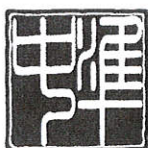


2025 年西安市经开区凤城十二路片区
综合开发土地收储项目财务评价报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
Zhongzhun Certified Public Accountants

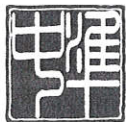
(电话) TEL: (029) 86690888

(传真) FAX: (029) 86690888 -816

(邮编) POSTCODE: 710065

(地址) ADDRESS: 西安市高新区锦业路绿地蓝海大厦东 14 层





中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

Zhongzhun Certified Public Accountants

2025 年西安市经开区凤城十二路片区 综合开发土地收储项目财务评价报告

中准陕专字[2025] 034 号

我们接受委托，对“2025 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目”收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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，在相关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 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目”，预期的土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后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。

总体评价结果如下：

一、审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》；
4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89 号）；
6. 《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发

- (2006) 100 号)；
7. 《土地储备资金财务管理办法》；
8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
11. 《西安市人民政府关于印发西安市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》；
12. 《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》。

二、项目基本情况

（一）项目概述

1、基本情况

本项目土地收储范围包含经开区凤城十二路片区 2 宗国有工业用地，具体地块如下表：

表 2-1 地块情况表

序号	地块标识码	权利人	收储面积 (公顷)	收储面积 (亩)
1	6101122025R001377	西安启融科技实业发展有限公司	6.489580	97.3437
2	6101122025R000786	西安经发印染设备有限公司	3.453650	51.8048
合计			9.943230	149.1485

2、收储计划

2025 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目地块一（标识码：6101122025R001377），权利人为西安启融科技实业发展有限公司，面积为 6.48958 公顷（97.3437 亩），计划于 2025 年底完成收储。地块均位于城镇开发边界内，地块规划用途为商业用地 19.8197 亩（容积率 ≤ 4.0 ）、住宅用地 68.0795 亩（容积率 ≤ 2.2 ）、代征道路 9.4443 亩。经核，土地无抵质押、查封情况。

2025 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目地块二（标识码：6101122025R000786），权利人为西安经发印染设备有限公司，面积为 3.453650 公顷（51.8048 亩），计划于 2025 年底完成收储。地块均位于城镇开发边界内，地块规划用途为住宅用地 46.6090 亩（容积率 ≤ 2.2 ）、代征道路 5.1958 亩。经核，土地无抵质押、查封情况。

3、总投资及融资计划

(1) 本项目的概算总投资为 47,015.40 万元。其中土地补偿费 41,538.19 万元，场地平整费 1,519.62 万元，评估测量费 45.59 万元，围挡建设费 165.00 万元，现场管护费 72.00 万元，考古勘探（发掘）费 675.00 万元，债券利息 3,000.00 万元。

(2) 根据单位基本情况，本次项目建设资金由自有资金和政府专项债券筹资两种途径解决。

按照实施方案筹资计划，本项目资本金 27,015.40 万元，占总投资的 57.46%，由财政拨款解决。计划发行专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 42.54%，其中：2025 年拟发行 5 年期政府专项债券 20,000.00 万元。

表 2-2 2025 年西安市经开区凤城十二路片区
综合开发土地收储项目专项债券融资计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	发行专项债券	
		发行总额	其中：2025 年发行金额
2025 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目	47,015.40	20,000.00	20,000.00
合计	47,015.40	20,000.00	20,000.00

(二) 主管部门责任

西安市自然资源和规划局、西安市土地储备中心：制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、征地程序合法性（如是否完成“征地批前程序”）；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息；监测土地市场动态，及时调整储备策略（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

西安市财政局责任：根据地方土地储备项目需求与偿债能力，申报专项债额度；将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理，确保“收支两条线”（土地出让收入对应债务偿还）；监督资金使用合规性，严禁挪用至非土地储备领域（如“以储代征”或房地产开发）；建立专项债风险评估机制，动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日

为 2025 年 3 月 20 日。

四、审核评估设定条件说明

1、融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2、本项目计划通过地方政府专项债券融资 20,000.00 万元。

3、债券利率设定

假设债券利率 3.00%，期限为 5 年期债券，每年付息一次，第 5 年末发行人全额偿还本金。

4、建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 3,000.00 万元。

5、利息支付时点设定为自起息日算，每年付息一次。

6、10 年期的债券发行费用为债券发行金额的 0.5%，其他期限为债券发行金额的 1%。由于本项目发行期限为 5 年期，故方案统一按债券发行金额的 1%，预计债券发行费用为 20.00 万元。债券发行费用由发行债券的省级财政厅通过政府性基金预算安排支付。

