

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）
上合示范区 2023 年基础设施综合工程
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

2025 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

2025 年青岛市政府专项债券（十四期） 上合示范区 2023 年基础设施综合工程 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

信会师青报字[2025]第 20093 号

一、项目概述

2025 年青岛市政府专项债券（十四期）之上合示范区 2023 年基础设施综合工程基本情况如下：

1.项目基本情况

1.1 项目名称：上合示范区 2023 年基础设施综合工程。

1.2 实施单位：青岛上合基石投资发展集团有限公司。

1.3 建设地点：上合示范区内。

1.4 建设内容及规模：

项目包括上合大道（生态大道至 正阳西路）工程及上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程。

上合大道（生态大道至正阳西路）工程南起生态大道，北至正阳西路，全长约 9.9 千米；建设内容包括道路工程、桥梁工程、涵洞及水闸工程、排水工程、220 千伏高压线塔迁移等。

上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程建设内容包括新建道路 7 条（长度合计约 5502 米，包括道路工程、交通安全设施工程、雨污水管线工程等），改建道路 7 条（长度合计约 4963 米，含道路工程、排水管线修复工程等），水系沟 7 条（长度合计约 8417 米，含排水工程等），创新大道工程 1 处（长度约 760 米），水系绿

化 1 处（长度约 765 米），修复部分排水管道 20 处。同时对部分道路的交通安全设施进行建设。

项目分为六期实施，具体内容如下：

一期为上合大道(生态大道至正阳西路)工程，全长约 9.9 千米；建设内容包括道路工程、交通监控工程、照明工程、桥梁工程、涵洞及水闸工程、排水工程、景观绿化工程、管线保护及迁改工程、220 千伏高压线塔迁移、苗木迁移等。初步摸排需拆迁各类建筑、构筑物 7022 平方米，新增永久占地 1865 亩、临时占地 130 亩。

二期为湘江支路建设工程、观澜文苑周边道路建设工程、上合交流中心北侧规划路建设工程、幼儿师范二期西侧道路工程、浏阳河路东延及边沟、滦河路以北道路工程；建设内容包括道路工程、交通安全设施工程、照明工程、雨污水管线工程、绿化景观工程、水系排水工程；建设规模为新建道路 6 条，长度合计约 4473.3 米，水系沟长度约为 1150 米。

三期为规划一路南延及边沟建设工程、东西大通道雨水暗渠、青兰高速西侧边沟工程；建设内容包括道路工程、交通安全设施工程、照明工程、景观工程、排水工程；建设规模为新建道路 1 条，长度合计约 1028.3 米，水系沟长度约为 1552 米。

四期为 4#沟改建及 4#支沟修复、5#水系沟建设工程、闽江路边沟工程、东营河工程；建设内容包括排水工程、绿化工程；建设规模为水系沟长度约 5665 米。

五期为汇英街、金泽街、长江一路、金融大道、为民街、幸福街、长江路 7 条道路工程，部分排水管线工程，创新大道工程，永定河路营海北河两侧绿化工程；建设内容包括道路工程、排水管线工程、创

新大道工程、绿化工程；建设规模为 7 条道路工程长度合计约 4963 米，排水管线工程 20 处，创新大道工程长度约 913 米，永定河路营海北河两侧绿化建设工程长度约 765 米。

六期为部分道路交通安全设施建设工程、新建道路交叉口信号灯及电子警察设施 13 套、改建交通现在时自动控制系统 5 套、闯禁行抓拍系统 4 套、交通标志牌 14 处、警卫安保路线重点路段管控系统 154 处、交通设施临建 3 处、交通诱导屏 2 处、长江路禁停抓拍 10 处。

2.项目建设计划

项目于 2023 年 1 月底开始前期工作，于 2023 年 9 月开工，预计于 2025 年 12 月底完工。

各子项目进度情况如下：

（1）上合示范区 2023 年基础设施综合工程-上合大道（生态大道至正阳西路）项目：

上合大道正在推进雨污水铺设等工序及胶马路涉铁桥、云溪河桥、生态大道匝道等重要节点施工，已完成总工程量 43%；其中沥青铺设 42%、路缘石安装 35%、路灯交安基础 50%、路灯交安管线 40%。东半幅于 2024 年 6 月 27 日完成通车，正在进行西半幅施工。

（2）上合示范区 2023 年基础设施综合工程二期及六期项目：

①二期：上合交流中心北侧道路工程完成；湘江支路完成 90%；观澜文苑周边道路完成 40%；滦河路以北道路完成 20%。

②三期：规划一路南延：路基全部完成；水稳、沥青砼底面层完成总量的 95%；行车道路缘石完成总量的 54%；电力排管、通信排管已累计完成至 93%，排水管线全部完成。

③四期：4#沟改建：粉喷桩软基处理已累计完成至 96%；浆砌石基础及挡墙已累计完成至 88%；花岗岩压顶石已累计完成至 49%；下河台阶，透水砖步道铺装全部完成。

