

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收 储项目专项债券实施方案

专项评价报告

陕华利恒咨字[2025]第 004 号

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

中国·西安

2025 年 3 月



2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目
专项债券实施方案
专项评价报告

目 录

一、专项评价报告.....	1-2
二、项目实施方案专项评价说明.....	3-13

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目 专项债券实施方案专项评价报告

陕华利恒咨字[2025]第 004 号

我们接受委托，对黄陵县土地收购储备拍卖中心编制的《2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储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专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，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证据的评价，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《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存在差异。

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。

经评价，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年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储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。

附件：2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目专项债券实施方案
专项评价说明

(本页无正文，系陕华利恒咨字[2025]第 004 号专项评价报告签章页)

陕西华利恒会计师事务所有限责任公司



中国·西安

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十七日

附件：

**2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目
专项债券实施方案专项评价说明**

一、项目概述

（一）项目单位基本情况

项目主管单位：

机构名称：黄陵县自然资源局

统一社会信用代码：11610632MB24326597

机构性质：政府机关

负责人：李峰涛

机构地址：陕西省延安市黄陵县桥山街道办北街 019 号

赋码机关：黄陵县党政群机关社会信用代码管理办公室

项目实施单位：

机构名称：黄陵县土地收购储备拍卖中心

统一社会信用代码：1261063274861722XR

机构性质：事业单位

负责人：郑麦权

机构地址：黄陵县城城区高阳路 19 号

登记机关：黄陵县事业单位登记管理局

（二）项目基本情况

项目名称：2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目

项目性质：新增土储。

收储规模：项目收储范围位于黄陵县双龙片区，收储面积 32.194600 公顷（482.9190 亩），共计收储 3 个地块，项目收储各地块标识码、位置及收储面积如下表所示：

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目收储地块基本信息

序号	分块地号	地块标识码	位置	收储面积 (公顷)	收储面积 (亩)
1	DK3	6106322025R000503	黄陵县双龙片区	2.138700	32.0805
2	DK4	6106322025R000528	黄陵县双龙片区	4.271400	64.0710
3	DK5	6106322025R000514	黄陵县双龙片区	25.784500	386.7675
合计				32.194600	482.9190

收储计划：本项目收储范围位于黄陵县双龙片区，收储面积 32.194600 公顷（482.9190 亩），共分为三个地块，依据《黄陵县工业经济产业园碳硅项目片区控制性详细规划》，地块三面积 2.138700 公顷（包括工业用地 2.026800 公顷，防护绿地 0.111900 公顷）、地块四面积 4.271400 公顷（全部为工业用地）、地块五面积 25.784500 公顷（包括工业用地 19.141100 公顷，公路用地 2.446600 公顷，城镇村道路用地 0.025400 公顷，防护绿地 2.620500 公顷，河流水面 1.550900 公顷）。项目各地块土地现状用途如下表所示：

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目收储地块土地现状用途信息

序号	分地块号	地块标识码	土地用途	收储面积 （公顷）	收储面积 （亩）
1	DK3	6106322025R000503	建设用地	2.138700	32.0805
2	DK4	6106322025R000528	耕地	0.293600	4.4040
3			其他林地	3.662000	54.9300
4			建设用地	0.315800	4.7370
5	DK5	6106322025R000514	耕地	15.283300	229.2495
6			其他农用地	0.081200	1.2180
7			林地	7.259300	108.8895
8			建设用地	3.160700	47.4105
合计				32.194600	482.9190

投资总额：13,513.7046 万元

项目实施周期：2025 年—2026 年。

（三）立项批复情况

根据黄陵县人民政府关于同意黄陵县 2025-2027 年土地储备三年滚动计划和黄陵县 2025 年度土地储备计划的批复（黄政函〔2025〕3 号），该项目已纳入土地征收储备供应计划。

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号	备注
1	陕西省人民政府《关于黄陵县 2024 年度第二批次农用地转用土地征收和使用国有土地的批复》	陕政土批〔2024〕1035 号	

（四）项目分年度收储计划

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目分地块债券需求计划表

单位：公顷、亩、万元

序号	分地块号	地块标识码	收储面积 (公顷)	收储面积 (亩)	债券资金需求 (万元)
1	DK3	6106322025R000503	2.138700	32.0805	1720.0032
2	DK4	6106322025R000528	4.271400	64.0710	1187.7548
3	DK5	6106322025R000514	25.784500	386.7675	7892.2420
4	合计	——	32.194600	482.9190	10,800.0000

