

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑  
土地收储项目政府专项债券  
财务评价报告

陕西大秦会计师事务所有限责任公司



## 目 录

一、2025年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目政府专项债券评价意见（1-2）

二、附件：2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案财务评价（3-14）

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

3、注册会计师执业资格证书复印件

# 2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑 土地收储项目政府专项债券评价意见

陕大秦审字【2025】第 176 号

我们接受委托，对《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》（以下简称“实施方案”）进行评价并出具专项财务评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的政府专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对政府专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

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》（财预〔2016〕155 号）、《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）等进行评价。兴平市自然资源局对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

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政府专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的政府专项债券品种。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）规定，省自治区、直辖市政府为政府专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。省政府依法承担政府专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地储备政府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的假设,包括有关未来事项和预测性假设,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 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目政府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政府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,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》中本项目完成后的收入主要为土地出让收入,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 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案财务评价



中国·咸阳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月十九日

地址: 咸阳市人民西路 29 号金方圆广场 B 座 20 层  
电话: 029-33279589 邮箱: XYDQ001@163.COM 邮编: 712000



附件：

## 2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目 实施方案财务评价

### 一、项目及单位概述

#### （一）项目背景

土地储备是国家调控土地市场，优化土地资源配置，促进土地节约集约利用的重要手段，是实施和协调国土空间总体规划及其他相关规划的重要衔接，是地方政府规范土地市场、保障城市土地经营管理与健康发展不可或缺的工作措施，也是政府调控土地市场的源头。

为进一步规范兴平市土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，2016 年 2 月，财政部 国土资源部 中国人民银行银监会联合发布《规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号），规定每个县级以上（含县级）法定行政区原则上只能设置一个土地储备机构，土地储备机构新增土地储备项目所需资金纳入政府性基金预算，不得再举借土地储备贷款，正式剥离地方融资平台的土地储备职能，强化土地储备机构的专业化职能使土地储备回归本源。2017 年 5 月 16 日，原国土资源部、财政部印发《地方政府土地储备政府专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号），强调了“加强土地储备项目的管理和监督，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡”“建立土地储备项目库项目信息应当包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划收益和融资平衡方案、预期土地出让收入等情况，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。

2022 年 4 月 25 日，自然资源部办公厅发布《关于升级土地储备监测监管

系统的通知》（自然资办函〔2022〕676号），指出国有储备土地是全民所有自然资源资产的重要组成部分，土地储备监测监管系统是对土地储备业务及相应的资产实施监测监管的重要平台，为落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，进一步加强储备土地资产管理，及时、全面、准确掌握土地储备有关信息，维护所有者权益，自然资源部对监管系统进行了升级，明确了监测监管系统的主要内容。

2024 年 9 月 29 日，咸阳市自然资源局发布了《关于尽快启动编制 2025 年度土地储备计划的通知》（咸自资发〔2024〕255 号），为加强咸阳市自然资源资产管理，促进土地资源的高效配置和合理利用，确保土地储备工作按计划有序开展实施，按要求编制土地储备计划项目。

2025 年 1 月 10 日，自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局《关于印发土地储备管理办法》的通知（自然资规〔2025〕2 号），要求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。故兴平市土地储备中心组织开展兴平市 2025 年度土地储备计划编制工作。

## （二）项目区位介绍

兴平市，隶属于陕西省咸阳市，位于关中平原腹地，咸阳市区西侧，东接咸阳市秦都区，西邻武功县，南隔渭河与周至县相望，北与礼泉县接壤，区域面积 507.4 平方千米。截至 2022 年末，兴平市辖 5 个街道、8 个镇。2022 年，兴平市常住人口 50.2 万人。

## （三）项目名称

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目。

#### （四）建设内容及规模

根据兴平市人民政府《关于兴平市 2025 年度土地储备计划的批复》（兴政函〔2025〕16 号）本项目建设内容为：

咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目总用地面积约 108.757100 公顷（1631.3565 亩），其中新征地面积 97.425300 公顷（1461.3795 亩），存量收回用地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩）。具体情况：城镇住宅用地 484.254 亩，商业用地 607.245 亩，中小学用地 96.7095 亩，医疗卫生用地 70.93 亩，公用设施用地 18.2 亩，社会福利用地 17.9 亩，文化用地 180.5 亩，城镇村道路用地 153.9 亩，留白用地 1.57 亩。

