

**2025 年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券
YZ2023-5 项目财务评价报告书**

陕西公立会计师事务所有限责任公司

2025 年 4 月 5 日

目 录

一、审核依据	1
二、项目基本情况	2
三、审核评估日期的确定	5
四、审核评估条件设定说明	5
五、项目审核评估情况	6
六、项目审核评估结论	11
七、影响项目效益和融资平衡的风险及防控措施	12
八、需要说明的其他事项	14
九、报告的适用范围	14

附件：1. 公司企业法人营业执照；

2. 公司执业证书；

3. 经办执业注册会计师执业证书。

陕西公立会计师事务所有限责任公司

陕公会师咨字〔2025〕15号

2025年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券 YZ2023-5项目财务评价报告

一、审核依据

- （一）《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》；
- （二）《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；
- （三）《中华人民共和国预算法》；
- （四）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- （五）《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）；
- （六）《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
- （七）《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）；
- （八）《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

（九）《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）；

（十）《陕西省自然资源厅 陕西省财政厅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》（陕自然资发〔2025〕324号）；

（十一）《陕西省人民政府关于重新公布全省征收农用地地区片综合地价的通知》（陕政发〔2024〕4号）；

（十二）《铜川市人民政府关于公布铜川市中心城区及建制镇基准地价的通知》（铜政发〔2023〕5号）；

（十三）《2025年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目YZ2023-5项目实施方案》；

二、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目名称：YZ2023-5土地储备项目

2. 项目性质：新增土地储备项目

3. 收储规模：本项目土地收储范围为1宗地，地块位于耀州区阴家河村，收储面积共计12.4391公顷（186.59亩），用地性质为商服用地六级。该地块于2022年取得土地征收批复。

表 1 YZ2023-5 土地储备项目分年收储计划

序号	地块名称	位置范围	收储面积(公顷)
1	YZ2023-5	耀州区阴家河村	12.4391
合计			12.4391

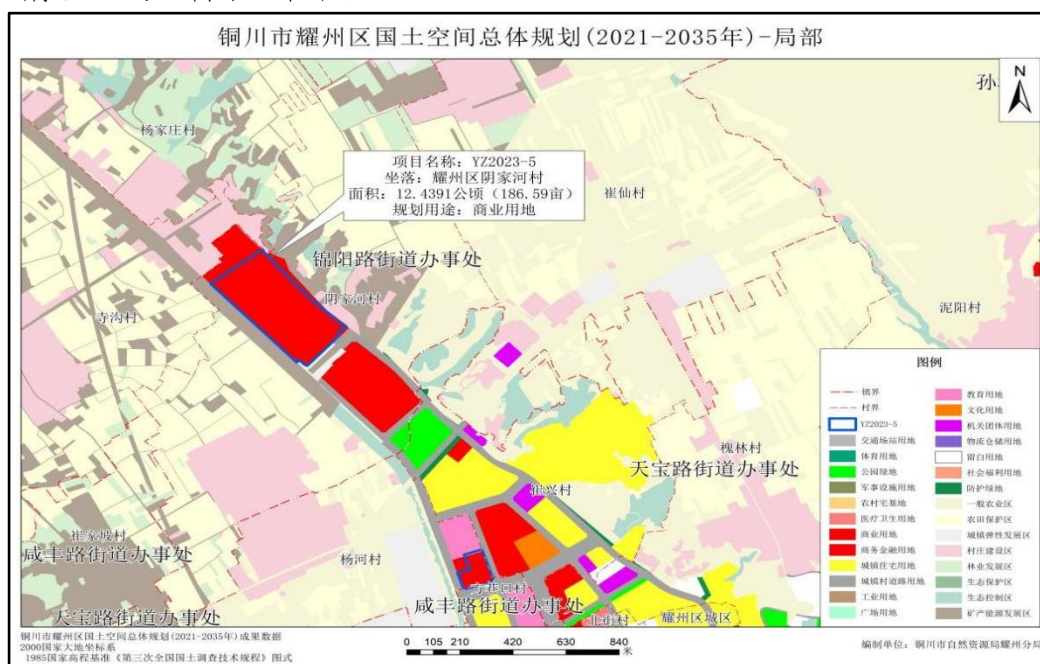
具体位置:



