

2025 年宝鸡高新技术产业开发区 (陈仓片区) 凤鸣村、天王村和杨家 店村土地收储项目专项债券 实施方案专项评价报告

众福信专评字【2025】26 号

委托单位：宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局
评估单位：陕西众福信会计师事务所有限公司

二零二五年十一月七日

目 录

一、专项评价报告

二、报告附件

1. 专项评价说明
2. 事务所营业执照复印件
3. 事务所执业证书复印件
4. 注册会计师证书复印件

2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村 土地收储项目专项债券实施方案 专项评价报告

众福信专评字【2025】26 号

宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局：

我们接受贵单位委托，对 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案(以下简称“该项目实施方案”)项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的评价》。发行人对该项目实施方案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评价，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，该项目实施方案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财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村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。

经评价，我们认为，在项目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 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案预期经营收入对应的净收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。

陕西众福信会计师事务所有限公司

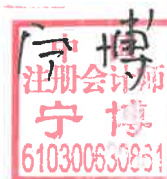
陕西 宝鸡



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二五年十一月七日

2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村 土地收储项目专项债券实施方案 专项评价说明

一、实施单位及项目概况

（一）实施单位概况

1. 项目主管部门--宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局概况。

宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局位于陕西省宝鸡市高新大道 569 号科创中心 A 座 5 楼，负责人殷军平。主要职能：履行耕地保护、自然资源开发利用和保护管理、水资源调查和确权、草原资源调查和确权、森林和湿地资源调查和确权、测绘和地质勘查行业管理、自然保护区、风景名胜区、自然遗产、地质公园管理、执法监察、土地征收出让（储备）、移民搬迁、城乡规划的编制管理（主体功能区规划编制）、建设项目规划管理、规划执法、人防、地质灾害防治、生态保护修复和矿产资源管理等职能。

2. 项目实施单位--宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心概况

宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心位于陕西省宝鸡市高新大道 569 号科创中心 A 座 5 楼。主要职能是：负责高新区规划范围内土地储备、改变用途、存量土地收购；依法实施回收、收购、置换的土地及行使优先购买取得的土地纳入土地储备库等；对储备土地进行前期开发、保护、管理及出让前的合理利用，进行土地信息

收集、发布的服务工作；负责集体土地申报工作，办理农用地转用、土地征收；负责运作土地收购资金及土地储备成本的核算工作；负责高新区范围内土地登记、抵押工作等。

(二) 项目概况

- 1. 项目名称：2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目。
- 2. 项目支出属性：新增项目
- 3. 项目主管部门：宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局
- 4. 项目实施单位：宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心
- 5. 项目收储规模：本次收储范围共涉及 3 个块地，面积为 49.261900 公顷。依据《土地储备管理办法》，属于新增土地储备项目中的办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地类型，批文为《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第十八批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》（陕政土批〔2012〕1541 号）《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第六批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》（陕政土批〔2012〕372 号）《陕西省人民政府关于宝鸡市 2025 年度第十四批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批〔2025〕105 号）。涉及征收磻溪镇凤鸣村、杨家店村和天王镇天王村集体土地 49.261900 公顷。具体收储信息见表 1。

表 1 收储信息表

序号	地块 序号	位置范围	收储面积 (公顷)	地块名称	地块编号
1	地块一	位于磻溪镇凤鸣村，东至磻溪路，南至高新大道，西至磻溪河以东约 320 米，北至连霍高速以东约 260 米，北至滨河南路。	10.763100	BJ-GX2025046 储备项目	BJ-GX2025046

序号	地块 序号	位置范围	收储面积 (公顷)	地块名称	地块编号
2	地块 二	位于磻溪镇凤鸣村和杨家店村，东至磻溪河以东约 320 米，南至高新大道，西至磻溪河，北至连霍高速以东约 260 米，北至滨河南路。	13.332800	BJ-GX2025047 储备项目	BJ-GX2025047
3	地块 三	位于天王镇天王村，东至一条渠以西约 650 米，南至 G310，西至伐鱼河以东约 1650 米，北至高新大道以南约 780 米。	25.166000	BJ-GX2025004 储备项目	BJ-GX2025004
合计			49.261900	-	-

6. 收储计划：本次涉及征收土地 49.261900 公顷，其中涉及征收磻溪镇凤鸣村集体土地 23.528620 公顷，磻溪镇杨家店村集体土地 0.567280 公顷，天王镇天王村集体土地 25.166000 公顷。项目计划收储时间为 2025 年-2026 年。根据《宝鸡市陈仓区国土空间总体规划》（2021-2035 年），收储后土地使用计划为：收储面积共计 49.261900 公顷，其中城镇住宅用地 15.528800 公顷，占比为 31.52%；工业用地 22.665700 公顷，占比为 46.01%；城镇村道路用地 3.504500 公顷，占比为 7.11%；防护绿地 1.565100 公顷，占比为 3.18%；公园绿地 5.997800 公顷，占比为 12.18%。具体详见表 2。

