

2025 年西安市（本级）高铁东站
综合枢纽片区开发一期土地收储项
目收益与融资自求平衡

专项评价报告

希会其字(2025)0128 号

目录

一、2025 年西安市（本级）高铁东站综合枢纽片区开发一期土地收储项目收益与融资自求平衡专项评价报告
(1-13)

二、声明..... (14)

三、证书复印件

（一）注册会计师资质证明

（二）会计师事务所营业执照

（三）会计师事务所执业证书

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会其字(2025)0128 号

2025 年西安市（本级）高铁东站综合枢纽片区开发一期土地收储项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

西安高铁东城建设发展有限公司：

我们接受委托，对 2025 年西安市（本级）高铁东站综合枢纽片区开发一期土地收储项目 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总是如预期那样发生，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（本级）高铁东站综合枢纽片区开发一期土地收储项目， 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. 《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》；
12. 融资项目所在地政府部门出具的参考年度政府工作报告等相关背景资料和相关审核资料；
13. 西安市土地储备交易中心出具的《2025年西安市（本级）高铁东综合枢纽片区开发一期土地收储项目专项债券实施方案》；



14. 与委托方签署的“业务约定书”。

二、项目基本情况

1. 项目收储范围

项目拟收储地块面积为 450.1270 亩，规划经营性用地面积约 288.52 亩，共包含 6 个地块，位于西安市灞桥区，东至站西路，南至云经路，西至浐河东路，北至云扉港。实施内容具体如下表所示。

项目收储用地情况表

序号	区县	地块编号	项目性质（存量 / 新增）	土地座落	土地面积（亩）	用地性质
1	灞桥区	BQ-11-ZCG-49	新增	灞桥区绕城高速以东	75.0713	二类城镇住宅用地+商业用地
2	灞桥区	BQ-11-ZCG-24	新增	灞桥区绕城高速以东	84.1676	二类城镇住宅用地+商业用地
3	灞桥区	BQ-11-ZCG-34	新增	灞桥区绕城高速以东	50.0619	二类城镇住宅用地+商业用地
4	灞桥区	BQ-11-ZCG-48	新增	灞桥区绕城高速以东	75.3854	城镇住宅用地
5	灞桥区	BQ-11-ZCG-26	新增	灞桥区绕城高速以东	72.7250	城镇住宅用地
6	灞桥区	BQ-11-ZCG-22	新增	灞桥区绕城高速以东	92.7158	城镇住宅用地

2. 地块现状与规划用地性质

项目拟收储 6 个地块，地块原为灞桥区红旗街道办事处神鹿坊村等有关村组集体土地，经《陕西省人民政府审批土地件》（陕政土批[2024]1310 号、陕政土批[2024]1316 号）批准，转为建设用地，依法征收为国有。

3. 合规性情况

西安市高铁东站片区项目位于城市开发边界内，区域规划用地性质包含住宅、商业用地等，符合相关规划要求。

4. 收储补偿方案



收储范围为 2025 年西安市高铁东站综合枢纽片区开发一期土地（新增收储），共 450.1270 亩，由西安市土地储备交易中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为国有建设用地，补偿内容主要包括土地征收补偿等，按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等规定进行补偿。本项目计划 2025 年启动收储，采取统筹安排资金实施收储开发。2026 年完成地块收储以及土地整理工作，达到出让条件。

5. 技术经济指标

项目技术经济指标表		
序号	项目	数量
1	土地储备规模	450.12703 亩
2	投资估算	119,121.92 万元

6. 项目投资总额及实施安排

本项目总投资估算 119,121.92万元，其中：收储成本104,571.92万元，发债利息为14,550.00万元。具体以实际发生费用为准。

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 4 月 7 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. 本项目总投资 119,121.92万元，其中：财政拨款 7,571.92 万元，财政拨款前期已投入 6,716.55 万元，后续计划再投入 855.37 万元，计划于 2025 年投入全部到位， 占总投资的 7.24%；计划通过地方政府专项债券融资（市本级）



