

2025年陕西省咸阳市礼泉县土地储备专项债券—2025年  
咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用  
(字通物流)等四个地块土地收储项目

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	1-6
二、 收益及现金流预测编制说明	1-11
三、 事务所及注册会计师执业资质证明	



2025年陕西省咸阳市礼泉县土地储备专项债券—2025年咸阳市  
礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等  
四个地块土地收储项目  
专项债券评价报告

陕笃信专审字[2025]029号

礼泉县土地储备中心：

我们接受委托，对贵单位2025年陕西省咸阳市礼泉县土地储备专项债券—2025年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等四个地块土地收储项目（以下简称“该项目”）的收益规模及融资平衡情况的预测信息进行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。通过查阅贵单位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年陕西省咸阳市礼泉县土地储备专项债券——2025年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等四个地块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年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等四个地块土地收储项目

（二）项目实施主体：礼泉县土地储备中心。

（三）项目规模：项目涉及以下四个地块：

1、2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）

位于礼泉县城关街道办南关村，地块涉及征收土地面积为1.703600公顷（25.5540亩），均为未利用地，可腾空土地面积为1.703600公顷（25.5540亩），可出让土地面积1.703600公顷（25.5540亩），地块在现状图上为集体土地（均为未利用地）。

2、2023年度第四批次农用地转用项目（汇森木业）

位于礼泉县西张堡镇东临村，地块涉及征收土地面积为8.024700公顷（120.3705亩），均为农用地，可腾空土地面积为8.024700公顷（120.3705亩），可出让土地面积8.024700公顷（120.3705亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为农用地（耕地、园地、其他农用地、未利用地）。

3、2023年度第十二批次农用地转用项目（闽粤石材）

位于礼泉县城关街道办晏村，地块涉及征收土地面积为7.950300公顷（119.2545亩），均为农用地，可腾空土地面积7.950300公顷（119.2545亩）。



亩），可出让土地面积7.950300公顷（119.2545亩），地块在现状图上为农用地（耕地、园地、其他农用地）。

#### 4、2023年度第十四批次农用地转用项目（昊泽机械）

位于礼泉县城关街道办药王洞村，地块涉及征收土地面积为0.605000公顷（9.0750亩），均为农用地，可腾空土地面积0.605000公顷（9.0750亩），可出让土地面积0.605000公顷（9.0750亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为农用地（园地）。

### 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5,438.8395万元，考虑到资金成本和运营压力，结合礼泉县土地收储实际，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1,238.8395万元，占总投资的22.78%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025年拟发行七年期土地储备专项债券4,200.0000万元，占总投资的77.22%。

### 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	2031年	2032年
土地出让总收入		10,529.8500		7,083.1035						3,446.7465
政策性计提		842.3903		566.6503						275.7400
可偿债土地出让收入		9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
2022年度第十二批次农用地	出让价格	150.0000		150.0000						
	出让面积	25.5540		25.5540						
	出让收入	3,833.1000		3,833.1000						





时间	小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
转用(宇通物流)	政策性计提	306.6500		306.6500					
	可偿债土地出让收入	3,526.4500		3,526.4500					
2023年度第四批次农用地转用项目(汇森木业)	出让价格	27.0000		27.0000					
	出让面积	120.3705		120.3705					
	出让收入	3,250.0035		3,250.0035					
	政策性计提	260.0003		260.0003					
	可偿债土地出让收入	2,990.0032		2,990.0032					
2023年度第十二批次农用地转用项目(闽粤石材)	出让价格	27.0000							27.0000
	出让面积	119.2545							119.2545
	出让收入	3,219.8715							3,219.8715
	政策性计提	257.5900							257.5900
	可偿债土地出让收入	2,962.2815							2,962.2815
2023年度第十四批次农用地转用项目(昊泽机械)	出让价格	25.0000							25.0000
	出让面积	9.0750							9.0750
	出让收入	226.8750							226.8750
	政策性计提	18.1500							18.1500
	可偿债土地出让收入	208.7250							208.7250

## 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4,200.0000万元。

## 3、自有资金现金流入

该项目预计项目总投资为5,438.8395万元，其中自有资金1,238.8395万元，占总投资的22.78%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。

