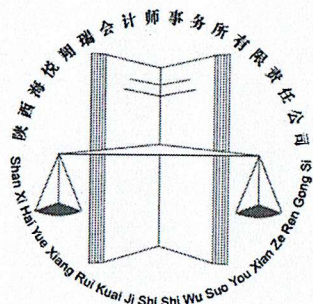


2025年汉中市南郑区第一批次新增 土地储备项目 财务评价报告书



陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十月



陕西海悦翔瑞会计师事务所

关于2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目之财务评价报告书

海悦翔瑞咨〔2025〕025号

汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室：

我们接受委托，对南郑区第一批次新增土地储备项目（以下简称“该项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们依据《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）进行审核，参照上述通知的要求，执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室（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、项目募投情况及其他资料。项目实施单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资自求平衡测算方案中运用了一系列假设，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。

本评价报告仅供项目实施单位用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，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，本次评价的汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目
收益与融资自求平衡专项评价



二〇二五年十月

2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价

一、审核评估依据

1. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

2. 《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）

3. 《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）

4. 《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）

二、项目基本情况

1. 项目名称：2025年汉中市南郑区第一批次新增土地储备项目。

2. 实施主体

项目主管单位为汉中市自然资源局南郑分局。

项目实施单位为汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室。根据自然资源部2020年土地储备机构名录，汉中市人民政府自然资源收购储备中心已经纳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。其主要工作宗旨和业务范围如下：

为汉中市南郑区自然资源收购储备委员会办公室的宗旨：储备土地资源，合理利用土地资源；通过避灾搬迁改善群众居住条件，消除安全隐患。业务范围：负责辖区内自然资源的收回、收购和置换，储备土地资源的管理、前期开发和临时利用，拟定辖区内土地储备计划和年度土地供应。

3. 项目性质

新增土地储备。

4. 收储规模

项目土地收储范围为2宗地，地块面积71.94亩（4.7960公顷）详见下表：

表2-1 地块基本信息表

序号	地块编号	地块名称	位置范围	收储面积（亩）	规划土地性质	土地批复文件
1	NZSC2025-127	NZSC2025-127	南郑区梁山镇爱国村，东邻梁山六路，南邻龙岗一路，西邻爱国村土地，北邻已供土地及政府收储土地。	34.02	住宅	陕政土批【2015】910号、陕政土批【2019】771号
2	NZSC2025-128	NZSC2025-128	南郑区梁山镇爱国村、肖营村，东邻已供土地，南邻爱国村土地，西邻梁山七路地，北邻G244道路红线。	37.92	住宅	
			合计	71.94		

5. 收储计划

本项目现状为国有建设用地，地块权属清晰无争议，无抵押、查封情况。根据《汉中市南郑区国土空间总体规划（2021—2035年）》，项目收储后，规划用地性质均为住宅用地及绿化用地，收储面积为71.94亩，出让面积59.2213亩。

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”，已具备收储条件，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。

6. 项目总投资

根据项目实施计划，本项目估算总投资为4069万元。

表2-2 项目总投资估算表

单位：元

序号	费用名称	合计	南郑区	
			NZSC2025-127	NZSC2025-128
一	项目收储成本	4069	2019	2050
1	土地补偿费	546	258	288
2	安置补助费	0	0	0
3	地上附着和青苗补偿费	64	30	34
4	拆迁补偿费	300	140	160
5	指标购买费	1020	482	538
6	征地报批规费	503	238	265
7	耕地占用税	216	102	114
8	土地开发支出	1300	710	590
9	其他支出	120	58	62
二	项目总投资	4069	2019	2050



项目收储地块位置图

三、审核评估 日期的确定

本项目的审核评估日期为2025年10月。

四、审核评估条件设定说明

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对项目实施单位有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目实施单位制定的土地出让计划能够顺利执行；
5. 土地市场价格在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

