

商洛市山阳县2025年高新区等土地储备项目
政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字（2025）ZY 第 00639号

北京中煜诚会计师事务所



商洛市山阳县 2025 年高新区等土地储备项目 政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字〔2024〕ZY 第 00639 号

我们接受山阳县土地收购储备中心委托，对商洛市山阳县 2025 年高新区等土地储备项目政府专项债券实施方案进行评估并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施单位对该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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流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。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1. 项目名称

商洛市山阳县 2025 年高新区等土地储备项目，以下简称“本项目”。

2. 参与主体

本项目主管单位为山阳县自然资源局，建设单位及运营单位为山阳县土地收购储备中心。

3. 项目区位

本项目位于山阳县高新区。

4. 项目建设期

本项目建设工期为 9 个月。（2025 年 4 月—2025 年 12 月）

5. 项目建设内容及规模

本项目共收储 10 宗地，其中：地块 6110242025R000114、地块 6110242025R000618，涉及批次：2012 年度第五批次陕政土批〔2013〕1188 号，收储面积 7.6564 公顷。

地块 6110242025P000087、地块 6110242025R000594、地块 6110242025P000090，涉及批次：2024 年度第二批次陕政土批〔2024〕752 号，收储面积 1.4067 公顷。

地块 6110242025P000097、地块 6110242025P000098，涉及批次：2024 年度第二批次陕政土批〔2024〕874 号，收储面积 0.3425 公顷；

地块 6110242025P000085，涉及批次：2024 年度第四批次陕政土批〔2024〕882 号，收储面积 0.3284 公顷；

地块 6110242025P000095、地块 6110242025P000096，涉及批次：2024 年度第五批次陕政土批〔2024〕779 号，收储面积 1.5219 公顷。

地块净面积 11.2559 公顷，收储面积 11.2559 公顷（112559.56 m²），其中：0.6709 公顷计划用途为商业服务业用地，10.5850 公顷计划用途为工业用地。

6. 项目总投资估算

本项目总投资包含征迁土地征收费用、土地前期开发费用、耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、勘测定界费用、社会保障基金、风险评估费、水利建设基金、其他支出等费用 2962 万元及建设期利息 390 万元。

表 1-1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目内容	金额	占比
1	土地征收成本	2962	88.37%
2	建设期利息	390	11.63%
3	合计	3352	100%

本项目总投资 3352 万元，其中：财政资金 752 万元，占总投资的 22.43%，2025 年拟申请土地储备专项债券资金 2600 万元，占总投资的 77.57%。

二、 债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券 2600 万元，发行计划为 2025 年发行专项债券 2600 万元，发行期限 5 年，从谨慎性原则考虑，假设债券融资利率 3.0%。债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付当期利息和本金。

债券利息支出如表 2-1 所示：

表2-1 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	期初专项 债券本金 金额	新增专项 债券本金	偿还专项 债券本金	期末专项 债券本金 余额	专项债券 票面利率	应付专 项债券 利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	2600.00		2600.00	3.00%	0.00	0.00
2026	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2027	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2028	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2029	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2030	2600.00		2600.00	0.00	3.00%	78.00	2678.00
合计		2600.00	2600.00			390.00	2990.00

三、 评估依据和假设

1. 评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 商洛市山阳县 2025 年高新区等土地储备项目专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

2. 财务评估假设

（1）一般假设

- 发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- 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。
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 国家税收政策无重大不利变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化。

- 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(2) 特殊假设

- 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。
- 发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
- 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 项目能够如期完工并交付使用。

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、 评估结果

1. 项目投资估算

本项目总投资 3352 万元，其中：财政资金 752 万元，占总投资的 22.43%，2025 年拟申请土地储备专项债券资金 2600 万元，占总投资的 77.57%。

