

2025年青岛市政府专项债券（十四期）
中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新
中心基础设施项目
实施方案

胶州市洋河镇人民政府

2025年4月

目录

第一章 编制依据和债券情况	1
一、编制依据	1
二、债券情况	1
第二章 项目基本情况	4
一、项目实施背景	4
二、项目情况	4
第三章 项目投资及资金筹措	8
一、项目投资	10
二、资金筹措及投资计划	11
第四章 项目预期收益与融资平衡分析	12
一、项目预期收益	12
二、资金平衡分析	21
三、压力测试	25
四、胶州市财政收支情况	25
第五章 社会经济效益和互适性分析	27
一、社会经济效益	27
二、项目与所在地互适性分析	28
第六章 项目风险及控制措施	30
一、风险因素识别	30
二、风险控制措施	31
第七章 其他需要说明的事项	32

第一章 编制依据和债券情况

一、编制依据

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. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）；
9. 《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. 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.《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）；

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.《国务院关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》（国函〔2019〕87号）；

15.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目建议书的批复》（胶发改审〔2023〕143号）；

16.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目可行性研究报告的批复》（胶发改审〔2023〕168号）；

17.《胶州市发展和改革局关于变更中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目可行性研究报告批复的通知》（胶发改审〔2024〕22号）；

18.《胶州市发展和改革局关于中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目初步设计及概算的批复》（胶发改审〔2024〕176号）；

19.其他相关资料。

二、债券情况

中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目计划通过发行政府专项债融资11,000.00万元，其中2024年11月已经发行3,000.00万元，债券名称为《2024年青岛市政府专项债券（五十期）》，发行利率2.21%，债券期限为10年，2025年3月已经发行2,000.00万元，债券名称为《2025年青岛市政府专项债券（十期）》，发行利率2.25%，债券期限为20年，本次计划发行2,000.00万元，2025年内发行剩余4,000.00万元，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。

第二章 项目基本情况

一、项目实施背景

中国-上海合作组织地方经贸合作示范区源于欧亚经贸合作产业园区，2018年5月，商务部正式复函山东省人民政府办公厅和青岛市人民政府办公厅，支持青岛创建全国首个“中国—上海合作组织地方经贸合作示范区”，积极探索与上合组织国家经贸合作模式创新，形成可复制可推广的上合组织地方经贸合作经验做法，全力打造面向上合组织国家的对外开放新高地。2018年6月9日至10日，习近平主席在上海合作组织成员国元首理事会第十八次会议的讲话中明确表示“中国政府支持在青岛建设中国-上海合作组织地方经贸合作示范区”，标志着示范区历经欧亚经贸产业园发展阶段正式上升为国家战略。2019年7月24日，中共中央深改委第九次会议审议通过《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》；10月8日，国务院正式批复《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》，赋予青岛建设中国—上海合作组织地方经贸合作示范区，打造“一带一路”国际合作新平台的重大国家使命，提出示范区拓展国际物流、现代贸易、双向投资、商旅文化交流等领域合作，更好发挥青岛在“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊建设和海上合作中的作用，加强我国同上海合作组织国家互联互通，着力推动形成陆海内外联动、东西双向互济的开放格局；10月28日，

商务部正式对外发布《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》，明确近期建设区域物流中心、现代贸易中心、双向投资合作中心和商旅文交流发展中心，打造上合组织国家面向亚太市场的“出海口”，形成与上合组织国家相关城市交流合作集聚的示范区。上合示范区获批以来，乘着新一轮改革开放最前沿的浩大“风口”，正在打造汇聚开发之“力”的上合新城，胶州市也迎来历史性机遇，加速进入“上合时间”，驶入“上合航线”。

中国—上海合作组织地方经贸合作示范区覆盖青岛全域，按照1个核心区+N个联动区进行布局建设。核心区位于胶州。2023年5月17日至18日，中共中央政治局常委、国务院总理李强前往中国—上海合作组织地方经贸合作示范区调研指出，建设上合示范区是习近平总书记亲自宣布的重大战略决策，是党中央赋予山东省和青岛市的重大使命，要努力打造“一带一路”国际合作新平台，拓展合作领域，加强资源对接、优势互补，共同锻造长板，实现互利共赢。中国—上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心为上合示范区的组成部分，位于上合示范区内的西部，洋河镇东南侧位置，南侧靠近西海岸新区和中国（山东）自由贸易试验区青岛片区，地理位置优越，产业集群密集，自然环境良好。

