

2025 年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周
边物流场站配套土地收储项目
财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00501号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



**2025 年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套
土地收储项目**

政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00501 号

我们接受委托，对 2025 年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目 2025 年度土地储备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、2025年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目专项债券实施方案；
- 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年西安市浐灞国际港中欧班列西安集结中心周边物流场站配套土地收储项目

2.2 项目实施主体

- 1.实施单位：西安浐灞国际港土地储备和不动产登记服务中心
- 2.项目主管部门：西安市自然资源和规划局国际港务区分局
- 3.资产管理单位：西安市自然资源和规划局国际港务区分局

2.3 项目性质：新增土地收储项目。

2.4 收储规模

本项目拟发债地块共3个，面积45.418673公顷（681.2801亩），本项目拟发债地块均已实现国土空间详细规划单元全覆盖，并纳入2025年度西安市储备计划范围，具体情况见表1

表 1：规划储备土地基本情况一览表

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		发债金额 (万元)
							公顷	亩	
1	CBG2025CB04	2025 年 西安市浐 灞国际港 中欧班列 西安集结 中心周边 物流场站 配套土地 收储项目	CBG2025CB04-1	集结中心周边物流 场站配套土地收储 地块一	6101112025R000049	水流路以南、奥体 大道以西	29.220200	438.303	128670
2			CBG2025CB04-2	集结中心周边物流 场站配套土地收储 地块二	6101112025R000059	欧亚大道以东、港 安路以南	11.395500	170.9325	50180
3			CBG2025CB04-3	西铁地块	6101112025R000064	高架快速干道以 南、幸福大桥地面 辅道	4.802973	72.0446	21150
合计							45.418673	681.2801	200000

2.5 项目预期总成本

本项目预期总成本292022.50万元，其中：项目投资额250022.50万元（财政拨款前期已投入14985万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等）；专项债利息42000.00万元。

（1）计划融资情况

拟通过2025年发行专项债100000.00万元，2026年发行专项债100000.00万元，假设融资利率3%，年限7年，债券存续期内按年付息，到期还本。

（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242000万元。

三、审核评估日期的确定

本项目审核评估日期为2025年4月5日

四、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。

五、项目审核评估情况

5.5.1 现金流入

5.1.1 业务活动现金流入

本项目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，本项目将作为经营性用地类供应，面积合计485.5386亩（32.369240公顷），均为住宅用地。

根据西安浐灞国际港近2年来住宅用地使用权出让相关资料，考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，预估集结中心周边提升土地收储地块一（CBG2025CB04-1）城镇住宅用地出让单价为1100万元/亩，集结中心周边提升土地收储地块二（CBG2025CB04-2）城镇住宅用地出让单价为1200万元/亩，预计土地出让收入约为551072.28万元。

表6：西安浐灞国际港近2年住宅用地成交情况

标准宗地号	宗地位置	开发用途	成交日期	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
GW2-14-5	国际港务区港兴二路以南、和畅路以西	住宅用地	2023.8	46160	1284.6
GW2-15-6	国际港务区港丰路（原广场南路）以北、和祥路（原灞耿路）以西	住宅用地	2023.5	103490	1255.8
GW2-4-11	国际港务区欧亚大道以东、港宁路以南	普通住宅	2023.5	24357.72	1260.73
GW2-4-13	浐灞国际港港安路以南、港兴四路以北、和顺路以东、和畅路以西	住宅用地	2024.10	62956.56	1281.07
GW2-18-13	和畅路以东、港兴路以北	住宅用地	2024.3	83520	1210.33
GW2-12-1	国际港务区港兴二路以北、和畅路以东	住宅用地	2023.8	56660	1262.67
GW2-14-4	国际港务区港兴二路以南、和顺路以东	住宅用地	2023.8	52850	1278.53

表7：出让收入情况一览表

序号	地块名称	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	集结中心周边物流场站	55.8161	住宅用地	2.5	1100	61398	2031 年
	配套土地收储地块一	81.2809	住宅用地	2.5	1100	89409	2028 年
	（CBG2025CB04-1）	69.7286	住宅用地	2.5	1100	76701	2032 年

