

2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造  
基地土地收储项目  
政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX第00623号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



# 2025年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目

## 政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00623 号

我们接受委托，对 2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目土地储备专项债券收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。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。

总体评价结果如下：

一、审核评估依据

- 1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2.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）；
- 3.《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）；
- 4.该项目专项债券实施方案；
- 5.国家及地方其他相关法律、法规。

二、项目基本情况

2.1 项目名称

2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目

2.2 项目实施主体

1.实施单位

本项目实施单位为陕西省西咸新区土地储备中心

名称	陕西省西咸新区土地储备中心
统一社会信用代码	12610000050408194Y
地址	陕西省西咸新区能源金融贸易区能源路201号西咸大厦
负责人	卜辉
机构性质	事业单位
赋码机关	陕西省西咸新区事业单位登记管理局

2.项目主管部门

本项目主管部门为陕西省西咸新区自然资源和规划局

3.资产管理单位

本项目建设形成的资产归属于陕西省西咸新区自然资源和规划局

### 2.3 项目性质

新增土储。

### 2.4 收储规模

项目土地收储范围为 16 个地块，占地面积为 54.936086 公顷（824.0413 亩），如下表：



表 1 规划储备土地基本情况一览表

规划用地范围							储备地块情况			拟发债情况			
序 号	编 号	名 称	位 置	用地面积		用 地 性 质	地 块 标 识 码	地 块 面 积		储 备 状 态	拟 发 债 面 积		拟发债金额 (万 元)
				公顷	亩			公顷	亩		公顷	亩	
1	KG-15-ZCG-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 1	西咸新区空港新城太平片区自贸大道以东	6.435798	96.5370	工 业 用 地	6104042025R000353	6.435798	96.5370	已征需完善储备	6.435798	96.5370	1633
2	KG-67-ZCG-03-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 2	西咸新区空港新城北杜片区	14.096797	211.4520	工 业 用 地	6104042025R000365	14.096797	211.4520	已征需完善储备	14.096797	211.4520	3578
3	KG-67-ZCG-03-02	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 3	昭容北街以北、天茂大道以西、北杜南街以南、翼合路以东	0.388927	5.8339	工 业 用 地	6104042025R001805	0.388927	5.8339	已征需完善储备	0.388927	5.8339	99
4	KG-67-ZCG-	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片		0.004373	0.0656	工 业 用	6104042025R	0.004373	0.0656	已征需完善	0.004373	0.0656	1

	03-0 3	区先进制造基 地土地收储项 目地块 4				地	0018 16				备			
5	KG- 67-Z CG- 03-0 4	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 5	0.082910	1.2437	工业用地	6104 0420 25R 0018 58	0.082910	1.2437	已征 需完 善整 备	0.082910	1.2437	21		
6	KG- 67-Z CG- 05-0 3	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 6	2.777258	41.6589	工业用地	6104 0420 25R 0018 48	2.777258	41.6589	已征 需完 善整 备	2.777258	41.6589	705		
7	KG- 67-Z CG- 05-0 1	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 7	6.202635	93.0395	工业用地	6104 0420 25R 0003 85	6.202635	93.0395	已征 需完 善整 备	6.202635	93.0395	1574		
8	KG- 67-Z CG- 05-0 2	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 8	0.508706	7.6306	工业用地	6104 0420 25R 0017 76	0.508706	7.6306	已征 需完 善整 备	0.508706	7.6306	129		

9	KG-67-Z CG-06	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 9	西咸新区空港新城北杜片区以南、广德路以西、杭州路以东、北杜南街以北	2.618492	39.2774	工业用地	6104 0420 25R 0003 93	2.618492	39.2774	已征需完善准备	2.618492	39.2774	664
10	KG-67-Z CG-07-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 10	西咸新区空港新城北杜片区以南、天茂大道以西、北杜南街以北	1.587987	23.8198	工业用地	6104 0420 25R 0004 17	1.587987	23.8198	已征需完善准备	1.587987	23.8198	403
11	KG-67-Z CG-07-02	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 11	西咸新区空港新城北杜片区以南、天茂大道以西、北杜南街以北	0.006280	0.0942	工业用地	6104 0420 25R 0017 66	0.006280	0.0942	已征需完善准备	0.006280	0.0942	2
12	KG-67-Z CG-10-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 12	西咸新区空港新城北杜片区昭容六街以北、翼创路以东、昭	7.594851	113.9228	工业用地	6104 0420 25R 0003 16	7.594851	113.9228	已征需完善准备	7.594851	113.9228	1928



