

2025 年青岛市政府专项债券（二十九期）

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）

财务评价报告

河北忠远星辰会计师事务所（普通合伙）

Hebei Zhiyuanxingchen Certified Public Accountants Office (General Partnership)

# 河北志远星辰会计师事务所

Hebei Zhiyuanxingchen Certified Public Account's

冀志远星辰审字[2025] 15009 号

## 李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）

### 财务评价报告

青岛市土地储备整理中心：

我们接受委托，对李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）专项债券的收益与融资自求平衡情况，提供财务评估咨询服务，并出具项目财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 一、财务评估声明

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效的；

3、贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

4、在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

5、贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

6、除了贵方作为业务约定书合同一方以外，河北志远星辰会计师事务所（普通合伙）（“志远星辰”）与其他任何人事或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“志远星辰”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护志远星辰，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索赔或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

## 二、财务评估使用

本总体评估仅供发行人本次申请发行李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01地块）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

### 三、项目预期收益、成本以及融资平衡情况

本项目拟申请政府专项债券 20000.00 万元，融资总额本息合计为 22500.00 万元。本项目债券存续期内可支配土地出让收益为 37302.98 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66，项目可支配净收益可以覆盖融资成本。

### 四、财务评估结论

根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号、财库〔2019〕23 号、厅字〔2019〕33 号、财库〔2020〕36 号、财库〔2020〕43 号、财预〔2020〕94 号、财预〔2021〕110 号、国办发〔2024〕52 号、自然资发〔2024〕104 号、自然资发〔2024〕242 号、自然资发〔2025〕45 号文等专项债券文件，本项目符合上述文件要求。

本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目运营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

综上所述，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

附件：李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）财务评价报告说明书

(本页无正文, 为李沧区九水东路城市更新项目 (LC0303-01 地块) 财务评价报告签字盖章页)

河北志远星辰会计师事务所(普通合伙)



2025 年 6 月 17 日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





# 李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）

## 财务评价报告说明书

### 一、项目的基本情况

#### （一）项目名称

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）

#### （二）参与主体

项目实施单位：青岛市土地储备整理中心

主管部门：青岛市自然资源和规划局

#### （三）项目计划情况

根据《青岛市人民政府关于青岛市市南区、市北区、李沧区 2024 年度土地储备计划的批复》（青政字〔2024〕11 号），本项目地块已纳入青岛市 2024 年度土地储备计划。

项目地块标识码：

地块编号	地块面积（公顷）	地块标识码
LC-2024-DK-0010-01	0.7453	3702132024R000035
LC-2024-DK-0010-02	3.88439	3702132025R000057

#### （四）项目建设情况

1、地块位置：项目位于李沧区九水街道九水东路以南、衡水路以北、汉川路以东，地块面积 46296.9 平方米。

2、项目工期：本项目计划于 2025 年 4 月开始实施，预计 2025 年 12 月底前完成土地收储。

3、项目实施内容：土地收储，收储本项目地块（现为集体建设用地）46296.9 平方米。根据项目集体土地配置方案，其中补亏用地 38843.9 平方米，其他可征地 7453 平方米。

4、项目总投资约 62846.43 万元。

#### （五）事前绩效评估情况

- 1、本项目实施具有必要性、公益性、收益性，符合专项债券资金支持领域。
- 2、该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目已取得批复文件，项目合法合规；具有一定成熟度。
- 3、本项目资金来源较为明确，资金到位具有可行性。
- 4、本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。
- 5、本项目申报本次资金需求合理，新增债券项目债券资金需求具有合理性。
- 6、基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有可行性，偿债风险基本可控。
- 7、本项目绩效目标的设置符合资金绩效管理办法的要求，具有合理性。

本项目事前绩效评估主要针对新增债券项目的实施必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施；绩效目标合理性七方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。初步判断本项目基本符合新增债券项目要求，对该项目的建设资金需求“予以支持”。

#### 二、债券应付本息情况

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）拟使用政府专项债券 20000.00 万元。

本期计划于 2025 年申请政府专项债券 20000.00 万元，债券发行期限为 5 年，假设融资利率 2.5%，在存续期内利息按每年付息一次，存续期的最后一年的还本日一次性偿还债券本金，融资总额本息合计 22500.00 万元。