		50.0016	住宅用地	2.5	1100	55002	2026 年
		58.9132	住宅用地	2.5	1100	64805	2027 年
2	集结中心周边物流场站 配套土地收储地块二 (CBG2025CB04-2)	169.7982	住宅用地	2.5	1200	203758	2030 年
合计		485.5386				551072	

表8：项目预期收入汇总表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	CBG2025CB04-1	61398						61398	
	可出让面积（亩）	55.8161						55.8161	
	出让单价（万元/亩）	1100						1100	
2	CBG2025CB04-1	89409			89409				
	可出让面积（亩）	81.2809			81.2809				
	出让单价（万元/亩）	1100			1100				
3	CBG2025CB04-1	76701							76701
	可出让面积（亩）	69.7286							69.7286
	出让单价（万元/亩）	1100							1100
4	CBG2025CB04-1	55002	55002						
	可出让面积（亩）	50.0016	50.0016						
	出让单价（万元/亩）	1100	1100						
5	CBG2025CB04-1	64805		64805					
	可出让面积（亩）	58.9132		58.9132					
	出让单价（万元/亩）	1100		1100					
6	CBG2025CB04-2	203758					203758		
	可出让面积（亩）	169.7982					169.7982		
	出让单价（万元/亩）	1200					1200		
7	土地出让收入	551072	55002	64805	89409	0	203758	61398	76701

5.2 现金流出

5.2.1 项目建设现金流出

本项目拟收储地块的成本价为250022.50万元，于2025年完成收储。

5.2.2 政策性计提

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。

5.2.3 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，以年利率 3%预计每年利息支出，7 年期以下按照每年支付利息，10 年及以上期限按照每半年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 5-1 债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	偿还债券本金（万元）	200000							100000	100000
2	偿还债券利息（万元）	42000	3000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	3000
3	偿还债券本息合计（万元）	242000	3000	6000	6000	6000	6000	6000	106000	103000

5.3 融资项目自求平衡评估分析

按照项目产生的现金流入及流出编制资金测算平衡表，该表中累计期末现金大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

计算过程详见下表。

表 5-2 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况（万元）
1	土地出让收入	551072
2	土地收储成本	200000
3	土地收储专项债券利息	42000
4	土地出让净收益=1-2-3	309072
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	100681
5.1	农业土地开发资金	364
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1)*10%	30871
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1)*10%	30871
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	16532
5.5	国有土地收益基金 = 1*4%	22043
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	450391
7	专项债券本息和=2+3	242000
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.86

六、项目审核评估结论

按照项目预期收入和预期支出测算，本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，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为1.86倍，还本付息资金有充分保障。

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。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

7.1 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。

7.2 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。

八、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。

九、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及执业注册会计师无关。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所

中国注册会计师




（普通合伙）

中国注册会计师



中国•北京

2025 年 9 月 23 日




统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)

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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型

普通合伙企业

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期

2019年04月01日

合伙期限

2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所

北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

石景山区市场监督管理局

2022年 06 月 13 日

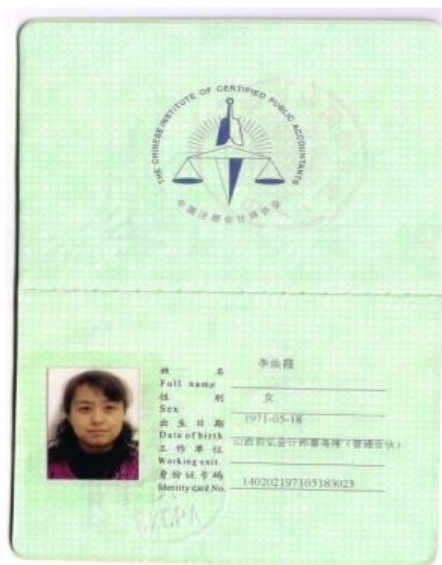
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业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	证书序号: 0011986	
说明		
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>	 发证机关: 北京市财政局	
<p>名称: 北京政德会计师事务所（普通合伙）</p> <p>首席合伙人: 仇凌</p> <p>主任会计师:</p> <p>经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504</p>	<p>组织形式: 普通合伙</p> <p>执业证书编号: 11010329</p> <p>批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号</p> <p>批准执业日期: 2019年11月12日</p>	<p>二〇一九年十一月十二日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过