项目区域位置示意图

4. 项目规划情况

项目与《铜川市国土空间总体规划（2021-2035）》图套合情况，具体见下图：



规划套合图

根据《铜川市国土空间总体规划（2021-2035）》，该项目规划用途为商业用地。

5. 项目收储计划及进度

2025年铜川市耀州区YZ2023-5土地储备专项债券项目收储土地总面积12.4391公顷（186.59亩），为新增项目。按照项目收储的工作进度安排，预计本项目2026年可完成收储工作，年度收储计划详见表2：

表 2 2025 年至 2026 年项目收储计划

单位：亩

名称	2025 年	2026 年
收储面积	167.75	18.84

6. 项目总投资及融资计划

按照《2025年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市市区级项目YZ2023-5项目实施方案》，项目总投资金额共计2970.00万元，项目资金来源为自筹和发行地方政府专项债券，项目计划财政资金670万元，占总投资的22.56%；计划发行专项债券2300万元，占总投资的77.44%。

表 3 YZ2023-5 土地储备项目筹资计划表

项目	财政资金		发行专项债券		合计 (万元)
	金额 (万元)	所占比例	金额 (万元)	所占比例	
2025 年	670.00	22.56%	2000.00	67.34%	2670.00
2026 年			300.00	10.10%	300.00
合计	670.00	22.56%	2300.00	77.44%	2970.00

7. 发行计划

计划2025年拟申请土地储备专项债券资金2000.00万元，2026年拟申请土地储备专项债券资金300.00万元，发行期限5年。

表 4 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	2000.00	5 年期
2026 年	300.00	
合计	2300.00	

（二）项目单位

1. 项目主管单位：铜川市自然资源局耀州分局
2. 项目实施单位：铜川市自然资源局耀州分局自然资源发展中心

三、审核评估日期的确定

根据《陕西省自然资源厅 陕西省财政厅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》（陕自然资发〔2025〕324号）、铜川市自然资源局耀州分局土地征收服务中心的要求以及《2025年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目YZ2023-5项目实施方案》完成时间，确定本审核评估日期为2025年4月5日。

四、审核评估条件设定说明

- （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) 相关法律法规无重大变化;
- (四) 项目相关收入实现方式无重大变化, 项目绩效指标能够按照预期完成, 成本、费用能够控制在预计范围之内;
- (五) 项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息, 如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余, 项目运营过程中产生的其他付现支出, 由投资方用其他资金负责清偿;
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、项目审核评估情况

(一) 项目预期收益、成本情况分析

1. 项目预期收益分析

(1) 铜川市近4年商服用地出让情况及价格趋势分析

经调查铜川市近4年商服用地出让情况见下表:

表5 铜川市2021年至2024年商业用地土地出让情况

序号	项目名称	项目位置	土地用途	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)	成交时间
1	陕西华腾大厦	铜川市新区华原西道以北、皓月路以西	旅馆用地	14151	3750	176.67	2024/4/7
2	铜川新材料产业园区臻智创服中心建设项目	铜川新材料产业园区花园加油站以北、华原十三路以西	旅馆用地	18159	2100	77.10	2023/9/1
3	铜川市非物质文化遗产传承开发利用中心项目	铜川市新区长虹南路以西、金泰路以北	零售商业用地	38580	8000	138.24	2023/5/31
4	陕煤集团铜川产业(区域)中心项目	铜川市新区咸丰西路以北、文昌西路以南	商务金融用地	127710	34500	180.10	2022/10/25

5	陕煤集团铜川产业（区域）中心项目	铜川市新区咸丰西路以北、长青北路以东	商务金融用地	85719	23150	180.05	2022/10/25
6	云谷市集	铜川市新区长青南路以东、朝阳路以北	零售商业用地	22052	9055	273.75	2021/8/11
7	铜川大厦二期	铜川市新区华原东道以南、长丰南路西段以西	旅馆用地	12924	2580	133.09	2021/6/29
8	铜川市耀州区锦阳新城核心组团创业大厦建设项目	铜川市耀州区锦阳新城	商务金融用地	29764	3580	80.19	2021/6/29
9	花园饭店升级改造项目	铜川市耀州区天宝路街道办北街村	旅馆用地	6483	1100	113.12	2021/3/2
10	铜川市耀州区创意数字街区	铜川市耀州区锦阳新城	其他商服用地	18837	2270	80.34	2021/1/4
11	铜川市耀州区锦阳新城商务中心	铜川市耀州区锦阳新城	商务金融用地	15944	1920	80.28	2021/1/4

