拥军路（北段）工程	新建道路全长约1800米，道路红线28米（车行道12米，两侧人行道各8米）。建设内容包括：道路建设、人行道铺装、交通工程设施，敷设三水、强弱电管道，安装路灯等内容。	青岛军民融合发展集团有限公司

序号	项目名称	主要建设内容及规模	项目单位
53	古镇口岸线修复及综合治理工程	项目范围为龙门顶至军港段海岸线整治工程，包含岸线整理，面积为 60000 m ² ，包括木栈道、慢行道、驿站等。岸线整理总长度 12km，包括护岸、沙滩整理，养殖池拆除等。	青岛军民融合发展集团有限公司
54	古镇口大学城消防站	项目位于龙门顶路东段，占地面积 5.5 亩，总建筑面积 5457 m ² ，容积率 1.5，建筑高度 20，绿地率 25%。建设内容包括消防站及消防对办公综合楼一座，室外活动场地、训练场地、训练塔、停车场及消防车库等。	青岛军民融合发展集团有限公司
55	古镇口特勤消防站工程	项目位于三沙路与海崖路交叉口南侧，本次在现状消防站的基础上，增加配套用房 11100 m ² ，建成后总建筑面积 20000 m ² ，其中地上建筑面积 16000 m ² ，地下建筑面积 4000 m ² ，包括办公楼及消防车库 4900 m ² ，消防配套用房 11100 m ² 。建成后总建筑面积 20000 m ² ，其中地上建筑面积 16000 m ² ，地下建筑面积 4000 m ² ，包括办公楼及消防车库 4900 m ² ，消防配套用房 11100 m ² 。配套建设消防训练场、室外跑道、训练塔等。	青岛军民融合发展集团有限公司
56	融合路（翠岛路-乔家洼路）工程	道路长度 442m，红线宽 28m，建设内容包括道路铺装、给水工程、排水工程、电力管线、通信管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
57	乔家洼路东段工程	乔家洼路东段长 1050m，红线宽 20m。建设内容包括道路铺装、给水工程、排水工程、电力管线、通信管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
58	乔家洼路工程	乔家洼路工程为山川路至三沙路段，全长 1114m；工程主要包括道路、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司
59	海崖南一路（拥军路-三沙路）工程	海崖南一路（西段）工程为拥军路至三沙路段，全长 685m；工程主要包括道路、管线、照明及交通附属设施等。	青岛军民融合发展集团有限公司

各子项目建设起止时间及进度不同，整体项目从 2020 年开工，至 2026 年全部子项目完成竣工。其中，本次拟调入资金的瓦韩路西延（宝山至诸城）工程项目已于 2021 年 5 月开工，计划于 2024 年 4 月完工，截至目前本项目场站建设完成 100%，路基工程完成 80%，桥梁基础工程完成 60%，箱涵、圆管涵工程完成 80%。

（三）社会效益分析

项目投资大、工期长、建设范围广，项目完成后区域道路、管网、公共服务配套设施将得到较大改善，对推动区域城市化进程、促进区域经济发展、保护当地生态环境、实现居民就业增收等方面都有积极的影响，社会效益明显。

1、项目建设有利于促进新区军民融合产业发展

大量基础设施的建设为军民融合产业项目的发展提供了配套条件，可以加快涉军涉海产业基地或项目的落地，促进军民融合产业的集聚度，加快全要素、多领域、高效益的军民融合深度发展格局的形成。

2、项目建设有利于区域经济发展

项目通过实施道路、片区改造、河道治理等建设工程，促进新区城镇化发展，提升区域城市化发展水平；同时，通过项目的实施，能够改善青岛交通商务区基础设施条件，增强本区域对外来投资者的吸引力，为大力发展物流、服务等产业创造条件，优化调整区域产业结构，为经济持续、快速、健康提供有力的支撑。

3、项目实施可改善当地的生态环境

基础设施建设不是一种短期的经济行为，要把区域生态、环境作为一个整体来考虑，协调人与环境、生物与生物、生物与非生物以及与生态系统之间的关系，促进区域生态环境保护。

项目对区域内蓝湾路进行整治提升，对河道进行综合治理，项目完成后，区域将新增大面积绿地，生态环境得到较大的提升，与区域原有生态景观形成一个完整的网络体系，保护生态景观。

4、项目建设可提高当地居民的收入水平

项目投资大、工期长、建设范围广，项目建设过程中，各建设工程会对劳动力产生直接的需求，为周边居民创造大量务工就业的机会。项目建成后，将成为区域内经济和社会发展较快的区域，项目的建设需要大量的劳动力，为当地居民提供了增加收入的机会。随着进驻企业的逐渐增多，为当地居民提供了就业机会，提高了

当地居民就业和参与竞争的能力；同时，随着企业的聚集和人口增加，项目区域内将成为当地重要的社会活动中心，需要商业设施和公共设施与之配套，这可以拉动区域商业、教育、卫生等事业发展，给当地服务业提供新的发展机遇。

（四）事前绩效评估情况

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

项目事前绩效评估情况表

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益性
2	项目建设投资合规性与项目成熟度	项目建设合规、较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

四、项目投资及资金筹措

根据青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）工程的可研报告及各子项目初设批复手续，本项目建设投资为 2,707,409.91 万元，其中工程费用 2,038,064.42 万元，工程建设其他费用 178,476.69 万元，土地征拆补偿费 370,645.17 万元，预备费 120,223.63 万元。根据项目专项债券利率（已发行债券按发行利率，未来发行债券按计算利率 4.00%）及发行费率（按 0.8%）计算建设期利息 130,417.74 万元，债券发行费用 804.00 万元，调整后总投资 2,838,631.65 万元。项目总投资详见下表：本项目总投资明细如下：

总投资明细表（单位：万元）

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	2,707,409.91
1.1	工程费用	2,038,064.42
1.2	其他费用	178,476.69
1.3	预备费	120,223.63

序号	项目名称	投资金额
1.4	土地费用	370,645.17
2	建设期利息	130,417.74
3	债券发行手续费	804.00
4	总投资	2,838,631.65

(一) 建设资金筹措方案

青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）在建设期内拟筹集资本金共计 1,869,631.65 万元，资本金比例 65.86%，其中 2020 年、2021 年已投入资本金分别为 51,050.21 万元、26,056.07 万元，2022 年到 2026 年预计投入资本金分别为 358,123.25 万元、331,745.93 万元、584,084.40 万元、341,058.13 万元、177,513.66 万元，其中 130,417.74 万元用于偿还本项目建设期利息、804.00 万元用于支付债券发行费用。

根据往期披露文件，本项目共计拟申请专项债券筹集资金为 1,005,000.00 万元。其中，2021 年已发行 212,000.00 万元；2022 年拟发行 379,000.00 万元（第一期已发行 120,000.00 万元，第二期已发行 111,000.00 万元，第三期已发行 88,000.00 万元，本年度以后批次拟发行 60,000.00 万元）；2023 年拟发行 253,000.00 万元；2024 年拟发行 144,000.00 万元；2025 年拟发行 17,000.00 万元。

项目发行债券计划如下表：

债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	债券发行利率/ 计算利率	发行期限
1	2021 年已发行	212,000.00	3.18%	10 年期
2	2022 年拟发行	379,000.00		10 年期
2.1	第一期已发行	120,000.00	2.87%	10 年期
2.2	第二期已发行	111,000.00	2.96%	10 年期
2.3	第三期已发行	88,000.00	4.00%	10 年期
2.4	后续批次拟发行	60,000.00	4.00%	10 年期
3	2023 年拟发行	253,000.00	4.00%	10 年期
4	2024 年拟发行	144,000.00	4.00%	10 年期
5	2025 年拟发行	17,000.00	4.00%	10 年期
	合计	1,005,000.00		

同时，由于部分子项目在实施过程中设计方案及投资概算发生变化，导致专项债券资金需求少于预期、形成资金沉淀。为保障债券资金及时、足额使用，2022年3月，本项目已调出资金36,000.00万元（其中，2021年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021年青岛市政府专项债券（十六期）调出金额为24,430.83万元；2022年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022年青岛市政府专项债券（一期）调出金额为11,569.17万元）。因此，本项目拟实际使用债券资金总额为969,000.00万元。

