

西安长兴会计师事务所有限责任公司  
关于 2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储  
项目之财务评价报告书

一、审核评估依据

二、项目基本情况

三、审核评估日期的确定

四、审核评估条件设定说明

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

（三）融资项目自求平衡评估分析

六、项目审核评估结论

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

八、需要说明的其他事项

九、报告的适用范围



# 西安长兴会计师事务所有限责任公司

XI'AN CHANGXING ACCOUNTING FIRM LIMITED LIABILITY COMPANY

## 关于 2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发 土地收储项目之财务评价报告书

### 一、审核评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》及其实施条例
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）
3. 财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
4. 财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财预〔2016〕155 号）
5. 财政部、国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）
6. 自然资源部《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 号）
7. 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）
8. 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）
9. 财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理

工作的通知》（财预〔2024〕12号）

10. 财政部《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）

11. 项目实施方案

## 二、项目基本情况

1. 项目名称及单位：项目名称为 2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储项目，由周至县土地收购储备中心实施，负责项目土地储备工作。

2. 项目性质与规模：属于新增土地储备项目，收储范围为周至县尚村镇圪塔头村、西岩村，收储土地总面积 11.894311 公顷（178.4147 亩），涉及 4 个开发实施地块，均已实现国土空间详细规划单元全覆盖，并纳入 2025 年度西安市储备计划范围。拟发债面积 10.603992 公顷（159.0599 亩）。土地原为村集体农用地，已获批转为国有建设用地，规划用途为商业用地和住宅用地。

3. 收储计划：尚汀龙湾储备地 10.109200 公顷土地经《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批〔2022〕849 号批准依法征收为国有建设用地；尚汀龙湾储备地 0.494792 公顷土地经《陕西省人民政府审批土地件》陕政土批〔2022〕855 号批准依法征收为国有建设用地，截止 2025 年 3 月项目尚未完成征收补偿。拟计划于 2026 年 6 月前完成征收补偿并纳入储备。按照周至县国土空间单元详细规划，该项目位于 CZ-ZZX-10 详规单元，



规划用途为商业用地和住宅用地，项目完成储备后拟于 2026 年 12 月按照规划用途供应土地，土地面积 159.0599 亩。项目另有新征收报批土地 19.3548 亩，未列入本次专项债券发债范围内。

4. 项目投资及资金来源：项目总投资 9525 万元，项目资金来源为前期到位财政资金 4025 万元，计划发行 5 年期专项债券 5500 万元。

### 三、审核评估日期的确定

审核评估日期依据项目资料提供的完整性和时效性确定。本报告以项目实施方案编制日期 2025 年 9 月为基础，结合项目推进实际情况，确定审核评估基准日为 2025 年 9 月 22 日，确保评估数据和结论反映项目当前状况。

### 四、审核评估条件设定说明

1. 现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境、项目建设相关国家政策无重大变化。

2. 项目土地出让收入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。

3. 项目土地出让收入优先偿还本次专项债券本息。

4. 债券融资条件假设：假设发行 5 年期专项债券 5500 万元，融资成本按年利率 3% 计算，利息按年支付，本金到期一次偿还，符合市场一般融资规律和专项债券发行要求。

5. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

## 五、项目审核评估情况

### （一）项目预期收益、成本情况分析

1. 预期收益：项目预期收益主要为土地出让收入，商业用地预估项目亩单价为 60 万元/亩，净用地面积 14.5714 亩，住宅用地项目单价为 90 万元/亩，净用地面积 107.5109 亩，预计土地出让收入约为 10550 万元，扣除土地出让政策性成本后土地出让收入为 8871.06 万元。收益预测充分考虑了区域土地市场的变化情况，具备一定合理性。

2. 成本分析：土地收储成本包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、税费、土地开发费等，共计 9525 万元。各项成本依据法规政策和区域标准确定，成本构成合理。

### （二）项目债券融资及应付本息评估分析

1. 债券融资：计划分两年发行 5 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 5500 万元，发行规模未超过项目预期土地出让收入的 70%，符合自然资源部《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89 号）的规定，满足项目资金需求，债券发行依据充分，发行流程合规。

债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	3500.00	5 年期
2026 年	2000.00	5 年期
合计	5500.00	/



2. 应付本息：按年利率 3% 计算，5 年期债券利息支出 825 万元，本金 5500 万元按计划到期一次偿还。本息支付安排合理，但需确保土地出让收入按时足额实现，以保障偿债资金来源。

### （三）融资项目自求平衡评估分析

财政部《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）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据以上文件要求，本次计划发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑该项目预期未来收益来源的客观性及合理性，考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖融资本息的规模），以及实施方案风险应对措施的可性、适当性。

