

2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券
—2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目
土地收储项目
专项债券评价报告

陕西笃信会计师事务所有限公司

SHAANXI DUXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



目 录	页 次
一、 专项评价报告	1-5
二、 收益及现金流预测编制说明	1-8
三、 事务所及注册会计师执业资质证明	



2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券—2025年咸阳市
淳化县恒兴住宅项目土地收储项目
专项债券评价报告

陕笃信专审字[2025]038号

淳化县土地储备中心：

我们接受委托，对贵单位2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券—2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目土地收储项目（以下简称“该项目”）的收益规模及融资平衡情况的预测信息评价并出具专项评价报告。

我们的审核评价依据是《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》。贵单位对所提供资料的真实性和完整性以及该项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核评价的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该项目预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。

本专项评价报告仅供贵单位申请发行该项目债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



经审核，我们认为，贵单位2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券—2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目土地收储项目的预期收益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、项目基本情况

（一）项目名称：2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目土地收储项目。

（二）项目实施主体：淳化县土地储备中心。

（三）项目规模：项目收储总面积为39.39亩，涉及如下一个地块：

1、恒兴住宅项目

恒兴住宅项目1：地块位于车坞镇大店村，涉及收储土地面积为39.39亩，现状为工业用地，可腾空土地面积为39.39亩，可出让土地面积37.62亩。

二、项目投资额、自有资金情况、融资计划

该项目预计2025年7月启动，预计项目总投资为2,761.0020万元，考虑到资金成本和运营压力，结合淳化县土地收储实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自筹资本金和发行土地储备专项债券两部分组成，无其他外部借款。其中自有资金本金761.0020万元，占总投资的27.56%，资金来源为财政配套资金，按年度列入本地区财政预算，根据项目实施进度足额拨付到位。2025年拟发行五年期土地储备专项债券2,000.0000万元，占总投资的72.44%。

三、项目的预期收益、成本及融资平衡情况

（一）现金流入

1、业务活动现金流入



该项目土地出让预期收入详见下表：

单位：万元、亩

时间	小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
土地出让总收入	3,020.4360		1,147.5000				1,872.9360
政策性计提	241.6349		91.8000				149.8349
可偿债土地出让收入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
恒兴住宅项目 1	出让价格	75.00	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80
	出让面积	37.62	15.00				22.62
	出让收入	3,020.4360	1,147.5000				1,872.9360
	政策性计提	241.6349	91.8000				149.8349
	可偿债土地出让收入	2,778.8011	1,055.7000				1,723.1011

2、融资活动现金流入

该项目预计2025年7月启动，2025年拟申请土地储备专项债券2,000.00万元。

3、自有资金现金流入

该项目预计项目总投资为2,761.0020万元，其中自有资金761.0020万元，占总投资的27.56%，资金来源为财政配套资金，按年度列入本地区财政预算，根据项目实施进度足额拨付到位。

（二）现金流出

1、业务活动现金流出

该项目计划于2025年7月开始收储，预计2026年3月完成，项目期限为9个月，具体支出见下：

土地收储项目支出预测表

单位：万元

项 目	年度			
	小 计	2025年	2026年	
1. 土地收储费用	2,194.0020	2,194.0020		
收储补偿费用	2,194.0020	2,194.0020		
地上附着物及青苗补偿费				
社会保障基金				



耕地占用税				
耕地开垦费				
新增建设用地有偿使用费				
水利建设基金				
2. 土地前期开发整理费用	450.0000		450.0000	
清表费	450.0000		450.0000	
3. 其他费用	117.0000		117.0000	
围墙圈建费	22.5000		22.5000	
区域评估评价费	67.5000		67.5000	
不可预见费	22.5000		22.5000	
测量费	2.2500		2.2500	
出让评估费	2.2500		2.2500	
合 计	2,761.0020	2,194.0020	567.0000	

2、融资活动现金流出

(1) 债券发行费用

该项目债券发行费用按债券发行金额的1%预计，债券发行费用为2.0000万元。

(2) 偿还债券本金

该项目债券发行期限为5年期，拟于2030年偿还债券本金2,000.0000万元。

(3) 支付债券利息

按照项目债券发行计划，以年利率3.0%预计每年利息支出如下表：

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026年	60.0000
2027年	60.0000
2028年	60.0000
2029年	60.0000
2030年	60.0000