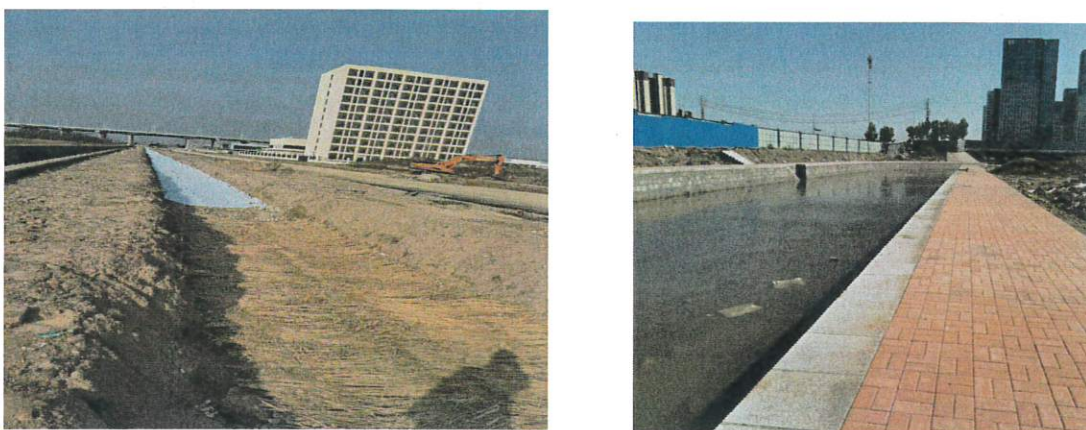
④五期：排水管线修复完成 90%；金泽街、长江一路、长江路、汇英街、幸福街全部完成；创新大道口袋公园完成 70%。

⑤六期已完工。

项目形象进度图如下：



上合大道（生态大道至正阳西路）项目



上合示范区 2023 年基础设施综合工程三期



上合示范区 2023 年基础设施综合工程二期及五期

二、债券情况

上合示范区 2023 年基础设施综合工程计划发行专项债券 370,000.00 万元，其中 2023 年已发行 15,000.00 万元，2024 年已发行 145,000.00 万元，2025 年计划申请 210,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 180,000.00 万元）。计划发行期限为 20 年。利息半年支付一次，到期一次还本。

1、累计已发行债券 150,000.00 万元，明细如下：

发行时间	金额（万元）	债券名称	期限	利率
2023年9月	15,000.00	2023年青岛市政府基础设施类专项债券（十五期） —2023年青岛市政府专项债券（三十三期）	20年	3.07%
2024年2月	25,000.00	2024年青岛市政府基础设施类专项债券（三期） —2024年青岛市政府专项债券（三期）	20年	2.70%
2024年6月	60,000.00	2024年青岛市政府专项债券（二十五期）	20年	2.53%
2024年8月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（三十九期）	20年	2.39%
2024年10月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（四十七期）	20年	2.36%
2024年11月	20,000.00	2024年青岛市政府专项债券（五十期）	10年	2.21%

发行时间	金额（万元）	债券名称	期限	利率
2025年01月	10,000.00	2024年青岛市政府专项债券（十期）	20年	2.25%
合计	150,000.00	——	——	——

2、2024 年 11 月份项目调整使用其他项目资金 20,000.00 万元：

中国-上海合作组织地方经贸合作示范区商务康养产业园基础设施项目，2024 年 07 月 23 日发行专项债券 75,000.00 万元，债券名称 2024 年青岛市政府专项债券（三十四期），债券期限 20 年，付息方式半年一次，利率 2.53%，到期还本支付最后一次利息。由于受规划手续办理等情况制约，项目进展缓慢，专项债券资金需求少于预期，将未使用的债券资金 20,000.00 万元调整给该项目。

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.《青岛市财政局 青岛市发展和改革委员会《关于提前启动2025年政府专项债券项目储备暨资金需求申报工作的通知》；

12.《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）；

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.《上合示范区2023年基础设施综合工程可行性研究报告》；

15.《关于上合示范区2023年基础设施综合工程项目建议书的批复》（胶发改审〔2023〕17号）；

16.《关于上合示范区2023年基础设施综合工程可行性研究报告》的批复（胶发改审〔2023〕32号）；

17.《关于上合示范区2023年基础设施综合工程(六期)初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕118号）；

18.《关于上合示范区2023年基础设施综合工程,上合大道(生态大道至正阳西路)改建段工程上跨胶州湾高速、下穿青盐铁路大桥项目初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2023〕215号）；

19.《关于上合示范区2023年基础设施综合工程(一期上合大道自生态大道至正阳西路工程)初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕33号）；

20.《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）；

21.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，参照上合示范区2023年基础设施综合工程可研报告、专项债券实施方案等，以独立、可行性原则，对上合示范区2023年基础设施综合工程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，上合示范区 2023 年基础设施综合工程可用于还本付息的专项收益为 706,656.55 万元，还本付息金额 551,610.00 万元，本息覆盖倍数 1.28 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）

根据项目可研批复及部分子项目初设概算批复，项目建设投资估算 486,974.75 万元，其中工程费用 330,376.16 万元，工程建设其他费用 22,803.80 万元，征迁费用 109,361.53 万元，预备费 24,433.26 万元。

各子项目建设投资情况

序号	项目	建设投资（万元）
1	上合大道（生态大道至正阳西路）工程	392,891.38
2	上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程	94,083.37
	建设投资	486,974.75

1.1.2 建设期利息

项目计划发行政府专项债券 370,000.00 万元，其中 2023 年已发行 15,000.00 万元，2024 年已发行 145,000.00 万元，2025 年计划申请 210,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 180,000.00 万元），计划发行期限为 20 年。已实际发行的债券按照其发行的实际利率、期限，调整使用其他项目的债券资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算。本期及未来拟发行的债券参照青岛市 2025 年 1 月发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，从谨慎角度出发，专项债券利率按 2.50% 测算。本项目预计于 2025 年 12 月底建成，建设期

利息合计为 8,246.00 万元，其中 2024 年债券利息为 1,557.00 万元，2025 年债券利息为 6,689.00 万元。

1.1.3 债券发行费用

项目拟发行专项债券 370,000.00 万元，项目调整使用其他项目债券资金 20,000.00 万元，债券发行费用按照拟发行额度 350,000.00 万元进行测算，发行费率暂定为 0.8‰，则发行费用为 280.00 万元。