## (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6月完成，项目期限为12个月，具体支出详见下表：

单位：万元

项 目	年度			
	小计	2025年	2026年	
1. 土地征收费用	4,839.8913	4,671.9398	167.9515	



土地补偿费及安置补助费	1,457.0853	1,399.5040	57.5813	
地上附着物补偿费及青苗补偿费	1,250.3700	1,214.0640	36.3060	
耕地占用税	497.4150	479.2620	18.1530	
耕地开垦费	529.7470	510.4141	19.3329	
新增建设有偿使用费	255.0632	246.6221	8.4411	
被征地农民社会保障费	822.7845	795.5550	27.2295	
水利建设基金	27.4263	26.5186	0.9077	
2. 土地前期开发整理费用	411.3924	397.7776	13.6148	
清表费及围墙围建费	411.3924	397.7776	13.6148	
3. 其他费用	187.5558	182.1098	5.4460	
不可预见费	160.1295	155.5912	4.5383	
测量费、报件费、评估费	27.4263	26.5186	0.9077	
合 计	5,438.8395	5,251.8272	187.0123	

## 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4.2000万元。

### (2) 偿还债券本金

该项目债券发行期限为7年期，拟于2032年偿还债券本金4,200.0000万元。

### (3) 支付债券利息

按照项目专项债券发行计划，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	126.00
2027年	126.00
2028年	126.00
2029年	126.00
2030年	126.00
2031年	126.00
2032年	126.00
合 计	882.00





### (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	2031年	2032年
一、项目现金流入	15,126.2992	5,438.8395	6,516.4532						3,171.0065
1.业务活动现金流入	9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
1.1 可偿债土地出让收入	9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
2.融资活动现金流入	4,200.0000	4,200.0000							
2.1债券融资款	4,200.0000	4,200.0000							
3.自有资金投入	1,238.8395	1,238.8395							
二、项目现金流出	10,525.0395	5,256.0272	313.0123	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	4,326.0000
1.业务活动现金流出	5,438.8395	5,251.8272	187.0123						
1.1 土地收储费用	4,839.8913	4,671.9398	167.9515						
1.2 土地前期开发整理费用	411.3924	397.7776	13.6148						
1.3 其他费用	187.5558	182.1098	5.4460						
2.融资活动现金流出	5,086.2000	4.2000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	4,326.0000
2.1债券发行费用	4.2000	4.2000							
2.2偿还债券本金	4,200.0000								4,200.0000
2.3支付债券利息	882.0000		126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000
三、当期现金结余		182.8123	6,203.4409	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-1,154.9935
四、期初现金			182.8123	6,386.2532	6,260.2532	6,134.2532	6,008.2532	5,882.2532	5,756.2532
五、期末现金		182.8123	6,386.2532	6,260.2532	6,134.2532	6,008.2532	5,882.2532	5,756.2532	4,601.2597

陕西笃信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

张冠超  
610001350005

中国注册会计师：

马晓峰  
610001162141

二〇二五年四月二十三日





# 2025年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等 四个地块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年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等四个地块土地收储项目（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年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）等四个地块土地收储项目。

2、项目实施主体：礼泉县土地储备中心。

3、项目规模：项目涉及以下四个地块：



(1) 2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）

位于礼泉县城关街道办南关村，地块涉及征收土地面积为1.7036公顷(25.5540亩)，均为未利用地，可腾空土地面积为1.7036公顷(25.5540亩)，可出让土地面积1.703600公顷（25.5540亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为集体土地（均为未利用地）。

(2) 2023年度第四批次农用地转用项目（汇森木业）

位于礼泉县西张堡镇东临村，地块涉及征收土地面积8.024700公顷（120.3705亩），均为农用地，可腾空土地面积为8.024700公顷(120.3705亩)，可出让土地面积8.024700公顷（120.3705亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为农用地（耕地、园地、其他农用地、未利用地）；

(3) 2023年度第十二批次农用地转用项目（闽粤石材）

位于礼泉县城关街道办晏村，地块涉及征收土地面积7.9503公顷（119.2545亩），均为农用地，可腾空土地面积7.9503公顷（119.2545亩），可出让土地面积7.9503公顷（119.2545亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为农用地（耕地、园地、其他农用地）。

(4) 2023年度第十四批次农用地转用项目（昊泽机械）

位于礼泉县城关街道办药王洞村，地块涉及征收土地面积为0.605000公顷（9.0750亩），均为农用地，可腾空土地面积0.605000公顷（9.0750亩），可出让土地面积0.605000公顷（9.0750亩），地块位置与土地利用现状图套合，地块在现状图上为农用地（园地）。