1 3	KG- 67-Z CG- 10-0 2	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 13	容南街以 南、翼合路 以西	0.315130	4.7270	工业 用地	6104 0420 25R 0017 83	0.315130	4.7270	已征 需完 善整 备	0.315130	4.7270	80
1 4	KG- 68-Z CG- 05	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 14	西咸新区 空港新城 北杜片区 腾霄四街 以南、腾霄 三街以北、 天茂大道 东、翼泓路 以西	4.001947	60.0292	工业 用地	6104 0420 25R 0003 46	4.001947	60.0292	已征 需完 善整 备	4.001947	60.0292	1072
1 5	KG- 69-Z CG- 01-0 1	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 15	西咸新区 空港新城 北杜片区 北杜大街 以南、翼驰 路以西、北 杜南街以 南、自贸大 道南段以 东	5.052844	75.7927	工业 用地	6104 0420 25R 0004 03	5.052844	75.7927	已征 需完 善整 备	5.052844	75.7927	1283
1 6	KG- 69-Z CG- 01-0 2	2025 年陕西 省西咸新区空 港新城北杜片 区先进制造基 地土地收储项 目地块 16		3.261151	48.9173	工业 用地	6104 0420 25R 0017 98	3.261151	48.9173	已征 需完 善整 备	3.261151	48.9173	828
	合计			54.936086	824.0413			54.936086	824.0413		54.936086	824.041 3	14000. 0000



## 2.5 项目总投资

项目总投资估算为28957.0000万元，共涉及16个收储地块。

### （1）计划融资情况

拟通过2025年度土地储备专项债券融资金额为14000.0000万元，假设融资利率3.00%，年限5年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

### （2）项目融资本息情况

本项目通过土地储备专项债券进行融资，融资本息合计为16100.0000万元。

## 三、审核评估条件设定说明

### 1.一般假设

- （1）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。
- （2）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。
- （3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- （4）国家税收政策无重大不利变化；
- （5）对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- （6）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

- （1）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；
- （2）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。
- （3）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。
- （4）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用。

## 四、项目审核评估情况

### 4.1 项目预期收益、成本情况分析

#### 1.项目预期收入预测

本项目收入来源于土地出让收入。项目收费依据空港新城近两年同类型土地出让价格进行拟定，具体如下表所示：

空港新城近两年工业仓储出让情况统计表

行政区	供应年份	宗地编号	项目名称	签订日期	受让人	供应方式	主要用途	宗地位置	总面积 (亩)	价款 (万元)	出让单价 (万元)
咸阳市	2023	XXKG-BD03-77-A	临空智慧云港四期	2023/5/19	陕西空港新城临空产业发展有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区广德路以西、昭容北路以南	58.599	2051	35.0006
咸阳市	2023	XXKG-BD04-51	均和云谷·西部信息智造港	2023/9/4	西安均和科技产业有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区昭容南街以南、腾霄五街以北、翼泓路以东、广德路以西	197.35	6908	35.0038
咸阳市	2023	XXKG-BD06-51	数字绿洲产业园一期-北地块	2023/11/1	陕西新城建设投资集团有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区天熙大道以西、凌岳路以北、凌高路以南、凌泰路以东	65.288	2286	35.0141
咸阳市	2023	XXKG-BD06-52	数字绿洲产业园一期-南地块	2023/11/1	陕西新城建设投资集团有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区凌岳路以北、凌嵩路以西、凌泰路以东、凌华路以东	48.131	1685	35.0086



