



陕西益盟会计师事务所有限责任公司

SHAANXI YIMENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

关于 2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地储备

项目财务评价报告

陕益盟咨字（2025）第 114 号

目录

页次

一、

审计报告

1-17



关于 2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地储备 项目财务评价报告

陕益盟咨字（2025）第 114 号

大荔县自然资源局：

我们接受大荔县自然资源局委托，对《2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地储备项目》进行评价并出具专项财务评价报告。

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。

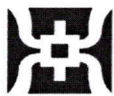
由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告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。

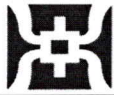
总结评价结果如下：

一、审核评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；



4. 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）；
5. 《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）；
6. 《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》（国办发〔2006〕100号）；
7. 《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）；
8. 《土地储备资金财务管理办法》；
9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
11. 《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
12. 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）；
13. 《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）；
14. 《西安市人民政府关于印发西安市国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》；
15. 《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》；
16. 《2025年渭南市澄城县中心城区三宗土地收储项目实施方案》；
17. 《关于大荔县2025年度土地收购储备计划的批复》荔政函〔2025〕38号。



二、项目基本情况

(一) 项目名称

2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地储备项目。

(二) 项目单位

1. 项目主管单位：大荔县自然资源局

统一社会信用代码：116105230160295454

机构性质：政府机关

本项目主管部门为大荔县自然资源局，主要职责为对本单位专项债券项目审核把关。指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案。指导本行业及时规范使用债券资金，对项目后续发展情况进行监督。项目主管部门要监督实施单位在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实际工作量，推动项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

2. 项目实施单位：大荔县土地开发整理收购储备中心

统一社会信用代码：12610523MB2996876A

法定代表人：房况

主要工作职能如下：

(1) 负责编制年度土地储备计划并组织实施。

(2) 负责全县土地收购储备工作。

(3) 对纳入储备的土地，按照程序进行前期开发、保护、管理，临时利用以及融资等活动。

(4) 负责编制国有建设用地使用权出让年度计划，经县人民政府批准后，向社会公开发布。

(5) 负责编制国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让方案。



(6) 负责全县范围内国有建设用地使用权招标采购挂牌出让的相关工作。

(7) 完成上级交办的其他工作。

(三) 项目性质

新增土地储备项目

(四) 收储规模

项目土地收储范围为 13 个地块，土地面积 40.699007 公顷（610.4852 亩），项目收储范围及规模情况如下表：

表 2—1 土地储备规模统计表

序号	项目名称	地块标识码	宗地位置	面积 (公顷)	面积 (亩)	规划用途	土地审批件
1	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 1	6105232025R000516	西城街道办三中村高铁大道西侧	13.877146	208.1572	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 749 号
2	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 2	6105232025R000507	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	3.421266	51.3190	商业用地	陕政土批(2020) 923 号
3	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 3	6105232025R000497	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	0.365913	5.4887	城镇住宅用地	陕政土批(2020) 923 号
4	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 4	6105232025R000486	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	1.255480	18.8322	城镇住宅用地	陕政土批(2020) 923 号
5	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 5	6105232025R000474	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	0.339626	5.0944	城镇住宅用地	陕政土批(2020) 923 号
6	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 6	6105232025R000465	西城街道办洛滨大道北侧（大中北）	4.029166	60.4375	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 428 号
7	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 7	6105232025R000454	西城街道办洛滨大道西段南侧（菜市场东侧）	3.109066	46.6360	城镇住宅用地	陕政土批(2018) 281 号
8	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 8	6105232025R000430	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚奇）	2.612766	39.1915	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 741 号
9	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 9	6105232025R000423	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚奇）	4.256133	63.8420	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 741 号
10	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 10	6105232025R000412	北新街西段北侧（润弘东侧）	1.288386	19.3258	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 429 号
11	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 11	6105232025R000400	西城街道办屈家社区 242 国道东侧	1.061853	15.9278	城镇住宅用地	陕政土批(2021) 429 号
12	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 12	6105232025R000390	西城街道办冯翊路西段北侧	1.396440	20.9466	商业用地	陕政土批(2014) 756 号