（二）建设资金平衡方案

根据项目具体情况及基础设施建设项目的实施特点，本项目建设期各年度资金使用情况及计划见下表，未来各年度投资资金根据项目收益及地区债券额度统筹安排，拟采用企业自筹和专项债券相结合的方式继续投入。

项目建设期资金筹措计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2019	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	投资计划	51,050.21	213,625.24	725,554.08	584,745.93	728,084.40	358,058.13	177,513.66	2,838,631.65
2	筹资计划	51,050.21	238,056.07	701,123.25	584,745.93	728,084.40	358,058.13	177,513.66	2,838,631.65
2.1	资本金	51,050.21	26,056.07	358,123.25	331,745.93	584,084.40	341,058.13	177,513.66	1,869,631.65
2.1.1	建设期债券利息			10,426.28	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86	130,417.74
2.1.2	债券发行费		169.60	303.20	202.40	115.20	13.60		804.00
2.1.3	建设投资	51,050.21	25,886.47	347,393.77	309,195.66	553,681.34	307,536.67	143,665.79	1,738,409.91
2.2	债券资金总额		212,000.00	343,000.00	253,000.00	144,000.00	17,000.00		969,000.00
2.2.1	年度专项债券发行资金		212,000.00	379,000.00	253,000.00	144,000.00	17,000.00		1,005,000.00
2.2.1.1	2022年第一期专项债			120,000.00					120,000.00
2.2.1.2	2022年第二期专项债			111,000.00					111,000.00
2.2.1.3	2022年第三期专项债			88,000.00					88,000.00
2.2.1.4	2022年后续各期专项债			60,000.00					60,000.00
2.2.2	已调出债券资金			36,000.00					36,000.00
3	年度资金结余(2-1)		24,430.83	-24,430.83					

由于子项目古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）受到基本农田、规划手续办理等情况的制约，项目进展缓慢，无法形成实物工作量，导致专项债券资金需求少于2022年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022年青岛市政府专项债券（一期）青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）中分配的额度，造成债券资金结余，因此需将结余未使用资金调整至本项目中其他子项

目。本次 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）结余未使用资金 9,777.00 万元拟调整至青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-瓦韩路西延（宝山至诸城）工程中使用。本次债券资金调整后各子项目额度分配情况如下表所示。

各子项目债券资金调整后额度分配表（单位：万元）

序号	项目名称	总投资	2021年已发行	2022年拟发行债券				2023年拟发行债券	2024年拟发行债券	2025年拟发行债券	项目拟使用债券资金总额
				2022年第一期	2022年第二期	2022年第三期	后续拟发行				
(一)	手续完善且后续有发行计划的项目										
1	农村生活污水治理工程	18,139.38	8,973.00	3,903.00			1,010.00				13,886.00
2	珠江路（石油大学区域）联通工程	83,614.64	16,000.00	16,000.00			13,000.00	5,500.00	16,000.00		66,500.00
3	瓦韩路西延（宝山至塔城）工程	77,663.27	10,000.00	9,777.00			20,000.00	10,000.00	1,000.00		50,777.00
4	海洋活力区国际健康城市政配套工程一期	47,301.00		5,000.00	15,000.00			10,000.00	5,000.00		35,000.00
5	唐岛湾北岸清淤项目	14,071.00	800.00	7,000.00	2,000.00						9,800.00
6	海洋活力区地下环路工程	337,233.00		6,000.00	86,000.00			80,000.00	70,000.00		242,000.00
7	海洋活力区跨风河新建桥梁工程	59,641.00	6,200.00	12,000.00	8,000.00						26,200.00
8	太行山路片区交通环境改造提升工程	34,914.79	6,000.00	5,000.00			3,000.00	5,000.00	1,000.00		20,000.00
9	张家楼南北通道工程	34,700.69	454.00	4,134.00				2,100.00			6,688.00
10	黄浦江路西延道路及管网工程	18,853.48	392.27	3,000.00				3,000.00	7,000.00		13,392.27
11	部分主干道路设施完善工程	22,682.34	6,830.00	3,670.00			250.00				10,750.00
12	积米庄区域设施及交通完善工程	25,129.48	1,800.00					8,000.00			9,800.00
13	惜水河综合治理工程	16,025.85	5,101.98	378.28							5,480.26
14	白马河治理工程	19,500.72	9,089.93	314.14							9,404.07
15	胶河治理工程	30,884.35	8,051.10	385.30							8,436.40
16	横河治理工程	12,627.97	5,607.72	177.28							5,785.00
17	奋进路打通工程（钱塘江路-香江路）	10,598.08	2,000.00	1,500.00			2,000.00	2,500.00			8,000.00
18	奋进路打通工程（香江路-嘉陵江路）	10,212.38									
19	大学城电力工程	4,399.69		400.00							400.00
20	古镇口功能配套设施项目基础工程	747.20		67.22							67.22
21	海军路北拓南延工程	14,344.72	2,465.81	3,984.57							6,450.38
22	龙门路工程	3,668.47		750.00			1,400.00	700.00			2,850.00
23	融合路（南段）工程	5,681.00	500.00								500.00
24	大黑石河治理工程	9,235.80	1,642.50	1,127.50							2,770.00
25	凤凰河治理工程	749.98									
26	科技三路工程	2,002.47	264.98	275.00							539.98
27	台子沟南路工程	3,122.22	200.00	190.00							390.00
28	宅科路工程	2,950.30	358.76	170.00							528.76
29	海西三路工程	1,331.38					460.00				460.00
30	顾家崖头北河（海湾路-滨海大道）综合治理工程	1,044.60	500.00				5.00				505.00
31	宅科路线杆迁移工程	659.78		370.00							370.00
32	海崖南一路（西段）工程	1,741.17		225.00			280.00				505.00

序号	项目名称	总投资	2021年已发行	2022年拟发行债券				2023年拟发行债券	2024年拟发行债券	2025年拟发行债券	项目拟使用债券资金总额
				2022年第一期	2022年第二期	2022年第三期	后续拟发行				
33	中核建顾家崖头北河景观桥工程	482.98	131.20								131.20
34	龙门顶路西段工程	4,310.20	706.90	1,500.00			60.00				2,266.90
35	古镇口专用路及防护绿带工程（东山张-滨海公路）	48,604.00	1,000.00	1,816.00							2,816.00
36	大珠山南路南段工程	1,702.43	779.02	160.00			35.00				974.02
37	古镇口岸线修复及综合治理工程	64,106.51	360.00	500.00			2,000.00	11,000.00	2,000.00		15,860.00
38	疏港高架拓宽工程	157,322.43	10,000.00	1,100.00		25,000.00	600.00	26,000.00	10,000.00	8,400.00	81,000.00
39	淮河路高架桥工程	419,802.39	17,000.00	2,000.00		63,000.00	400.00	75,000.00	27,000.00	8,600.00	193,000.00
40	茂山路、开城路等道路新建改造提升工程	157,980.77	29,000.00								29,000.00
41	里岛路（西段）工程	3,618.69	1,360.00								1,360.00
42	碧海路（西段）工程	2,493.70	1,300.00								1,300.00
(二)	手续不完善但后续有发行计划的项目										
1	长江路道路整治工程	44,519.26	18,200.00	5,800.00							24,000.00
2	海洋活力区世纪大道地下交通配套工程	155,358.77									
3	嘉陵江路西延工程（备港路-昆仑山路）	15,824.95									
4	海洋大科学中心及大学城公共场馆市场配套工程	6,000.37		7.50			100.00	1,000.00			1,107.50
5	三沙路过路地下通道工程	61,000.00									
6	乔家洼河综合治理工程	21,597.45					5,000.00	4,000.00			9,000.00
7	龙门顶北河综合治理工程	8,539.51					2,200.00	2,000.00			4,200.00
8	山川路北拓南延工程	119,464.79						5,000.00	5,000.00		10,000.00
9	西环山路	3,922.75		10.00			3,100.00				3,110.00
10	加压泵站配套自来水管网工程	2,799.96						2,200.00			2,200.00
11	拥军路（北段）工程	1,468.36		67.50			1,100.00				1,167.50
12	融合路（翠岛路-乔家洼路）工程	1,772.05					1,200.00				1,200.00
13	乔家洼路东段工程	2,922.93					2,000.00				2,000.00
14	乔家洼路工程	3,299.89		14.75			800.00				814.75
15	海崖南一路（拥军路-三沙路）工程	2,314.57									
(三)	后续不在本项目中申请债券的子项目										
1	G228丹东线（嘉陵江路西延）改线工程	396,886.10									
2	老旧小区改造工程	41,251.39	14,500.00	2,600.00							17,100.00
3	科学一号考察船改造及功能提升工程	7,999.95									
4	六合社区农贸市场改造提升工程	17,343.32		7,000.00							7,000.00
5	古镇口大学城消防站	4,001.78									
6	古镇口特勤消防站工程	3,225.48		56.79							56.79