(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。各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度国有建设用地供应计划等因素，合理制定年度土地储备计划。本项目已纳入《礼泉县2025年度土地储备计划》，并经礼泉县政府批准实施。

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，改善礼泉县的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善礼泉县城市功能，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10,529.8500万元（其中政策性计提842.3903万元，可偿债土地出让收入9,687.4597万元），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。此收益可以改善礼泉县的财政状况，为礼泉县的经济和社会建设筹措必要的资金，





更为有力地促进礼泉县的经济的发展。

（三）项目立项、批复情况

根据《礼泉县人民政府关于<礼泉县2025年度土地储备计划>的批复》（礼政函[2025]11号），礼泉县人民政府已同意《礼泉县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，均已纳入《礼泉县2025年度土地储备计划》。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投融资计划

项目投融资计划表

(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	5,438.8395	4,200.0000	1,238.8395
2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）	459.9975	360.0000	99.9975
2023年度第四批次农用地转用项目（汇森木业）	2,334.5861	1,800.0000	534.5861
2023年度第十二批次农用地转用项目（闽粤石材）	2,457.2436	1,900.0000	557.2436
2023年度第十四批次农用地转用项目（吴泽机械）	187.0123	140.0000	47.0123

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

资金筹措严格遵守《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5,438.8395万元，考虑到资金成本和运营压力，结合礼泉县土地收储实际，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1,238.8395万元，占总投资的22.78%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025年拟发行七年期土地储备专项债券4,200.0000万元，占总投资的77.22%。

## 3、拟申请专项债券发行计划

单位：万元

项 目	发行年份	发行金额	发行期限
合 计	2025年	4,200.0000	7年期
2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流）	2025年	360.0000	7年期
2023年度第四批次农用地转用项目（汇森木业）	2025年	1,800.0000	7年期
2023年度第十二批次农用地转用项目（闽粤石材）	2025年	1,900.0000	7年期
2023年度第十四批次农用地转用项目（昊泽机械）	2025年	140.0000	7年期

## 五、项目预期收益、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经调查礼泉县近3年土地出让情况，礼泉县土地出让情况见下表1、

2、3、4：

表1 礼泉县2022年-2024年商服用地土地出让情况

宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
叱干镇相家村	零售商业用地	5.00	150	30	2024/6/3





宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
西张堡镇彭王村	其他商服用地	5.18	164	31.66	2024/1/19
西张堡镇卢家村	其他商服用地	21.00	619	29.48	2023/10/13
礼泉县烟霞镇北屯村（关中环线与咸北路十字东南角）	零售商业用地	13.18	394	29.89	2022/8/31

表2 礼泉县2022年-2024年住宅用地土地出让情况

宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
礼泉县兴华街东延伸段北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	17.57	2,636.00	150.05	2022/08/30
礼泉县规划三路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	6.65	998.00	150.05	2022/03/15

表3 礼泉县2022年-2024年工业用地土地出让情况

宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
西张堡镇西刘村、东临村	一类工业用地	100	2,601	26	2024/6/5
阡东镇人民政府西侧	一类工业用地	2.72	58	21.33	2024/6/4
礼泉县西张堡镇东临村、土洞村、西刘村	工业用地	40	1,061	26.53	2024/1/26
城关街道办事处志泉村、裴寨村	工业用地	112.94	3,239	28.67	2024/1/19
烟霞镇韩窑村	工业用地	158.08	3,498	22.13	2023/12/5
城关街道办事处志泉村	工业用地	50.91	1,446	28.4	2023/10/13
礼泉县统一大道东段北侧	工业用地	149.09	4,175	28	2023/5/30
礼泉县西张堡镇东临村、西刘村及土洞村	工业用地	22.28	523	23.47	2023/5/29
礼泉县西张堡镇中心村、新城村及刘林村	工业用地	227.94	5,149	22.6	2023/1/11
礼泉县石潭镇底石村（李家村）	工业用地	20.01	265	13.27	2023/1/11
礼泉县烟霞镇永红村	工业用地	30	610	20.33	2022/8/30
陕西省咸阳市礼泉县阡东镇肖河村	工业用地	35.92	647	18	2022/3/15