1.1.4 总投资

项目总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共 495,500.75 万元。

项目总投资估算表

序号	项目	投资额（万元）	比例（%）
1	工程建安费用	330,376.16	66.68
2	其他费用	22,803.80	4.60
3	征迁费用	109,361.53	22.07
4	预备费用	24,433.26	4.93
	建设投资小计	486,974.75	98.28
5	建设期利息	8,246.00	1.66
6	债券发行费用	280.00	0.06
	工程总投资	495,500.75	100.00

1.2 资金筹措

根据可研批复及部分子项目初设概算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 495,500.75 万元，项目资金来源主要包括资本金及发行地方政府债券两部分，其中资本金 125,500.75 万元，资本金占总投资比例为 25.33%，计划通过政府专项债融资 370,000.00 万元，其中 2023 年已发行 15,000.00 万元，2024 年已发行 145,000.00 万元，2025 年计划申请 210,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元，

年内发行剩余 180,000.00 万元）。债券期限为 20 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/年份	2023	2024	2025	合计
一	总投资	96,650.62	175,000.00	223,850.13	495,500.75
1	建设投资	96,638.62	173,343.00	216,993.13	486,974.75
2	建设期利息		1,557.00	6,689.00	8,246.00
3	债券发行费用	12.00	100.00	168.00	280.00
二	资金筹措	96,650.62	175,000.00	223,850.13	495,500.75
1	资本金	81,650.62	30,000.00	13,850.13	125,500.75
2	专项债券	15,000.00	145,000.00	210,000.00	370,000.00

各子项目资金债券分配情况

序号	子项目	已发行债券 (万元)	本次债券需求 (万元)	总债券需求 (万元)
1	上合大道（生态大道至正阳西路）工程	151,000.00	20,000.00	250,000.00
2	上合示范区道路、河流、给排水等基础设施工程	19,000.00		120,000.00
债券总额		170,000.00	20,000.00	370,000.00

注释：项目债券资金将结合项目建设实际情况，在各子项目范围内合理调剂使用。

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

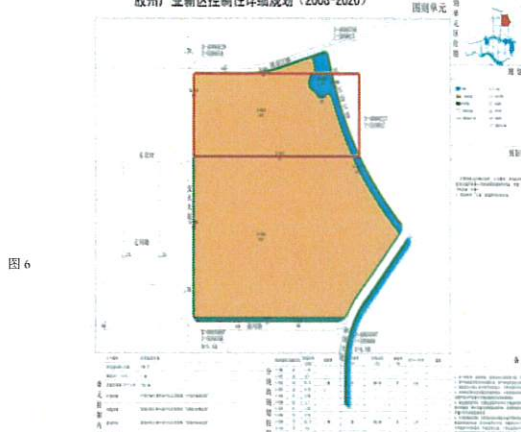
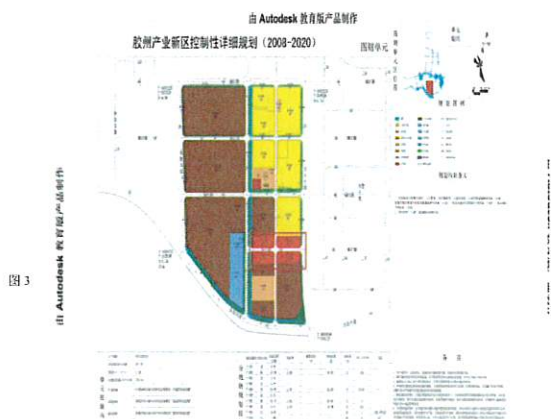
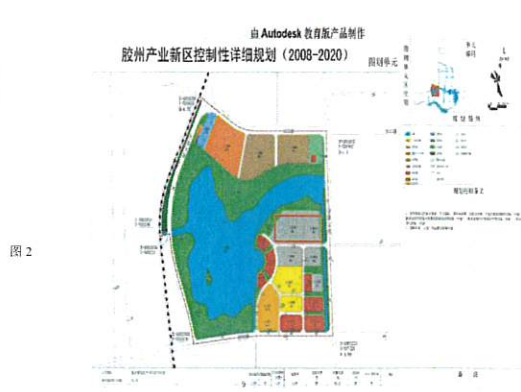
上合示范区 2023 年基础设施综合工程专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的停车位租赁收入及园区内土地出让净收益，作为还款资金来源。经测算，债券存续期内，项目预期收益为 706,656.55 万元。