（五）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2.项目投资总额及筹措方案

黄陵县土地收购储备拍卖中心此次申请发行 2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目（以下简称“专项债券”），主要用于收储土地。项目总投资额 13,513.7046 万元，其中自筹项目资本金 2,713.7046 万元，占比 20.08%，来源为财政资金。申请土地储备专项债券资金 10,800.0000 万元，占比 79.92%，按照项目专项债券发行计划方案，2025 年计划发行 10,800.0000 万元，期限为 5 年。项目投资估算及资金筹措情况如下：

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目投资总额及筹措方案

单位：万元

序号	总投资额	其中：财政资金	其中：申请专项债券金额	
			小计	2025 年计划发行
1	13,513.7046	2,713.7046	10,800.0000	10,800.0000

本次投资项目总投资 13,513.7046 万元，其中：征地和拆迁补偿支出 5,669.3210 万元，土地开发支出 7509.5836 万元，建设期利息 334.8000 万元。

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目总投资估算表

单位：万元

序号	分地块号	收储面积 (公顷)	征地和拆迁补偿支出（万元）			土地开发支出 (万元)	建设期利息 (万元)	合计支出 (万元)
			土地补偿费	拆迁补偿费	合计			
1	DK3	2.13870		1,600.0000	1,600.0000	498.8646	53.3201	2,152.1847
2	DK4	4.27140	153.0514	300.0000	453.0514	996.3296	36.8204	1,486.2014
3	DK5	25.78450	1,366.2696	2,250.0000	3,616.2696	6,014.3894	244.6595	9,875.3185
4	合计	32.19460	1,519.3210	4,150.0000	5,669.3210	7,509.5836	334.8000	13,513.7046

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
一	征地和拆迁补偿支出	5,669.3210		5,669.3210
二	土地开发支出	6,719.9917	789.5919	7,509.5836
三	债券发行费	10.8000		10.8000

序号	项目名称	2025 年	2026 年	合计
四	支付债券利息		324.0000	324.0000
	合计	12,400.1127	1,113.5919	13,513.7046

二、预测性信息的基本假设条件

（一）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）项目相关收入、成本及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）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、评价要素

2017 年财政部下发《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）文件、2018 年财政部下发《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）文件。文件中指出：分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定现金流收入（包括：政府性基金收入或专项收入），且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。鼓励有条件的地方积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。

国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）指出，允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。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）是发行土地储备专项债券的基础性文件，具体由资源规划部门负责操作，各级财政部门要掌握政策，做好配合。

按照上述文件的要求，2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据《实施方案》，2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目本次申请专项债券项目收益来源于土地出让收入等。符合《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）相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

根据项目单位上报的《实施方案》，2027-2029年度均有较为稳定的收入。根据《实施方案》提供的每年收入预测依据等数据，对各项收入进行了合理预测。2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目预期收入各年度分布情况如下：

**2025年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目
预期收入各年度分布情况分析**

单位：万元

年份	土地出让收入	合计
2025 年		

年份	土地出让收入	合计
2026 年		
2027 年	1,231.2810	1,231.2810
2028 年	2,594.8755	2,594.8755
2029 年	11,628.2183	11,628.2183
2030 年		
合计	15,454.3748	15,454.3748

根据以上分析，该项目运营期可实现的营业收入总额为 15,454.3748 万元，可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目债券存续期各年度还本付息需求。

（三）资金充足性

资金充足性分析情况表从项目开工年份开始编制，至债券存续期最后一年结束。

1. 债券还本付息分析

按照《实施方案》，本次申请发行的专项债券项目的总投资额 13,513.7046 万元。发行专项债券金额 10,800.0000 万元（其中 2025 年计划发行 10,800.0000 万元），期限为 5 年。从客观、谨慎角度出发，债券年利率暂取 3.00%，发行费率按债券发行金额的 0.10% 测算，据此预计专项债券利息合计为 1,620.0000 万元，预计发行费用为 10.8000 万元。

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.00% 预计每年利息支出，5 年期及以下按照每年支付利息，到期一次还本，2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目专项债券还本付息情况如下所示：

2025 年-2030 年专项债券还本付息情况预测表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2025 年		10,800.0000			10,800.0000

年份	期初债券余额	本期发行	本期付息	本期还本	期末债券余额
2026 年	10,800.0000		324.0000		10,800.0000
2027 年	10,800.0000		324.0000		10,800.0000
2028 年	10,800.0000		324.0000		10,800.0000
2029 年	10,800.0000		324.0000		10,800.0000
2030 年	10,800.0000		324.0000	10,800.0000	-
合计	——	10,800.0000	1,620.0000	10,800.0000	——

2. 政策性专项基金

项目政策性专项基金主要包括农田水利建设资金、教育资金、保障安居工程资金、农业土地开发资金等。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）、《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）、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〕41号）、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〔2006〕68号），按照土地出让收益的 10%计提。经测算，本项目政策性专项基金共计 286.1574 万元。

