

2025 年汉中市火车站片区土地收储项目

财务评价报告

西安同盛联合会计师事务所(普通合伙)

二〇二五年十月二十八日



西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)

西同会专字[2025]第 091 号

2025 年汉中市火车站片区土地收储项目 财务评价报告

我们接受委托，对“2025 年汉中市火车站片区土地收储项目”收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。

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》以及《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）。

汉中市人民政府自然资源收购储备中心（以下简称“项目实施单位”）提供了项目收益预测、具体预测说明及其他资料。相关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。

经专项审核，我们认为，在相关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 年汉中市火车站片区土地收储项目”预期的土地使用权出让收入扣减政府专项基金及相应的土地出让成本后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. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；

3. 《土地储备管理办法》；
4. 《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）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；
6. 《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；
7. 《土地储备资金财务管理办法》；
8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资源部发〔2018〕4号）；
11. 《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》（自然资源部发〔2025〕45号）
12. 《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）
13. 《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）
14. 《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、项目基本情况

（一）项目概述

1. 项目名称：2025年汉中市火车站片区土地收储项目。

2. 项目性质

新增土地储备项目。

3. 项目收储情况

项目土地收储范围为1宗地，地块面积11.0600亩（约合0.737333公顷），具体情况见表2-1。

表 2-1 地块基本信息表

序号	地块规划名称	位置范围	收储面积 (亩)	规划土地性质	备注
----	--------	------	-------------	--------	----

序号	地块规划名称	位置范围	收储面积 (亩)	规划土地性质	备注
1	火车站地块 3-2	北关街道办事处人民路居委会，站前路南侧、人民路西侧	11.0600	商业用地	
合计			11.0600		

4. 收储计划

根据汉中市国土空间总体规划（2021-2035），项目收储后，土地规划用途为商业用地。目前，该项目已列入汉中市 2025 年度土地征收储备供应计划，并已录入“全民所有土地资产管理信息系统”，用地红线图和规划设计条件明确，已完全具备收储条件，项目成熟度较高。

根据收储计划，项目于 2025 年 8 月开始，预计 2025 年 12 月完成收储。

5. 总投资及融资计划

（1）根据项目实施计划，本项目估算总投资为 3,091.00 万元，其中：项目收储成本 3,091.00 万元。

（2）按照实施方案筹资计划，本次项目建设资金由自有资金和政府专项债券筹资两种途径解决。

①本项目资本金 891.00 万元，占总投资金额 28.83%，由同级政府根据年度土地储备规模纳入财政预算，专款专用，实行预决算管理，并计划根据项目实施进度逐年拨付到位。

②本项目拟发行土地储备专项债券 2,200.00 万元，占总投资金额的 71.17%，其中：2025 年拟发行 5 年期土地储备专项债券 2,200.00 万元。债券发行计划详见表 2-2。

表 2-2 2025 年汉中市火车站片区土地收储项目
土地储备专项债券项目发行计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	发行专项债券		
		发行总额	其中：2025 年发行 金额	发行期限
2025 年汉中市汉台区火车站片区土地储备项目	3,091.00	2,200.00	2,200.00	5 年期
合计	3,091.00	2,200.00	2,200.00	

（二）项目主管和实施单位责任

1. 项目主管单位

本次拟发行申报的《2025 年汉中市火车站片区土地收储项目》主管部门为汉中市自然资源局。为汉中市人民政府工作部门，主要职责如下：

（1）履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。贯彻执行中、省有关自然资源和国土空间规划及测绘等法律法规规章、标准规范规程、战略规划政策，拟定全市自然资源和国土空间规划等相关办法和实施细则，建立全市自然资源和国土空间规划等标准体系、规范规程并监督检查执行情况。

（2）负责自然资源调查监测评价。贯彻执行自然资源调查监测评价的指标体系和统计标准，建立统一规范的自然资源调查监测评价制度。实施自然资源基础调查、专项调查和监测。负责自然资源调查监测评价成果的监督管理和信息发布。指导县（区）自然资源调查监测评价工作。做好测绘地理信息管理有关工作。