2. 项目建设成本

政府征用农业用地，使之变成城镇建设用地，征地单位需要支付农用地取得费、土地开发费和其他相关费用，还需要支付投入资金的相关利息，根据山阳县实际调研结果，对目前土地收储所需支出进行了预测估算，各类费用分析如下：

本项目包含 10 宗地，总成本费用 3352 万元（其中土地征收成本 2962 万元；建设期利息 390 万元）。

1、土地征收成本

（1）土地征收费用

依据商洛市山阳县征地补偿标准，本项目土地补偿、安置补助费计 4 万元/亩，合计支出 675.35 万元。青苗补偿费用、地上建筑物及构筑物计 6 万元/亩，合计支出 1013.03 万元。

（2）土地前期开发费用

根据山阳县基础建设规模及规划通路、通电、供水、排（雨、污）水、通讯等管道的规格型号，结合工程造价及类似工程造价，确定“五通一平”开发费用标准，平均费用标准约 70 元/平方米，则本项目开发费用支出为 787.91 万元。

（3）耕地占用税

根据陕西省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（陕西省人民政府令 141 号），山阳县耕地占用税税额标准为 18 元/平方米，则本项目地块 6110242025P000097、地块 6110242025P000098、地块 6110242025P000085 的耕地占用税 12.08 万元。

（4）耕地开垦费

根据《关于耕地开垦费有关问题的通知》（陕国土资发〔2015〕11 号），陕南地区耕地开垦费标准为水浇地 40 元/平方米，则本项目地块 6110242025P000097、地块 6110242025P000098、地块 6110242025P000085 的耕地开垦费 26.84 万元。

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）标准，山阳县新增建设用地有偿使用费标准为 10 元/平方米，本项目地块 6110242025P000097、地块

6110242025P000098、地块 6110242025P000085 的新增建设用地使用费 6.71 万元。

（6）勘测定界费用

按项目前期勘察费按项目总投资的 0.09% 计算，本项目勘测定界费为 30.81 万元。

（7）社会保障基金

根据《关于进一步完善我省被征地农民就业培训和社会养老保险的意见》（陕人社发〔2011〕149 号），规定对失地农民的社会保障标准，规定对失地农民的社会保障标准为 10000 元/亩，本项目社会保障基金支出 168.84 万元。

（8）风险评估费按市场价 5 万元计。

（9）水利建设基金

按项目每亩地 300 元计算，本项目地块 6110242025P000097、地块 6110242025P000098、地块 6110242025P000085 的水利建设基金为 0.3 万元。

（10）其他费用支出等

其他招标、税费等费用支出按 9% 比例确定，本项目其他费用支出 235.14 万元。

表 5-3 项目土地储备成本费用测算表

序号	项目名称	费用明细	需用资金			备注
			工作量	单价	总价(万元)	
1	报批费用	新增建设用地有偿使用费		10 元/m ²	6.71	
		勘界费用		0.01	30.81	
		土地前期开发成本		70 元/m ²	787.91	
		风险评估		5	5	
		耕地开垦费		40 元/m ²	26.84	
		耕地占用税		18 元/m ²	12.08	

		水利建设基金		300 元/亩	0.30	
		失地农民社会保障金		1 万元/亩	168.84	
2	征地费	土地补偿费和安置补助费	16.5555 公顷	4 万元/亩	675.35	
		地面附着物(含构筑物、青苗、其他)补偿费	16.5555 公顷	6 万元/亩	1613.03	
3	其他费用				235.14	
合计					2962	

2、土地出让基金计提

本项目土地出让基金计提主要包含农业土地开发基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金。

(1) 农业土地开发资金：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号），农业土地开发资金从土地出让金中按规定比例划出、专账管理，开发比例根据地方实际情况确定，但不得低于土地出让平均纯收益的 15%。商洛市按照本市土地平均收益五等平均纯收益 60 元/平方米的 15%计提。

(2) 农田水利建设资金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。商洛市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的 10%计提。

(3) 教育资金：根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。商洛市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的 10%计提。

