



陕西正德信会计师事务所有限责任公司

通讯地址：西安市莲湖区青年路 92 号 5 层

邮政编码：710000

电话：02987210528

网址：<http://www.zdxcpa.com>

陕西正德信会计师事务所有限责任公司

关于 2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储 项目专项债券实施方案财务评价报告书

陕正德信会咨询字〔2025〕009 号

西安市长安区财政局：

我们接受委托，对 2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。西安市自然资源和规划局长安分局等相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设的合理性及相关资料的真实性负责。这些假设在西安市自然资源和规划局长安分局编制的《2025 年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡预测方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，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。

经专项审核，我们认为，在西安市自然资源和规划局长安分局等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 年西安市长安区

西沔三村片区综合开发土地收储项目，在项目存续期内项目预期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。

一、审核评估依据

- (一) 《中华人民共和国预算法》；
- (二) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；
- (三) 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)；
- (四) 《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)；
- (五) 《土地储备管理办法》；
- (六) 《2025年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目专项债券实施方案》；
- (七) 其他。

二、项目基本情况

(一) 项目单位

实施单位：西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心。

西安市自然资源和规划局长安分局土地储备中心是西安市自然资源和规划局长安分局的直属单位。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、区两级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；负责国有土地使用权拍卖、招标、挂牌出让的具体事务性工作；对国有土地使用权转让、出租、抵押、作价出资、联营、入股等提供前期服务；负责房地产市场信息收集与交流，承办土地交易中介服务。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。

(二) 项目概述

1. 项目名称

2025年西安市长安区西沔三村片区综合开发土地收储项目（以下简称“本项

目”）。

2. 项目性质

新增土储储备项目。

3. 收储规模

本项目土地收储范围为 18 个地块，如下表：

序号	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)	拟发债金额 (万元)
1	CA-16- ZCG-B08-1	西沔三村 城改安置 一期-1	6101162025R 006658	长安区翰林南路以 东、香积大街以南	3.9301	58.9515	33,197.00
2	CA-16- ZCG-B08-2	西沔三村 城改安 置一期-2	6101162025R 006661	长安区翰林南路以 东、香积大街以南	5.6865	85.2975	54,000.00
3	CA-16- ZCG-28-1	西沔三村 城改安置 二期-1	6101162025R 003554	长安区翰林南路以 东、香积大街以南	6.374214	95.6132	60,000.00
4	CA-16- ZCG-28-2	西沔三村 城改安 置二期-2	6101162025R 003566	长安区翰林南路以 东、香积大街以南	3.705476	55.5821	21,000.00
5	CA-16- ZCG-28-3	西沔三村 城改安 置二期-3	6101162025R 003577	长安区翰林南路以 东、香积大街以南	0.556307	8.3446	5,000.00
6	CA-15- ZCG-23-1	芳华园 1-1-1	6101162025R 006695	长安区常裕街以东、 神禾三路以北	7.16929	107.5394	19,403.00
7	CA-15- ZCG-23-2	芳华园 1-1-2	6101162025R 006705				
8	CA-15- ZCG-23-3	芳华园 1-1-3	6101162025R 006716				
9	CA-15- ZCG-23-4	芳华园 1-2-1	6101162025R 006725				
10	CA-15- ZCG-23-5	芳华园 1-2-2	6101162025R 006739				
11	CA-10- ZCG-16-1	芳华园 2-1	6101162025R 006645	长安区常瑞街以西、 神禾五路以南	10.2070	153.1111	8,200.00
12	CA-10- ZCG-16-2	芳华园 2-2-1	6101162026R 100025				
13	CA-10- ZCG-16-3	芳华园 2-2-2	6101162025R 100026				
14	CA-10- ZCG-16-4	芳华园 2-2-3	6101162025R 006634				

序号	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)	拟发债金额 (万元)
15	CA-15- ZCG-B04-1	芳华园 3-1	6101162025R 006670	长安区常和街以东、 神禾二路以北	12.042478	180.6372	16,200.00
16	CA-15- ZCG-B04-2	芳华园 3-2	6101162025R 006683				
17	CA-08- ZCG-05	初元	6101162025R 003447	长安区翰林南路以 西、凤林北路以北	6.0723	91.0845	5,000.00
18	CA-08- ZCG-04	南洋迪克	6101162025R 003438	长安区郭杜南街以 东、建业三路以南	4.328200	64.9230	4,000.00
合计					60.071865	901.0841	226,000.00

4. 收储计划

本项目收储后规划用途为居住用地和工业用地,计划收储面积 901.0841 亩。

具体情况如下:

编号为“CA-08-ZCG-04”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、凤林北路以北,土地面积 60.5025 亩(折合 4.0335 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为工业用地,对应面积 4.0335 公顷。