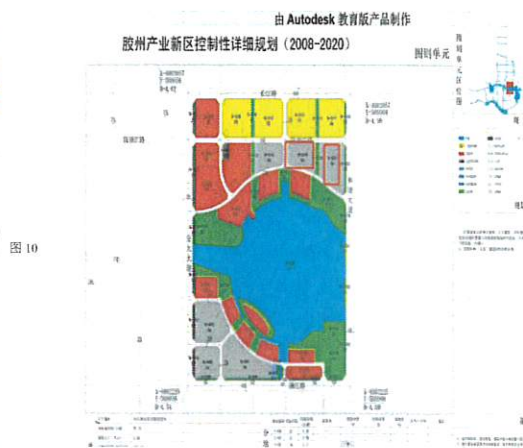
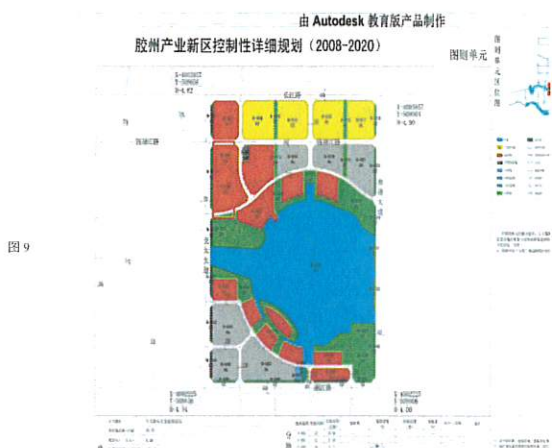
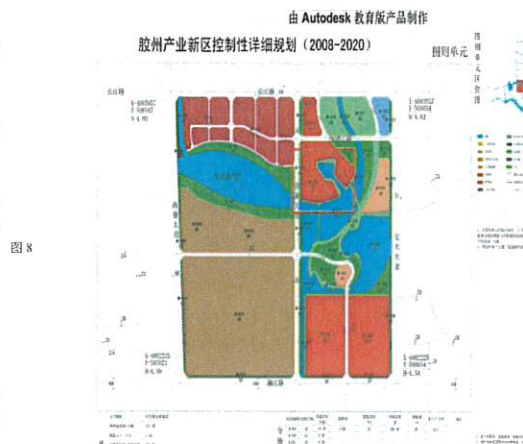
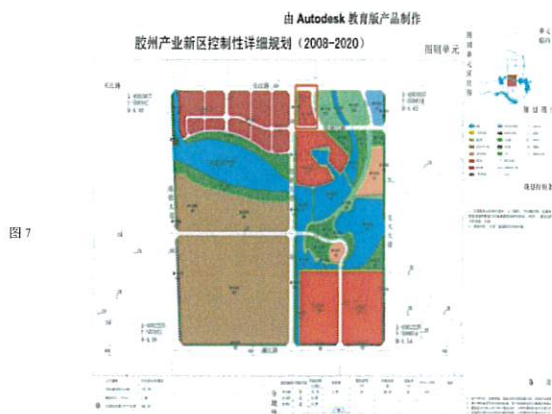
4.1.1 土地出让净收益

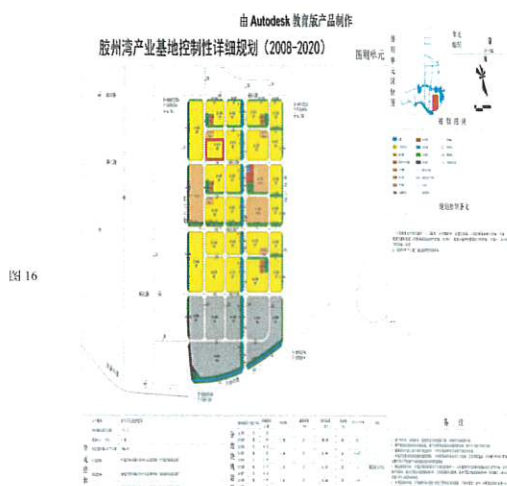
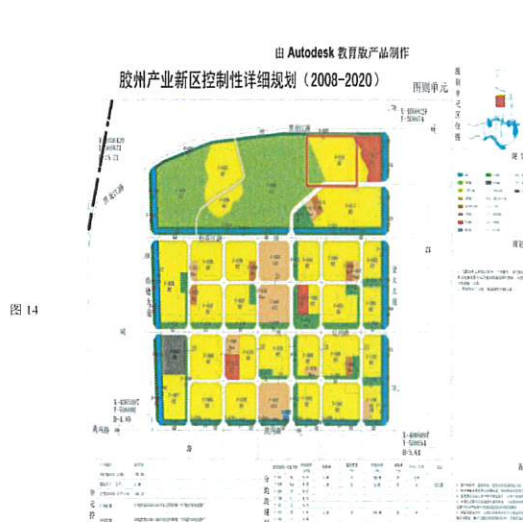
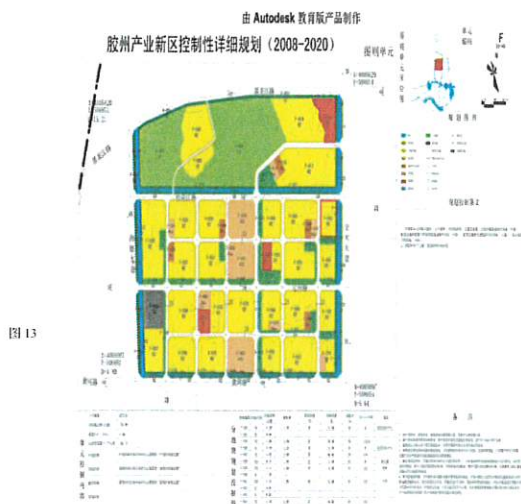
根据主管部门对上合示范区未来发展规划及整理的拟出让地块信息，本项目将以上合示范区内可出让土地进行出让获取的土地出让收益作为项目还款来源，拟出让土地面积约 1,858.50 亩平衡专项债本息。项目计划于自 2026 年开始出让，拟出让地块以及各地块出让计划情况如下：

