



2025年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公 司片区棚户区改造项目专项债券实施方案

专项评价报告

目 录

	页次
一、专项审计报告	1-2
二、项目实施方案专项评价说明	3-11
三、会计师事务所营业执照	12
四、会计师事务所执业证书	13
五、注册会计师执业证书	14-15

实施单位：延川县房地产开发公司

审计单位：陕西方悦会计师事务所有限公司

联系电话：（029）81118201

传真号码：（029）81118201



2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区

棚户区改造项目专项债券实施方案

专项评价报告

陕方悦咨字【2025】045 号

我们接受委托，对延川县房地产开发公司编制的《2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》（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的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，本次评价的延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案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。

附件：2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案专项评价说明

(本页无正文，系陕方悦咨字【2025】042号专项评价报告签章页)

陕西方悦会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月八日

附件：

**《2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司
片区棚户区改造项目专项债券实施方案》专项评价说明**

一、项目概述

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：延川县房地产开发公司

延川县房地产开发公司，2001 年 05 月 09 日成立，注册资本为 860 万元人民币。
统一社会信用代码：91610622436510191A，登记机构：延川县市场监督管理局，
机构地址：陕西省延安市延川县南关住建局办公楼。

经营范围包括：房地产经纪；园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；城乡市容管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（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：房地产开发经营；建设工程施工（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）。

（二）项目基本情况

项目名称：延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目

项目建设状态：在建

项目建设地点：本项目位于延川县北大街

项目建设规模及内容：本项目拟拆迁改造的棚户区位于延川县北大街住宅小区、绿化、高边坡治理等，总用地面积 9185.93 m²，拟建高层建筑两栋，A 栋和 B 栋建筑均为 25 层住宅楼，外连 2 层商业。总建筑面积为 48050 m²，其中地下一层建筑面积 6550 m²（人防面积 1745 m²），地上建筑面积 41500 m²，住宅总户数 294 户，建筑密度 31.67%，容积率为 3.4；

投资总额：15,305.05 万元；

项目建设期：2022 年 3 月至 2026 年 12 月。

（三）项目批复情况

延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目已取得可行性研究报告的批复、初步设计的批复等审批手续，具体如下：

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	延川县行政审批局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复	延审投发【2020】101 号	
2	建设项目选址意见书	选字第拾叁号	
3	建设项目环境影响登记表	备案号: 202061062200000055	
4	延川县行政审批服务局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目初步设计审查的批复	延审投发【2020】107 号	
5	建设用地规划许可证	地字第拾叁号	
6	建设工程规划许可证	建字第拾壹号	
7	延川县行政审批局 关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目水土保持方案报告书的批复	延审投发【2020】187 号	
8	关于延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造建设项目用地的批复	延政土专发(2021)17 号	
9	不动产权证书	陕(2022)延川县不动产权 第 0000023 号	

(四) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 满足生产经营需要。满足项目实施及生产经营的需要，筹资规模适度。综合考虑项目目前的资产、负债以及运营情况，合理筹措资金，保证项目顺利实施。

(2) 遵守规章制度。严格遵守国家法律法规，合法筹措资金。筹措资金严格遵守国家有关方针、政策和制度，认真执行资金筹集、使用、归还的程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断完善各项管理制度。

(3) 资金成本最低原则。考虑成本效益原则，讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，也要讲求经济效益，综合考虑利息率，利润率，各类资金来源比例，财务风险等因素，以提高资金的使用效果。

2. 项目投资总额及筹措方案

项目总资金 15,305.05 万元。其中：其中财政配套资金 9,305.05 万元，占比 60.80%；发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，占比 39.20%。计划如下：

表 2 项目融资计划表

单位：万元

序号	年度	小计	资金来源	
			财政配套资金	专项债券资金
1	2022 年-2024 年	1,278.40	1,278.40	
2	2025 年	9,483.84	6,483.84	4,000.00
3	2026 年	4,542.81	1,542.81	2,000.00
合 计		15,305.05	9,305.05	6,000.00

