

# 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、 邱村土地收储项目专项债券 实施方案专项评价报告

众福信专评字【2025】27 号

委托单位：宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局

评估单位：陕西众福信会计师事务所有限公司

二零二五年十一月四日



# 目 录

## 一、专项评价报告

## 二、报告附件

1. 专项评价说明
2. 事务所营业执照复印件
3. 事务所执业证书复印件
4. 注册会计师证书复印件

# 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、 邱村土地收储项目专项债券 实施方案专项评价报告

众福信专评字【2025】27 号

宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局：

我们接受贵单位委托，对 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券实施方案(以下简称“该项目实施方案”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的评价》。发行人对该项目实施方案收益预测及其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。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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，而且，我们认为，该项目实施方案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财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村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，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券实施方案预期经营收入对应的净收入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。

陕西众福信会计师事务所有限公司



陕西 宝鸡

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二五年十一月四日

# 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、 邱村土地收储项目专项债券 实施方案专项评价说明

## 一、实施单位及项目概况

### （一）实施单位概况

#### 1. 项目主管部门——宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局概况

宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局位于陕西省宝鸡市凤翔区雍兴路中段，统一社会信用代码为 11610322016007557L，负责人刘纪科。宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局随 2021 年 2 月撤县设区上划为宝鸡市自然资源和规划局派出机构，自 1987 年成立以来，贯彻执行自然资源管理的法律、法规和方针政策；协助编制和落实土地利用总体规划和矿产资源利用总体规划、专项规划；开展自然资源执法巡查；负责域内土地和矿产的调查、统计等地籍管理工作；负责域内土地征用、报批工作，负责新增建设用地项目的审查上报和实施工作；协助做好国有土地使用权的出让、转让、登记和收回闲置土地使用权等工作；负责地质环境保护和地质灾害防治工作；负责不动产登记等工作。

2. 项目实施单位——宝鸡市凤翔统一征地事务中心（宝鸡市凤翔土地收购储备中心、宝鸡市凤翔土地开发整理中心、宝鸡市凤翔移民搬迁事务中心）概况。

宝鸡市凤翔统一征地事务中心位于宝鸡市凤翔区雍兴路南段西侧，统一社会信用代码为 12610322776990873E，负责人姚新志。宝鸡市凤翔统一征地事务中心属于宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局下属

公益正科级全额拨款事业单位。主要职能是：增强土地市场的调控能力，发挥土地收益，编制土地储备规划和计划，管理储备土地；筹措、管理储备资金；土地开发、出让前期准备；土地征用、拆迁；协办被征地农民基本养老保险等。

## （二）项目概况

1. 项目名称：2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目。

2. 项目支出属性：新增项目

3. 项目主管部门：宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局

4. 项目实施单位：宝鸡市凤翔统一征地事务中心（宝鸡市凤翔土地收购储备中心、宝鸡市凤翔土地开发整理中心、宝鸡市凤翔移民搬迁事务中心）。

5. 项目规模：该项目位于凤翔区柳林镇，本次收回土地面积 30.439776 公顷（456.5966 亩），拟出让用地面积 30.439776 公顷（456.5966 亩），其中代征用地 7.158825 公顷（107.3823 亩），建设用地 23.280951 公顷（349.2143 亩）。根据《凤翔区国土空间总体规划（2021-2035）》，该项目地块一、地块二规划用途为工业用地，规划容积率不小于 1.2；地块三规划用途为商务金融用地，容积率不大于 2.5，不小于 1.2；地块四规划用途为对外交通场站用地，容积率不大于 0.8，不小于 0.4；地块五规划用途为商业用地，容积率不大于 3.5，不小于 1.2。具体收储信息见表 1。

表 1 收储信息表

序号	地块名称	地块编码	地块标识码	位置范围	收储面积		土地利用现状	规划用途
					亩	公顷		
1	西凤酒城项目（地块一）	FX2023024-01	6103222025R000276	G344 国道以南，渭北环线以东，农村道路以北，旬凤高速以西	207.5167	13.834450	集体建设用地、集体农用地	一类工业用地
2	西凤酒城项目（地块二）	FX2023024-02	6103222025R000374	国有土地以南，旬凤高速以东，农村道路以北，邱村三组耕地以西	192.5938	12.839587	集体农用地	一类工业用地
3	西凤酒城项目（地块三）	FX2023024-03	6103222025R000382	G344 国道以南，旬凤高速以东，国有土地以北，陕西西凤包装有限公司以西	40.5159	2.701061	集体农用地	商务金融用地
4	西凤酒城项目（地块四）	FX2023024-04	6103222025R000392	陕西西凤包装有限公司以南，国有土地以东，国有土地以北，邱村三组耕地以西	12.0144	0.800958	集体农用地	对外交通场站用地
5	西凤酒城项目（地块五）	FX2023024-05	6103222025R000402	国有土地以南，国有土地以西，邱村三组耕地以北，邱村三组耕地以西	3.9558	0.263720	集体农用地	商业用地
合计					456.5966	30.439776	-	-