国际食品创新中心发展目标是：1）以益海嘉里头部企业带动，吸引上下游企业，培育食品千亿级产业链，打造全国领先

的节能环保、智慧安全、开放共享现代化食品产业园，树立全球食品加工产业新标杆；2）汇聚高端要素，整合国内外创新资源，全面形成创新活力迸发、成果转化突显的创新生态体系，打造全球研发机构最集中、创制成果最突出的世界一流食品科技新高地；3）注重生态文明建设，倡导高效集约、绿色低碳，融合三产，助力青岛实施乡村振兴国家战略，打造产业、产城、城乡多维度融合发展的绿色生态新居所。国际食品创新中心定位是：立足上合示范区“一带一路”国际合作新平台，打造具有全球影响力、引领中国绿色食品产业发展。

国际食品创新中心空间结构为：“一核、两轴、多心”。一核：上合国际食品科技服务核心，规划科技服务、检测实验、孵化研发、成果转化等功能，为国际化食品产业“创新先导核”提供空间载体。两轴：黄张路（311省道）产城融合轴、温凉河生态休闲轴，依托交通、生态两大廊道，激发区域未来“农业生产+食品加工+休闲服务”三产融合。多心：生活服务中心、产业服务中心、田园畅享中心、文旅活动中心。

由于国际食品创新中心所在区域基础设施因年久未修，道路破损严重、雨污水管线缺失、道路照明不足、绿化严重损坏，严重阻碍其区域发展。为全面推动中国-上海合作组织地方经贸合作示范区的发展，促进产业升级和经济社会进一步发展，现提出中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心

基础设施项目，将项目所在区域的基础设施进行改造。

二、项目情况

1.项目名称：中国-上海合作组织地方经贸合作示范区国际食品创新中心基础设施项目。

2.建设单位：胶州市洋河镇人民政府。

3.建设地点：

位于洋河镇艾山路、规划东石路、温凉河路、东石路、孤山路、旗山路、莲花山路、园东路、十八道河路、规划支路共10条路。

4、建设规模及内容：

本项目主要建设内容包括道路工程、交通工程、路灯工程、排水工程及通信工程，包括现状道路翻建、道路拓宽、新建雨污水管道、现状管道清淤、通信入地等。其中，车行道新建17015平方米、车行道翻建68938平方米、非机动车道6818平方米、人行道新建10238平方米、停车位430个、DN400污水管道2120米、DN600-DN1350雨水管道12912米、路灯364套、2个路口设置信号灯电子警察、通信管道55443米、光缆126700米等。

5、项目建设期：项目计划2024年11月开始施工，2025年12月竣工。

6、施工进度：

截至目前，其中旗山路、园东路已经完成雨水管道敷设、水泥稳定碎石摊铺、沥青摊铺、道路标线；规划支路水泥稳定碎石、沥青摊铺、路缘石安装完成；剩余通信线路入地、标识标牌安装工作；鼓山路、莲花山路、现状东石路三条道路已完成招标，即将施工；剩余四条道路尚未招标，整体施工进度约30%。

旗山路：



园东路：



规划支路:



第三章 项目投资及资金筹措

一、项目投资

根据概算批复及预计债券发行情况，经调整建设期利息及债券发行费用后项目总投资 14,700.96 万元，包括建设投资、建设期利息和债券发行费用三项，具体如下：

1、建设投资（即静态投资，不含建设期利息）

建设投资 14,528.36 万元，其中工程费用 12,860.76 万元，工程建设其他费用 975.77 万元，预备费用 691.83 万元。

2、建设期利息

项目计划发行专项债券 11,000.00 万元，其中 2024 年 11 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 2.21%，债券期限为 10 年，2025 年 3 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 2.25%，债券期限为 20 年，本次计划发行 2,000.00 万元，2025 年内发行剩余 4,000.00 万元，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月份发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.50% 测算，债券期限为 20 年，建设期内债券利息为 163.80 万元。