3. 项目专项债券的筹措方案

本项目拟发行专项债券 6,000.00 万元，其中：2025 年拟发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 7 年；2026 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券发行计划见下表：

表 3 项目专项债券筹措方案

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	4,000.00	7 年期
2026 年	2,000.00	7 年期
合计	6,000.00	

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，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预

计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（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，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。

按照上述文件的要求，延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目本次申报发行专项债券，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、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，延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目本次申请专项债券收益来源于项目住宅销售收入、商业房销售收入及停车位销售收入，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、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目本次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的实际情况。

（二）资金稳定性

按照《2025年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》计划，实施前期通过政府预算投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过运营实现预期收益，预期业务收入连续、稳定。

本项目业务活动预期收入为住宅销售收入、商业房销售收入及停车位销售收入，债券存续期内共计收入 10,909.73 万元，其中住宅收入 8,622.05 万元，商业房收入 2,149.08 万元，停车位收入 138.60 万元。

1. 住宅及商业用房销售收入

(1) 住宅收入

住宅收入总计 8,622.05 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 1,240.00 万元，2033 年为 1,182.05 万元；建筑面积共 27,813.06 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 4,000.00 m²，2033 年预计销售面积 3,813.06 m²；销售单价为 3,100.00 元/m²。

(2) 商业房收入

商业房收入总计住宅收入总计 2,149.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 339.40 万元，2033 年 112.68 万元。

一层商业房：总计 851.08 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 130.00 万元，2033 年 71.08 万元；建筑面积共 327.34 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 50.00 m²，2033 年预计销售面积 27.34 m²；销售单价为 26,000.00 元/m²。

二层商业房：总计 1,298.00 万元，其中：2027 - 2032 年每年收入 209.40 万元，2033 年 41.60 万元；建筑面积 1,859.60 m²，其中：2027 - 2032 年每年预计销售面积 300.00 m²，2033 年预计销售面积 59.60 m²；销售单价为 6,980.00 元/m²。

2. 停车位收入

停车位收入：合计 138.60 万元，2027 - 2032 年每年收入 21.00 万元，2033 年 12.60 万元；数量共 33 个，其中：2027 - 2032 年每年预计销售车位 5 个，2033 年预计销售车位 3 个；单价统一 42,000.00 元/车位。

表 4 项目预期收入年度分布情况分析

单位: 元

序 号	项 目	合 计	销 售 期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
—	住宅及商业用房销售收入	10,771.13	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,579.40	1,294.73
1	住宅房收入（万元）	8,622.05	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,182.05
	建筑面积（㎡）	27,813.06	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,813.06
	单价（元/㎡）		3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00	3,100.00
2	商业房收入（万元）	2,149.08	339.4	339.4	339.4	339.4	339.4	339.4	112.68
2.1	一层商业房（万元）	851.08	130	130	130	130	130	130	71.08
	建筑面积（㎡）	327.34	50	50	50	50	50	50	27.34
	单价（元/㎡）		26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00
2.2	二层商业房（万元）	1,298.00	209.40	209.40	209.40	209.40	209.40	209.40	41.60
	建筑面积（㎡）	1,859.60	300	300	300	300	300	300	59.60
	单价（元/㎡）		6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00	6,980.00
二	停车位收入（万元）	138.6	21	21	21	21	21	21	12.6
	数量（个）	33	5	5	5	5	5	5	3
	单价（元/个）		42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
	收入合计（万元）	10,909.73	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,600.40	1,307.33

据上分析，该项目业务活动预计收益可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度还本付息之需要，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。

（三）资金充足性

按照《2025年延安市延川县三通办区域新建沟生农副公司片区棚户区改造项目专项债券实施方案》计划，本项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，还本付息资金有充分保障。本项目资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金充足性的要求。具体现金流入、流出及结余情况如下：

