

# 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目

## 专项债券项目评价报告

济南联正专审字〔2025〕第 E1-602 号



济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）



## 目录

一、 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目实施方案评价意见（1~3）

二、2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目实施方案财务评价（4~12）

三、证书复印件

1、会计师事务所营业执照

2、会计师事务所执业证书




# 济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）

\*\*\*\*\*

济南联正专审字〔2025〕第 E1-602 号

## 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目实施方案 评价意见

我们接受委托，对清涧县国土统征储备中心编制的《2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目实施方案》进行评价并出具专项评价报告。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《地方政府专项债务预算管理办法》专项债券品种的通知》(财预(2017)893 等进行评价。

清涧县国土统征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。这些假设已在具体预测说明中披露。2017 年财政部公布《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)，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。《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建设投资的部分资金，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。《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016)155 号)第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的

发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价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，在相关单位对收益预测及其所依据的各项假设前提下，《2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施方案》中土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



附件：2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施方案



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

附件：

## 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目 专项债券实施方案财务评价

### 一、项目及单位概述

#### 1.基本情况

本项目为 2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目（下称：收储项目），共涉及 7 个地块，总收储面积 12.736024 公顷（191.0404 亩）。

表 1-1 项目土地收储范围表

序号	地块名称	位置范围	收储面积(公顷)	收储面积(亩)
1	地块一	石台寺加油站旁	1.363253	20.4488
2	地块二	石台寺广场旁	2.031941	30.4791
3	地块三	剧院旁	3.082909	46.2436
4	地块四	方舱	1.271844	19.0777
5	地块五	师家园则	2.392332	35.8850
6	地块六	林业沟	1.285977	19.2897
7	地块七	稍门沟	1.307768	19.6165
8	合计		12.736024	191.0404

#### 2.项目总投资

本项目总投资为 12064.89 万元，其中土地征地补偿费及房屋拆迁补偿费为 6315.15 万元，工程费用为 5127.85 万元，工程建设其他

费用为 353.20 万元，基本预备费用为 268.69 万元。详见表 1-1 所示。

表 1-2 项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	费用项目	投资	占比（%）
一	土地征地补偿费及房屋拆迁补偿费	6315.15	52.34%
二	工程费用	5127.85	42.50%
三	工程建设其他费用	353.20	2.93%
四	基本预备费	268.69	2.23%
五	合计	12064.89	100.00%

经审查与原件相符  
济南衡钧联正会计师事务所

本项目的分年度支出计划详见表 1-2。

表 1-2 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	事项	金额(万元)	2025 年	2026 年	占比（%）
1	财政资金	3064.89	1500	1564.89	25.40%
2	专项债券资金	9000	9000		74.60%
3	合计	12064.89	10500	1564.89	100%

### 3.项目实施和运营单位

本项目建设完成后，由清涧县国土统征储备中心负责本项目的运营管理工作。

4.项目所在地区

本项目涉及七个地块均位于清涧县中心城区范围内。

5.符合规划情况

本项目为新建项目，已于 2025 年 4 月开工，根据清涧县人民政府《关于调整七宗国有建设用地规划用途 的批复》（清政函〔2025〕20 号）文件批复，收储项目涉及的 7 个地块属于中心城区范围内，符合城镇开发边界相关要求，规划用途与总体规划一致，规划用途、容积率等主要经济技术指标将纳入正在编制的国土空间详细规划，并在国土空间详细规划批复中予以落实。本项目目前已取得前期手续如表 1-4。

经审查与原件相符  
济南衡钧聚正合已取得前期手续情况表

序号	文件或批复文件名称	文号	备注
1	清涧县人民政府关于收回五宗国有建设用地使用权的批复	清政函〔2025〕19 号	地块一、地块二、地块五、地块六、地块七(依法收回)
2	关于清涧县 2022 年第十八批次农用地转用和土地征收的批复	陕政土批〔2023〕339 号	地块三(农转征)
3	关于清涧县 2009 年度第一批次农用地转用和土地征收的批复	陕政土批〔2010〕163 号	地块四(农转征)
4	清涧县人民政府关于清涧县 2025 年土地储备计划的批复	清政函〔2025〕18 号	
5	清涧县人民政府关于调整七宗国有建设用地规划用途的批复	清政函〔2025〕20 号	