表 2 各地块规划用途一览表

单位：公顷

地块名称	城镇住宅 用地	工业用地	城镇村道 路用地	防护绿地	公园绿地	总计
BJ-GX2025046 储备项目	8.492700		0.372300	0.201100	1.697000	10.763100
BJ-GX2025047 储备项目	7.036100		1.717500	0.278400	4.300800	13.332800
BJ-GX2025004 储备项目		22.665700	1.414700	1.085600		25.166000
总计	15.528800	22.665700	3.504500	1.565100	5.997800	49.261900

7. 项目投资情况：项目总投资为 15,529.8985 万元，其中土地收购价款 15,517.4985 万元，债券发行费用 12.4000 万元。

8. 项目筹资情况：项目总投资为 15,529.8985 万元，其中：项目自有资金 3,129.8985 万元，约占总投资的 20.15%；2025 年计划发行 5 年期专项债券资金 12,400.0000 万元，约占总投资的 79.85%。

9. 项目预期效果：项目的实施对于提升城乡一体化水平、提高土地利用价值、改善投资环境以及加速招商引资进程具有至关重要的作用。与此同时，项目将有效推动相关产业的投资与发展，为区域经济注入新的活力。随着土地储备和出让工作的推进，土地整理、拆迁以及基础设施建设等环节将直接创造大量建筑业和工程类就业岗位；储备土地的后续开发将带动房地产、服务业等上下游产业的协同发展；此外，土地出让收益还将反哺公共财政，为民生项目提供有力支持。在项目存续期内，预计可实现收益 37,712.2529 万元。因此，该项目预期效果良好。

10. 项目报批情况：项目已取得了以下相关报批批复文件和手续。详见表 3《项目批复情况一览表》。

表 3 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第十八批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》	陕政土批〔2012〕1541 号
2	《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第六批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》	陕政土批〔2012〕372 号
3	《陕西省人民政府关于宝鸡市 2025 年度第十四批次农用地转用和土地征收的批复》	陕政土批〔2025〕105 号

二、评价要素

根据财政部《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）、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）、自然资源部《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）、自然资源部 财政部《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 号）等相关文件的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预测的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。该项目预测客观性、资金稳定性和充足性情况如下：

（一）项目预测的客观性

该项目投资预算基本合理，项目资金来源有保障，本次 2025 年拟申请发行的 5 年期专项债券资金 12,400.0000 万元合理，符合陕西省第十四届人民代表大会第三次会议批准的《陕西省 2024 年财政预算执行情况和 2025 年财政预算草案的报告》相关要求，项目发行金额在财政部提前下达陕西省 2025 年新增专项债务限额内。

（二）资金稳定性

按照实施方案，通过对 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案中资金稳定性的总体评价，认为该项目在实施过程中，均可以产

生持续稳定的现金流入，在项目债券存续期内各年度期末现金结余均大于零。按照预计条件的资金测算平衡结果，该项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 2.64 倍，可以使项目资金稳定性得到保障。项目现金流情况详见表 4《年度项目现金流情况表》和表 5《项目现金流情况汇总表》。

表 4 年度项目现金流情况表

(单位：万元)

年度	现金流入	现金流出	期末现金结余
2025 年	15,529.8985	15,529.8985	0.0000
2026 年	6,380.0000	1,901.3447	4,478.6553
2027 年	9,416.0000	2,629.1018	11,265.5535
2028 年	9,609.6000	2,675.5095	18,199.6440
2029 年	13,288.0000	3,557.2558	27,930.3882
2030 年	10,908.8056	15,386.9409	23,452.2529
合计	65,132.3041	41,680.0512	—

表 5 项目现金流情况汇总表

(单位：万元)

现金总流入		现金总流出		期末现金结余
土地出让收入	49,602.4056	土地出让成本流出 (政策性计提)	11,890.1527	23,452.2529
申请发行债券	12,400.0000	土地收储成本流出	15,517.4985	
自有资金投入	3,129.8985	融资活动现金流出	14,272.4000	
小计	65,132.3041	小计	41,680.0512	

该项目现金流情况可说明 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券的预计收益，可以产生持续稳定的现金流入，项目风险防范措施也基本可以使得项目资金稳定性得到保障。

（三）资金充足性

1. 项目投资与筹资情况

按照该项目实施方案，该项目计划总投资成本为 15,529.8985 万元，其中：

（1）项目自有资金投入 3,129.8985 万元。

（2）项目计划发行 5 年期专项债券资金 12,400.0000 万元。

2. 项目融资情况

（1）债券融资：项目计划 2025 年发行 5 年期专项债券资金 12,400.0000 万元，年利率按 3.00% 预算，预计专项债券利息合计为 1,860.0000 万元；按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用共计为 12.4000 万元。该项目专项债券本金、利息以及发行费用等融资本息共计 14,272.4000 万元。