编号为“CA-08-ZCG-05”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、凤林北路以北,土地面积 81.1789 亩(折合 5.4119 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为工业用地,对应面积 5.4119 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-B08-1”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南,土地面积 29.5349(折合 1.9689 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为居住用地,对应面积 1.9689 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-B08-2”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南,土地面积 67.1402 亩(折合 4.4760 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为居住用地,对应面积 4.4760 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-1”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南,土地面积 68.89 亩(折合 4.5933 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为中小学用地,对应面积 4.5933 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-2”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南,土地面积 39.81 亩(折合 2.6540 公顷),为长安区储备土地,计划使用用途为居住用地,对应面积 2.6540 公顷。

编号为“CA-22-ZCG-28-3”的宗地位于西安市长安区翰林南路以东、香积大

街以南，土地面积 5.46 亩（折合 0.3640 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为商业用地，对应面积 0.3640 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-1”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 99.9581 亩（折合 6.3972 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 6.3972 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-2”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 9.3257 亩（折合 0.6217 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0.6217 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-3”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 0 亩（折合 0 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0 公顷。

编号为“CA-10-ZCG-16-4”的宗地位于西安市长安区常瑞街以西、神禾五路以南，土地面积 2.1094 亩（折合 0.1406 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积合 0.1406 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-1”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 31.6069 亩（折合 2.1071 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 2.1071 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-2”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 1.3705 亩（折合 0.0917 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0.0917 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-3”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 0 亩（折合 0 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-4”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 3.4092 亩（折合 0.2273 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 0.2273 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-23-5”的宗地位于西安市长安区常宁大街以东、神禾一路以北，土地面积 43.8978 亩（折合 2.9265 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 2.9265 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-B04-1”的宗地位于西安市长安区常和街以东、神禾二路以北，土地面积 20.4643 亩（折合 1.3643 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 1.3643 公顷。

编号为“CA-15-ZCG-B04-2”的宗地位于西安市长安区常和街以东、神禾二路以北，土地面积 111.7357 亩（折合 7.4490 公顷），为长安区储备土地，计划使用用途为居住用地，对应面积 7.4490 公顷。

5. 项目总投资及资金来源

本项目总投入 382,382.00 万元，主要包括收储成本及专项债券利息。收储成本共计 334,922.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。专项债券利息 47,460.00 万元。

本项目资金来源为财政资金和专项债券，其中：财政资金 156,382.00 万元，占总投入的 40.90%，包含项目收储成本 108,922.00 万元和专项债券利息支出 47,460.00 万元；计划发行专项债券 226,000.00 万元，占总投入的 59.10%，用于项目收储。

三、审核评估日期的确定

根据本项目所处阶段、资金安排、政策要求及委托方要求，本项目财务评价报告书的审核评估日期确定为 2025 年 9 月 22 日。

四、审核评估条件设定说明

（一）国家土地及现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控正常无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内波动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

1. 项目预期收益

本项目收益为土地出让净收入。本项目在债券存续期内土地出让收入合计

395,737.00 万元，考虑各项政策提留土地收益基金等后，土地出让净收入 365,085.00 万元。

(1) 土地出让价格

根据当前土地市场情况，本区域近年土地出让价格约为 1200-1500 万元，考虑土地供应现状及未来发展，本项目收入按住宅用地出让 1200 万元/亩、工业用地 50 万/亩计算。

(2) 土地出让面积

根据西安市自然资源和规划局的用地规划意见，收储后规划用途为居住用地和工业用地，计划收储面积 901.0841 亩，拟用于出让的净用地面积 465.559 亩。

根据上述土地出让价格和土地出让面积测算，本项目在债券存续期内收入合计 395,737.00 万元。详见下表：

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	CA-15-ZCG-23-1	31.6069	居住	2.5	1200	96,341.00	2026 年 9 月
2	CA-15-ZCG-23-2	1.3705	居住	2.5	1200		
3	CA-15-ZCG-23-3	0.0000	居住	2.5	1200		
4	CA-15-ZCG-23-4	3.4092	居住	2.5	1200		
5	CA-15-ZCG-23-5	43.8978	居住	2.5	1200		
6	CA-10-ZCG-16-1	99.9581	居住	2.1	1200	133,672.00	2027 年 10 月
7	CA-10-ZCG-16-2	0.0000	居住	2.1	1200		
8	CA-10-ZCG-16-3	9.3257	居住	2.1	1200		
9	CA-10-ZCG-16-4	2.1094	居住	2.1	1200		
10	CA-15-ZCG-B04-1	20.4643	居住	2.5	1200	158,640.00	2028 年 8 月
11	CA-15-ZCG-B04-2	111.7357	居住	2.5	1200		
12	CA-08-ZCG-05	81.1789	工业	2	50	4,059.00	2029-2033 年
13	CA-08-ZCG-04	60.5025	工业	1	50	3,025.00	2029-2033 年
合计						395,737.00	