7、融资项目以土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

8、融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的资金净流入累计口径。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益成本

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1、预期土地出让收入

本项目收入为土地收回后重新供应后的土地出让收入。根据西安市自然资源和规划局的用地规划意见，本项目将作为住宅用地、商业用地、道路用地重新供应，面积合计

9.943230 公顷（149.1485 亩）。据测算，本项目在债券存续期内收入合计 153,481.96 万元。

出让价格：参考近三年来的招拍挂土地出让情况，中心城区住宅用地出让单价按 1,200 万元/亩；基于不同容积率，商业用地出让单价按 800 万元/亩预测；基于审慎原则，债券存续期内出让单价保持不变。

可出让面积：本项目土地收回后重新供应后，本项目土地收回后重新供应后，可提供住宅用地 114.6886 亩，商业用地 19.8197 亩。

表 5-1 规划用途表

序号	规划用途	规划面积	容积率
1	住宅用地	7.645906 公顷(114.6885 亩)	2.2
2	商业用地	1.321315 公顷（19.8197 亩）	4
3	道路用地	0.976009 公顷（14.6401 亩）	/
	合计	9.943230（149.1485 亩）	

基于以上情况，预计债券存续期内，本项目可取得土地出让收入 153,481.96 万元。预期收入如下表：

表 5-2 项目土地出让收入表

单位：万元、亩

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入	153,481.96	81,695.52	55,930.68	15,855.76		
2	可出让面积（亩）	134.5082	68.0796	46.6089	19.8197		
3	出让单价（每亩/万元）		1,200.00	1,200.00	800.00		
4	土地用途		住宅	住宅	商业		
5	容积率		≤2.2	≤2.2	≤4.0		

2、项目成本费用

项目土地出让成本总计 47,015.40 万元。其中土地补偿费 41,538.19 万元，场地平整费 1,519.62 万元，评估测量费 45.59 万元，围挡建设费 165.00 万元，现场管护费 72.00 万元，考古勘探（发掘）费 675.00 万元，债券利息 3,000.00 万元。如下表所示：

表 5-3 项目投资概算表

单位：万元

序号	项目	概算金额
1	土地补偿费	41,538.19
2	场地平整费	1,519.62

序号	项目	概算金额
3	评估测量费	45.59
4	围挡建设费	165.00
5	现场管护费	72.00
6	考古勘探（发掘）费	675.00
7	债券利息	3,000.00
合计		47,015.40

3、政策性专项基金

政策性计提主要包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金等。

a. 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）规定，土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。西安市按照全市土地平均收益五等平均纯收益75元/平方米的15%核算。

b. 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。

c. 根据财政部住房城乡建设部《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），结合西安市实际，住房保障基金以土地出让收入的3%计提。

d. 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。

e. 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。

根据以上计提政策，计提政策性专项基金政策性专项基金36,920.84万元，其中农业开发资金100.88万元、教育资金13,038.11万元、住房保障基金4,604.46万元、农田水利建设资金13,038.11万元、国有土地收益基金6,139.28万元。具体计算表如下所示：

表 5-4 政策性专项基金计算表

序号	政策性计提项目	计提金额（万元）	计算过程
1	农业开发资金	100.88	土地出让平均纯收益的15%
2	教育资金	13,038.11	土地出让收益的10%
3	住房保障基金	4,604.46	土地出让收入*3%
4	农田水利建设资金	13,038.11	土地出让收益的10%
5	国有土地收益基金	6,139.28	土地出让收入*4%
	合计	36,920.84	

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划发行专项债券 20,000.00 万元，2025 年计划发行 20,000.00 万元。债券期限 5 年期债券，票面年利率按照 3.00% 计算，债券存续期内每年付息一次，第 5 年末发行人支付全部本金，本息合计 23,000.00 万元，其中本金 20,000.00 万元，利息 3,000.00 万元。

表 5-5 2026—2030 年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出（万元）
2026 年	600.00
2027 年	600.00
2028 年	600.00
2029 年	600.00
2030 年	600.00
合计	3,000.00

（三）融资项目运营测算期自求平衡评估分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数 5.07，具体如下表所示：

表 5-6 2025—2030 年资金流表

单位：万元

序号	项目因素	金额（万元）
1	土地出让收入	153,481.96
2	土地收储成本	20,000.00
3	土地收储专项债券利息	3,000.00
4	土地出让净收益=1-2-3	130,481.96

序号	项目因素	金额（万元）
5	土地出让计提的政策性成本	36,920.84
5.1	农业开发资金	100.88
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1)*10%	13,038.11
5.3	住房保障基金=1*3%	4,604.46
5.4	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1)*10%	13,038.11
5.5	国有土地收益基金=1*4%	6,139.28
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	116,561.12
7	专项债券本息和=2+3	23,000.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	5.07

