

西安汉都会会计师事务所有限责任公司  
2025年西安市（高新区）未来之瞳瞳南片区  
综合开发土地收储项目之财务评价报告书

西汉财咨字[2025]第008号



202501120026

## 目 录

一、审核评估依据 .....	1
二、项目基本情况 .....	1
三、审核评估日期的确定 .....	4
四、审核评估条件设定说明 .....	4
(一) 预测性信息假设条件 .....	4
(二) 项目具体设定 .....	5
五、项目审核评估情况 .....	5
(一) 项目预期收益、成本情况分析 .....	5
(二) 项目债券融资及应付本息评估分析 .....	6
(三) 融资项目自求平衡评估分析 .....	9
六、项目审核评估结论 .....	9
七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施 .....	10
1. 项目合规性风险 .....	10
2. 项目实施风险 .....	10
3. 管理与运营风险 .....	10
4. 资金筹集与偿还风险 .....	10
5. 土地市场风险 .....	11
八、需要说明的其他事项 .....	11
九、报告的适用范围 .....	12

## 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办法》
3. 《土地储备管理办法》
4. 2024年12月22日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52号）
5. 2024年11月7日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）
6. 2024年5月14日，自然资源部国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）
7. 2025年3月6日，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）
8. 2025年3月13日，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报审工作的通知（市资源发〔2025〕18号）
9. 《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》
10. 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

## 二、项目基本情况

西安高新区管委会本次申报2025年西安市(高新区)未来之瞳瞳南片区综合开发土地收储项目，为新增土地储备项目，旨在

优化土地资源配置，加速推进区域职住平衡。该项目的实施将为城市建设注入强劲动力，为新兴产业、高端产业提供发展空间，创造就业机会，提高区域整体发展推动产业结构调整 and 升级，提升城市的竞争力和可持续发展能力。

项目实施单位为西安市土地储备交易中心，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。

本项目拟发债地块共 12 个，面积共计 177.063 亩(11.804161 公顷)，已全部纳入 2025 年土地储备计划，土地使用用途为住宅用地。具体情况见表 1

表1 项目储备计划表

序号	项目编号	项目名称	地块编号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		计划用途
							公顷	亩	
1	GX2025CB10	2025年西 安市（高新 区）未来之 瞳瞳南片 区综合开 发土地收 储项目	GX2025CB10-1	地块一	6101162025R002792	成章路以南、创智路以西	3.561903	53.428	住宅用地
2			GX2025CB10-2	地块二	6101162025R002806	成章路以北、星虹二路以东	0.800783	12.012	住宅用地
3			GX2025CB10-3	地块三	6101162025R002815	兴昌二路以北、星虹二路以东	1.503334	22.55	住宅用地
4			GX2025CB10-4	地块四	6101162025R002823	成章路以南、创智路以西	0.003941	0.059	住宅用地
5			GX2025CB10-5	地块五	6101162025R002835	成章路以北、星虹二路以东	2.124613	31.869	住宅用地
6			GX2025CB10-6	地块六	6101162025R002844	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.408386	6.126	住宅用地
7			GX2025CB10-8	地块八	6101162025R004545	成章路以南、创智路以西	0.766709	11.501	住宅用地
8			GX2025CB10-9	地块九	6101162025R004552	成章路以北、星虹二路以东	0.011677	0.1760	住宅用地
9			GX2025CB10-10	地块十	6101162025R004565	兴昌二路以北、星虹二路以东	1.611837	24.177	住宅用地
10			GX2025CB10-11	地块十一	6101162025R004575	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.079049	1.186	住宅用地
11			GX2025CB10-12	地块十二	6101162025R004588	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.003668	0.055	住宅用地
12			GX2025CB10-13	地块十三	6101162025R004596	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.928261	13.924	住宅用地
合计							11.804161	177.063	

项目计划总投资共计17,688.9102万元，主要为收储成本，包括土地征收、补偿、整理等前期费用，资金来源为财政拨款和专项债券，其中财政拨款4,688.9102万元，占总投资的26.51%，发行专项债券13,000.00万元，占总投资的73.49%。