本项目拟申请政府专项债总额自融资之日起应还本付息如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年偿本付息
李沧区九水东路城市更新项目 (LC0303-01地块)	2025 年		20000.00		20000.00	2.50%		
	2026 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
	2027 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
	2028 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
	2029 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
	2030 年	20000.00		20000.00	0.00	2.50%	500.00	20500.00
	合计			20000.00			2500.00	22500.00

### 三、评估编制基础和假设

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以本项目运营对应的项目运营收入为基础，并结合项目运营的建设期、项目运营成本等条件编制。根据《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、财库〔2019〕23号、厅字〔2019〕33号、财库〔2020〕36号、财库〔2020〕43号、财预〔2020〕94号、财预〔2021〕110号、国办发〔2024〕52号、自然资发〔2024〕104号、自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号文等专项债券文件。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对融资人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、委托人制定的项目运营计划、项目运营收益等能够顺利执行；
- 5、项目运营收益在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对融资人造成的重大不利影响。

### 四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件，查阅实施方案，实施尽调及访谈、安排专



业人员评估、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评估报告。

## 五、评估分析

### （一）项目投资估算

项目总投资约 62846.43 万元，具体如下。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算成本	备注
一	收储整理成本	62586.43	
(一)	其他可征地收储成本	3964.23	
1	征地补偿费	308.55	27.6 万元/亩
2	地上附着物和青苗补偿	3655.68	根据前期补偿情况，约 327 万元/亩
(二)	补亏用地收储成本	58622.20	含专项债券本息及发行费
二	其他费	260.00	
1	前期咨询费	50.00	
2	地上附着物评估费	100.00	
3	土地评估费	5.00	
4	勘察测绘费	10.00	
5	考古勘探费	20.00	
6	审计费	5.00	
7	土壤污染调查费	70.00	
	合计	62846.43	

#### 1、收储整理成本

##### （1）其他可征地收储成本

其他可征占地面积 7453 平方米（约 11.18 亩），收储补偿成本共约 3964.23 万元。

##### ①征地补偿费

其他可征地土地补偿费按照《山东省征地区片综合地价》标准核算，为 27.6 万元/亩，补偿费用约 308.55 万元。

##### ②地上附着物和青苗补偿

其他可征地的地上附着物主要为旧厂房，根据地块前期补偿情况，约 327 万元/

亩，费用约 3655.68 万元（以最终核定数为准）。

## （2）补亏用地收储成本

根据《青岛市自然资源和规划局关于加强集体土地储备工作的实施意见》（青自然资规（规）字（2023）5 号），补亏用地的收储补偿费按照该用地土地出让收入扣除国家、省、市计提基金和资金后的 90%核算并拨付给区政府，专项用于安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出；补亏资金有盈余的，由区政府统筹用于辖区内城中村改造。

本项目补亏用地面积 38843.9 平方米，规划用地性质为住宅，按控规容积率 2.9 计算，地上建筑面积为 112647.31 平方米。

根据提供的项目土地评估报告，项目楼面地价评估值为 9100 元/平方米，结合目前房地产形势，保守考虑 5 年内不设定增长率。项目补亏用地土地出让金约 102509.05 万元。

依据相关文件（3.1 测算依据中已列明）需计提农业土地开发资金（18 元/平方米）、国有土地收益基金（5%）、重大基础设施建设资金（21%）、供电基础设施建设资金（78 元/平方米）、控规编制费（25 元/平方米）、住房保障专项资金（10%）等共约 37373.27 万元。

计提基金和资金后，90%拨付给区政府，经测算补亏用地收储成本为  $(102509.05 - 37373.27) \times 90\% = 58622.20$  万元，主要用于安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出，包含专项债券还本付息及债券发行费。

## 2、其他费

项目其他费包括前期咨询费、地上附着物评估费、土地评估费、勘察测绘费、考古勘探费、审计费、土壤污染调查费等，估算约 260.00 万元。

综上，项目土地收储投资合计约 62846.43 万元。

## （二）项目资金筹措

李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）总投资 62846.43 万元，其中融资 20000.00 万元，占比 31.82%，融资来源为发行政府专项债券，本期计划于 2025 年申请政府专项债券 20000.00 万元。其余部分由区财政资金补足。