3. 项目资金充足性（项目现金流）分析

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	现金流入项目					现金流出项目						当年结余	累计结余
	项目筹资		其他资金	项目营业收入	流入小计	项目建设投资	政策性专项基金	债券发行费用	偿还债券本金	支付债券利息	流出小计		
	资本金	专项债券											
2025 年	1,600.11270	10,800.00000	-	-	12,400.11270	12,389.3127		10.80000			12400.1127	-	-
2026 年	1,113.59190			-	1,113.59190	789.5919				324.00000	1113.5919	-	-
2027 年				1,231.28100	1,231.28100					324.00000	324.0000	907.28100	907.28100
2028 年				2,594.87550	2,594.87550		110.8674			324.00000	434.8674	2,160.00810	3,067.28910
2029 年				11,628.21830	11,628.21830		175.2900			324.00000	499.2900	11,128.92830	14,196.21740
2030 年				-	-				10,800.00000	324.00000	11124.0000	-11,124.00000	3,072.21740
合计	2,713.70460	10,800.00000	——	15,454.37480	28,968.07940	13,178.9046	286.1574	10.80000	10,800.00000	1,620.00000	25,895.86200	——	3,072.21740

经测算，项目实施完成后，可实现营运收入共计 15,454.3748 万元，扣除政策性专项基金 286.1574 万元，项目实现的各项收益合计 15,168.2174 万元。项目发行债券总额 10,800.0000 万元，期限为 5 年。债券利率参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.00% 的利率计算，债券利息总额 1,620.0000 万元，债券本息合计 12,420.0000 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.22 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	15,454.3748
扣除政策性专项基金	286.1574
项目实现的各项收益合计	15,168.2174
偿还债券本金	10,800.0000
支付债券利息	1,620.0000
债券本息合计	12,420.0000
覆盖倍数	1.22

根据以上的测算分析，2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

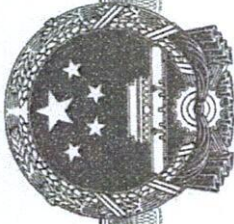
四、项目风险评估及应对措施评价

2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：政策风险、价格博弈风险、复杂的债权债务风险、部门协调风险、市场风险、财务风险、信用风险、资金监管与偿债风险、专项债券融资风险等各项风险，针对上述风险因素，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。

五、总体评价

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，并结合对上述单位上报的《实施方案》的分析，其申请发行 2025 年延安市黄陵县双龙片区第一批次土地收储项目专项债券，能够为项目建设提供充足的资金支持，我们未注意到专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足上述建设工程项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91610133MAB0K9HN77



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 陕西华利恒会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李岩

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；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）
许可项目：从事会计师事务所业务。（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）

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2020年09月11日

住所 陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705



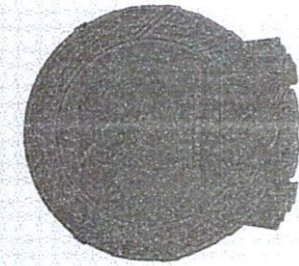
再次复印无效



登记机关

2024年11月14日变更

2024年07月22日



会计师事务所 执业证书

名称：陕西华利恒会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：李岩
主任会计师：李岩
经营场所：陕西省西安市高新区唐延路35号旺座现代城C座1705



组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010194

批准执业文号：陕财办会（2020）32号

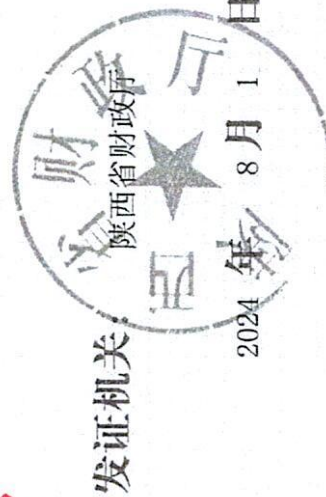
批准执业日期：2020年11月3日

证书序号：0021018

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》。

再次复印无效



中华人民共和国财政部制

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.

2021 年 月 日



8

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 5 月 28 日

2021 年 5 月 28 日

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 张岩
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-10-03
Date of birth
工作单位 陕西中陕会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 610104198610032618
Identity card No.

4

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.

2020 年

合格专用章
2018年3月30日

再次复印无效

证书编号: 61000158005
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shaanxi Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 月 日
Date of Issuance

5



再次复印无效

姓名 杨萌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1995-12-28
Date of birth
工作单位 陕西华利恒会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 610404199512280040
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: 610101940005
No. of Certificate
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2024 年 03 月 12 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d