6.资金筹措方案

(1) 项目投资额、自有资本金及资本金到位情况



该项目为新建项目，本项目总投资 12064.89 万元，项目资金来源于财政资金和发行专项债券。

自有资金 3064.89 万元，占总投资的 25.40%，为财政资金。目前已到位 1000 万元，剩余资金按照项目进度逐步到位。

专项债券 9000 万元，占总投资 74.60%，其中计划 2025 年发行 9000 万元，期限 5 年。

## （2）专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式筹资 9000.00 万元，其中计划 2025 年发行 5 年期地方政府专项债券 9000 万元。

本项目债券发行计划详见表 1-4。

经 审 查 与 原 件 相 符

济南衡钧联正会计师事务所

表 1-4 债券发行计划表

发行年份	发行额度(万元)	发行期限
2025 年	9000	5 年期
合计	4000	

## 7. 项目实施进度

本项目拟定建设期为 12 个月，即从 2025 年 4 月—2026 年 3 月。

## 二、预测性信息的基本假设条件

1、预测期内国家及地方政策、法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

2、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

3、项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

4、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。

5、预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

6、无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成重大不利影响。

### 三、评价要素

2017 年 6 月财政部发布《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)要求, 分类发行专项债券建设的项目, 应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入, 且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

经审查与原件相符  
济南德联正会计师事务所

根据陕西省第十三届人民代表大会第六次会议批准的《陕西省 2024 年财政预算执行情况和 2025 年财政预算草案的报告》, 本项目发行金额在财政部下达陕西省 2025 年新增专项债务限额内。

根据以上文件要求, 清涧县国土统征储备中心发行项目专项债券, 需要在满足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。

#### 1、预测收益的客观性

根据《2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施

方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于土地出让收入，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)等相关规定。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

## 2、资金稳定性

根据《2025年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施方案》，项目于建设期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，经测算，本项目土地出让收入为14136.21万元。

项目预期收入表(2025年-2030年) 3-1所示。

经审查与原件相符  
济南衡钧联正会计师事务所

表 3-1 项目预期收入表 (2026 年-2030 年)

单位：万元

序号	地块名称	可供出售面积 (亩)	合计	2026	2027	2028	2029	2030
1	地块一	20.4488	1391.68	1413.62	4240.86	4240.86	2827.25	1413.62
2	地块二	30.4791	2074.30					
3	地块三	46.2436	4281.83					
4	地块四	19.0777	1298.37					
5	地块五	35.8850	2442.20					
6	地块六	19.2897	1312.80					
7	地块七	19.6165	1335.03					
8	合计	191.0404	14136.21	1413.62	4240.86	4240.86	2827.25	1413.62



据以上分析，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、保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息支出需求，满足资金稳定性需求。

### 3、资金充足性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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，项目存续期内项目总收益为 12439.88 万元，项目总债务融资本息为 10350 万元，存续期内可达到  $\frac{\text{项目总收益}}{\text{项目总债务融资本息}} = 1.20$  倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

详见资金测算平衡表 3-2。



表 3-2 资金测算平衡表（2025 年-2030 年）

单位：万元

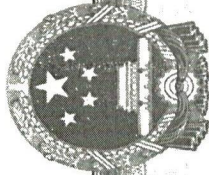
序号	年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入	26201.10	10500.00	2978.51	4240.86	4240.86	2827.25	1413.62
1	业务活动现金流入	14136.21	0.00	1413.62	4240.86	4240.86	2827.25	1413.62
2	筹资活动现金流入	9000.00	9000	0	0	0	0	0
2.1	债券融资款	9000.00	9000					
2.2	其他融资款	0.00						
3	资本金投入	3064.89	1500	1564.89				
二	现金流出	23841.22	10500.00	1734.52	778.90	778.90	609.27	9439.63
1	项目建设支出	11785.89	10491	1294.89				
2	业务活动现金流出	1696.33	0.00	169.63	508.90	508.90	339.27	169.63
3	融资活动现金流出	10359.00	9	270	270	270	270	9270
3.1	债券发行费用	9.00	9					
3.2	偿还债券本金	9000.00						9000
3.3	支付债券利息	1350.00		270	270	270	270	270
三	当期现金结余		0.00	1243.99	3461.96	3461.96	2217.98	-8026.01
四	期初现金		0	0.00	1243.99	4705.95	8167.91	10385.89
五	期末现金		0	1243.99	4705.95	8167.91	10385.89	2359.88

#### 四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，清涧县国土统征储备中心制定了切实可行、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风险。

