

2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目5

专项债券收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

陕兴会咨[2025]006 号



陕西兴和会计师事务所有限责任公司



陕兴会[2025]咨字第 006 号

## 2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目5 专项债券收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告

我们接受委托，对2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目5专项债券收益与融资自求平衡项目情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关单位对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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目5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

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。

## 一、项目基本情况

### （一）项目政策背景

1、近年来，国务院和自然资源部多次强调“增存挂钩”机制，要求各地加快处置批而未供和闲置土地，对闲置土地通过收回、置换、改造等方式盘活利用，支持地方政府通过收回再开发等方式提升存量资产价值，鼓励发行专项债券支持符合条件的项目。陕西省自然资源厅出台的《关于推进节约集约用地实施细则》要求各地市加强闲置土地处置，渭南市城区闲置土地收回是落实省级政策的举措。2025年3月陕西省自然资源厅和陕西省财政厅联合下发了《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），规范了土地储备专项债券的科学合理申报。

2、渭南市位于黄河中游，陕西省关中平原东部，东与山西、河南毗邻，西与西安、咸阳相接，南依秦岭与商洛为界，北靠黄龙山、乔山与延安、铜川接壤。南北长 182.3公里，东西宽149.7公里，土地面积13030.56平方公里。全市常住人口461.9万人。辖临渭、华州2个区，有潼关、大荔、合阳、澄城、白水、蒲城、富平7个县，代管韩城、华阴两个省辖市，共108个镇、28个街道办事处，2068个村委会，271个居委会。2022-2024年一般公共预算收入93.2亿元、106.7亿元、87.8亿元；政府性基金收入67.6亿元、39.9亿元、67.4亿元。

### （二）项目基本情况：

项目土地收储范围为1个地块，涉及地块位于韩城市经开区，总



面积33.803100公顷（507.0465亩）。如下表：

项目1规模统计表

序号	地块名称	位置	收储面积：公顷 (亩)	用途
1	焦化转型示范项目	韩城市经济技术开发区， 108 国道西侧，东王洗煤厂 北侧，潘庄十三组南侧	33.803100 (507.0465)	工业用地

(三) 项目重要性：

1、提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道多样且不规范的问题，提高了资金的使用效率和管理透明度。

2、促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3、促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

## 二、预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；





(六)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。

### 三、政策依据

- (一)《中华人民共和国土地管理法》；
- (二)《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》；
- (三)《土地储备资金财务管理办法》；
- (四)财政部、国土资源部《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号)。

### 四、投资估算及资金筹措方式

#### (一)项目投资估算

收回土地总面积 33.803100 公顷（507.0465 亩），收回地块用途为工业用地，估算总投资额为 7,194.53 万元，其中，国有建设用地收购价格 5,703.53 万元，土地前期开发成本 630.00 万元，债券利息 855.00 万元，发行费用 6.00 万元，具体以土地收储公示价格（收购协议及相关资料）及实际发生费用为准。

本项目总投资 7,194.53 万元，2025 年计划发行债券资金 5,700.00 万元。债券资金主要用于支付土地回购费用。

项目投资计划表

单位：万元

项目总投资	以前年度用款金额	2025年计划用款金额	以后年度计划用款金额
7,194.53	0	5,700.00	0

#### (二)融资来源与及本次发行债券情况



1、本项目总投资共计 7,194.53 万元。其中：自有资金投入 1,494.53 万元，占总投资额的 20.77%；2025 年拟申请发行专项债券融资 5,700.00 万元，占总投资额的 79.23%。自有资金 1,494.53 万元已到位，资金来源于财政拨款。

项目筹措方案表

(单位：万元)

项目名称	总投资金额	债券金额	自有资金
2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目5	7,194.53	5,700.00	1,494.53

2、债券发行规模、期限、利率等基本参数：

发行年度	发行规模（万元）	债券利息率	发行期限
2025	5,700.00	3%	5 年

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目自有土地出让净收入 13,967.00 万元，债券本息支出 6,555.00 万元。根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券本息资金覆盖率可达到 2.13 倍，即：项目自有土地出让净收入 13,967.00 万元/ 债券本息 6,555.00 万元。