(4) 住房保障基金：根据财政部住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕42

号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，按照不低于 10%的比例安排资金，市县可根据实际确定比例。商洛市按照陕西省人民政府《陕西省保障性住房管理办法（试行）》（陕政发〔2011〕42 号）文件规定，住房保障基金以土地出让收入的 3%计提。

（5）国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2016〕114 号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4%计提。商洛市按照土地出让收入 4%计提。

综上计提基金支出合计 651.56 万元。

3. 其他费用

（1）发行费

本项目债券发行费用按照债券发行金额的 1‰预计，预计债券发行费用为 2.6 万元。

（2）债券利息

债券利息按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0%预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-2 2025—2030 年债券利息支出测算表

（单位：万元）

年度	期初专项债券本金金额	新增专项债券本金	偿还专项债券本金	期末专项债券本金余额	专项债券票面利率	应付专项债券利息	当年还本付息合计
2025	0.00	2600.00		2600.00	3.00%	0.00	0.00
2026	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2027	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2028	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2029	2600.00			2600.00	3.00%	78.00	78.00
2030	2600.00		2600.00	0.00	3.00%	78.00	2678.00
合计		2600.00	2600.00			390.00	2990.00

4. 项目预期收益

本项目业务活动现金流入主要为专项收入，来源于土地收储后的出让收入，债券存续期内土地出让收入共计 4327.82 万元。

表 3-3 山阳县近三年商服用地及工业用地价格

年份	土地用途	出让方式	出让价（万元/亩）	出让价（万元/亩）	平均值（万元/亩）
2022 年	商服	挂牌出让	196.2666（城区）	191.0666（城区）	193.6666
	工业	挂牌出让	15.2000	25.2667	20.2333
2023 年	商服	挂牌出让	27.7333（乡镇）	27.7333（乡镇）	27.7333
	工业	挂牌出让	30.5333	13.8000	22.1667
2024 年	商服	挂牌出让	139.7333（城区）	64.1333（乡镇）	101.9333
	工业	挂牌出让	25.7333	30.4667	28.1000

根据山阳县近 3 年来商服和工业用地使用权出让相关资料，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，充分结合基准地价，就本次拟出让的国有建设用地的位置、用途及规划指标等情况，本项目 3 块出让土地为商服用地，拟确定出让商服用地位于乡镇，价格按 27.73 万元/亩计算，拟确定出让工业用地价格为 25.50 万元/亩，计划 2026-2030 年出让，各宗土地按其土地用途，在不考虑地价上涨的因素下，具体 2025—2030 年项目预期收入情况如下表所示：

表 3-4 2025—2030 年项目预期收入情况表

（单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
合计	土地出让收入合计	4327.82	0.00	932.21	467.04	1136.10	896.24	896.24
1	商服用地出让收（万）	279.06	0.00	142.46	136.60	0.00	0.00	0.00
1.1	出让价格（万/亩）		27.73	27.73	27.73	27.73	27.73	27.73
1.2	出让面积（亩）	10.0635	0.00	5.14	4.93	0.0000	0.0000	0.0000
2	工业用地出让收（万）	4048.76	0.00	789.75	330.44	1136.10	896.24	896.24
2.1	出让价格（万/亩）		25.50	25.50	25.50	25.50	25.50	25.50
2.2	出让面积（亩）	158.7750	0.00	30.970	12.96	44.55	35.15	35.15

5. 资金平衡情况

表 3-5 资金测算平衡表

(单位: 万元)

