

陕西中秦明源会计师事务所（普通合伙）
关于2025年商洛市商洛高新区标准化厂
房及柴湾片区加油站土地收储项目专项
债券实施方案之财务评价报告书

陕西中秦明源会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月二十二号



陕西中秦明源会计师事务所（普通合伙）关于 2025 年商洛市商洛
高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案
专项评价报告

我们接受委托，对《2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案》进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）、《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）、陕西省自然资源厅和陕西省财政厅联合发布的《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）等进行评价。商洛市土地收购储备中心对实施方案中收益预测及编制依据的各项假设负责。

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025年商洛市商洛高新区标准

化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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。

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性财务信息存在差异。

经评价，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，《2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案》中土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件：2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案财务评价报告

陕西中秦明源会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月二十二号



2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地 收储项目专项债券实施方案财务评价报告

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. 《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》;
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预【2016】155号);
6. 《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);
7. 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预[2020]94 号);
8. 《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号);
9. 《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);
10. 《自然资源部国家发展改革委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);
11. 《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);
12. 《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.《2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案》;

15.其他相关的政策、法律法规。

二、项目基本情况

(一) 项目名称

本项目名称为2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目。

表2-1 项目名称

	地块序号	项目名称
商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目	地块一	柴湾片区加油加气站项目
	地块二	商洛高新区标准化厂房项目

(二) 项目单位

项目单位：商洛市土地收购储备中心

单位地址：商洛市商州区工农路12号

联系人：宋启明

联系电话：0914-2390000

邮 编：726000

(三) 项目性质

根据《土地储备管理办法》，新增土地储备项目主体包括以下5个方面：①办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地；②依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；③收购的国有建设用地；④行使优先购买权取得的国有建设用地；⑤其他依法取得的国有建设用地。

本项目性质为新增土地储备项目。为上述新增土地储备项目主体中“办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地”。