### （二）风险分析

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体来看，本项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受

宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还,项目收入实现后予以归还,或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

(三) 项目的预期收益和成本分析、偿债能力现金流平衡表、专项债券还本付息表详见本报告附件。

## 六、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项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。

综上所述,通过发行地方政府土地储备专项债券的方式,满足渭南市土地储备项目的资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

陕西兴和会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师: 史朝晖



中国·渭南市

中国注册会计师: 唐英早



二〇二五年四月五日





## 附件一：预期收益及成本分析：

本项目以项目自有地块出让收入作为专项债券还本付息资金来源；另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

结合本项目的实际情况，通过债券存续期间的项目持有 1 宗自有土地，面积合计 33.803100 公顷(507.0465 亩)，本次预计以上述土地面积 100%(即 33.803100 公顷)作为本项目债券的还本付息来源。

根据韩城市项目对应目标地块位置邻近且拟规划用途相同的土地交易记录及折现率测算预计收入，以上地块作为债券本息还款保证，预计于 2030 年出让，预计的出让收入详见下表。

预计出让的土地金额

地块位置	土地面积 (平方米)	预计出让土地面 积(平方米)	预计出让 时间	土地单价 (元/平方米)	预计土地出让收 入(万元)
焦化转型 示范项目	338031	338031	2030 年	449.10	15,181.00

## 二、项目收入预测情况

### 1、交易案例及修正系数的计算

#### (1)住宅用地交易信息

按照收储实施方案，收储范围内控规重点为居住用地、商服用地、工业用地，选取与项目对应目标地块位置邻近且拟规划用途相同的土地交易记录 10 宗进行评估作参照。具体如表所示：

渭南市 2022 年-2024 年土地出让情况

序号	宗地位置	土地用途	净用地面积 (亩)	成交价(万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
1	经开区西管工业园区，规划凤凰大街以南，陕西黄河煤化有限公司以西	工业用地	85.77	2144.98	25.01	2023-08-15
2	经开区，西管工业园区，盘河以东	工业用地	27.09	678.01	25.03	2022-12-29
3	经开区西原产业园区，尧柏水泥厂以东，腾龙陶瓷二期项目以西	工业用地	67.96	1699.98	25.02	2022-8-15
4	高新区，紫荆路以西，五纬路以北，规划四纬路以南，规划二经路以东	工业用地	50.31	1330.00	26.44	2023-04-27





序号	宗地位置	土地用途	净用地面积 (亩)	成交价(万元)	土地单价 (万元/亩)	出让年份
5	经开区龙门工业园区, 紫峰街西段以南, 尧柏水泥厂西北	工业用地	157.92	3949.99	25.01	2023-06-20
6	经开区龙门工业园区, 滨河路以西, 玉镜大街以北	工业用地	173.83	4346.04	25	2022-07-08
7	经开区龙门工业园区, 矿山路与凤山北路十字西南角	工业用地	215.93	5400.07	25.01	2022-06-29
8	经开区龙门工业园区, G327 国道与 108 国道十字西北	工业用地	90.21	2256.02	25.01	2023-09-28
9	经开区龙门工业园区, 电厂东路西南, 大唐二电公司以北	工业用地	152.34	3810.05	25.01	2023-12-12
10	经开区工业园区, 玉镜大街东段南侧, 煤化工公司地块西侧	工业用地	109.09	2836.97	26.01	2024-03-12

上表所示土地收储项目位于本项目地块附近, 工业用地成交 10 宗, 成交价 25.01-26.44 万元/亩。

### (2) 地块当前市场价格测算

综合考虑该地区基准地价、近三年来的招拍挂土地出让情况, 该项目地块市场价格为 12,497.34 万元。

出让地块当前市场价格测算及预计供应年份情况表

单位: 公顷(亩)、万元/亩、万元

宗地位置	规划用途	净用地面积	评估单价	评估总价	预计供应年份
韩城市经济技术开发区, 108国道西侧, 东王洗煤厂北侧, 潘庄十三组南侧	工业用地	33.803100 (507.0465)	24.65	12,497.34	2030年