97,000.00 万元， 占总投资的 81.43%。发行计划如下表所示：

序号	发行年份	债券金额	债券期限	债券利率	应付利息	应付本息和	备注
1	2025 年	40,000.00	5.00	3.00%	6,000.00	46,000.00	每年付息一次
2	2026 年	57,000.00	5.00	3.00%	8,550.00	65,550.00	每年付息一次
合计		97,000.00			14,550.00	111,550.00	

3. 债券利率设定

债券利率 3.00%， 期限为 5 年期含权债券， 每年付息一次。

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 14,550.00 万元。

5. 利息支付时点设定为自起息日算， 每年付息一次。

6. 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。

7. 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收益累计口径。

五、融资项目审核评估情况

1. 现金流入

根据《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），其中明确土地储备专项债券收入仅为土地使用权出让收入，因此在对项目所在区域近三年的出让地价进行了解的基础上，对项目未来的预期收入进行预测，即本项目收入为土地按照规划用途供应后的土地出让收入，拟供应用途为城镇住宅用地、商业用地。

本项目用地出让收入估算参照近三年以来以出让方式成交的灞桥区附近成



交案例，结合当前房地产市场发展趋势，采取审慎原则，综合确定地价水平。项目出让收入估算结果详见下表：

序号	地籍编号 /地块编号	规划用地性质	容积率	规划净用地面积 (亩)	亩均单价 (万元/亩)	土地出让收入/预测出让收入(万元)	收储时间
1	BQ-11-ZC G-49	二类城镇住宅用地+商业用地	2.80	75.0713	住宅 900, 商业 500	40,147.20	2025 年
2	BQ-11-ZC G-24	二类城镇住宅用地+商业用地	2.80	84.1676	住宅 900, 商业 500	42,631.80	2025 年
3	BQ-11-ZC G-48	二类城镇住宅用地+商业用地	2.80	75.3854	住宅 900, 商业 500	41,082.00	2025 年
4	BQ-11-ZC G-26	城镇住宅用地	2.80	72.725	950	46,816.00	2026 年
5	BQ-11-ZC G-34	城镇住宅用地	2.80	50.0619	950	32,138.50	2026 年
6	BQ-11-ZC G-22	城镇住宅用地	2.80	92.7158	950	51,642.00	2026 年
合计				450.1270		254,457.50	

2. 现金流出

(1) 项目收储支出和建设成本

本项目的收储支出为集体土地报批、征收拆迁补偿安置费用及相关税费。

(2) 项目运营支出

本项目土地出让收入属于政府性基金收入，不涉及运营支出。

(3) 发行费用

本项目发行期限为 7 年期，发行费用统一按债券发行金额的 0.5% 计算。

(4) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3% 预计每年利息支出，债券利息测算总额为 14,550.00 万元。

(5) 政策性计提

政策性计提支出包括：农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设基金、保障房建设资金、国有土地收益基金等。具体如下：



①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。

②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。

③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。

④保障房建设资金

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。



⑤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。

3. 资金平衡分析

按照西安市土地储备交易中心出具的《2025年西安市（本级）高铁东站综合枢纽片区开发一期土地收储项目专项债券实施方案》，项目成本费用计提明细如下：

序号	项目	预测金额	备注
1	土地出让收入	254,457.50	实施方案测算金额
2	土地收储成本=2.1-2.2	97,000.00	债务性资金即债券发行本金
2.1	项目总投资	104,571.92	实施方案测算金额
2.2	自有资金	7,571.92	财政拨付资金
3	土地收储专项债券利息	14,550.00	债券发行利息
4	土地出让净收益=1-2-3	142,907.50	土地出让收入扣除债务性资金本息
5	土地出让计提的政策性成本=(5.1~5.5)	46,566.64	
5.1	农业土地开发资金	216.39	按土地面积*西安市土地平均收益（75元/平方米）*15%计提
5.2	教育资金=(1-2-3-5.1)*10%	14,269.11	按土地出让收益的10%计提
5.3	保障性住房建设资金=1*3%	7,633.73	按土地出让收入总合同价款*3%计提
5.4	农田水利建设资金=(1-2-3-5.1)*10%	14,269.11	按土地出让收益的10%计提
5.5	国有土地收益基金=1*4%	10,178.30	按土地出让收入总合同价款*4%计提

