

陕西卓正会计师事务所有限公司

关于 **2025** 年西安市阎良区航空基地新增工业用地
土地储备项目财务评价报告书

2025 年 9 月

目 录

| | |
|-----------------------------|---|
| 财务评价报告书 | 1 |
| 附件： | 3 |
| 一、审核评估依据 | 3 |
| 二、项目基本情况 | 4 |
| 三、审核评估日期的确定 | 5 |
| 四、审核评估条件设定说明 | 5 |
| 五、项目审核评估情况 | 5 |
| 六、项目审核评估结论 | 8 |
| 七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施 | 9 |
| 八、需要说明的其他事项 | 9 |
| 九、报告的适用范围 | 9 |



陕西卓正会计师事务所

通讯地址：陕西省西安市雁塔区朱雀大街南段南飞鸿广场 17 层

PostalAddress: 17/F, Nanfeihong Plaza, Zhuque South Street, Yanta District, Xi'an, Shaanxi

邮政编码 (PostCode) : 710061

电话 (Tel) : +86(029)87813683 传真 (Fax) : +86(029)85229149

关于 2025 年西安市阎良区航空基地 新增工业用地土地储备项目财务评价报告书

卓会咨〔2025〕50013 号

我们接受委托，对西安市自然资源和规划局阎良分局土地储备中心（以下简称“项目单位”）编制的《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目专项债券实施方案》（以下简称《实施方案》）中项目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》。项目单位对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支持证据的审核，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。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：由于在编制融资与自求平衡测算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，并非对实施方案预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为在项目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 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目财务评价说明



陕西卓正会计师事务所有限公司

中国·西安

中国注册会计师：


雷 勇


中国注册会计师：


王 蓉


二〇二五年九月二十三日

附件：

2025 年西安市阎良区航空基地 新增工业用地土地储备项目财务评价说明

一、审核评估依据

按照《中华人民共和国预算法》《地方政府债券发行管理办法》以及《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》等相关法规和文件的规定，我们对西安市自然资源和规划局阎良分局土地储备中心编制的《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目专项债券实施方案》（以下简称《实施方案》）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们依据《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》进行评价并出具专项评价意见。西安市自然资源和规划局阎良分局土地储备中心对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。2017 年财政部公布的《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》，提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《地方政府债券发行管理办法》第三条规定，地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工

作。

本项目财务评价说明即依据上述规定审核评估。

二、项目基本情况

2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目，项目属于新增土地储备项目，项目收储土地情况如下表所示：

| 序号 | 供应地块编号 | 位置范围 | 收储面积 (公顷) | 收储面积 (亩) |
|----|--------------|-------------------|--------------|-------------|
| 1 | HK-03-ZCG-34 | 航空基地川宏路以南，迎宾大道以西 | 6.639914 | 99.5987 |
| 2 | HK-02-ZCG-28 | 航空基地蓝天三路以南，航空四路以东 | 8.563978 | 128.4597 |
| 3 | HK-03-ZCG-38 | 航空基地二期李家村 | 1.943854 | 29.1578 |
| 合计 | | | 17.147746 | 257.2162 |

本项目包含 3 个地块、面积共 257.2162 亩，以上地块企业成本核算及评估等情况如下：

（1）地块 HK-03-ZCG-34 面积为 99.5987 亩，根据谨慎性原则以及区域实际土地出让价格情况参考，本项目用地出让单价按 39.2 万元/亩，该地块市场价格为 3,904.269 万；

（2）地块 HK-02-ZCG-28 面积为 128.4597 亩，根据谨慎性原则以及区域实际土地出让价格情况参考，本项目用地出让单价按 39.8 万元/亩，该地块市场价格为 5,112.6961 万；

（3）地块 HK-03-ZCG-38 面积为 29.1578 亩，根据谨慎性原则以及区域实际土地出让价格情况参考，本项目用地出让单价按 39.20 万元/亩，该地块市场价格为 1,142.9858 万；

综上所述，该项目地块全部按照当年整备成本进行发债，发债的

金额为 6,000.00 万元，整備完成后土地收入 10,159.9509 万元。

项目收储面积 257.2162 亩，规划用途为工业用地，规划对应面积 257.2162 亩，本项目估算总投资为 9,648.7056 万元，其中：前期支出 3,648.7056 万元，包括土地征收费用等。具体资金筹措方案为：计划申请发行政府专项债券资金 6,000.00 万元，占项目总投资的 62.18%。

根据收储计划，项目于 2025 年 8 月开始，预计 2026 年 12 月完成收储，项目进度同规划一致。

三、审核评估日期的确定

本项目财务评价报告审核评估日期为《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目专项债券实施方案》正式提交日，即 2025 年 4 月 15 日。

四、审核评估条件设定说明

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境、项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关经营收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入在支付必要日常费用后优先偿还本次专项债券本息。

（五）无其他不可抗力或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

根据西安市自然资源和规划局阎良分局土地储备中心编制的《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目专项债券实施方案》，该项目此次发行专项债券预期收益主要体现为土地出让收入，预计发行期内可实现土地出让收入 10,159.9509 万元，该部分收入能够按照可比客观数据，并结合投资绩效指标及预测假设合理进行预计。