序号	项目名称	地块标识码	宗地位置	面积 (公顷)	面积 (亩)	规划用途	土地审批件
	地收储项目地块 12						
13	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 13	6105232025 R000448	西城街道办洛滨大道西段南侧 (菜市场东侧)	3.685766	55.2865	商业用地	陕政土批 (2018) 281 号
合计				40.699007	610.4852		

(五) 收储计划

根据大荔县人民政府印发的《关于大荔县 2025 年度土地收购储备计划》的批复（荔政函〔2025〕38 号）文件所示，本项目涉及的 13 宗土地均已纳入 2025 年土地储备计划。

截至目前，13 宗土地均已纳入 2025 年土地储备计划，已取得土地审批件，拟征收为政府储备地块，各地块土地权属清晰，无权属纠纷、无法律争议，均不存在抵押、查封等情况。具体情况如下表：

表 2—2 土地储备计划表

序号	项目名称	坐落	地块标识码	土地面积 (公顷)	土地面积 (亩)	土地审批件	土地用途	控制指标
1	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 1	西城街道办三 中村高铁大道 西侧	6105232025 R000516	13.877146	208.1572	陕政土批 (2021) 749 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%
2	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 2	西城街道办洛 滨大道北侧 (县医院北)	6105232025 R000507	3.421266	51.319	陕政土批 (2020) 923 号	商业用地	容积率≤ 3.5；建筑密 度≤50%；绿 地率≥20%
3	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 3	西城街道办洛 滨大道北侧 (县医院北)	6105232025 R000497	0.365913	5.4887	陕政土批 (2020) 923 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%
4	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 4	西城街道办洛 滨大道北侧 (县医院北)	6105232025 R000486	1.255480	18.8322	陕政土批 (2020) 923 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%
5	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 5	西城街道办洛 滨大道北侧 (县医院北)	6105232025 R000474	0.339626	5.0944	陕政土批 (2020) 923 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%
6	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 6	西城街道办洛 滨大道北侧 (大中北)	6105232025 R000465	4.029166	60.4375	陕政土批 (2021) 428 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%
7	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 7	西城街道办洛 滨大道西段南 侧（菜市场东 侧）	6105232025 R000454	3.109066	46.636	陕政土批 (2018) 281 号	城镇住宅 用地	容积率≤ 2.5；建筑密 度≤20%；绿 地率≥35%



陕西益盟会计师事务所有限责任公司

SHAANXI YIMENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

序号	项目名称	坐落	地块标识码	土地面积 (公顷)	土地面积 (亩)	土地审批件	土地用途	控制指标
8	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 8	西城街道办东七村 242 国道东侧 (亚奇)	6105232025 R000430	2. 612766	39. 1915	陕政土批 (2021) 741 号	城镇住宅用地	容积率≤2.5; 建筑密度≤20%; 绿地率≥35%
9	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 9	西城街道办东七村 242 国道东侧 (亚奇)	6105232025 R000423	4. 256133	63. 842	陕政土批 (2021) 741 号	城镇住宅用地	容积率≤2.5; 建筑密度≤20%; 绿地率≥35%
10	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 10	北新街西段北侧 (润弘东侧)	6105232025 R000412	1. 288386	19. 3258	陕政土批 (2021) 429 号	城镇住宅用地	容积率≤2.5; 建筑密度≤20%; 绿地率≥35%
11	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 11	西城街道办屈家社区 242 国道东侧	6105232025 R000400	1. 061853	15. 9278	陕政土批 (2021) 429 号	城镇住宅用地	容积率≤2.5; 建筑密度≤20%; 绿地率≥35%
12	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 12	西城街道办冯翊路西段北侧	6105232025 R000390	1. 396440	20. 9466	陕政土批 (2014) 756 号	商业用地	容积率≤3.5; 建筑密度≤50%; 绿地率≥20%
13	2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 13	西城街道办洛滨大道西段南侧 (菜市场东侧)	6105232025 R000448	3. 685766	55. 2865	陕政土批 (2018) 281 号	商业用地	容积率≤3.5; 建筑密度≤50%; 绿地率≥20%
合计				40. 699007	136. 3451			

