

西安康胜会计师事务所有限责任公司

西康胜会咨字[2026]5-004 号

2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)

专项债券实施方案

专项评价报告

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155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）以及《中华人民共和国预算法》等相关规定，我们对安康高新区土地统征储备中心编制的《2026年新安康门户区棚户区改造项目(二期)专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）进行专项评价。我们依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》等进行评价并出具专项评审意见。安康高新区土地统征储备中心对实施方案收益预测及所依据的各项假设负责。

2017 年财政部公布的《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地方政府性基

金收入项目分类发行专项债务,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必须的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第四条规定,设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称县及政府)确需发行专项债券的,由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县及政府。2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、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。我们认为,实施方案中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了披露。

经评价,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设条件下,项目实施方案融资平衡计划中项目各项运营收入能够合理保障项目运营支出及偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅为 2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)专项债券项目使用,不应用于其他目的及转发给其他单位及个人。

西安康胜会计师事务所有限责任公司

二〇二六年五月二十日



附件

2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)专项债券
实施方案专项评价

一、项目概述

(一) 基本情况

安康高新区土地统征储备中心本次申报的 2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)由安康高新区土地统征储备中心具体实施，项目为新建项目，建设周期两年，即 2025 年 10 月至 2027 年 10 月。本项目建设地点位于安康高新区建民社区四西区 50 号、53 号，占地面积 30.7 亩，总建筑面积约 59212 平方米，新建建民四期西区 50#、53#号楼 500 套安置房及相关配套设施。

(二) 立项批复情况

2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)已取得相关立项及批复文件。具体如下：

序号	文件名称	文件批号
1	《项目建议书的批复》	安高新经科发(2021) 11 号
2	《可行性研究报告的批复》	安高新经科发【2021】15 号
3	《初步设计的批复》	安高新经科发(2021) 27 号
4	《建设项目选址意见书》	安高新自然资[2022]用字第 2 号
5	《建设工程规划许可证》	安高新自然资(2022)地字第 36 号
6	《建设用地规划许可证》	安高新自然资[2022]建字第 27 号
7	《关于对(新安康门户区改造项目(二期)稳定风险评估报告》备案的批复	/
8	项目环评手续办理的复函》	安高新环发(2022) 40 号
9	《自有资金说明》	/

序号	文件名称	文件批号
10	《无存量债务的说明》	/
11	《国有建设用地使用权出让合同》	陕西*安康*市本级(2020)B016
12	《项目招标公告》	招标编号：（20181116）
13	中标通知书》	/
14	《施工合同》	合同编号:EPC-2018-02
15	《施工许可证》	编号 2020-39
16	《棚户区改造项目计划任务的报告》	安高新住建字【2020】106号
17	《安置方式情况说明》	陕建发（2021）288号
18	《项目自有资金落实情况说明》	/
19	《项目无前期存量债务的说明》	/

（三）投资概算及融资计划

2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)计划总投资 24,997.00 万元，其中：工程费用 19,565.85 万元，拆迁补偿费 916.98 万元，工程建设其他费用 1,295.31 万元，基本预备费 3218.86 万元。。

按照实施方案筹资计划，本项目拟自筹资金 12,997.00 万元，占总投资金额的比例为 51.99%，其中：财政配套资金 12,997.00 万元。本次拟发行专项债券 12,000.00 万元，占总投资金额的比例为 48.01%，发行期限为 7 年期。债券发行计划如下表：

债券发行计划表

单位：万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
----	------	------	------

1	2026 年	12,000.00	7 年期
合计		12,000.00	

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、运营维护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) 项目相关收入为土地出让收入和相关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) 项目相关收入在支付必要日常运营管理费用后优先偿还本次专项债券利息。

(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，2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)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，2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)本次申请专项债

券项目收益主要为土地出让收入，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、成本及运营管理费用能够按照客观数据及预期假设进项合理预计。

因此，2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)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实际情况。

（二）资金稳定性

按照《2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)专项债券实施方案》计划，2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)在实施前期通过自筹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土地出让收入实现预期收益，预期收入连续、稳定。本项目业务活动预期收入主要为土地出让收入。债券存续期内累计资金流入计 43,057.15 万元，各年度资金流入情况如下：

单位：万元

年份	住宅用地	年度出让计划 (亩数)	单价(万元/ 亩)	合计
2027	192	50.00	256.00	11,212.80
2028	192		256.00	
2029	192		256.00	
2030	192	65.00	256.00	14,576.64
2031	192		256.00	
2032	192	47.00	256.00	10,540.032
2033	192	30.00	256.00	6,727.68
合计				43,057.15