咸阳市	2023	XXKG-BD06-44-B	西安特莱晶-北地块	2023/11/1	陕西特莱晶科技有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区凌恒路以北、凌泰路以东	56.068	1963	35.0111
咸阳市	2023	XXKG-BD06-46	西安特莱晶-南地块	2023/11/1	陕西特莱晶科技有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区凌恒路以北、机场高速以南、凌泰路以西、凌华路以东	57.372	2009	35.0171
咸阳市	2023	XXKG-BD06-48	电磁态势总部及生产基地	2023/11/1	西安维势空间科技有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区凌嵩路以北、凌恒路以南、凌泰路以东、天熙大道以西	95.199	3332	35.0004
咸阳市	2023	XXKG-BD03-57	自贸蓝湾三区	2023/11/1	陕西空港自贸产业发展有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区昭容北街以南, 翼合路以东, 天茂大道以西	169.234	5924	35.0048
咸阳市	2023	XXKG-BD05-11	自贸蓝湾四区	2023/11/1	陕西空港自贸产业发展有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区腾霄三街以北, 腾霄四街以南, 翼泓路以西, 天茂大道以东	108.557	3800	35.0047
咸阳市	2023	XXKG-BD03-68	长江国锐协同创新科技园	2023/11/13	陕西清泉睿远科技有限公司	挂牌出让	工业用地	空港新城北杜片区北杜南街以南, 昭容北街以北, 天茂大道以东, 杭月路以	112.224	3928	35.0014



咸阳市	2023	XXKG-BD03-70-C	朋邦航空发动机部件生产装配项目	2023/11/1	西安朋邦工贸有限公司	挂牌出让	工业用地	西	49.266	1725	35.0140
咸阳市	2023	XXKG-SL01-19	顺陵100亩工业用地	2023/12/11	陕西空港置业有限公司	挂牌出让	工业用地	西	100.747	3527	35.0085
咸阳市	2024	XXKG-TP02-80-A	誉邦科技总部基地项目	2024/1/22	陕西誉邦科技股份有限公司	挂牌出让	工业用地	西	50.082	1753	35.0026
咸阳市	2024	XXKG-BD03-88-A	同日智能装备研发中心生产基地项目	2024/2/5	西安同日智能技术有限公司	挂牌出让	工业用地	西	41.266	1445	35.0167
咸阳市	2024	XXKG-BD04-27-A	西安农投众天蜜泉蜂蜜水生产制造项目	2024/6/18	西安市农业投资有限公司	挂牌出让	工业用地	西	30.036	1052	35.0246
咸阳市	2024	XXKG-BD04-27-B	西安农投天然	2024/6/18	西安市农业投资有限公司	挂牌出让	工业用地	西	46.467	1627	35.0141

			果胶提 取生产 制造项 目		投资有限公司				腾霄五街以北、 天茂大道以西、 翼丰路以东			
咸阳市	2024	XXKG-BD06-10-A	西安航 投科创 空天产 业研发 制造基 地项目	2024/6/24	陕西羽 创天成 科技有 限公司	挂牌出 让	工业用 地	56.241	1969	35.0100		
咸阳市	2024	XXKG-BD04-25	生态绿 岛产业 基地项 目	2024/6/24	陕西登 天智创 生态产 业有限 公司	挂牌出 让	工业用 地	87.819	3074	35.0038		
咸阳市	2024	XXKG-BD04-22	西安鼎 新生态 智能科 技产业 基地项 目	2024/7/12	陕西鼎 新绿色 智能生 态有限 公司	挂牌出 让	工业用 地	91.167	3191	35.0017		
咸阳市	2025	XXKG-BD06-10-B	西安航 投科创 空天产 业研发 制造基 地项目 补供地 块	2025/2/6	陕西羽 创天成 科技有 限公司	挂牌出 让	工业用 地	2.726	96	35.2164		

咸阳市	2025	XXKG-BD04-23	西安鼎新生态科技产业基地项目二期	2025/2/21	陕西鼎新绿色智能生态有限公司	挂牌出让	工业用地	西咸新区空港新城北杜片区腾霄六街以北、翼合路以东、昭容南街以南、天茂大道以东	89.255	3174	35.5610
咸阳市	2025	XXKG-BD04-46-A	西安德宝药用包装有限公司（空港新城）项目	2025/4/7	西安德宝药用包装有限公司	挂牌出让	工业用地	西咸新区空港新城北杜片区腾霄四街以北、天茂大道以东、翼泓路以西	40.366	1516	37.5564