(六) 项目总投资及融资计划

本项目预计总投资额为 20,130.82 万元, 其中: 土地储备成本 11,442.84 万元, 土地前期开发成本 5,290.88 万元, 资金成本 3,397.10 万元。

按照资金筹措方案, 本项目资本金 4,030.82 万元, 来源于财政预算资金, 占总投资的 20.02%, 已落实到位; 2025 年拟申请发行土地储备专项债券 16,100.00 万元, 占总投资额的 79.98%, 除专项债券外, 本项目尚未采取市场化融资资金筹措。

(七) 债券发行计划

本项目拟申请土地储备专项债券资金 16,100.00 万元, 债券利率为 3%, 债券期限为 7 年, 利息按每年支付, 本金到期一次性支付。

2025 年拟申请专项债券资金 16,100.00 万元, 已申请资金 0.00 元, 本次拟申请



16,100.00 万元。具体如下表所示：

表 2—3 债券发行计划

项目名称	项目总投资	发债申请资金（万元）
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 1	20,130.82	6,000.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 2		1,500.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 3		100.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 4		500.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 5		100.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 6		1,200.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 7		1,000.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 8		1,000.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 9		2,000.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 10		600.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 11		500.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 12		600.00
2025 年渭南市大荔县第二批中心城区土地收储项目地块 13		1,000.00
合计	20,130.82	16,100.00

三、审核评价条件设定说明

（一）财务评价假设

1. 一般假设

（1）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。

（2）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。

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（4）国家税收政策无重大不利变化。

（5）对发行人有影响的法律法规无重大变化。



(6) 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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行。

(5) 项目能够如期完工并交付使用。

(二) 评价过程

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、安排专业人员评价、以真实、客观、独立为原则，经认真审核，出具本评价报告。

四、项目审核评价情况

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

(一) 项目预期收入分析

1. 土地出让价格预测

表 4—1 各地块当前市场评估结果表

序号	宗地位置	面积 (亩)	规划用途	土地级别	单位地价 (万元/亩)	总地价 (万元)
1	西城街道办三中村高铁大道西侧	208.1572	城镇住宅用地	III	69.40	14,446.00

地址：西安市雁塔区科技路 37 号海星城市广场 B 座 1306 室

电话：029-88211836

邮编：710000



序号	宗地位置	面积 (亩)	规划用途	土地级别	单位地价 (万元/亩)	总地价 (万元)
2	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	51.3190	商业用地	III	84.28	4,325.00
3	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	5.4887	城镇住宅用地	III	73.06	401.00
4	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	18.8322	城镇住宅用地	III	71.53	1,347.00
5	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	5.0944	城镇住宅用地	III	73.02	372.00
6	西城街道办洛滨大道北侧(大中北)	60.4375	城镇住宅用地	III	71.53	4,323.00
7	西城街道办洛滨大道西段南侧(菜市场东侧)	46.6360	城镇住宅用地	II	72.99	3,404.00
8	西城街道办东七村242国道东侧(亚奇)	39.1915	城镇住宅用地	II	74.48	2,919.00
9	西城街道办东七村242国道东侧(亚奇)	63.8420	城镇住宅用地	II	74.47	4,754.00
10	北新街西段北侧(润弘东侧)	19.3258	城镇住宅用地	II	71.51	1,382.00
11	西城街道办屈家社区242国道东侧	15.9278	城镇住宅用地	II	73.02	1,163.00
12	西城街道办冯翊路西段北侧	20.9466	商业用地	II	84.26	1,765.00
13	西城街道办洛滨大道西段南侧(菜市场东侧)	55.2865	商业用地	II	85.93	4,751.00
合计		610.4852				45,352.00

2. 预期出让收入的确定

本项目各地块根据其具体的区位、容积率等规划指标的实际情况，同时考虑到当前投资环境下行趋势和本项目所在区域的实际情况，本着谨慎的原则，本次不考虑各地块在其出让年份的地价增长。本项目各地块未来土地出让收入预测为45,352.00万元。具体如下表所示：