表4 礼泉县2022年-2024年仓储用地土地出让情况

宗地位置	性质	净用地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
城关街道办事处药王洞村	仓储用地	11.27	270	23.93	2024/1/19
礼泉县南关村、庄寨西村	仓储用地	13.23	381	28.8	2023/8/15
礼泉县药王洞社区三联村及药王洞村	仓储用地	12.3	281	22.87	2023/5/24
礼泉县城关街道办永平村	仓储用地	58.36	1,168	20	2022/10/25

资料来源：中国土地市场网





根据以上统计的礼泉县住宅用地成交情况，2022年-2024年礼泉县共成交住宅用地2宗，成交价格均为150.05万元/亩；成交工业用地12宗成交价格为13.27-28.67万元/亩，其中县城区域成交价格为；成交仓储用地4宗成交价格为20-28.8万元/亩。

②经调查，礼泉县2022-2024年生产总值增长率分别为4.7%、3.8%、6%，平均增长率为4.8%。

## （2）预期出让收入的确定

根据礼泉县近三年土地出让情况及项目拟出让国有建设用地的位置、用途及规划指标等情况，通过分析，预测本项目土地出让价格。

①2022年度第十二批次农用地转用（宇通物流），位于礼泉县城区基准地价二级区域，居住用地基准地价80万元/亩，规划用途为居住用地，该地块计划2025年出让完成，根据当前土地市场情况，预测出让时该地块出让价为150万元/亩；

②2023年度第四批次农用地转用项目（汇森木业），位于西张堡工业园区基准地价一级范围内，西张堡工业园区一级工业用地基准地价18万元/亩，规划用途为工业用地，该地块计划分2032年出让完成，根据当前土地市场情况，预测出让时该地块出让价为27万元/亩。

③2023年度第十二批次农用地转用项目（闽粤石材），位于礼泉县城区基准地价覆盖范围外，参考四级工业用地基准地价16万元/亩，规划用途为工业用地，该地块计划分2032年出让完成，根据当前土地市场情况，预测出让时该地块出让价为27万元/亩。

④2023年度第十四批次农用地转用项目（昊泽机械），位于礼泉县城区基准地价覆盖范围外，参考四级工业用地基准地价16万元/亩，规划用途为物流仓储用地，该地块计划分2032年出让完成，根据当前土地市场情况，预测出让时该地块出让价为25万元/亩。



项目土地出让收益分析测算见表5:

表5 2025-2032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	2031年	2032年
土地出让总收入	10,529.8500		7,083.1035						3,446.7465
政策性计提	842.3903		566.6503						275.7400
可偿债土地出让收入	9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
2022年度第十二批次农用地转用(宇通物流)	出让价格	150.0000	150.0000						
	出让面积	25.5540	25.5540						
	出让收入	3,833.1000	3,833.1000						
	政策性计提	306.6500	306.6500						
	可偿债土地出让收入	3,526.4500	3,526.4500						
2023年度第四批次农用地转用项目(汇森木业)	出让价格	27.0000	27.0000						
	出让面积	120.3705	120.3705						
	出让收入	3,250.0035	3,250.0035						
	政策性计提	260.0003	260.0003						
	可偿债土地出让收入	2,990.0032	2,990.0032						
2023年度第十二批次农用地转用项目(闽粤石材)	出让价格	27.0000							27.0000
	出让面积	119.2545							119.2545
	出让收入	3,219.8715							3,219.8715
	政策性计提	257.5900							257.5900
	可偿债土地出让收入	2,962.2815							2,962.2815
2023年度第十四批次农用地转用项目(吴泽机械)	出让价格	25.0000							25.0000
	出让面积	9.0750							9.0750
	出让收入	226.8750							226.8750
	政策性计提	18.1500							18.1500
	可偿债土地出让收入	208.7250							208.7250

注: ①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提;

②礼泉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4,200.0000万元。

## 3、自有资金现金流入





本项目预计项目总投资为5,438.8395万元，其中自有资金1,238.8395万元，占总投资的22.78%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。

## （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6月完成，项目期限为12个月，具体支出见下表6：

表6 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. 土地征收费用	4,839.8913	4,671.9398	167.9515	
土地补偿费及安置补助费	1,457.0853	1,399.5040	57.5813	
地上附着物补偿费及青苗补偿费	1,250.3700	1,214.0640	36.3060	
耕地占用税	497.4150	479.2620	18.1530	
耕地开垦费	529.7470	510.4141	19.3329	
新增建设有偿使用费	255.0632	246.6221	8.4411	
被征地农民社会保障费	822.7845	795.5550	27.2295	
水利建设基金	27.4263	26.5186	0.9077	
2. 土地前期开发整理费用	411.3924	397.7776	13.6148	
清表费及围墙围建费	411.3924	397.7776	13.6148	
3. 其他费用	187.5558	182.1098	5.4460	
不可预见费	160.1295	155.5912	4.5383	
测量费、报件费、评估费	27.4263	26.5186	0.9077	
合计	5,438.8395	5,251.8272	187.0123	