### (3) 项目自有地块出让收入预测

项目预期收益为未来土地出让收入, 本项目地块预计 2030 年出让, 根据当前年度的评估单价, 计算收储地块未来出让收入。综合考虑土地供应计划, 参照韩城市城镇基准地价成果和近期市场趋势, 收储地块预期收入 15,181.00 万元。

预期收入情况表

单位: 万元、公顷(亩)

时间		合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
2025年渭南市韩城市经开区土地收储项目	出让面积	33.803100 (507.0465)					33.803100 (507.0465)
	土地出让价款	15,181.00					15,181.00

## (二) 项目成本分析

### 1. 土地出让计提费用

土地出让计提费用按照土地出让收入的 8% 计提。项目地块预计在 2030 年出让, 分出让年计提。详见下表:

土地计提费用一览表

出让年份	预测收入 (万元)	计提费用率	计提费用 (万元)
2030年	15,181.00	8%	1,214.00

### 2. 土地收购价格

该项目宗地收储总成本为 5,703.53 万元。

项目收储成本统计表

地块名称	位置范围	收储面积 (公顷) (亩)	收储成本 (万元)
焦化转型示范项目	韩城市经济技术开发区, 108国道西侧, 东王洗煤厂北侧, 潘庄十三组南侧	33.803100 (507.0465)	5,703.53

### 3. 融资活动现金流出

融资活动现金流出费用主要包括债券发行费用、偿还债券本金费用、支付债券利息, 总费用为 6,561.00 万元。

融资活动现金流出费用

项目名称	金额 (万元)
债券发行费用	6
偿还债券本金费用	5,700.00
支付债券利息	855.00
合计	6,561.00

#### ①债券发行费

本项目债券发行费用按照债券发行金额的 0.1% 预计, 预计债券发行费用为 6.00 万元。

#### ②债券利息

本项目投资 7,194.53 万元, 地方政府专项债券发行 5,700.00 万元, 债券利



率为 3.0%，债券期限为 5 年，利息按年支付，本金到期一次性支付。利息总额 855.00 万元，本项目债券利息支出如下表所示：

债券利息支出预测表

(单位：万元)

债券期限	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	债券利息支出	还本付息合计
1	2026	0	5,700	0	5,700	3%	171	171
2	2027	5,700	0	0	5,700	3%	171	171
3	2028	5,700	0	0	5,700	3%	171	171
4	2029	5,700	0	0	5,700	3%	171	171
5	2030	5,700	0	5,700	0	3%	171	5871
合计							855	6,555

### (三) 资金平衡方案

在各项假设前提下，该项目全部 5,700.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 8,897.00 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：人民币万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目现金流入	22,375.53	7,194.53	0	0	0	0	15,181.00
1.业务活动现金流入	15,181.00	0	0	0	0	0	15,181.00
1.1 可偿债土地出让收入	15,181.00	0	0	0	0	0	15,181.00
2.融资活动现金流入	5,700.00	5,700.00	0	0	0	0	0
2.1 债券资金	5,700.00	5,700.00	0	0	0	0	0
3.自有资金投入	1,494.53	1,494.53	0	0	0	0	0
二、项目现金流出	13,478.53	5,709.53	171.00	171.00	171.00	171.00	7,085.00
1.业务活动现金流出	1,214.00	0	0	0	0	0.00	1,214.00





1.1 土地出让计提	1,214.00	0	0	0	0	0.00	1,214.00
2. 项目投资	5,703.53	5,703.53	0	0	0	0.00	0
2.1 土地收购价格	5,703.53	5,703.53	0	0	0	0.00	0
2.2 土地前期开发整理费用	0.00	0	0	0	0	0.00	0
2.3 其他费用	0.00	0	0	0	0	0.00	0
3. 融资活动现金流出	6,561.00	6.00	171.00	171.00	171.00	171.00	5,871.00
3.1 债券发行费用	6.00	6.00	0	0	0	0	0
3.2 偿还债券本金	5,700.00	0	0	0	0	0	5,700.00
3.3 支付债券利息	855.00	0	171.00	171.00	171.00	171.00	171.00
三、当期现金结余	8,897.00	1,485.00	-171.00	-171.00	-171.00	-171.00	8,096.00
四、期初现金	-	0	1,485.00	1,314.00	1,143.00	972	801
五、期末现金	-	1,485.00	1,314.00	1,143.00	972.00	801.00	8,897.00

