



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
通讯地址：陕西省西安市雁塔区团结南路十号
睿中心B座25楼2504室
邮政编码：710000 电话：029-81876113

2025年西安市莲湖区红庙坡片区 综合开发土地收储项目财务评价报告

鹏盛(陕)咨字[2025]00008号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

二零二五年四月





鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
通讯地址：陕西省西安市雁塔区团结南路十号
睿中心 B 座 25 楼 2504 室
邮政编码：710000 电话：029-81876113

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 一、审核评估依据 | 4 |
| 二、项目基本情况 | 6 |
| 三、审核评估日期的确定 | 14 |
| 四、审核评估条件设定说明 | 14 |
| 五、项目审核评估情况 | 15 |
| （一）项目预期收益、成本情况分析 | 15 |
| （二）项目债券融资及应付本息评估分析 | 18 |
| （三）融资项目自求平衡评估分析 | 18 |
| 六、项目审核评估结论 | 20 |
| 七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施 | 20 |
| 八、需要说明的其他事项 | 23 |
| 九、报告的适用范围 | 23 |

2025 年西安市莲湖区红庙坡片区 综合开发土地收储项目财务评价报告

鹏盛(陕)咨字[2025]00008 号

西安市自然资源和规划局莲湖分局土地储备中心：

我们接受委托，对《2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行财务评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案予以评价。

经评价我们认为，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，本项目收储完成后的土地出让收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和预测性假设，而预期事项存在变动的可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告供发行人本次申请发行 2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目专项债券之目的使用，不得用作其他目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请

发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收
储项目财务评价

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月五日

附件：

2025 年西安市莲湖区红庙坡片区 综合开发土地收储项目财务评价报告

一、审核评估依据

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年主席令第 29 号修订）；

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院令第 743 号修订）；

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

《节约集约利用土地规定》（2019 年自然资源部第 2 次

部务会议修订）；

《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

《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》；

《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》（财预〔2017〕62号）；

《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）；

《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）；

《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）；

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；

《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）；

《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修订）；

《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》（陕政办发〔2021〕21号）；

《陕西省自然资源厅办公室关于关于印发〈用于土地储备的专项债券项目审核工作方案〉的通知》（陕自然资发〔2025〕122号）；

《陕西省自然资源厅陕西省财政厅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》（陕自然资发〔2025〕324号）；

《西安市自然资源和规划局西安市财政局关于做好土地储备专项债项目申报审工作的通知》（市资源发〔2025〕18号）；

《西安市财政局关于做好土地储备专项债发行项目储备工作的通知》（西安市财政局 2025 年 2 月 5 号）；

《西安市人民政府办公厅关于印发规范土地征收拆迁安置储备供应工作实施办法（试行）的通知》（市政办发〔2023〕15号）；

《2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目专项债券实施方案》。

二、项目基本情况

1、项目名称

2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目。

2、项目单位

西安市自然资源和规划局莲湖分局土地储备中心，该中心已被列入自然资源部的土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。主要职责包括贯彻执行国家、省、市有关土地管理的法律、法规和规章；具体落实市政府下达的土地征用、收购储备、补充耕地和土地开发整理年度计划；承办征地补偿登记，落实征地补偿、安置等事宜；开展存量和闲置国有土地调查，依法实施收回、收购、置换和储备；承办储备国有土地的前期开发、经营策划与包装；负责土地储备成本核算与资金管理。该中心已被列入自然资源部的土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。

3、项目性质

新增土地储备。

4、项目所在区域情况

（1）项目所在区域情况

本项目收储地块全部位于莲湖区红庙坡街道范围内，红庙坡街道处于莲湖区西北部，总面积 9.6 平方千米，下辖 15 个社区，78 个村民小组。片区早期多为农村耕地，火车西站

建成后，为适应物资储散，先后建有国家、省、市属各类仓库 60 多家，仓库使用铁路专用线 6 条，是西安地区最大的仓储物资集散地。驻境单位有陕西省送变电工程公司、西安教学仪器厂、西安肉类联合加工厂、西安油脂厂等 53 个单位。90 年代兴建长安商贸大观园综合批发市场、自强西路果品副食批发市场，尤其星火路沿线形成了多个新商业住宅小区，人口较为集中稠密，居住氛围浓厚。红庙坡片区作为西安市最早发展的板块之一，目前正凭借区位优势，紧随国家政策，优化区域土地配置，持续推进城市更新，完善交通网络，改善城市界面，提升生态环境，打造一个宜居、宜业、宜游的现代化城区。

