

2025 年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储
备项目

政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00474 号



北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目政府专项 债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00474 号

我们接受委托，对 2025 年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目 2025 年度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年西安市曲江新区唐大明宫遗址区周边土地储备项目

2.2 项目实施主体

1.实施单位

本项目实施单位为西安市土地储备交易中心

名称	西安市土地储备交易中心
统一社会信用代码	12610100735083142J
地址	西安市莲湖区劳动南路178号
负责人	姜颖
机构性质	事业单位
赋码机关	西安市事业单位登记管理局

2.项目主管部门

本项目主管部门为西安市自然资源和规划局

3.资产管理单位

本项目建设形成的资产归属于西安市自然资源和规划局

2.3 项目性质

新增土储。

2.4 收储规模

本项目收储地块位于唐大明宫遗址区周边，项目土地收储范围为 19 个地块，占地面积为 21.811259 公顷（327.1689 亩），本项目拟发债地块涉及规划面积 21.811259 公顷（327.1689 亩），储备状态为已征需完善整备，具体情况见表 1：

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 1 拟发债项目地块汇总表

序号	项目名称	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		发债金额(万元)
					公顷	亩	
1	2025 年西安市（曲江新区）唐大明宫遗址区周边土地储备项目	中储粮	6101122025R000490	大明宫遗址区太和路以西、太荣路以南	1.186335	17.7950	7537
2		公园周边 DK4-1	6101122025R000500	大明宫遗址区玄武路以南、太华南路以西	0.246784	3.7018	12
3		公园周边 DK4-2	6101122025R001320	大明宫遗址区玄武路以南、太华南路以西	0.275488	4.1323	14
4		公园周边 DK4-3	6101122025R001339	大明宫遗址区玄武路以南、太华南路以西	0.423151	6.3473	22
5		公园周边 DK7/8	6101122025R000515	大明宫遗址区玄武路以南、重玄路以北	2.830907	42.4636	72
6		井上片区 DK12	6101122025R000527	大明宫遗址区景云路以西、永泰路以南	5.31502	79.7253	7755
7		方欣片区项目	6101042025R000076	大明宫遗址区星火路以东、红庙坡路以南	0.706256	10.5938	52
8		井上片区 DK2	6101122025R000538	大明宫遗址区景云路以西、北二环以北	4.244352	63.6653	18223
9		凝晖巷项目	6101122025R000544	大明宫遗址区玄武路以北、凝晖巷以西	1.053466	15.8020	1137
10		站改二期 DK24-1	6101122025R000550	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	1.439700	21.5955	29626
11		站改二期 DK24-2	6101122025R001754	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.145800	2.1870	3000
12		站改二期 DK24-3	6101122025R002164	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.132800	1.9920	2733
13		站改二期 DK24-4	6101122025R002170	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.293400	4.4010	6037
14		站改二期 DK24-5	6101122025R002186	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.268900	4.0335	5533
15		站改二期 DK24-6	6101122025R002199	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.352600	5.2890	7256
16		站改二期 DK24-7	6101122025R002206	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.126500	1.8975	2603
17		站改二期 DK24-8	6101122025R002214	大明宫遗址区拾翠路以西、麟德一路以北	0.122400	1.8360	2519

18		站改二期 DK25-1	6101122025R000564	大明宫遗址区拾翠路以西、龙首以南	0.362300	5.4345	7646
19		站改二期 DK25-2	6101122025R001766	大明宫遗址区拾翠路以西、龙首以南	2.285100	34.2765	48223
合计					21.811259	327.1689	150000

北京政德会计师事务所(普通合伙) 业务章 所长 吕殿斌 北京

2.5 项目总投资

项目总投资222500.00万元。

（1）计划融资情况

拟通过土地储备专项债券融资金额为150000.00万元，其中，2025年度土地储备专项债券融资金额为100000.00万元，2026年度土地储备专项债券融资金额为50000.00万元，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172500.00万元。

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。

本项目拟通过新增土地储备，可整理出让地块占地面积合计为 21.811259 公顷（327.1689 亩），用地性质为商业用地以及居住用地，根据西安市唐大明宫遗址区周边近三年土地出让价格，具体数据如下：