6. 土地性质：集体土地转为国有建设用地（审批文号：陕政土批〔2022〕822 号），本次收储土地面积为 30.439776 公顷。

7. 收储计划：按照项目征迁的工作进度安排，确定该项目征迁期限为一年（2025 年），项目收储计划见表 2。

表 2 项目收储计划

序号	名称	合计（公顷）	2025 年（公顷）
1	西凤酒城项目地块一	13.834450	13.834450
2	西凤酒城项目地块二	12.839587	12.839587
3	西凤酒城项目地块三	2.701061	2.701061
4	西凤酒城项目地块四	0.800958	0.800958
5	西凤酒城项目地块五	0.263720	0.263720
总收储面积		30.439776	30.439776

8. 项目投资情况：项目投资估算总额为 11,376.6373 万元。其中：土地报批费用 2,648.4144 万元（包含耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社会保障费、耕地占用税、水利建设基金）；土地征收费用 7,501.5248 万元（包含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、房屋拆迁补偿费）；土地前期开发费用 1,217.5981 万元；债券发行费用 9.1000 万元。

9. 项目筹资情况：项目总投资为 11,376.6373 万元，其中：项目自有资金 2,276.6373 万元，占比 20.01%；2025 年计划发行 5 年期专项债券资金 9,100.0000 万元，占比 79.99%。

10. 项目预期效果：项目的实施对于提升城乡一体化水平、提高土地利用价值、改善投资环境以及加速招商引资进程具有至关重要的作用。与此同时，该项目还将完善城市功能，增强城市竞争力，并有效盘活周边大量土地资源，大幅提升其原有价值，从而充分彰显城市土地的价值。项目建成后，将被打造为“西凤酒城现代包装科技产业园”，预计将带动就业、激活区域经济，并推动技术创新与人才培育的发展。在项目存续期内，预计可实现收益 13,724.7342 万元。因此，该项目预期效果良好。

11. 项目报批情况：项目已取得了以下相关报批批复文件和手续。  
详见表 3《项目批复情况一览表》。

表 3 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	陕西省人民政府审批土地件《关于宝鸡市 2022 年度第十二批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2022〕822 号
2	宝鸡市凤翔区人民政府关于《调整宝鸡市凤翔区 2025 年度土地储备计划》的批复	宝凤政函〔2025〕16 号

二、评价要素

根据财政部《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）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、自然资源部 财政部《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）等相关文件的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预测的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。该项目预测客观性、资金稳定性和充足性情况如下：

（一）项目预测的客观性

该项目投资预算基本合理，项目资金来源有保障，本次 2025 年拟申请发行的 5 年期专项债券资金 9,100.0000 万元合理，符合陕西省第十四届人民代表大会第三次会议批准的《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》相关要求，项目发行金额在财政部提前下达陕西省 2025 年新增专项债务限额内。

（二）资金稳定性

按照实施方案，通过对 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券实施方案中资金稳定性的总体评价，认为该项目在实施过程中，均可以产生持续稳定的现金流入，在项目债券存续期内各年度期末现金结余均大于零。按照预计条件的资金测算平衡结果，该项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.31 倍，可以使项目资金稳定性得到保障。项目现金流情况详见表 4《年度项目现金流情况表》和表 5《项目现金流情况汇总表》。

表 4 年度项目现金流情况表

（单位：万元）

年度	现金流入	现金流出	期末现金结余
2025 年	11,376.6373	11,376.6373	0.0000
2026 年	6,867.3139	975.5635	5,891.7504
2027 年	0.0000	273.0000	5,618.7504
2028 年	6,501.5798	967.0599	11,153.2703
2029 年	0.0000	273.0000	10,880.2703
2030 年	1,980.0246	9,600.5607	3,259.7342
合计	26,725.5556	23,465.8214	-

表 5 项目现金流情况汇总表

(单位：万元)

现金总流入		现金总流出		期末现金结余
土地出让收入	15,348.9183	土地出让成本流出	1,624.1841	3,259.7342
申请发行债券	9,100.0000	土地收储成本流出	11,367.5373	
自有资金投入	2,276.6373	融资活动现金流出	10,474.1000	
小计	26,725.5556	小计	23,465.8214	

该项目现金流情况可说明 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券的预计收益，可以产生持续稳定的现金流入，项目风险防范措施也基本可以使得项目资金稳定性得到保障。

(三) 资金充足性

1. 项目投资与筹资情况

按照该项目实施方案，该项目计划总投资成本为 11,376.6373 万元，其中：

- (1) 项目自有资金投入 2,276.6373 万元。
- (2) 项目计划发行 5 年期专项债券资金 9,100.0000 万元。

2. 项目融资情况

(1) 债券融资：项目计划 2025 年发行 5 年期专项债券资金 9,100.0000 万元，年利率按 3.00%预算，预计专项债券利息合计为 1,365.0000 万元；按照发行额 0.1%预计专项债券发行费用共计为 9.1000 万元。该项目专项债券本金、利息以及发行费用等融资本息共计 10,474.1000 万元。