2. 项目债券融资及应付本息评估分析

本项目计划申请发行专项债券97,000.00万元，假设自2025年、2026年按照省财政厅确定的时间发行，债券期限5年期，专项债券利率按3%估算，债券

存续期内每年付息一次，全生命周期内债券利息 14,550.00 万元，本息合计 111,550.00 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。具体发行情况如下表：



项目专项债券融资还本付息汇总表

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031年	合计
1	期初专项债余额		40,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	57,000.00	
2	本期新增专项债金额	40,000.00	57,000.00						97,000.00
3	本期偿还金额						40,000.00	57,000.00	97,000.00
4	期末专项债余额	40,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	97,000.00	57,000.00		
5	融资利率	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
6	应付利息		1,200.00	2,910.00	2,910.00	2,910.00	2,910.00	1,710.00	14,550.00
7	还本付息合计		1,200.00	2,910.00	2,910.00	2,910.00	42,910.00	58,710.00	111,550.00



3. 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均大于 1.2，具体如下表所示：

单位：万元

序号	项目	预测金额
1	土地出让收入	254,457.50
2	土地出让计提的政策性成本	46,566.64
3	项目可用于还款的纯收益（1-2）	207,890.86
4	专项债券本息和（4.1+4.2）	115,550.00
4.1	本金金额	97,000.00
4.2	利息金额	14,550.00
5	项目收益对债券本息和的覆盖倍数（3/4）	1.86

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

1. 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中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，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

(2) 管理与运营风险

风险表现：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。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

风险表现：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。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施



风险表现：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。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

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总是如预期那样发生，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。

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 年陕西省政府专项债券时参考使用，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。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国西安市



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 7 日



声 明

一、项目单位对所提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，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的基础。

三、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

四、由于项目假设依据事项通常并非总是如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

五、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。





姓名 Full name 吴丽
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1977-06-22
 工作单位 Working unit 希格玛会计师事务所(特殊
 身份 身份证号 普通通合伙)
 Identity card No. 610402197706222300



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.



吴丽 610100471438

证书编号:
 No. of Certificate

610100471438

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

年 月 日
 /y /m /d
 2008 12 31

年 月 日
 /y /m /d



姓名

朱航

性别

男

出生日期

1989-02-15

工作单位

希格玛会计师事务所(普通合伙)

身份证号码

429004198902152272

Identity card No.

希格玛会计师事务所(普通合伙)

429004198902152272

Identity card No.

希格玛会计师事务所(普通合伙)

429004198902152272

Identity card No.

希格玛会计师事务所(普通合伙)

429004198902152272

Identity card No.

希格玛会计师事务所(普通合伙)

429004198902152272

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.



朱航 610100473055

证书编号: 610100473055

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: 2015 年 11 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



营业执照

(副本)₍₁₀₋₁₎

统一社会信用代码
9161013607340169X2

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 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 叁仟万元人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年06月28日

执行事务合伙人 曹爱民（曹爱民）

主要经营场所

陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

经营范围

一般项目：许可经营项目：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。一般经营项目：（未取得专项许可的项目除外）。（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）



登记机关

2025年04月07日



会计师事务所 执业证书

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：曹爱民

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

组织形式：合伙制（特殊普通合伙）

执业证书编号：61010047

批准执业文号：陕财办会（2013）28号

批准执业日期：2013年6月27日

证书序号：0020998

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