合 计	300.0000
-----	----------

(三) 项目资金平衡情况

单位：万元

年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、项目现金流入	5,539.8031	2,553.0000	1,263.7020				1,723.1011
1. 业务活动现金流入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
1.1 可偿债土地出让收入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
2. 融资活动现金流入	2,000.0000	2,000.0000					
2.1 债券融资款	2,000.0000	2,000.0000					
3. 自有资金投入	761.0020	553.0000	208.0020				
二、项目现金流出	5,063.0020	2,196.0020	627.0000	60.0000	60.0000	60.0000	2,060.0000
1. 业务活动现金流出	2,761.0020	2,194.0020	567.0000				
1.1 土地收储费用	2,194.0020	2,194.0020	0.0000				
1.2 土地前期开发整理费用	450.0000	0.0000	450.0000				
1.3 其他费用	117.0000	0.0000	117.0000				
2. 融资活动现金流出	2,302.0000	2.0000	60.0000	60.0000	60.0000	60.0000	2,060.0000
2.1 债券发行费用	2.0000	2.0000					
2.2 偿还债券本金	2,000.0000						2,000.0000
2.3 支付债券利息	300.0000		60.0000	60.0000	60.0000	60.0000	60.0000
三、当期现金结余		356.9980	636.7020	-60.0000	-60.0000	-60.0000	-336.8989
四、期初现金			356.9980	993.7000	933.7000	873.7000	813.7000
五、期末现金		356.9980	993.7000	933.7000	873.7000	813.7000	476.8011

陕西笃信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：


中国注册会计师 610001350003

中国注册会计师：


中国注册会计师 610000110314

二〇二五年四月二十三日



2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券—2025年咸阳市

淳化县恒兴住宅项目土地收储项目

预期收益及现金流预测编制说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

2025年陕西省咸阳市淳化县土地储备专项债券—2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目土地收储项目（以下简称本项目或项目），项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）以项目实施方案为主要依据，充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎原则进行编制。

二、项目收益及现金流预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）国家税收政策无重大不利变化；

（四）项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；

（五）项目能够如期完成，项目募资还款来源合理；

（六）出现的年度其他资金缺口由地方财政资金安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

1、项目名称：2025年咸阳市淳化县恒兴住宅项目土地收储项目。

2、项目实施主体：淳化县土地储备中心。

3、项目规模：项目收储总面积为39.39亩，涉及如下一个地块：



（1）恒兴住宅项目

恒兴住宅项目1：地块位于车坞镇大店村，涉及收储土地面积为39.39亩，现状为工业用地，可腾空土地面积为39.39亩，可出让土地面积37.62亩。

（二）项目经济社会效益

1、社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地储备管理办法》中明确指出：各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

本项目实施可以提升土地利用价值，改善所在区域人口居住环境，改善淳化县的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善淳化县城市功能，提高城市的竞争力；综合以上因素社会影响良好；总的来说：项目实施的社会效益及社会可行性较好。

2、经济效益分析

土地资源利用不充分，对城市建设来说，是一种资源的浪费。应该依据城市规划，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。由于项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。



本次收储的土地预计收益也很可观。本项目预期土地出让总收入3,020.4360万元（其中政策性计提241.6349万元，可偿债土地出让收入2,778.8011万元），能够产生一定的经济效益。本项目各项经济指标良好，能承受风险，从经济角度看项目是良好切实可行的。此收益可以改善淳化县的财政状况，为淳化县的经济和社会建设筹措必要的资金，更为有力地促进淳化县的经济发展。

（三）项目立项、批复情况

根据《淳化县人民政府关于2025年度土地储备计划的批复》（淳政函[2025]27号），淳化县人民政府已同意《淳化县2025年度土地储备计划》，本次专项债券涉及新增土地储备项目信息如下，均已纳入《淳化县2025年度土地储备计划》。

序号	地块名称	位置范围	收储面积（公顷）	收储面积（亩）
1	恒兴住宅项目1	车坞镇大店村	2.626100	39.39
合 计			2.626100	39.39

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投融资计划

单位：万元

项目名称	总投资金额	债券融资金额	自有资金投入
合 计	2,761.0020	2,000.0000	761.0020
恒兴住宅项目1	2,761.0020	2,000.0000	761.0020