综上所述，2026 年新安康门户区棚户区改造项目(二期)在实施过程中，可以产生持续稳定的现金收入，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支出需求，能够满足发行专项债券资金稳定性需求。

（三）资金充足性

按照实施方案，2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）概算总投资 24,997.00 元，项目资本金 12,997.00 万元，计划发行专项债券筹资 12,000.00 万元。

项目债券存续期间累计现金流入 68,054.15 万元，其中：业务活动现金流入 43057.15 万元，融资活动现金流入 12,000.00 万元，资本金投入 12,997.00 万元。

项目债券存续期间累计现金流出 20,220.00 万元，其中：项目建设现金流出 5700.00 万元，偿还债券本金 12,000.00 万元，支付债券利息 2,520.00 万元。

项目到期时资金结余 47,834.15 万元。项目专项债券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。资金充足性分析情况如下表：



资金充足性分析表

单位：万元

序号	年份	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	项目 现金流入	68,054.15	1,250.00	1,600.00	2,850.00	13,000.00	17,509.80	-	-	14,576.64	-	10,540.03	6,727.68
1	业务 活动现金流入	43,057.15	-	-	-	-	11,212.80	-	-	14,576.64	-	10,540.03	6,727.68
2	融资 活动现金流入	12,000.00	-	-	-	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券 融资款	12,000.00	-	-	-	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2	其他 融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本投 资金入	12,997.00	1,250.00	1,600.00	2,850.00	1,000.00	6,297.00	-	-	-	-	-	-
二	项目 现金流出	20,220.00	1,250.00	1,600.00	2,850.00	-	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	12,360.00
1	业务 活动现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	项目 建设现金流出	5,700.00	1,250.00	1,600.00	2,850.00	-	-	-	-	-	-	-	-

资金充足性分析表

单位：万元

序号	年份	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
3	融资活动现金流出	14,520.00	-	-	-	-	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	12,360.00
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000.00
3.3	支付债券利息	2,520.00	-	-	-	-	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3.4	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	当期现金结余	47,834.15	-	-	-	13,000.00	17,149.80	-360.00	-360.00	14,216.64	-360.00	10,180.03	-5,632.32
四	期初现金	-	-	-	-	-	13,000.00	30,149.80	29,789.80	29,429.80	43,646.44	43,286.44	53,466.47
五	期末现金	-	-	-	-	13,000.00	30,149.80	29,789.80	29,429.80	43,646.44	43,286.44	53,466.47	47,834.15

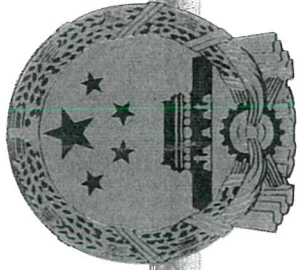
注：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的本息覆盖倍数=（项目债券存续期内项目运营收入-运营成本）/项目总债务融资本息=1.24倍，还本付息资金有充分保障。

（四）项目风险评估及应对措施评价

根据项目实施方案，2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、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，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、充分合理的风险防范措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类项目风险。

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《2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）实施方案》的分析。我们认为在满足项目实施方案关于项目收益预测及其所依据的各项假设条件的情况下，安康高新区土地统征储备中心申请发行的 2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）建设提供充足的资金支持，保证 2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）按照计划顺利实施。同时，项目土地出让收入等资金回笼为项目提供了持续、稳定、充足的现金收入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收入、成本及融资平衡，风险防范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 2026 年新安康门户区棚户区改造项目（二期）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

91610103710192035B

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 西安康胜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 吴惠芳

经营范围

一般经营项目：财务审计；资金验证；财会咨询；建筑工程
预决算审计；会计电算化技术开发；税务咨询代理。（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 2000年04月04日

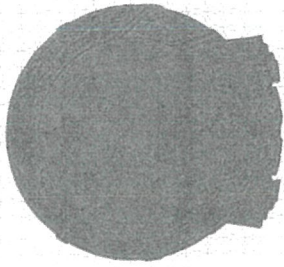
住所 陕西省西安市莲湖区桃园路街办大土门

20号5幢11503、11504室



登记机关

2025年06月16日



会计师事务所 执业证书



名称：西安康胜会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

吴惠芳

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市莲湖区桃园路街办办永丰口20号5幢11503、11504室

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61010060

批准执业文号：陕财注（2000）052号

批准执业日期：2000年3月16日



证书序号：0021079

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