#### （五）项目实施单位介绍

项目主管单位：兴平市自然资源局；

项目实施单位：兴平市土地储备中心，其主要的工作职能是：为兴平市存量土地收储提供保障。旧城改造和新增建设用地收购开发储备土地市场建设等。

#### （六）项目所在地区位图

位于兴平市新西宝高速以南、汉武大道两侧，共包含 14 个地块，其中 13 个地块为新增国有建设用地，1 个地块为存量收回用地，收储面积共计 108.757100 公顷（1631.3565 亩），其中新征地面积 97.425300 公顷（1461.3795 亩），存量收回用地面积 11.331800 公顷（169.9770 亩）项目区位图如下图 1 所示。





图 1 项目所在区位图

（七）项目批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1

表 1 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	陕西省人民政府《关于兴平市2021年度第六十七批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区集体土地征收的批复》	陕政土批〔2022〕231号
2	陕西省人民政府《关于兴平市2021年度第六十八批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区集体土地征收的批复》	陕政土批〔2022〕221号
3	陕西省人民政府《关于兴平市2022年度第二十二批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2024〕696号
4	陕西省人民政府《关于兴平市2022年度第二十三批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2024〕697号
5	陕西省人民政府《关于兴平市2022年度第二十四批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2024〕698号
6	陕西省人民政府《关于兴平市2022年度第二十五批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2024〕699号
7	《收回国有土地使用权决定书》	兴自然资字〔2024〕40号
8	兴平市自然资源局关于申报《兴平市2025年度土地储备计划》的请示	兴自然资字〔2025〕97号
9	兴平市人民政府关于《兴平市2025年度土地储备计划》的批复	兴政函〔2025〕16号



### （八）资金筹措方案

本项目总投资 187,523.7424 万元。资金构成为：

申请发行地方政府专项债券资金 150,000.0000 万元，其中 2025 年计划发行政府专项债券 150,000.0000 万元，占总投资的 80%；项目自有资金为 37,523.7424 万元，占总投资的 20%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位，本项目资金筹措计划详见表 2。

表 2 资金筹措计划表

（单位：万元）

序号	资金来源	合计	2025年	2026年
1	政府专项债券	150,000.0000	150,000.0000	0
2	财政配套	37,523.7424	7,523.7424	30,000.0000
3	合计	187,523.7424	157,523.7424	30,000.0000

### （九）政府专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行政府专项债券方式从社会筹资 150,000.0000 万元。发行计划为 2025 年发行 7 年期政府专项债券 150,000.0000 万元。本项目债券发行计划详见表 3。

表 3 本次方案债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025年	150,000.0000	7年期
合计	150,000.0000	/

项目投资概算表，见表 4

表 4 项目投资概算表

单位：万元

项目名称	概算	占比
------	----	----

土地收储费用	68,159.4979	36.35%
土地前期开发整理费用	114,980.1060	61.31%
其他费用	4,384.1385	2.34%
总投资	187,523.7424	100.00%

本项目的分年度投资计划表，见表 5

表 5 项目分年度投资计划表

单位：万元

项目名称	小计	2025 年	2026 年
土地收储费用	68,159.4979	68,159.4979	0
土地前期开发整理费用	114,980.1060	82,922.7560	32,057.3500
其他费用	4,384.1385	4,384.1385	0
合计	187,523.7424	155,466.3924	32,057.3500

## 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、法律行规、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的重大不利影响。

## 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，分类发行政府专项债

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政府专项债券还本付息的规模。

2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目政府专项债券，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（完全覆盖政府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）预测收益的客观性

根据《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》，项目本次申请发行政府专项债券收益来源于土地出让，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。根据区域近三年土地出让情况及本项目拟出让土地位置、用途、规划及《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》指标等情况综合分析预期土地出让总收入 350,536.0916 万元（其中政策性计提 28,042.8873 万元，可偿债土地出让收入 322,493.2043 万元），预期收入稳定且可观。

### （二）资金稳定性

根据《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》，项目于建设期投入项目资本金及发行政府专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目实施后期通过本项目建成使用后的收入主要为土地出让收入，以实现预期收益。

债券存续期内预计业务活动收入共计 350,536.0916 万元。项目预期收入表如下表 6 所示。

表 6 项目预期收入情况表

单位：万元

时间	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地出让价款	350,536.0916	47,104.0752	-	-	-	-	150,169.4434	153,262.5730
可偿债土地出让收入	322,493.2043	43,335.7492	-	-	-	-	138,155.8879	141,001.5672

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；②政策性计提按照土地出让收入的 8%计算。

据以上分析，项目在实施过程中可以产生稳定的现金流入，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、保障项目期间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。