本项目拟收储土地总面积为84.29亩，涉及商洛市商州区范围内沙

河子镇柴湾村、西涧村等范围内集体土地征收。征收集体土地均已取得省级批文，各批次详情如下：

表 2-2 项目批复情况一览表

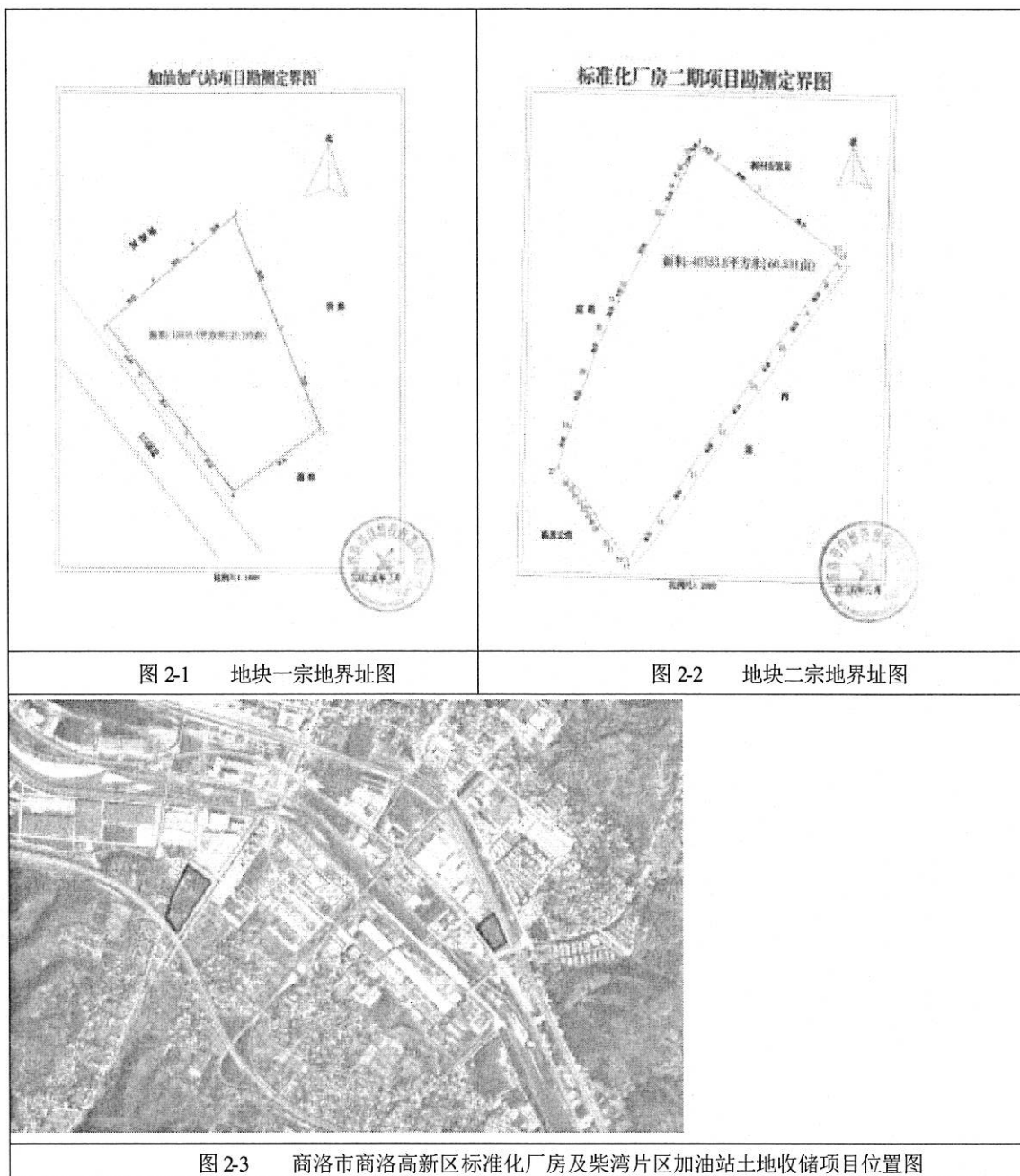
序号	批复文件	批文号	项目征收面积(亩)
1	关于商洛市2015 年度第五批次集体土地 征收（陕南移民搬迁）的批复 （陕政土批（2016）108 号）	陕政土批（2016）108 号	23.76
2	关于商洛市2010 年度第十批次农用地转 用和土地征收的批复 （陕政土批（2011）380 号）	陕政土批（2011）380 号	60.53
合计		/	84.29

（四）收储规模

商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目拟收储土地84.29亩，本项目涉及商洛市商州区沙河子镇柴湾村、西涧村范围内集体土地征收，项目包括土地的征收、前期开发、土地储备项目入库、土地出让等环节。详情如下表：

表2-3 项目收储地块信息

地块序号	项目名称	位置范围	土地收储面积（公顷）
地块一	柴湾片区加油加气站项目	商洛市商州区沙河子镇柴湾村	1.58391
地块二	商洛高新区标准化厂房项目	商洛市商州区沙河子镇西涧村	4.03538



(五) 收储计划

本项目计划于 2025 年底前完成土地收储工作，拟收储地块位于商洛市商州区，涉及商洛市商州区范围内沙河子镇柴湾村、西涧村，土地权属原为集体土地。本收储项目涉及二个地块，经与商洛市国土空间规划核对，二地块规划条件均符合商洛市国土空间规划。本收储项目二个地块土地面积、利用及规划情况如下：

表 2-4 土地情况表

单位：亩

地块序号	项目	土地级别	土地收储面积	土地净出让面积	土地利用现状	规划用途	容积率
地块一	柴湾片区加油加气站项目	商洛市中心城区三级	23.76	23.76	水浇地23.76 亩	一类工业用地	不小于 1.0
地块二	商洛高新区标准化厂房项目	商洛市中心城区四级	60.53	60.53	水浇地43.80 亩 集体建设用地 16.73 亩	二类工业用地	不小于 1.0

