

2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批  
收储项目  
政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00562 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



# 2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目政府专项债券专项财务评价报告

政德审字（2025）ZX 第 00562 号

我们接受委托，对 2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目 2025 年度土地储备专项债券收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。项目实施单位对该项目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。而且，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。

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。本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期现金净流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。

总体评价结果如下：

## 一、审核评估依据

- 1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2.关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 3.《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）；
- 4.该项目专项债券实施方案；
- 5.国家及地方其他相关法律、法规。

## 二、项目基本情况

### 2.1 项目名称

2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目

### 2.2 项目实施主体

#### 1.实施单位

本项目实施单位为汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）

名称	汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）
统一社会信用代码	12610700598778158U
地址	汉中市汉台区中山街 80 号
负责人	胡骁
机构性质	事业单位
赋码机关	汉中市事业单位登记管理局

#### 2.项目主管部门

本项目主管部门为汉中市自然资源局汉台分局

3.资产管理单位

本项目建设形成的资产归属于汉中市自然资源局汉台分局

2.3 项目性质

新增土储。

2.4 收储规模

本项目收储地块位于汉台区七里街道，项目土地收储范围为 2 个地块，占地面积为 11.225440 公顷（168.3816 亩），其中出让的净地面积为 126.6200 亩，本项目拟发债地块涉及规划面积 8.441333 公顷（126.6200 亩），储备状态为已征需完善整备，如下表：

表 1-1 拟发债项目地块汇总表

项目名称	地块名称	位置范围	收储面积		出让净地 面积（亩）	发债金额 (万元)
			公顷	亩		
2025 年 汉中市 汉台区 七里街 道片区 开发土 地第一 批收储 项目	城东安置区 项目地块二	汉台区七里街道办事处 烈火社区、金华村。北 临规划路，南临金华路， 东临规划路，西临博望 路。	7.876500	118.147 5	98.6700	17000
	汉台区博望 三路西侧地 块	汉台区七里街道办事处 胡家扁村、吴基庄村、 九女村。北临规划路， 南临规划道路，东临博 望三路，西临用地界限。	3.348940	50.2341	27.9500	1200
合计			11.225440	168.381 6	126.6200	18200

2.5 项目总投资

项目总投资23500.00万元。

（1）计划融资情况

拟通过2025年度土地储备专项债券融资金额为18200.00万元，假设融资利率3.00%，年限5年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

## （2）项目融资本息情况

本项目通过土地储备专项债券进行融资，融资本息合计为20930.00万元。

# 三、审核评估条件设定说明

## 1.一般假设

- （1）发行人遵照本期债券的报送要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- （2）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。
- （3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- （4）国家税收政策无重大不利变化；
- （5）对发行人有影响的法律法规无重大变化。
- （6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 2.特殊假设

- （1）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- （2）未来各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符。
- （3）发行人拟定的各项收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
- （4）项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （5）项目能够如期完工并交付使用。

# 四、项目审核评估情况

## 4.1 项目预期收益、成本情况分析

### 1.项目预期收入预测

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目拟通过新增土地储备,收储范围为2个地块,占地面积为11.225440公顷(168.3816亩),本项目拟发债地块涉及规划面积8.441333公顷(126.6200亩),用地性质为住宅用地,项目收入依据汉中市同类型土地出让价格:依据国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]14号)出让价格进行拟定,以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似,用地性质为:居住用地,出让亩均单价为300.0015万元;国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]3号),以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似,用地性质为:居住、商业用地,出让亩均单价为300.0015万元。依据汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开公告出让公告(汉土出告字[2021]3号)出让价格进行拟定,以上地块情况与城东安置区项目地块二相似,用地性质为:普通商品住宅用地,出让亩均单价为350.00175万元;

本项目住宅用地共计168.3816亩,其中,地块名称为“城东安置区项目地块二”的出让净地面积为98.6700亩(折合6.578000公顷),基于谨慎性原则,按照350.00万元/亩进行计算;地块名称为“汉台区博望三路西侧地块”的宗地面积为27.9500亩(折合1.863333公顷),基于谨慎性原则,按照280.00万元/亩进行计算。则本项目土地出让收入为42360.50万元,具体如下表所示:

表 5-1 出让收入情况一览表

序号	地块名称	地块面积		土地用途	土地单价 (万元)	土地收入(万 元)
		亩	公顷			
1	城东安置区项目地块二	98.6700	6.578000	住宅用地	350	34534.50
2	汉台区博望三路西侧地块	27.9500	1.863333	住宅用地	280	7826.00

表 5-2 项目预期收入汇总表

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让收入	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
城东安置区项目地块二	34534.50						34534.50
出让面积(亩)							98.6700
地块土地出让价格(元/亩)							350.00
汉台区博望三路西侧地块	7826.00						7826.00

出让面积（亩）							27.9500
地块土地出让价格（元/亩）							280.00
合计	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50

