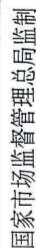


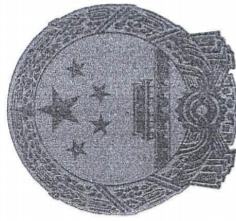
2025年安康市恒口示范区回收收购民主村、
新兴村住宅用地闲置存量土地项目
政府专项债券专项财务评价报告

中靖诚专审字（2025）第Z-448号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）







会计师事务所
执业证书



名 称：北京中请诚会计师事务所普通合伙
首席合伙人：王冰姿
主任会计师：
经 营 场 所：北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号
组 织 形 式：普通合伙
执业证书编号：11010095
批准执业文号：京财会许可[2010]0016
批准执业日期：2010年02月04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：

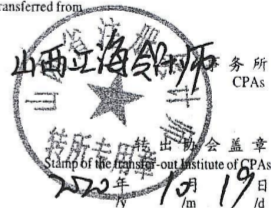
二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



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 王冰姿
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西汇海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090007
Identity card No.



事务所
CPAs



年度检验登记 Annual Renewal Registration



王冰姿 110001680032



姓名 姚大鹏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-12-07
Date of birth
工作单位 北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41010519731207276X
Identity card No.



姚大鹏 110100950002

2025年安康市恒口示范区回收收购民主村、

新兴村住宅用地闲置存量土地项目

政府专项债券专项财务评价报告

中靖诚专审字(2025)第Z-448号

我们接受委托,对2025年安康市恒口示范区回收收购民主村、新兴村住宅用地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、评估依据

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《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）；
- 《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）；
- 2025年安康市恒口示范区收回收购民主村、新兴村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

二、项目的基本情况

2.1项目名称

2025年安康市恒口示范区收回收购民主村、新兴村住宅用地闲置存量土地项目

2.2项目单位

项目主管单位为安康市自然资源局，实施单位为安康市土地统征整治中心。

项目实施单位为安康市土地统征整治中心。根据自然资源部2020年土地储备机构名录，安康市土地统征整治中心已经纳入自然资源部的全国土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。其主要工作职责为：

(1) 承担安康中心城市规划区内(不含高新辖区)建设项目用地统一征收、收回(收购)、储备、前期开发利用以及建设项目用地报批组件具体经办工作。

(2) 参与编制年度土地统征储备整理计划;承担土地统征储备整理计划批准后的实施工作;承担征地专项资金财务管理及征地成本费用核算上报工作;承担宗地成本核算工作。

(3) 参与编制申报中、省土地开发复垦整理项目,承担各类土地开发复垦整治项目踏勘验证、规划设计、预算编制等经办工作;承担全市土地开发复垦整理项目资金概(预)算初步审查、资金效益评价工作;承担全市土地整治项目市级验收工作;参与编制土地整治相关技术规范。

(4) 指导各县(区)土地统征储备整理机构开展土地统征、储备、整理、复垦业务工作;协助做好全市耕地后备资源开发利用的业务指导工作。

(5) 协助做好全市土地、矿产资源执法监察事务性工作,协助依法处置土地、矿产资源违法案件线索和来信来访,参与做好全市土地、矿产资源重大违法、跨区域违法线索核实工作,承担自然资源法律法规政策宣传教育工作,承担卫片执法技术保障工作等职责。

(6) 完成市自然资源局(市不动产登记局)交办的其他工作。

2.3项目性质

收回收购存量闲置土地

2.4收储规模

本次项目土地收储位于民主村、新兴村的两宗闲置存量地块:恒口示范区岭南丽城二期地块AKHK2017-06、恒口示范区岭南丽城二期(二)地块AKHK2019-03,地块总面积1.837937公顷(27.57亩),地块详细信息如下:

表2-1 项目土地收储规模一览表

序号	地块名称	地块编号	宗地号	位置范围	土地批复文号	地块性质	收储面积 (公顷)	土地标识码
1	恒口示范 区范区岭 南丽城 二期	AK-HK-NSC-2025-018	AKHK2017-06	民主村、新兴 村	汉区土批恒字（2018） 1号	城镇住宅用 地	1.742700	6109022025R0000568
2	恒口示范 区范区岭 南丽城 二期 (二)	AK-HK-NSC-2025-019	AKHK2019-03	民主村、新兴 村	安政函（2019）178号	城镇住宅用 地	0.095237	6109022025R0000554
合计								1.837937

