

2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村
住宅用地闲置存量土地项目
专项债券评价报告

鹏盛咨字[2025]00683号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村
住宅用地闲置存量土地项目
专项债券评价报告

目 录	页 次
一、 2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案财务评价意见	1-3
二、 附件：安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案财务评价	4-11
三、 法人营业执照	
四、 执业资格证书	



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道
5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村 住宅用地闲置存量土地项目 专项债券实施方案财务评价意见

鹏盛咨字[2025]00683号

我们接受委托，对《2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）、《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预【2021】61 号）和《陕西省财政厅关于印发政府专项债券项目事前绩效评估操作指南的通知》（陕财办政债函【2021】42 号）等进行评价。安康市土地统征整治中心对实施方案中收益预测及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。

2017 年财政部公布《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，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，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、直辖市的预算中必需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，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工具由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券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，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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预测性假设，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 年安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目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，随其他申报材料一起上报。

经评价，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提《2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案》中本项目收入主要为土地出让收入，能够合理保障偿还融资本金和利息实现项目收益与融资自求平衡。

附件：2025 年安康市本级回收收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案财务评价

[此页无正文, 为 2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券评价] 鹏盛咨字[2025]00683号 [章页]



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 12 月 1 日

附件：

2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村 住宅用地闲置存量土地项目 专项债券实施方案财务评价

一、项目及单位概述

1. 项目区位介绍

安康市地处祖国内陆腹地，陕西省东南部，居川、陕、鄂、渝交接部。位于东经 108° 00′ 58″ —110° 12′ 05″，北纬 31° 42′ 24″ —33° 50′ 34″ 之间，东西最大距离 250.1 千米，南北最大距离 236.2 千米，面积 23529 平方千米。全市常住人口 245.72 万人，出生率 6.55%，城镇化率 53.77%。安康市下辖 1 区 1 市 8 县，全市共有 135 个镇、4 个街道办事处、1673 个行政村。

安康市北靠秦岭主脊，南依大巴山北坡，地处秦巴山区东段，汉江由西向东穿境而过。其地貌呈现南北高山夹峙，河谷盆地居中的特点。属亚热带大陆性季风气候，四季分明，雨量充沛，无霜期长。安康市历史悠久，夏属梁州，春秋战国时成为秦楚必争之地。南北朝时安康先属南朝，后属北朝，称作直州。乾隆四十七年（公元 1782 年）改设兴安府，并汉阴县设安康县。中华人民共和国成立后，设立安康专员公署，1979 年改为安康地区行政公署。1988 年 9 月安康县改为县级安康市。2000 年，安康地区撤地设市，市政府驻地汉滨区。

2024 年，安康市全市地区生产总值增长 6%，一般公共预算收支分别增长 7.6%、5.7%，城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 5%、7.2%。全市社会消费品零售总额 596.1 亿元、增长 8.3%，电商交易额 242.3 亿元、增长 9.7%，网络零售额 72.7 亿元、增长 38.2%。全市规上工业增加值增长 9.5%，排名全省第二。工业投资增长 38%，制造业投资增长 31%，高新技术产业投资增长 14.6%。

2. 项目社会效益

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

（1）加强土地集约使用，提高建设用地保障能力

通过对闲置的存量土地回收，可以重新分配和利用这些土地资源避免土地资源的浪费。并对安康市汉滨区土地资源进行全盘规划运作和指标控制，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置和集约利用，提高土地利用效率，确保重点项目用地需求，提高建设用地的保障能力。

（2）促进城市发展和更新

回收的闲置土地可以用于城市基础设施建设、公共设施建设或新的开发项目，从而推动城市的发展和更新。这不仅有助于提升城市形象，还能改善居民的生活环境。

（3）带动增加就业，促进周边群众增收

项目的实施，将进一步带动建筑业、建材业、房地产业和相关服务业的发展，能够创造更多的就业机会。本项目可带动相关就业岗位约 50 个以上，促进当地群众就业，增加群众收入不少于 5 万元/年，缩小地区贫富差距，带动共同富裕。

（4）改善城市面貌，增强城市吸引力和竞争力

回收的闲置土地可为城市重点项目提供优质的发展空间，未来配合城市环境提升将极大提高本地对于人才的吸引力，从而为本地进一步发展提供强大的人才智力支撑。项目实施后，还将进一步改善城市面貌，提升城市基础设施水平，增强城市的吸引力和竞争力。

（5）带动相关产业发展，促进经济和社会发展

闲置土地的回收和开发利用可以带动相关产业的发展，如建筑业、房地产业等，从而创造更多的就业机会和经济效益。同时，这也有助于推动区域经济的均衡发展。

3. 项目所在位置

安康市汉滨区建民办长铺村境内，项目土地收储范围为 1 宗地块，出让时规划用途分别为住宅用地 5.753976 公顷 (86.31 亩)、商业用地 0.75766 公顷 (11.36 亩)。

4. 项目名称

2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目。

5. 项目性质

收回收购存量闲置土地。

6. 项目收储规模

项目土地收储范围为 1 宗地块，总面积 6.511636 公顷 (97.67 亩)。原地块位于汉滨区建民办长铺村境内，出让时规划用途分别为住宅用地 5.753976 公顷 (86.31 亩)、商业用地 0.75766 公顷 (11.36 亩) 规划设计条件:住宅用地容积率 2.5，建筑密度不大于 25%，绿地率不小于 35%，商业用地容积率 1.5，建筑密度不大于 50%，绿地率不小于 25%，限高 12 米，地块基本信息如下表 1-1。