序号 (四)	项目名称	总投资	2021 年已 发行	2022 年拟发行债券				2023 年拟发 行债券	2024 年拟发 行债券	2025 年拟 发行债券	项目拟使用 债券资金总 额
				2022 年第一期	2022 年第二期	2022 年第三期	后续拟发行				
		2,707,409.91	187,569.17	108,430.83	111,000.00	88,000.00	60,000.00	253,000.00	144,000.00	17,000.00	969,000.00
	合计										

注：2021 年已发行全称为“2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021 年青岛市政府专项债券（十六期）”，2022 年第一期已发行全称为“2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）”，2022 年第二期已发行全称为“2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（五期）—2022 年青岛市政府专项债券（八期）”，2022 年第三期全程为“2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2022 年青岛市政府专项债券（十六期）”。

五、项目预期收益与还本付息安排

（一）预期收益

根据本项目的可行性研究报告进行评估，评估后的项目收益明细如下：

1、土地出让收益

本项目包含青岛军民融合发展集团有限公司、旅游集团、青岛西海岸公用事业集团、城发投资集团四个项目单位项目实施中产生的土地出让收益，项目可出让地块共 108 宗。

青岛军民融合发展集团有限公司项目土地出让价格参考项目周边区域已成交土地价格（土地编号 HD2021-3185，住宅用地，容积率 1.23，楼面地价 4,083 元/平方米；土地编号 HD-2021-3145，商业用地，容积率 1，楼面地价 2,817 元/平方米；土地编号 HD-2020-3216，商业用地，容积率 1，楼面地价 3,306 元/平方米；土地编号 HD2021-3135，商务用地，容积率 1，楼面地价 2,818 元/平方米；土地编号 HD2022-3001，商务用地，容积率 2.6，楼面地价 2,871 元/平方米；土地编号 HD2021-3105，商住用地，容积率 2.3，楼面地价 3,403 元/平方米；土地编号 HD2021-3207，公共管理与公共服务设施用地，容积率 1.5，楼面地价 85.1 元/平方米），基于谨慎性考虑 2022 年土地价格暂按住宅用地（R2）楼面地价 3,800 元/平方米、商业用地（B1）楼面地价 3,000 元/平方米、商服用地（B2）楼面地价 2,800 元/平方米、商住用地（RB）楼面地价 3,400 元/平方米计算，同时考虑到项目建设后能够带动项目周边区域土地增值，楼面地价每年增长 3%。

旅投集团青岛灵山湾中央活力区基础设施工程二期项目居住性质地块暂按楼面价 3,500 元/平方米计算（参考地块信息：土地编号 HD2021-3009，住宅用地，容积率 1.5，楼面地价 3,577 元/平方米），商住性质地块暂按楼面地价 3,000 元/平方米计算（参考地块信息：土地编号 HD2021-3096，商住用地，容积率 3，楼面地价 3,389 元/平方米）。

青岛西海岸公用事业集团井冈山路北段片区改造项目地块土地出让价格暂按 1214.57 万元/亩计算，折合楼面地价 4,612 元/平方米（参考地块信息：土地编号

HD2021-3001, 商住用地, 容积率 1.88, 楼面地价 4,626 元/平方米), 香江路水务公司地块土地出让价格暂按 1080.00 万元/亩计算, 折合楼面地价 5,786 元/平方米 (参考地块信息: 土地编号 HD2021-3093, 商住用地, 容积率 1.4, 楼面地价 5,798 元/平方米)。

城发投资集团太行山路片区交通环境改造提升工程居住性质地块暂按楼面地价 6,000 元/平方米计算 (参考地块信息: 土地编号 HD2021-3103, 居住用地, 容积率 4.1, 楼面地价 6,003 元/平方米), 商住性质地块暂按楼面地价 5,500 元/平方米计算 (参考地块信息: 土地编号 HD2021-3119, 商住用地, 容积率 2.75, 楼面地价 5,796 元/平方米)。

城发投资集团瓦韩路西延 (宝山至诸城) 工程项目地块暂按楼面价 1,875 元/平方米计算 (参考地块信息: 土地编号 HD2021-3118, 居住用地, 容积率 1.3, 楼面地价 1,753 元/平方米)。

考虑到各地块容积率存在一定差异, 因此暂按上述暂估楼面地价对应折合成亩均地价计算土地出让收入。经测算, 预计实现土地出让收入为 2,488,521.31 万元, 扣除农业开发基金、国有土地收益基金、地铁建设基金、交通建设基金等费用, 土地净收益 1,886,223.83 万元。

2、专项收益

本项目中共有青岛灵山湾中央活力区基础设施工程二期项目、三沙路过路地下通道工程、六合社区农贸市场综合改造提升工程三个项目产生的专项收益可用于债券还本付息。专项收入主要来源于广告位租赁收入、停车位租赁收入、地下人行空间租赁收入、农贸市场租赁收入, 经营负荷率按照前三年分别是 50%、60%、80% 计算, 之后每年均按照 80% 进行测算, 在债券存续期内共取得专项收入 22,348.76 万元; 专项收入部分主要是租赁收入, 对应的运营成本主要是人工费、管理费、办公费等内容, 根据可研报告取费算法, 运营成本取收入的 30% 进行估算, 在债券存续期内共发生运营成本 6,704.63 万元; 税费主要包括增值税、营业税金附加、企

业所得税，经计算在债券存续期内共计缴纳各项税费为 0；专项收入及经营成本暂按每三年上涨 5%进行测算。

综上，本项目收益来源于专项收益和土地出让收益。经测算，项目运营期内专项收入和土地出让收入 1,908,572.59 万元，扣除运营及税费支出 6,704.63 万元，项目净收益为 1,901,867.96 万元。

详见附表一：土地出让基金收益明细表；附表二：专项收益明细表；附表三：税费计算表；附表四：利润表

（二） 债券还本付息安排

青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）拟申请发行地方政府专项债券 1,005,000.00 万元，其中 2021 年度已发行 212,000.00 万元，发行利率 3.18%，2022 年度拟申请 379,000.00 万元（第一期已发行 120,000.00 万元，发行利率 2.87%；第二期已发行 111,000.00 万元，发行利率 2.96%；第三期已发行 88,000.00 万元，发行利率 2.87%；本年度后续计划发行 60,000.00 万元），2023 年度拟申请 253,000.00 万元，2024 年度拟申请 144,000.00 万元，2025 年度拟申请 17,000.00 万元，期限均为十年。另外，本项目中部分子项目债券资金存在结余，根据财预〔2021〕110 号文关于调整结余债券资金用途的要求和路径，2022 年 3 月将已发行的 2021 年青岛市政府基础设施类专项债券（九期）—2021 年青岛市政府专项债券（十六期）结余债券资金调出 24,430.83 万元，将 2022 年青岛市政府基础设施类专项债券（一期）—2022 年青岛市政府专项债券（一期）结余债券资金调出 11,569.17 万元。本项目实际使用专项债券资金 969,000.00 万元。