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

资金筹措应严格遵守《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》等相关法律法规，确保所



有资金来源和使用合法合规。本项目采用公司化经营的总体思路，由项目实施单位具体实施，发挥政府在土地储备中的主导作用。资金筹措遵循以下原则：

- (1) 项目自有资金投入比例不少于 20%；
- (2) 讲求资金运营的效率；
- (3) 依法依规对资金的收支进行监督。

2、项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目预计2025年7月启动，预计项目总投资为2,761.0020万元，考虑到资金成本和运营压力，结合淳化县土地收储实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自筹资本金和发行土地储备专项债券两部分组成，无其他外部借款。其中自有资金本金761.0020万元，占总投资的27.56%，资金来源为财政配套资金，按年度列入本地区财政预算，根据项目实施进度足额拨付到位。2025年拟发行五年期土地储备专项债券2,000.0000万元，占总投资的72.44%。

3、债券发行计划

单位：万元

项 目	发行年份	发行金额	发行期限
合 计	2025年	2,000.0000	5年期
恒兴住宅项目1	2025年	2,000.0000	5年期

五、项目预期预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 现金流入

1、业务活动现金流入

(1) 土地出让价格预测



①淳化县近三年仅出让一宗住宅用地，位于南新街，出让面积16.41亩，成交总价1,091万元，成交单价66.5万元，根据项目区域位置及自身情况确定2025年出让地价为75万元/亩。

②淳化县2024年国内生产总值增速尚未公布，2023年增速为2.9%，地价增长率低于国内生产总值增长率，确定地价年增长率为2%。

(2) 预期出让收入的确定

根据淳化县近三年土地出让情况及本项目拟出让的国有建设用地的位置、用途及规划指标等情况，通过综合分析，预测2025年出让住宅用地地价为75万元/亩，地价年增长率为2%。

预期收入详见表1：

表1 2025-2030年项目预期收入情况表

		单位：万元、亩					
时间	小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
土地出让总收入	3,020.4360		1,147.5000				1,872.9360
政策性计提	241.6349		91.8000				149.8349
可偿债土地出让收入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
恒兴住宅项目 1	出让价格	75.00	76.50	78.03	79.59	81.18	82.80
	出让面积	37.62	15.00				22.62
	出让收入	3,020.4360	1,147.5000				1,872.9360
	政策性计提	241.6349	91.8000				149.8349
	可偿债土地出让收入	2,778.8011	1,055.7000				1,723.1011

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；

②淳化县政策性计提按照土地出让收入的8%计算。

2、融资活动现金流入

本项目预计2025年7月启动，2025年拟申请土地储备专项债券2,000.0000万元。

3、自有资金现金流入



本项目预计项目总投资为2,761.0020万元，其中自有资金761.0020万元，占总投资的27.56%，资金来源为财政配套资金，按年度列入本地区财政预算，根据项目实施进度足额拨付到位。

(二) 现金流出

1、业务活动现金流出

本项目计划于2025年7月开始收储，预计2026年3月完成，项目期限为9个月，具体支出见下表2：

表2 土地收储项目支出预测表 单位：万元

项 目	年度			
	小 计	2025年	2026年	
1. 土地收储费用	2,194.0020	2,194.0020		
收储补偿费用	2,194.0020	2,194.0020		
地上附着物及青苗补偿费				
社会保障基金				
耕地占用税				
耕地开垦费				
新增建设用地有偿使用费				
水利建设基金				
2. 土地前期开发整理费用	450.0000		450.0000	
清表费	450.0000		450.0000	
3. 其他费用	117.0000		117.0000	
围墙圈建费	22.5000		22.5000	
区域评估评价费	67.5000		67.5000	
不可预见费	22.5000		22.5000	
测量费	2.2500		2.2500	
出让评估费	2.2500		2.2500	
合 计	2,761.0020	2,194.0020	567.0000	

2、融资活动现金流出

(1) 债券发行费用



本项目债券发行费用按债券发行金额的1%预计，债券发行费用为2.0000万元。

(2) 偿还债券本金

本项目债券发行期限为5年期，拟于2030年偿还债券本金2,000.0000万元。

(3) 支付债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率3.0%预计每年利息支出。本项目债券利息支出见表3：