根据以上统计分析，铜川市商业用地从2021年至2024年成交价格逐年增长，成交单价在77.10万元/亩至273.75万元/亩之间。

（2）预期出让收入分析

根据《2025年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目YZ2023-5项目实施方案》：预测城镇商服用地地价每年增长率为2%，项目用地出让总面积为186.59亩，项目预计土地出让收入合计6795.16万元，按8%扣除政策性计提，可偿债土地出让收入为6251.55万元。

表6 2025至2030年项目预期收入情况表

单位：万元

时间		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地储备项目	商业用地出让单价	/	35.00	35.70	36.41	37.14	37.89	38.64
	出让面积	186.59	0.00	55.98	74.63	55.98	0.00	0.00

	土地出让价款	6795.16	0.00	1998.34	2717.74	2079.07	0.00	0.00
	政策性计提	543.61	0.00	159.87	217.42	166.33	0.00	0.00
	可偿债土地出让收入	6251.55	0.00	1838.47	2500.32	1912.75	0.00	0.00

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8%计算

根据项目区域 2020 年至 2024 年商服用地成交情况及单价趋势分析，成交单价趋于逐步上升，本项目为六级商服用地，位于耀州区阴家河村。由于该地段位于铜川市中心城区边缘地，项目实施单位根据铜川市目前经济运行状况及项目所在区域实际情况，方案中预测地价每年增长率为 2%，增长幅度小于地价上涨幅度及 GDP 增速，预测项目用地 2026 年至 2028 年出让完成，2026 年出让价格为 535.50 元/平方米（35.70 万元/亩），2027 年出让价格为 546.21 元/平方米（36.41 万元/亩），2028 年出让价格为 557.13 元/平方米（37.14 万元/亩），出让价格合理、客观，不存在虚高等现象。

2. 土地收储预期成本分析

根据《2025 年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目 YZ2023-5 项目实施方案》：项目位于耀州区阴家河村，收储面积共计 12.4391 公顷（186.59 亩）；土地用途为工业用地，根据土地征收、土地开发整理等费用，该项目收购价款为 2970 万元。

根据《陕西省人民政府关于重新公布全省征收农用地地区片综合地价的通知》（陕政发〔2024〕4 号）以及有关土地

收储标准，经计算验证，该地块征收价为 2970 万元，单价为 15.92 万元/亩，接近于项目预测成本，项目土地收储成本真实、客观，不存在虚高或偏离现象。

土地征收补偿标准及地价计算过程详见下表 7、表 8。

表7 土地征收补偿标准

序号	科目	标准	单位	每亩开发成本 (万元/亩)	备注
1	征地补偿费			10.85	
1.1	土地补偿费及安置 补助费用	5	万元/亩	5.35	陕政办发〔2024〕4号-未利用地
1.2	青苗和地上附着物 等（不包括拆迁） 补偿费	5.5	万元/亩	5.5	铜川市新区征收土地青苗及地上 附着物补偿办法和补偿标准（试 行）
2	征地相关规费			6.7113	
2.1	耕地占用税	30	元/m²	2.0	陕西省耕地占用税税额表
2.2	失地农民社会保障 费	1.248	万元/亩	1.248	铜财综〔2008〕25号
2.3	土地测量费用	300.0	元/亩	0.03	300元/亩
2.4	耕地开垦费	31.5	元/m²	2.1	陕国土资发〔2015〕11号
2.5	新增建设用地有偿 使用费	20	元/m²	1.3333	《新增建设用地土地有偿使用费 征收标准》财综〔2009〕24号、财 综字〔1999〕117号