北京政德会计师事务所（普通合伙）

大明宫遗址区国有建设用地出让情况统计表

序号	合同编号	受让方	签订时间	合同金额 (亿元)	宗地情况					
					座落	编号	面积 (亩)	用途	使用权 类型	成交均价（万元 /亩）
2022 年										
1	QJ00266	西安顺茂置业有限公司	2022/1/6	14.000	玄武路以北, 红旗铁路线以东	QJ10-10-259	76.849	住宅	出让	1821.75
2	QJ00261	西安顺茂置业有限公司	2022.1.6	3.700	玄武路以北, 太和路以西	QJ10-10-261	20.421	住宅	出让	1811.83
3	QJ01573	西安天恒贸易有限公司	2022.1.6	0.320	六合窑南口以东, 陇海铁路以南, 华清路以北	QJ11-4-26-1	4.446	住宅、商服	出让	719.83
4	QJ02103	陕西建工房地产开发有限公司	2022/6/24	6.200	玄武路以南, 太和路以西	QJ10-10-262、 QJ10-10-263	44.462	住宅 商服	出让	1394.44
5	QJ02252	西安顺茂置业有限公司	2022.8.31	9.750	太元路以南, 红旗铁路线以西	QJ10-9-264	54.790	住宅	出让	1779.53

6	QJ02257	西安顺茂置业有限公司	2022.8.31	7.550	啤酒路以北,红旗铁路线以西	QJ10-10-266	45.211	住宅	出让	1669.96
7	QJ02253	西安欣多升房地产开发有限公司	2022.8.31	5.100	红旗铁路线以西,规划路以南	QJ10-9-265-2	31.875	住宅	出让	1600.00
8	QJ02248	西安铁建景尚房地产开发有限公司	2022.8.31	6.200	北二环路以北,经九路以东	QJ10-7-39	39.463	住宅	出让	1571.08
9	QJ02251	西安铁建景尚房地产开发有限公司	2022.8.31	4.300	北二环路以北,经九路以西	QJ10-7-58	26.345	住宅	出让	1632.19
合计				57.120			343.862			

2023 年

2	QJ02919	成都润盈置业有限公司	2023/6/6	10.450	建华路以东,纱厂街以北,白桦林·明天(北区)以南	QJ11-5-99	82.938	住宅	出让	1259.98
合计				10.450			82.938			

2024 年

1	QJ03269	西安景悦房地产开发有限公司	2024-1-26	7.080	红旗铁路以东,经九路以西,凤城二路以北	QJ10-7-64、QJ10-7-66	51.146	住宅、商服	出让	1384.26
---	---------	---------------	-----------	-------	---------------------	---------------------	--------	-------	----	---------

2	QJ03270	西安景信房地 产开发有 限公司	2024-3-13	21.100	红旗铁路以东， 经九路以西，凤 城二路以南	QJ10-7-67、 QJ10-7-68	145.162	住宅、商 服	出让	1453.55
合计				28.180			196.308			

（北京政德）政德会计师事务所 北京政德会计师事务所

本项目商业用地共计 72.4470 亩，其中，地块名称为“公园周边 DK4-(1-3) (ZCG-25)”的宗地面积为 14.1814 亩（折合 0.945423 公顷），按照 558.4780 万元/亩进行计算；地块名称为“公园周边 DK7/8 (ZCG-24)”的宗地面积为 42.4636 亩（折合 2.830907 公顷），按照 572.7258 万元/亩进行计算；地块名称为“凝晖巷项目 (ZCG-26)”的宗地面积为 15.8020 亩（折合 1.053466 公顷），按照 556.8915 万元/亩进行计算。

