

2025年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券
—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目
一等五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	1-7
二、 收益及现金流预测编制说明	1-12
三、 事务所及注册会计师执业资质证明	



2025年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券
—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目
一等五个地块土地收储项目
专项债券评价报告

陕笃信专审字[2025]037号

彬州市土地储备中心：

我们接受委托，对贵单位2025年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五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年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五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年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目。

（二）项目实施主体：彬州市土地储备中心。

（三）项目规模：2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目包含五个地块，具体信息如下：

1、彬州经开区储备项目一

地块位于新民镇郭村、小章村，项目涉及征收土地面积为23.728466公顷（合355.93亩），均为农用地，涉及被征收人口约140人，可腾空土地面积为355.93亩，可出让土地面积333.83亩。

2、彬州经开区储备项目二

位于新民镇屯庄村、赵寨村，项目涉及征收土地面积为20.639100公顷（合309.59亩），均为农用地，涉及被征收人口约130人，可腾空土地面积为309.59亩，可出让土地面积309.59亩。

3、彬州经开区储备项目三

位于新民镇屯庄村，项目涉及征收土地面积为24.496900公顷（合367.45亩），均为农用地，涉及被征收人口约150人，可腾空土地面积为367.45亩，可出让土地面积367.45亩。

4、彬州经开区储备项目四地块一



位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为17.163500公顷（合257.45亩），均为农用地，涉及被征收人口约105人，可腾空土地面积为257.45亩，可出让土地面积239.82亩。

5、彬州经开区储备项目四地块二

位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为2.187600公顷（合32.81亩），均为农用地，涉及被征收人口约15人，可腾空土地面积为32.81亩，可出让土地面积25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35,713.9777万元，考虑到资金成本和运营压力，结合彬州市土地收储实际，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9,713.9777万元，占总投资的27.20%，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年拟申请土地储备专项债券26,000.0000万元，占总投资的72.80%。

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	40,033.0486		9,874.6914				30,158.3572
政策性计提	3,202.6438		789.9753				2,412.6685
可偿债土地出让收入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
项目一	出让价格	29.00	29.5800	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	333.83	333.83				
	出让收入	9,874.6914	9,874.6914				



时间		小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	政策性计提	789.9753		789.9753				
	可偿债土地出让收入	9,084.7161		9,084.7161				
项目二	出让价格		29.00	29.5800	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	309.59						309.59
	出让收入	9,913.0718						9,913.0718
	政策性计提	793.0457						793.0457
	可偿债土地出让收入	9,120.0261						9,120.0261
项目三	出让价格		29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	367.45						367.45
	出让收入	11,765.7490						11,765.7490
	政策性计提	941.2599						941.2599
	可偿债土地出让收入	10,824.4891						10,824.4891
项目四地块一	出让价格		29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	239.82						239.82
	出让收入	7,679.0364						7,679.0364
	政策性计提	614.3229						614.3229
	可偿债土地出让收入	7,064.7135						7,064.7135
项目四地块二	出让价格		29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	25.0000						25.0000
	出让收入	800.5000						800.5000
	政策性计提	64.0400						64.0400
	可偿债土地出让收入	736.4600						736.4600

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26,000.0000万元。

3、自有资金现金流入

该项目预计项目总投资为35,713.9777万元，其中自有资金9,713.9777万元，占总投资的27.20%，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

与该项目实施相关的各类支出预测为35,713.9777万元，详见下表：



单位：万元

项 目	年度		
	小计	2025年	2026年
1. 土地收储费用	29,494.7967	26,368.4013	3,126.3954
征地补偿费用	14,555.5300	13,012.6700	1,542.8600
地上附着物及青苗补偿费	2,646.4600	2,365.9400	280.5200
社会保障基金	1,323.2300	1,182.9700	140.2600
耕地占用税	1,945.1481	1,738.9659	206.1822
耕地开垦费	8,071.7030	7,216.1170	855.5860
新增建设用地有偿使用费	886.5641	792.5899	93.9742
水利建设基金	66.1615	59.1485	7.0130
2. 土地前期开发整理费用	2,646.4600	2,365.9400	280.5200
清表费	2,646.4600	2,365.9400	280.5200
3. 其他费用	3,572.7210	3,194.0190	378.7020
围墙圈建费	661.6150	591.4850	70.1300
区域评估评价费	2,117.1680	1,892.7520	224.4160
不可预见费	661.6150	591.4850	70.1300
测量费	66.1615	59.1485	7.0130
出让评估费	66.1615	59.1485	7.0130
合 计	35,713.9777	31,928.3603	3,785.6174