3、债券发行费用

发行费用按照债券规模的 0.8‰ 计算，债券发行费用 8.80 万元。

项目总投资见下表：

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	12,860.76	87.48%
2	工程建设其他费用	975.77	6.64%
3	工程预备费	691.83	4.71%
	建设投资	14,528.36	98.83%
4	建设期利息	163.80	1.11%
5	债券发行费用	8.80	0.06%
	投资总额	14,700.96	100.00%

二、资金筹措及投资计划

本项目总投资 14,700.96 万元，资金来源主要为资本金及发行地方政府专项债券。其中资本金来自财政资金，投入 3,700.96 万元，资本金占总投资的比重为 25.17%，发行专项债券募集资金 11,000.00 万元。资金筹措及投资计划见下表：

单位：人民币万元

序号	项目/年份	2024 年	2025 年	合计
一	总投资	3,750.00	10,950.96	14,700.96
1	建设投资	3,747.60	10,780.76	14,528.36
2	专项债券建设期利息		163.80	163.80
3	债券发行费用	2.40	6.40	8.80
二	资金筹措	3,750.00	10,950.96	14,700.96
1	资本金	750.00	2,950.96	3,700.96
2	专项债券	3,000.00	8,000.00	11,000.00

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。

第四章 项目预期收益与融资平衡分析

一、项目预期收益

项目主要收益来源为债券存续期内实现的土地出让收益、基础设施配套费及停车费收入等专项收益，通过计算分析，本项目债券存续期内获得项目净收益19,296.53万元。

1. 土地出让及基础设施配套费收入分析

(1) 土地出让净收益

① 土地出让收入

项目选取产业园区内可用于出让的土地716.40亩，性质为工业用地，价格案例参考下表1土地出让价格，项目2026年出让价格按照20万元/亩估算，考虑到物价增长因素，地价增速按照2%设置，根据土地出让计划，预计于2026年至2045年期间分批次出让，经测算项目土地出让收入合计为17,543.19万元。

经查询中国土地市场网，洋河镇近期出让的工业用地价格如下表：

合同签订日期	项目位置	面积(亩)	成交价格(万元)	供地方式	土地用途	成交单价(万元/亩)
2025/2/3	洋河镇艾山路以南、东石路以西	21.405	447	拍卖出让	工业用地	20.88

土地清单及出让计划如下：

地块编号	用地面积（公顷）	用地性质	容积率	土地面积（亩）	预计出让年份
YHA02-01-06	10.31	工业用地	1.5	154.65	2026年
YHA02-01-05	4.06	工业用地	1.5	60.90	2031年
YHA02-01-07	4.74	工业用地	1.5	71.10	2031年
YHA02-01-10	4.80	工业用地	1.5	72.00	2036年
YHA02-01-01	2.44	工业用地	1.5	36.60	2036年
YHA02-01-04	8.89	工业用地	1.5	133.35	2041年
YHA02-01-08	12.52	工业用地	1.5	187.80	2044年
合计	47.76			716.40	

拟出让土地控规图：



控制 指标 一览表	地块编号	用地面积（公顷）	用地代码	用地性质	容积率
	YHA02-01-01	2.44	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-02	0.61	1401	公园绿地	-
	YHA02-01-03	0.08	1701	河流水面	-
	YHA02-01-04	8.89	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-05	4.06	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-06	10.31	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-07	4.74	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-08	12.52	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-09	0.78	1401	公园绿地	-
	YHA02-01-10	4.80	100102	二类工业用地	≥ 1.5
	YHA02-01-11	0.22	1402	防护绿地	-
	YHA02-01-12	0.80	0702	城镇社区服务设施用地	≤ 0.8
	YHA02-01-13	0.30	1401	公园绿地	-

②土地出让专项基金扣除

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%，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。另外，根据青政字〔2022〕15号，胶州市涉及2026年之前出让