序号	地块编号	四至范围	用地面积 (亩)	用地性质	容积率	计划出让年度	地块位置图
1	L-017	湘江路以北，科技大道以东	18	商业用地	2	2033	图 1
2	L-018	湘江路以北，科技大道以东	27	商业用地	2	2033	图 1
3	L-019	湘江路以北，科技大道以东	13	商业用地	2	2033	图 1
4	L-014, L-015	尚德大道以东，如意湖以南，湘江支路以北，科技大道以西	180	商业用地	2	2026	图 2
5	J-068	长江路以北，创新大道以东，长江一路以南，幸福街以西	59	商业用地	2	2028	图 4
6	M-017,M-018	长江路以南，钱塘江路以北，幸福街以西，创新大道以东	51	商业用地	2	2028	图 7
7	M-025	规划滨河路以北，钱塘江路以南，幸福街以东，创新大道以西	33	商业用地	2	2028	图 8
8	j-074	长江路以南，钱塘江路以北，交大大道以西，为民街以东	42	商业用地	2	2028	图 5
9	N-004,N-005	规划滨河路以北，钱塘江路以南，交大大道以东，金泽街以西	100	商业用地	2	2030	图 9
10	k-026	长江二路以北，淮河路以南，金泽街以东，金融大道以西	30	商业用地	2	2033	图 11
11	n-019, n-021	规划滨河路以北，钱塘江路以南，金融大道以东，和谐大道以西	127	商业用地	2	2033	图 10
12	g-003	黄河路以北，黑龙江路以南，交大大道以东，生态大道以西	532	住宅	2	2041	图 6
13	f-053	松花江路以南，辽河支路以北，交大大道以西，幸福街以东	53.5	住宅	2	2040	图 13
14	k-025, k-030	淮河路以南，长江一路以北，金融大道以西，金泽街以东	110.00	住宅	2	2030	图 15
15	q-013	赣江支路以南，赣江路以北，进贤街以西，金泽街以东	40.00	住宅	2	2030	图 16
16	k-025	淮河路以南，长江一路以北，金融大道以西，金泽街以东	30	住宅	2	2040	图 12
17	p-046, p-048, p-053, p-056	闽江路以南，生态大道以北，珠江路以西，创新大道以东	304	住宅	2	2043	图 3
18	f-010	松花江支路以北，黑龙江路以南，创新大道以东，为民街以西	109	住宅	2	2028	图 14

预计出让地块具体位置图如下：







近几年，胶州在住宅、商服用地、工业用地出让地块较多，尤其胶东机场的启用，大量的物流客流带动整个胶州的经济发展，胶州市地块成交规模与平均地价有较大提升。经查询了解胶州市近年住宅、商服用地、工业用地等不同性质地块成交情况。本项目出让土地价格参考近期相同地块性质的土地交易信息，并结合拟出让地块实际情况。2022 年及 2024 年相同性质地块拟出让单价暂参考近期相应地块交易案例的平均单价，其中商业用地参考案例价格 360.26 万元/亩，本次基于谨慎性原则暂按 320.00 万元/亩测算、城镇住宅-普通商品住房用地暂按 397.59 万元/亩测算。另外，考虑到该区域未来的发展及通货膨胀等因素，地价增速按 3%考虑。

经测算，计算期内土地出让收入 1,006,090.43 万元。

近年胶州市住宅、商服用地等不同性质地块成交情况如下表：

地块性质	宗地编号	地块位置	发布时间	成交金额 (万元)	面积 (亩)	单价 (万元/亩)
商务金融用地	2021-4-2003	上海路北侧、天津东路东侧	2021/5/27	4,172.35	11.58	360.26
商务金融用地平均单价						360.26
城镇住宅-普通商品	370281002017GB00326	中云街道规划路以南、亳州路以东	2024/12/13	19,299.32	47.31	407.93
城镇住宅-普通商品	370281002017GB00325	中云街道兰州路以南、柳州路以东	2024/12/13	16,694.75	42.487	392.93
城镇住宅-普通商品	370281002017GB00324	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	14,432.51	36.730	392.93
城镇住宅-普通商品	370281002017GB00323	中云街道规划路以南、亳州路以西	2024/12/13	13,468.18	34.179	394.05
城镇住宅-普通商品住房用地平均单价						397.59

根据青岛市财政局、青岛市国土资源和房屋管理局《关于进一步规范土地出让收支管理的通知》（青财综〔2018〕28号），从土地出让收入中要计提以下专项资金：农业土地开发资金、国有土地收益基金、地铁建设基金、交通基金等。青岛市人民政府2022年3月14日印发《关于调整完善市与区(市)土地出让收入分配管理体制的通知》（青政字〔2022〕15号），自2022年1月1日起，对土地出让收入(不含划拨土地收入和其他土地出让收入)分配管理体制调整，胶州市的土地出让收入市级统筹比例由16%提高到26%，对市级统筹部分实施过渡政策，2022年至2026年市级财政每年返还5%。上述资金统一整合设立市重大基础设施建设资金，用于支持地铁、交通、机场等重大基础设施建设。

结合胶州市具体情况，根据文件各项专项资金计提比例如下：农业土地开发资金按出让地面积8.2元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让总价款的5%计算，重大基础设施建设资金按土地出让总价款的26%计算。经测算，土地出让计提专项资金合计为312,904.03万元。综上，土地出让净收益为693,186.40万元。

土地出让计划详见下表：

单位：人民币万元												
序号	项目	备注	合计	2026	2028	2030	2033	2040	2041	2043		
1	可出让土地面积		1,858.50	180.00	294.00	250.00	215.00	83.50	532.00	304.00		
1.1	商业用地	商业用地	680.00	180.00	185.00	100.00	215.00					
1.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	1,178.50		109.00	150.00		83.50	532.00	304.00		
2	预计出让单价											
2.1	商业用地	商业用地		360.16	382.09	405.36	442.95	544.79	561.13	595.30		
2.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅		421.81	447.49	474.74	518.76	638.01	657.15	697.17		
3	出让收入	万元	1,006,090.43	64,828.80	119,463.06	111,747.00	95,234.25	53,273.84	349,603.80	211,939.68		
3.1	商业用地	商业用地	271,285.70	64,828.80	70,686.65	40,536.00	95,234.25					
3.2	城镇住宅-普通商品住房用地	住宅	734,804.73		48,776.41	71,211.00		53,273.84	349,603.80	211,939.68		
4	基本政策费用和政策性基金	万元	312,904.03	20,195.33	37,194.27	34,778.24	29,640.15	16,560.54	108,668.01	65,867.49		
4.1	农业开发资金	8.2元/平方米	1,015.99	98.40	160.72	136.67	117.53	45.65	290.83	166.19		
4.2	国有土地收益资金	5.0%	50,304.51	3,241.44	5,973.15	5,587.35	4,761.71	2,663.69	17,480.19	10,596.98		
4.3	重大基础设施建设资金	26%	261,583.53	16,855.49	31,060.40	29,054.22	24,760.91	13,851.20	90,896.99	55,104.32		
5	土地出让收益	万元	693,186.40	44,633.47	82,268.79	76,968.76	65,594.10	36,713.30	240,935.79	146,072.19		