六、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

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审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）项目收益风险

本公益性项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。具体而言，就是市场风险。土地储备制度的运作一般分成依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地等三个阶段。这三个阶段都存在一些不确定因素，可能引起运作成本的非预期波动。而在开发的过程中如遇到复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济形式的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。另外，在土地出让阶段亦存在出让风险。如企业逾期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺

利出让。

（二）其他风险

1、自然环境、施工条件、资金落实等影响项目实施进度或收储正常进行的风险。其中资金风险较突出，本项目不涉及基础建设等内容，主要投资为征地拆迁补偿费用。土地储备资金投入时间集中，投入量大，为资金及时到位和项目推进埋下了一定的隐患。此外，项目实施过程中可能出现较多的不确定因素，存在一定的投资估算不准确风险，如土地征拆成本上涨、土地收储进度缓慢、土地出让计划受市场影响延迟、土地开发成本上涨等，都可能导致项目资金的周转率下降和财务费用增加。

2、出让价格波动、规划变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3、项目涉及用地的征收，按照相关法律法规要求，开展社会稳定风险分析和管理工作，保障权利人权益。

（三）风险控制

针对上述风险采取控制措施如下：

1、建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

2、加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3、充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实建设所需资金。

4、委托中介机构实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

八、审核需要说明的事项

1、根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

2、由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

3、本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

九、本报告的使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年西安市经开区凤城十二路片区综合开发土地收储项目时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·西安

中国注册会计师：

赵晓燕



中国注册会计师：

党睿



二〇二五年三月二十日

地址：西安市高新区锦业路绿地蓝海大厦东 14 层邮编：710065 电话：(029)86690888



营业执照

(副本)₁₋₁

统一社会信用代码 91610131MA6TY4KG9T

名称 中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 陕西省西安市高新区锦业路绿地蓝海大厦东 14 层
负责人 郑京朝
成立日期 2016 年 05 月 25 日
营业期限 2016 年 05 月 25 日至 2063 年 10 月 27 日
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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

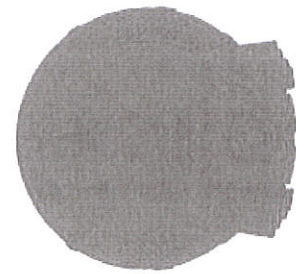


仅为中准陕字[2015]034号之目的而提供文件的复印件，仅用于说明中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所合法经营，未经本所书面同意，此文件不得用做任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



登记机关

2016 年 09 月 13 日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
陕西分所

负责人：郑京朝

经营场所：西安市高新区锦业路绿地铂悦酒店14层11403号

分所执业证书编号：110301706101

批准执业文号：陕财办会（2017）5号

批准执业日期：2017年2月7日



仅为中准陕字[2015]034号之目的而提供文件的复印件，仅用于说明中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所合法经营，未经本所书面同意，此文件不得用做任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书序号：5001436

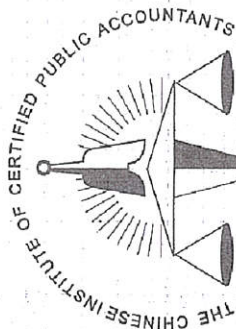
说明

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



发证机关：陕西省财政厅

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名: 赵晓燕
 Full name: 赵晓燕
 Sex: 女
 Date of birth: 1973-04-16
 Date of birth: 1973-04-16
 Working unit: 西安同盛联合会计师事务所
 Working unit: 西安同盛联合会计师事务所
 Identity card No.: 210502770416242
 Identity card No.: 210502770416242



赵晓燕 610001320002

证书编号:
No. of Certificate 610001320002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 陕西省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 二〇〇六 年 月 日
2006 年 9 月 29 日

仅为中准陕字[2005]034号之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明中准会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所合法经营, 未经本所书面同意, 此文件不得用做任何其他用途, 亦不得向第三方传递或披露。



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

2007 年 4 月 25 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

2007 年 4 月 25 日
/y /m /d



姓名 党睿
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-10-07
Date of birth
工作单位 中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
Working unit
身份证号码 610522199210075044
Identity card No.



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.



党睿 110001700207

2023 年 5 月 日
/y /m /d

仅为中准陕 字[2025]034号之目的而提供文件的复印件，仅用于说明中准会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所合法经营，未经本所书面同意，此文件不得用做任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

证书编号：
No. of Certificate 110001700207

批准注册协会：陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 04 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d