的土地，重大基础设施建设基金26%中市级退还当地5%，该部分5%的收益可作为收入来源，2026年之前出让的土地计算扣除基金时按照21%计算。

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%（2026年之前出让的土地按照21%）计算，土地出让计提专项资金合计为5,672.69万元。

（2）基础设施配套费收入

配套费主要用于建设项目规划红线外与城市主干网衔接的城市基础配套设施，包括道路、给水、雨水、污水、环卫、绿化、路灯、电力管沟土建、消火栓、公交候车亭等设施的建设，规划配建的幼儿园、义务教育中小学校和单位热用户规划红线以外、居民热用户楼前入口阀门井出口法兰以外的所有供热设施，市政府确定的其他基础设施建设。收费标准根据青岛市人民政府办公厅关于印发《青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定》的通知（青政办发〔2023〕6号，工业项目(含仓储)城市基础设施配套费建筑面积每平方米32元（不含供水、燃气、供热）。配套费按照项目选取上文中可出让的716.40亩工业用地范围，容积率按照1.5计算，建筑面积合计约71.64万平方米，债券存续期内基础设施配套费收入2,292.48万元。

土地出让收入及基础设施配套费收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026	2031	2036	2041	2044
一	项目收入	19,835.67	3,587.86	3,326.39	2,986.49	4,000.48	5,934.45
1	土地出让收入	17,543.19	3,092.98	2,903.99	2,638.97	3,573.76	5,333.49
1.1	工业用地	17,543.19	3,092.98	2,903.99	2,638.97	3,573.76	5,333.49
	地价（万元/亩）		20.00	22.00	24.30	26.80	28.40
	占地面积（亩）	716.40	154.65	132.00	108.60	133.35	187.80
2	基础设施配套费收入	2,292.48	494.88	422.40	347.52	426.72	600.96
	建筑面积（万m²）	71.64	15.47	13.20	10.86	13.34	18.78
	单价（元/平方米）		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
二	土地出让计提专项资金	5,672.69	889.18	971.20	876.95	1,179.69	1,755.67
1	土地出让相关税费	5,672.69	889.18	971.20	876.95	1,179.69	1,755.67
1.1	农业土地开发资金（8.2元/m²）	392.00	85.00	72.00	59.00	73.00	103.00
1.2	国有土地收益基金（5%）	722.51	154.65	145.20	131.95	178.69	266.67
1.3	重大基础建设资金	3,757.05	649.53	755.04	686.13	929.18	1,386.71
三	项目净收益	14,162.99	2,698.69	2,355.19	2,109.54	2,820.79	4,178.78

2 专项收入成本分析

(1) 停车费收入

项目建成后将提供道路两侧划线停车位430个，根据胶州市《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）规定，具有自然垄断经营和公益性特征的机动车停放服务收费标准实行政府定价，包括政府财政性资金、城市建设投资（交通投资）公司投资建设的公共停车场，城市道路临时停车泊位，体育文化场馆、景区、医疗机构等配套停车场，交通场站停车场，对外开放的机关事业单位停车场，以及事故停车场（因查封、扣押发生的保管费用按国家有关规定执行），由政府价格主管部门制定机动车停放服务收费标准。按照3.00元/每小时计算，日均停车时间10小时，并设置使用率，前两年出租率设定为60%、65%，第三年达到70%后保持不变，经测算，停车费收入6,521.36万元。

(2) 运营成本分析

项目经营成本主要为停车位管理人员工资福利。按每人6.50万元/年，共约8人考虑，年人工费用52万元，考虑未来物价增长指数影响设定每三年增长10%。经测算，债券存续期内经营成本1,387.82万元。

(3) 税费

项目税费包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税，经营收入按照9%计算增值税，考

考虑建设期建设工程投资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，工程建设其他费用、工程预备费用、经营期相关的管理费用按6%计算进项税。城市建设维护税、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，所得税税率25%。

