

**2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专
项债券实施方案专项评价报告**

华会其字(2025)028 号

目 录

一、2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券评价报告……………（1-2）

二、2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券实施方案专项评价说明……………（3-9）

三、证书复印件

（一）会计师事务所营业执照

（二）会计师事务所执业证书

（三）注册会计师资质证明

陕西华汇会计师事务所（普通合伙）

Shaanxi Huahui Certified Public Accountants (General Partnership)

华会其字(2025)028 号

2025 年商洛市商州区谢源片区城中村改造项目 专项债券实施方案评价报告

我们接受委托，对商洛市商州南秦新区建设投资开发有限公司编制的《2025年商洛市商州区谢源片区城中村改造项目》（以下简称“《实施方案》”）中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。我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息真实性和完整性负责，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。

需要提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，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。

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年商洛市商州区谢源片区城中村改造项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡



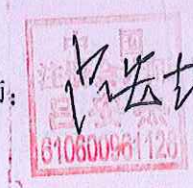
(本页无正文，系华会其字[2025]028号专项评价报告签章页)

附件：2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券实施方案专项评价
说明



中国 西安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 11 月 4 日



附件：

2025 年商洛市商州区谢源片区城中村改造项目

专项债券实施方案专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟须实施改造。

2023 年，城中村改造加速推进。4 月，中央政治局会议提出要在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。7 月下旬，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》；7 月底国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电视电话会议进行部署。

超大特大城市在城中村改造中，拆除新建的将按照城市标准规划建设管理，整治提升的将按照文明城市标准整治提升和实施管理。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。城中村改造将与保障性住房建设相结合，各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房。

10 月 12 日，住房和城乡建设部消息，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施：一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

2024 年 11 月 15 日，住房城乡建设部、财政部近日联合印发通知，部署各地进一步做好城中村改造工作。通知要求，一是城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到了近 300 个地级及以上城市。二是通过货币化安置等方式实施城中村改造，能够更好地满足群众自主选择房型、区位等需求，缩短群众在外过渡时间，让群众尽早住上新房。



城中村改造是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动，城中村改造的目的是对城市中某一衰落的区域进行征迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

本项目区域内基础设施极为不完善，功能构成也与时代和城市空间严重脱节，在低下的物质环境下掩藏着更深刻、更复杂的社会问题。为了紧密配合政府对城中村进行改造，不断提高居民的居住环境，提升城市品质和改善城市形象，特实施商洛市商州区谢源片区城中村改造项目。

（二）项目名称

商洛市商州区谢源片区城中村改造项目。

（三）项目建设规模及内容

本项目为谢源片区城中村改造，分为征迁部分和安置部分两部分，主要内容为将谢源片区征迁的村民异地安置在龟山中路安置点，其中：

（1）征迁部分

谢源片区征迁涉及村域土地 338 亩，征迁涉及 8、9、10、12、14 组村民，共计村民 174 户，526 人，征迁总面积 61,670 m²，户均征迁面积 354.42 m²，其中实物安置面积 31,866 m²，货币安置面积 29,804 m²，预计 2026 年 6 月月底前完成全部地块腾退及清理，形成符合出让条件的净地。

（2）安置部分

安置用地占地面积 23.11 亩，共建设 3 栋高层住宅，地下车库及其他相关配套，总建筑面积 51,830 m²，地上建筑面积 38,406 m²，其中新建住宅 31,988 m²，物业、门卫等其他配套面积 6,418 m²，地下建筑面积 13,424 m²，共建设住宅套数 336 套，全部用于安置，建设 330 个停车位，容积率 2.52，绿化率 30%。

（四）立项批复情况

商洛市商州区谢源片区城中村改造项目目前已取得审批手续如下：

序号	批复文件	批文号
1	关于商洛市商州区谢源片区城中村改造项目可行性研究报告的批复	商州审批发（2025）114 号
2	洛市商州区谢源片区城中村改造项目社会稳定风险评估批复	2025 年 4 月 29 日
3	建设项目环境影响备案	备案号：202561100200000066
4	关于商洛市商州区谢源片区城中村改造项目用地情况说明的复函	商自然资州函（2025）90 号



序号	批复文件	批文号
5	关于商洛市商州区谢源片区城中村改造项目初步设计和概算的批复	商州审批发（2025）115 号
6	不动产权证书	陕（2024）商洛市不动产权第 0001938 号

（五）投资概算及融资计划

商洛市商州区谢源片区城中村改造项目静态投资总额为 39,088.87 万元，资金筹措渠道来源于自有资金以及债券融资，其中：自有资金 19,588.87 万元，发行政府专项债券 19,500.00 万元（其中 2025 年发行专项债券 600.00 万元，发行期限 5 年，2026 年发行专项债券 18,900.00 万元，发行期限 5 年）。自有资金占项目总投资额的 50.11%。具体融资计划如下：

商洛市商州区谢源片区城中村改造项目融资计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	自有资金	专项债券
商洛市商州区谢源片区城中村改造项目	39,088.87	19,588.87	19,500.00
合计	39,088.87	19,588.87	19,500.00

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关各项收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，运营管理成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关销售收入支付必要日常运营管理费用后优先偿还本次专项债券本息。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部《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）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

按照上述政策文件要求，商洛市商州区谢源片区城中村改造项目申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性及资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性