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26.0000万元。

(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26,000.0000万元。

(3) 支付债券利息

按照项目专项债券发行计划，以年利率3.00%预计每年利息支出如下表所示：

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026年	780.0000



2027年	780.0000
2028年	780.0000
2029年	780.0000
2030年	780.0000
合 计	3,900.0000

(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	72,544.3825	33,143.0000	11,655.6938				27,745.6887
1. 业务活动现金流入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
1.1 可偿债土地出让收入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
2. 融资活动现金流入	26,000.0000	26,000.0000					
2.1 债券融资款	26,000.0000	26,000.0000					
3. 自有资金投入	9,713.9777	7,143.0000	2,570.9777				
二、项目现金流出	65,639.9777	31,954.3603	4,565.6174	780.0000	780.0000	780.0000	26,780.0000
1. 业务活动现金流出	35,713.9777	31,928.3603	3,785.6174				
1.1 土地收储费用	29,494.7967	26,368.4013	3,126.3954				
1.2 土地前期开发整理费用	2,646.4600	2,365.9400	280.5200				
1.3 其他费用	3,572.7210	3,194.0190	378.7020				
2. 融资活动现金流出	29,926.0000	26.0000	780.0000	780.0000	780.0000	780.0000	26,780.0000
2.1 债券发行费用	26.0000	26.0000					
2.2 偿还债券本金	26,000.0000						26,000.0000
2.3 支付债券利息	3,900.0000		780.0000	780.0000	780.0000	780.0000	780.0000
三、当期现金结余		1,188.6397	7,090.0764	-780.0000	-780.0000	-780.0000	965.6887
四、期初现金			1,188.6397	8,278.7161	7,498.7161	6,718.7161	5,938.7161
五、期末现金		1,188.6397	8,278.7161	7,498.7161	6,718.7161	5,938.7161	6,904.4048



(此页无正文)

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:



二〇二五年四月二十三日



2025年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券

—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目

一等五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年陕西省咸阳市彬州市土地储备专项债券—2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目（以下简称本项目），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年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目。

2、项目实施主体：彬州市土地储备中心。



3、项目规模：2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目包含五个地块，具体信息如下：

1、彬州经开区储备项目一

地块位于新民镇郭村、小章村，项目涉及征收土地面积为23.728466公顷（合355.93亩），均为农用地，涉及被征收人口约140人，可腾空土地面积为355.93亩，可出让土地面积333.83亩。

2、彬州经开区储备项目二

位于新民镇屯庄村、赵寨村，项目涉及征收土地面积为20.639100公顷（合309.59亩），均为农用地，涉及被征收人口约130人，可腾空土地面积为309.59亩，可出让土地面积309.59亩。

3、彬州经开区储备项目三

位于新民镇屯庄村，项目涉及征收土地面积为24.496900公顷（合367.45亩），均为农用地，涉及被征收人口约150人，可腾空土地面积为367.45亩，可出让土地面积367.45亩。

4、彬州经开区储备项目四地块一

位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为17.163500公顷（合257.45亩），均为农用地，涉及被征收人口约105人，可腾空土地面积为257.45亩，可出让土地面积239.82亩。

5、彬州经开区储备项目四地块二

位于新民镇卧龙村、小章村，项目涉及征收土地面积为2.187600公顷（合32.81亩），均为农用地，涉及被征收人口约15人，可腾空土地面积为32.81亩，可出让土地面积25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，有利于维持社会稳定，改善彬州市的投资环境、加快招商引资步伐、提升服务效率；同时，完善彬州市城市功能，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、经济收益分析

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40,033.0486万元（其中政策性计提3,202.6438万元，可偿债土地出让收入36,830.4048万元），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。此收益可以改善彬州市的财政状况，为彬州市的经济和社会建设筹措必要的资