经测算，债券存续期内无需缴纳增值税、附加税及企业所得税。

专项收入成本测算表如下：

专项收入成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	收入（万元）	6,521.36			282.51	306.05	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1	停车费收入	6,521.36			282.51	306.05	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1.1	停车位数量(个)	430.00			430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
1.2	价格（元/小时）				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	停车时长（小时）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	使用率				60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本（万元）	1,387.82			52.00	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	62.92	62.92
2.1	工资及福利	1,387.82			52.00	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	62.92	62.92
三	税费											
3.1	增值税											
	销项税	538.46			23.33	25.27	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21
	进项税			1,156.29								
	累计销项-进项			-1,156.29	-1,132.96	-1,107.69	-1,080.48	-1,053.26	-1,026.05	-998.83	-971.62	-944.41
3.2	附加税											
3.3	企业所得税											
四	项目收益	5,133.54			230.51	254.05	277.60	272.40	272.40	272.40	266.68	266.68

(续上表)

序号	项目	运营期											
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	收入 (万元)	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1	停车费收入	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60	329.60
1.1	停车位数量(个)	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
1.2	价格 (元/小时)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	停车时长 (小时)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4	使用率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	成本 (万元)	62.92	69.21	69.21	69.21	76.13	76.13	76.13	83.74	83.74	83.74	92.11	92.11
2.1	工资及福利	62.92	69.21	69.21	69.21	76.13	76.13	76.13	83.74	83.74	83.74	92.11	92.11
三	税费												
3.1	增值税												
	销项税	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21	27.21
	进项税												
	累计销项-进项	-917.19	-889.98	-862.76	-835.55	-808.33	-781.12	-753.90	-726.69	-699.47	-672.26	-645.04	-617.83
3.2	附加税												
3.3	企业所得税												
四	项目收益	266.68	260.39	260.39	260.39	253.47	253.47	253.47	245.86	245.86	245.86	237.49	237.49

二、资金平衡分析

1. 项目还本付息情况

项目计划通过专项债融资 11,000.00 万元，其中 2024 年 11 月已经发行 3,000.00 万元，债券名称为《2024 年青岛市政府专项债券（五十期）》，发行利率 2.21%，债券期限为 10 年，2025 年 3 月已经发行 2,000.00 万元，债券名称为《2025 年青岛市政府专项债券（十期）》，发行利率 2.25%，债券期限为 20 年，本次计划发行 2,000.00 万元，2025 年内发行剩余 4,000.00 万元，本次及未来发行债券参考青岛市 2025 年 3 月份发行的 20 年期债券利率 2.25%，从客观、谨慎角度出发，按 2.50% 测算，债券期限为 20 年，利息合计 4,563.00 万元，专项债券还本付息表如下：

单位：人民币万元

年份	债券初 余额	债券发行 金额	本期还本 付息	本期付息	本期还本	债券期末 余额
合计		11,000.00	15,563.00	4,563.00	11,000.00	
2024		3,000.00				3,000.00
2025	3,000.00	8,000.00	163.80	163.80		11,000.00
2026	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2027	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2028	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2029	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2030	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2031	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2032	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00
2033	11,000.00		261.30	261.30		11,000.00

年份	债券初 余额	债券发行 金额	本期还本 付息	本期付息	本期还本	债券期末 余额
2034	11,000.00		3,261.30	261.30	3,000.00	8,000.00
2035	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2036	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2037	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2038	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2039	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2040	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2041	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2042	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2043	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2044	8,000.00		195.00	195.00		8,000.00
2045	8,000.00		8,097.50	97.50	8,000.00	

2. 资金平衡分析

本项目专项债券还本付息，拟以债券存续期内实现的土地出让收益、基础设施配套费及停车费收入等专项收益进行平衡，按照项目整体未来收支现金流预测分析，债券存续期内整体还本付息资金充足，偿还本息后结余3,897.33万元，债券存续期内专项收益净额19,296.53万元，还本付息金额15,563.00万元，整体本息覆盖倍数1.24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。