根据实施方案商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目收入腾空土地收入，经查询中国土地市场网，对商洛市区 2022 年至 2024 年项目所在区域的商业土地出让成交价格进行调查统计，成交均价为 279.88 万元/亩。鉴于近期土地市场行情，根据审慎原则，在参考近年同区域土地成交价的基础上，确定本项目腾空土地出让价格为 200 万元/亩，同时土地出让收入计提 10%用于农田水利建设、教育资金和廉租住房保障等专项用途。项目运营成本主要为人员工资、项目管理费用、相关税费等，同时项目预计了不可预计费用支出，收入成本符合《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）等相关规定。各项收入、运营管理费用能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

（二）资金稳定性

按照实施方案计划，商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目于建设期投入项目资本金并通过发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，腾空土地出让收入债券存续期内累计资金流入 48,420.00 万元。该项目债券存续期内各年度资金流入情况如下：

2025 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目预期资金流入各年度分布情况分析

单位：万元

年度	自有资金投入	专项债券	腾空土地出让收入	合计
2025	6,616.68	600.00		7,216.68
2026	11,720.21	18,900.00	14,400.00	45,020.21
2027	1,251.98		9,720.00	10,971.98
2028			9,720.00	9,720.00
2029			9,720.00	9,720.00
2030			4,860.00	4,860.00
2031				
合计	19,588.87	19,500.00	48,420.00	87,508.87



据上分析，商洛市商州区谢源片区城中村改造项目在实施过程中，可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障，债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度付息还本之支出需求，满足资金稳定性需求。

（三）资金充足性

按照项目实施方案，商洛市商州区谢源片区城中村改造项目总投资支出为 39,088.87 万元，项目资本金 19,588.87 万元，拟发行专项债券筹集资金 19,500.00 万元。债券存续期累计现金流入为 87,508.87 万元，其中业务活动现金流入 48,420.00 万元，融资活动现金流入 19,500.00 万元，资本金投入 19,588.87 万元。累计现金流出 65,650.60 万元，其中项目建设现金流出 38,617.12 万元，业务活动支出 4,588.98 万元，预计专项债券利息合计为 2,925.00 万元，按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用为 19.50 万元，累计资金结余 21,858.27 万元。项目存续期累计资金流入大于各项融资成本及运营支出，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。项目实施方案资金充足性分析情况如下：



2025 年商洛市商州区谢源片区城中村改造项目资金充足性分析情况表

单位: 万元

年度	资金流入	资金流出					小计	累计资金结余
		固定资产投资	业务活动支出	发行费用	偿还债券本金	债券利息支出		
2025 年	7,216.68	7,211.58		0.60		4.50	7,216.68	-
2026 年	45,020.21	30,299.81	1,271.23	18.90		301.50	31,891.44	13,128.77
2027 年	10,971.98	1,105.73	896.83			585.00	2,587.56	21,513.19
2028 年	9,720.00		896.83			585.00	1,481.83	29,751.36
2029 年	9,720.00		896.83			585.00	1,481.83	37,989.53
2030 年	4,860.00		508.03		600.00	580.50	1,688.53	41,161.00
2031 年	-		119.23		18,900.00	283.50	19,302.73	21,858.27
合计	87,508.87	38,617.12	4,588.98	19.50	19,500.00	2,925.00	65,650.60	
偿债资金覆盖率								1.95



商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目按照预计条件的资金测算平衡结果，可达到的偿债资金覆盖率为 1.95 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

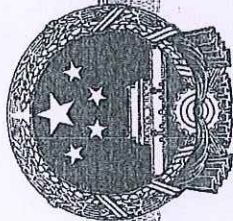
（四）项目风险评估及应对措施评价

商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化风险、工程产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、利率变动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

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 年商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，商洛市商州南秦新区建设投资开发有限公司申请发行的商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后腾空土地出让收入为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到商洛市商州区谢塬片区城中村改造项目在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。





营业执照

统一社会信用代码

91610131MACMFGFD6J

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



(副本)₍₁₋₁₎



名称 陕西华汇会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 吕安杰

经营范围

一般项目：财务咨询；税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；财政基金项目预算绩效评价服务。（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。（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）

出资额 壹仟万元人民币

成立日期 2023年06月06日

主要经营场所 陕西省西安市高新区软件新城云水一路925号1幢11702室



登记机关

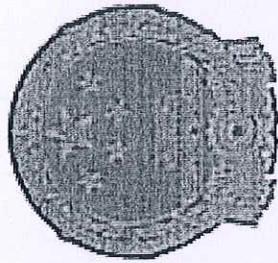
2025年10月16日

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：陕西恒通会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：吕安杰

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市高新区科技二路69号族药大厦12层1201室

组织形式：合伙制（普通合伙）

执业证编号：GT000140

批准执业文号：陕财办会（2023）33号

批准执业日期：2023年6月28日

证书序号：0018306

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



姓名	吕安杰
Full name	男
性别	1962-08-15
Sex	陕西华汇会计师事务所 (普)
出生日期	通合伙
Date of birth	612301196208150215
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
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.



吕安杰 610600961126

证书编号:
No. of Certificate

610600961126

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

陕西省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1997 09 01
年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名	黄山
性别	男
出生日期	1989-04-17
工作单位	陕西华汇会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	610115198904176018



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.



黄山 610100470019

610100470019

证书编号:
No. of Certificate

陕西省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2018

09
年
/y

29
月
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d