根据西安市自然资源和规划局阎良分局土地储备中心编制的《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目专项债券实施方案》，该项目此次发行专项债券预期成本主要体现为土地整備成本，预计发行期内土地整備成本 9,648.7056 万元，该部分成本能够按照可比客观数据，并结合投资绩效指标及预测假设合理进行预计。

因此，本次发行 2025 年西安市航空基地土地储备项目专项债券，预期收益、成本预测过程及结果客观、合理，在满足基本假设条件下符合项目实际情况。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

按照该项目实施计划，项目收入为土地出让收入，债券存续期内累计现金流入 19,808.6565 万元。该项目债券存续期内各年度资金流入预测情况见下表：

| 年度 | 财政配套资金 | 发行专项债券 | 项目收益 | 资金流入合计 |
|------|------------|----------|------------|-------------|
| 2025 | 3,648.7056 | 6,000.00 | 3,904.269 | 13,552.9746 |
| 2026 | 0.00 | 0.00 | 6,255.6819 | 6,255.6819 |

| 年度 | 财政配套资金 | 发行专项债券 | 项目收益 | 资金流入合计 |
|------|------------|----------|-------------|-------------|
| 2027 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2028 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2029 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2030 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2031 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2032 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 3,648.7056 | 6,000.00 | 10,159.9509 | 19,808.6565 |

综上所述，本项目在实施过程中，可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障，债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目实施期各项投资支出及债券存续期内各年度付息还本之支出需求，能够满足发行专项债券资金稳定性需求。

（三）融资项目自求平衡评估分析

按照实施方案，项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目预计还本付息资金有充分保障。项目资金平衡计划在保障日常发展资金的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金充足性的要求。

该项目存续期内累计现金流入大于现金流出，还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求，具体现金流入、流出及结余情况如下：

| 项目 | | 金额（万元） |
|---------|-----------|-------------|
| 现金流入 | 可偿债土地出让收入 | 10,159.9509 |
| | 债券融资款 | 6,000.00 |
| | 资本金 | 3,648.7056 |
| | 项目现金流入小计 | 19,808.6565 |
| 现金流出 | 土地整备支出 | 9,648.7056 |
| | 政策性计提 | 1,445.5165 |
| | 债券发行费用 | 6.00 |
| | 偿还债券本金 | 6,000.00 |
| | 支付债券利息 | 1,260.00 |
| | 项目现金流出小计 | 18,360.2221 |
| 累计现金结余 | | 1,448.4344 |
| 偿债资金覆盖率 | | 1.20 |

说明：

1.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。按照预计条件的资金测算平衡结果，本项目存续期内可达到的偿债资金本息覆盖倍数为 1.20，还本付息资金有充分保障。

2.如果本项目在存续期间的实际收入超过了预期测算收入，能够产生较好的净现金流，项目单位可以考虑提前偿还债券，以降低项目的运营成本支出。

六、项目审核评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《2025 年西安市阎良区航空基地新增工业用地土地储备项目实施方案》的分析，我们认为在满足项目实施方案各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券可以为该项目实施提供充足的资金支持，保证项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后各项

经营收入为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到该项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

根据本项目实施方案，影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变动风险、投资变动风险、工程事故风险、收入变动风险、支出变动风险、后期运行管理风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等各项风险。

针对上述风险，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

八、需要说明的其他事项

由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息会存在一定的差异。

九、报告的适用范围

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



营业执照

统一社会信用代码
91610000794145286N

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



(副本)(2-1)



此件与原件一致,注册资本金伍佰万元人民币

名称 陕西卓正会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 雷勇

成立日期 2006年12月19日

住所 陕西省西安市雁塔区朱雀大街南段南飞鸿广场3号楼17层1725-1727室

经营范围 一般项目：税务服务；资产评估；工程造价咨询业务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）
许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）



登记机关

2024年08月22日



会计师事务所

执业证书



名称：陕西卓正会计师事务所有限公司

首席合伙人：雷勇

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市雁塔区朱雀大街南段南飞鸿广场3号楼17层1725-1727室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61000144

批准执业文号：陕财办会（2006）65号

批准执业日期：2006年11月17日

证书序号：0015467

说明

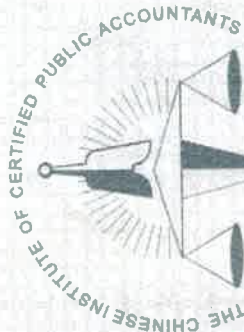
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件与原件一致，再次复印无效



发证机关：

中华人民共和国财政部制



此件与原件一致，再次复印无效

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号 姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号
 Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
 雷勇 男 1975-03-14 中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）-内蒙古自治区分所 61011119750314281X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

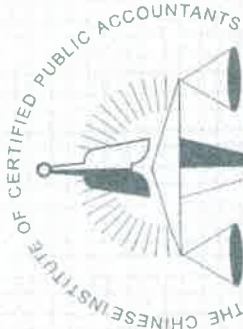
年 月 日
/y /m /d



雷勇 610000031327

2023年4月3日
/y /m /d





此件与原件一致，再次复印无效

王蓉

姓 名
Full name

女

性 别
Sex

1987-07-25

出 生 日 期
Date of birth

陕西卓正会计师事务所有限

公 司
Working unit

610121198707250060

身 份 证 号 码
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of

发证日期：
Date of Issuance



年 月 日
/y /m /d



士登 610001440015

年 月 日
/y /m /d