



西安汉都会计师事务所有限责任公司

关于2025年西安市（高新区）未来之瞳瞳西片区

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003号

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.....	8
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.....	9
7.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施 ...	9
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	10
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	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收回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)未来之瞳瞳西片区综合开发土地收储项目,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353.8479亩（23.589857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。



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	GX2025CB12	2025年西 安市(高新 区)未来之 瞳瞳西片 区综合开 发土地收 储项目	GX2025CB12-1	地块一	6101162025R002685	纬三十二路以北	5.147962	77.2194	住宅用地
2			GX2025CB12-2	地块二	6101162025R002695	纬三十二路以北	1.41193	21.1789	住宅用地
3			GX2025CB12-3	地块三	6101162025R002704	纬三十二路以北	1.724794	25.8719	住宅用地
4			GX2025CB12-4	地块四	6101162025R002716	纬三十二路以北	0.027935	0.419	住宅用地
5			GX2025CB12-5	地块五	6101162025R004443	纬三十二路以北	4.547883	68.2182	住宅用地
6			GX2025CB12-6	地块六	6101162025R004455	纬三十二路以北	2.452897	36.7935	住宅用地
7			GX2025CB12-7	地块七	6101162025R004464	纬三十二路以北	0.822462	12.3369	住宅用地
8			GX2025CB12-9	地块九	6101162025R004485	纬三十二路以北	0.05513	0.827	住宅用地
9			GX2025CB12-10	地块十	6101162025R004495	纬三十二路以北	3.513412	52.7012	住宅用地
10			GX2025CB12-11	地块十一	6101162025R004507	纬三十二路以北	3.854553	57.8183	住宅用地
11			GX2025CB12-13	地块十三	6101162025R004526	纬三十二路以北	0.006939	0.1041	住宅用地
12			GX2025CB12-14	地块十四	6101162025R004536	纬三十二路以北	0.02396	0.3594	住宅用地
	合计						23.58986	353.8478	

项目计划总投资共计34200.05万元，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9200.05万元，占总投资的26.90%，发行专项债券25000.00万元，占总投资的73.10%。

表2 各地块发债计划

序号	地块编号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积		拟发债金额 (万元)
					公顷	亩	
1	GX2025CB12-1	地块一	6101162025R002685	纬三十二路以北	5.147962	77.2194	5456
2	GX2025CB12-2	地块二	6101162025R002695	纬三十二路以北	1.41193	21.1789	1496
3	GX2025CB12-3	地块三	6101162025R002704	纬三十二路以北	1.724794	25.8719	1828
4	GX2025CB12-4	地块四	6101162025R002716	纬三十二路以北	0.027935	0.419	30
5	GX2025CB12-5	地块五	6101162025R004443	纬三十二路以北	4.547883	68.2182	4820
6	GX2025CB12-6	地块六	6101162025R004455	纬三十二路以北	2.452897	36.7935	2600
7	GX2025CB12-7	地块七	6101162025R004464	纬三十二路以北	0.822462	12.3369	872
8	GX2025CB12-9	地块九	6101162025R004485	纬三十二路以北	0.05513	0.827	58
9	GX2025CB12-10	地块十	6101162025R004495	纬三十二路以北	3.513412	52.7012	3723
10	GX2025CB12-11	地块十一	6101162025R004507	纬三十二路以北	3.854553	57.8183	4085
11	GX2025CB12-13	地块十三	6101162025R004526	纬三十二路以北	0.006939	0.1041	7
12	GX2025CB12-14	地块十四	6101162025R004536	纬三十二路以北	0.02396	0.3594	25
合计					23.589857	353.8479	25000

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截止日为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、发行人制定的项目收储计划能够顺利执行。

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

本项目位于该西安高新区纬三十二路以北发展潜力巨大。近两年，该区域周边同类型用地平均出让单价约为1300万元/亩（19500.00元/公顷）。根据谨慎性原则，本项目用地出让单价保守按1300万元/亩（19500.00元/公顷）。进行测算，本项目可出让面积共计23.59公顷。基于以上情况，预计债券存续期内本项目可取得出让收入460002.21万元。