（3）负责自然资源统一确权登记和不动产登记工作。贯彻执行中省并制定全市各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准、规范。建立健全全市自然资源和不动产登记信息管理基础平台。负责全市自然资源和不动产登记资料收集、整理、共享、汇交管理等。指导监督县（区）自然资源确权登记和不动产登记工作。配合市行政审批服务局做好相对集中行政许可权改革工作，落实好行业监管责任。

（4）负责自然资源资产有偿使用工作。贯彻执行国家全民所有自然资源资产统计制度，负责全市全民所有自然资源资产核算。编制全民所有自然资源资产负债表，拟订考核标准。执行全民所有自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策，合理配置全民所有自然资源资产。负责自然资源资产价值评估管理，依法收缴相关资产收益。

（5）负责自然资源的合理开发利用。贯彻执行自然资源发展规划和战略，制定自然资源开发利用标准并组织实施，建立政府公示自然资源价格体系，组织开展自然资源分等定级价格评估，开展自然资源利用评价考核，指导节约集约利用。负责自然资源市场监管。组织研究自然资源管理涉及宏观调控、区域协调和城乡统筹的政策措施。

(6) 负责建立空间规划体系并监督实施。推进落实主体功能区战略和制度，组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划。开展国土空间开发适宜性评价，建立国土空间规划实施监测、评估和预警体系。组织划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线，构建节约资源和保护环境的生产、生活、生态空间布局。贯彻落实国土空间用途管制制度，研究拟订城乡规划政策并监督实施。组织拟订并实施土地等自然资源年度利用计划。负责土地等国土空间用途转用工作。负责土地征收征用管理。组织做好城市基础设施配套费的征收管理工作。

(7) 负责统筹国土空间生态修复。牵头组织编制全市国土空间生态修复规划并实施有关生态修复重大工程。负责国土空间综合整治、土地整理复垦、矿山地质环境恢复治理等工作。牵头组织实施生态保护补偿制度，制定合理利用社会资金进行生态修复的政策措施，提出重大备选项目。配合做好生态环境保护监督管理，指导城乡规划、自然资源开发规划的环境影响评价。

(8) 负责组织实施最严格的耕地保护制度。贯彻执行中、省有关耕地保护政策，负责耕地数量、质量和生态保护。组织实施耕地保护责任目标考核和永久基本农田特殊保护。落实耕地占补平衡制度，监督占用耕地补偿制度执行情况。

(9) 负责管理全市地质勘查行业和地质工作。编制地质勘查规划并监督检查执行情况。组织实施地质调查和矿产资源勘查，管理地质勘查项目。负责古生物化石的监督管理。

(10) 负责矿产资源管理工作。负责矿产资源储量管理及压覆矿产资源管理。负责矿业权管理。会同有关部门承担保护性开采的特定矿种、优势矿产的调控及相关管理工作。监督指导矿产资源合理利用和保护。配合做好矿产资源有关行业安全生产工作。

(11) 负责测绘地理信息管理工作。负责基础测绘和测绘行业管理。负责测绘资质资格与信用管理，监督管理地理信息安全和市场秩序。负责地理信息公共服务和地图管理。组织实施地方测量标志的设立和保护。配合市民政局组织编制公布行政区划信息的汉中市行政区划图。

(12) 推动自然资源领域人才和科技发展。制定并实施自然资源领域科技创新发展和人才培养战略、规划和计划，指导全市自然资源行业人才队伍建设等工作；组织

实施重大科技工程及创新能力建设；推进落实自然资源信息化和信息资料相关公共服务，负责本行业领域的智慧城市建设应用及数据采集推送、安全管理等工作。

(13) 对县区政府落实中省市关于自然资源和国土空间规划的重大方针政策、决策部署和法律法规执行情况进行检查督察。查处自然资源开发利用和国土空间规划等重大违法案件。指导县（区）自然资源有关行政执法工作。