表 5 项目资金充足性分析表

单位: 万元

年份	现金流入				现金流出							现金结余
	业务活动 现金流入	发行专 项债券	资本金 投入	流入小计	项目建设 现金流出	发行费用	偿还债券 本金	支付债券 利息	偿还其他 融资本金	支付其他 融资利息	流出小计	
2024 年			1,278.40	1,278.40	1,278.40						1,278.40	
2025 年		4,000.00	5,484.84	9,484.84	9,480.84	4.00					9,484.84	
2026 年		2,000.00	2,541.81	4,541.81	4,419.81	2.00		120.00			4,541.81	
2027 年	1,600.40			1,600.40				180.00			180.00	1,420.40
2028 年	1,600.40			1,600.40				180.00			180.00	2,840.80
2029 年	1,600.40			1,600.40				180.00			180.00	4,261.20
2030 年	1,600.40			1,600.40				180.00			180.00	5,681.60
2031 年	1,600.40			1,600.40				180.00			180.00	7,102.00
2032 年	1,600.40			1,600.40			4,000.00	180.00			4,180.00	4,522.40
2033 年	1,307.33			1,307.33			2,000.00	60.00			2,060.00	3,769.73
合计	10,909.73	6,000.00	9,305.05	26,214.78	15,179.05	6.00	6,000.00	1,260.00			22,445.05	3,769.73

根据项目实际测算，债券存续期内产生的经营收入 10,909.73 万元，项目实现的收益 10,909.73 万元。项目发行债券总额 6,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 3.00% 的利率计算，债券利息总额 1,260.00 万元，债券本息合计 7,260.00 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.50 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

项目	金额
营业收入	10,909.73
项目实现收益	10,909.73
债券本息	6,000.00
利息	1,260.00
覆盖倍数	1.50

（四）项目风险评估及应对措施

2025 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区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：工期变化产生的风险、投资变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、后期运行管理风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等各项风险，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 年延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区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，本次拟发行的专项债券可以为该项目建设提供充足的资金支持，保证延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区改造项目按照计划顺利实施。持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，我们未注意到延安市延川县三通办区域新建沟至农副公司片区棚户区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。



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91610131MAB0HK1N9E

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 陕西方悦会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司自然人投资或控股

法定代表人 张燕霞

经营范围 一般项目：税务咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目预算绩效评价服务；破产清算服务。
(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；代理记账。(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)

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2023年07月01日

住所 陕西省西安市高新区里花北路570号永和锦湾汇1幢1507室



登记机关

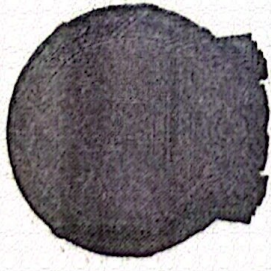
2023 年 11 月 29 日

2024 年 2 月 19 日 变更

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：陕西万悦会计师事务所有限公司

首席合伙人：张燕霞

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市高新区里花北路570号永和锦湾汇2幢10307室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010197

批准执业文号：陕财办会（2020）35号

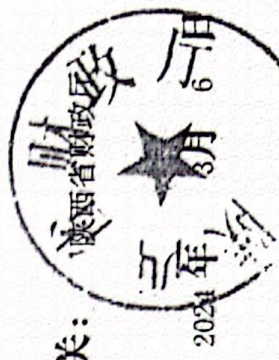
批准执业日期：2020年11月30日

证书序号：0020987

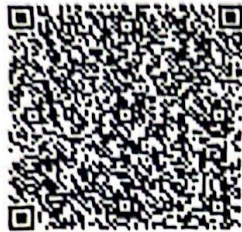
说明

- 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



张燕霞 110001547402

证书编号: 110001547402
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 05 27 日
Date of Issuance

再复印无效

姓名: 张燕霞
Sex: 女
出生日期: 1978-05-29
Date of birth
工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
Working unit
身份证号码: 622821197805290047
Identity card No.



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

利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 05 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 23 日

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.



年 月 日

证书编号: 120100114862

No. of Certificate 山西省

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 28 日
Date of Issuance

再复印无效

王斐

姓 Full name

女

性 Sex

1989-01-10

出生 Date of birth

中审亚太五洲会计师事务所(特殊普通合伙)

山西晋中分所

140122198901100182

工作 Working unit

身份证号码 Identity card No.



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

内蒙古中路华辰

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 1 月 16 日

15

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.



7