本项目居住用地共计 254.7219 亩，其中，地块名称为“中储粮 (ZCG-29)”的宗地面积为 17.7950 亩（折合 1.186335 公顷），按照 1119.4156 万元/亩进行计算；地块名称为“井上片区 DK2 (ZCG-28)”的宗地面积为 79.7253 亩（折合 5.315020 公顷），按照 1199.9001 万元/亩进行计算；地块名称为“方欣片区项目用地 (ZCG-23)”的宗地面积为 10.5938 亩（折合 0.706256 公顷），按照 1162.9444 万元/亩进行计算；地块名称为“井上片区 DK12 (ZCG-27)”的宗地面积为 63.6653 亩（折合 4.244352 公顷），按照 1120.0660 万元/亩进行计算；地块名称为“站改二期 DK24 (1-8) (ZCG-B01)”的宗地面积为 43.2315 亩（折合 2.882100 公顷），按照 1159.9690 万元/亩进行计算；地块名称为“站改二期 DK25 (1-2) (ZCG-B02)”的宗地面积为 39.7110 亩（折合 2.647400 公顷），按照 1159.9809 万元/亩进行计算。

则本项目土地出让收入为 335180.8004 万元，具体如下表所示：

表 5-1 出让收入情况一览表

序号	地块名称	地块面积		土地用途	土地单价（万元）
		亩	公顷		
1	中储粮 (ZCG-29)	17.795	1.186335	居住用地	1119.4156
2	公园周边 DK4-(1-3) (ZCG-25)	14.1814	0.945423	商业用地	558.478
3	公园周边 DK7/8 (ZCG-24)	42.4636	2.830907	商业用地	572.72584
4	井上片区 DK2 (ZCG-28)	79.7253	5.31502	居住用地	1199.90008
5	方欣片区项目用地 (ZCG-23)	10.5938	0.706256	居住用地	1162.9444
6	井上片区 DK12 (ZCG-27)	63.6653	4.244352	居住用地	1120.066
7	凝晖巷项目 (ZCG-26)	15.802	1.053466	商业用地	556.89152
8	站改二期 DK24 (1-8) (ZCG-B01)	43.2315	2.8821	居住用地	1159.96904

9	站改二期 DK25 (1-2) (ZCG-B02)	39.711	2.6474	居住用地	1159.98088
---	------------------------------	--------	--------	------	------------

表 5-2 项目预期收入汇总表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	中储粮	19920.0 006				19920.0 006			
	地块土地出让价格 (元/亩)					1119.41 56			
	出让面积 (亩)					17.7950			
2	公园周边 DK4	7919.99 99		7919.99 99					
	地块土地出让价格 (元/亩)			558.478 0					
	出让面积 (亩)			14.1814					
3	公园周边 DK7/8	24320.0 010			24320.0 010				
	地块土地出让价格 (元/亩)				572.725 8				
	出让面积 (亩)				42.4636				
4	井上片区 DK12	89297.5 979		89297.5 979					
	地块土地出让价格 (元/亩)			1120.06 60					
	出让面积 (亩)			79.7253					
5	方欣片区项目用地	12320.0 004					12320.000 4		
	地块土地出让价格 (元/亩)						1162.9444		
	出让面积 (亩)						10.5938		
6	井上片区 DK2	76391.9 986		76391.9 986					
	地块土地出让价格 (元/亩)			1199.90 01					
	出让面积 (亩)			63.6653					
7	凝晖巷项目	8799.99 98						8799.9 998	
	地块土地出让价格 (元/亩)							556.89 15	

	出让面积（亩）							15.802	
								0	
8	站改二期 DK24	50147.2				50147.2			
		016				016			
	地块土地出让价格 （元/亩）					1159.96			
						90			
	出让面积（亩）					43.2315			
9	站改二期 DK25	46064.0				46064.0			
		007				007			
	地块土地出让价格 （元/亩）					1159.98			
						09			
	出让面积（亩）	39.7110				39.7110			
10	合计	335180.	0.00	173609.	24320.0	116131.	12320.000	8799.9	
		8004	00	5963	010	2029	4	998	0.0000

2.项目运营成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

项目土地出让成本

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。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。