#### 五、总体评价

基于财审查与原件相符  
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要求，并结合《2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施方案》分析，我们认为，在满足本报告各项假设条件的情况下，清涧县国土统征储备中心申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，土地出让收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风险。我们未注意到《2025 年榆林市清涧县主城区土地收储项目专项债券实施方案》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。



# 营业执照

统一社会信用代码

91370112MAC1W2NW80

扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) 1-1

名称 济南衡钧联正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 赵伟

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；税务服务；资产评估；财务咨询；商务代理代办服务；税务服务；法律咨询服务（不含依法须许可的业务）；版权代理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；承接档案服务外包。（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）

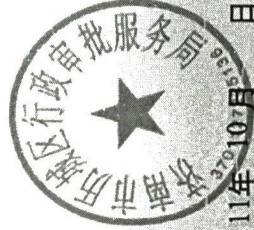


出资额 伍拾万元整

成立日期 2022 年 10 月 21 日

主要经营场所

山东省济南市历城区鲍山街道深蓝时光中心4号商务办公楼1单元5层505号



登记机关

2023 11 年 10 月 11 日

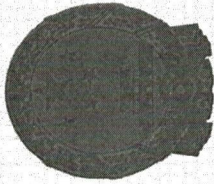
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名

称：

济南衡钧联正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

赵伟

主任会计师：

经营场所：

山东省济南市历城区鲍山街道深  
蓝时光中心4号商务办公楼1单元  
5层505号

组织形式：

普通合伙

执业证书编号：

37010133

批准执业文号：

鲁财会〔2023〕76号

批准执业日期：

2023年12月21日



## 说明

证书序号：0018925

- 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》。

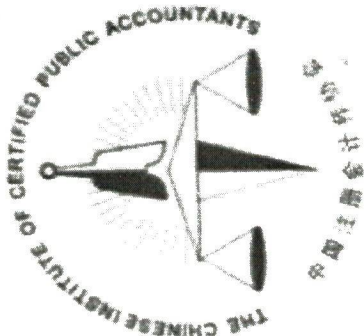


发证机关：山东省财政厅

二〇二三年十二月二十一日

中华人民共和国财政部制





王光兴

男

1976-04-20

东营鼎盛联合会计师事务所

37052319760420271X

姓名 Full name 王光兴  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1976-04-20  
 工作单位 Working unit 东营鼎盛联合会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 37052319760420271X



年度检验登记 2025年  
 Annual Renewal Registration 2025  
 本证书自签发之日起有效，有效期满后，持证人应在规定期限内办理续期手续。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

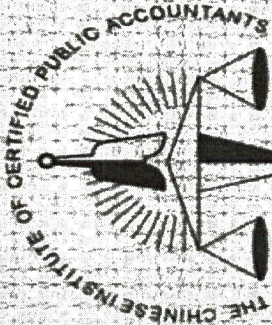
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书自签发之日起有效，有效期满后，持证人应在规定期限内办理续期手续。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370500500001  
 No. of Certificate: 370500500001  
 山东省注册会计师协会  
 Shandong Association of CPAs

有效期至: 2024-09-10  
 Validity Period: 2024-09-10





中国注册会计师协会

姓名 韩翠英

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1988-04-27

Date of birth

工作单位 山东尚卓会计师事务所 (普通合伙)

Working unit

身份证号码 372922198804274429

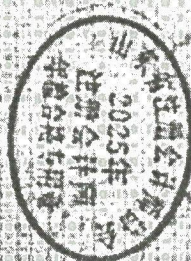
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

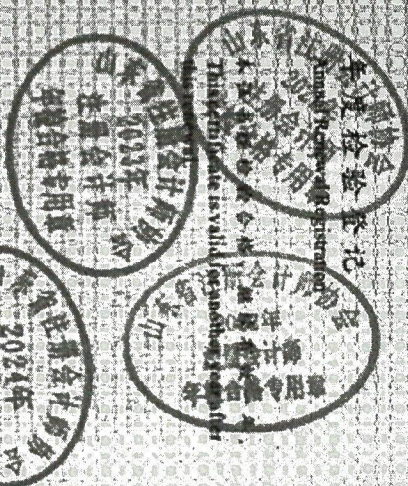
本证书检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 371300250081  
No. of Certificate  
发证日期: 2020 年 9 月 2 日  
Date of Issuance

山东尚卓会计师事务所 (普通合伙)