## （三）项目收入、成本、收益预测

### 1、项目土地出让收入

项目建成投入运营后，运营收入来自于土地出让收入，具体运营内容如下：

#### （1）土地出让价格

根据提供的项目土地评估报告，项目楼面地价评估值为 9100 元/平方米，结合目前房地产形势，保守考虑 5 年内不设定增长率。

#### （2）土地出让面积

本项目土地面积 46296.9 平方米，规划用地性质为住宅，按控规容积率 2.9 计算，地上建筑面积为 134261.01 平方米。

#### （3）土地出让收入

项目预计在计算期第 5 年完成土地出让，项目土地出让金收入约 122177.52 万元。

### 2、项目土地出让成本

根据项目投资估算的测算结果，项目成本费用约 62846.43 万元。

### 3、基金与资金计提

依据相关文件（项目投资估算的测算依据中已列明）需计提农业土地开发资金（18 元/平方米）、国有土地收益基金（5%）、重大基础设施建设资金（21%）、供电基础设施建设资金（78 元/平方米）、控规编制费（25 元/平方米）、住房保障专项资金（10%）等共约 44544.10 万元。

## （四）项目收益与融资平衡情况



项目拟发行 20000.00 万元地方政府专项债券，期限为 5 年，利率暂按 2.5% 估算，债券本息合计约 22500.00 万元。

债券发行费用为债券资金的 0.8%，计算约 16.00 万元。

本项目专项债券资金主要用于补亏用地的收储，如前所述，补亏用地收储成本 58622.20 万元包含安置房屋建设、安置用地地上附着物和青苗补偿费、补亏用地征地补偿费等支出，即补亏用地收储成本中包含专项债券本息及债券发行费用。

综合以上分析，项目收益=土地出让收入-成本（不含专项债券本息及债券发行费）-基金与资金计提，约 37302.98 万元。

#### （五）资金的稳定性

债券存续期内，项目专项债券存续期间有稳定的现金流，项目具备财务可行性，至计算期末，累计盈余资金为 57633.42 万元，可覆盖存续期间各年利息及分期还本的支出需求，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目资金平衡表

单位：万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	187539.95	62862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	122677.52
1	专项债券	20000.00	20000.00					
2	区财政资金	45362.43	42862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	项目收入	122177.52						122177.52
二	现金流出	129906.53	62862.43	500.00	500.00	500.00	500.00	65044.10
1	项目投资	62846.43	62846.43					
2	基金及资金计提	44544.10						44544.10
3	债券发行费用	16.00	16.00					
4	融资费用-专项债券利息	2500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
5	偿还本金-专项债本金	20000.00						20000.00
三	净现金流量	57633.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57633.42



序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57633.42

## 六、评估结论

### 1、债券本息覆盖倍数

本次债券募投项目收益为项目土地出让收益，项目未运营前需支付的资金利息由财政资金支付，通过对项目收益的估算，预期李沧区九水东路城市更新项目（LC0303-01 地块）的可支配土地出让收益 37302.98 万元对融资本金和利息 22500.00 万元的覆盖倍数为 1.66 倍。

### 2、覆盖倍数的敏感性分析

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。本项目仅对收入向下波动进行敏感性分析：

当项目收入比预测下降 5%时，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.48 倍。

当项目收入比预测下降 10%时，项目对债券本息的覆盖倍数下降为 1.31 倍。

3、从现金流量表来看，项目能产生稳定的现金流入且现金流入能覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

## 七、项目风险控制

### 1、风险因素识别

通过实地走访、资料收集、同类项目对照和案例参照等方法，对本项目实施过程中可能带来的风险进行了分析，根据分析结果初步识别项目可能存在政策、规划、收储补偿、资金、实施、市场等风险。