资金平衡计算表如下：

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									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
一	现金流入	33,997.49	3,750.00	10,950.96	2,929.20	254.05	277.60	272.40	272.40	2,627.59	266.68	266.68		
1	资本金	3,700.96	750.00	2,950.96										
2	债券融资	11,000.00	3,000.00	8,000.00										
3	土地出让及配套费收益	14,162.99			2,698.69					2,355.19				
4	运营净收益	5,133.54			230.51	254.05	277.60	272.40	272.40	272.40	266.68	266.68		
二	现金流出	30,100.16	3,750.00	10,950.96	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30		
1	建设支出	14,528.36	3,747.60	10,780.76										
2	债券发行费用	8.80	2.40	6.40										
3	专项债券利息	4,563.00		163.80	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30	261.30		
4	偿还债券本金	11,000.00												
三	净现金流量	3,897.33			2,667.90	-7.25	16.30	11.10	11.10	2,366.29	5.38	5.38		
四	期末现金	3,897.33			2,667.90	2,660.65	2,676.95	2,688.05	2,699.15	5,065.43	5,070.81	5,076.19		

(续上表)

序号	项目	运营期											
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	现金流入	266.68	260.39	2,369.93	260.39	253.47	253.47	253.47	3,066.65	245.86	245.86	4,416.27	237.49
1	资本金												
2	债券融资												
3	土地出让及配套 费收益			2,109.54					2,820.79			4,178.78	
4	运营净收益	266.68	260.39	260.39	260.39	253.47	253.47	253.47	245.86	245.86	245.86	237.49	237.49
二	现金流出	3,261.30	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	8,097.50
1	建设支出												
2	债券发行费用												
3	专项债券利息	261.30	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	97.50
4	偿还债券本金	3,000.00											8,000.00
三	净现金流量	-2,994.62	65.39	2,174.93	65.39	58.47	58.47	58.47	2,871.65	50.86	50.86	4,221.27	-7,860.01
四	期末现金	2,081.57	2,146.96	4,321.89	4,387.28	4,445.75	4,504.22	4,562.69	7,434.34	7,485.20	7,536.06	11,757.34	3,897.33

三、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土地出让收益、运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。

1、当项目土地出让收益、运营收入比预测下降10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为17,228.09万元，债券本息合计15,563.00万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为1.11倍。

2、当项目运营成本比预测上升10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为19,157.74万元，债券本息合计15,563.00万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为1.23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%	1.11	17,228.09	15,563.00
运营成本增加10%	1.23	19,157.74	15,563.00
基准值	1.24	19,296.53	15,563.00

四、胶州市财政收支情况

（一）一般公共预算收支情况

2022年，一般公共预算收入完成112.98亿元，一般公共预算支出完成139.53亿元。

2023年，一般公共预算收入完成116.27亿元，一般公共预算支出

133.82亿元。

2024年，一般公共预算收入完成110.70亿元，一般公共预算支出128.60亿元。

（二）政府性基金收支情况

2022年，政府性基金收入完成 66.16亿元，政府性基金支出完成117.95亿元。

2023年，政府性基金收入完成43.00亿元，政府性基金支出完成100.15亿元。

2024年，政府性基金收入完成30.00亿元，政府性基金支出完成104.30亿元。

第五章 社会经济效益和互适性分析

一、社会经济效益

项目对区域经济发展的影响主要表现在：青岛加快放大上合峰会的溢出效应，加快步伐建设中国—上合组织地方经贸合作示范区。国务院批复的《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》，赋予青岛建设中国—上海合作组织地方经贸合作示范区，打造“一带一路”国际合作新平台的重大国家使命，提出示范区拓展国际物流、现代贸易、双向投资、商旅文化交流等领域合作，更好发挥青岛在“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊建设和海上合作中的作用，着力推动形成陆海内外联动、东西双向互济的开放格局。国际食品创新中心是中国-上海合作组织地方经贸合作示范区发展的重要组成部分，而本项目的基础设施更是国际食品创新中心发展建设的重要保障。因此，本项目的建设可以加快推进中国-上海合作组织地方经贸合作示范区的发展，带动整个青岛市的经济发展。项目的建成将吸引更多的投资和经贸往来，拉动当地服务业的发展，给当地人带来更多的收入和就业机会。

