

**2025 年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目
政府专项债券专项财务评价报告**

中煜诚审字（2025）ZY 第 00193号

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）



2025 年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目 政府专项债券专项财务评价报告

中煜诚审字（2025）ZY 第 00193 号

我们接受蒲城县土地储备交易中心委托，对渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目政府专项债券实施方案进行评估并出具专项财务评估报告。

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。

总结评价结果如下：

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、2025年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地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年渭南市蒲城县收回收购汇邦地产闲置存量土地项目

2.2 项目实施主体

- 1.实施单位：蒲城县土地储备交易中心
- 2.项目主管部门：蒲城县自然资源局
- 3.资产管理单位：蒲城县自然资源局

2.3 项目性质

收回收购存量闲置土地项目

2.4 收储规模

本项目共包含2宗地，收储总面积7.2314公顷（108.47亩）：

表 2-1 收储地块信息表

序号	地块编号	位置范围	地块标识码	收储面积	
				（公顷）	（亩）
1	蒲储 2025-101	城南新区五原路与丰原路交口西北角	6105262025R000665	5.9762	89.64
2	蒲储 2025-102	城南新区五原路与丰原路交口西北角	6105262025R000678	1.2552	18.83
合 计				7.2314	108.47

2.5 项目总投资

本项目预计总投资14175.00万元。

（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11500.00万元，假设融资利率3%，年限7年，债券存续期内按年付息，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13915.00万元。

三、审核评估日期的确定

本项目审核评估日期为2025年10月20日

四、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。

五、项目审核评估情况

5.1 项目预期收益、成本情况分析

1、业务活动现金流入

（1）土地出让价格预测

根据蒲城县人民政府关于《蒲城县 2024 年度城镇基准地价更新和调整成果的通告》[蒲政通字（2025）3 号]，蒲城县基准地价更新成果已于 2025 年 6 月 25 日经蒲城县人民政府公布。经查《蒲城县城区基准地价图》，本项目涉及地块均位于蒲城县城区基准地价三级地段，其基准地价水平为 1167 元/平方米（77.8 万元/亩）。

①经调查蒲城县近 3 年住宅用地土地出让情况见表 5-1：

表 5-1 区域近 3 年住宅用地土地出让情况

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
紫荆街道滑曲村	住宅	5.99	869	145	2025
奉先街道东街村	住宅	12.92	1938	150	2025
奉先街道东街社区	住宅	8.85	1327	150	2024
紫荆街道杜家村	住宅	29.16	4082	140	2024
紫荆街道杜家村	住宅	93.56	13099	140	2024
紫荆街道祥源社区	住宅	6.37	956	150	2024
紫荆街道祥源村	住宅	15.27	2291	150	2022

资料来源：中国土地市场网

经统计，区域近 3 年住宅用地成交价格 在 140-150 万元/亩之间。

②蒲城县 2024 年生产总值预计达到 287.47 亿元，比上年增长 9%，固定资产投资增长 4.9%，地价增长率低于国内生产总值及固定资产投资增长率，经综合分析，确定住宅用地地价年增长率为 2%。

（2）预期出让收入的确定

根据蒲城县近几年土地出让情况及本项目地块的位置、用途及规划指标等情况，通过综合分析，预测本项目土地出让价格。

根据出让计划，计划 2026 年出让 15 亩住宅用地，剩余 93.47 亩 2032 年出让完成，根据当前土地市场情况，保守估计 2025 年该地块出让价为 150 万元/亩，年增长率为 2%。

表 5-2 2026-2032 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	2031 年	2032 年
土地出让总收入		18,399.88		2,295.00						16,104.88
政策性计提		1471.99		183.6						1288.39
可偿债土地出让收入		16,927.89		2,111.40						14,816.49
蒲储 2025-101	出让价格									172.3
	出让面积	89.64								89.64
	出让收入	15,444.97								15,444.97
	政策性计提	1,235.60								1235.6
	可偿债土地出 让收入	14,209.37								14,209.37
蒲储 2025-102	出让价格			153						172.3
	出让面积	18.83		15						3.83
	出让收入	2,954.91		2,295.00						659.91

	政策性计提	236.39		183.60						52.79
	可偿债土地出 让收入	2,718.52		2,111.40						607.12

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；
②政策性计提按照土地出让收入的 8%计算。

2、融资活动现金流入

本项目2025年拟申请土地储备专项债券11,500.00万元。

3、自有资金现金流入

本项目预计项目总投资为14,175.00万元，其中自有资金2,675.00万元，占总投资的18.87%，资金来源为财政预算资金，根据项目收储进度拨付到位。

5.2 项目现金流出

1、业务活动现金流出

本项目计划于 2025 年 9 月开始收储，预计 2025 年完成收储工作，具体支出见下表 5-3：

表 5-3 土地收储项目支出预测表

项目	年度			
	小计	2025 年	2026 年	-
1.土地收储费用	14,175.00	14,000.00	175.00	
土地补偿费用	14,175.00	14,000.00	175.00	
2.土地前期开发整理费用				
3.其他费用				

