

# 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目

## 专项债券实施方案

### 专项评价报告

陕华利恒咨字[2025]第 025 号

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

中国·西安

2025 年 9 月



2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目

专项债券实施方案

专项评价报告

目 录

一、专项评价报告.....	1-2
二、项目实施方案专项评价说明.....	3-13



# 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目 专项债券实施方案专项评价报告

陕华利恒咨字[2025]第 025 号

我们接受委托，对丹凤县土地收购储备中心编制的《2025年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目专项债券实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，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评价，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。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经评价，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2025年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目专项债券实施方案专项评价说明

(本页无正文，系陕华利恒咨字[2025]第025号专项评价报告签章页)

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司



中国·西安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

## 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目

### 专项债券实施方案专项评价说明

#### 一、项目概述

##### （一）项目相关单位基本情况

###### 1.项目实施单位

单位名称：丹凤县土地收购储备中心

机构性质：事业单位

统一社会信用代码：12611022790761559L

法定代表人：郭振

单位地址：丹凤县国土局院内

举办单位：丹凤县自然资源局

本项目的主管部门为：丹凤县自然资源局

##### （二）项目基本情况

项目名称：2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目（以下简称“项目”）

项目性质：新增土储。

收储规模：项目土地收储范围共涉及 2 宗地，收储规模如下：

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目收储地块信息表

序号	地块名称	地块编号	位置范围	收储面积	
				公顷	亩
1	两岭储备地	丹储 25	棣花两岭社区	11.813515	177.2027
2	龙驹大街西延	丹储 7	龙驹寨街道中街社区、丹江社区	5.590300	83.8545
合 计				17.403815	261.0572

收储计划：项目由丹凤县土地收购储备中心作为本项目收储主体，已纳入全国土地储备机构名录。涉及 2 宗地收储计划如下：

两岭储备地（丹储 25），该地块原为棣花镇两岭村集体土地，2013 年 12 月 31 日，经陕西省人民政府审批土地件《关于丹凤县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收（灾后重建）的批复》（陕政土批【2013】1296 号）文件批准转用征收，用于城镇建设，地块现状为集体农用地，收储后可出让土地面积 11.813515 公顷（177.2027 亩）。

龙驹大街西延地块（丹储 7），该地块原为龙驹寨街道办事处中街社区/丹江社区集体土地，2020 年 1 月 10 日，经陕西省人民政府审批土地件《关于丹凤县 2019 年度第四批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批【2020】58 号）文件批准转用征收，用于城镇建设，地块现状为集体建设用地及农用地，收储后可出让土地面积 5.590300 公顷（83.8545 亩）。

项目总投资：11,167.5518 万元。

项目实施周期：2025 年—2027 年。

### （三）立项批复情况

根据丹凤县人民政府关于印发《丹凤县 2023 年-2025 年土地储备三年滚动计划》和《丹凤县 2023 年土地储备计划》的通知（丹政发〔2023〕5 号），该项目已纳入土地征收储备供应计划。

目前，项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，已取得的前期手续文件如下：

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目批复情况一览表

序号	文件名称	备注
1	丹凤县人民政府关于印发《丹凤县 2023 年-2025 年土地储备三年滚动计划》和《丹凤县 2023 年土地储备计划》的通知	丹政发〔2023〕5 号
2	陕西省人民政府关于丹凤县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收（灾后重建）的批复	陕政土批〔2013〕1296 号
3	陕西省人民政府关于丹凤县 2019 年度第四批次农用地转用和土地征收的批复	陕政土批〔2020〕58 号

### （四）项目分年度收储计划

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目分年收储计划表

单位：公顷、亩

项目地块	收储面积		
	小计	2026 年	2027 年
两岭储备地	11.813515 (177.2027 亩)	11.813515 (177.2027 亩)	
龙驹大街西延	5.590300 (83.8545 亩)		5.590300 (83.8545 亩)
总收储面积	17.403815 (261.0572 亩)	11.813515 (177.2027 亩)	5.590300 (83.8545 亩)

## （五）资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

#### （1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

#### （2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

#### （3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

### 2. 项目投资总额及筹措方案

丹凤县土地收购储备中心此次申请发行 2025 年陕西省商洛市土地储备专项债券（以下简称“专项债券”），主要用于收储土地。项目总投资为 11167.5518 万元，其中自有资金本金 2367.5518 万元，占总投资的 21.20%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025 年发行 5 年期土地储备专项债券 8800.0000 万元，占总投资的 78.80%。项目投资估算及资金筹措情况如下：

## 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目投资总额及筹措方案

单位：万元

序号	项目名称	分项目名称	项目总投资	其中：自有 资金	2025 年申请发 行债券金额
1	2025 年商洛市丹 凤县龙驹棣花土 地收储项目	两岭储备地	3,596.3289	796.3289	2,800.0000
2		龙驹大街西延	7,571.2229	1,571.2229	6,000.0000
合计			11,167.5518	2,367.5518	8,800.0000