- (2) 其他融资：无。

3. 项目现金流情况

### （1）现金流入情况

项目现金总流入为 26,725.5556 万元，其中土地出让收入 15,348.9183 万元，自有资金流入 2,276.6373 万元，申请专项债券资金 9,100.0000 万元。

### （2）现金流出情况

项目现金总流出为 23,465.8214 万元，其中土地出让成本流出 1,624.1841 万元，土地收储成本流出 11,367.5373 万元，融资活动现金流出 10,474.1000 万元。

以上详见表 4《年度项目现金流情况表》和表 5《项目现金流情况汇总表》。由此可以得出，在项目存续期内各年度期末现金结余均大于零，项目的现金流入可以覆盖债券本息。

## 4. 项目收益情况

该项目债券存续期内预期收益 13,724.7342 万元（土地出让收入 15,348.9183 万元—土地出让成本流出 1,624.1841 万元）大于融资本息（含发行费）10,474.1000 万元，具体情况详见 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券资金平衡表 6：

表 6 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券资金平衡表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	26,725.5556	11,376.6373	6,867.3139	0.0000	6,501.5798	0.0000	1,980.0246
1	土地出让收入	15,348.9183	0.0000	6,867.3139	0.0000	6,501.5798	0.0000	1,980.0246
2	融资活动现金流入	9,100.0000	9,100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2.1	债券融资款	9,100.0000	9,100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	自有资金投入	2,276.6373	2,276.6373	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
二	现金流出	23,465.8214	11,376.6373	975.5635	273.0000	967.0599	273.0000	9,600.5607
1	项目收储成本流出	11,367.5373	11,367.5373	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.1	土地征收费用	7,501.5248	7,501.5248	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.2	土地报批费用	2,648.4144	2,648.4144	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
1.3	土地前期开发费用	1,217.5981	1,217.5981	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2	土地出让成本流出	1,624.1841	0.0000	702.5635	0.0000	694.0599	0.0000	227.5607
2.1	政策性计提	1,624.1841	0.0000	702.5635	0.0000	694.0599	0.0000	227.5607
3	融资活动现金流出	10,474.1000	9.1000	273.0000	273.0000	273.0000	273.0000	9,373.0000
3.1	债券发行费用	9.1000	9.1000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3.2	偿还债券本金	9,100.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	9,100.0000
3.3	支付债券利息	1,365.0000	0.0000	273.0000	273.0000	273.0000	273.0000	273.0000
三	当期现金结余	-	0.0000	5,891.7504	-273.0000	5,534.5199	-273.0000	-7,620.5361
四	期初现金	-	0.0000	0.0000	5,891.7504	5,618.7504	11,153.2703	10,880.2703
五	期末现金	3,259.7342	0.0000	5,891.7504	5,618.7504	11,153.2703	10,880.2703	3,259.7342

综合上述几方面因素，按照项目预期收入和预期支出测算，该项目债券存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.31[（土地出让收入 15,348.9183 万元—土地出让成本流出 1,624.1841）/融资活动现金流出 10,474.1000 万元]，还本付息资金有充分保障，项目能够满足资金筹措稳定性及充足性的要求。

### 三、与项目相关的财务风险

我们注意到，宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局在专项债券实施方案中制定了针对财务风险的应对措施：

1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，可按此规定发行专项债券先行偿还。

2. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

3. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

#### 四、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专项债券的要求，并结合对 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目专项债券实施方案的分析，我们认为宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局申请发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为以上项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足 2025 年宝鸡市凤翔区柳林镇大唐村、邱村土地收储项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码

916103037135177718

# 营业执照

(副本)<sup>1-1</sup>



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 陕西众福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18日

法定代表人 宁博

住所 陕西省宝鸡市金台区金台大道17号科技大厦4层16号

经营范围 一般项目：财务咨询；税务服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；价格鉴证评估；房地产评估；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；市场主体登记注册代理；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；科技中介服务；环保咨询服务；房屋拆迁服务；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；公共安全管理咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；认证咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；政府采购代理服务；采购代理服务；破产清算服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；个人商务服务；商务代理代办服务；数字技术服务；标准化服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；打字复印；办公服务（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；司法鉴定服务；建设工程设计（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



2025年08月05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



## 会计师事务所 执业证书

名称：陕西众福信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：宁博

经营场所：宝鸡市金台大道17号科技大厦4层16号

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61030063

批准执业文号：陕财注〔1999〕096号

批准执业日期：1999年12月28日

证书序号：0006452

### 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 5 月 31 日

中华人民共和国财政部制



姓名 赵飞  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1975-02-25  
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司  
工作单位 司  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 610302197502250515  
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.



赵飞 610300630863

证书编号:  
No. of Certificate

610300630863

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 04 月 08 日



姓名 宁博  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1965-04-20  
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 610302650420043  
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

610300630861

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

1993 年 11 月 11 日



宁博 610300630861