（2）项目规划、计划、收储及拟发债情况

本次拟收储土地总面积为 8.91 公顷（折合 133.70 亩），纳入 2025 年度西安市储备计划范围，原为莲湖区红庙坡街道红庙坡村集体建设用地。经陕西省人民政府《审批土地件》（陕政土批〔2022〕第 614 号）、西安市人民政府《审批土地件》（市资源字〔2022〕第 329 号）批准，将莲湖区红庙坡街道红庙坡村集体建设用地依法征收为国有建设用地纳入政府储备。

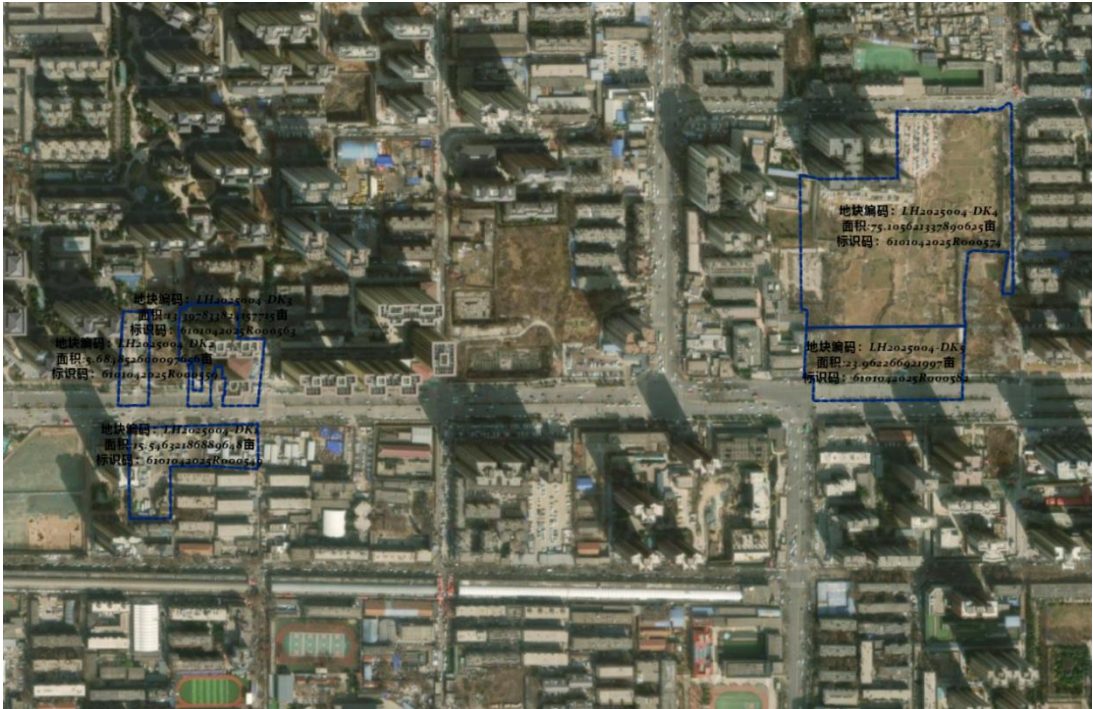
根据西安市国土空间总体规划和莲湖区详细规划，充分考虑规划地块完整性以及储备、出让一体化管理，提高发债

资金使用效率，本项目拟发债地块涉及规划面积 8.91 公顷（折合 133.70 亩），分为 5 个地块，具体情况见下表：

拟发债项目地块汇总表

| 项目编号 | 项目名称 | 地块名称 | 地块编号 | 地块标识码 | 位置范围 | 收储面积 | | 发债金额（万元） |
|-----------|----------------------------|----------|---------------|-------------------|-------|------|-------|----------|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | |
| LH2025004 | 2025年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目 | 红庙坡片区DK1 | LH2025004-DK1 | 6101042025R000549 | 红庙坡以南 | 1.03 | 15.55 | 1200.00 |
| | | 红庙坡片区DK2 | LH2025004-DK2 | 6101042025R000559 | 红庙坡以北 | 0.38 | 5.68 | 400.00 |
| | | 红庙坡片区DK3 | LH2025004-DK3 | 6101042025R000563 | 红庙坡以北 | 0.89 | 13.40 | 1000.00 |
| | | 红庙坡片区DK4 | LH2025004-DK4 | 6101042025R000574 | 红庙坡以北 | 5.01 | 75.11 | 5600.00 |
| | | 红庙坡 | LH2025004-DK5 | 6101042025R000582 | 红庙坡以北 | 1.60 | 23.96 | 1800.00 |

| | | | | | | | | |
|----|--|-------------------|--|--|--|----------|------------|--------------|
| | | 片 区 DK 5 | | | | | | |
| 合计 | | | | | | 8.9 1 | 133. 70 | 10000. 00 |