项目总投资 11,167.5518 万元，其中：土地征收费用 10,303.2942 万元（土地补偿费及安置费 1,730.1914 万元、地上附着物补偿费及青苗补偿费 7,100.7402 万元、耕地占用税 313.2686 万元、耕地开垦费 697.0227 万元、新增建设用地有偿使用费 174.9083 万元、被征地农民社会保障费 261.0572 万元、水利建设基金 26.1058 万元）、土地前期开发整理费用 391.5859 万元（清表费及围墙围建费 391.5859 万元）、其他费用 472.6717 万元（不可预见费及工作经费 302.9845 万元，测量费、报件费、评估费 169.6872 万元）。

### 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目投资估算表

单位：万元

序号	项目	两岭储备地	龙驹大街西延	小计
1	1.土地征收费用	3,038.1403	7,265.1539	10,303.2942
1.1	土地补偿费及安置费	975.5009	754.6905	1,730.1914
1.2	地上附着物补偿费及青苗补偿费	1,063.2162	6,037.5240	7,100.7402
1.3	耕地占用税	212.6432	100.6254	313.2686
1.4	耕地开垦费	473.1312	223.8915	697.0227
1.5	新增建设用地有偿使用费	118.7258	56.1825	174.9083
1.6	被征地农民社会保障费	177.2027	83.8545	261.0572
1.7	水利建设基金	17.7203	8.3855	26.1058
2	2.土地前期开发整理费用	265.8041	125.7818	391.5859
2.1	清表费及围墙围建费	265.8041	125.7818	391.5859
3	3.其他费用	292.3845	180.2872	472.6717
3.1	不可预见费及工作经费	177.2027	125.7818	302.9845
3.2	测量费、报件费、评估费	115.1818	54.5054	169.6872
	合计	3,596.3289	7,571.2229	11,167.5518

**2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目分年度投资计划**

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	小计
1	<b>1.土地征收费用</b>	<b>3,038.1403</b>	<b>7,265.1539</b>	<b>10,303.2942</b>
1.1	土地补偿费及安置费	975.5009	754.6905	1,730.1914
1.2	地上附着物补偿费及青苗补偿费	1,063.2162	6,037.5240	7,100.7402
1.3	耕地占用税	212.6432	100.6254	313.2686
1.4	耕地开垦费	473.1312	223.8915	697.0227
1.5	新增建设用地有偿使用费	118.7258	56.1825	174.9083
1.6	被征地农民社会保障费	177.2027	83.8545	261.0572
1.7	水利建设基金	17.7203	8.3855	26.1058
2	<b>2.土地前期开发整理费用</b>	<b>265.8041</b>	<b>125.7818</b>	<b>391.5859</b>
2.1	清表费及围墙围建费	265.8041	125.7818	391.5859
3	<b>3.其他费用</b>	<b>292.3845</b>	<b>180.2872</b>	<b>472.6717</b>
3.1	不可预见费及工作经费	177.2027	125.7818	302.9845
3.2	测量费、报件费、评估费	115.1818	54.5054	169.6872
	<b>合计</b>	<b>3,596.3289</b>	<b>7,571.2229</b>	<b>11,167.5518</b>

注：不含债券利息及发行费。

## 二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

## 三、评价要素

2017 年财政部下发《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）文件、2018 年财政部下发《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）文件。文件中指出：分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

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）指出，允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。自然资源部 财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）指出，申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

按照上述文件的要求，2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

### （一）预期收益的客观性

根据《实施方案》，2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目本次申请专项债券项目收益来源于土地出让收入等。符合《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）相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

## （二）资金稳定性

根据项目单位上报的《实施方案》，2026-2030 年度均有较为稳定的收入。根据《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目预期收入各年度分布情况如下：

### 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目预期收入各年度分布情况分析

单位：万元

年份	土地出让收入	合计
2025 年		
2026 年	4,607.2702	4,607.2702
2027 年		
2028 年		
2029 年		
2030 年	11,739.6300	11,739.6300
合计	16,346.9002	16,346.9002

根据以上分析，该项目运营期可实现的营业收入总额为 16,346.9002 万元，可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目债券存续期各年度还本付息需求。

## （三）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

### 1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次申请发行的专项债券项目的总投资额 11,167.5518 万元。发行专项债券金额 8,800.0000 万元（其中 2025 年发行

8,800.0000 万元），期限为 5 年。从客观、谨慎角度出发，债券年利率暂取 3.00%，发行费率按债券发行金额的 0.10% 测算，据此预计专项债券利息合计为 1,320.0000 万元，预计发行费用为 8.8000 万元。

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.00% 预计每年利息支出，按照每年支付利息，到期一次还本，2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目专项债券还本付息情况如下所示：

2025-2030 年专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期债券付息	本期债券还本	期末债券余额
2025 年		8,800.00			8,800.00
2026 年	8,800.00		264.00		8,800.00
2027 年	8,800.00		264.00		8,800.00
2028 年	8,800.00		264.00		8,800.00
2029 年	8,800.00		264.00		8,800.00
2030 年	8,800.00		264.00	8,800.00	-
合计	——	8,800.00	1,320.00	8,800.00	——