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

2.5收储计划

2.5.1地块现状、权属情况及规划用途

1、土地原权属情况和现状用途

陕西凯欣实业有限公司以出让方式取得AKHK2017-06、AKHK2019-03两个地块建设用地的使用权，并分别于2018年4月25日、2019年10月28日与安康市恒口示范区自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，合同约定地块性质均为城镇住宅用地。2020年12月31日安康市恒口示范区（试验区）不动产登记局为该宗地（AKHK2017-06、AKHK2019-03并为一块地）核发了《不动产权证书》（陕2020安康市0016250号）。

2、符合规划情况

AKHK2017-06宗地面积为26.14亩；AKHK2019-03宗地面积为1.43亩。上述两宗地块相邻，均坐落于恒口镇民主村、新兴村境内，具体位置在恒口示范区试验区第一幼儿园以南、月滨北大道以北、岭南丽城以东。该两宗地块用地处于城镇开发边界范围内，未占压基本农田与生态保护红线，符合安康市恒口示范区国土空间总体规划的管控要求及详细规划。

3、收储后计划使用用途及对应面积

AKHK2017-06宗地规划用地性质为城镇住宅用地(1.680400公顷)、中小学用地（0.019200公顷）和城镇村道路用地（0.043100公顷）；AKHK2019-03宗地规划用地性质为城镇住宅用地(0.016600公顷)和城镇村道路用地（0.078700公顷）。

2.5.2收储计划

根据地块情况和《汉滨区恒口镇国土空间规划（2021-2035年）》，以上两宗地块按照原土地性质进行收储，按照规划要求进行开发使用，收储时间为2025年10月至2025年12月。

2.6项目总投资

本项目估算总投资1828.6250万元，其中土地收储费用1811.8250万元，其他费用16.8000万元。

项目总投资主要为土地收储成本，其中1811.8250万元为直接收回收购土地成本，其他费用16.8000万元主要为专项债发行费和土地收储前期费用。

项目资金来源为：拟申请2025年5年期专项债券1800.0000万元，其余28.6250万元自有资金由安康市恒口示范区管理委员会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。

三、评估条件设定说明

1、一般假设

- 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；
- 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；
- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 国家税收政策无重大不利变化；
- 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 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

- 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土地收储的实际情况；
- 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；

➤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;

➤项目的售出计划、债券发行计划等能够顺利执行;

➤项目能够如期完工并交付使用。

四、评估过程

我们根据国家、地方相关政策文件,查阅实施方案,实施尽调及访谈、安排专业人员评估、以真实、客观、独立为原则,经认真审核,出具本评估报告。

五、评估结果

5.1项目投资估算

本项目估算总投资1828.6250万元,其中土地收储费用1811.8250万元,其他费用16.8000万元,详见表5-1总投资估算表。土地收储费用依据详见表5-2拟收回收购存量闲置土地项目信息。

表5-1 总投资估算表

	费用名称	估算投资额
一	地块收储费用	1811.8250
1	AKHK2017-06	1725.0000
2	AKHK2019-03	86.8250
二	其他费用	16.8000
1	发行费	1.8000
2	前期费用	15.0000
三	总投资	1828.6250

表5-2 拟收回收购存量闲置土地项目信息

序号	土地使用权人	位置	电子监管号	面积 (亩)	土地出让成交价		评估价 (万元/ 亩)	集体决策建议 收地基础价为 评估价，下调 幅度	收回收购建议价格	
					单价(万 元/亩)	总价(万 元)			单价(万 元/亩)	总价(万 元)
1	陕西凯欣实业有限公 司	恒口镇民主 村、新兴村 境内	6109022018B000056	26.14	70.39	1840	83	20.49%	65.99	1725
2	陕西凯欣实业有限公 司	恒口镇民主 村、新兴村 境内	6109002019B02044	1.43	64.34	92	82.31	26.24%	60.72	86.825
合计				27.57		1932				1811.8250

注：（1）土地出让成交价来源于土地出让合同；

（2）评估价根据地价评估报告；

（3）收回收购价格来源于经公示及政府批复同意的土地价格。

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

5.2项目预期收入及成本

1、项目预期收入

本项目预期收入主要来源于闲置土地收储后的出让收入。

本项目回收闲置土地两宗，宗地号AKHK2017-06、AKHK2019-03，地块主要功能用途为住宅用地。两宗地块相互毗邻，均位于恒口镇民主村和新兴村境内，具体位置在恒口示范区（试验区）第一幼儿园以南、月滨北大道以北、岭南丽城以东。基于其地理位置分析，该地块具备较高的经济价值，可尽快出让，以实现土地出让收益。

