



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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息 港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〕006 号

西安市长安区财政局：

我们接受委托，对 2025 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港土地收储项目，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年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港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）项目实施主体

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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港土地收储项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目所在区域

本次收储地块均位于西安市长安区。长安区位于秦创原科技创新示范带中心位置、西安综合性国家科学中心东翼，毗邻 4 个国家级开发区（新区），行政区划面积 1588 平方公里，辖 16 个街道，常住人口 111.1 万。

3. 项目性质

新增土储储备项目。

4. 收储规模

根据西安市国土空间总体规划和长安区片区单元详细规划，本项目拟发债地块涉及规划面积 561.0166 亩，其中已征需整備土地 561.0166 亩，拟收储发债面积为 561.0166 亩（37.4011 公顷），详见下表：

序号	项目名称	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	长安区未来信息港片区土地收储项目	未来信息港住宅1	6101162025R003495	西安市长安区翰林南路以西、香积大街以南	8.1428	122.142	40830
			6101162025R003506		3.788	56.82	
2		未来信息港住宅2	6101162025R003506	西安市长安区翰林南路以西、香积大街以南	6.2699	94.0485	21460
3		西电住宅	6101162025R003510	西安市长安区翰林南路以东、香积大街以南	19.2004	288.0061	65710
合计					37.4011	561.0166	128000

5. 收储计划

编号为“CA-17-ZCG-30-1”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、香积大街以南，土地面积 122.1353 亩（折合 8.142353 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 8.142353 公顷。

编号为“CA-17-ZCG-30-2”的宗地位于西安市长安区翰林南路以西、香积大

街以南，土地面积 63.9883 亩（折合 4.265887 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 4.265887 公顷。

编号为“CA-17-ZCG-31”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 191.3518 亩（折合 12.756787 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 12.756787 公顷。

6.项目总投资及资金来源

本项目总投入 240,318.00 万元，主要包括收储成本及专项债券利息。收储成本 213,438.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。专项债券利息 26,880.00 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 112,318.00 万元，包含项目收储 85,438.00 万元，专项债券利息支出 26,880.00 万元，占总投入的 46.74%；计划发行专项债券 128,000.00 万元，占总投资的 53.26%。

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 377,475.40 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 320,223.36 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 1200 万元，基于审慎原则，本项目住宅用地按 1000 万元/亩。

(2) 土地出让面积

根据西安市自然资源和规划局长安分局的用地规划意见，本项目将作为居住用地供应，面积合计 377.4754 亩（25.165027 公顷）。

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 377,475.40 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	CA17ZCG301	122.1353	居住用地	2.0	1000	122,135.30	2025 年 9 月
2	CA17ZCG302	63.9883	居住用地	2.0	1000	63,988.30	2026 年 8 月
3	CA17ZCG31	191.3518	居住用地	2.5	1000	191,351.80	2027 年 5 月
合计		377.4754				377,475.40	

本项目政策性专项基金计提共 57,252.04 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 320,223.36 万元。政策性专项基金计提详见下表：

序号	政策性计提项目	计提金额(万元)	计算标准
1	农业土地开发资金	4,246.60	土地面积×西安市土地平均收益(75 元/平方米)×15%
2	农田水利建设资金	13,291.08	土地出让收益的 10%
3	教育资金	13,291.08	土地出让收益的 10%
4	保障性住房建设资金	11,324.26	土地出让收入总合同价款*3%
5	国有土地收益基金=1*4%	15,099.02	土地出让收入总合同价款*4%
合计		57,252.04	

注：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；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；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；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）结合西安市实际，住房保障基金以土地出让收入的 3% 计提；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 213,438.00 万元，包括土地征收、补偿、整理、前期费用等。目前，项目已投入资金 85,438.00 万元，计划发行专项债券 128,000.00 万元，其中：2025 年申请发行 45,000.00 万元，2026 年申请发行 83,000.00 万元。如下表：（单位：万元）

项目	2025 年及以前	2025 年	2026 年	小计
财政资金	85,438.00			85,438.00
专项债券		45,000.00	83,000.00	128,000.00
合计	85,438.00	45,000.00	83,000.00	213,438.00

（2）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 128.00 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 26,880.00 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 128,000.00 万元，其中：2025 年发行 45,000.00 万元，2026 年发行 83,000.00 万元，发行期均为 7 年。从 2026 年开始计息，以年利率 3% 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 26,880.00 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
2025 年		45,000.00		45,000.00		
2026 年		83,000.00		128,000.00	1,350.00	1,350.00
2027 年				128,000.00	3,840.00	3,840.00
2028 年				128,000.00	3,840.00	3,840.00
2029 年				128,000.00	3,840.00	3,840.00
2030 年				128,000.00	3,840.00	3,840.00
2031 年				128,000.00	3,840.00	3,840.00
2032 年			45,000.00	83,000.00	3,840.00	48,840.00
2033 年			83,000.00		2,490.00	85,490.00
合计		128,000.00	128,000.00		26,880.00	154,880.00