已发行债券利率按照实际发行结果计算，未来拟发行债券利率参考 2022 年 6 月 16 日十年期国债利率 2.7728%及同类型债券利率，根据谨慎性原则，暂按 4.00% 测算。各期债券均为每半年付息一次，到期一次性偿还本金。详见附表五：债券还本付息表。

六、 现金流模拟分析

本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）可用于偿还融资本息的项目收益 1,901,867.96 万元，对应本项目债券融资本息 1,307,478.64 万元，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数为 1.45，项目偿债能力较强。详见附表六：现金流分析测算表。

当本项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试如下表：

资金覆盖率 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
项目收入收益流入（万元）	1,526,858.08	1,622,286.70	1,717,715.33	1,813,143.96	1,908,572.59
成本及税费（万元）	5,363.70	5,698.94	6,034.17	6,369.40	6,704.63
专项债券还本付息额（万元）	1,307,478.64	1,307,478.64	1,307,478.64	1,307,478.64	1,307,478.64
融资本息覆盖倍数	1.16	1.24	1.31	1.38	1.45

七、 西海岸新区财政收支情况

（一） 一般公共预算收支情况

2019 年，一般公共预算收入完成 254.8 亿元，一般公共预算支出完成 223.7 亿元。

2020 年，一般公共预算收入完成 257.02 亿元，一般公共预算支出完成 222.34 亿元。

2021 年，一般公共预算收入 260.8 亿元，一般公共预算支出 255.3 亿元。

（二） 政府性基金收支情况

2019 年，政府性基金收入完成 317.64 亿元，政府性基金支出完成 373.66 亿元。

2020 年，政府性基金收入完成 238.05 亿元，政府性基金支出完成 317.86 亿元。

2021 年，政府性基金预算收入 255.9 亿元，政府性基金预算支出 366.2 亿元。

八、潜在影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险

1. 经营风险

本项目的经营风险主要为土地出让收入和专项收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

2. 实施进度风险

项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。由于环保及地方政策的影响，土地收储整理的不确定性，均有可能导致工程进度延期，收入不能按时实现，给项目的经营收益带来风险。

3. 财务风险

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，部分建设资金采取申请债券融资和银行贷款方式解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

（2）投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如投资估算不准确，导致建设成本超出投资估算，则存在建设资金出现缺口的风险。

（二）风险控制措施

根据相关文件披露，本次拟发行专项债针对上述风险拟采取如下风险控制措施：

1. 对于土地出让项目，前期准确调研，做好摸底工作，切实落实收储计划时间，及出让时间安排。

2. 关注土地市场未来走势，当土地价格出现较大波动时，可通过积极调整土地出让节奏和出让地块明细的方式保障各还本付息时点有可靠资金保障，或通过财政基金收入整体调节。

3. 做好前期可研、初设、预算等相应工作，确保项目总投资价格在保质保量的前提下得以控制，确保无资金建设缺口，并对专项收入目前市场情况及收费标准准确调研及预测，确保专项收入预测基本可靠。

4. 严格按照质量管理、进度管理、投资管理、风险管理的标准进行项目工程管理，确保项目能够按期完成，按期实现项目收益。

5. 积极做好项目宣传工作，争取周边居民的理解。当出现纠纷时，政府相关部门积极化解，使项目能够顺利进行，切实改善居民生活质量，提升区域规划层次和促进地区社会经济发展。

九、主管部门责任

青岛西海岸新区军民融合产业基地基础设施项目（二期）-瓦韩路西延（宝山至诸城）工程项目单位为城发投资集团有限公司，项目主管单位为青岛西海岸新区交通运输局。项目单位及其主管部门在依法合规、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，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位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。

十、总体评价

基于财政部对地方政府专项债券用途调整的要求，本项目以政府性基金收入、专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，能够满足项目收益与融资自求平衡的要求。

十一、其他说明事项

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向青岛市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由青岛市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

附件：项目测算表（债券存续期）

附表一：土地出让基金收益明细表（单位：万元）

序号	用地编号	用地面积(亩)	规定性指标		单价(万元)	总价(万元)	出让年份	省市规定拍基金及费用(万元)					土地出让收益(万元)
			用地性质	容积率				农业开发基金 (10.6元/m²)	国有土地 收益基金 (5%)	地铁建设基金及交通建 设基金(18%)		乡村振兴 基金 (1%)	
										区级 (16%)	市级 (2%)		
(一)	青岛军民融合发展集团有限公司项目地块												
1	XHA3001-01-02	16.35	B1	1.5	337.65	5,520.88	2026	11.55	276.04	883.34	110.42	55.21	4,184.31
2	XHA3001-01-03	82.92	RB	1.50	382.67	31,730.87	2026	58.60	1,586.54	5,076.94	634.62	317.31	24,056.87
3	XHA3001-01-05	30.05	RB	1.60	408.18	12,264.85	2026	21.23	613.24	1,962.38	245.30	122.65	9,300.05
4	XHA3001-01-06	31.30	RB	1.60	408.18	12,774.39	2026	22.12	638.72	2,043.90	255.49	127.74	9,686.42
5	XHA3001-01-07	88.76	RB	1.60	408.18	36,231.29	2026	62.73	1,811.56	5,797.01	724.63	362.31	27,473.05
6	XHA3001-01-11	54.88	RB	1.40	357.16	19,602.25	2026	38.78	980.11	3,136.36	392.04	196.02	14,858.92
7	XHA3001-01-25	40.51	R2	1.10	313.64	12,704.61	2026	28.62	635.23	2,032.74	254.09	127.05	9,626.88
8	XHA3001-02-12	71.22	A2	0.80	78.79	5,611.18	2026	50.33	280.56	897.79	112.22	56.11	4,214.17
9	XHA3001-02-15	6.46	A2	0.80	78.79	509.01	2026	4.57	25.45	81.44	10.18	5.09	382.29
10	XHA3001-02-16	20.56	A2	0.80	78.79	1,619.70	2026	14.53	80.99	259.15	32.39	16.20	1,216.45
11	XHA3001-02-17	21.29	A2	0.80	78.79	1,677.44	2026	15.05	83.87	268.39	33.55	16.77	1,259.81
12	XHA3001-02-20	14.22	R2	1.00	285.13	4,055.89	2026	10.05	202.79	648.94	81.12	40.56	3,072.42
13	XHA3001-02-21	8.92	R2	1.00	285.13	2,543.97	2026	6.30	127.20	407.03	50.88	25.44	1,927.11
14	XHA3001-02-22	5.34	B1	1.00	225.10	1,201.75	2026	3.77	60.09	192.28	24.04	12.02	909.56
15	XHA3001-02-23	6.30	B1	1.00	225.10	1,418.63	2026	4.45	70.93	226.98	28.37	14.19	1,073.71
16	XHA3001-02-24	2.87	B1	1.00	225.10	645.94	2026	2.03	32.30	103.35	12.92	6.46	488.89
17	XHA3001-02-25	6.92	B1	1.00	225.10	1,558.42	2026	4.89	77.92	249.35	31.17	15.58	1,179.51
18	XHA3001-03-19	28.22	R2	1.00	285.13	8,045.42	2026	19.94	402.27	1,287.27	160.91	80.45	6,094.58
19	XHA3001-03-20	25.31	R2	1.10	313.64	7,937.25	2026	17.88	396.86	1,269.96	158.74	79.37	6,014.42
20	XHA3002-01-17	72.54	B1	1.20	270.12	19,593.73	2026	51.26	979.69	3,135.00	391.87	195.94	14,839.98