综上计提基金支出合计 56195.1184 万元，具体如下表所示：

表 5-3 项目预期成本汇总表

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
农业土地开发资金	245.3779		118.1796	31.8479	75.5535	7.9454	11.8516	0.0000
教育资金	21993.542 2		11391.732 4	1595.8043	7620.1755	808.40086 5	577.4292	0.0000
农田水利建设资金	21993.542 2		11391.732 4	1595.8043	7620.1755	808.4009	577.4292	0.0000
保障性住房建设资金	10055.424 0		5208.2879	729.6000	3483.9361	369.6000	264.0000	0.0000
国有土地收益基金	13407.232 0		6944.3839	972.8000	4645.2481	492.8000	352.0000	0.0000
合计	67695.118 4		35054.316 2	4925.8566	23445.088 7	2487.1471	1782.7099	0.0000

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，申请 5 年期土储专项债券资金 150000.00 万元，其中，2025 年申请 5 年期土储专项债券资金 100000.00 万元，2026 年申请 5 年期土储专项债券资金 50000.00 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。

年份	还本金额	债券利息支出
2025 年		0.00
2026 年		3000.00
2027 年		4500.00
2028 年		4500.00
2029 年		4500.00
2030 年	100000.00	4500.00
2031 年	50000.00	1500.00
合计	150000.00	22500.00

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。债券发行计划为申请 5 年期专项债券 150000.00 万元，其中，2025 年申请 5 年期专项债券 100000.00 万元，2026 年申请 5 年期专项债券 50000.00 万元，总利息为 22500.00 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 278985.6820 元，项目总债务融资本息为 172500.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 1.62 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。

序号	年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	项目现金流入	507680.8	150000.0	178109.5	28820.00	120631.2	16820.00	13299.99	0.0000
		004	000	963	10	029	04	98	
1	业务活动现金流入	335180.8	0.0000	173609.5	24320.00	116131.2	12320.00	8799.999	0.0000
		004		963	10	029	04	8	
1.1	土地使用权出让收入	335180.8	0.0000	173609.5	24320.00	116131.2	12320.00	8799.999	0.0000
		004		963	10	029	04	8	

2	融资活动现金流入	100000.0000	100000.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2.1	债券融资款	100000.0000	100000.0000						
3	自有资金流入	72500.0000	50000.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	0.0000
二	项目现金流出	400028.6448	200100.0000	36715.9781	13123.2891	28536.1991	11072.3953	110480.7833	0.0000
1	业务活动现金流出	278928.6448	200000.0000	33715.9781	8623.2891	24036.1991	6572.3953	5980.7833	0.0000
1.1	前期费用	14197.0000	14197.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.2	征地费	32319.0000	32319.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.3	拆迁安置费	147794.0000	147794.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.4	文物勘探挖掘费	5690.0000	5690.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.5	利息	22500.0000	0.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	0.0000
1.6	土地使用权出让成本	56195.1184		29097.7985	4091.4412	19460.6455	2064.4499	1480.7833	0.0000
1.6.1	农业土地开发资金	245.3779		118.1796	31.8479	75.5535	7.9454	11.8516	0.0000
1.6.2	教育资金	16243.5422		8413.4736	1178.5966	5627.9539	597.0522	426.4659	0.0000
1.6.3	农田水利建设资金	16243.5422		8413.4736	1178.5966	5627.9539	597.0522	426.4659	0.0000
1.6.4	保障性住房建设资金	10055.4240		5208.2879	729.6000	3483.9361	369.6000	264.0000	0.0000
1.6.5	国有土地收益基金	13407.2320		6944.3839	972.8000	4645.2481	492.8000	352.0000	0.0000
2	融资活动现金流出	172600.0000	100.0000	3000.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	104500.0000	51500.0000
2.1	债券发行费用	100.0000	100.0000						
2.2	偿还债券本金	150000.0000						100000.0000	50000.0000
2.3	支付债券利息	21000.0000	0.0000	3000.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	4500.0000	104500.0000
三	当期现金结余	157752.1556	0.0000	141393.6182	15696.7192	92095.00383	5747.605104	-97180.78347	0
四	期初现金		0.0000	0	141393.6	157090.3	249185.3	254932.9	157752.1

				182	302	34	391	556
五	期末现金		0.0000	141393.6	157090.3	249185.3	254932.9	157752.1
				182	302	34	391	556
六	本息覆盖倍数	1.62						

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278985.6820万元，债券还本付息费用总额172500.00万元（利息22500.00万元），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1.62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 9 月 22 日