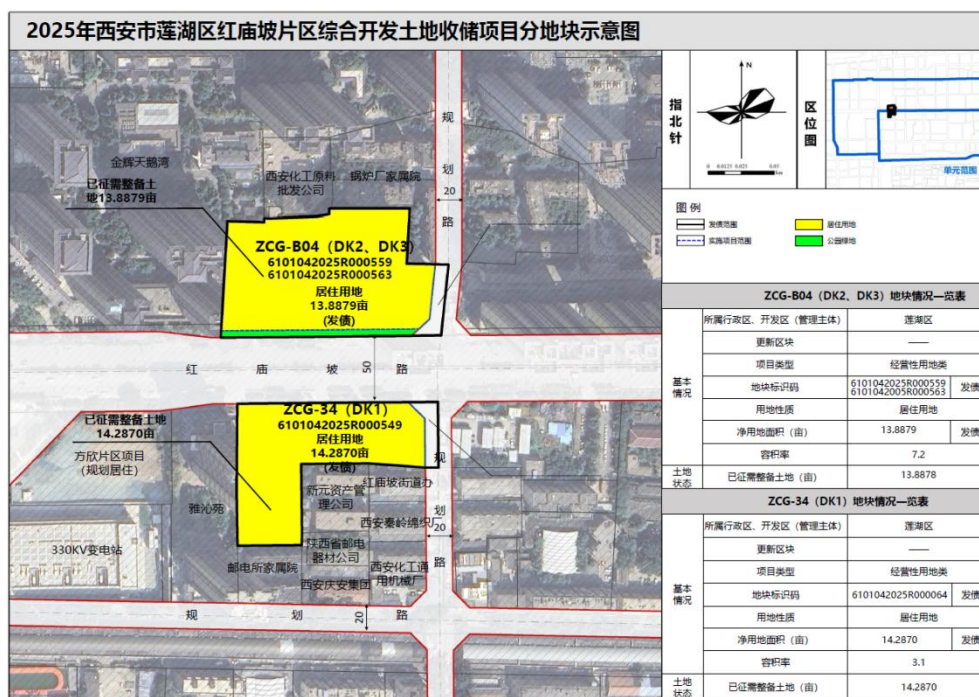


项目地块位置示意图

5、收储计划

2025 年西安市莲湖区红庙坡片区综合开发土地收储项目为新增土地储备项目。项目实施主体为西安市自然资源和规划局莲湖分局土地储备交易中心，已纳入全国土地储备机构名录。