序号	用地编号	用地面积(亩)	规定性指标		单价(万元)	总价(万元)	出让年份	省市规定的基金及费用(万元)					土地出让收益(万元)
			用地性质	容积率				农业开发基金 (10.6元/m²)	国有土地收益基金 (5%)	地铁建设基金及交通建设基金(18%)		乡村振兴基金 (1%)	
										区级 (16%)	市级 (2%)		
21	XHA3002-01-18	16.89	B1	2.00	450.20	7,602.56	2026	11.93	380.13	1,216.41	152.05	76.03	5,766.01
22	XHA3002-01-23	38.59	R2	2.00	587.37	22,666.10	2027	27.27	1,133.31	3,626.58	453.32	226.66	17,198.97
23	XHA3002-03-05	30.09	B1	1.60	370.97	11,162.79	2027	21.26	558.14	1,786.05	223.26	111.63	8,462.45
24	XHA3003-01-01	20.00	B1	1.00	231.85	4,637.13	2027	14.13	231.86	741.94	92.74	46.37	3,510.09
25	XHA3003-01-06	5.79	B41	0.40	92.74	537.32	2027	4.09	26.87	85.97	10.75	5.37	404.27
26	XHA3003-01-11	12.44	A22	0.50	81.15	1,009.77	2027	8.79	50.49	161.56	20.20	10.10	758.64
27	XHA3003-01-12	115.36	R2	1.60	469.89	54,206.10	2027	81.52	2,710.30	8,672.98	1,084.12	542.06	41,115.11
28	XHA3003-01-15	89.24	RB	1.60	420.43	37,518.91	2027	63.06	1,875.95	6,003.03	750.38	375.19	28,451.31
29	XHA3003-01-17	40.21	RB	0.70	183.94	7,396.41	2027	28.42	369.82	1,183.43	147.93	73.96	5,592.86
30	XHA3003-01-22	162.54	RB	1.60	420.43	68,335.30	2027	114.86	3,416.77	10,933.65	1,366.71	683.35	51,819.97
31	XHA3003-01-24	30.67	A35	2.00	121.72	3,733.84	2027	21.68	186.69	597.41	74.68	37.34	2,816.04
32	XHA3003-01-25	13.63	A35	2.00	121.72	1,659.68	2027	9.64	82.98	265.55	33.19	16.60	1,251.72
33	XHA3003-02-06	9.83	B1	1.00	231.85	2,278.83	2027	6.95	113.94	364.61	45.58	22.79	1,724.96
34	XHA3003-02-10	314.89	RB	2.00	525.54	165,485.46	2027	222.52	8,274.27	26,477.67	3,309.71	1,654.85	125,546.43
35	XHA3003-02-13	404.27	A35	1.20	81.15	32,806.43	2027	285.69	1,640.32	5,249.03	656.13	328.06	24,647.20
36	XHA3003-02-19	46.64	A2	1.40	94.67	4,415.49	2027	32.96	220.77	706.48	88.31	44.15	3,322.82
37	XHA3003-02-20	30.30	B1	1.00	231.85	7,026.05	2027	21.41	351.30	1,124.17	140.52	70.26	5,318.38
38	XHA3003-02-23	107.77	A35	2.00	121.72	13,118.61	2027	76.16	655.93	2,098.98	262.37	131.19	9,893.98
39	XHA3003-02-26	54.54	A35	2.00	125.38	6,838.10	2029	38.54	341.91	1,094.10	136.76	68.38	5,158.42
40	XHA3004-01-17	133.24	R2	1.20	373.88	49,816.50	2029	94.16	2,490.82	7,970.64	996.33	498.16	37,766.38
41	XHA3004-01-22	135.58	R2	1.20	373.88	50,689.17	2029	95.81	2,534.46	8,110.27	1,013.78	506.89	38,427.96
42	XHA3005-01-02	326.64	RB	1.60	446.03	145,693.48	2029	230.83	7,284.67	23,310.96	2,913.87	1,456.93	110,496.21
43	XHA3005-01-04	4.95	B41	0.40	95.52	473.32	2029	3.50	23.67	75.73	9.47	4.73	356.22
44	XHA3005-01-05	149.44	R2	1.10	342.72	51,216.21	2029	105.60	2,560.81	8,194.59	1,024.32	512.16	38,818.72
45	XHA3005-01-06	136.15	R2	1.10	342.72	46,663.12	2029	96.22	2,333.16	7,466.10	933.26	466.63	35,367.76
46	XHA3005-01-07	220.75	R2	1.10	342.72	75,654.97	2029	155.99	3,782.75	12,104.80	1,513.10	756.55	57,341.79

序号	用地编号	用地面积(亩)	规定性指标		单价(万元)	总价(万元)	出让年份	省市规定的基金及费用(万元)					乡村振兴基金 (1%)	土地出让收益 (万元)
			用地性质	容积率				农业开发基金 (10.6元/m²)	国有土地收益基金 (5%)	地铁建设基金及交通建设基金 (18%)				
										区级 (16%)	市级 (2%)			
47	XHA4403-01-01	755.00	B3	1.00	238.81	180,301.90	2030	533.53	9,015.09	28,848.30	3,606.04	1,803.02	136,495.91	
48	XHA4402-01-39	30.62	B1	1.30	329.36	10,086.48	2030	21.64	504.32	1,613.84	201.73	100.86	7,644.08	
49	XHA4404-03-37	62.99	B2	0.60	141.88	8,936.31	2030	44.51	446.82	1,429.81	178.73	89.36	6,747.09	
50	XHA4404-01-24	16.72	R2	0.40	128.37	2,145.90	2030	11.81	107.30	343.34	42.92	21.46	1,619.07	
51	XHA4404-01-14	53.36	B2	0.60	141.88	7,570.07	2030	37.70	378.50	1,211.21	151.40	75.70	5,715.55	
52	XHA4404-02-07	199.54	B2	0.60	141.88	28,310.74	2030	141.01	1,415.54	4,529.72	566.21	283.11	21,375.16	
53	XHA2702-02-15		R2											
54	XHA2702-02-16	100.08	R2	1.50	481.37	13,967.98	2030	70.72	698.40	2,234.88	279.36	139.68	10,544.94	
55	XHA2702-02-17		R2											
56	XHA2401-01-10	15.53	R2	1.50	481.37	7,475.72	2030	10.97	373.79	1,196.11	149.51	74.76	5,670.57	
57	XHA2401-01-11	32.97	R2	1.50	481.37	15,870.86	2030	23.30	793.54	2,539.34	317.42	158.71	12,038.55	
58	XHA2401-01-04	6.99	R2	1.20	385.10	2,691.84	2030	4.94	134.59	430.69	53.84	26.92	2,040.86	
59	XHA3803-02-11	26.45	B2	2.50	591.16	15,636.17	2030	18.69	781.81	2,501.79	312.72	156.36	11,864.79	
60	XHA3803-02-13	14.18	B2	2.50	591.16	8,382.64	2030	10.02	419.13	1,341.22	167.65	83.83	6,360.79	
61	XHA3803-02-14	4.17	B2	2.50	591.16	2,465.13	2030	2.95	123.26	394.42	49.30	24.65	1,870.56	
62	XHA3803-02-15	6.07	B2	2.50	591.16	3,588.34	2030	4.29	179.42	574.13	71.77	35.88	2,722.85	
63	合计	4610.06				1,367,319.17		3,257.78	68,365.96	218,771.07	27,346.38	13,673.19	1,035,904.80	
(二) 青岛西海岸公用事业集团项目地块														
1	井冈山路北段片区改造项目	75.40	R2/B1	3.95	1214.57	91,575.58	2026	53.28	4,578.78	14,652.09	1,831.51	915.76	69,544.15	
2	香江路水务公司	10.88	R2/R2	2.80	1080.00	11,747.23	2026	7.69	587.36	1,879.56	234.94	117.47	8,920.21	
3	合计	86.28				103,322.80		60.97	5,166.14	16,531.65	2,066.46	1,033.23	78,464.36	
(三) 城发投资集团太行山路片区交通环境改造提升工程地块														
1	XHA0501-02-14	72.00	居住	2.50	1000.01	72,000.36	2026	50.88	3,600.02	11,520.06	1,440.01	720.00	54,669.39	
2	XHA0502-01-08	33.00	居住	1.80	720.00	23,760.12	2027	23.32	1,188.01	3,801.62	475.20	237.60	18,034.37	