1.3.2 运营净收益分析

项目运营收益来源为项目建成后的停车位租赁收入，项目收益计算期自 2026 年进入运营期开始，至 2045 年专项债券到期日止。经测算，债券存续期内，运营净收益为 13,470.15 万元。

（1）运营收入分析

根据项目规划，园区附属道路两侧拟设置临时车位 800 个。参考青岛市发展和改革委员会、青岛市公安局、青岛市住房和城乡建设局关于印发《四区政府定价停车场收费改革方案》（青发改价格〔2023〕25 号）与胶州市《关于公布我市实行政府定价的经营性停车场停车服务价格的通知》（胶发改字〔2021〕48 号）收费标准。项目所处地区属于二类停车场，则停车收费单价按照二类区域小型车考虑。

按照文件收费计费时段自 8:00 至 18:00（含 18:00），18:00 至次日 8:00（含 8:00）免费停车。停车场以 0.5 小时为计费单位，不足 0.5 小时的按 0.5 小时计费。出租率按照第 1 年 75%，之后逐年增加 5%，增加至 90% 保持不变。则债券存续期内，停车位租赁收入总额为 14,405.85 万元。

胶州市机动车停车服务价格标准如下：

区域类别	车型	停车服务价格标准（计费单位：元/半小时）		
		每天收费计费时段 8:00 至 18:00（含 18:00）		
		道路泊位	地面停车场	室内停车场
一类区域	小型车	1.5，封顶 15 元	1.0，封顶 10 元	0.8，封顶 8 元
二类区域	小型车	1.3，封顶 13 元	0.8，封顶 8 元	0.6，封顶 6 元
三类区域	小型车	1.0，封顶 10 元	0.6，封顶 6 元	0.5，封顶 5 元
备注	中型车停车服务价格执行小型车的 1.5 倍，大型车停车服务价格执行小型车的 2 倍。摩托车、电动自行车、自行车免费停车。			

（2）运营成本分析

根据项目建成后的运营需求，该项目付现成本包括人工成本、管理费用，计算期内运营成本合计约为 935.70 万元。具体取费标准确定如下：

①人工成本

该项目人员的工资福利按照行业内同类人员的工资福利水平确定，人均年工资福利约 6 万元，预计服务人员 6 人左右，以后每 3 年调整一次，每次涨幅 3%。

②管理费用

其他费用主要为项目运营过程中发生的日常管理费用等。按照年收入额 1%测算。

（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，其中增值税税率建筑施工行业及租赁服务按照 9%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照应交增值税的 7%、3%、2%计算。经测算，计算期内项目进项税大于销项税，无需缴纳增值税。

1.3.3 收益合理性分析

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

项目	合计	建设期			运营期							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
一、运营收入	14,405.85				626.34	668.10	709.85	751.61	751.61	751.61	751.61	
1.停车位租赁收入	14,405.85				626.34	668.10	709.85	751.61	751.61	751.61	751.61	
1.1 道路临时停车位数量（个）					800	800	800	800	800	800	800	
1.2 日间车位利用率					75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	
1.3 日间停车时间(小时)					11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	
1.4 收费标准(元/小时)					2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	
二、运营成本	935.70				42.26	42.68	44.18	44.60	44.60	45.71	45.71	
1.人工成本	791.58				36.00	36.00	37.08	37.08	37.08	38.19	38.19	
2.管理费用	144.12				6.26	6.68	7.10	7.52	7.52	7.52	7.52	
三、税费												
1.增值税												
1.1 增值税-进项税	33,467.13	1,237.54	12,661.35	19,568.24								
1.2 增值税-销项税	1,189.48				51.72	55.16	58.61	62.06	62.06	62.06	62.06	
2.附加税												
四、运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90	

(续表)

项目	运营期												
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一、运营收入	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	375.80
1.停车收入	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	751.61	375.80
1.1 道路临时停车位数量（个）	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
1.2 日间车位利用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3 日间停车时间(小时)	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
1.4 收费标准(元/小时)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
二、运营成本	45.71	46.86	46.86	46.86	48.04	48.04	48.04	49.26	49.26	49.26	50.51	50.51	46.75
1.人工成本	38.19	39.34	39.34	39.34	40.52	40.52	40.52	41.74	41.74	41.74	42.99	42.99	42.99
2 管理费用	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	7.52	3.76
三、税费													
1.增值税													
1.1 增值税-进项税													
1.2 增值税-销项税	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	62.06	31.03
2.附加税													
四、运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05