## 2.项目运营成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

据相关规定，本项目土地出让收入按照相关标准计提农田水利建设资金、教育资金等，综合计算计提比例为 17%，政策性计提成本共计约 7201.29 万元。计提比例是收入的 17%。

综上计提基金支出合计 7201.29 万元，具体如下表所示：

表 4-3 项目预期成本汇总表

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让成本	7201.29						7201.29
综合计提	7201.29						7201.29
合计	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29

## 4.2 项目债券融资及应付本息评估分析

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 5 年期土储专项债券资金 18200.00 万元，以年利率 3.00% 预计每年利息支出。债券利息支出如下表所示。

年份	还本金额	债券利息支出
2025 年		0.00
2026 年		546.00
2027 年		546.00
2028 年		546.00
2029 年		546.00
2030 年	18200.00	546.00
合计		2730.00

本项目债务利率按照 3.00% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 5 年期专项债券 18200.00 万元，总利息为 2730.00 万元。

### 4.3 融资项目自求平衡评估分析

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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，项目存续期内项目净收益为 35159.22 万元，项目总债务融资本息为 20930.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 1.68 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。

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入	65860.50	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
1	业务活动现金流入	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
2	融资活动现金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.1	债券资金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.2	其他融资流入	0.00	0.00					
3	资本金流入	5300.00	5300.00					
二	现金流出	46331.29	18200.00	546.00	546.00	546.00	546.00	25947.29
1	固定资产投资现金流出	18200.00	18200.00					
2	业务活动现金流出	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.1	运营成本	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.2	应交增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	20930.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	18746.00
3.1	债券利息	2730.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
3.2	债券本金	18200.00		0.00	0.00	0.00	0.00	18200.00
三	当期现金结余	19529.22	5300.00	-546.00	-546.00	-546.00	-546.00	16413.22
四	期初现金			0.00	-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00
五	期末现金			-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00	14229.22
六	本息保障覆盖倍数	1.68						

## 五、项目审核评估结论

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为35159.22万元，债券还本付息费用总额20930.00万元（利息2730.00万元），通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为1.68倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 六、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

### 6.1 风险

1.市场风险：土地市场的价格受供需关系、经济形势、政策等多种因素影响，具有较大的不确定性。如果在土地储备后，市场出现下行，土地出让价格低于预期，将直接影响项目的收益。当市场需求不足时，土地难以快速出让，导致土地储备资金回笼速度慢，资金占用成本增加，进而影响项目收益。

2.资金风险：土地储备需要大量资金投入，如果资金筹措困难，如银行贷款受限、专项债券发行受阻等，可能导致项目无法按计划推进，延误土地出让时机，降低收益。征地补偿标准提高、前期开发费用增加、持有成本上升等，都可能导致项目成本超出预算，压缩利润空间。

3.政策法规风险：政府的土地政策、税收政策、房地产调控政策等的变化，可能改变土地储备项目的可行性和收益预期，如土地出让政策调整、专项债券资金使用要求变化等。在土地征收、收购过程中，可能存在土地权属不清晰、产权纠纷等问题，导致法律诉讼，影响项目进度和收益。

4.不可抗力风险：地震、洪水等自然灾害可能对储备土地造成破坏，增加修复成本，影响土地的正常使用和出让。社会动荡、公共卫生事件等不可预见的社会事件，可能导致土地市场需求骤减，土地出让受阻，影响项目收益。

## 6.2 控制措施

1.市场风险控制：建立土地市场监测预警机制，实时掌握土地供应、需求、价格等市场动态，根据市场变化及时调整土地储备计划和供地策略。根据城市发展战略、市场需求和土地利用规划，科学确定土地储备规模，合理安排土地收储和供应的节奏，避免盲目扩张。

2.资金风险控制：除了传统的银行贷款，积极争取地方政府专项债券支持，探索引入社会资本、政策性贷款等多种融资方式，确保资金来源的稳定性和多样性。合理编制土地储备项目预算，严格控制成本支出，建立成本管理体系，对项目全过程成本进行监控和管理。

3.政策法规风险控制：及时关注国家和地方的土地政策、财政政策、金融政策等的变化，提前评估政策变动对项目的影响，并制定相应的应对策略。在土地收储前，对土地的权属、用途、规划限制等进行全面的尽职调查，确保土地的合法性和合规性。同时，严格按照法律法规和政策要求，规范土地储备的操作流程，加强项目审批、土地征收、补偿安置等环节的管理，避免法律纠纷。

4.不可抗力风险控制：针对可能发生的自然灾害、社会事件等不可抗力因素，制定详细的应急预案，明确应急措施和责任分工，确保在突发事件发生时能够迅速、有效地应对，减少损失。根据项目实际情况，考虑购买相关保险，如财产险、责任险等，以转移部分风险，降低不可抗力事件对项目收益的影响。