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11.50万元。

（2）偿还债券本金

本项目债券发行期限为7年期，拟于2032年偿还债券本金11500.00万元。

（3）支付债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率3.0%预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表 5-4 2026-2032 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
合计	2,415.00
2026 年	345.00
2027 年	345.00
2028 年	345.00
2029 年	345.00
2030 年	345.00
2031 年	345.00
2032 年	345.00

5.3 融资项目自求平衡评估分析

本项目预期土地出让总收入18,399.88万元（其中政策性计提1471.99万元，可偿债土地出让收入16,927.89万元），预计项目总投资为14,175.00万元，拟申请土地储备专项债券11,500.00万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的62.50%，占总投资的81.13%，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1.22倍，在债券融资方面具有良好的可行性和可持续性。

综上，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案，计算过程详见下表。

5-5 蒲城县土地储备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	2031 年	2032 年
一、项目现金流入	31,102.89	14,175.00	2,111.40						14,816.49
1. 业务活动现金流入	16,927.89	-	2,111.40						14,816.49
1.1 可偿债土地出让收入	16,927.89		2,111.40						14,816.49
2. 融资活动现金流入	11,500.00	11,500.00							
2.1 债券融资款	11,500.00	11,500.00							
3. 自有资金投入	2,675.00	2,675.00							
二、项目现金流出	28,101.50	14,011.50	520.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	11,845.00
1. 业务活动现金流出	14,175.00	14,000.00	175.00						
1.1 土地征收费用	14,175.00	14,000.00	175.00						
1.2 土地前期开发整理费用									
1.3 其他费用									
2. 融资活动现金流出	13,926.50	11.50	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	11,845.00
2.1 债券发行费用	11.50	11.50							
2.2 偿还债券本金	11,500.00								11,500.00

2.3 支付债券利息	2,415.00		345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00	345.00
三、当期现金结余		163.50	1,591.40	-345.00	-345.00	-345.00	-345.00	-345.00	2,971.49
四、期初现金			163.50	1,754.90	1,409.90	1,064.90	719.90	374.90	29.90
五、期末现金		163.50	1,754.90	1,409.90	1,064.90	719.90	374.90	29.90	3,001.39

六、项目审核评估结论

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率为1.22倍，还本付息资金有充分保障。

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。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

7.1 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、开发与运营风险：土地开发过程中，可能遇到各种问题，如施工进度缓慢、技术难题等，导致项目不能按计划完成，影响土地出让时间，进而影响收益。土地储备后的管护、临时利用等运营过程中，如果管理不善，可能导致运营成本增加，降低项目收益。

5、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。

7.2 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、开发与运营风险控制：建立科学的项目管理体系，明确各阶段的目标和任务，合理安排施工进度，确保项目按时完成。同时，加强施工质量管理，避免因质量问题导致的返工和延误。制定合理的土地储备运营方案，加强土地管护和临时利用的管理，降低运营成本。同时，积极探索储备土地的临时利用方式，提高土地的利用效率和经济效益。

5、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。

八、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。

九、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）



中国注册会计师：



刘颖

中国注册会计师：



葛万强

中国•北京

2025 年 10 月 20 日

扫描二维码
“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

统一社会信用代码
91110106MA0214DY6J

营业执照
(1-1)
(副本)


名称 北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
经营范围 从事会计师事务所业务；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2021年03月23日
合伙期限 2021年03月23日 至 2051年03月22日
主要经营场所 北京市平谷区马坊镇金河街106号院5号楼2层208

登记机关 平谷区市场监督管理局
2022年04月17日

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。
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名 称：北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘颖

主任会计师：

经 营 场 所：北京市丰台区晓月苑五里2号楼4层商业4内1层117

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：11010396

批准执业文号：京财会许可[2021]0152号

批准执业日期：2021年09月14日

证书序号：0014701

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

二〇二一年九月十四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖
Sex: 女
Date of birth: 1973-05-29
Working unit: 北京中煜诚会计师事务所有限公司
Identity card No.: 230200040856

2020年5月22日



年度检验登记 2020
Annual Renewal Registration
年检专用章

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

2014

2015

2020年5月22日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 刘颖
证书编号: 230200040856

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

2021

2021年5月17日

北京中煜诚会计师事务所（普通合伙）
北京中煜诚会计师事务所有限公司
工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit

同意转出
Agree the holder to be transferred from

2020年5月21日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

2020年5月21日

葛万章	男	1988-02-29	中煜诚会计师事务所	130700130003
姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号码
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.



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

张永峰
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年4月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中煜诚
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年10月18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

中煜诚
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中煜诚
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月7日

注册会计师事务所（普通合伙）
年度检验登记
Annual Renewal Register

姓名：葛万章
证书编号：130700130003

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日