序号	用地编号	用地面积(亩)	规定性指标		单价(万元)	总价(万元)	出让年份	省市规定的基金及费用(万元)					土地出让收益(万元)
								国有土地收益基金(5%)	地铁建设基金及交通建设基金(18%)		乡村振兴基金(1%)		
			农业开发基金(10.6元/m²)	区级(16%)					市级(2%)				
3	XHA0502-01-12	40.00	商住	3.00	1100.01	44,000.22	2028	28.27	2,200.01	7,040.04	880.00	440.00	33,411.90
4	XHA0505-01-04a	55.00	居住	1.80	720.00	39,600.20	2029	38.87	1,980.01	6,336.03	792.00	396.00	30,057.28
5	合计	200.00				179,360.90		141.33	8,968.04	28,697.74	3,587.22	1,793.61	136,172.95
(四) 城发投资集团瓦韩路西延(宝山至诸城)工程项目地块													
1	XHA4001-03-06	77.60	居住	1.20	150.00	11,640.06	2026	54.84	582.00	1,862.41	232.80	116.40	8,791.61
2	XHA4001-03-01	69.20	居住	1.20	150.00	10,380.05	2026	48.90	519.00	1,660.81	207.60	103.80	7,839.94
3	XHA4001-02-39	50.00	居住	1.20	150.00	7,500.04	2026	35.33	375.00	1,200.01	150.00	75.00	5,664.70
4	XHA4001-01-19	58.00	居住	1.00	125.00	7,250.04	2027	40.99	362.50	1,160.01	145.00	72.50	5,469.04
5	XHA4001-01-13	34.30	居住	1.00	125.00	4,287.52	2027	24.24	214.38	686.00	85.75	42.88	3,234.28
6	XHA4001-01-18	49.50	居住	1.00	125.00	6,187.53	2027	34.98	309.38	990.00	123.75	61.88	4,667.54
7	XHA4001-01-10	73.00	居住	1.00	125.00	9,125.05	2027	51.59	456.25	1,460.01	182.50	91.25	6,883.45
8	XHA4001-01-05	54.00	居住	1.00	125.00	6,750.03	2027	38.16	337.50	1,080.01	135.00	67.50	5,091.87
9	XHA4001-01-04	35.00	居住	1.00	125.00	4,375.02	2027	24.73	218.75	700.00	87.50	43.75	3,300.28
10	XHA4001-01-01	27.50	居住	1.00	125.00	3,437.52	2027	19.43	171.88	550.00	68.75	34.38	2,593.08
11	XHA4001-02-09	34.30	居住	1.00	125.00	4,287.52	2027	24.24	214.38	686.00	85.75	42.88	3,234.28
12	XHA4001-02-19	37.60	居住	1.20	150.00	5,640.03	2027	26.57	282.00	902.40	112.80	56.40	4,259.85
13	XHA4001-02-12	58.40	居住	1.00	125.00	7,300.04	2027	41.27	365.00	1,168.01	146.00	73.00	5,506.76
14	XHA4001-01-22	54.00	居住	1.00	125.00	6,750.03	2027	38.16	337.50	1,080.01	135.00	67.50	5,091.87
15	XHA3901-04-13	57.00	居住	1.20	150.00	8,550.04	2027	40.28	427.50	1,368.01	171.00	85.50	6,457.75
16	XHA3901-04-12	58.00	居住	1.20	150.00	8,700.04	2028	40.99	435.00	1,392.01	174.00	87.00	6,571.05
17	XHA3901-04-01	72.00	居住	1.20	150.00	10,800.05	2028	50.88	540.00	1,728.01	216.00	108.00	8,157.16
18	XHA3901-03-21	46.50	居住	1.20	150.00	6,975.03	2028	32.86	348.75	1,116.01	139.50	69.75	5,268.17
19	XHA3901-03-22	32.70	居住	1.20	150.00	4,905.02	2028	23.11	245.25	784.80	98.10	49.05	3,704.71
20	XHA3901-06-17	38.00	居住	1.00	125.00	4,750.02	2028	26.85	237.50	760.00	95.00	47.50	3,583.16
21	XHA3901-06-13	28.80	居住	1.00	125.00	3,600.02	2028	20.35	180.00	576.00	72.00	36.00	2,715.66

序号	用地编号	用地面积(亩)	规定性指标		单价(万元)	总价(万元)	出让年份	省市规定的基金及费用(万元)					土地出让收益(万元)
			用地性质	容积率				农业开发基金 (10.6元/㎡)	国有土地收益基金 (5%)	地铁建设基金及交通建设基金(18%)		乡村振兴基金 (1%)	
										区级 (16%)	市级 (2%)		
22	XHA3901-06-10	32.30	居住	1.20	150.00	4,845.02	2028	22.83	242.25	775.20	96.90	48.45	3,659.39
23	XHA3901-08-07	67.00	居住	1.20	150.00	10,050.05	2028	47.35	502.50	1,608.01	201.00	100.50	7,590.69
24	XHA3901-06-18	82.00	居住	1.20	150.00	12,300.06	2028	57.95	615.00	1,968.01	246.00	123.00	9,290.10
25	XHA3901-06-14	52.00	居住	1.00	125.00	6,500.03	2028	36.75	325.00	1,040.01	130.00	65.00	4,903.28
26	XHA3901-02-01	45.70	居住	1.20	150.00	6,855.03	2028	32.29	342.75	1,096.81	137.10	68.55	5,177.53
27	XHA3901-09-04	50.80	居住	1.20	150.00	7,620.04	2028	35.90	381.00	1,219.21	152.40	76.20	5,755.33
28	合计	1375.20				191,360.96		971.81	9,568.05	30,617.75	3,827.22	1,913.61	144,462.52
(五) 旅投集团青岛灵山湾中央活力区基础设施工程二期项目地块													
1	HLQ-8	52.05	居住	3.98	928.67	48,337.34	2027	36.78	2,416.87	7,733.97	966.75	483.37	36,699.60
2	HLQ-9	58.53	居住	3.11	725.67	42,473.48	2027	41.36	2,123.67	6,795.76	849.47	424.73	32,238.49
3	HLQ-10	87.78	居住	3.13	730.34	64,108.98	2027	62.03	3,205.45	10,257.44	1,282.18	641.09	48,660.79
4	HLQ-11	42.78	居住	3.46	807.34	34,537.89	2027	30.23	1,726.89	5,526.06	690.76	345.38	26,218.57
5	HLQ-12	82.72	商住	3.29	658.00	54,430.03	2028	58.46	2,721.50	8,708.81	1,088.60	544.30	41,308.37
6	HLQ-13	51.55	居住	3.05	711.67	36,686.60	2028	36.43	1,834.33	5,869.86	733.73	366.87	27,845.39
7	HLQ-14	71.88	居住	3.45	805.00	57,863.69	2028	50.80	2,893.18	9,258.19	1,157.27	578.64	43,925.61
8	HLQ-15	52.08	居住	3.36	784.00	40,830.92	2028	36.80	2,041.55	6,532.95	816.62	408.31	30,994.70
9	HLQ-16	60.29	居住	3.33	777.00	46,845.56	2028	42.60	2,342.28	7,495.29	936.91	468.46	35,560.02
10	HLQ-17	71.24	居住	3.57	833.00	59,343.22	2028	50.34	2,967.16	9,494.91	1,186.86	593.43	45,050.50
11	HLQ-18	107.01	居住	2.75	641.67	68,665.09	2030	75.62	3,433.25	10,986.41	1,373.30	686.65	52,109.85
12	HLQ-19	62.73	居住	3.00	700.00	43,911.22	2030	44.33	2,195.56	7,025.80	878.22	439.11	33,328.20
13	HLQ-20	77.40	居住	2.72	634.67	49,123.45	2030	54.70	2,456.17	7,859.75	982.47	491.23	37,279.12
14	合计	878				647,157.48		620.48	32,357.87	103,545.20	12,943.15	6,471.57	491,219.21
(六)	总计	7,150				2,488,521.31		5,052.37	124,426.07	398,163.41	49,770.43	24,885.21	1,886,223.83