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

项目计划通过发行专项债券募集资金 370,000.00 万元，其中 2023 年已发行 15,000.00 万元，2024 年已发行 145,000.00 万元，2025 年计划申请 210,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，本次计划发行 20,000.00 万元，年内发行剩余 180,000.00 万元）。计划发行期限为 20 年。利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。已实际发行的债券按照其实际利率、年限测算，调整使用其他项目资金按照原项目对应发行利率、期限、还本付息安排进行测算。本期及未来拟发行的债券参照青岛市 2025 年 1 月发行的 20 年期地方政府专项债券利率 2.25%，从谨慎角度出发专项债券利率按 2.50% 测算，债券存续期内总付息金额 181,610.00 万元。发行费按照债券发行规模的 0.8% 计算为 280.00 万元。债券还本付息总额为 551,610.00 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		370,000.00	551,610.00	181,610.00	370,000.00	
2023		15,000.00				15,000.00
2024	15,000.00	145,000.00	1,557.00	1,557.00		160,000.00
2025	160,000.00	210,000.00	6,689.00	6,689.00		370,000.00
2026	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2027	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2028	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2029	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2030	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2031	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2032	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00
2033	370,000.00		9,301.50	9,301.50		370,000.00

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
2034	370,000.00		29,301.50	9,301.50	20,000.00	350,000.00
2035	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2036	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2037	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2038	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2039	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2040	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2041	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2042	350,000.00		8,859.50	8,859.50		350,000.00
2043	350,000.00		23,859.50	8,859.50	15,000.00	335,000.00
2044	335,000.00		132,302.50	7,302.50	125,000.00	210,000.00
2045	210,000.00		212,612.50	2,612.50	210,000.00	

1.4.2 资金平衡分析

项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的停车位租赁收入的相关收益及园区内土地出让净收益平衡，按照项目整体未来收支现金流预测分析，债券存续期内整体还本付息资金充足，期末偿还本息后结余 163,292.55 万元。债券存续期内专项收益净额 706,656.55 万元，还本付息金额 551,610.00 万元，整体本息覆盖倍数 1.28 倍，能够合理保证偿还债券本金利息，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			运营期						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	1,202,157.30	96,650.62	175,000.00	223,850.13	45,217.55	625.42	82,934.46	707.01	77,675.77	705.90	705.90
1	资本金	125,500.75	81,650.62	30,000.00	13,850.13							
2	债券融资	370,000.00	15,000.00	145,000.00	210,000.00							
3	运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90
4	土地出让净收益	693,186.40				44,633.47		82,268.79		76,968.76		
二	现金流出	1,038,864.75	96,650.62	175,000.00	223,850.13	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
1	建设支出	486,974.75	96,638.62	173,343.00	216,993.13							
2	专项债务利息	181,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
3	债券发行费用	280.00	12.00	100.00	168.00							
4	偿还债券本金	370,000.00										
三	期末现金	163,292.55				35,916.05	27,239.97	100,872.93	92,278.44	160,652.71	152,057.11	143,461.51

(续表)

序号	项目	运营期												
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	66,300.00	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	37,415.65	241,638.14	702.35	146,773.29	701.10	329.05
1	资本金													
2	债券融资													
3	运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05
4	土地出让净收益	65,594.10							36,713.30	240,935.79		146,072.19	-	
二	现金流出	9,301.50	29,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	23,859.50	132,302.50	212,612.50
1	建设支出													
2	专项债券利息	9,301.50	9,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	7,302.50	2,612.50
3	债券发行费用													
4	偿还债券本金		20,000.00									15,000.00	125,000.00	210,000.00
三	期末现金	200,460.01	171,863.26	163,708.51	155,553.76	147,397.83	139,241.90	131,085.97	159,642.12	392,420.76	384,263.61	507,177.40	375,576.00	163,292.55

本息覆盖倍数计算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	项目净收益	706,656.55				45,217.55	625.42	82,934.46	707.01	77,675.77	705.90	705.90
1.1	运营收益	13,470.15				584.08	625.42	665.67	707.01	707.01	705.90	705.90
1.2	土地出让净收益	693,186.40				44,633.47		82,268.79		76,968.76		
2	债券本息	551,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
2.1	债券利息	181,610.00		1,557.00	6,689.00	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50	9,301.50
2.2	还债本金	370,000.00										

(续表)

序号	项目	运营期												
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	项目净收益	66,300.00	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	37,415.65	241,638.14	702.35	146,773.29	701.10	329.05
1.1	运营收益	705.90	704.75	704.75	704.75	703.57	703.57	703.57	702.35	702.35	702.35	701.10	701.10	329.05
1.2	土地出让净收益	65,594.10							36,713.30	240,935.79		146,072.19		
2	债券本息	9,301.50	29,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	23,859.50	132,302.50	212,612.50
2.1	债券利息	9,301.50	9,301.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	8,859.50	7,302.50	2,612.50
2.2	还债本金		20,000.00									15,000.00	125,000.00	210,000.00
3	本息覆盖倍数	706,656.55/551,610.00=1.28												

1.5 压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

1、当项目运营收入比预测下降 10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 635,897.33 万元，债券本息合计 551,610.00 万元，项目收益对债务本息的覆盖率下降为 1.16 倍。

