

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年陕西省汉中市 JKDQ-2 等 5 宗地块土地收储项目之
财务评价报告书

政德审字（2025）ZX 第 00484 号



一、 审核评估依据

我们接受汉中市人民政府自然资源收购储备中心委托，对 2025 年陕西省汉中市 JKDQ-2 等 5 宗地块土地收储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：

二、 项目的基本情况

（一）项目名称

2025 年陕西省汉中市 JKDQ-2 等 5 宗地块土地收储项目（地块编号：JKDQ-2、JKDQ-3、JKDQ-4、JKDQ-5、JKDQ-6），以下简称“本项目”。

（二）主管单位

2025 年陕西省汉中市 JKDQ-2 等 5 宗地块土地收储项目主管单位是汉中市自然资源局。

（三）项目区位

项目地块编号：JKDQ-2、JKDQ-3、JKDQ-4、JKDQ-5、JKDQ-6，位于汉中经济技术开发区。

（四）收储计划

1.土地权属情况

本项目无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

2.现状用途

土地现用地性质为工业用地。

3.符合规划情况

2024 年 10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

2024 年 10 月 17 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理好回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布了《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金新增土储的通知》（自然资发〔2024〕242 号）通知，要求地方积极运用地方政府专项债券资金加大新增土储力度。

本项目已纳入汉中市中心城区土地收储计划。

本项目根据以上依据开展本轮土地储备。

4.收储后计划使用用途及对应面积

土地收储后计划用途为工业用地；收储后计划使用面积为 25.424365 公顷（381.3619 亩）。

5.项目总投资估算

本项目总投资为 13808.00 万元，共涉及 5 宗收储地块，收储面积为 25.424365 公顷（381.3619 亩），地块拟收储价格为 13808.00 万元。

三、 审核评估条件设定说明

（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）；
- 《土地储备管理办法》（自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布）；
- 《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）；
- 《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）；
- 省国土厅、财政厅《关于印发陕西省土地储备专项债券需求项目实施方案》的通知（陕国土资发〔2018〕72 号）；
- 2025 年陕西省汉中市 JKDQ-2 等 5 宗地块土地收储项目专项债券实施方案；
- 国家及地方其他相关法律、法规。

（二）财务评估假设

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建设的实际情况；
- 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。
- 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 项目能够如期完工并交付使用。

四、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

根据汉中市 2022 年至 2024 年工业用地使用权出让相关资料，经过统计 2022 年工业用地平均出让价格为每亩 31.96 万元；2023 年工业用地平均出让价格为每亩 34.01 万元；2024 年工业用地平均出让价格为每亩 35.15 万元；由此可以看出工业用地出让价格逐年增长，2022 年至 2023 年的增长率为 6.41%，2023 年至 2024 年的增长率为 3.34%。在考虑地块土地性质、年限、容积率、整体土地出让市场情况及经济发展状况等因素，在谨慎性原则指导下，预估 2026 年土地出让价格为每亩 35.5 万元，2026 年至 2032 年之间年增长率为 4.5%，即 2029 年土地出让价格约为每亩 40.51 万元，按每

亩 40.5 万元计算；2032 地出让价格约为每亩 46.23 万元，按每亩 46.00 万元计算。

计划 2026 年前出让 JKDQ-2(面积 40.8079 亩)，2029 年前出让 JKDQ-5（面积 52.5672 亩）、2032 年前出让 JKDQ-3、JKDQ-4、JKDQ-6（总面积 287.9868 亩），预计土地出让总收入约为 16825.04 万元。

2.成本情况

本项目拟收储土地的总价为 13808.00 万元，于 2025 年完成收储。

（二）项目债券融资及应付本息评估分析

1.发行费

本方案统一按债券发行金额的 1%预计债券发行费用，2025 年债券发行费用为 11.00 万元。

2.政策性计提

根据相关规定，本项目土地出让收入按照相关标准计提土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金等，综合计算计提比例为 4.87%（因工业用地土地出让收益较低，因此综合计提较住宅用地低），政策性计提成本共计约为 820.01 万元。

3.债券利息及本金

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1 项目债券利息支出预测表

年份	债券利息支出
2026年	330.00
2027年	330.00
2028年	330.00
2029年	330.00
2030年	330.00
2031年	330.00

2032年	330.00
合计	2310.00

本项目通过发行债券达到项目总投资的 79.66%，符合投资需求，债务利率按照 3.0% 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 年发行 7 年期专项债券 11000.00 万元，本金到期后一次性偿还，债券总利息为 2310.00 万元。

（三）融资项目自求平衡评估分析

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 1.20 倍，还本付息资金有充分保障。本息覆盖倍数=（业务活动现金流入-业务活动现金流出）/（专项债券本息+债务本息+市场化融资本息）=（16825.04-820.01）/（11000.0000+2310.00）=1.20。

五、项目审核评估结论

（1）项目预期净收益的稳定性

根据项目专项债券发行计划，经测算预测期现金流量，项目存续期内各年度累计净现金流均为正，项目在存续期间能够产生持续稳定的现金流，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。债券存续期内本项目可用于还本付息的净收益为 16005.03 万元，债券还本付息费用总额 13310.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本项目债券的本息覆盖倍数为 1.20 倍。能够合理保证偿还本项目债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（2）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。