本项目估算收入时的土地价格参考恒口示范区近年来建设用地使用权出让相关资料，考虑地块土地性质、年限、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，2024-2030年每年土地价格增长率按照5%考虑，预估2025年住宅用地土地价格93万元/亩。

根据地块性质和闲置时间，本次地块出让计划为：2026年出让住宅用地AKHK2019-03，2030年出让住宅用地AKHK2017-06。经测算，债券存续期内土地出让收入约为3016.5874万元。见项目预期收入表：

表5-3 项目预期收入情况表

出让计划	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
出让地块（宗地号）			AKHK2019-03				AKHK2017-06
收储面积（亩）	27.57		1.43				26.14
规划用途不可出让面积（亩）	2.11		1.18				0.93
出让面积（亩）	25.46		0.25				25.21
土地出让用途			住宅用地				住宅用地
出让价格（万元/亩）		93.00	97.65	102.53	107.66	113.04	118.69
土地出让收入（万元）	3016.5874	0.0000	24.4125				2992.1749

注：中小学用地和城镇村道路用地等规划用途不可出让面积已在本次测算中剔除。

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

2.项目各类成本支出预测

本项目土地出让成本主要为各类专项资金的计提，计提专项资金主要包含农业土地开发基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金、国有土地收益基金。

(1) 农业土地开发基金

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（2020年第28号），提高土地出让收入用于农业农村比例。以省（自治区、直辖市）为单位确定计提方式。各省（自治区、直辖市）可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提。考虑到本项目包含两宗地块，在前几年的出让中，难以平衡土地收储成本，则按照第二种方式计提农业土地开发基金。

(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。安康市按照土地出让收入扣除相关支出项目后的10%计提。

(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。安康市按照安康市人民政府《安康中心城市保障性租赁住房资金筹措使用管理办法》(2013-05-29)文件规定，住房保障基金以土地出让收入的3%计提。

(5) 国有土地收益基金：国家层面未对国有土地收益基金的计提比例作统一硬性规定，而是授权省级人民政府根据实际情况确定。陕西省结合本省土地出让实际情况，通常明确按国有土地使用权出让总成交价款的一定比例计提。通过查询安康市财政局公布的《安康市2023年财政预算执行情况和2024年财政预算(草案)的报告》，可知安康市2022年和2023年国有土地收益基金占土地出让收入的比例分别为0.28%、0.36%，综合考虑，本项目按照国有土地出让收入的0.5%计提国有土地收益基金。

综上计提基金支出合计362.6099万元。详见项目土地出让计提专项资金预测表。

表5-4 项目土地出让计提专项资金预测表

序号	计算方式	预测费用(万元)	各项计提计算标准
1	土地出让收入	3016.5874	依据实施方案测算填写
2	土地收储成本	1828.6250	项目总投资
3	土地收储专项债券利息	270.0000	
4	土地出让净收益=1-2-3	917.9624	
5	土地出让计提的政策性成本小计	362.6099	
5.1	农业土地开发资金4*10%	91.7962	土地出让收益的10%
5.2	教育资金=(4-5.1)*10%	82.6166	土地出让收益的10%
5.3	农田水利建设资金=(4-5.1)*10%	82.6166	土地出让收益的10%
5.4	保障性住房建设资金=1*3%	90.4976	土地出让收入*3%
5.5	国有土地收益基金=1*0.5%	15.0829	土地出让收入*0.5%

综上所述，项目专项资金的计提均符合中省及地方政策、法规的规定，计提标准合规合法。

5.3项目债券融资及应付本息分析

本次拟发行1800.0000万元，债券期限为5年，假设债券利率为3.0%，利息按年支付，到期归还全部债券本金。

本项目债券利息支出如下表所示：

表5-5 2025-2030年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债务利息支出
合计	270.0000
2025年	0.0000
2026年	54.0000
2027年	54.0000
2028年	54.0000
2029年	54.0000
2030年	54.0000

本项目通过发行债券达到项目总投资98.43%，符合投资需求，债务利率按照3%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年发5年期专项债券1800.0000万元，本金到期后一次性偿还，债券总利息为270.0000万元。

5.4资金平衡分析

按照项目产生的现金流入及流出编制资金测算平衡表，该表中累计期末现金大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