表2 各地块发债计划表

序号	地块编号	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	GX2025CB10-1	地块一	6101162025R002792	成章路以南、创智路以西	3.561903	53.428	3,986.00
2	GX2025CB10-2	地块二	6101162025R002806	成章路以北、星虹二路以东	0.800783	12.012	866.00
3	GX2025CB10-3	地块三	6101162025R002815	兴昌二路以北、星虹二路以东	1.503334	22.55	1,626.00
4	GX2025CB10-4	地块四	6101162025R002823	成章路以南、创智路以西	0.003941	0.059	4.00
5	GX2025CB10-5	地块五	6101162025R002835	成章路以北、星虹二路以东	2.124613	31.869	2,397.00
6	GX2025CB10-6	地块六	6101162025R002844	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.408386	6.126	442.00
7	GX2025CB10-8	地块八	6101162025R004545	成章路以南、创智路以西	0.766709	11.501	829.00
8	GX2025CB10-9	地块九	6101162025R004552	成章路以北、星虹二路以东	0.011677	0.1760	13.00
9	GX2025CB10-10	地块十	6101162025R004565	兴昌二路以北、星虹二路以东	1.611837	24.177	1,743.00
10	GX2025CB10-11	地块十一	6101162025R004575	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.079049	1.186	86.00
11	GX2025CB10-12	地块十二	6101162025R004588	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.003668	0.055	4.00
12	GX2025CB10-13	地块十三	6101162025R004596	兴昌二路以北、星虹二路以东	0.928261	13.924	1,004.00
合 计					11.804161	177.063	13,000.00

### 三、审核评估日期的确定

根据融资项目具体情况，委托方确定委托项目审核评估基准日为2025年4月。

### 四、审核评估条件设定说明

#### (一) 预测性信息假设条件

1. 现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目相关国家政策无重大变化。

2. 现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3. 项目取得的土地出让收入及方式无重大变化，项目绩效指标能够按期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

4. 项目相关土地出让收入在支付必要费用后优先偿还本次专项债券本息。

5. 发行人制定的土地收储建设计划能够顺利执行。

6. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

## （二）项目具体设定

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，源于委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

### 2. 债券利率设定

假设债券利率3%，期限为7年期，第5年末发行人具有全额或部分额度赎回选择权。

3. 利息支付时点设定为自起息日算，每年付息一次。

4. 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。

5. 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、项目审核评估情况

### （一）项目预期收益、成本情况分析

#### 1. 项目预期收益

根据项目实施方案，本项目预期收入为土地出让收入，根据西安市自然资源和规划局的用地规划意见，本项目将作为住宅用地供应。

根据西安高新区管委会土地储备中心调研反馈,近两年周边同类型用地平均出让单价约为 2000 万元/亩。根据谨慎性原则,本项目 GX2025CB10-1、GX2025CB10-4、GX2025CB10-8 等 3 地块出让单价保守按 1365 万元/亩(折合 20475 万元/公顷)进行测算,其他地块用地出让单价保守按 1300 万元/亩(折合 19500 万元/公顷)进行测算,本项目可出让面积共计 177.063 亩,预计可取得出让收入 234,405.21 万元。

表 3 出让收入情况一览表

单位: 万元

序号	地块编号	地块面积(亩)	土地用途	容积率	土地单价(万元/亩)	土地收入(万元)	计划供应时间
1	GX2025CB10-1	53.4283	住宅用地	2.4	1,365.00	72,929.63	2026年3月
2	GX2025CB10-2	12.0117	住宅用地	2.4	1,300.00	15,615.21	2026年11月
3	GX2025CB10-3	22.5499	住宅用地	2.4	1,300.00	29,314.87	2026年11月
4	GX2025CB10-4	0.0591	住宅用地	2.4	1,365.00	80.67	2026年3月
5	GX2025CB10-5	31.8690	住宅用地	2.4	1,300.00	41,429.70	2026年11月
6	GX2025CB10-6	6.1258	住宅用地	2.4	1,300.00	7,963.54	2026年11月
7	GX2025CB10-8	11.5006	住宅用地	2.4	1,365.00	15,698.32	2026年3月
8	GX2025CB10-9	0.1760	住宅用地	2.4	1,300.00	228.80	2026年11月
9	GX2025CB10-10	24.1774	住宅用地	2.4	1,300.00	31,430.62	2026年11月
10	GX2025CB10-11	1.1857	住宅用地	2.4	1,300.00	1,541.41	2026年11月
11	GX2025CB10-12	0.0550	住宅用地	2.4	1,300.00	71.50	2026年11月
12	GX2025CB10-13	13.9238	住宅用地	2.4	1,300.00	18,100.94	2026年11月
合计		177.063				234,405.21	