（3）总体评价

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防控措施

在汉中市进行土地储备项目时，由于涉及工作周期较长流程繁琐，项目推进过程中可能遭遇多种风险，包括进度延误储备成本增加等。这些风险既可能由主观因素如管理不善、计划不周引起，也可能因不可抗力因素如自然灾害、政策调整而产生，针对这些问题，必须采取有效的控制措施来降低风险，确保项目的顺利实施。

首先，影响项目收储进度或正常运营的风险主要包括以下几个方面。一是规划变更风险，随着城市发展规划的调整，可能导致原有土地储备计划与最新规划不符，需要重新评估和调整，这会显著延缓项目进程并增加成本。二是法律政策风险，国家及地方政府出台的新法律法规或政策变动，可能会对土地储备的审批程序、使用条件等造成影响，导致项目停滞或需重新申报。三是市场波动风险，在市场经济环境下，房地产市场的供需变化直接影响土地的价值评估和收购价格，从而增加储备成本。四是环境和社会风险，比如环境保护要求提高或者社会舆论压力增大，都可能迫使项

目暂停以进行更严格的环境评估或社区沟通工作。五是资金风险，专项债券资金到位不及时或融资渠道受限，会影响项目资金链的稳定性，进而影响项目的推进速度。

为有效控制上述风险，项目实施单位应采取一系列措施。在规划变更方面，应及时关注政府的城市发展动态，积极参与到区域总体规划的讨论中，争取将土地储备项目纳入长远规划，减少后续规划调整带来的影响。对于法律政策风险，建立专业的法规监测团队，定期分析新出台的法律法规及其对项目的影响，确保项目符合最新的法律要求。面对市场波动风险，应加强市场调研根据市场情况灵活调整土地收购策略，合理确定收购时机和价格同时通过多元化投资分散风险。关于环境和社会风险，项目初期即开展详尽的环境影响评价，并积极与当地社区沟通交流，听取民众意见，增强项目透明度和社会接受度。针对资金风险，优化项目资金管理，制定合理的资金使用计划，同时拓宽融资渠道，保证专项资金的及时到位。

通过上述针对性措施，可以有效降低汉中市土地储备项目中的各种风险，保障项目能够按照预期及时推进，实现预定目标，这不仅有助于提升土地资源的利用效率，促进地区经济社会健康发展，也为其他类似项目提供了宝贵的经验借鉴。

七、 需要说明的其他事项

无

八、 报告的适用范围

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。

（此页无正文）

北京政德会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

2025 年 10 月 27 日



统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)



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

名称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

经营范围 许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；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）；企业管理。（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）

成立日期 2019年04月01日

合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日

主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13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日通过国家企业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

11

证书序号：0011986

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

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

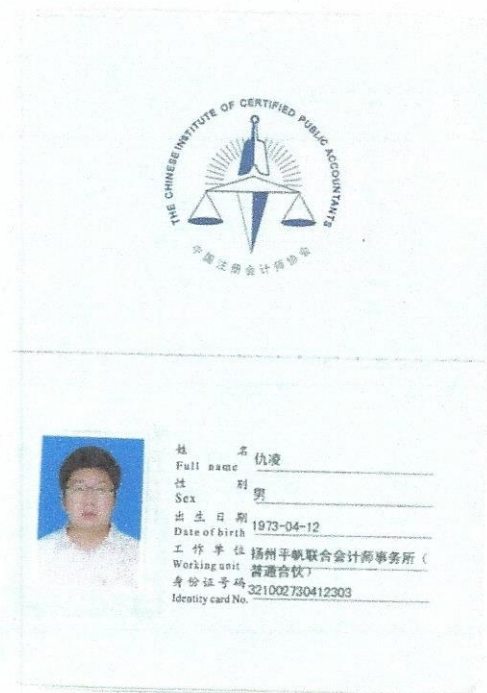
经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

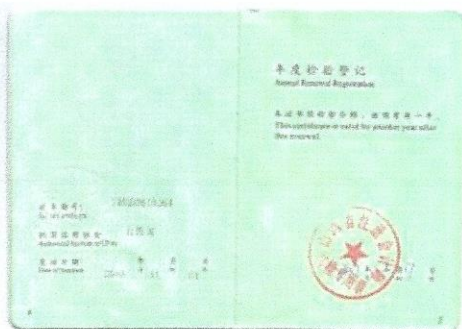
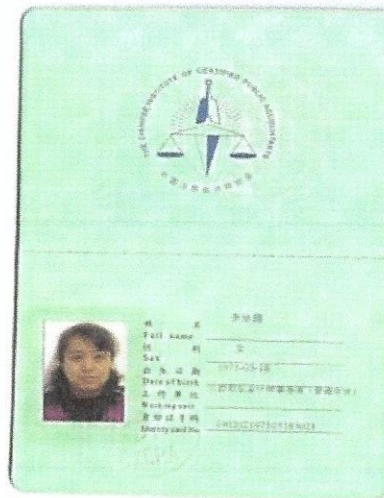
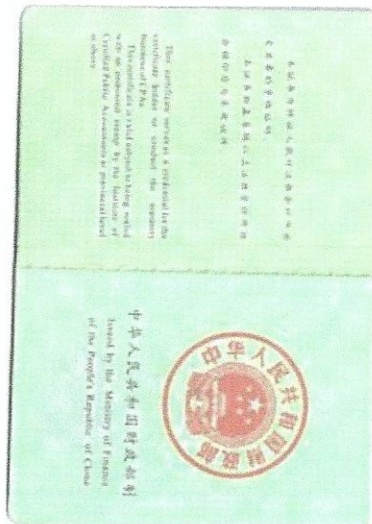
组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过