## 项目土地出让计划表

## 2025-2030 年土地出让计划

序号	地块编号	地块名称	面积 (亩)	用地性质	出 让 方 式	预估价 (万 元)	拟出让 时间
1	KG-68-ZCG-05	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 14	60.0292	工业用地	挂 牌	2221	2026 年
小计			60.0292			2221	
2	KG-67-ZCG-03-01	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 2	211.4520	工业用地	挂 牌	7824	2026 年
3	KG-67-ZCG-03-02	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 3	5.8339	工业用地	挂 牌	216	2026 年
4	KG-67-ZCG-03-03	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 4	0.0656	工业用地	挂 牌	2	2026 年
5	KG-67-ZCG-03-04	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 5	1.244	工业用地	挂 牌	46	2026 年
6	KG-67-ZCG-05-03	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 6	41.6589	工业用地	挂 牌	1541	2026 年
7	KG-67-ZCG-05-01	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 7	93.0395	工业用地	挂 牌	3442	2026 年
8	KG-67-ZCG-05-02	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 8	7.6306	工业用地	挂 牌	282	2026 年
9	KG-15-ZCG-01	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 1	96.537	工业用地	挂 牌	3572	2026 年
10	KG-67-ZCG-06	2025 年陕西省西咸新区空 港新城北杜片区先进制造 基地土地收储项目地块 9	39.277	工业用地	挂 牌	1453	2026 年
小计			496.738			18379	



11	KG-67-ZCG-07-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 10	23.8198	工业用地	挂牌	881	2028 年
12	KG-67-ZCG-07-02	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 11	0.0942	工业用地	挂牌	3	2028 年
13	KG-67-ZCG-10-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 12	113.923	工业用地	挂牌	4215	2028 年
14	KG-67-ZCG-10-02	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 13	4.727	工业用地	挂牌	175	2028 年
小计			142.564			5275	
15	KG-69-ZCG-01-01	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 15	75.7927	工业用地	挂牌	2804	2030 年
16	KG-69-ZCG-01-02	2025 年陕西省西咸新区空港新城北杜片区先进制造基地土地收储项目地块 16	48.9173	工业用地	挂牌	1810	2030 年
小计			124.710			4614	
合计			824.041	/		30490	/

拟通过本项目收储企业闲置地块后，可出让地块占地面积合计为824.0413亩，用地性质为工业用地，根据空港新城近三年同类型土地出让价格，基于谨慎性原则，本项目测算按照37万元/亩进行出让，则本项目土地出让收入为30489.5277万元，具体如下表所示：

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让收入	30489.5277	0.00	20600.4029	0.00	5274.8576	0.00	4614.2672
亩数		0.00	556.7676	0.00	142.5637	0.00	124.7099
单价（万元/亩）		0.00	37.00	0.00	37.00	0.00	37.00
合计	30489.5277	0.00	20600.40	0.00	5274.86	0.00	4614.27

## 2.项目运营成本及相关税费

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。。

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。



a.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%。西安市按照本市土地平均收益五等平均纯收益75元/平方米的15%计提。

b.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。西安市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的10%计提。

c.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。西安市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的10%计提。

d.住房保障基金：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），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。西安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。

e.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。西安市按照土地出让收入4%计提。

则本项目总成本为5506.5997万元，具体如下表所示

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	土地出让成本	5506.5997	0.0000	3720.5618	0.0000	952.6723	0.0000	833.3656
1.1	农业土地开发资金	618.0341	0.0000	417.5778	0.0000	106.9233	0.0000	93.5329
1.2	教育资金	1377.1494	0.0000	930.4779	0.0000	238.2545	0.0000	208.4170
1.3	农田水利建设资金	1377.1494	0.0000	930.4779	0.0000	238.2545	0.0000	208.4170
1.4	保障性住房建设资金	914.6858	0.0000	618.0121	0.0000	158.2457	0.0000	138.4280
1.5	国有土地收益基金	1219.5811	0.0000	824.0161	0.0000	210.9943	0.0000	184.5707
	合计	5506.5997	0.0000	3720.5618	0.0000	952.6723	0.0000	833.3656