表 2-5 项目分年收储计划

单位：亩

名称	2025 年	2026 年	2027 年
收储面积	84.29	0	0

（六）项目总投资

项目总投资额为2,420.50万元，其中：①土地征收费用总计1152.56万元，包括土地补偿费及安置补助费611.45万元、青苗补偿费13.51万元、地面附着物补偿费66.92万元、耕地开垦费180.15万元、新增建设用地有偿使用费72.06万元、被征地农民社会保障费84.29万元、耕地占用税117.09万元、水利建设基金7.09万元；②土地前期开发整理费用1180.05万元；③其他费用87.89万元。

（七）资金筹措方案

1.资金筹措原则

商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目，由商洛市土地收购储备中心办公室和商洛市自然资源局负责具体实施，发挥政府在土地供应一级市场的主导作用。资金筹措考虑遵循以下原则：

（1）项目投入一定自有资金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）通过土地征收与土地前期开发，对收储土地进行必要的基础设施建设，达到净地出让，带动土地的价值提升，最终实现收益。

（3）发行专项债券从社会筹资。

2.项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目为新建项目，土地储备总投资2,420.50万元，资金有两项来源，其中自有资金520.50万元，占总投资额的比例为21.50%，由商洛市财政资金出资；申请发行土地储备专项债券1,900.00万元，占总投资的比例为78.50%。本项目土地储备计划投入自有资金520.50万元，自有资金暂未到位，随后根据项目进度拨付。

3.债券发行计划

商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目2025年申请发行专项债券1900.00万元，期限5年。其中2025年拟申请专项债券资金1900.00万元，已申请资金0万元，本次拟申请1900.00万元。2025年申请的专项债券拟用于：土地储备。

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表 2-6 债券发行计划表

(单位：万元)

发行年份	拟申请专项债券资金	本项目发行金额	发行期限
2025年	1900.00	1900.00	5 年期

三、审核评估日期的确定

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9月29日。

四、审核评估条件设定说明

1、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、项目以土地使用权出让收入扣减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。

3、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收益累计口径。

4、预测期内国家及地方政策、法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

5、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

6、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

7、项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

8、预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

9、无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成重大不利影响。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

1.现金流入

（1）项目未来预期的各项收入预测

1) 项目开发区域基准地价

本项目共涉及2个地块，地块一土地规划用途为一类工业用地，项目开发区域土地级别位于商洛市中心城区基准地价三级覆盖范围内，商洛市中心城区现行基准地价三级工业用地为32万元/亩。

地块二土地规划用途为二类工业用地，项目开发区域土地级别位于商洛市中心城区基准地价四级覆盖范围内，商洛市中心城区现行基准地价四级工业用地为26万元/亩。

2) 项目所在区域土地市场情况

通过对本项目临近区域近年来土地招拍挂出让成交情况的分析，类似项目工业用地成交平均价格为36.46万元/亩。

首先由于基准地价反映的是区域平均价格，并且已经公布的基准地价基准日为2020年12月31日，距离本次土地储备专项债券项目方案编制日期已经四年多，基准地价现势性差。而本土地储备专项债券项目所选取的市场交易实例是收集的市场近年来与项目区域处于同一供需圈交易情况类似的可比实例来计算项目区域工业用地收益的，考虑项目所在区域工业用地交易市场活跃度一般，遵循谨慎原则，使得收益能够最大限度的偿还发行的债券，最终确定本项目地块出让工业用地平均价格为36.46万元/亩。

表 5-1 本项目临近区域工业用地近年成交案例情况表

宗地位置	土地用途	成交日期	成交总价（万元）	土地面积（亩）	成交单价（万元/亩）
商州区沙河子镇长川村	工业用地	2023/11/3	623.08	19.24	32.38
商州区沙河子镇红光村	工业用地	2023/11/3	788.544	20.8	37.91
商州区沙河子镇拉林子村	工业用地	2022/4/26	2374.213	60.72	39.10
平均成交价					36.46

