

2025 年青岛市政府专项债券（三十期）胶  
州市豪门内衣住宅项目地块土地储备  
财务评价报告

河北志远星辰会计师事务所（普通合伙）

Hebei Zhiyuanxingchen Certified Public Accountants Office (Generalpartnership)



# 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] 15026 号

## 胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备

### 财务评价报告

胶州市土地储备整理中心：

我们接受委托，对胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备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；

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胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备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 38400.00 万元，融资总额本息合计为 48384.00 万元。

本项目债券存续期内可支配土地出让收益为 56757.48 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.17，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：胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备财务评价报告说明书

(本页无正文，为胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备财务评价报告签字盖章页)

河北志远皇辰会计师事务所(普通合伙)



2025年6月

中国注册会计师:



中国注册会计师:



# 胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备 财务评价报告说明书

## 一、项目的基本情况

### （一）项目名称

胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备

### （二）参与主体

项目实施单位：胶州市土地储备整理中心

主管部门：胶州市自然资源和规划局

### （三）项目规模及类型

根据胶州市人民政府《关于胶州市 2025 年度土地储备和供应计划的批复》（胶政字〔2025〕14 号），本项目地块已纳入胶州市 2025 年度土地储备计划。

项目地块标识码：

所在行政区	地块编号	地块名称	地块面积 (公顷)	地块标识码
胶州市	Z-SLH-149054	豪门内衣住宅项目	14.9054	3702812025R000951

### （四）项目建设情况

1、地块位置：九龙街道上海路以南、机场西快速路以东、三里河北。

2、项目工期：本项目计划于 2025 年 5 月启动收储工作，预计 2025 年年底前完成土地收储工作。本项目预计 2035 年完成土地出让工作。

3、项目实施内容：土地收储，收储本项目地块（现为建设用地、城镇村及独立工矿用地、工业用地）149054 平方米，本项目不涉及征收。

4、项目总投资约 38400.00 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。

8、项目预期绩效基本具有可持续性。

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和偿债风险点；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性进行了八方面进行综合评估、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

胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备拟使用政府专项债券 38400.00 万元。

本期计划于 2025 年申请政府专项债券 38400.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设融资利率 2.6%，在存续期内利息按每半年付息一次，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 48384.00 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	利息率	当年偿还利息	当年偿本付息
胶州市	2025 年		38400.00		38400.00	2.60%	499.20	499.20

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年偿还本息
豪门内衣住宅项目地块土地储备	2026 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2027 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2028 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2029 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2030 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2031 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2032 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2033 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2034 年	38400.00			38400.00	2.60%	998.40	998.40
	2035 年	38400.00		38400.00	0.00	2.60%	499.20	38899.20
	合计			38400.00			9984.00	48384.00

### 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。参考《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

根据 2023 年 1 月 9 日胶州市九龙街道办事处与青岛豪门实业有限公司签定的《国有土地非住宅房屋搬迁补偿协议书》（协议编号：DT-1），经胶州市人民政府办公室《市委常委、副市长郭晓钟主持召开土储债工作专题会议》（政务专报第 23 期）集体决议，初步对拟收回地块锁定收回价格 38400.00 元。

##### （二）项目资金筹措

胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备总投资 38400.00 万元，其中融资 38400.00 万元，占比 100.00%，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 38400.00 万元。

##### （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，具体内容如下：

###### （1）土地出让价格

根据提供的项目土地评估报告，报告评估得到待估土地在估价设定价格内涵，于估价期日为 2025 年 3 月 24 日公开正常市场条件下的国有出让建设用地使用权价格如下：

土地用途	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	容积率	土地单价		楼面地价 (元/平方米)	土地总价 (元)
				元/平方米	万元/亩		
公共管理与公共服务用地	9367	18734	2	1197.1	79.8	598.6	11213236
商业用地	18734	37468	2	6283.8	418.9	3141.9	117720709

城镇住宅用地	65569	131138	2	5801.4	386.8	2900.7	380391997
合计/平均	93670	187340	2	5437.5	362.5	2718.7	509325942

如表所示，楼面综合地价评估值为 2718.70 元/平方米。根据控制性详细规划对该区域的用途划分及项目功能定位和未来经济发展价格上涨趋势，综合考虑区位、功能、用途等因素，预估本项目地块达到“优地”标准。

考虑到该项目的土地未来出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、居住环境更加成熟，预测土地价格呈上涨趋势。参考胶州市近三年 GDP 数据情况，其中 2022 年市生产总值 1541.09 亿元，同比增长 5.0%，2023 年市生产总值 1637.50 亿元，同比增长 6.8%，2024 年市生产总值 1728.04 亿元，同比增长 5.17%。近三年平均增长率为 5.66%，基于谨慎性原则，此次按照每年以 3.5% 的增长率增长计算。预测项目出让区域 2035 年土地综合价格为 3834.98 元/平方米。

## （2）土地出让面积

本项目可出让土地面积九龙街道上海路以南、机场西快速路以东、三里河以北 93670 平方米公共服务用地、商业用地、城镇住宅用地，用途及年期为商住办公混合用地，商业 40 年、住宅 70 年，按控规容积率 2.00 计算，地上建筑面积为 187340 平方米。

## （3）土地出让收入

假设本项目可出让土地于 2035 年挂牌交易，且土地全部于一年内出让完毕。根据本项目收入情况，土地出让收入如下：

单位：万元

年份	土地出让价格	土地出让面积	土地出让收入
2035 年	3834.98	187340	71844.90

## 2、项目土地出让成本

根根据青岛市人民政府《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）文件中明确胶州市的土地出让收入市级统筹比例