2、当项目运营成本比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

项目可支配收益合计为 706,562.98 万元，债券本息合计 551,610.00 万元，项目收益对债务本息的覆盖率为 1.28 倍。

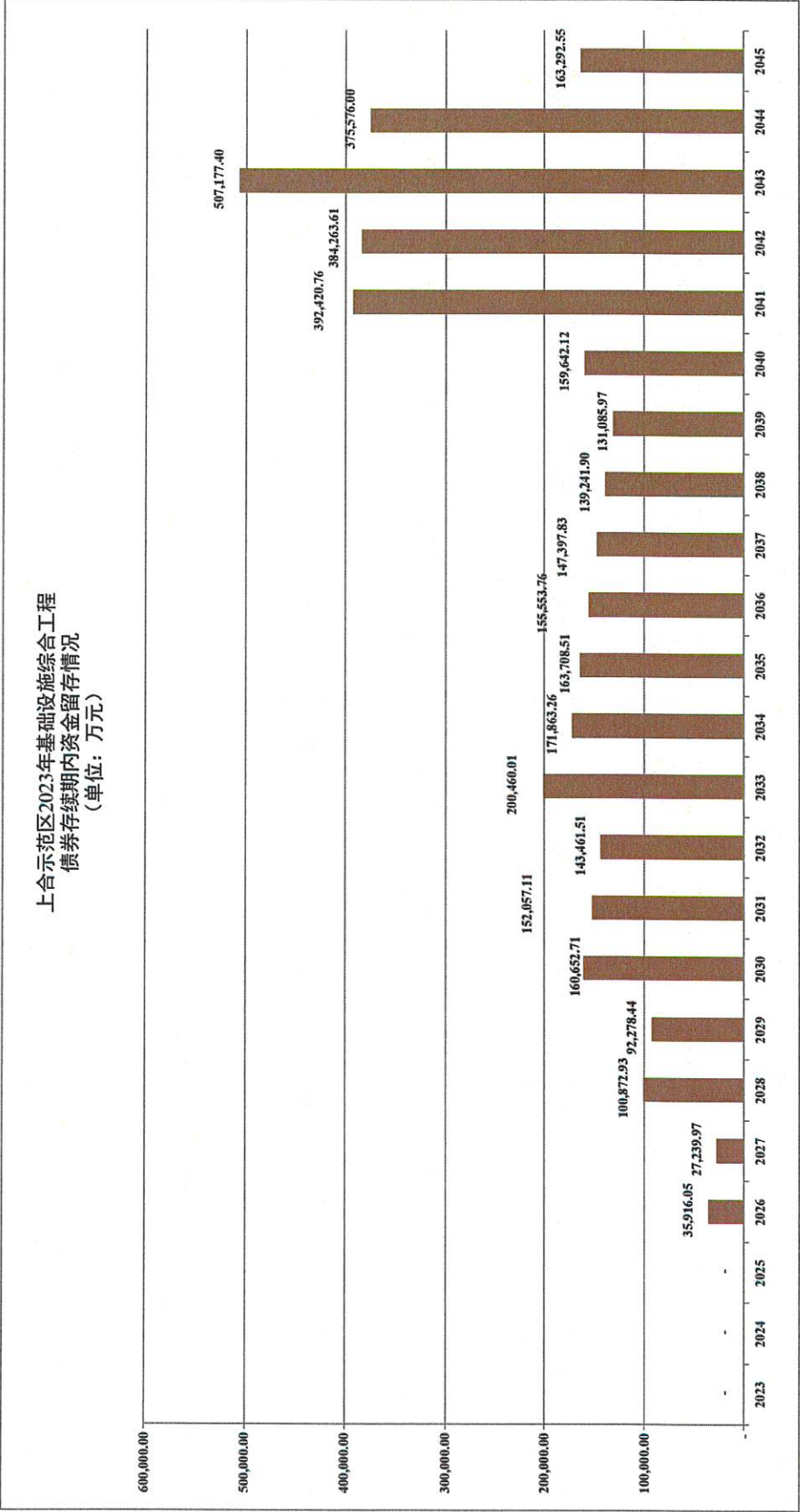
具体变动情况分析如下表：

项目	本息覆盖倍数	可支配收益（万元）	还本付息额（万元）
运营收入下降 10%	1.15	635,897.33	551,610.00
运营成本上升 10%	1.28	706,562.98	551,610.00
基准值	1.28	706,656.55	551,610.00

根据项目资金平衡分析的结果，我们未注意到不能满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过压力测试项目在收入下降 10%或成本上升 10%的情况下还本付息覆盖倍数仍大于 1，项目的偿债风险概率较低，因此项目收益能够覆盖债券的本息。

2.资金稳定性

项目专项债券还本付息以专项收益为基础，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

（1）项目建成后，运营单位可能出现未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针的情况，导致实际运营效益将可能达不到预测值。运营期内土地未能如期招拍挂或出让价格低于预期，将导致企业资金短缺及资金周转困难。由于项目偿债资金主要来自项目运营收益及土地出让收益，将对债券的偿还产生影响。

（2）项目在开发建设过程中涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管，另外在施工过程中，项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位施工技术及管理水平也会对项目建设期产生影响。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响项目进度。造成收益实现滞后性，产生一定的偿债风险。

2. 风险控制措施

（1）国家、省、市各级财政相关部门均发布了关于保障政府专项债券偿还措施的文件，如《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）、《财政部关于印发（地方政府性债务风险处置指南）的通知》（财预〔2016〕152

号）、《山东省人民政府办公厅关于印发山东省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鲁政办字〔2017〕41号）、《青岛市政府性债务风险应急处置预案》（青政办字〔2017〕51号）等，以上文件是对项目政府专项债券资金偿还的有利保障。

（2）项目单位提前加强规模运营策划，加大宣传力度，结合项目区域特点及运行情况，做好建设、运营和管理模式等相关内容的发展计划。

（3）在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，都已估算充足的预备费。针对未来项目收益不如预期的风险，估算时已进行了收益压力测试，已就风险因素做出了防范，整体评估风险应对措施可靠。

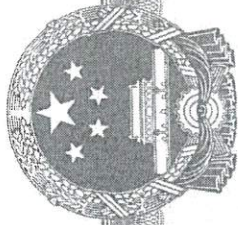
六、总体评价

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政府性基金收入和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

2025年4月14日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

9137020206109213X5

扫描二维码登录
“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



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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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。【企业经营范围涉及行政许可的，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



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》。



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