(14) 牵头负责并组织实施全市脱贫攻坚易地扶贫搬迁工作，指导县区抓好易地扶贫搬迁后续产业发展；组织实施全市避灾、生态等同步搬迁工作。

(15) 配合做好全市招商引资工作，落实招商引资项目用地方面的优惠政策及相关服务保障工作。

汉中市自然资源局在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

2. 项目实施单位

项目实施单位为汉中市人民政府自然资源收购储备中心，为汉中市下属管理服务机构，由汉中市自然资源局管理。

统一社会信用代码：12610700580777544A；

注册地址：汉台区滨江路；

开办资金：3009 万元；经费来源：全额拨款；

主要职能：负责制定汉中市土地储备规划、年度土地储备计划、年度征迁计划；负责土地储备成本核算与资金管理；负责汉中市土地储备项目债券发行和专项资金监督检查工作。

三、审核评估截止日的确定

根据融资项目具体情况，经与委托方协商，由委托方确定委托项目审核评估截止日为 2025 年 10 月 27 日。

四、审核评估设定条件说明

1. 融资项目债券发行规模与期限、土地使用权出让收入等测算因素，参考委托方提供的《项目实施方案》中所载信息和数据设定。

2. 本项目计划通过地方政府专项债券融资 2,200.00 万元。

3. 债券利率设定

假设债券利率 3.00%，期限为 5 年期债券，每年付息一次，第 5 年末发行人全额偿还本金。

4. 建设期债券利息

按照上述发行计划，债券利息测算总额为 330.00 万元。土地出让前的债券利息由同级政府纳入财政预算安排支付。

5. 利息支付时点设定为自起息日起算，每年付息一次。

6. 本项目债券发行费用按照债券发行金额的 1% 预计，预计债券发行费用为 2.20 万元。债券发行费用由发行债券的省级财政厅通过政府性基金预算安排支付。

7. 融资项目以土地使用权出让收入扣减政府专项基金及相应的土地出让成本来进行预期收益与融资自求平衡测算。

8. 融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其测算期内所产生的资金净流入累计口径。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益成本

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减政府专项基金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，~~剩余部分~~再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1. 预期土地出让收入

（1）土地出让计划

根据项目征地情况，本项目可出让的土地面积为 11.0600 亩，全部为商业用地，计划 2030 年全部出让完毕。

（2）土地出让价格预测

根据汉中市近几年住宅用地供应情况，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和土地交易市场情况，基于审慎保守原则，初步确定 2030 年土地出让预测价格为：住宅用地和商业用地均为 350 万元/亩。

表 5-1 项目周边近几年土地出让实例统计表

单位：万元、亩、万元/亩

交易时间	土地性质	位置	出让面积	成交价格	平均单价
2022 年	住宅	兴汉新区西翼，陈仓路交石马路西南角	105.28	37,899.89	360.00
	住宅	兴汉新区东翼，南至文广路道路红线，北至翠屏东路道路红线，西至博望路防护绿地边界处、东至学院路道路红线	61.22	18,979.27	310.00
2023 年	住宅	南起石马路道路红线，西起丝绸东路道路红线，东至东城路道路红线	120.8	37,448.31	310.00
	住宅	南起石马路道路红线，北至文广路道路红线，西起东城路道路红线，东至博望路西侧道路红线外 20 米处	149.52	46,350.74	310.00
	住宅	兴汉新区西翼，石马路以南，岳阳路南侧延伸段以东	143.52	51,667.48	360.00
	住宅	石马路与天元路交汇处东北角	119.78	37,131.66	310.00
2024 年	住宅	七里街道办事处光辉社区、曹营村	72.18	21,654.032	300.00
	住宅	北关办事处叶家营社区	34.76	10,426.644	300.00

(3) 土地出让收入

通过以上分析测算，本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 3,871.00 万。详见表 5-2。

表 5-2 项目土地出让收入测算表

序号	项目	合计	年份
			2030 年
1	商业用地出让收入（万元）	3,871.00	3,871.00
	出让面积（亩）	11.0600	11.0600
	出让单价（万元/亩）	350.00	350.00