资料来源：中国土地市场网

表 5-2 2025-2030 年项目预期收入情况表

（单位：万元、亩）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目							
出让单价	-	0	36.46	36.46	0	0	0
出让面积	84.29	0	23.76	60.53	0	0	0
土地出让收入	3,073.21	0	866.29	2,206.92	0	0	0
政策性计提	221.27	0	62.37	158.90	0	0	0
可偿债土地出让收入	2,851.94	0	803.92	2,048.02	0	0	0

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7.2%进行测算。

表5-3 现金流入表

(单位: 万元)

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目现金流入	5,272.44	2,420.50	803.92	2,048.02	0	0	0
1.业务活动现金流入	2,851.94	0	803.92	2,048.02	0	0	0
1.1 可偿债土地出让收入	2,851.94	0	803.92	2,048.02	0	0	0
2.融资活动现金流入	1900.00	1900.00	0	0	0	0	0
2.1 债券融资款	1900.00	1900.00	0	0	0	0	0
3.自有资金投入	520.50	520.50	0	0	0	0	0

2.现金流出

(1) 项目总投资

本项目为新建项目，土地储备总投资2,420.50万元，各年度支出预测情况如下：

表5-4 土地收储支出预测表

(单位: 万元)

项目	年度			
	小计	2025 年	2026 年	2027 年
1.土地征收费用	1152.56	1152.56	0	0
1.1 土地补偿费及安置补助费	611.45	611.45	0	0
1.2 青苗费	13.51	13.51	0	0
1.3 地面附着物补偿费	66.92	66.92	0	0
1.4 耕地开垦费	180.15	180.15	0	0
1.5 新增建设用地有偿使用费	72.06	72.06	0	0
1.6 被征地村民社会保障费	84.29	84.29	0	0
1.7 耕地占用税	117.09	117.09	0	0
1.8 水利建设基金	7.09	7.09	0	0
2. 土地前期开发整理费用	1180.05	1062.05	118.00	0
3.其他费用	87.89	87.89	0	0
合计	2420.5	2302.5	118.00	0

表5-5 2025 年土地收储项目支出计划表

单位: 万元

项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1.土地征收费用	1,152.56	0	0	0	0	0	480.50	336.03	201.62	134.41	0	0	0
2.土地前期开发 整理费用	1,062.05	0	0	0	0	0	0	212.41	212.41	212.41	159.31	159.31	106.2
3.其他费用	87.89	0	0	0	0	0	12.56	12.56	12.56	12.56	12.55	12.55	12.55
合计	2,302.50	0	0	0	0	0	493.06	561.00	426.59	359.38	171.86	171.86	118.75

(2) 其他相关费用

1) 发行费

本项目债券发行费用3年期及以下为债券发行金额的0.5%，其他期限为债券发行金额的1%预计，为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的1%预计债券发行费用，为1.90万元。

2) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率2.5%预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表5-6 2026-2030 年债券利息支出预测表

(单位：万元)

年 份	债券利息支出
2026 年	47.50
2027 年	47.50
2028 年	47.50
2029 年	47.50
2030 年	47.50
合计	237.50

表5-7 现金流表

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
项目现金流出	4,559.90	2,304.40	165.50	47.50	47.50	47.50	1,947.50
1.业务活动现金流出	2,420.50	2,302.50	118.00	0	0	0	0
1.1 土地征收费用	1,152.56	1,152.56	0	0	0	0	0
1.2 土地前期开发整理费用	1,180.05	1,062.05	118.00	0	0	0	0
1.3 其他费用	87.89	87.89	0	0	0	0	0
2.融资活动现金流出	2,139.40	1.90	47.50	47.50	47.50	47.50	1,947.50
2.1 债券发行费用	1.90	1.90	0	0	0	0	0
2.2 偿还债券本金	1,900.00	0	0	0	0	0	1,900.00
2.3 支付债券利息	237.50	0	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50