会计师事务所

执业证书

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》。

北京政德会计师事务所
(普通合伙)
1101060908367170101011

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

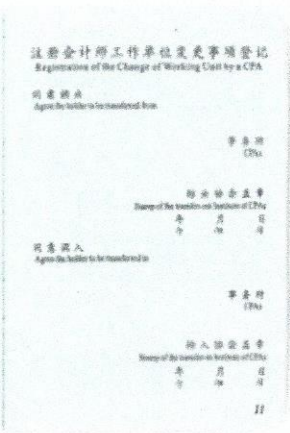
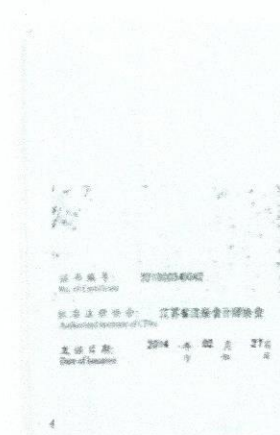
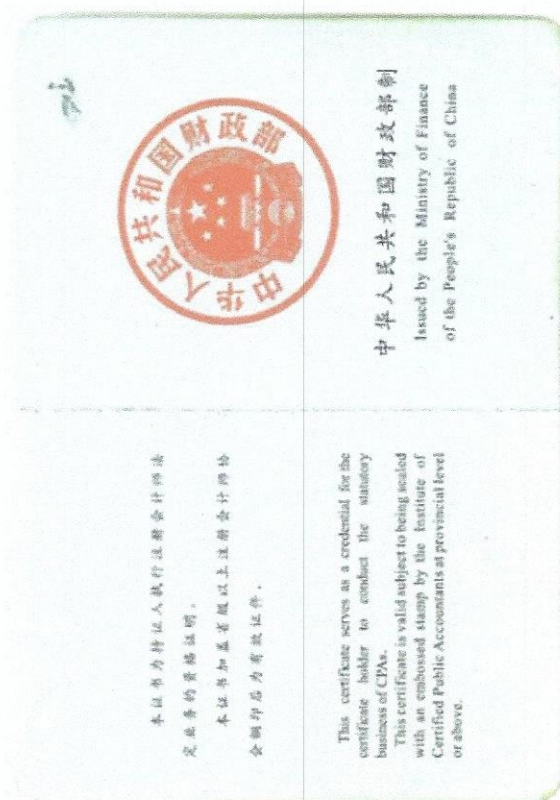
批准执业日期: 2019年11月12日

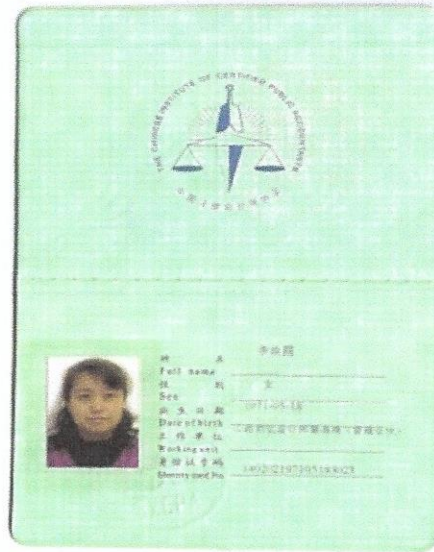
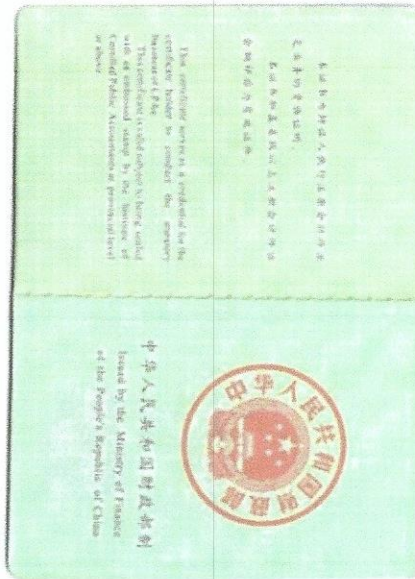
发证机关: 北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

21





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