序号	项目因素	预测情况	各项计提计算标准
1	土地出让收入	4327.82	依据实施方案测算填写
2	土地收储成本	2600.00	依据发债本金填写
3	土地收储专项债券利息	390.00	
4	土地出让净收益=1-2-3	1337.82	
5	土地出让计提的政策性成本小计(5.1至 5.6 之和)	651.56	
5.1	农业土地开发资金	101.30	土地面积×商洛市土地平均收益(60 元/平方米)×15%
5.2	教育资金=(1-2-3-5.1)*10%	123.65	土地出让收益的 10%
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	129.83	土地出让收入总合同价款*3%
5.5	国有土地收益基金=1*4%	173.11	土地出让收入总合同价款*4%
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	3676.27	土地出让收入-土地出让计提的政策性成本
7	专项债券本息和=2+3	2990.00	土地收储专项债券本金和利息
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.23	项目可用于还款的纯收益/专项债券本息和

6. 评估结论

(1) 项目预期净收益的稳定性

据项目专项债券发行计划, 经测算预测期现金流量, 项目累计净现金流为 1337.82 万元, 且项目存续期内各年度累计净现金流均为正, 项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流, 还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 3676.27 万元, 债券还本付息费用总额 2990 万元, 通过对资金收支数据进行分析测算, 本项目债券的本息覆盖倍数为 1.23 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息, 可以实现项目收益与融资自求平衡。

(2) 其他说明事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

(此页无正文)



中国·北京

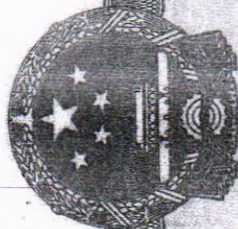
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 9 月 1 日



统一社会信用代码

91110106MA0214DY6J

营业执照

(1-1)

(副本)



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 北京中煜诚会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

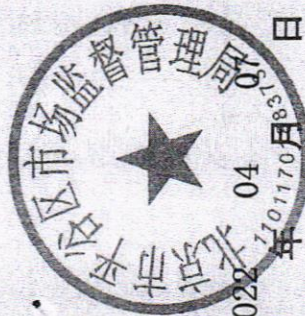
法定代表人 刘颖

经营范围 从事会计师事务所业务；企业管理咨询；(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2021年03月23日

合伙期限 2021年03月23日 至 2051年03月22日

主要经营场所 北京市平谷区马坊镇金河街106号院5号楼2层208



登记机关

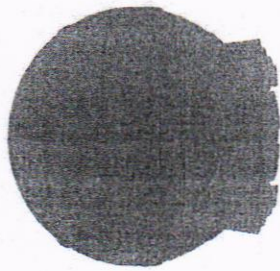
2022年04月17日

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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘颖

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区晓月苑五里2号楼1至2层商业4内1层117

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010396

批准执业文号：京财会许可[2021]0152号

批准执业日期：2021年09月14日



证书序号：0014701

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法定业务的凭证。
- 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》。

发证机关：




二〇二一年九月十四日

中华人民共和国财政部制

姓名	刘颖
性别	女
出生日期	1973-05-29
工作单位	齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司
身份证号码	230206197305290963

Full name: 刘颖
Sex: 女
Date of birth: 1973-05-29
Working unit: 齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司
Identity card No.: 230206197305290963



年度检验登记 2020
Annual Renewal Registration 年检专用章

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

CPA 任职资格检查 2014
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
14CPA000055
04458631 84161285

CPA 任职资格检查 2015
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
15CPA000888
44127608 45245240

2023年 4月 22日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖
证书编号: 230200040886

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

2021 年检专用章

2020年 0月 17日
/y /m /d

6

转: 贵州兴鲁会计师事务所有限公司
注册/会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit 2020.5.19
转会专用章

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 5月 21日
/y /m /d

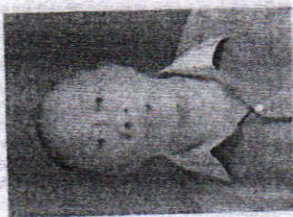
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 5月 21日
/y /m /d

12

姓名 葛万章
性别 男
出生日期 1952-02-28
工作单位 张家口和顺会计师事务所
身份证号 130702195202280614
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

• 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年4月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年10月18日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月7日



姓名: 葛万章
证书编号: 130700130003

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d