五、项目审核评估情况

（一）项目预期收益、成本情况分析

1. 项目预期收益分析

本项目收益来源主要为土地出让收入，属于政府性基金预算收入，符合《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》中关于偿还债券本息的收入来源要求。

（1）拟出让土地情况及出让计划

根据项目征地情况，本项目收储土地71.94亩，可出让的土地面积为59.2213亩，具体出让计划如下表：

表5-1 土地出让计划表

名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
住宅用地（亩）	59.2213	0.00	30.00	20.00	0.00	0.00	29.2213

（2）土地出让价格预测

表5-2 南郑区2021年~2024年住宅用地的土地出让实例

交易时间	土地性质	位置	出让面积（亩）	成交价格（万元）	综合单价（万元/亩）
2021 年	住宅	大河坎镇渔营村	56.03	7872.00	140.50
	住宅	南郑区汉山街道办事处	76.97	8466.60	110.00
	住宅	梁山镇石拱村	24.93	3491.00	140.03
2023 年	住宅	梁山镇梁山社区	117.96	24181.80	205.00
	住宅	中所营街道办事处中所营社区	79.12	20571.72	260.00
2024 年	住宅	大河坎镇渔营社区	31.16	4985.60	160.00
	住宅	梁山镇爱国村	104.74	20948.00	200.00

根据表5-2南郑区住宅土地供应实例，可以看出，近3年住宅用地价格波动较大，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格、土地交易市场情况及经济环境等因素，基于审慎保守原则，住宅用地参照实例价格，初步预测出让价格为140万元/亩。

（3）土地出让收入预测

通过以上分析测算，本项目的土地出让预期收入约为8290.98万元。详见表5-3：

表5-3 项目土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	年份					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	住宅用地出让收入	8290.98	0.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	4090.98
	出让面积（亩）	59.22	0.00	30.00	0.00	0.00	0.00	29.22
	出让单价（万元/亩）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
2	土地出让收入总计	8290.98	0.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	4090.98

2. 项目预期成本情况分析

(1) 项目开发成本情况分析

本项目的固定成本支出为4069万元，具体见下表5-4：

表5-4 固定成本估算表

单位：万元

序号	费用名称	合计	南郑区	
			NZSC2025-127	NZSC2025-128
一	项目收储成本	4069	2019	2050
1	土地补偿费	546	258	288
2	安置补助费	0	0	0
3	地上附着和青苗补偿费	64	30	34
4	拆迁补偿费	300	140	160
5	指标购买费	1020	482	538
6	征地报批规费	503	238	265
7	耕地占用税	216	102	114
8	土地开发支出	1300	710	590
9	其他支出	120	58	62
二	项目总投资	4069	2019	2050

(2) 土地出让成本

土地出让成本指土地出让后计提的相关政策性资金，根据相关规定，土地出让收入应按照相关标准计提农业开发资金、水利建设资金、教育资金等，本项目整体计提比例暂定为17%。

表5-5 政策性计提成本支出估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	年份					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	政府性计提成本	1409.47	0.00	714.00	0.00	0.00	0.00	695.47

（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，本项目总投资为4069万元，拟申请发行土地储备专项债券3200万元，占总投资78.64%；项目自有资金869万元，占总投资的21.36%。本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的1%预计，预计债券发行费用为3.2万元。

2. 应付本息评估分析

本项目申请土地储备专项债券资金为3200万元，发行期限为5年期，在债券存续期内每年支付一次债券利息。

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,5年期按照每年支付一次利息。本项目债券利息、本金支出预测如下表：

表5-6 年债券利息、本金支出预测表

年份	债券利息支出（万元）	本金支出（万元）
2025年	0.00	0.00
2026年	96.00	0.00
2027年	96.00	0.00
2028年	96.00	0.00
2029年	96.00	0.00
2030年	96.00	3,200.00
合计	480.00	3,200.00

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计土地收入产生的现金流入8290.98万元；政策性计提现金流出1409.47万元；