（2）其他融资：无。

3. 项目现金流情况

（1）现金流入情况

项目现金总流入为 65,132.3041 万元，其中土地出让收入 49,602.4056 万元，自有资金流入 3,129.8985 万元，申请专项债券资金 12,400.0000 万元。

（2）现金流出情况

项目现金总流出为 41,680.0512 万元，其中土地出让成本流出 11,890.1527 万元，土地收储成本流出 15,517.4985 万元，融资活动现金流出 14,272.4000 万元。

以上详见表 4《年度项目现金流情况表》和表 5《项目现金流情况汇总表》。由此可以得出，在项目存续期内各年度期末现金结余均大于零，项目的现金流入可以覆盖债券本息。

4. 项目收益情况

该项目债券存续期内预期收益 37,712.2529 万元（土地出让收入 49,602.4056 万元—土地出让成本流出 11,890.1527 万元）大于融资本息（含发行费）14,272.4000 万元，具体情况详见 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券资金平衡表 6:

表 6 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储
项目专项债券资金平衡表

（单位：万元）

序号	项 目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	65,132.3041	15,529.8985	6,380.0000	9,416.0000	9,609.6000	13,288.0000	10,908.8056
1	土地出让收入	49,602.4056	0.0000	6,380.0000	9,416.0000	9,609.6000	13,288.0000	10,908.8056
2	融资活动现金流入	12,400.0000	12,400.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2.1	债券融资款	12,400.0000	12,400.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	自有资金投入	3,129.8985	3,129.8985	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
二	现金流出	41,680.0512	15,529.8985	1,901.3447	2,629.1018	2,675.5095	3,557.2558	15,386.9409
1	土地出让成本流出	11,890.1527	0.0000	1,529.3447	2,257.1018	2,303.5095	3,185.2558	2,614.9409
1.1	政策性计提	11,890.1527	0.0000	1,529.3447	2,257.1018	2,303.5095	3,185.2558	2,614.9409
2	项目收储成本流出	15,517.4985	15,517.4985	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
2.1	土地征收费用	15,517.4985	15,517.4985	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3	融资活动现金流出	14,272.4000	12.4000	372.0000	372.0000	372.0000	372.0000	12,772.0000
3.1	债券发行费用	12.4000	12.4000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
3.2	偿还债券本金	12,400.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	12,400.0000
3.3	支付债券利息	1,860.0000	0.0000	372.0000	372.0000	372.0000	372.0000	372.0000
三	当期现金结余	-	0.0000	4,478.6553	6,786.8982	6,934.0905	9,730.7442	-4,478.1353
四	期初现金	-	0.0000	0.0000	4,478.6553	11,265.5535	18,199.6440	27,930.3882
五	期末现金	23,452.2529	0.0000	4,478.6553	11,265.5535	18,199.6440	27,930.3882	23,452.2529

综合上述几方面因素，按照项目预期收入和预期支出测算，该项目债券存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 2.64[（土地出让收入 49,602.4056 万元—土地出让成本流出 11,890.1527 万元）/融资活动现金流出 14,272.4000 万元]，还本付息资金有充分保障，项目能够满足资金筹措稳定性及充足性的要求。

三、与项目相关的财务风险

我们注意到，宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局在专项债券实施方案中制定了针对财务风险的应对措施：

1. 按照债券发行期限和额度，在项目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。

2. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

3. 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。

四、总体评价

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，并结合对 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案的分析，我们认为宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局申请发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为以上项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码

916103037135177718

营业执照

(副本)¹⁻¹



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

名称 陕西众福信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月18日

法定代表人 宁博

住所 陕西省宝鸡市金台区金台大道17号科技大厦4层16号

经营范围 一般项目：财务咨询；税务服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；价格鉴证评估；房地产评估；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；市场主体登记注册代理；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；招投标代理服务；科技中介服务；环保咨询服务；房屋拆迁服务；土地调查评估服务；工程造价咨询业务；公共安全管理咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；认证咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；政府采购代理服务；采购代理服务；破产清算服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；个人商务服务；商务代理代办服务；数字技术服务；标准化服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；打字复印；办公服务（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；建设工程设计（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）。

登记机关



2025年08月05日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：陕西众福信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：宁博

经营场所：宝鸡市金台大道17号科技大厦4层16号

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61030063

批准执业文号：陕财注〔1999〕096号

批准执业日期：1999年12月28日

证书序号：0006452

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

2018年5月31日

中华人民共和国财政部制



姓名 赵飞
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1975-02-25
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司
工作单位 司
Working unit _____
身份证号码 610302197502250515
Identity card No. _____



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



赵飞 610300630863



证书编号:
No. of Certificate

610300630863

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1998 年 04 月 08 日
/y /m /d



姓名 宁博
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1965-04-20
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司
Working unit _____
身份证号码 610302650420043
Identity card No. _____



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



宁博 610300630861

证书编号:
No. of Certificate 610300630861

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1993 年 11 月 11 日
Date of Issuance 1993 /y /m /d