金，更为有力地促进彬州市的经济发展。

（三）项目立项、批复情况

根据《彬州市人民政府关于同意2025年度土地储备计划的批复》（彬政函[2025]8号），彬州市人民政府已同意《彬州市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已纳入《彬州市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

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	35,713.9777	26,000.0000	9,713.9777
彬州经开区储备项目一	9,606.5507	7,000.0000	2,606.5507
彬州经开区储备项目二	8,355.8341	6,000.0000	2,355.8341
彬州经开区储备项目三	9,917.4755	7,000.0000	2,917.4755
彬州经开区储备项目四地块一	6,948.5755	5,500.0000	1,448.5755
彬州经开区储备项目四地块二	885.5419	500.0000	385.5419

（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35,713.9777万元，考虑到资金成本和运营压力，结合彬州市土地收储实际，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9,713.9777万元，占总投资的27.20%，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年拟申请土地储备专项债券26,000.0000万元，占总投资的72.80%。

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（万元）	发行期限
彬州经开区储备项目一	2025年	7,000.0000	5年期
彬州经开区储备项目二	2025年	6,000.0000	5年期
彬州经开区储备项目三	2025年	7,000.0000	5年期
彬州经开区储备项目四地块一	2025年	5,500.0000	5年期
彬州经开区储备项目四地块二	2025年	500.0000	5年期
合 计		26,000.0000	

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

经调查彬州市新民高端能化园区2023年至今土地出让情况，彬州市土地出让情况见下表：

彬州市新民高端能化园区2023年至今工业用地土地出让情况

宗地位置	土地用途	面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	出让年份
新民镇小章村	工业	225.08	6,370.0000	28.30	2023
新民镇小章村	工业	36.14	1,020.0000	28.22	2024



新民镇卧龙村、小章村	工业	25.27	712.0000	28.18	2024
新民镇赵寨村	工业	55.82	1,572.0000	28.16	2024
新民镇赵寨村	工业	345.03	9,700.0000	28.11	2024
新民镇卧龙村	工业	64.01	1,810.0000	28.28	2024
新民镇小章村	工业	40.54	1,150.0000	28.37	2024

彬州市新民高端能化园区2023年至今工业用地出让平均价为28.11-28.37万元/亩，根据区域土地市场情况、项目区域位置及自身情况确定2025年出让地价为29万元/亩。

彬州市2024年国内生产总值增长8.10%，工业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

根据彬州市近一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年出让工业用地地价为29万元/亩，地价年增长率为2%。

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	40,033.0486		9,874.6914				30,158.3572
政策性计提	3,202.6438		789.9753				2,412.6685
可偿债土地出让收入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
项目一	出让价格	29.00	29.5800	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	333.83	333.83				
	出让收入	9,874.6914	9,874.6914				
	政策性计提	789.9753	789.9753				
	可偿债土地出让收入	9,084.7161	9,084.7161				
项目二	出让价格	29.00	29.5800	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	309.59					309.59
	出让收入	9,913.0718					9,913.0718
	政策性计提	793.0457					793.0457
	可偿债土地出让收入	9,120.0261					9,120.0261
项目三	出让价格	29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	367.45					367.45
	出让收入	11,765.7490					11,765.7490
	政策性计提	941.2599					941.2599



时间		小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	可偿债土地出让收入	10,824.4891						10,824.4891
项目四地块一	出让价格		29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	239.82						239.82
	出让收入	7,679.0364						7,679.0364
	政策性计提	614.3229						614.3229
	可偿债土地出让收入	7,064.7135						7,064.7135
项目四地块二	出让价格		29.00	29.58	30.17	30.77	31.39	32.02
	出让面积	25.0000						25.0000
	出让收入	800.5000						800.5000
	政策性计提	64.0400						64.0400
	可偿债土地出让收入	736.4600						736.4600

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；

②彬州市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26,000.0000万元。

3、自有资金现金流入

本项目预计项目总投资为35,713.9777万元，其中自有资金9,713.9777万元，占总投资的27.20%，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，具体支出如下：

（1）土地收储费用（包括土地补偿费及安置补助费、青苗费、地面附着物补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地村民社会保障费、耕地占用税、水利建设基金等）