附表二：专项收益明细表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
青岛灵山湾中央活力区基础设施施工工程二期项目															
(一)	专项收入	16,725.47		849.50	1,019.40	1,359.20	1,427.16	1,427.16	1,427.16	1,498.52	1,498.52	1,498.52	1,573.44	1,573.44	1,573.44
1	广告位租赁年收入	2,461.08		125.00	150.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53
1.1	数量(个)			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.2	单价(万元/个/年)			5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79
1.3	出租率			0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位年收入	1,417.58		72.00	86.40	115.20	120.96	120.96	120.96	127.01	127.01	127.01	133.36	133.36	133.36
2.1	数量(个)			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.2	单价(元/个/年)			2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,646.00	2,646.00	2,646.00	2,778.30	2,778.30	2,778.30
2.3	出租率			0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	地下空间租赁年收入	12,846.81		652.50	783.00	1,044.00	1,096.20	1,096.20	1,096.20	1,151.01	1,151.01	1,151.01	1,208.56	1,208.56	1,208.56
3.1	面积(平方米)			29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00	29,000.00
3.2	单价(元/平方米/年)			450.00	450.00	450.00	472.50	472.50	472.50	496.13	496.13	496.13	520.93	520.93	520.93
3.3	出租率			0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
4	增值税销项税	1,381.00		70.14	84.17	112.23	117.84	117.84	117.84	123.73	123.73	123.73	129.92	129.92	129.92
5	不含税收入合计	15,344.46		779.36	935.23	1,246.97	1,309.32	1,309.32	1,309.32	1,374.79	1,374.79	1,374.79	1,443.53	1,443.53	1,443.53
(二)	运营成本	5,017.64		254.85	305.82	407.76	428.15	428.15	428.15	449.56	449.56	449.56	472.03	472.03	472.03
1	增值税进项税	142.01		7.21	8.66	11.54	12.12	12.12	12.12	12.72	12.72	12.72	13.36	13.36	13.36
2	不含税运营成本	4,875.63		247.64	297.16	396.22	416.03	416.03	416.03	436.83	436.83	436.83	458.67	458.67	458.67
三沙路过路地下通道工程															
(一)	专项收入	4,279.09	197.80	237.36	316.48	332.30	332.30	332.30	348.92	348.92	348.92	366.37	366.37	366.37	384.68
1	地下空间租赁年收入	4,279.09	197.80	237.36	316.48	332.30	332.30	332.30	348.92	348.92	348.92	366.37	366.37	366.37	384.68
1.1	面积(平方米)		9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00	9,200.00

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1.2	单价（元/平方米/年）		430.00	430.00	430.00	451.50	451.50	451.50	474.08	474.08	474.08	497.78	497.78	497.78	522.67
1.3	出租率		0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	增值税销项税	353.32	16.33	19.60	26.13	27.44	27.44	27.44	28.81	28.81	28.81	30.25	30.25	30.25	31.76
3	不含税收入合计	3,925.77	181.47	217.76	290.35	304.87	304.87	304.87	320.11	320.11	320.11	336.11	336.11	336.11	352.92
(二)	运营成本	1,283.73	59.34	71.21	94.94	99.69	99.69	99.69	104.68	104.68	104.68	109.91	109.91	109.91	115.41
1	增值税进项税	36.33	1.68	2.02	2.69	2.82	2.82	2.82	2.96	2.96	2.96	3.11	3.11	3.11	3.27
2	不含税运营成本	1,247.39	57.66	69.19	92.26	96.87	96.87	96.87	101.71	101.71	101.71	106.80	106.80	106.80	112.14
三	六合社区农贸市场综合整治提升工程														
(一)	专项收入	1,344.21	62.14	74.56	99.42	104.39	104.39	104.39	109.61	109.61	109.61	115.09	115.09	115.09	120.84
1	农贸市场租赁收入	510.89	23.62	28.34	37.79	39.67	39.67	39.67	41.56	41.56	41.56	43.74	43.74	43.74	45.93
1.1	面积（平方米）		1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00	1,106.00
1.2	单价（元/平方米/年）		427.05	427.05	427.05	448.40	448.40	448.40	470.82	470.82	470.82	494.36	494.36	494.36	519.08
1.3	出租率		0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车包年收入	833.32	38.52	46.22	61.63	64.71	64.71	64.71	67.95	67.95	67.95	71.35	71.35	71.35	74.91
2.1	数量（个）		214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00	214.00
2.2	单价（元/个/年）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,969.00	3,969.00	3,969.00	4,167.45	4,167.45	4,167.45	4,375.82
2.3	出租率		0.50	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	增值税销项税	110.99	5.13	6.16	8.21	8.62	8.62	8.62	9.05	9.05	9.05	9.50	9.50	9.50	9.98
4	不含税收入合计	1,233.22	57.01	68.41	91.21	95.77	95.77	95.77	100.56	100.56	100.56	105.59	105.59	105.59	110.86
(二)	运营成本	403.26	18.64	22.37	29.83	31.32	31.32	31.32	32.88	32.88	32.88	34.53	34.53	34.53	36.25
1	增值税进项税	11.41	0.53	0.63	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93	0.98	0.98	0.98	1.03
2	不含税运营成本	391.85	18.11	21.74	28.98	30.43	30.43	30.43	31.95	31.95	31.95	33.55	33.55	33.55	35.23

附表三：税费计算表（单位：万元）

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	销项增值税	21.46	95.90	118.51	148.28	153.90	153.90
2	进项增值税	6,470.92	50,674.48	12.19	15.25	15.83	15.83
3	应交增值税	-6,449.46	-50,578.58	106.32	133.04	138.07	138.07
4	负数结转	-6,449.46	-57,028.04	-56,921.71	-56,788.68	-56,650.60	-56,512.53
5	实际缴纳增值税						
7	资产负债表的应交税金-应交增值税	-6,449.46	-57,028.04	-56,921.71	-56,788.68	-56,650.60	-56,512.53
8	经营税金及附加						
8.1	城市维护建设税						
8.2	教育费附加						
8.3	地方教育费附加						

序号	项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	销项增值税	155.70	161.59	161.59	163.48	169.67	169.67	171.66	1,845.31
2	进项增值税	16.01	16.62	16.62	16.81	17.45	17.45	17.65	57,323.08
3	应交增值税	139.69	144.97	144.97	146.67	152.22	152.22	154.01	-55,477.77
4	负数结转	-56,372.85	-56,227.87	-56,082.90	-55,936.22	-55,784.00	-55,631.78	-55,477.77	-681,864.41
5	实际缴纳增值税								
7	资产负债表的应交税金-应交增值税	-56,372.85	-56,227.87	-56,082.90	-55,936.22	-55,784.00	-55,631.78	-55,477.77	-681,864.41
8	经营税金及附加								
8.1	城市维护建设税								
8.2	教育费附加								
8.3	地方教育费附加								

附表四：利润表（单位：万元）

序号	项目名称	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	主营业务收入	238.47	1,065.53	1,316.79	1,647.61	1,709.96	1,709.96	1,729.99
1.1	销售收入	238.47	1,065.53	1,316.79	1,647.61	1,709.96	1,709.96	1,729.99
2	减：主营业务支出	75.77	338.57	418.40	523.52	543.33	543.33	549.70
3	主营业务税金及附加							
4	息税折旧及摊销前利润	162.70	726.96	898.38	1,124.09	1,166.63	1,166.63	1,180.29
5	减：折旧及摊销	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40
6	息税前利润	-34,434.70	-33,870.44	-33,699.02	-33,473.32	-33,430.78	-33,430.78	-33,417.11
7	减：利息支出	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86
8	利润总额	-56,782.57	-64,158.31	-67,206.88	-67,321.18	-67,278.64	-67,278.64	-67,264.98
9	本年利润弥补亏损							
10	本年亏损结转	-56,782.57	-64,158.31	-67,206.88	-67,321.18	-67,278.64	-67,278.64	-67,264.98
11	未弥补亏损（结转下年）	-56,782.57	-120,940.88	-188,147.76	-255,468.94	-322,747.59	-390,026.23	-457,291.21
12	应纳税所得额							
13	减：企业所得税							
14	净利润	-56,782.57	-64,158.31	-67,206.88	-67,321.18	-67,278.64	-67,278.64	-67,264.98
15	减：法定公积金							
16	期末未分配利润	-56,782.57	-64,158.31	-67,206.88	-67,321.18	-67,278.64	-67,278.64	-67,264.98