## 2. 政策性专项基金

根据相关法律法规的规定，项目需计提各类政策性专项基金，政策性计提按照土地出让收入的 8% 预测。债券存续期内，计提各类政策性专项基金共计 1,307.7520 万元。2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目各类政策性专项基金明细如下：

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目各类政策性专项基金明细

单位：万元

年份	政策性专项基金	小计
2025 年		
2026 年	368.5816	368.5816
2027 年		
2028 年		
2029 年		
2030 年	939.1704	939.1704
合计	1,307.7520	1,307.7520

### 3. 项目资金充足性分析情况表

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目充足性分析情况表

单位：万元

年度	现金流入项目					现金流出项目							当年结余	累计结余		
	项目筹资				其他 资金	项目营业收 入	流入小计	项目建设投 资	政策性专项 基金	发行费 用	偿还债券本 金	支付债券利 息			其他融资 本息	流出小计
	资本金	专项债券	其他 融资													
2025 年	2,367.5518	8,800.0000			-	11,167.5518	-	-	8.8000				-	8.80	11,158.75	
2026 年					4,607.2702	4,607.2702	3,596.3289	368.5816					264.00	4,228.91	378.36	
2027 年					-	-	7,571.2229						264.00	7,835.22	-7,835.22	
2028 年					-	-							264.00	264.00	-264.00	
2029 年					-	-							264.00	264.00	-264.00	
2030 年					11,739.6300	11,739.6300		939.1704			8,800.0000		264.00	10,003.17	1,736.46	
合计	2,367.5518	8,800.0000	——	——	16,346.9002	27,514.4520	11,167.5518	1,307.7520	8.8000	8,800.0000	1,320.0000	0.0000	22,604.1038	——	4,910.3482	

经测算，项目实施完成后，可实现营业收入 16,346.9002 万元，扣除政策性专项基金 1,307.7520 万元，项目实现收益合计 15,039.1482 万元。项目发行债券总额 8,800.0000 万元(其中 2025 年发行 8,800.0000 万元)，期限为 5 年。债券利率参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.00% 的利率计算，债券利息总额 1,320.0000 万元，债券本息合计 10,120.0000 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.49 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	16,346.9002
扣除政策性专项基金	1,307.7520
项目实现收益	15,039.1482
偿还债券本金	8,800.0000
支付债券利息	1,320.0000
债券本息小计	10,120.0000
覆盖倍数	1.49

根据以上的测算分析，2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

#### 四、项目风险评估及应对措施评价

2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：政策风险、经营风险、土地市场风险、自然风险、资金回收风险、支出变动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、合法合规、建筑安全等各项风险。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对上述单位上报的《实施方案》的分析，其申请发行 2025 年商洛市丹凤县龙驹棣花土地收储项目专项债券，能够为项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足上述建设工程项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



# 营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91610133MAB0K9HN77

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 陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李岩

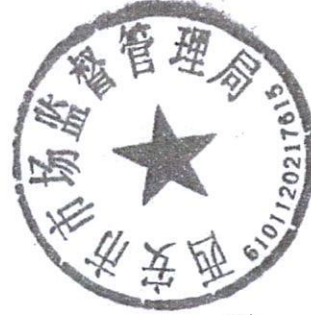
经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理。（除依法须经批准的项目外凭营业执照依法自主开展经营活动）  
许可项目：从事会计师事务所业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2020年09月11日

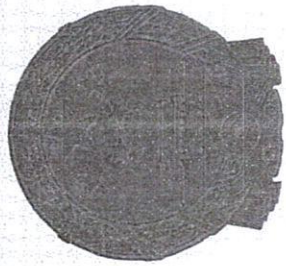
住所 陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705



登记机关

2024年11月14日变更

2024年07月22日



# 会计师事务所 执业证书

名称：陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：李岩

经营场所：

陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010194

批准执业文号：陕财办会（2020）32号

批准执业日期：2020年11月3日



证书序号：0021018

## 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：



中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2022年 月 日

8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2022年 月 日

8

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

12

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

13



姓名 李岩  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1986-10-03  
Date of birth  
工作单位 陕西中陕会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 610104198610032818  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2020年  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

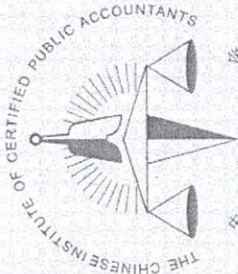


证书编号: 010001500005  
No. of Certificate  
批准注册协会: 陕西注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 陕西注册会计师协会  
发证日期: 2020年 月 日  
Date of Issuance

4

再次复印无效





再次复印无效

姓名 杨萌  
性别 男  
出生日期 1995-12-28  
工作单位 陕西华利恒会计师事务所有限公司  
身份证号码 610404199512280010



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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: 610101940005  
No. of Certificate  
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2024 年 03 月 12 日  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d