### 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4,2000万元。

#### （2）偿还债券本金





本项目债券发行期限为7年期，拟于2032年偿还债券本金4,200.0000万元。

### (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如下表所示：

表7 2026-2032年债券利息支出预测表 (单位：万元)

年 份	债券利息支出
2026年	126.00
2027年	126.00
2028年	126.00
2029年	126.00
2030年	126.00
2031年	126.00
2032年	126.00
合 计	882.00

### (三) 资金测算平衡分析

2025年咸阳市礼泉县2022年度第十二批次农用地转用(宇通物流)等四个地块土地收储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	15,126.2992	5,438.8395	6,516.4532						3,171.0065
1.业务活动现金流入	9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
1.1 可偿债土地出让收入	9,687.4597		6,516.4532						3,171.0065
2.融资活动现金流入	4,200.0000	4,200.0000							
2.1 债券融资款	4,200.0000	4,200.0000							
3.自有资金投入	1,238.8395	1,238.8395							
二、项目现金流出	10,525.0395	5,256.0272	313.0123	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	4,326.0000
1.业务活动现金流出	5,438.8395	5,251.8272	187.0123						
1.1 土地收储费用	4,839.8913	4,671.9398	167.9515						
1.2 土地前期开发整理	411.3924	397.7776	13.6148						



费用									
1.3 其他费用	187.5558	182.1098	5.4460						
2. 融资活动现金流出	5,086.2000	4.2000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	4,326.0000
2.1 债券发行费用	4.2000	4.2000							
2.2 偿还债券本金	4,200.0000								4,200.0000
2.3 支付债券利息	882.0000		126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000	126.0000
三、当期现金结余		182.8123	6,203.4409	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-126.0000	-1,154.9935
四、期初现金			182.8123	6,386.2532	6,260.2532	6,134.2532	6,008.2532	5,882.2532	5,756.2532
五、期末现金		182.8123	6,386.2532	6,260.2532	6,134.2532	6,008.2532	5,882.2532	5,756.2532	4,601.2597

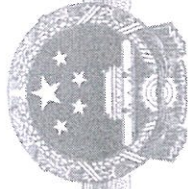
注：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.91倍，还本付息资金有充分保障。

#### (四) 结论

本项目预期土地出让总收入10,529.8500万元（其中政策性计提842.3903万元，可偿债土地出让收入9,687.4597万元），预计项目总投资为5,438.8395万元，拟申请土地储备专项债券4,200.0000万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的39.89%，占总投资的77.22%，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1.91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

经营范围 会计报表审计、财务收支审计、厂长(经理)离任审计、经济效益审计、司法会计鉴定、注册资金验证、基建工程预决算审计、企业管理咨询、企业内部员工培训、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)

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

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







# 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：

张冠辉

主任会计师：

经营场所：

陕西省咸阳市秦都区西兰路体育场什字  
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

再次复印无效

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》。

发证机关：



2025

年 7 月 30 日

中华人民共和国财政部制





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 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit 陕西分所  
Working unit 610013197703012132  
身份证号码  
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

陕西立信会计师事务所有限公司 事务所  
CPAs  
转所专用章

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2010 年 3 月 11 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所

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

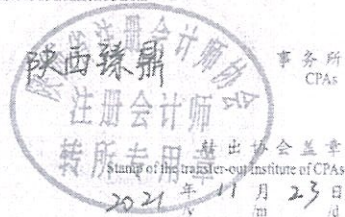
姓名 孙永强  
性别 男  
出生日期 1977-03-04  
工作单位 陕西华西会计师事务所有限公司  
身份证号 150403197703040531  
Identity Card No.



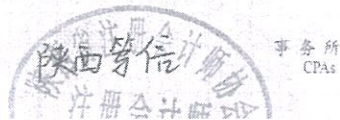
永久有效  
复印无效

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: 二〇一二年八月二十八日  
Date of Issuance

12



孙永强 610000110314