## 4.2 项目债券融资及应付本息评估分析

按照本项目专项债券发行计划,2025 年申请 5 年期土储专项债券资金 14000.0000 万元,以年利率 3.00%预计每年利息支出。债券利息支出如下表所示。

年度	本期偿还本金	应付利息
2025		210.00
2026		420.00
2027		420.00
2028		420.00
2029		420.00
2030	14000.0000	210.00
合计	14000.0000	2100.00

本项目债务利率按照 3.00% 计算,根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 5 年期专项债券 14000.0000 万元,总利息为 2100.00 万元。

## 4.3 融资项目自求平衡评估分析

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出,项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果,项目存续期内项目净收益为 24982.9280 万元,项目总债务融资本息为 16100.0000 万元,存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 1.55 倍,项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还,还本付息资金有充分保障。

项目平衡测算表		
		单位: 万元
序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	30489.5277
2	土地收储成本	14000.0000
3	土地收储专项债券利息	2100.0000



4	土地出让净收益=1-2-3	14389.5277
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1至5.5之和）	5506.5997
5.1	农业土地开发资金	618.0341
5.2	教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	1377.1494
5.3	农田水利建设资金=（1-2-3-5.1）*10%	1377.1494
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	914.6858
5.5	国有土地收益基金=1*4%	1219.5811
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	24982.9280
7	专项债券本息和=2+3	16100.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.55

## 五、项目审核评估结论

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，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24982.9280万元，债券还本付息费用总额16100.0000万元（利息2100.00万元），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1.55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。

## 六、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

### 6.1 风险

1.市场风险：土地市场的价格受供需关系、经济形势、政策等多种因素影响，具有较大的不确定性。如果在土地储备后，市场出现下行，土地出让价格低于预期，将直接影响项目的收益。当市场需求不足时，土地难以快速出让，导致土地储备资金回笼速度慢，资金占用成本增加，进而影响项目收益。



2.资金风险：土地储备需要大量资金投入，如果资金筹措困难，如银行贷款受限、专项债券发行受阻等，可能导致项目无法按计划推进，延误土地出让时机，降低收益。征地补偿标准提高、前期开发费用增加、持有成本上升等，都可能导致项目成本超出预算，压缩利润空间。

3.政策法规风险：政府的土地政策、税收政策、房地产调控政策等的变化，可能改变土地储备项目的可行性和收益预期，如土地出让政策调整、专项债券资金使用要求变化等。在土地征收、收购过程中，可能存在土地权属不清晰、产权纠纷等问题，导致法律诉讼，影响项目进度和收益。

4.开发与运营风险：土地开发过程中，可能遇到各种问题，如施工进度缓慢、技术难题等，导致项目不能按计划完成，影响土地出让时间，进而影响收益。土地储备后的管护、临时利用等运营过程中，如果管理不善，可能导致运营成本增加，降低项目收益。

5.不可抗力风险：地震、洪水等自然灾害可能对储备土地造成破坏，增加修复成本，影响土地的正常使用和出让。社会动荡、公共卫生事件等不可预见的社会事件，可能导致土地市场需求骤减，土地出让受阻，影响项目收益。

## 6.2 控制措施

1.市场风险控制：建立土地市场监测预警机制，实时掌握土地供应、需求、价格等市场动态，根据市场变化及时调整土地储备计划和供地策略。根据城市发展战略、市场需求和土地利用规划，科学确定土地储备规模，合理安排土地收储和供应的节奏，避免盲目扩张。

2.资金风险控制：除了传统的银行贷款，积极争取地方政府专项债券支持，探索引入社会资本、政策性贷款等多种融资方式，确保资金来源的稳定性和多样性。合理编制土地储备项目预算，严格控制成本支出，建立成本管理体系，对项目全过程成本进行监控和管理。