项目的社会效益主要表现在：基础设施既是城市发展最重要建设，也是社会经济活动及人民生活的重要载体，特别是对于城区开发，建设道路、水、电、气等市政基础设施是首要任务。加快创新中心内道路建设，完善道路功能带和配套管线，完善道路沿线交通设施，优化交通组织，提供快捷顺畅的交通环境和全面的配套服务，可以改善道路及城市的生态。本项目建设对沿线区域完善配套设施、营造和改善道路及城市生态、提升和改善沿线

厂区生产和居民生产生活质量有重要意义。

二、项目与所在地互适性分析

1、不同利益群体分析

与本项目直接相关的不同利益群体包括项目区域内的居民和企业、政府及建设参与者等。

上海合作组织地方经贸合作示范区是上海合作组织国家之间的首个国家级经贸合作示范区，意义重大。示范区联合胶东临空经济区、胶州湾国际物流园、大沽河度假区等联动区搭建面向上海合作组织国家的空中丝绸之路、陆路运输大动脉、生态旅游“后花园”和人才集聚国际社区。

胶州市洋河镇人民政府是项目的直接组织者，通过项目建设可贯彻落实国家及青岛市的相关政策，一方面能显著促进区域经济社会的转型升级，为当地城区打造营造良好的环境，另一方面则改善当地居民的居住和生活条件，为产业的发展迎来新的机遇，极大改善当地城区的整体形象。

项目直接参与者包括项目勘察设计人员、建筑施工人员、监理人员、组织管理人员以及为项目提供材料、配套服务的供应商。项目的建设将会为这些人员及单位带来直接的就业机会或业务，促进其收入的增加。分析表明，与本项目直接相关的不同利益群体适应度较好，对项目的参与程度均比较积极，不存在阻碍项目建设的问题。

2、当地组织机构分析

项目的建设对需要由区域周边提供的交通、电力、通信、供水、排水等基础设施条件，均由相关部门提供并落实，能够保证与城市基础设施进行有效衔接，能够得到相关的保障和配合。

分析表明，项目所在地的各类组织能够为项目顺利实施提供最大限度的支持与配合，能够保证实现项目的既定目标。

第六章 项目风险及控制措施

一、风险因素识别

(1) 规划风险

项目在建设过程中涉及发改、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期收益。

(2) 技术风险

项目的技术风险包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平以及在施工、管理等方面出台的新政策、新规定给项目带来的成本上升影响。此外，拟建项目工程量大、技术要求高，分块项目多，材料需求量大，建设衔接紧密，施工组织难度大，工期较短，资金和原材料的使用比较集中，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理水平可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

(3) 工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。此外，专项债下发即开始计息，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

(4) 经营风险

项目收益来源主要为项目建成后的停车费收入以及园区内地块出让收益等，如未来停车位等利用率及价格受市场影响较大，土地出让受国家政策影响明显，对于未来预期不同，可能存在土地出让收入不

理想。如停车费及土地出让未能达到预期收益，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

二、风险控制措施

（1）严格管理规定，办理各项手续

为避免行业管理风险，实施单位将严格遵循有关行业管理规定，在建设全过程中按规定依次办理各项相关手续，及时足额缴纳各种规费。同时，加强与政府相关部门的沟通，及早把握政策动向，主动接受监管，确保项目建设顺利实施。

（2）深化设计方案，提高施工技术水平

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。在设计阶段根据要求及时进行调整，避免施工期间的设计变更影响工期、投资的上升。

选择有较高施工技术与管理水平，并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，签订规范施工合同，切实做好合同管理工作，达到抵御风险的目的。

（3）提高管理水平与运营效率

相关部门做好停车宣传工作，与土地部门保持紧密沟通，合理安排土地出让计划，争取按照计划将确保所得收入及时到位。同时，通过提高管理水平与运营效率，提升核心竞争力，降低经营风险。

（4）加强经费管理，减少资金浪费

加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

第七章 其他需要说明的事项

按照《财政部关于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）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目建设单位和项目主管部门均为胶州市洋河镇人民政府。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对本次发行专项债负有偿债主体责任，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。