表5-6 项目资金平衡测算表

		年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一		项目现金流入	4845.2124	1828.6250	24.4125	0.0000	0.0000	0.0000	2992.1749
	1	业务活动现金流入	3016.5874	0.0000	24.4125	0.0000	0.0000	0.0000	2992.1749
	1.1	土地使用权出让收入	3016.5874	0.0000	24.4125	0.0000	0.0000	0.0000	2992.1749
	2	融资活动现金流入	1800.0000	1800.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	2.1	债券融资款	1800.0000	1800.0000					
	3	自有资金投入	28.6250	28.6250					
二		项目现金流出	4261.2349	1828.6250	54.0000	54.0000	54.0000	54.0000	2216.6099
	1	业务活动现金流出	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	2	土地收储成本支出	1826.8250	1826.8250					
	3	融资活动现金流出	2071.8000	1.8000	54.0000	54.0000	54.0000	54.0000	1854.0000
	3.1	债券发行费用	1.8000	1.8000					
	3.2	偿还债券本金	1800.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	1800.0000
	3.3	支付债券利息	270.0000	0.0000	54.0000	54.0000	54.0000	54.0000	54.0000
	4	专项资金计提	362.6099						362.6099
	4.1	农业土地开发资金	91.7962						91.7962
	4.2	教育资金	82.6166						82.6166
	4.3	农田水利建设资金	82.6166						82.6166
	4.4	保障性住房建设资金	90.4976						90.4976
	4.5	国有土地收益基金	15.0829						15.0829
三		现金结余							
	1	期初现金		0.0000	0.0000	(29.5875)	(83.5875)	(137.5875)	(191.5875)
	2	期内变动		0.0000	(29.5875)	(54.0000)	(54.0000)	(54.0000)	775.5650
	3	期末现金		0.0000	(29.5875)	(83.5875)	(137.5875)	(191.5875)	583.9775

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

5.5评估结论

测算表明,在债券存续期内,项目运营后年度累计净现金流量大于0,项目产生的净现金流入能用于还本付息的资金稳定性得到保障。

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。预计用于融资平衡的相关收入为3016.5874万元,本息覆盖倍数 $= (\text{土地出让收入} - \text{专项计提资金}) / (\text{专项债券本息}) = (3016.5874 - 362.6099) / 2070.0000 = 1.28$ 倍,还本付息资金有充分保障。

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算,该项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。综上所述,在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下,通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

六、影响项目收益和融资平衡的风险及措施评价

6.1影响融资平衡结果的风险

1、土地评估价值虚高导致未来收益不足,可能因评估方法失当或市场预期偏差引发偿债缺口。

2、房地产市场波动影响土地出让收入,存在流拍或溢价率低于预期的市场风险。

3、政策调整导致土地用途或规划变更,涉及环保、土地管理或区域规划政策的不确定性。

4、土地处置进度滞后影响资金回笼,受拆迁纠纷、权属瑕疵或基础设施配套延迟等执行阻碍。

5、征收及整理成本超预算，包含土壤修复及管网迁移等隐性支出失控风险。

6、专项债与项目周期错配，存在债券期限短于土地开发周期的期限结构矛盾。

7、地方财政支付能力波动，可能因税收政策调整或转移支付变化影响偿债保障。

6.2 风险控制措施

1、引入具备国土资源部资质的第三方机构动态评估，建立收益法、成本法、市场比较法三维估值模型。

2、制定分阶段土地出让计划，预留弹性出让价格区间，优先释放区位条件优越的熟地资源。

3、与自然资源局、住建局建立政策预警联动机制，在土地收储协议中明确规划调整补偿条款。

4、设立处置进度考核机制，实行“红黄绿”三色进度管控，要求责任单位每周报送权证办理、场地平整等节点完成情况。

5、采用全过程跟踪审计制度，对征收补偿金发放、工程招标等环节实施穿透式监管，超支10%自动触发预算重审程序。

6、建立专项偿债准备金，按土地预期出让收入的15%计提风险缓释基金，并签订财政资金差额补足承诺函。

7、实行资金封闭管理，通过监管专户实现土地出让金、专项债资金“收支两条线”自动归集，确保本息覆盖率达1.2倍以上。

8、设计期限匹配的偿债安排，对开发周期超3年地块配套发行5年期专项债券。

9、引入土地二级开发收益分成机制，与品牌开发商签订捆绑开发协议提升土地溢价空间。

七、其他说明事项

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无关。

(此页无正文)

北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)



注册会计师:



注册会计师:



2025年11月7日