### （三）债券利息

按照本项目政府专项债券发行计划，2025 年申请 7 年期政府专项债券 150,000.0000 万元，以年利率 3.0%预计每年利息支出。债券利息支出如表 7 所示。

表 7 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出
2026 年	0	4,500.0000
2027 年	0	4,500.0000
2028 年	0	4,500.0000
2029 年	0	4,500.0000
2030 年	0	4,500.0000
2031 年	0	4,500.0000
2032 年	150,000.0000	4,500.0000
合计	150,000.0000	31,500.0000

据以上分析，项目在实施过程中可以生产稳定的现金流入，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。

#### （四）项目运营支出预测

本项目土地招拍挂出让工作由兴平市土地储备中心来完成，无相关成本计入本项目。

#### （五）资金充足性

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 1.78 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，资金测算平衡表如下表 8 所示。

表 8 兴平市项目资金平衡测算表

单位：万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、项目现金流入	510,016.95	157,523.74	73,335.75	-	-	-	-	138,155.89	141,001.57
1. 业务活动现金流入	322,493.20	-	43,335.75	-	-	-	-	138,155.89	141,001.57
1.1 可偿债土地出让收入	322,493.20		43,335.75					138,155.89	141,001.57
2. 融资活动现金流入	150,000.00	150,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1 债券融资款	150,000.00	150,000.00							
3. 自有资金投入	37,523.74	7,523.74	30,000.00						
二、项目现金流出	369,173.74	155,616.39	36,557.35	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	154,500.00
1. 业务活动现金流出	187,523.74	155,466.39	32,057.35	-	-	-	-	-	-
1.1 土地征收费用	68,159.50	68,159.50	-						
1.2 土地前期开发整理费用	114,980.11	82,922.76	32,057.35	-	-	-	-	-	-
1.3 其他费用	4,384.14	4,384.14	-						
2. 融资活动现金流出	181,650.00	150.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	154,500.00
2.1 债券发行费用	150.00	150.00							
2.2 偿还债券本金	150,000.00								150,000.00
2.3 支付债券	31,500.00		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00

利息									
三、当期现金 结余		1,907.35	36,778.40	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	133,655.89	-13,498.43
四、期初现金		-	1,907.35	38,685.75	34,185.75	29,685.75	25,185.75	20,685.75	154,341.64
五、期末现金		1,907.35	38,685.75	34,185.75	29,685.75	25,185.75	20,685.75	154,341.64	140,843.20



#### 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：政策风险、经营风险、土地市场风险、自然风险、资金回收风险、支出变动风险等，针对上述风险因素，《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的政府专项债券的要求，并结合根据《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的政府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，本项目建成使用后的收入主要为土地出让收入，后续资金回笼为项目提供持续、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风险。我们未注意到根据《2025 年咸阳市兴平市大秦文明苑土地收储项目实施方案》在债券存续期内出现无法满足政府专项债券还本付息要求的情况。



统一社会信用代码  
916104007135665224

# 营业执照

(副本)

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
记录、备案、许可、监  
管信息



名称 陕西大秦会计师事务所有限责任公司

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14日

法定代表人 徐学习

住所

陕西省咸阳市秦都区人民西路金方圆广场1号楼12022室

经营范围

一般项目：破产清算服务；财政专项资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；税务服务；财务咨询；融资咨询服务；社会经济咨询；企业管理咨询；企业信用管理；采购代理服务；企业管理；企业信用评级服务；招投标代理服务；市场调查（不含涉外调查）；软件开发；房屋拆迁服务；房地产咨询；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）；打字复印（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

2023

08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：陕西大秦会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：徐学习

经营场所：咸阳市人民西路29号金方圆广场1号楼  
12022室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61040076

批准执业文号：陕财注字号（1999）072号

批准执业日期：1999年12月13日

证书序号：0003587

## 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 6 月 1 日

中华人民共和国财政部制





姓名 史西战  
Full name 史西战  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1970-03-05  
Date of birth 1970-03-05  
工作单位 陕西大秦会计师事务所有限公司  
Working unit 陕西大秦会计师事务所有限公司  
身份证号码 61042419700305357X  
Identity card No. 61042419700305357X



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.



史西战 610400760989

证书编号: 610400760989  
No. of Certificate 610400760989

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

发证日期: 2003 年12 月29 日  
Date of Issuance 2003 /y /m /d





姓名	薛飞燕
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1992-09-17
Date of birth	
工作单位	陕西大秦会计师事务所有限
Working unit	责任公司
身份证号码	61012519920917312X
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

610400760005

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