表4—2 土地出让收入预测表

序号	宗地位置	面积(亩)	规划用途	土地级别	单位地价(万元/亩)	总地价(万元)	出让年份
1	西城街道办三中村高铁大道西侧	208.1572	城镇住宅用地	III	69.4	14,446.00	2028年
2	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	51.3190	商业用地	III	84.28	4,325.00	2026年
3	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	5.4887	城镇住宅用地	III	73.06	401.00	2027年
4	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	18.8322	城镇住宅用地	III	71.53	1,347.00	2027年
5	西城街道办洛滨大道北侧(县医院北)	5.0944	城镇住宅用地	III	73.02	372.00	2026年



6	西城街道办洛滨大道北侧 (大中北)	60.4375	城镇住宅用地	III	71.53	4,323.00	2030年
7	西城街道办洛滨大道西段 南侧(菜市场东侧)	46.6360	城镇住宅用地	II	72.99	3,404.00	2029年
8	西城街道办东七村242国道 东侧(亚奇)	39.1915	城镇住宅用地	II	74.48	2,919.00	2029年
9	西城街道办东七村242国道 东侧(亚奇)	63.8420	城镇住宅用地	II	74.47	4,754.00	2027年
10	北新街西段北侧(润弘东 侧)	19.3258	城镇住宅用地	II	71.51	1,382.00	2027年
11	西城街道办屈家社区242 国道东侧	15.9278	城镇住宅用地	II	73.02	1,163.00	2026年
12	西城街道办冯翊路西段北 侧	20.9466	商业用地	II	84.26	1,765.00	2027年
13	西城街道办洛滨大道西段 南侧(菜市场东侧)	55.2865	商业用地	II	85.93	4,751.00	2030年
合计		610.4852				45,352.00	

(二) 项目支出分析

1. 土地出让计提费

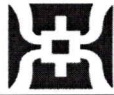
土地出让计提费主要为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金和国有土地收益基金等，按照预期土地使用权出让收入的8%计提，则本项目土地出让计提费用为3,628.16万元。

2. 土地收储成本

本项目土地收储成本包含土地取得成本及相关税费等。

(1) 土地取得成本

土地取得成本包含区片综合地价、地上附着物和青苗补偿费。依据大荔县人民政府2024年8月16日公布的《大荔县人民政府关于重新公布全县征收农用地区片综合地价的通知》(荔政发〔2024〕19号)，项目各宗地均位于县城规划区，综合区片价6.95万元/亩。地上附着物补偿参照大荔县近期土地征收标准，参照《大荔县人民政府办公室关于印发铜川—白水—潼关输气管道工程项目大荔段临时用地征地拆迁实施方案的通知》(荔政办发〔2023〕38号)文件内容，本项目地上附着物主要为青苗、树木、水泥路面等，平均补偿3.8万元/亩；项目征地过程中，项目地块周边需征收土地用于道路、市政绿化等公共配套用地，该部分土地需要进行征收作为本项目地块宗



地外配套必不可少的征收范围，该部分土地不能产生出让收益。通过初步匡算土地征收成本费用约为 5.53 万元/亩。综上，合计土地取得成本 9,936.75 万元。

（2）相关税费

相关税费包括耕地占用税和社保基金。其中社保基金根据《关于进一步完善我省征地农民就业培训和社会养老保险的意见》陕人社发〔2011〕149 号文件要求，估算单价为 1.00 万元/亩，耕地占用税根据陕西省人民政府关于印发《陕西省落实〈中华人民共和国耕地占用税法〉实施办法》的通知（陕政发〔2019〕17 号）文件要求，单价为 1.467 万元/亩，综上则有耕地占用税合计 895.59 万元，社保基金 610.50 万元，相关税费合计为 1,506.09 万元。