2. 项目收储成本

本项目的收储成本为 3,091.00 万元，具体见表 5-3。

表 5-3 项目成本估算表

单位：万元

序号	费用名称	合计	火车站 3-2 地块
一	项目收储成本	3,091.00	3,091.00
1	土地补偿费	-	-
2	安置补助费	50.00	50.00

序号	费用名称	合计	火车站 3-2 地块
3	地上附着和青苗补偿费	-	-
4	拆迁补偿费	3,021.00	3,021.00
5	征地报批规费	-	-
6	耕地占用税	-	-
7	其他支出	-	-

3. 政策性专项基金

(1) 农业土地开发资金：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号），农业土地开发资金从土地出让金中按规定比例划出，专账管理，开发比例根据地方实际情况确定，但不得低于土地出让平均纯收益的 15%。

(2) 农田水利建设资金：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

(3) 教育资金：根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提教育资金。

(4) 住房保障基金：根据财政部住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕42号），按照当年土地出让收入，扣除相关支出项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，按照不低于 10% 的比例安排资金，市县可根据实际确定比例。

(5) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2016〕114号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4% 计提。

根据相关规定，土地出让收入应按照相关标准计提农田水利建设资金、教育资金等，本项目整体计提比例暂定为 17%，测算计提总额 658.07 万元

(二) 项目债券融资及应付本息评估分析

1. 项目债券融资分析

根据项目实施单位提供的资料显示，项目总投资 3,091.00 万元，拟申请发行 5 年期土地储备专项债券 2,200.00 万元，占总投资的 71.17%。

2. 应付本息评估分析

本项目计划 2025 年发行土地储备专项债券 2,200.00 万元，发行期限为 5 年期，票面年利率按照 3.00% 计算，债券存续期内每年付息一次，第 5 年末归还全部本金，本息合计 2,530.00 万元，其中本金 2,200.00 万元，利息 330.00 万元。土地出让前的债券利息由同级政府纳入财政预算安排支付。详见表 5-4。

表 5-4 2025—2030 年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出
2025 年	0.00
2026 年	66.00
2027 年	66.00
2028 年	66.00
2029 年	66.00
2030 年	66.00
计	330.00

(三) 融资项目运营测算期自求平衡评估分析

按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数 1.27，详见表 5-5。

表 5-5 资金平衡分析测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	3,871.00
2	土地收储成本	2,200.00
3	土地收储专项债券利息	330.00
4	土地出让净收益= (1-2-3)	1,341.00
5	土地出让计提的政策性成本小计	658.07
6	项目可用于还款的纯收益= 1-5	3,212.93
7	专项债券本息和	2,530.00
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数= 6/7	1.27

（四）敏感性分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。详见表5-6。

表 5-6 敏感性分析

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目可用于还款的纯收益（万元）	3,052.28	3,212.93	3,373.58
债券还本付息额（万元）	2,530.00	2,530.00	2,530.00
债券本息覆盖率	1.21	1.27	1.33

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.21，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

六、融资项目审核评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

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审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

该项目属于土地一级开发项目，项目涉及征地拆迁补偿，不可预见因素较多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

（一）影响项目收储进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及土地征收等环节，工作流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现收储进度延误等情况，从而导致项目不能按照预期及时推进或部分受阻，给土地收储带来一定的实施风险。

控制措施：（1）完善相关手续，项目实施合理合法。项目收储用地是项目单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。（2）做好资金保障。项目单位将严格根据项目收储计划投入资金、督促收储进度，确保本项目能够按照预定期限投入使用。

（二）影响项目正常运营的风险及控制措施

1. 市场波动风险：用地需求下滑，导致储备土地流拍或低价出让，影响偿债能力。

控制措施：1）采用弹性供地机制，根据市场热度调节供地节奏，避免集中出让；2）使用产业绑定开发模式，采用“带方案出让”（如要求拿地企业承诺投资强度、产值），降低流拍风险。