表 1-1 地块基本信息表

序号	宗地号	位置范围	土地批复号	地块性质	收储面积 (公顷)	地块标 识码
1	AK001-001- (060)-801	建民办事处长 铺村境内	安 住 建 函 【2020】227 号	住 宅 用 地 86.31 亩， 商 业 用 地 11.36 亩	6.511636	610902 2025R0 00266
合计					6.511636	

注：该地块已抵押，无质押、查封等情况。针对抵押情况，债权人与抵押权人签订《抵押解除协议》，全额偿还对应债务或提供等值担保替换，完成抵押登记注销手续。同时，与抵押权人达成《监管协议》，确保收购期间土地权利受限不影响项目正常推进。截止目前 10 月份最新进展，已完成地块解押。

7. 总投资

项目总投资 16457 万元，其中：土地费用 16441 万元，发行费用 16 万元。

8. 项目实施单位

本项目实施单位是安康市土地统征整治中心。

9. 项目主管部门

安康市自然资源局。

10. 资金筹措方案

本项目总投资 16457 万元。资金筹措方案如下：

(1) 拟申请发行土地储备专项债券 16400 万元，占总投资的 99.65%。

(2) 项目自有资金 57 万元，占总投资的 0.35%。

11. 专项债券拟发行计划

本项目拟申请土地储备专项债券资金为 16400 万元，发行期限为 7 年期，本项目债券发行计划见表 1-2。

表 1-2 本次方案债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	16,400.00	7 年期
合计	16,400.00	

12. 项目收储计划

根据收储计划，项目计划于 2025 年 3 月开始，预计 2025 年 12 月完成收储。

二、预测性信息的基本假设条件

1. 预测期内国家及地方政策、法律行规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

2. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

3. 项目涉及的相关手续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

4. 预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。

5. 预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

6. 无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部发布《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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券，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）预测收益的客观性

根据《2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于本项目土地出让收入。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。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

（二）与项目相关的收支、利息情况

1. 项目预期收入预测

本项目的预期收入来源主要为土地出让收入。

按照项目回收计划，本项目拟回收闲置土地 97.67 亩，其中住宅用地 86.31 亩，商业用地 11.36 亩。根据《安康市长春片区详细规划》未来规划用途未发生变化。

2022 年~2024 年住宅用地的土地出让价格年均增长率 10.69%。综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素，基于审慎保守原则，年增长率取 5%，因此在 2024 年土地平均出让价格 226.18 万元的基础上，初步测算 2026 年住宅用地

的土地出让预测价格为 250 万元/亩。

通过以上分析测算，本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 28449.18 万元。

2. 项目预期支出测算

项目总成本构成：土地收回成本 16441 万元，，发行费用 16 万元，债券利息 3444 万元。

（1）土地收回成本

本项目的土地收回成本为 16441 万元。

（2）发行费

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1% 预计，预计债券发行费用为 16 万元。

（3）债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 7 年期专项债券 16400 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出（利息每年兑付一次），则总利息共计 3444 万元。

（三）资金充足性

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。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 28,449.18 万元，项目总债务融资本息为 19,860.00 万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.43 倍，还本付息资金有充分保障。资金测算表平衡表如下表 3-1 所示。

表 3-1 资金测算平衡表

序号	项目名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	现金流入	44,906.18	16,457.00	12,697.50						15,751.68
1	业务活动现金流入	28,449.18		12,697.50						15,751.68
1.1	土地出让收入	28,449.18		12,697.50						15,751.68
2	融资活动现金流入	16,400.00	16,400.00							
2.1	债券融资款	16,400.00	16,400.00							
3	资本金投入	57.00	57.00							
二	现金流出	36,301.00	16,457.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	16,892.00
1	业务活动现金流出									
2	固定资产投资现金流出	16,441.00	16,441.00							
3	融资活动现金流出	19,860.00	16.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	16,892.00
3.1	债券发行费用	16.00	16.00							
3.2	偿还债券本金	16,400.00								16,400.00
3.3	支付债券利息	3,444.00		492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00	492.00
三	当期现金结余									
四	期初现金				12,205.50	11,713.50	11,221.50	10,729.50	10,237.50	9,745.50
五	期内现金	8,605.18		12,205.50	-492.00	-492.00	-492.00	-492.00	-492.00	-1,140.32
六	期末现金			12,205.50	11,713.50	11,221.50	10,729.50	10,237.50	9,745.50	8,605.18

四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：收储进度延误、资金回收风险、支出变动风险、政策风险、投资增加风险、后续资金筹措风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，安康市土地统征整治中心制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

五、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《2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，本项目收入主要为土地出让收入。后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息，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风险。我们未注意到《2025 年安康市本级收回收购建民办长铺村住宅用地闲置存量土地项目专项债券实施方案》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况。



统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

(副本)



名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

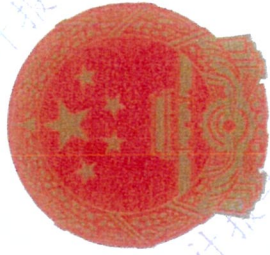


2023年05月10日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称：鹏盛会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：

深圳市福田区福田街道福山社区滨河

大道 5020 号同心大厦 21 层 2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1 号

批准执业日期：2005 年 1 月 6 日



说明

证书序号：0012528

- 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：深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

杨建

姓名	杨建
性别	男
出生日期	1986-02-24
工作单位	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)西安分所
身份证号	610526198602246157



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 /y 月 /m 日 /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.



杨建 110101500167

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 陈春元

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1958-02-18

Date of birth

工作单位 深圳枫桦会计师事务所

Working unit

身份证号码 430422580218541

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

事务所
CPAs

枫桦会计师

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

2005 年 1 月 6 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

枫桦会计师

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

2005 年 1 月 6 日