A、征地补偿费用：参照区域同类型项目征地成本核算，征地补偿费11万元/亩

B、地上附着物补偿费及青苗补偿费：参照区域同类型项目征地成本核算，地上附着物补偿费及青苗补偿费为2万元/亩。

C、社会保障基金：参照区域同类型项目征地成本核算，区域被征地农民社会保障费为1万元/亩。

D、耕地占用税：根据陕西省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（陕西省人民政府令第141号），彬州市耕地占用税额为22元/平方米，即1.47万元/亩。

E、耕地开垦费：根据《陕西省自然资源厅关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（陕自然资发[2020]27号）及区域同类型项目征地成本核算，彬州市补充耕地指标费为4.6万元/亩，补充粮食产能为1.5万元/亩。即耕地开垦费为6.1万元/亩。

F、新增建设有偿使用费：按照财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），彬州市新增建设用地有偿使用费为10元/平方米（0.67万元/亩）。

G、水利建设基金：水利建设基金：根据陕西省财政厅等四部门关于印发《陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则》的通知（陕财办综〔2021〕9号），非本村所属的单位及个人外，企业事业单位及个人使用水浇地、水田、旱地进行非农建设的，每亩分别一次性征收800元—1,000元、500元—700元、300元—500元的水利建设基金，由于本项目周围为旱地，结合实际情况，水利建设基金取0.05万元/亩。

（2）土地前期开发整理费用（达到净地出让条件费用）



参照区域同类型项目征地成本核算，清表费（含二次清表）按2万元/亩。

（3）其他费用（包括各项工作费用及其他不可预见费用）

A、参照区域同类型项目征地成本核算，围墙圈建费按0.5万元/亩；

B、参照区域同类型项目征地成本核算，区域评估评价费为1.6万元/亩；

C、参照区域同类型项目征地成本核算，不可预见费及工作经费按0.5万元/亩；

D、参照区域同类型项目征地成本核算，测量费、报件费等：0.05万元/亩；

E、参照区域评估费用标准，项目评估费用约0.05万元/亩。

（4）征地总费用

收储总费用测算：本项目涉及四个地块，其中彬州经开区储备项目一355.93亩，彬州经开区储备项目二309.59亩，彬州经开区储备项目三367.45亩，彬州经开区储备项目四地块一257.45亩，彬州经开区储备项目四地块二32.81亩，总投资35,713.9777万元，具体项目投资估算如下：

单位：万元

项 目	2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目一等五个地块土地收储项目					
	小计	项目一	项目二	项目三	项目四 地块一	项目四 地块二
1. 土地收储费用	29,494.7967	7,933.6797	6,900.7611	8,190.4605	5,738.5605	731.3349
征地补偿费用	14,555.5300	3,915.2300	3,405.4900	4,041.9500	2,831.9500	360.9100
地上附着物及青苗补偿费	2,646.4600	711.8600	619.1800	734.9000	514.9000	65.6200
社会保障基金	1,323.2300	355.9300	309.5900	367.4500	257.4500	32.8100
耕地占用税	1,945.1481	523.2171	455.0973	540.1515	378.4515	48.2307
耕地开垦费	8,071.7030	2,171.1730	1,888.4990	2,241.4450	1,570.4450	200.1410
新增建设用地有偿使用费	886.5641	238.4731	207.4253	246.1915	172.4915	21.9827
水利建设基金	66.1615	17.7965	15.4795	18.3725	12.8725	1.6405
2. 土地前期开发整理费用	2,646.4600	711.8600	619.1800	734.9000	514.9000	65.6200
清表费	2,646.4600	711.8600	619.1800	734.9000	514.9000	65.6200
3. 其他费用	3,572.7210	961.0110	835.8930	992.1150	695.1150	88.5870



围墙围建费	661.6150	177.9650	154.7950	183.7250	128.7250	16.4050
区域评估评价费	2,117.1680	569.4880	495.3440	587.9200	411.9200	52.4960
不可预见费	661.6150	177.9650	154.7950	183.7250	128.7250	16.4050
测量费	66.1615	17.7965	15.4795	18.3725	12.8725	1.6405
出让评估费	66.1615	17.7965	15.4795	18.3725	12.8725	1.6405
合 计	35,713.9777	9,606.5507	8,355.8341	9,917.4755	6,948.5755	885.5419