利润表（续）（单位：万元）

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
1	主营业务收入	1,795.45	1,795.45	1,816.49	1,885.23	1,885.23	1,907.31	20,503.45
1.1	销售收入	1,795.45	1,795.45	1,816.49	1,885.23	1,885.23	1,907.31	20,503.45
2	减：主营业务支出	570.50	570.50	577.18	599.02	599.02	606.04	6,514.88
3	主营业务税金及附加							
4	息税折旧及摊销前利润	1,224.96	1,224.96	1,239.31	1,286.20	1,286.20	1,301.27	13,988.58
5	减：折旧及摊销	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	34,597.40	449,766.26
6	息税前利润	-33,372.45	-33,372.45	-33,358.10	-33,311.20	-33,311.20	-33,296.13	-435,777.68
7	减：利息支出	33,847.86	33,847.86	23,421.58	11,500.00	3,560.00	340.00	328,052.36
8	利润总额	-67,220.31	-67,220.31	-56,779.68	-44,811.20	-36,871.20	-33,636.13	-763,830.04
9	本年利润弥补亏损							
10	本年亏损结转	-67,220.31	-67,220.31	-56,779.68	-44,811.20	-36,871.20	-33,636.13	-763,830.04
11	未弥补亏损（结转下年）	-524,511.52	-591,731.83	-648,511.51	-693,322.71	-730,193.91	-763,830.04	
12	应纳税所得额							
13	减：企业所得税							
14	净利润	-67,220.31	-67,220.31	-56,779.68	-44,811.20	-36,871.20	-33,636.13	-763,830.04
15	减：法定公积金							
16	期末未分配利润	-67,220.31	-67,220.31	-56,779.68	-44,811.20	-36,871.20	-33,636.13	-763,830.04

附表五：债券还本付息表（单位：万元）

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2021 年债券发行利率	3.18%							
2022 年第一期发行利率		2.87%						
2022 年第二期发行利率		2.96%						
2022 年第三期发行利率		2.87%						
未来拟发行债券计算利率		4.00%						
期初专项债券余额		212,000.00	555,000.00	808,000.00	952,000.00	969,000.00	969,000.00	969,000.00
年度专项债券发行金额	212,000.00	379,000.00	253,000.00	144,000.00	17,000.00			
2022 年第一期专项债券金额		120,000.00						
2022 年第二期专项债券金额		111,000.00						
2022 年第三期专项债券金额		88,000.00						
2022 年后续批次拟申请专项债券金额		60,000.00						
至 2022 年 3 月结余调出已发行债券资金		36,000.00						
本项目利息支出		10,426.28	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86
本项目还款		10,426.28	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86
其中：还本								
付息		10,426.28	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86
本项目期末专项债券余额	212,000.00	555,000.00	808,000.00	952,000.00	969,000.00	969,000.00	969,000.00	969,000.00
已调出在其他项目中偿还本金								
年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
2021 年债券发行利率								
2022 年第一期发行利率								
2022 年第二期发行利率								
2022 年第三期发行利率								
未来拟发行债券计算利率								
期初专项债券余额	969,000.00	969,000.00	969,000.00	781,430.83	414,000.00	161,000.00	17,000.00	1,005,000.00
年度专项债券发行金额								
2022 年第一期专项债券金额								
2022 年第二期专项债券金额								

附表六：现金流分析测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	以前年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	1,908,572.59				259.94	1,161.42	1,435.30	304,851.28
1.1.1	政府性基金收入	1,886,223.83							303,055.39
1.1.2	经营活动产生的专项收入	22,348.76				259.94	1,161.42	1,435.30	1,795.89
1.2	现金流出	6,704.63				77.98	348.43	430.59	538.77
1.2.1	经营成本支出	6,704.63				77.98	348.43	430.59	538.77
1.2.2	应交税金支出								
1.3	经营活动产生的净现金流	1,901,867.96				181.96	813.00	1,004.71	304,312.51
2	投资活动产生的现金								
2.1	现金流入								
2.1.1	处置资产收到的现金								
2.2	现金流出	2,707,409.91	51,050.21	213,455.64	714,824.60	562,195.66	697,681.34	324,536.67	143,665.79
2.2.1	建设投资	2,707,409.91	51,050.21	213,455.64	714,824.60	562,195.66	697,681.34	324,536.67	143,665.79
2.2.2	流动资金								
2.3	投资活动产生的净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的现金								
3.1	现金流入	2,874,631.65	51,050.21	238,056.07	737,123.25	584,745.93	728,084.40	358,058.13	177,513.66
3.1.1	资本金流入	1,869,631.65	51,050.21	26,056.07	358,123.25	331,745.93	584,084.40	341,058.13	177,513.66
3.1.2	专项融资款	1,005,000.00		212,000.00	379,000.00	253,000.00	144,000.00	17,000.00	
3.2	现金流出	1,344,282.64		169.60	46,729.48	22,550.26	30,403.06	33,521.46	33,847.86
3.2.1	2021年发行债券结余资金调出	24,430.83			24,430.83				
3.2.2	2022年第一批发行债券结余资金调出	11,569.17			11,569.17				
3.2.3	偿还专项债券本息	1,307,478.64			10,426.28	22,347.86	30,287.86	33,507.86	33,847.86
3.2.4	债券发行费支出	804.00		169.60	303.20	202.40	115.20	13.60	
3.3	融资活动产生的净现金流	1,530,349.01	51,050.21	237,886.47	690,393.77	562,195.66	697,681.34	324,536.67	143,665.79
4	现金及等价物净增加额			24,430.83	-24,430.83	181.96	813.00	1,004.71	304,312.51
5	累计净现金流量			24,430.83	0.00	181.96	994.95	1,999.66	306,312.17
6	本息覆盖倍数	1.45							

现金流分析测算表（续）（单位：万元）

序号	项目名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	经营活动产生的现金									
1.1	现金流入	551,340.91	326,336.58	355,676.42	357,384.97	1,957.04	1,979.97	2,054.90	2,054.90	2,078.97
1.1.1	政府性基金收入	549,477.06	324,472.73	353,790.73	355,427.92					
1.1.2	经营活动产生的专项收入	1,863.85	1,863.85	1,885.69	1,957.04	1,957.04	1,979.97	2,054.90	2,054.90	2,078.97
1.2	现金流出	559.16	559.16	565.71	587.11	587.11	593.99	616.47	616.47	623.69
1.2.1	经营成本支出	559.16	559.16	565.71	587.11	587.11	593.99	616.47	616.47	623.69
1.2.2	应交税金支出									
1.3	经营活动产生的净现金流	550,781.75	325,777.42	355,110.72	356,797.85	1,369.93	1,385.98	1,438.43	1,438.43	1,455.28
2	投资活动产生的现金									
2.1	现金流入									
2.1.1	处置资产收到的现金									
2.2	现金流出									
2.2.1	建设投资									
2.2.2	流动资金									
2.3	投资活动产生的净现金流									
3	融资活动产生的现金									
3.1	现金流入									
3.1.1	资本金流入									
3.1.2	专项债融资款									
3.2	现金流出	33,847.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86	221,417.03	390,852.41	264,500.00	147,560.00	17,340.00
3.2.1	2021年已发行债券结余资金调出									
3.2.2	2022年第一期发行债券结余资金调出									
3.2.3	偿还专项债券本息	33,847.86	33,847.86	33,847.86	33,847.86	221,417.03	390,852.41	264,500.00	147,560.00	17,340.00
3.2.4	债券发行费支出									
3.3	融资活动产生的净现金流	-33,847.86	-33,847.86	-33,847.86	-33,847.86	-221,417.03	-390,852.41	-264,500.00	-147,560.00	-17,340.00
4	现金及等价物净增加额	516,933.89	291,929.56	321,262.85	322,949.99	-220,047.10	-389,466.43	-263,061.57	-146,121.57	-15,884.72
5	累计净现金流量	823,246.06	1,115,175.62	1,436,438.47	1,759,388.46	1,539,341.36	1,149,874.93	886,813.35	740,691.78	724,807.06
6	本息覆盖倍数									