#### (四) 评价要素

##### 1、国有土地使用权出让产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2030 年偿还本息后项目累计净现金结余 8,897.00 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

##### 2、国有土地使用权出让产生的净现金流入的充足性

本期债券募投项目收益为征拆完成后国有土地使用权的出让收益，本期发行债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为 2.13 倍。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

##### 1、按上述预测价格及土地出让相关政策预计的出让净收入如下：

表 6 项目用于资金平衡土地相关收益

单位：人民币万元

序号	地块收购储备项目	2030	合计
1	土地出让收入	15,181.00	15,181.00





序号	地块收购储备项目	2030	合计
2	扣除项目合计((2=A+B+C+D+F)	1,214.00	1,214.00
3	用于资金平衡土地相关收益(3=1-2)	13,967.00	13,967.00

2、本息覆盖倍数:

本息覆盖倍数

单位: 万元

年度	债券本息成本			项目收益	本息覆盖倍数 (5)=(4)/(3)
	本金(1)	利息(2)	本息合计 (3)=(1)+(2)	土地相关现金流入(4)	
2025	5,700.00		5,700.00	—	
2026		171.00	171.00		
2027		171.00	171.00		—
2028		171.00	171.00		—
2029		171.00	171.00		
2030		171.00	171.00	13,967.00	
合计	5,700.00	855.00	6,555.00	13,967.00	2.13

附表一：专项债券还本付息表

单位：万元

项 目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
期初专项债券余额		5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	0.00	0.00	
本期专项债券发行	5,700.00								5,700.00
以后月份发行专项债券									0.00
本期还款	-	171.00	171.00	171.00	171.00	5,871.00	0.00	0.00	6,555.00
其中：还本						5,700.00			5,700.00
付息		171.00	171.00	171.00	171.00	171.00			855.00
期末专项债券余额	5,700.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	0.00	0.00	0.00	

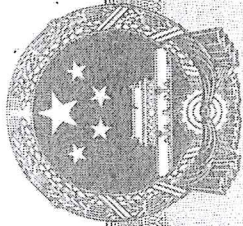
## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，陕西兴和会计师事务所有限责任公司(“兴和”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护兴和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。





# 营业执照

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



统一社会信用代码  
916105007135281121

(副本)1-1)



名称 陕西兴和会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2000年03月16日

法定代表人 张增禄

住所 陕西省渭南市临渭区朝阳大街西段审计大楼6楼

经营范围 验资、审计、建设工程预算、结算、决算审计；税务代理；会计代理与咨询；打字、复印。财务会计用品、财务软件的经营。  
(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)



登记机关

2025年06月03日



证书序号:0006601

## 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

2019年1月28日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 陕西兴和会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

张增禄

主任会计师:

经营场所: 渭南市朝阳大街西段(审计大楼6楼)

组织形式: 有限责任制

执业证书编号: 61050085

批准执业文号: 陕财注[2000]032号

批准执业日期: 2000年1月31日





姓 名 史朝晖  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出 生 日 期 1974-12-15  
Date of birth  
工 作 单 位 陕西兴和会计师事务所有限公司  
Working unit  
身 份 证 号 码 610123197412163528  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



史朝晖 610500851057

年 月 日  
y m d

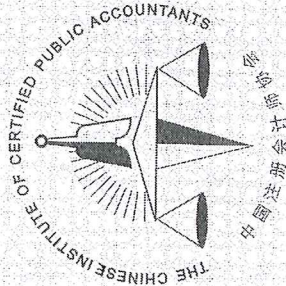
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



史朝晖 610500851057





姓名 唐俊军  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-11-24  
Date of birth  
工作单位 陕西兴和会计师事务所有限责任公司  
Working unit  
身份证号码 612501197011240035  
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。

唐俊军 610500851059



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

唐俊军 610500851059