表 4 项目预期收入汇总表

单位: 万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029-2032年
1	土地出让收入	234,405.21	0.00	234,405.21	0.00	0.00	0.00
1.1	GX2025CB10-1等3地块住宅用地出让收入	88,708.62	0.00	88,708.62	0.00	0.00	0.00
	可出让面积(亩)	64.99		64.99			
	出让单价(万元/亩)	1,365.00		1,365.00			
1.2	GX2025CB10-2等9地块住宅用地出让收入	145,696.59	0.00	145,696.59	0.00	0.00	0.00
	可出让面积(亩)	112.08		112.08			
	出让单价(万元/亩)	1,300.00		1,300.00			

## 2. 项目预期成本

### （1）项目收储支出

根据项目实施方案，本项目总投资合计17,688.9102万元，为土地征收、补偿、整理等前期费用，其中财政拨款前期已投入4,688.9102万元，按照资金性质，不影响本项目收益平衡，测算时未考虑。

### （2）政策性成本

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。

按照国家相关政策计提土地出让政策性成本共计60,249.65万元。

## （二）项目债券融资及应付本息评估分析

项目计划总投资共计17,688.9102万元，资金来源为财政拨款和专项债券，其中财政拨款4,688.9102万元，计划2025年发行专项债券13,000.00万元，债券票面利率3%，期限7年，每年付息一次，到期还本，债券存续期内预计应付本息支出15,730.00元。

表5 项目融资计划

单位：万元

年度	项目总投资	财政拨款	发行专项债券	市场化融资
2025	17,688.9102	4,688.9102	13,000.00	
占比	100.00%	26.51%	73.49%	0.00%

表6 债券利息支出预测表

单位：万元

年度	偿还债券利息	偿还债券本金	合计
2025年			0.00
2026年	390.00		390.00
2027年	390.00		390.00
2028年	390.00		390.00
2029年	390.00		390.00
2030年	390.00		390.00
2031年	390.00		390.00
2032年	390.00	13,000.00	13,390.00
合计	2,730.00	13,000.00	15,730.00

### (三) 融资项目自求平衡评估分析

表7 项目收益测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	234,405.21
2	土地收储成本	13,000.00
3	土地收储专项债券利息	2,730.00
4	土地出让净收益=1-2-3	218,675.21
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1至5.6之和）	60,249.65
5.1	农业土地开发资金	132.8
5.2	教育资金=（1-2-3-5.1）*10%	21,854.24
5.3	农田水利建设资金=（1-2-3-5.1）*10%	21,854.24
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	7,032.16
5.5	国有土地收益基金=1*4%	9,376.21
5.6	其他费用	0
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	174,155.56
7	专项债券本息和=2+3	15,730.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	11.07

## 六、项目审核评估结论

本项目预期土地出让收入234,405.21万元，可用于还款的纯收益174,155.56万元，专项债券本息合计15,730.00万元，

纯收益对债券本息和的覆盖倍数为11.07倍，还本付息资金有充分保障，能够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

### 1. 项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

### 2. 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。

### 3. 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。

### 4. 资金筹集与偿还风险

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。

## 5. 土地市场风险

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、需要说明的其他事项

1. 由于预测性财务信息是项目单位对未来所作的预计和测算，因此不可避免地带有主观性，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. 由于预测性信息能否最终实现取决于多种因素，预期事项通常并非如预期那样发生，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. 本项目专项评价结论，是建立在委托方所提供的相关申报资料基础上的。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。

## 九、报告的适用范围

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年西安高新区土地储备项目专项债时参考使用，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，与执行本专项评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

西安汉都会计师事务所有限责任公司

二〇二五年四月十九日