表3 债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026年	60.0000
2027年	60.0000
2028年	60.0000
2029年	60.0000
2030年	60.0000
合 计	300.0000

(三) 资金测算平衡分析

资金平衡测算表

单位：万元

年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、项目现金流入	5,539.8031	2,553.0000	1,263.7020				1,723.1011
1. 业务活动现金流入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
1.1 可偿债土地出让收入	2,778.8011		1,055.7000				1,723.1011
2. 融资活动现金流入	2,000.0000	2,000.0000					
2.1 债券融资款	2,000.0000	2,000.0000					
3. 自有资金投入	761.0020	553.0000	208.0020				
二、项目现金流出	5,063.0020	2,196.0020	627.0000	60.0000	60.0000	60.0000	2,060.0000
1. 业务活动现金流出	2,761.0020	2,194.0020	567.0000				
1.1 土地收储费用	2,194.0020	2,194.0020	0.0000				



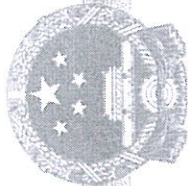
1.2土地前期开发整理费用	450.0000	0.0000	450.0000				
1.3 其他费用	117.0000	0.0000	117.0000				
2.融资活动现金流出	2,302.0000	2.0000	60.0000	60.0000	60.0000	60.0000	2,060.0000
2.1债券发行费用	2.0000	2.0000					
2.2偿还债券本金	2,000.0000						2,000.0000
2.3支付债券利息	300.0000		60.0000	60.0000	60.0000	60.0000	60.0000
三、当期现金结余		356.9980	636.7020	-60.0000	-60.0000	-60.0000	-336.8989
四、期初现金			356.9980	993.7000	933.7000	873.7000	813.7000
五、期末现金		356.9980	993.7000	933.7000	873.7000	813.7000	476.8011

注：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倍数为1.21倍，还本付息资金有充分保障。

（四）结论

本项目预期土地出让总收入3,020.4360万元（其中政策性计提241.6349万元，可偿债土地出让收入2,778.8011万元），预计项目总投资为2,761.0020万元，拟申请土地储备专项债券2,000.0000万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的66.22%，占总投资的72.44%，项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.21倍，在债券融资方面具有良好的可行性和可持续性。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91610400770046419G

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 陕西笃信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月31日

法定代表人 张冠辉

住所 陕西省咸阳市秦都区西兰路体育场什字中洲鑫苑大厦1号楼2单元11层2号

经营范围 会计报表审计、财务收支审计、厂长(经理)离任经济责任审计、验资、资产评估、工程造价咨询(结)算审计、司法鉴定、企业内部控制、税务审计及鉴证、税务筹划及代理。(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

2025年07月02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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号:0021090

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》。

会计师事务所 执业证书

名称：陕西笃信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张冠辉

经营场所：

陕西省咸阳市秦都区西兰路体育场什字中
洲鑫苑大厦1号楼2单元11层2号

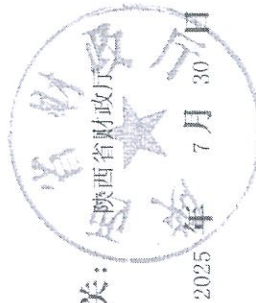
组织形式：有限责任制

执业证书编号：61040080

批准执业文号：陕财注〔1999〕065号

批准执业日期：1999年12月13日

发证机关：



中华人民共和国财政部制

再求复印无效





中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名 张冠辉
Full name 男
Sex 男
出生日期 1977-03-01
Date of birth 期 大信会计师事务所 甘肃分公司
Working unit 身份证号码 610013197703012132
Identity card No.



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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

陕西信合会计师事务所有限公司 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 3 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

证书编号: 610001350003
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: 2010 年 05 月 05 日
Date of issuance /y /m /d



张冠辉 610001350003





中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名 Full name 孙永强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-03-04
工作单位 Working unit 陕西华西会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 150403197703040531

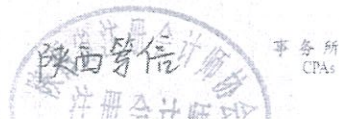


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



证书编号:
No. of Certificate 610000110314

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance 二〇一二年八月二十八日

孙永强 610000110314