具体如下表所示：

表4—3 土地储备成本汇总表

序号	地块标识码	宗地位置	面积 (亩)	相关税费(万元)			土地取得成本 (万元)	土地收储 成本合计 (万元)
				耕地占用税	社保基金	小计		
1	610523202 5R000516	西城街道办三中村高 铁大道西侧	208.1572	305.37	208.16	513.53	3,388.07	3,901.60
2	610523202 5R000507	西城街道办洛滨大道 北侧（县医院北）	51.3190	75.28	51.32	126.60	835.45	962.05
3	610523202 5R000497	西城街道办洛滨大道 北侧（县医院北）	5.4887	8.05	5.49	13.54	89.32	102.86
4	610523202 5R000486	西城街道办洛滨大道 北侧（县医院北）	18.8322	27.63	18.83	46.46	306.18	352.64
5	610523202 5R000474	西城街道办洛滨大道 北侧（县医院北）	5.0944	7.47	5.09	12.56	83.69	96.25
6	610523202 5R000465	西城街道办洛滨大道 北侧（大中北）	60.4375	88.66	60.44	149.10	983.73	1,132.83
7	610523202 5R000454	西城街道办洛滨大道 西段南侧（菜市场东 侧）	46.6360	68.42	46.64	115.06	759.97	875.03
8	610523202 5R000430	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚奇）	39.1915	57.49	39.19	96.68	638.35	735.03
9	610523202 5R000423	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚奇）	63.8420	93.66	63.84	157.50	1,038.19	1,195.69
10	610523202 5R000412	北新街西段北侧（润 弘东侧）	19.3258	28.35	19.33	47.68	313.79	361.47
11	610523202 5R000400	西城街道办屈家社区 242 国道东侧	15.9278	23.37	15.93	39.30	259.46	298.76
12	610523202 5R000390	西城街道办冯翊路西 段北侧	20.9466	30.73	20.95	51.68	341.64	393.32
13	610523202 5R000448	西城街道办洛滨大道 西段南侧（菜市场东 侧）	55.2865	81.11	55.29	136.40	898.91	1,035.31



序号	地块标识码	宗地位置	面积 (亩)	相关税费(万元)			土地取得成本 (万元)	土地收储 成本合计 (万元)
				耕地占用税	社保基金	小计		
		侧)						
合计			610.4852	895.59	610.5	1,506.09	9,936.75	11,442.84

3. 土地前期开发支出

根据《大荔县人民政府关于公布大荔县城镇基准地价更新成果的通告》（荔政发〔2025〕13号）文件，参照大荔县最新基准地价，宗地外七通成本费用标准为130元/m²，故本项目土地前期开发成本的计算，以收储面积总面积为406,990.07 m²为基数计算，经计算本项目开发工程费用合计为5,290.88万元。

表 4—4 土地前期开发支出估算表

项目名称	通路	通电	供水	排水	供气	供热	通讯	合计
土地前期开发成本(万元)	813.98	406.99	406.99	813.98	1,220.97	1,424.47	203.50	5,290.88

(三) 项目债券融资及应付本息评价分析

1. 应付本息

表 4—5 项目专项债券融资还本付息汇总表

年度	债券期限	融资金额(万元)	应付本金(万元)	应付利息(万元)	本息合计(万元)
2025年	7年	16,100.00	-	-	-
2026年		-	-	483.00	483.00
2027年		-	-	483.00	483.00
2028年		-	-	483.00	483.00
2029年		-	-	483.00	483.00
2030年		-	-	483.00	483.00
2031年		-	-	483.00	483.00
2032年		-	16,100.00	483.00	16,583.00
合计		16,100.00	16,100.00	3,381.00	19,481.00

2. 债券发行费

本项目债券发行费用按照债券发行金额的1%预计，预计债券发行费用为16.10



万元。

表 4—6 项目专项债券发行费用汇总表

序号	地块标识码	宗地位置	土地面积 (公顷)	债券发行费用 (万元)
1	6105232025R000516	西城街道办三中村高铁大道西侧	13.877146	6.00
2	6105232025R000507	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	3.421266	1.50
3	6105232025R000497	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	0.365913	0.10
4	6105232025R000486	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	1.255480	0.50
5	6105232025R000474	西城街道办洛滨大道北侧（县医院北）	0.339626	0.10
6	6105232025R000465	西城街道办洛滨大道北侧（大中北）	4.029166	1.20
7	6105232025R000454	西城街道办洛滨大道西段南侧（菜市场 东侧）	3.109066	1.00
8	6105232025R000430	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚 奇）	2.612766	1.00
9	6105232025R000423	西城街道办东七村 242 国道东侧（亚 奇）	4.256133	2.00
10	6105232025R000412	北新街西段北侧（润弘东侧）	1.288386	0.60
11	6105232025R000400	西城街道办屈家社区 242 国道东侧	1.061853	0.50
12	6105232025R000390	西城街道办冯翊路西段北侧	1.396440	0.60
13	6105232025R000448	西城街道办洛滨大道西段南侧（菜市场 东侧）	3.685766	1.00
合计			40.699007	16.10