为 26%，其中市级财政每年返还 5%。本项目预计计提土地出让成本为 18679.67 万元，其中返还 3592.25 万元，综上所述，项目土地出让成本约 15087.42 万元。

### 3、项目税费

土地出让收入为政府性基金收入，不涉及相关税费。

### （四）项目收益与融资平衡情况

根据测算，预计用于项目资金平衡的项目运营收益合计为 56757.48 万元。

项目运营收益表

单位：万元

项目	项目收入	项目成本	项目收益
2035 年	71844.90	15087.42	56757.48

### （五）资金的稳定性

债券存续期内，项目还本付息资金来源主要为财政资金和土地出让收益，项目专项债券存续期间有稳定的现金流，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
一	现金流入	119760.42	38929.92	998.40	998.40	998.40	998.40
1	专项债券	38400.00	38400.00				
2	财政资金	9515.52	529.92	998.40	998.40	998.40	998.40
3	项目收入	71844.90					
二	现金流出	101902.14	38929.92	998.40	998.40	998.40	998.40
1	项目投资	38400.00	38400.00				
2	计提基金及资金	15087.42					
3	债券发行费用	30.72	30.72				
4	融资费用-专项债券利息	9984.00	499.20	998.40	998.40	998.40	998.40
5	偿还本金-专项债券本金	38400.00					

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
三	净现金流量	17858.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	998.40	998.40	998.40	998.40	998.40	71844.90
1	专项债券						
2	财政资金	998.40	998.40	998.40	998.40	998.40	
3	项目收入						71844.90
二	现金流出	998.40	998.40	998.40	998.40	998.40	53986.62
1	项目投资						
2	计提基金及资金						15087.42
3	债券发行费用						
4	融资费用-专项债券利息	998.40	998.40	998.40	998.40	998.40	499.20
5	偿还本金-专项债券本金						38400.00
三	净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17858.28
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17858.28

## 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，预期胶州市豪门内衣住宅项目地块土地储备的经营收益对融资本金和利息的覆盖倍数为 1.17 倍。

### 2、覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对运营期的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净收益向下波动进行敏感性分析。

#### 本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	51081.73	53919.61	56757.48	59595.35	62433.23
偿债资金合计	51081.73	53919.61	56757.48	59595.35	62433.23
债券还本额	38400.00	38400.00	38400.00	38400.00	38400.00
偿还利息	9984.00	9984.00	9984.00	9984.00	9984.00
经营收入偿还的 债券本息额	48384.00	48384.00	48384.00	48384.00	48384.00
债券本息覆盖率	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29

由以上分析可见，考虑经营净收益因素变动，对当经营净收益发生 10%幅度内的波动情况进行了分别测算。在 10%的波动内，本项目还是具备一定抗风性能力，从财务角度上分析投资具备可行性。

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，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。

### 2、风险因素分析

#### （1）项目合规性风险

项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

#### （2）资金筹集与偿还风险

债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

#### （3）土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

#### （4）项目实施风险

项目在实施过程中可能因工程内容困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

#### （5）管理与运营风险

项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

### 3、风险防范及化解措施

（1）项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

（2）提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

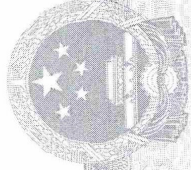
（3）密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

（4）加强项目前期的工作协调，制定合理的建设计划和收储方案，确保收储工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

（5）建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

### 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，建议在收储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。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

统一社会信用代码  
91130105MA08TL3E3E



副本编号: 1-1 (副本)

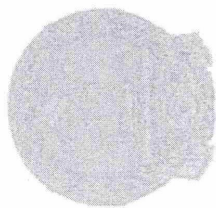
名称	河北志远星辰会计师事务所 (普通合伙)	成立日期	2017年07月19日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2017年07月19日至 2037年07月18日
执行事务合伙人	李伟平	主要经营场所	河北省石家庄市新华区西三庄街256号格澜商务1021室

经营范围  
审查企业会计报表、出具审计报告、验资、接受企业资产收购、合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询；（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）



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告 国家市场监督管理总局监制





会计师事务所  
执业证书

出具报告使用

名称：河北志远星辰会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：李伟平  
主任会计师：  
经营场所：河北省石家庄市新华区西三庄街226号格澜商务1021室



组织形式：普通合伙  
执业证书编号：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

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师事务所业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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



包乃文 110100754952

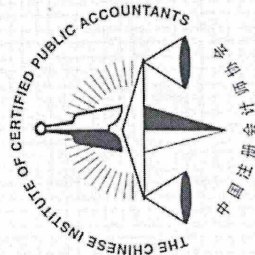
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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  
性别：女  
出生日期：1972年6月18日  
工作单位：河北省注册会计师协会（事务所）  
身份证号码：130104197206181524

河北省注册会计师协会  
河北省注册会计师协会  
河北省注册会计师协会



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



崔庆敏 130000051242

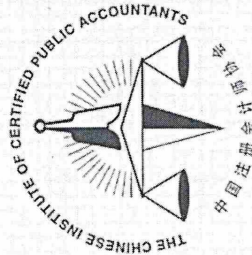
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

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 /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d



姓名 崔庆敏  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1972年1月2日  
Date of birth  
工作单位 河北志远星晨会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 13233619720102024X  
Identity card No.