3.政策法规风险控制：及时关注国家和地方的土地政策、财政政策、金融政策等的变化，提前评估政策变动对项目的影响，并制定相应的应对策略。在土地收储前，对土地的权属、用途、规划限制等进行全面的尽职调查，确保土地的合法性和合规性。同时，严格

按照法律法规和政策要求，规范土地储备的操作流程，加强项目审批、土地征收、补偿安置等环节的管理，避免法律纠纷。

4.开发与运营风险控制：建立科学的项目管理体系，明确各阶段的目标和任务，合理安排施工进度，确保项目按时完成。同时，加强施工质量管理，避免因质量问题导致的返工和延误。制定合理的土地储备运营方案，加强土地管护和临时利用的管理，降低运营成本。同时，积极探索储备土地的临时利用方式，提高土地的利用效率和经济效益。

5.不可抗力风险控制：针对可能发生的自然灾害、社会事件等不可抗力因素，制定详细的应急预案，明确应急措施和责任分工，确保在突发事件发生时能够迅速、有效地应对，减少损失。根据项目实际情况，考虑购买相关保险，如财产险、责任险等，以转移部分风险，降低不可抗力事件对项目收益的影响。

## 七、需要说明的其他事项

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。

## 八、报告的适用范围

1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所



中国•北京

中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 3 月 17 日



统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E				<b>营业执照</b>			
名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）		副本 (1-1)		成立日期 2019年01月01日		合伙企业 2019年01月01日至 2049年03月31日	
类型 普通合伙企业		经营范围 许可项目：代理记账；一般项目：税务服务；企业管理咨询；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；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。）		主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504		登记机关 2022年06月13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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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：北京市财政局

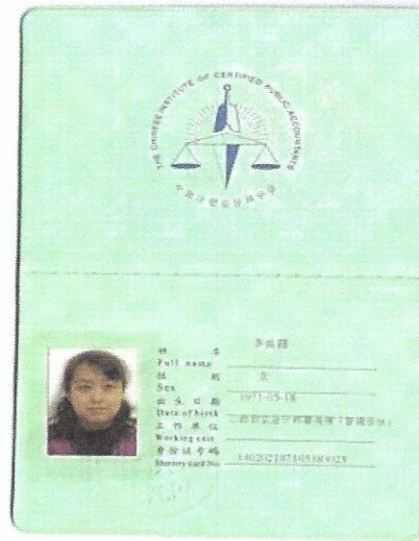
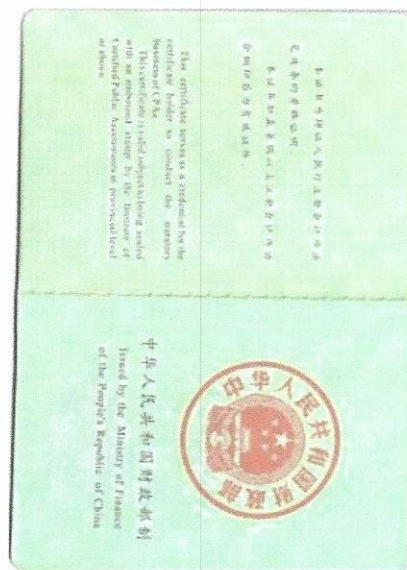
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



 <p>中华人民共和国财政部 Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China</p> <p>本证书为持证人在执行注册会计师法 定业务的资格证明。 本证书加盖省级以上注册会计师协 会钢印后为有效证件。</p> <p>This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs. This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.</p>	 <p>姓名 仇凌 Full name 性别 男 Sex 出生日期 1973-04-12 Date of birth 工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（ 普通合伙） Working unit 身份证号码 321002730412303 Identity card No.</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号 32100234042 Issued by 江苏省注册会计师协会 Authorized society of CPA 发证日期 2014 年 02 月 27 日 Date of issuance</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号 32100234042 Issued by 江苏省注册会计师协会 Authorized society of CPA 发证日期 2014 年 02 月 27 日 Date of issuance</p>
<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>本证书检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>证书编号 32100234042 Issued by 江苏省注册会计师协会 Authorized society of CPA 发证日期 2014 年 02 月 27 日 Date of issuance</p>	<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p>





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过