（四）融资项目自求平衡评价分析

本项目土地储备专项债券现金流入总金额为 65,482.82 万元，累计资金流出总金额 39,858.98 万元，累计现金结余 25,623.84 万元。本项目全部 16,100.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 25,623.84 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对全部融资本息的覆盖倍数为 2.14 倍。具体详见下表所示：



表 4—7 项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	年份							
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目现金流入	65,482.82	20,130.82	4,325.00	1,748.00	14,446.00	6,323.00	9,074.00	7,901.00	1,535.00
1	业务活动现金流入	45,352.00	-	4,325.00	1,748.00	14,446.00	6,323.00	9,074.00	7,901.00	1,535.00
1.1	土地出让收入	45,352.00	-	4,325.00	1,748.00	14,446.00	6,323.00	9,074.00	7,901.00	1,535.00
2	融资活动现金流入	16,100.00	16,100.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券资金	16,100.00	16,100.00	-	-	-	-	-	-	-
3	自有资金投入	4,030.82	4030.82	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	39,858.98	16,749.82	829.00	622.84	1,638.68	988.84	1,208.92	1,115.08	16,705.80
1	业务活动现金流出	3,628.16	-	346.00	139.84	1,155.68	505.84	725.92	632.08	122.80
1.1	土地出让金计提费用	3,628.16	-	346.00	139.84	1,155.68	505.84	725.92	632.08	122.80
2	项目投资	16,733.72	16,733.72	-	-	-	-	-	-	-
2.1	土地收储成本	11,442.84	11,442.84	-	-	-	-	-	-	-
2.2	土地前期开发整理费用	5,290.88	5,290.88	-	-	-	-	-	-	-
2.3	其他费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	19,497.10	16.10	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	16,583.00
3.1	债券发行费用	16.10	16.10	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	16,100.00	-	-	-	-	-	-	-	16,100.00
3.3	支付债券利息	3,381.00	-	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00	483.00
三	当期现金结余	25,623.84	3,381.00	3,496.00	1,125.16	12,807.32	5,334.16	7,865.08	6,785.92	-15,170.80
四	期初现金		-	3,381.00	6,877.00	8,002.16	20,809.48	26,143.64	34,008.72	40,794.64
五	期末现金		3,381.00	6,877.00	8,002.16	20,809.48	26,143.64	34,008.72	40,794.64	25,623.84



五、项目评价结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行检查，提出融资项目评估结论如下：

在债券存续期间，按照项目资金平衡测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流，累计净现金流量大于零。

综上所述，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。

六、影响项目收益和融资平衡的风险及防护措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1. 市场风险及控制措施

市场风险：土地储备制度的运作一般分成收购、平整和早期投资、出让等三个阶段。这三个阶段都存在市场环境变化、利率波动等一些不确定因素，可能引起运作成本的预期外波动。由于市场大环境受到房地产和经济下行压力的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。再有，在土地出让阶段亦存在出让风险，面对市场大环境的影响在土地出让阶段可能出现交易“流拍”等情况，其结果是地价低于成本出售或土地积压，或者部分地块不能顺利出让。

控制措施：考虑市场环境变化和利率波动风险，及时调整收储计划、土地出让价格和条件。在土地回购前期进行对地块现状、地理结构、地质状况及周边环境的影响、问题等尽可能精确摸查，合理规划地块用途，以免造成不必要的浪费；在土地出让阶段，根据市场情况调整出让策略，如降低起拍价、延长付款期限、提供优惠政策等，吸引更多的竞拍者；建立土地出让风险预警机制，及时发现和解决潜在问题，防止土地流拍和低价出让。