项目包含 5 个地块，具体情况如下：

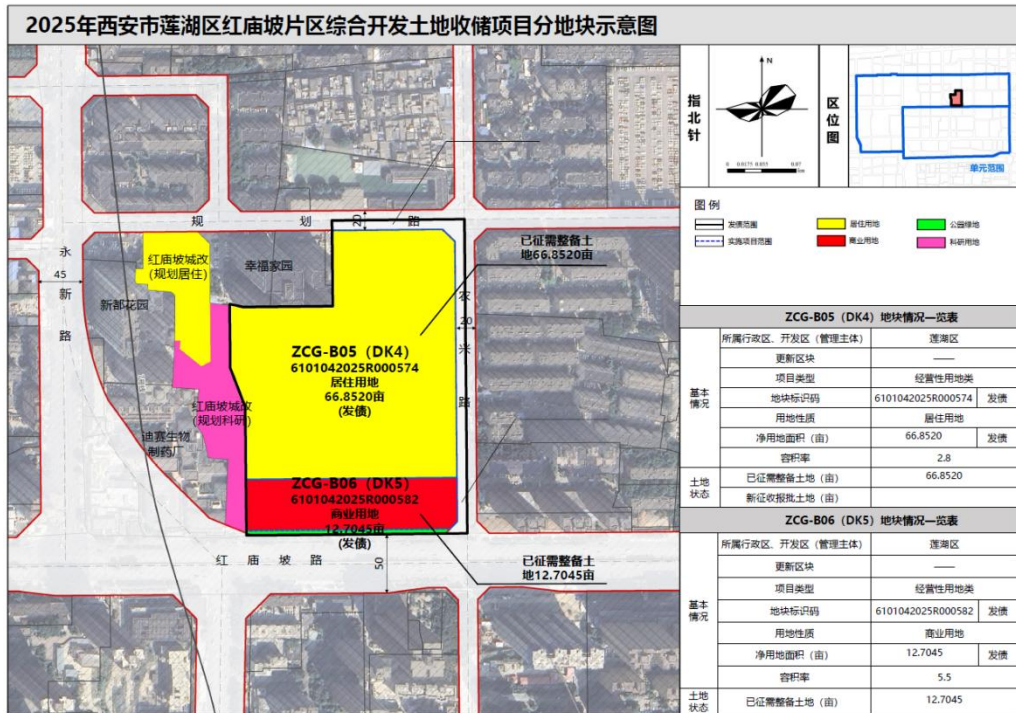


LH2025004-DK1、LH2025004-DK2、LH2025004-DK3 地块

编号为“LH2025004-DK1”的宗地位于红庙坡路以南，净用地面积 14.29 亩（折合 0.95 公顷），为莲湖区储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积 0.95 公顷。

编号为“LH2025004-DK2”的宗地位于红庙坡路以北，净用地面积 4.15 亩（折合 0.28 公顷），为莲湖区储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积 0.28 公顷。

编号为“LH2025004-DK3”的宗地位于红庙坡路以北，净用地面积 9.74 亩（折合 0.65 公顷），为莲湖区储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积 0.65 公顷。



LH2025004-DK4、LH2025004-DK5 地块

编号为“LH2025004-DK4”的宗地位于红庙坡路以北，净用地面积 66.85 亩（折合 4.46 公顷），为莲湖区储备土地，计划使用用途为住宅用地，对应面积 4.46 公顷。

编号为“LH2025004-DK5”的宗地位于红庙坡路以北，净用地面积 12.70 亩（折合 0.85 公顷），为莲湖区储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积 0.85 公顷。

6、项目总投资

本项目总投资主要为收储成本及发债利息，共计 84432.15 万元，其中收储成本共计 82932.15 万元，包括土地收购补偿费、前期开发费用等；发债利息为 1500.00 万元。

7、项目拟发债情况

本项目拟发行政府专项债券 10000.00 万元（5 年期）。

8、主管部门责任

（1）莲湖区财政局责任：根据地方土地储备项目需求与偿债能力，申报专项债额度；将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理，确保“收支两条线”（土地出让收入对应债务偿还）；监督资金使用合规性，严禁挪用至非土地储备领域（如“以储代征”或房地产开发）；建立专项债风险评估机制，动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

（2）西安市自然资源和规划局莲湖分局：制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、征地程序合法性（如是否完成“征地批前程序”）；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息；监测土地市场动态，及时调整储备策略（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

（3）莲湖区人民政府责任：组织土地征收、拆迁、平整等具体工作，确保按计划完成土地储备；协调自然资源、财政、住建等部门，解决项目推进中的跨部门问题；定期公开项目进展及土地出让信息，接受社会监督；在征地环节履行听证、公示等程序，保障被征地农民合法权益。

三、审核评估日期的确定

(1) 基准日期：2025 年 03 月 31 日

(2) 确定依据：

土地市场数据采用 2024 年 4 月-2025 年 3 月成交案例；
债券发行计划于 2025 年 5 月启动，数据覆盖债券存续期（5 年）；

动态更新机制：若债券发行延迟超 12 个月，需重新评估土地价格及融资成本。

四、审核评估条件设定说明

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

3、预测期内涉及的土地能够全部用于本次土地储备项目；

4、预测期内国有土地出让收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

5、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- 6、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 7、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 8、土地出让价格在正常范围内变动；
- 9、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

（1）现金流入

本项目现金流入主要为土地出让收入。本项目土地用途规划为住宅、商业用地。影响地价的主要因素包括交通条件、基础设施配套、商服繁华度等条件。自 2022 年以来，该区域土地市场比较活跃，以出让方式成交的纯住宅用地、住宅商业共用宗案例较多，如下表所示：