表3 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-2032年
1	土地出让收入	460,002.21	0.00	460002.21	0.00
1.1	土地出让收入	460,002.21		460002.21	
	可出让面积（公顷）	23.589857		23.59	
	出让单价（每公顷/万元）			19500.00	

2、项目预期成本

（1）项目收储支出

根据实施方案，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。本项目总投资合计34200.05万元，为土地征收、补偿、整理等前期费用，本项目财政前期已投入财政拨款9200.05万元，不影响收支平衡，测算项目资金平衡时未予考虑。

（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,本项目计提土地出让政策性成本合计118362.91万元。

(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34200.05万元,资金来源为财政拨款和专项债券,其中财政拨款9200.05万元,计划2025年发行专项债券25000.00万元,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30250.00元。

表4 项目融资计划表

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	34,200.05	9,200.05	25,000.00	
占比	100.00%	26.90%	73.10%	0.00%

表5 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
2026 年	750		750
2027 年	750		750
2028 年	750		750
2029 年	750		750
2030 年	750		750
2031 年	750		750
2032 年	750	25000	25750
合计	5250	25000	30250

(三) 融资项目自求平衡评估分析

表6 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	460,002.21
2	土地收储成本	25,000.00
3	土地收储专项债券利息	5,250.00
4	土地出让净收益=1-2-3	429,752.21
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1至5.6之和）	118,362.91
5.1	农业土地开发资金	265.39
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1)*10%	42,948.68
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1)*10%	42,948.68
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	13,800.07
5.5	国有土地收益基金=1*4%	18,400.09
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	341,639.31
7	专项债券本息和=2+3	30,250.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	11.29

六、项目审核评估结论

本项目预期土地出让收入460,002.21万元，可用于还款的纯收益341,639.31万元，专项债券本息和30,250.00元，纯收益对债券本息和的覆盖倍数为11.29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

7.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

7.1.1 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。

7.1.2 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。

7.1.3 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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

7.2.1 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。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

7.3.1 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。

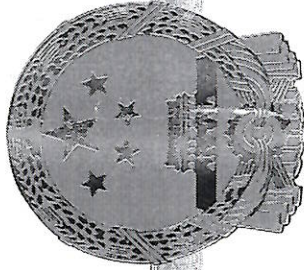
九、报告的适用范围

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





营业执照

统一社会信用代码

91610133710199894W

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 西安汉都会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王清

经营范围

许可经营项目：对工商企业验资、审计、税务代理、会计代理与咨询、基建决算审核服务（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）；一般经营项目：企业管理咨询。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000 年 04 月 10 日

住所 陕西省西安市未央区二府庄小区 35 号楼

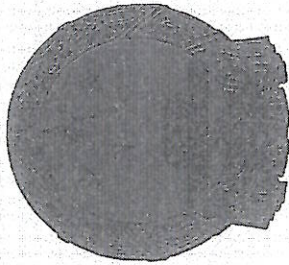
1 单元 6 层 2 号

仅用于西汉财经字(2025)第003号



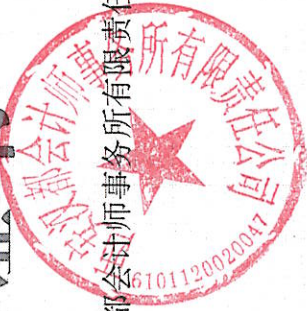
登记机关

2024 年 07 月 24 日



会计师事务所

执业证书



名称：西安汉都会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

张博

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市未央区二府庄小区35号楼1单元6层2号

组织形式：有限责任制

执业证书编号：

61010052

批准执业文号：

陕财注（2000）034号

批准执业日期：

2000年1月31日

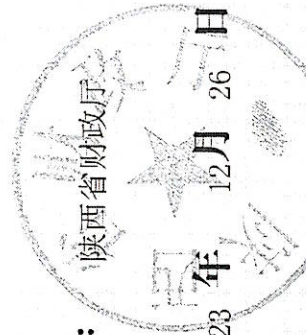
证书序号：0018361

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》。

仅用于西汉财鉴字（2025）第003号

发证机关：



中华人民共和国财政部制