债券本金、发行费用与利息合计为3680万元，专项债本息覆盖倍数1.87倍。

本项目土地储备专项债券由汉中市财政局对其收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位以实施方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

（三）融资项目 自求平衡评估分析

1. 资金平衡分析

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的项目经营收益为3201.52万元，能够满足本次专项债本息偿还要求。具体测算如下表：

表5-7 资金测算平衡表

单位：万元

序号	费用类型	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	项目现金流入	12359.98	4069.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	4090.98
1	业务活动现金流入	8290.98	0.00	4200.00	0.00	0.00	0.00	4090.98
2	融资活动现金流入	3200.00	3200.00					
2.1	债券融资款	3200.00	3200.00					
2.2	银行融资款	0.00	0.00					
3	单位自筹资金	869.00	869.00					
4	其他资金	0.00						
二	项目现金流出	9158.47	4069.00	810.00	96.00	96.00	96.00	3991.47
1	固定支出流出	4069.00	4069.00					
2	政策性计提现金流出	1409.47	0.00	714.00	0.00	0.00	0.00	695.47
3	融资活动现金流出	3680.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	3296.00
3.1	偿还债券本金	3200.00						3200.00
3.2	支付债券利息	480.00	0.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
三	现金结余							
1	期初现金	/	0.00	0.00	3390.00	3294.00	3198.00	3102.00
2	期内变动	3201.52	0.00	3390.00	-96.00	-96.00	-96.00	99.52
3	期末现金	/	0.00	3390.00	3294.00	3198.00	3102.00	3201.52

2. 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。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目现金流入(万元)	7876.43	8290.98	8705.53
政策性计提现金流出(万元)	1339.00	1409.47	1479.94
债券还本付息额(万元)	3680.00	3680.00	3680.00
债券本息覆盖率	1.78	1.87	1.96

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1.87，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、影响项目收益和融资平衡的风险及防控措施

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。（3）建立健全协调联动机制。与汉中市兴汉新区人民法院、自然资源主管部门和税务部门通过建立健全高效有序的协调联动机制，共同推进闲置土地司法查封和处置工作，确保信息共享和沟通顺畅。（4）规范收购和收回程序。依据国家自然资源部出台的政策措施，进一步规范收购和收回程序，在确保在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

（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：1）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：1）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、需要说明的其他事项

1. 本评价报告出具的意见，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. 评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

九、报告的适用范围

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。





营业执照

统一社会信用代码
91610131MAB0UG9R21

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



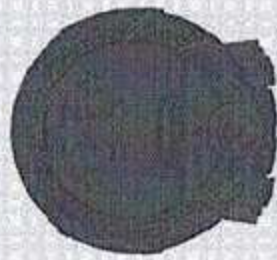
名称 陕西海悦翔瑞会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 孔庆玲
经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；破产清算服务；招投标代理服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2021年04月28日
住所 陕西省西安市碑林区东大街119号西安国贸大厦811室



登记机关

2024年01月31日



会计师事务所 执业证书



名称：陕西海悦悦源会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

孔庆玲

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市碑林区东大街119号西安国贸大厦811室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010204

批准执业文号：陕财办会〔2021〕28号

批准执业日期：2021年7月13日

证书序号：0020984

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：



中华人民共和国财政部制



孔庆玲

Sex 女

Age 30

Date of birth 1982-03-09

Working unit 陕西信义会计师事务所有限公司

Identity card No. 610581198203092247

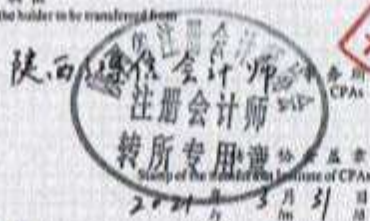
Working unit 陕西信义会计师事务所有限公司

Identity card No. 610581198203092247

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



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.



孔庆玲 610000070211

年 月 日