莲湖区住宅用地、住宅商业共用宗成交案例表

| 序号 | 宗地号 | 成交方式 | 宗地位置 | 土地用途 | 容积率 | 成交单价 元/平方米（万元/亩） | | 成交日期 | 竞得人 |
|----|-----------|------|---------------------|------|-----|---------------------|---------|------------|---------------|
| 1 | LH3-5-482 | 挂牌 | 莲湖区丰禾路北、劳动北路（规划路）以西 | 住宅 | 2.8 | 16968 | 1131.2 | 2025-02-11 | 西安众恒房地产有限责任公司 |
| | | | | 商业 | 2.8 | 12135 | 809 | | |
| 2 | LH9-2-5-4 | 挂牌 | 莲湖区枣园北路西侧 | 住宅 | 2.8 | 16066 | 1071.07 | 2024-06-24 | 陕西寰柯置业有限公司 |
| 3 | LH9-2-105 | 挂牌 | 莲湖区枣园北路西侧 | 住宅 | 2.8 | 16341 | 1089.4 | 2024-06-24 | 陕西大兴实业开发有限公司 |
| 4 | LH3-1-213 | 挂牌 | 莲湖区桃园北路以西 | 住宅 | 3.3 | 17811 | 1187.4 | 2022-04-06 | 西安惠风置业有限公司 |

| | | | | | | | | | |
|---|-------------|----|-----------|----|-----|-------|------|-----------|--------------|
| 5 | LH10-1-10-5 | 挂牌 | 莲湖区丰镐西路北侧 | 住宅 | 2.8 | 19611 | 1307 | 2023-8-16 | 西安铎曲利君置业有限公司 |
| 6 | LH10-1-10-8 | 挂牌 | 莲湖区丰镐西路北侧 | 商服 | 5.5 | 12716 | 848 | 2023-8-16 | 西安铎曲利君置业有限公司 |

莲湖区红庙坡片区为西安市发展较早区域，近几年来，片区房地产开发用地主要以收储存量为主，住宅用地未来将愈加稀缺，基于该片区近几年土地成交实际情况，结合当前房地产市场发展趋势以及区域自身发展特点，综合分析确定住宅用地出让收入单价为 1200 万元/亩，商服用地出让收入单价为 850 万元/亩，各地块土地出让收入详见下表：

项目出让收入流入情况

| 序号 | 地块编号 | 土地面积（亩） | 土地用途 | 容积率 | 土地单价（万元/亩） | 出让收入（万元） | 计划供应时间 |
|----|---------------|---------------|------|-----|------------|------------------|--------|
| 1 | LH2025004-DK1 | 14.29 | 居住 | 3.1 | 1200 | 17144.42 | 2025 年 |
| 2 | LH2025004-DK2 | 4.15 | 居住 | 7.2 | / | / | 2025 年 |
| 3 | LH2025004-DK3 | 9.74 | 居住 | 7.2 | / | / | 2025 年 |
| 4 | LH2025004-DK4 | 66.85 | 居住 | 2.8 | 1200 | 80222.38 | 2026 年 |
| 5 | LH2025004-DK5 | 12.70 | 商业 | 5.5 | 850 | 10798.86 | 2026 年 |
| 合计 | / | 107.73 | / | / | / | 108165.66 | / |

（2）现金流出

包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金等。其中：

a. 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%。目前西安市城六区按照西安市土地平均收益五等平均纯收益75元/平方米的15%计提。

b. 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。目前西安市按照土地出让收入，扣除相关支出项目后，按照10%的比例计提。

c. 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。目前西安市按照土地出让收入，扣除相关支出项目后，按照10%的比例计提。

d. 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。目前西安市按照

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. 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。目前西安市按照土地出让收入4%计提该项基金。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目现金流出主要分为项目期：收储成本（专项债本金）、专项债发行费用及利息支出。运营期（偿债期）：债券本金。

a.专项债本金：10000.00 万元。

b.专项债发行费用：本项目债券发行费用按照债券发行金额的1‰预计，预计债券发行费用为10.00万元。

c.专项债利息及本金偿还：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，5年期债券一般为每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

土地专项债利息支出预测表

| 单位：万元 | | | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|----|
| 时间 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |

| | | | | | | |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 利息 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 300.00 | 1500.00 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|

（三）融资项目自求平衡评估分析

根据上述分析，本项目土地出让收入 108165.66 万元，可用于还款的纯收益为 81196.29 万元，土地专项债券金额 10000.00 万元，专项债券利息 1500.00 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 7.06，项目资金平衡测算如下：