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26.0000万元。

(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26,000.0000万元。

(3) 支付债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率3.00%预计每年利息支出。项目债券利息支出如下表所示：

2026-2030年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
2026年	780.0000
2027年	780.0000
2028年	780.0000
2029年	780.0000
2030年	780.0000
合 计	3,900.0000

(三) 资金平衡分析

2025年咸阳市彬州市彬州经开区储备项目

一等五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
----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------



一、项目现金流入	72,544.3825	33,143.0000	11,655.6938				27,745.6887
1. 业务活动现金流入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
1.1 可偿债土地出让收入	36,830.4048		9,084.7161				27,745.6887
2. 融资活动现金流入	26,000.0000	26,000.0000					
2.1 债券融资款	26,000.0000	26,000.0000					
3. 自有资金投入	9,713.9777	7,143.0000	2,570.9777				
二、项目现金流出	65,639.9777	31,954.3603	4,565.6174	780.0000	780.0000	780.0000	26,780.0000
1. 业务活动现金流出	35,713.9777	31,928.3603	3,785.6174				
1.1 土地收储费用	29,494.7967	26,368.4013	3,126.3954				
1.2 土地前期开发整理费用	2,646.4600	2,365.9400	280.5200				
1.3 其他费用	3,572.7210	3,194.0190	378.7020				
2. 融资活动现金流出	29,926.0000	26.0000	780.0000	780.0000	780.0000	780.0000	26,780.0000
2.1 债券发行费用	26.0000	26.0000					
2.2 偿还债券本金	26,000.0000						26,000.0000
2.3 支付债券利息	3,900.0000		780.0000	780.0000	780.0000	780.0000	780.0000
三、当期现金结余		1,188.6397	7,090.0764	780.0000	-780.0000	-780.0000	965.6887
四、期初现金			1,188.6397	8,278.7161	7,498.7161	6,718.7161	5,938.7161
五、期末现金		1,188.6397	8,278.7161	7,498.7161	6,718.7161	5,938.7161	6,904.4048

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1.23倍，还本付息资金有充分保障。

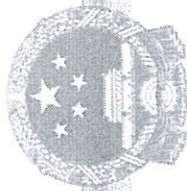
（三）结论

本项目预期土地出让总收入40,033.0486万元（其中政策性计提3,202.6438万元，可偿债土地出让收入36,830.4048万元），预计项目总投资为35,713.9777万元，拟申请土地储备专项债券26,000.0000万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的64.95%，占总投资的72.80%，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1.23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)(1-1)

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）离任审计、经营效益审计、司法鉴定、注册资金验证、基建工程决算审计、验资审计、企业管理咨询、企业内部员工培训、财务审计及鉴证、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
国家信用信息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》。

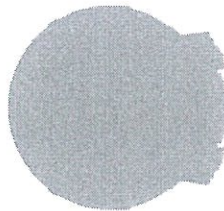


发证机关:

2025 7 30

中华人民共和国财政部制

再次复印无效



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

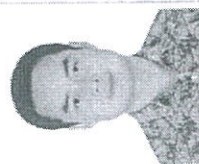




中华人民共和国财政部制

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

姓名 张冠辉
Full name 张冠辉
性别 男
Sex 男
出生日期 1977-03-01
Date of birth 1977-03-01
工作单位 陕西信合
Working unit 陕西信合
身份证号码 610001350003
Identity card No. 610001350003



证书编号: 610001350003
No. of Certificate 610001350003

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: 2010 年 05 月 05 日
Date of Issuance 2010 / 5 / 5

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
2010 年 3 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所



张冠辉 610001350003





中华人民共和国财政部制

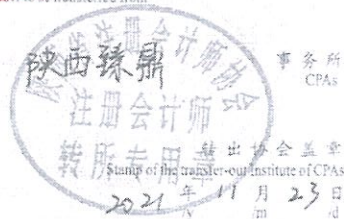
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名 Full name 孙永强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-03-01
工作单位 Working unit 陕西华恒会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 150403197703040531

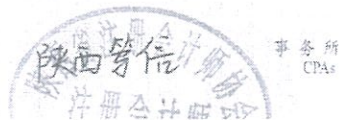


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
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日
Date of issuance

12



孙永强 610000110314