## 七、需要说明的其他事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

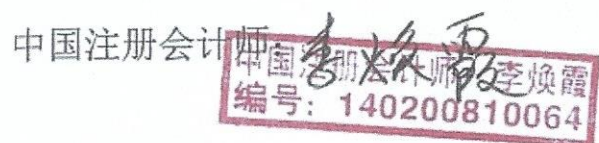
债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

## 八、报告的适用范围

- 1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。
- 3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

（此页无正文）



中国·北京

2025 年 10 月 28 日



**营业执照**  
(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91110107MA01J6FL5E

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

经营范围 许可项目：代理记账；会计师事务所（普通合伙）的项目；一般项目：财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；（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）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2019年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关  
2022年06月13日



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日



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。

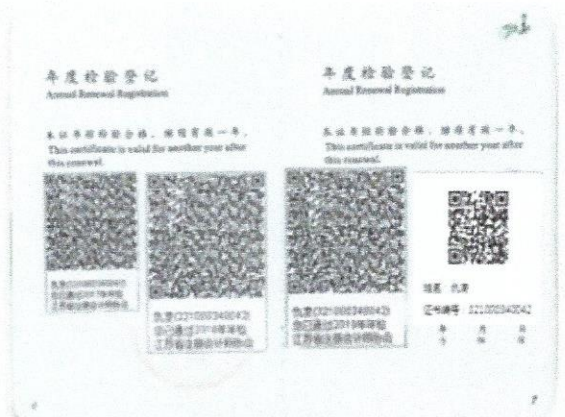
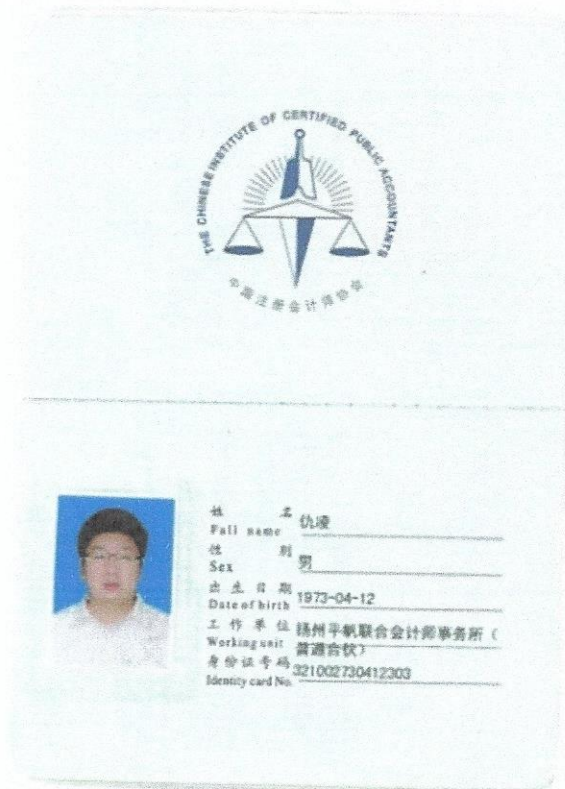
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

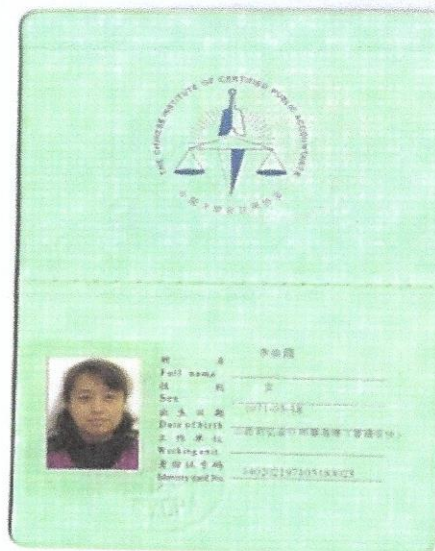
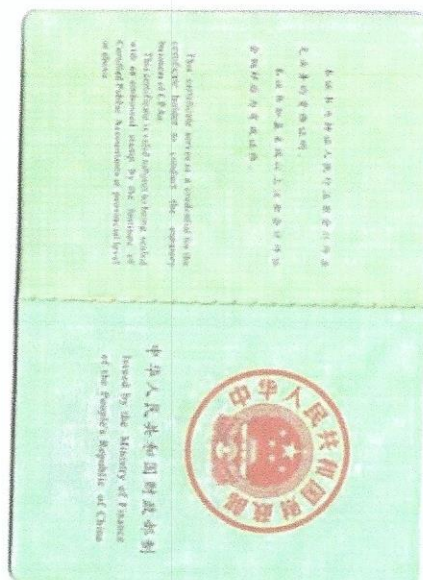
发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0011986





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间  
2024年08月

年检结果  
年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间  
2024年08月

年检结果  
年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-11	
2014年	通过
2014-03-21	