2. 运营成本超支风险：土地整理成本（如污染治理、地下管线迁移）超出预算，挤占后续开发资金。

控制措施：1）前期详勘与风险预留，收储前开展土壤检测、地下管线普查，按一定比例设置不可预见费；2）成本动态监控，引入全过程造价咨询，实时对比预算与实际支出。

3. 产业招商不及预期风险：储备地块因区位优势、配套不足等原因难以吸引目标企业，长期空置。

控制措施：采取“定制化”储备策略，招商前置，根据龙头企业需求反向设计地块规模、完善配套。

4. 债务偿还压力风险：土地出让收入未达预期，导致专项债本息偿还困难，触发财政风险。

控制措施：偿债备付金制度：按土地出让收入的 5%-10%计提风险准备金；债务重组与置换：对短期偿债压力大的项目，申请发行再融资债券置换到期债务。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1. 土地市场波动风险：用地需求下滑，导致储备地块流拍、低价成交或用地流拍率超 30%等风险出现。

控制措施：

- (1) 采取弹性供地策略，动态监测土地市场供需，避免在行业低谷期集中供地；
- (2) 采取产业绑定开发模式，用“带条件出让”（如要求企业承诺投资强度、税收贡献），降低流拍风险；
- (3) 多元化收益结构，配套其他高收益用地平衡用地收益波动。

2. 土地收储成本超支风险：补偿标准提高、地下管线迁移或污染治理成本超预算，挤压项目利润。

控制措施：

- (1) 详勘与风险预留：收储前开展土壤检测、权属核查，按总成本一定比例计提不可预见费；
- (2) 成本动态管控：引入全过程造价咨询，实时监控拆迁、基建等环节支出；
- (3) 分段收储：对复杂地块采用“成熟一块、收储一块”，避免一次性投入过大。

3. 政策调整风险：土地用途变更、规划指标调整（如容积率下调）导致预期收益无法实现。

控制措施：

- (1) 政策合规预审，联合自然资源部门核查地块规划稳定性（避让生态红线、基本农田）；
- (2) 采取弹性开发方案，设计多用途预案，应对政策变化；
- (3) 政策风险保险，试点投保“土地用途变更险”，对冲突发政策损失。
- (4) 针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目投资增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

4. 产业招商不及预期风险：储备地块因区位优势、配套不足等原因难以吸引企业，土地长期闲置，税收反哺落空。

控制措施：

- (1) 建议招商前置与定制化储备同时进行，在收储阶段与目标企业签订意向协议，按需求定制地块规模、配套；
- (2) 使用梯度优惠机制，对企业给予税收减免（如“三免两减半”），快速形成集聚效应。



（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 土地出让收入不足风险：土地市场低迷导致用地流拍、降价；土地出让节奏与偿债周期不匹配（如债券到期时仅完成 50%土地出让计划等）。

控制措施：使用动态供地策略，建立土地市场监测预警系统，根据供需调整供地时序，避开行业低谷期；收益组合设计：搭配高溢价商住用地（占比 $\leq 20\%$ ）与用地捆绑出让，平衡收益波动；弹性还款计划：按地块开发进度分期发行债券，匹配“出让一批、偿债一批”节奏。

2. 收储成本超支侵蚀收益：拆迁补偿标准超预期、地下管线迁移或污染治理费用激增。

控制措施：

（1）加强工程成本控制，使用成本刚性约束规则，在收储前开展土壤检测、权属核查，按总成本一定比例计提不可预见费；分段收储与退出机制；

（2）对复杂地块分阶段实施，若单地块成本超支 20%以上，暂停收储并重新评估；第三方审计介入；

（3）引入独立机构监督资金使用，杜绝虚报成本。

3. 债务期限错配风险：债券期限与土地开发周期不匹配，导致偿债高峰期无足够收益覆盖。

控制措施：采取精准期限设计。按地块开发时序发行多期债券（如 3 年期+5 年期组合），匹配现金流；再融资置换：对到期压力大的项目发行新债置换旧债，延长还款周期（需符合财政部政策）；偿债备付金制度：按土地出让收入的 5%~10%计提准备金，应对短期流动性危机。

4. 政策调整冲击收益：土地用途变更、规划指标下调（如容积率限制）直接削减预期收益。

控制措施：政策合规预审，严格履行必要的审批程序。联合自然资源部门核查地块合规性，避让生态红线、永久基本农田；混合用途储备：设计弹性规划方案，降低政策变动冲击；风险对冲工具：试点政策调整保险，对突发性规划变更导致的损失进行赔付。