项目预期土地出让收入偿还专项债本息测算表

单位：万元

| 序号 | 项目因素 | 预测情况 |
|-----|------------------------------|-----------|
| 1 | 土地出让收入 | 108165.66 |
| 2 | 土地收储成本 | 10000.00 |
| 3 | 土地收储专项债券利息 | 1500.00 |
| 4 | 土地出让净收益=1-2-3 | 96665.66 |
| 5 | 土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和） | 26969.37 |
| 5.1 | 农业土地开发资金 | 80.80 |
| 5.2 | 教育资金 = (1-2-3-5.1) *10% | 9658.49 |
| 5.3 | 农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) *10% | 9658.49 |
| 5.4 | 保障性住房建设资金 = 1*3% | 3244.97 |
| 5.5 | 国有土地收益基金 = 1*4% | 4326.63 |
| 6 | 项目可用于还款的纯收益 = 1-5 | 81196.29 |
| 7 | 专项债券本息和=2+3 | 11500.00 |
| 8 | 项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7 | 7.06 |

根据前文计算，本项目土地出让收入 108165.66 万元，可用于还款的纯收益为 81196.29 万元，土地专项债券金额

10000.00 万元，专项债券利息 1500.00 万元，按照项目预期收入和预期支出测算，结合项目资金平衡测算结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率 7.06，还本付息资金有非常充分保障。

六、项目审核评估结论

依据相关政策文件的要求，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地储备整理土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，预期项目收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。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

影响项目收益与融资平衡的风险及防控措施是项目成功的关键因素，需从多维度进行风险识别与管理。以下是主要风险类型及应对策略：

1、市场风险分析及控制措施

由于土地储备项目具有一定的房地产开发项目经营特征，土地的拍卖和挂牌交易属于市场化行为，其涨落是随市场波动而起伏的，如遇房地产市场不景气或者土地市场供应

超过市场需要，导致土地出让收入不及预期，将影响整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目实施机构密切关注项目所在区域房地产市场及土地市场开发经营情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据当地国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、片区控制性详细规划等合理确定土地储备规模和结构。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可其他融资周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2、财务风险分析及控制措施

土地储备项目需要大量的资金，如征地补偿费用、房屋拆迁费用、场地平整费用、基础设施建设费用等。由于项目实施周期较长，如果在项目实施过程中、受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目实施期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：在项目实施过程中，加强项目征地拆迁及施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，项目实施单位将通过统筹安排，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利实施以及项目实施期限内所发专

项债券利息的全额兑付。

3、管理风险分析及控制措施

如果土地储备项目管理制度不健全、项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对土地储备项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

风险控制措施：要求项目实施机构在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

4、政策调整风险及控制措施

土地用途变更（如工业用地转生态绿地）、规划指标调整（如容积率下调）导致预期收益无法实现。

控制措施：政策合规预审：联合自然资源部门核查地块规划稳定性（避让生态红线、基本农田）；弹性开发方案：设计多用途预案（如“工业+研发”混合用地），应对政策变化；政策风险保险：试点投保“土地用途变更险”，对冲突发政策损失。

5、债务风险及控制措施

债券期限（通常 5-10 年）与土地开发周期（可能长达 10-15 年）不匹配，导致偿债高峰期无足够收益覆盖；

控制措施：期限精准设计：按地块开发时序发行多期债

券（如3年期+5年期组合），匹配现金流；再融资置换：对到期压力大的项目发行新债置换旧债，延长还款周期（需符合财政部政策）；偿债备付金制度：按土地出让收入的5%-10%计提准备金，应对短期流动性危机。

八、需要说明的其他事项

无

九、报告的适用范围

本报告数据仅适用于西安市自然资源和规划局莲湖分局土地储备中心红庙坡片区综合开发土地收储项目专项债券使用，我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91610131MAB0X5LJXU

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
或
国家企业信用信息公示系统
APP
查询企业信息



名称 鼎盛会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 肖蕾

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务。(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，具体经营项目以审批结果为准)

成立日期 2021年06月15日

营业期限 2021年06月15日至2050年01月10日

营业场所 陕西省西安市高新区团结南路十号睿中心B座25楼2505室



登记机关

2022

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
国家信用信息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: 5002613

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予特证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

2022年 3 月 31 日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效



会计师事务所分所 执业证书

名称: 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人: 肖蕾

经营场所: 陕西省西安市高新区团结南路十号睿创中心B座25楼2505室

分所执业证书编号: 474700296101

批准执业文号: 陕财办会〔2021〕49号

批准执业日期: 2021年10月21日