本项目政策性专项基金计提金额合计 30,652.00 万元，土地出让总收入扣除政策性专项基金计提费用后，净收入 365,085.00 万元。政策性专项基金计提详见下表（单位：万元）：

序号	政策性计提项目	计提金额	计提标准
----	---------	------	------

1	农业土地开发资金	349.00	土地面积×西安市土地平均收益 (75 元/平方米)×15%
2	教育资金	1,301.00	土地出让收益的 10%
3	农田水利建设资金	1,301.00	土地出让收益的 10%
4	保障性住房建设资金	11,872.00	土地出让收入总合同价款*3%
5	国有土地收益基金	15,829.00	土地出让收入总合同价款*4%
合计		30,652.00	

注: 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),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%核算。

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。

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。

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)结合西安市实际,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。

2. 项目成本费用

(1) 本项目收储成本共计 334,922.00 万元,包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。目前,已投入资金 108,922.00 万元,计划发行专项债券 226,000.00 万元,其中:2025 年申请发行 130,300.00 万元,2026 年申请发行 95,700.00 万元。

(2) 本项目专项债券发行费

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 1‰计算,共计 226.00 万元。

(3) 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,10 年期以下按照每年支付利息。本项目预计债券利息共 47,460.00 万元。

(4) 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。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

本项目拟申请土地储备专项债券资金 226,000.00 万元。其中：2025 年发行 130,300.00 万元，2026 年发行 95,700.00 万元，发行期均为 7 年。从 2026 年开始计息，以年利率 3.00% 预计每年利息支出。在债券存续期内，项目债券利息支出合计为 47,460.00 万元。本项目专项债券还本付息预测表如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
2026 年	130,300.00	95,700.00		226,000.00	3,909.00	3,909.00
2027 年				226,000.00	6,780.00	6,780.00
2028 年				226,000.00	6,780.00	6,780.00
2029 年				226,000.00	6,780.00	6,780.00
2030 年				226,000.00	6,780.00	6,780.00
2031 年				226,000.00	6,780.00	6,780.00
2032 年			130,300.00	95,700.00	6,780.00	137,080.00
2033 年			95,700.00		2,871.00	98,571.00
合计					47,460.00	273,460.00

本项目专项债券还本付息总额 273,460.00 万元。

（三）融资项目自求平衡评估分析

1. 本项目收益为土地出让产生的现金净流入，通过对收储地块出让价估算，预期土地出让收入偿还融资本金和利息的情况为：期后土地价格保持不变的情况下，2025 年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目本息覆盖倍数为 1.34 倍，项目收益能覆盖债券本金及利息。详见下表：（单位：万元）

序号	项目因素	预测金额
1	土地出让收入	395,737.00
2	土地收储成本	334,922.00
3	土地收储专项债券利息	47,460.00
4	土地出让净收益=1-2-3	13,355.00
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	30,652.00
5.1	农业土地开发资金	349.00

序号	项目因素	预测金额
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1) * 10%	1,301.00
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1) * 10%	1,301.00
5.4	保障性住房建设资金 = 1 * 3%	11,872.00
5.5	国有土地收益基金 = 1 * 4%	15,829.00
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	365,085.00
7	专项债券本息和	273,460.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	1.34

2.根据项目预期收入和预期支出测算净现金流，本项目总体现金流入为 730,659.00 万元，现金流出 639,034.00 万元，能够完全覆盖债券本息，且有现金结余 91,625.00 万元。（详见附件：项目收支现流预测平衡表）

六、项目审核评估结论

通过对本项目收益与融资自求平衡方案进行审核测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流，项目收益覆盖倍数 1.34 倍。假设流入的资金优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足项目还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、影响项目收储进度、收益和融资平衡的风险及防控措施

我们注意到，西安市自然资源和规划局长安分局在本项目专项债券实施方案中对影响项目收储进度、收益和融资平衡的风险进行了分析，并制定了防控措施：

（一）影响项目收储进度或正常运营的风险

1.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对土地收储以及对土地市场产生的直接影响，从而影响项目收益。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

2.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

3.经营风险

经营风险受国民经济状况变化的影响,主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括:财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

(二) 影响项目收益的风险

1. 资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程,也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入,如若后期无法及时回收前期投入资金,必然严重影响整体资金的持续周转,出现资不抵债的情况,造成资金回收风险。

2. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本期支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快,项目年度资金结余较预测大幅减少,影响还本付息。

(三) 影响融资平衡结果的风险

土地收储融资平衡是指通过土地收储、开发、出让等环节实现资金收支平衡的过程。这一过程涉及土地征收、整理、储备、出让等多个环节,资金需求量大、周期长,容易受到政策、市场、操作等多方面风险的影响。以下是主要风险及管控措施:

1. 政策与法律风险。政策变动方面,土地管理、城市规划、房地产调控等政策调整可能影响土地出让价格或收储进度。合规风险方面,土地征收收储程序不合法(如未履行公示、听证等程序)可能导致项目停滞或法律纠纷。税收与财政政策方面,土地增值税、契税等政策变化可能影响收益。

2. 市场风险。土地价格波动,经济下行或房地产市场低迷导致土地出让流拍或价格低于预期;供需失衡,区域土地供应过剩或需求不足,影响出让节奏。

3. 资金链风险。融资成本上升,利率波动或信贷紧缩导致融资成本增加。偿债压力,收储周期长,若土地未能及时出让,可能面临债务违约风险。

4. 操作与执行风险。收储进度延迟,征地拆迁谈判困难、权属纠纷等导致项目延期;成本超支,土地整理、基础设施配套等成本超出预算。

5. 信用与流动性风险。政府支付违约,依赖财政资金或政府回购的项目,可

能因财政紧张导致资金不到位。

（四）风险控制措施

一是政策与法律风险管控。政策跟踪，建立政策监测机制，及时调整收储和出让计划；合规操作，严格遵循《土地管理法》《征收补偿条例》《土地储备管理办法》等法规，确保程序合法。

二是市场风险对冲。动态评估市场，定期分析区域土地市场供需和价格趋势，合理设定出让底价。分期出让，根据市场情况分批次出让土地，避免集中供应导致价格下跌。

三是资金链风险防范。现金流匹配，确保融资期限与土地出让周期匹配，避免短债长投。探索设立偿债准备金，按一定比例提取风险准备金，应对流动性危机。

八、需要说明的其他事项

（一）本评价报告出具的意见，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，更非对债券买卖发表的投资意见。

（二）由于本项目预测期涉及未来 8 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

九、报告的适用范围

本报告仅供 2025 年西安市长安区西沣三村片区综合开发土地收储项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当所造成的相关风险与本评价机构无关。

陕西正德信会计师事务所有限责任公司

2025 年 9 月 22 日



附件：项目收支现流测算平衡表

单位：万元

年份	2025 年以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一、项目现金流入	108,922.00	130,300.00	192,041.00	133,672.00	158,640.00	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	730,659.00
1.业务活动现金流入			96,341.00	133,672.00	158,640.00	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	395,737.00
1.1 可偿债土地出让收入			96,341.00	133,672.00	158,640.00	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	1,416.80	395,737.00
2.筹资活动现金流入	108,922.00	130,300.00	95,700.00								334,922.00
2.1 财政预算资金	108,922.00										108,922.00
2.2 专项债券		130,300.00	95,700.00								226,000.00
二、项目现金流出	108,922.00	130,300.00	107,071.14	17,133.63	19,067.54	6,889.74	6,889.74	6,889.74	137,189.74	98,680.73	639,034.00
1.土地收储支出	108,922.00	130,300.00	95,700.00								334,922.00
2.土地出让计提			7,462.14	10,353.63	12,287.54	109.74	109.74	109.74	109.74	109.73	30,652.00
3.融资活动现	-	-	3,909.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	137,080.00	98,571.00	273,460.00

附件：项目收支现金流测算平衡表

单位：万元

年份	2025 年以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
金流出											
3.1 发行费用											
3.2 偿还债券 本金									130,300.00	95,700.00	226,000.00
3.3 支付债券 利息			3,909.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	6,780.00	2,871.00	47,460.00
三、当期现金 结余			84,969.86	116,538.37	139,572.46	-5,472.94	-5,472.94	-5,472.94	-135,772.94	-97,263.93	91,625.00
四、期初现金				84,969.86	201,508.23	341,080.69	335,607.75	330,134.81	324,661.87	188,888.93	
五、期末现金			84,969.86	201,508.23	341,080.69	335,607.75	330,134.81	324,661.87	188,888.93	91,625.00	



营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

916100007135947260

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



仅供陕西正德信会计师事务所(2021)009号报告使用

名称 陕西正德信会计师事务所有限责任公司

注册资本 伍佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月26日

法定代表人 闫博

住所

陕西省西安市经开区凤城四路世融嘉轩5幢1单元27层12720-12724号

经营范围

查账; 审计; 资本验证; 财税咨询服务; 内部职工培训; 企业合并/分立/清算; 基本建设年度财务决算; 建设项目审计; 在建及竣工等专项审计; 工程造价审核咨询; 项目经费专项审查; 招投标代理。(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)



登记机关

2023年06月14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



会计师事务所 执业证书

名称：陕西正德信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：闫博

主任会计师：闫博

经营场所：陕西省西安市经开区凤城四路世融嘉轩5幢1单元27层12720-12724号

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61G00027

批准执业文号：陕财注（1999）052号

批准执业日期：1999年11月29日

证书序号：0003582

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

2018 年 5 月 3 日

中华人民共和国财政部制