5. 税收反哺不及预期风险：招商失败或企业投产延迟，导致增值税、所得税等税收反哺不足。

控制措施：采用协议绑定：与企业签订税收承诺协议，未达标时补缴差额或收回土地；税收前置管理：在土地出让合同中明确税收贡献指标（如亩均税收 ≥ 30 万元），与企业拿地成本挂钩；梯度培育机制：对初创企业给予3-5年税收优惠，过渡期后严格考核。

八、审核需要说明的事项

1. 根据本项目的发生背景和委托目的，本项目专项审核并非执行审计程序，因而不能提供审计保证，以及发表审计意见。

2. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

3. 本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

九、本报告的适用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2025年汉中市火车站片区土地收储项目时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



中国·西安

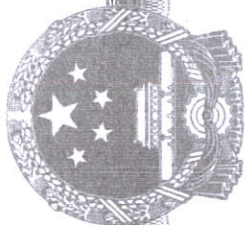
中国注册会计师：吕小方



中国注册会计师：张玥



二〇二五年十月二十八日



营业执照

统一社会信用代码

91610131783584371P

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



(副本)(1-1)

名称 西安同盛联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李民全 (李民全)

经营范围

一般项目：财政专项资金项目预算绩效评价服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；破产清算服务；企业信用修复服务；个人信用修复服务；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业信用管理服务；咨询服务；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；价格鉴证评估；政府采购代理服务；招投标代理服务。（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；代理记账。（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）

出资额 壹佰万元人民币

成立日期 2006年06月22日

主要经营场所

陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室

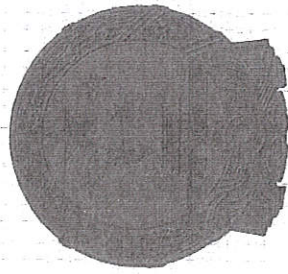


登记机关

2024年11月25日变更

2025年01月13日变更

2024年09月14日



会计师事务所 执业证书

名称：西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李民全

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室

组织形式：合伙制（普通合伙）

执业证书编号：61010135

批准执业文号：陕财办会（2006）36号

批准执业日期：2006年6月9日



证书序号：0021015

说明

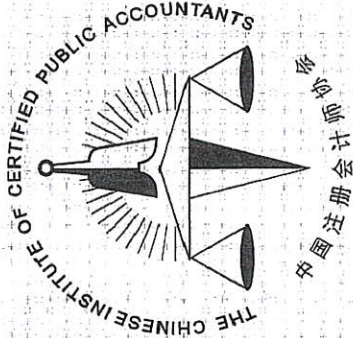
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：陕西省财政厅

2024年7月24日

中华人民共和国财政部制



姓名 吕小方
Full Name 吕小方
性别 女
Sex 女
出生日期 1976-02-02
Date of Birth 1976-02-02
工作单位 西安同盛联合会计师事务所
Working Unit 西安同盛联合会计师事务所
身份证号码 410527197602020021
Identity Card No. 410527197602020021



陕西省注册会计师协会
CPA任
合格
2019年



吕小方 610001320001

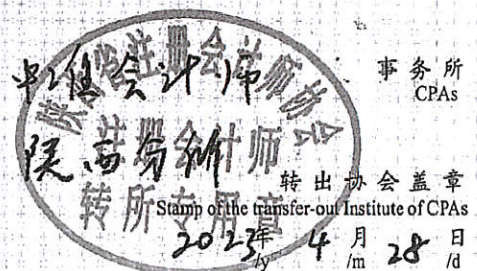
证书编号:
No. of Certificate 610001320001

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:
Date of Issuance 二〇〇六 年 月 二十九 日
2006 年 月 二十九 日

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





姓 名 Full name	张玥
性 别 Sex	女
出 生 日 期 Date of birth	1994-11-19
工 作 单 位 Working unit	西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)
身 份 证 号 Identity card No.	610104199411196120



年度检验登记
Annual Renewal Registration

再次复印无效

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

610101350034

证书编号: 陕西省注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2023 08 30
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d



张玥 610101350034

2024 年 9 月 日
/y /m /d