2. 财务风险及控制措施

财务风险：一是因本项目投入资金较大，总投资金额部分采取申请土储专项债券



融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而形成使项目延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；二是对总投资的或有调整都会导致项目财务风险。本项目的投资估算编制是基于目前的政策、法规、市场等因素，这些因素未来很可能出现变化，因此投资估算存在偏离风险。

控制措施：在项目决策阶段，依据现有资料和具体分析方法，对项目的投资数额进行科学估计；建立财务预警分析指标体系防范财务风险，编制现金流量预算，确保项目有足够的现金用于各种支出。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 信用风险及控制措施

信用风险：主要包括政府信用风险和申请人自身的偿债风险。政府信用风险表现为政府未能及时将土地出让收入划给土地储备机构，导致土地储备机构无力按期还贷。申请人自身的偿债风险则与其财务状况、经营管理能力等因素密切相关。

控制措施：为降低信用风险，申请人应建立健全风险管理体系，加强内部管理，提高资金使用效率。同时，与政府部门建立稳定的合作关系，确保土地出让收入的及时划转。此外，申请人还应提高自身的信用评级，以降低融资成本并增强投资者的信心。

2. 资金监管与偿债风险及控制措施

资金监管与偿债风险：土地储备专项债券资金使用不规范，可能被挪用或滥用，影响项目的正常推进；土地收储过程中资金循环周期长，回流时间难以把握，政策上没有严格的限制，导致资金使用效率低下；土地储备专项债券资金用于非发债项目，导致项目收益无法覆盖债务，影响偿债资金来源；发债项目的投入成本和未来收益测算不准确，导致项目无法自给自足，导致偿债资金不足。

控制措施：发债前详细测算发债项目的投入成本和未来收益，确保投入和收益达到平衡。对于无法达到收支平衡的项目或地块，通过其他财政资金予以保障，暂不举



债；项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼、项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息，以增强项目的抗风险能力。

3. 专项债券融资风险及控制措施

专项债券融资风险：土地储备专项债券的偿债资金来自对应项目的土地出让收入，但土地储备项目实施周期具有不确定性，可能出现提前出让或延迟出让情况，导致违约风险。

控制措施：依据《中华人民共和国预算法》和国发〔2014〕43号文件，借鉴国外市政债券管理经验，强化项目收益和融资自求平衡的管理理念，发挥专项债券项目对应专项收入、资产的偿债保障作用；建立专项债券偿债备付金制度，确保实现省内各市、县区域盘口平衡，省级政府承担兜底责任，确保按时足额还本付息。

七、需要说明的其他事项

1. 由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且运营测算期限较长，预测参数发生变化可能形成实质性影响，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

2. 本项目评估结论，是在委托方所提供的相关申报资料基础上进行审核确认的。委托方应对报审资料的合法性、真实性、相关性和准确性负责。

八、报告的适用范围

本财务评价报告书仅供 2025 年渭南市澄城县中心城区三宗土地收储项目参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本业务的会计师事务所无关。

陕西益盟会计师事务所有限责任公司

二〇二五年十月三十一日





统一社会信用代码

916100006815935251

营业执照

(副本)(2-1)



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 陕西益盟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 李静

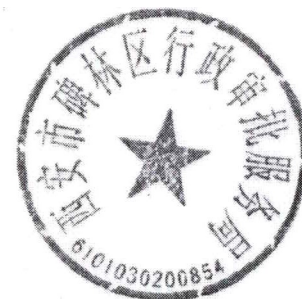
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计、税务、管理咨询；会计培训；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2009年01月05日

住所 陕西省西安市碑林区文艺北路190号中联颐华苑1101室

登记机关



2022年09月27日



会计师事务所 执业证书

名称:

陕西益盟会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:

李静

经营场所:

陕西省西安市碑林区文艺北路190号中联
颐华苑1101室

组织形式:

有限责任制

执业证书编号:

61010020

批准执业文号:

陕财办会(2008)55号

批准执业日期:

2008年12月23日



证书序号: 0018244

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

2022年10月3日

中华人民共和国财政部制

