西安康胜会计师事务所有限责任公司

2025年西安市雁塔区东小寨片区土地收储项目专项债

财务评价报告书

西康胜咨字[2025] 003号

西安康胜会计师事务所有限责任公司

西安康胜会计师事务所有限责任公司

2025年西安市雁塔区东小寨片区土地收储项目

专项债

财务评价报告书

西康胜咨字[2025] 003 号

我们接受委托，对2025年西安市雁塔区东小寨片区土地收储项目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 年西安市雁塔区东小寨片区土地收储项目

2.2 项目实施主体

1.实施单位：西安市自然资源和规划局雁塔分局土地储备中心

2.项目主管部门：西安市自然资源和规划局雁塔分局

2.3 项目性质：新增土地储备项目。

2.4 收储规模

项目拟收储范围为东小寨片区，分为5个地块，土地总面积为139.2713亩。具体如下表：

序号	地块编号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积（公顷）	收储面积（亩）
1	GX-09-ZCG-49	东小寨安置地块	6101132025R000199	河池寨立交东北角	4.025211	60.3800
2	YT-06-ZCG-B01	东小寨住宅地块	6101132025R000206	东邻红小巷、西邻长安南路、南邻雁塔西路、北邻雁塔区人民政府	0.292093	4.3814
3	YT-06-ZCG-B02	东小寨商业DK1	6101132025R000213		0.413830	6.2075

序号	地块编号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积（公顷）	收储面积（亩）
4	YT-06-ZCG-B03	东小寨商业DK2	6101132025R000220		2.827390	42.4109
5	YT-06-ZCG-B04	东小寨商业DK3	6101132025R000235		1.726099	25.8915
合计		/	/	/	9.284623	139.2713

2.5 项目总投资

项目总投资182,257.91万元，共涉及5个收储地块，收储面积为9.284623公顷。其中，土地收储成本为182,257.91万元。资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，其中自有资金141,257.91万元，发行政府专项债券41,000万元。本次拟发行专项债券41,000万元，债券期限为5年，假设债券利率为3%，利息按年支付，到期归还全部债券本金。

（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41,000万元，假设融资利率3%，年限5年，债券存续期内按年付息，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47,150.00万元。

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

本项目收入来源于来源于新增土地收储后的出让收入。

新增土地地块为经营性用地（东小寨住宅地块、东小寨商业DK1、东小寨商业DK2、东小寨商业DK3）土地用途规划为住宅、商业用地，均以招拍挂方式出让。

结合本项目所处区域周边近年来土地市场交易情况，基于审慎原则，综合确定地价水平，预估土地出让收入为105,625.67万元。

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：

（1）债券成本

本项目总投资182,257.91万元，2025年拟申请土地储备专项债券资金41,000.00万元，本次拟发行41,000.00万元，债券期限为5年，假设债券利率为3%，利息按年付息，到期归还全部债券本金。本项目专项债券应付总本息合计47,150.00万元。

由于本项目债券发行期限为5年期，为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的1‰预计债券发行费用，2025年债券发行费用为41.00万元。

（2）项目收储支出和建设成本

本项目的收储支出为182,257.91万元。

（3）政策性专项基金

土地出让收入需计提农业土地开发资金、教育资金、住房保障基金、农田水利建设资金、国有土地收益基金等，约为19,172.49万元。

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 41,000.00 万元，以年利率 3%预计每年利息支出。债券利息支出如下表所示。

债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出
2026 年		1,230.00
2027 年		1,230.00
2028 年		1,230.00
2029 年		1,230.00
2030 年	41,000.00	1,230.00
合计	41,000.00	6,150.00

本项目债务利率按照3%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41,000.00万元，总利息为6,150.00万元。

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58,475.67万元，项目总债务融资本息及发行费用为47,191.00万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数1.83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。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	项目现金流入	287,883.58	182,257.91	105,625.67	0.00	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金流入	105,625.67	0.00	105,625.67	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	运营收入	105,625.67		105,625.67				

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1.2	专项收入	0.00						
1.3	其他收入	0.00						
2	融资活动现金流入	41,000.00	41,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	41,000.00	41,000.00					
2.2	其他融资款	0.00						
3	资本金投入	141,257.91	141,257.91					
4	其他资金	0.00						
二	项目现金流出	248,621.40	182,298.91	1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,230.00	61,402.49
1	项目建设现金流出	182,257.91	182,257.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地收储费用	182,257.91	182,257.91					
2	业务活动现金流出	19,172.49						19,172.49
3	融资活动现金流出	47,191.00	41.00	1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,230.00	42,230.00
3.1	债券发行费用	41.00	41.00					
3.2	偿还债券本金	41,000.00						41,000.00
3.3	支付债券利息	6,150.00		1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,230.00	1,230.00
3.4	偿还其他融资本金							
3.5	支付其他融资利息							
三	现金结余							
1.1	期初现金			-41.00	104,354.67	103,124.67	101,894.67	100,664.67
1.2	期内变动		-41.00	104,395.67	-1,230.00	-1,230.00	-1,230.00	-61,402.49
1.3	期末现金		-41.00	104,354.67	103,124.67	101,894.67	100,664.67	39,262.18

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58,475.67万元，债券还本付息费用及发行费用总额为47,191.00万元（利息6,150.00万元），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1.83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无关。

西安康胜会计师事务所有限责任公司

2025 年 4 月 15 日

营业执照

（副本）(2-1)

统一社会信用代码

91610103710192035B

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　西安康胜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　吴惠芳

经营范围　一般经营项目：财务审计；资金验证；财会咨询；基建工程预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（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 04 月 04 日

住　　所　西安市南二环西段 21 号华融国际商务大厦 A 座 6 层 C 单元

登记机关

2024 年 01 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0018373

会计师事务所

执业证书

名　　称：西安康胜会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴惠芳

经营场所：西安市南二环西段21号华融国际商务大厦A—6C

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010060

批准执业文号：陕财注〔2000〕052号

批准执业日期：2000年3月16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：陕西省财政厅

2024 年 1 月 10 日

中华人民共和国财政部制