### 2、风险因素分析

#### （1）政策风险

项目实施过程中，政府计提基金等政策调整，或房地产形势不明朗，可能会导致总出让收入降低。

## （2）规划风险

本项目控制性详细规划已获得批复，但不排除后期有变更的可能性，对项目产生影响。

## （3）收储补偿风险

被纳入收储补偿范围的企业和村（居）民可能会对收储补偿标准有异议，可能会引发社会风险。

## （4）资金风险

该项风险主要指收储补偿资金来源、数量落实情况，资金筹措方案的可行性，资金保障措施是否充分，能否保证足额及时发放到位。

## （5）实施风险

该项目涉及权利人较多，经济利益牵扯广，若项目内个别被搬迁主体因非理性诉求无法完成，或存在争议，皆会导致在规定时间内不能完成进度，造成时间风险。

## （6）市场风险

本项目未来土地出让价格等受市场因素影响，可能会出现土地出让资金不能达到资金平衡需求，存在本息偿还风险。

# 3、风险防范及化解措施

（1）进一步对接现状、规划土地情况；推进摸底调查；开展地上附着物搬迁补偿评估签约等工作。

（2）依法划定土地、房屋收储补偿范围。除根据建设项目选址、环评及其批复文件等依法划定土地、房屋及附着物补偿范围外，还应考虑村庄或企业的实际意愿。

（3）加强收储补偿政策的宣传力度，确保涉及居民及企业了解收储范围、收储时序和收储程序，以便收储补偿工作的开展。

（4）保证补偿资金及时足额到位、专款专用；设置补偿资金发放工作小组，

开设绿色通道，减少资金中间环节的流通，根据居民认可的补偿方案及补偿金额及时足额发放补偿资金。

（5）落实地块容积率要求，按时序出让土地。除土地出让外，考虑临时利用等其他方式求取资金平衡。

（6）与区市相关部门联动，制定有效的监管和工作机制，进行项目的全过程管理。

（7）建立偿债准备金制度用以防范专项债券还本付息风险；若项目地块到期未能出让或自身收益难以偿还债券本息，将使用李沧区其他地块出让金补足。

#### 4、风险分析结论

本项目整体投资额较大、影响范围和人口较多，建议项目实施单位与相关部门建立风险动态跟踪机制；项目实施单位及各级政府部门应加强风险管理意识，构建渠道畅通的风险管理协调联动工作机制，快速机敏的处理应急问题；同时，鉴于收储补偿问题与周边群众利益密切相关，群众关注程度较高，建议在收储补偿方案制定过程中不仅要按照国家、省、市相关政策规定，还应从区域现状出发，充分了解民意，考虑搬迁群众的建议和诉求。

经过风险调查、风险识别及风险因素分析，项目风险基本可控，风险较低。

22002781



# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

扫码查询  
企业信息  
国家企业信用信息公示系统  
网址: www.gsxt.gov.cn



统一社会信用代码  
91130105MA087L3E3E

名称	河北志远星辰会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2017年07月19日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2017年07月19日至 2037年07月18日
执行事务合伙人	李伟平	主要经营场所	河北省石家庄市新华区西三庄街256号格润商务1021室

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; 法律、法规规定的其他项目。(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)



登记机关



说明

仅出具报告使用

名称：河北志远星辰会计师事务所（普通合伙）

负责人：李郁平

注册地：河北省石家庄市新华区西二庄街25

经营场所：6号格澜商务1021室

组织形式：普通合伙

统一社会信用代码：13010079

批准执业文号：冀财会[2017]37号

批准执业日期：2017年11月2日



发证机关：河北省财政厅

2022年6月13日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记  
Annual Renewal Registration



证书号 110100754952

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号：110100754952  
No. of Certificate

批准注册协会：河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015年11月2日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

仅出具报告使用



姓名 包乃文  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1972年6月18日  
Date of birth  
工作单位 河北志远税务师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 130104197206181524  
Identity card No.





年度检验登记  
Annual Renewal Registration



证书编号 130000051242

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：130000051242  
No. of Certificate

批准注册协会：河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2005年6月7日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /

仅出具报告使用



姓名 崔庆敬 女  
Full name Sex  
出生日期 1972年1月2日  
Date of birth  
工作单位 河北远通会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 13233619720102024X  
Identity card No.