#### 1. 资金筹措的稳定性

按照该项目实施计划，项目建设期由周至县土地储备中心提供自有资金以及发行专项债券进行融资以满足项目投资建设支出需要；项目建设完成后，通过土地使用权出让收入实现预期收益。债券存续期内项目预期收益累计现金流入 18396.06 万元，该项目债券存续期资金流入情况见下表：

2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储项目

债券存续期资金流入情况表

单位：万元

项目	自有资金	发行专项债券	土地出让收入 (扣除政策性成本)	资金流入合计
资金流入	4025.00	5500.00	8871.06	18396.06

## 2. 资金筹措的充足性

根据项目专项债券实施方案，项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目预计还本付息资金能够充分保障。项目资金平衡计划在保障投资支出的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金筹措充足性的要求。具体现金流入、流出及结余情况如下：

### 2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储项目

#### 资金充足性分析表

单位：万元

项 目		金 额
项目现金流入	一、业务活动现金流入 (=3)	8871.06
	1. 土地使用权出让收入	10550.00
	2. 土地出让政策性成本	1678.94
	3. 可用于偿债的土地使用权出让收入 (=1-2)	8871.06
	二、融资活动现金流入	5500.00
	1. 债券融资款	5500.00
	三、自有资金投入	4025.00
	流入小计	18396.06
项目现金流出	一、业务活动现金流出	9525.00
	二、融资活动现金流出	6330.50
	1. 债券发行费用	5.50
	2. 偿还债券本金	5500.00
	3. 支付债券利息	825.00
	流出小计	15855.50
累计现金结余		2540.56
偿债资金本息覆盖倍数		1.40



### 3. 项目自求平衡能力

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财预〔2016〕155号)、《土地储备项目预算管理办法(试行)》(财预〔2019〕89号)等规定,以及项目资金筹措稳定性、充足性分析,项目存续期内可达到的偿债资金本息覆盖倍数为:预计可用于偿债的土地出让收入÷(债券融资款+利息)= $8871.06 \div (5500+825)$ =1.40(倍),表明项目在正常情况下具备自求平衡能力,能够覆盖债券本息。

## 六、项目审核评估结论

我们认为在满足项目实施方案各项假设条件的情况下,本次评价的2025年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储项目专项债券实施方案在项目规划、投资估算、资金筹措和收益预测等方面基本合理,具备一定可行性。本次拟发行的专项债券可以为该项目提供充足的资金支持,保证项目按照计划顺利实施。可以满足项目还本付息需求,能够实现项目收益和融资自求平衡,风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。

总体而言,在有效管控风险的前提下,项目有望实现预期收益,保障专项债券的顺利偿还。

## 七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

根据项目实施方案,影响项目收益和融资平衡的风险因素主要包括:可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因,导致项目无法按时完成;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;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；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。

针对上述风险，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、市场变化等各项风险。

## 八、需要说明的其他事项

1. 本报告仅基于当前提供的项目资料及设定的评估条件进行财务评价，若项目资料发生重大变化或评估条件与实际情况不符，可能导致评估结果发生变化。

2. 项目实施过程中可能存在一些不确定性因素，如土地征收过程中的个别拆迁户问题、政策调整的及时性等，这些因素可能对项目进度和收益产生一定影响，需在项目推进过程中密切关注并妥善解决。

3. 加强项目资金管理，严格执行专款专用原则，确保专项债券资金用于土地储备项目。建立项目信息公开机制，定期向社会公开项目进展、资金使用和土地出让等信息，接受社会监督。

4. 本报告的财务评价结果不构成对项目投资决策的唯一依据，投资者在做出决策时应综合考虑项目的经济效益、社会效益、环境影响等多方面因素。

## 九、报告的适用范围

本财务评价报告仅适用于 2025 年西安市周至县尚汀龙湾综合开发土地收储项目专项债券实施方案的审核评估，为项目

决策、债券发行和监管提供参考依据。报告使用人应根据实际情况合理使用报告内容，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。因使用不当造成的后果，本会计师事务所不承担任何责任。

西安长兴会计师事务所有限责任公司

二〇二五年九月二十三日





## 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

# 会计师事务所 执业证书

名称: 西安长兴会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

王永卫

主任会计师:

经营场所: 西安市长安区韦郭路智慧商城(智慧国际)10904室

组织形式: 有限责任制

执业证书编号: 61010128

批准执业文号: 陕财注(2000)057号

批准执业日期: 2000年5月10日





# 营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91610116722857671M

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 西安长兴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 王永卫

经营范围

许可经营项目：财务审计、企业资金验证、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、会计财务咨询、企业整体资产评估、单项资产评估包括：房地产、机器设备、流动资产、无形资产（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）。

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000年05月29日

住所

西安市长安区韦郭路智慧商城（智慧国际）10904室



登记机关

2024年05月22日