本项目专项债券还本付息总额 154,880.00 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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港土地收储项目本息覆盖倍数为 2.07 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	预测金额	备注
1	土地出让收入	377,475.40	
2	土地收储成本	213,438.00	
3	土地收储专项债券利息	26,880.00	
4	土地出让净收益=1-2-3	137,157.40	
5	土地出让计提的政策性成本小计（5.1 至 5.5 之和）	57,252.04	
5.1	农业土地开发资金	4,246.60	
5.2	教育资金 = (1-2-3-5.1)*10%	13,291.08	
5.3	农田水利建设资金 = (1-2-3-5.1)*10%	13,291.08	
5.4	保障性住房建设资金 = 1*3%	11,324.26	

序号	项目	预测金额	备注
5.5	国有土地收益基金=1*4%	15,099.02	
6	项目可用于还款的纯收益=1-5	320,223.36	
7	专项债券本息和	154,880.00	
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	2.07	

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 590,913.40 万元，现金流出 425,570.04 万元，能够完全覆盖债券本息，且有现金结余 165,343.36 万元。（详见附件：项目收支现金流预测平衡表）

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 2.07 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制定了针对项目收益和融资平衡风险的防控措施。

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

1.资金链风险：专项债发行延迟或额度不足，导致征地补偿、拆迁安置等资金无法及时到位，拖延收储进度。

控制措施：切实加强专项债的政策学习和研究，精准申报、及时申报，尽最大可能申报成功。同时，年度预算编制时，充分考虑专项债不能足额发行的可能性，留出部分财政资金作为补充。

2.行政审批效率低下风险：用地预审、环评、规划许可等环节跨部门审批耗时过长。

控制措施：并联审批与容缺受理：建立土地储备项目“绿色通道”，允许非核心材料后期补交；数字化平台应用：通过“多规合一”系统在线协同办理，压缩审批时间。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.土地市场受宏观经济、供需关系、政策调控等因素影响大，可能出现市场

下行、企业投资收缩、产业招商不及预期、地价下滑、流拍等情况，影响土地出让收益。

控制措施：动态监测土地市场变化情况，科学把控供地时序，避免在行业低谷期集中供地；招商前置与定制化储备，配套商住用地平衡工业用地收益波动；采用“带条件出让”，降低流拍风险。

本项目偿债资金覆盖率为 2.07 倍，可有效防范市场波动风险。

2.土地收储成本超支风险：拆迁补偿标准提高、地下管线迁移或污染治理成本超预算，挤压项目利润。

控制措施：详勘与风险预留：收储前开展土壤检测、权属核查，已预估了相关费用；实施中对成本采用成本动态管控分段收储，实时监控拆迁、前期开发等环节支出；对复杂地块采用“成熟一块、收储一块”，避免一次性投入过大。本项目偿债资金覆盖率为 2.07 倍，收益较大，政府可通过出让收益覆盖可能的成本增加。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

项目管理不善，可能导致资金使用效率低下等问题。

控制措施：建立项目全生命周期管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管；定期合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡；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。

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 年西安市长安区新建西安电子科技大学未来信息港土地收储项目的使用，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
一、项目现金流入	85,438.00	167,135.30	146,988.30	191,351.80							590,913.40
1.业务活动现金流入		122,135.30	63,988.30	191,351.80							377,475.40
1.1 可偿债土地出让收入		122,135.30	63,988.30	191,351.80							377,475.40
2.筹资活动现金流入	85,438.00	45,000.00	83,000.00								213,438.00
2.1 财政预算资金	85,438.00										85,438.00
2.2 专项债券		45,000.00	83,000.00								128,000.00
二、项目现金流出	85,438.00	63,524.37	94,055.17	32,862.50	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	48,840.00	85,490.00	425,570.04
1.土地收储支出	85,438.00	45,000.00	83,000.00								213,438.00
2.土地出让		18,524.37	9,705.17	29,022.50							57,252.04

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
计提											
3.融资活动 现金流出			1,350.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	48,840.00	85,490.00	154,880.00
3.1 偿还债 券本金									45,000.00	83,000.00	128,000.00
3.2 支付债 券利息			1,350.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	3,840.00	2,490.00	26,880.00
三、当期现 金结余		103,610.93	52,933.13	158,489.30	-3,840.00	-3,840.00	-3,840.00	-3,840.00	-48,840.00	-85,490.00	165,343.36
四、期初现 金			103,610.93	156,544.06	315,033.36	311,193.36	307,353.36	303,513.36	299,673.36	250,833.36	
五、期末现 金			156,544.06	315,033.36	311,193.36	307,353.36	303,513.36	299,673.36	250,833.36	165,343.36	



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)006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)



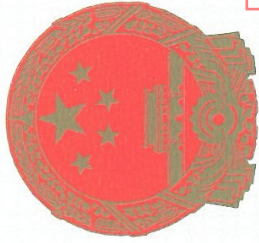
登记机关

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：

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