根据以上补偿标准，计算的该地块征收价为 2970 万元，单价为 15.92 元/亩，计算过程详见下表：

表8 土地收储成本计算表

序号	费用名称	数量 (亩)	标准 (万元/亩)	费用 (万元)	备注
1	征地补偿费 (含提低补偿费、安置补助费)	186.59	5.35	998.26	根据地块 实际情况 进行土地 收储成本 计算
2	青苗和地面附着物 (不含拆迁补偿费)		5.50	1026.25	
3	失地农民社会保障费		1.25	232.86	
4	拆迁补偿费		1.5	279.89	

5	土地测量费		0.03	5.60	
6	耕地开垦费		2.1	391.84	
7	土地前期开发整理费用		0.19	35.45	
合计				2970.00	

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

根据《2025 年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目 YZ2023-5 项目实施方案》，项目拟发行专项债 2300 万元，3 年期的债券发行费用为债券发行金额的 0.5‰，其他期限为债券发行金额的 1‰ 预计，本项目按 1‰ 计算的发行费用为 2.3 万元；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 69 万元，5 年期利息费用合计 345 万元。该项目无其他融资。

本项目拟发行专项债 2300 万元，占总投资的 77.44%；发行费用按债券发行金额的 1‰ 预计，5 年期年利率按 3.0% 计算，符合发行地方专项债的有关规定。

项目债券融资按每年付息，到期还本，本金及利息费用合计 2645 万元，小于项目预测的可偿债土地出让收入为 6251.55 万元。因此本项目债券融资 2300 万元，本息偿还有保障。

（三）融资项目自求平衡评估分析

1. 项目可偿债收益预测分析

本项目扣除政策性计提后预期收入为 6251.55 万元，预期总投资 2970 万元，5 年期融资利息共计 345 万元，项目费用总计 3317.3 万元，结余 2934.25 万元；项目 5 年期融资本息合计 2645 万元，偿债资金覆盖率为 2.36 倍。因此，YZ2023-5

土地储备项目征收出让后在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，满足资金筹措充足性的要求。按照预计条件的资金测算平衡结果，本项目的还本付息资金有充分保障，项目存续期内无资金缺口。

2. 敏感性分析

按照项目可偿债收益降低 5%、10%分别测算项目的本息覆盖情况，按可偿债收益降低 5%，偿债资金覆盖率为 2.25 倍；按可偿债收益降低 10%，偿债资金覆盖率为 2.13 倍，均能满足专项债本息偿债要求。

表9 项目敏感分析表

单位：万元

敏感性分析	可偿债收益	债券本金	债券利息	还本付息合计	本息覆盖倍数
100%	6,251.55	2,300.00	345.00	2,645.00	2.36
95%	5,938.97	2,300.00	345.00	2,645.00	2.25
90%	5,626.40	2,300.00	345.00	2,645.00	2.13

六、项目审核评估结论

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《2025 年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目 YZ2023-5 项目实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，项目业务活动现金流入能够合理满足项目融资的还本付息要求，我们未注意到债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。

七、影响项目效益和融资平衡的风险及防控措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1. 资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

2. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

3. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

4. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条

例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

5. 经营风险

经营风险因国民经济状况变化风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

（二）主要风险控制措施

1. 按照债券发行期限和额度，在项目区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。

2. 土地储备项目相关责任人加强对经费的管理，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. 项目存续期间及时制定防范自然灾害风险预案，密切关注项目周边环境，根据防范预案，及时响应突发事件，确保项目顺利实施。

4. 密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。地方政府可根据项目实施情况适当调整项目资本金比例，以确保土地储备专项债券按时还本付息。

5. 市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、出让时机的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

八、需要说明的其他事项

本次审核评估工作是基于项目收储和出让计划，对项目实施后未来收益和偿债计划的合理性进行论述。报告主要明确了项目建设具备一定的必要性和科学性，符合目前国家关于土地储备相关政策要求。报告还对项目投资资金和成本是否匹配预期产出及效果作出论述，围绕收益和成本测算依据的充分性和合理性，夯实项目后期偿债的可行性。

九、报告的适用范围

本报告仅适用《2025 年陕西省铜川市耀州区土地储备专项债券——铜川市区级项目 YZ2023-5 项目实施方案》涉及的财务状况进行审核、评估，不涉及项目其他非财务方面的评价。非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。因报告使用不当引起的一切后果，与本公司和经办注册会计师无关。

陕西公立会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

（主任会计师/副主任会计师）

2025 年 4 月 5 日