表5-8 还本付息表

(单位: 万元)

年份	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
偿还债券本金	1,900.00	0	0	0	0	0	1,900.00
支付债券利息	237.50	0	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50
合计	2,137.50	0	47.50	47.50	47.50	47.50	1,947.50

(二) 融资项目自求平衡评估分析

1. 资金平衡分析

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倍数为 1.33 倍, 还本付息资金有充分保障。

表5-9 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
一、项目现金流入	5,272.44	2,420.50	803.92	2,048.02	0	0	0
1.业务活动现金流入	2,851.94	0	803.92	2,048.02	0	0	0
1.1 可偿债土地出让收入	2,851.94	0	803.92	2,048.02	0	0	0
2.融资活动现金流入	1,900.00	1,900.00	0	0	0	0	0
2.1 债券融资款	1,900.00	1,900.00	0	0	0	0	0
3.自有资金投入	520.50	520.50	0	0	0	0	0
二、项目现金流出	4,559.90	2,304.40	165.50	47.50	47.50	47.50	1,947.50
1.业务活动现金流出	2,420.50	2,302.50	118.00	0	0	0	0
1.1 土地征收费用	1,152.56	1,152.56	0	0	0	0	0
1.2 土地前期开发整理费用	1,180.05	1,062.05	118.00	0	0	0	0
1.3 其他费用	87.89	87.89	0	0	0	0	0
2.融资活动现金流出	2,139.40	1.90	47.50	47.50	47.50	47.50	1,947.50

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2.1 债券发行费用	1.90	1.90	0	0	0	0	0
2.2 偿还债券本金	1,900.00	0	0	0	0	0	1,900.00
2.3 支付债券利息	237.50	0	47.50	47.50	47.50	47.50	47.50
三、当期现金结余	-	116.10	638.42	2,000.52	-47.50	-47.50	-1,947.50
四、期初现金	-	0	116.10	754.52	2,755.04	2,707.54	2,660.04
五、期末现金	-	116.10	754.52	2,755.04	2,707.54	2,660.04	712.54

综合分析，本项目收入和支出能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

项目在实施过程中可以产生稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。债券存续期内各年度收益稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息之支出需求，满足资金稳定性需求。

按照预计条件的资金测算平衡结果，本项目债券存续期内持续产生的可供偿债的总收益为2851.94万元，应偿还的融资本息为2137.50万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆倍数为1.33倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常运营支出的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

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年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，项目建成后土地出让收入后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的风险。我们未

注意到《2025年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站土地收储项目专项债券实施方案》在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

根据项目实施方案，影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施具体如下：

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1、风险

（1）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。

（2）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。所以，应该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。政策风险因素又可分为以下几类：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。

本项目的政策风险主要来自土地政策和房地产政策变化导致土

地出让计划改变风险等。土地和房地产政策是对市场的调控和补充，往往是在市场发生变化之后提出的校正措施，因此土地政策与房地产政策的变化并非完全不可预测。通过对商洛市和全国房地产市场、土地市场的密切关注和分析，做好土地出让计划的安排、并能及时作出调整，将能最大程度降低国家土地、房地产政策变化给项目带来的不确定性影响。

（3）社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

2、控制措施

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，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、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。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。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、风险

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率

波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（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。

2、控制措施

为控制项目融资平衡风险，合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

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。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。

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。

针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、充分合理的风险防范措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类项目风险。

八、需要说明的其他事项

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，因而不能提供审计之保证，以及发表审计意见。

2、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，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的基础。

3、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

4、本项目专项审核评估结论，是在委托方所提供的相关申报材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。并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。5、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。

6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

九、报告的适用范围

本专项评价仅供发行人本次申请发行 2025 年商洛市商洛高新区标准化厂房及柴湾片区加油站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。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。