

2021 年西安市阎良区
农兴村新东组棚户区改造项目专项债券
实施方案评价报告

陕西建华会计师事务所有限责任公司
2021 年 5 月



目 录

专项债券项目评价报告.....	1
实施方案专项评价.....	3
一、项目概述.....	3
二、预测性信息的基本假设条件.....	5
三、评价要素.....	5
四、总体评价.....	8
相关证书复印件	
一、会计师事务所营业执照	
二、会计师事务所执业证书	



2021 年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造 项目专项债券实施方案评价报告

陕建华会评字[2021]012 号

按照《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号)以及《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,我们对西安市阎良区新华路街道办事处编制的《2021 年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目专项债券实施方案》进行评价并出具专项评价报告。我们依据《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》进行评价并出具专项评价意见。西安市阎良区新华路街道办事处及建设单位对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

《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。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。《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43 号)第三条规定,地方政府依法自行组织本地区地方政府债券发行和还本付息工作。本项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对本项目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。而且,我们认为,该项目实施方案中收益、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。

需要提醒报告使用者注意:由于在编制项目收益与融资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推测性假设,而预期事项通常并非如预期那样发生,

并且存在变动的可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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，本次评价的《2021年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目专项债券实施方案》融资平衡计划中各项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。

本评价报告仅供2021年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目发行专项债券使用，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2021年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目实施方案专项评价

陕西建华会计师事务所有限责任公司

2021年5月28日



附件：

2021 年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目 专项债券实施方案专项评价

一、项目概述

（一）基本情况

本项目地块处于阎良城市规划区，由于历史原因，棚户区密度大，底层房屋、临时房屋多，建筑物质量差，基础设施简陋、电力、排水设施不完善，使用功能不全，安全隐患突出，不但对阎良城市形象造成不良影响，长期来看也对整个阎良社会和谐均衡发展十分不利。通过项目实施，使这一区域的居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，城市面貌将焕然一新，人居环境将得到极大改善。

根据《西安市阎良区人民政府关于印发〈新华路街道农兴村新东组棚户区改造拆迁补偿安置实施方案〉的通知》（阎政发[2020]22 号）以及被拆迁农民对拆迁补偿的意见，本项目安置方式采取产权调换的方式。规划在阎良区柳东路以东、栎阳湖路以西、泾惠一支渠以南、人民路以北区域建设安置区，安置区用地面积 21827 m²（约合 33 亩），征收各类房屋建筑面积 64000 m²，产权调换房屋总建筑面积 45500 m²，计划安置 700 人。

新东组棚户区改造总建筑面积约 77885 m²，其中地上建筑面积约 55740 m²，主要包括住宅、商业等；地下建筑面积约 22145 m²；并完成配套道路、绿化、管网等室外工程。具体建设内容包括：

- 1、新建住宅 6 栋，地上 16~17 层，建筑面积约 45440 m²；
- 2、新建 1 栋地上 5 层商业，3 栋住宅商业裙房，建筑面积约 10300 m²；
- 3、新建地下建筑面积约 22145 m²，主要为设备用房、地下车库及人防建筑；
- 4、完成配套道路、绿化、管网等室外工程。

详见下表：

表 1-1： 拆迁基本情况表

序号	用地性质	占地面积（亩）	户数（户）	人数（人）	拆迁建筑面积（m ² ）
1	集体用地	121.60	160	700	64000

本项目通过拆迁改造可整理土地，并收储整理可出让建设用地 121.60 亩，土地规划用途暂定为商住用地。本项目的实施有利于城市土地集约化高效利用和城市土地资源的节约，在拓展阎良城市发展空间、带动区域经济发展和推动招商引资等方面的工作起到巨大的积极作用。

（二）立项批复情况

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目已取得相关批复手续,具体如下:

- 1、西安市阎良区发展和改革委员会《关于西安市阎良区农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目建议书的批复》（阎发改审发〔2020〕68号）；
- 2、陕西省住房和城乡建设厅 陕西省财政厅《关于调整咸阳市苏家堡三期等棚户区改造项目计划的通知》（陕建发〔2021〕35号）；
- 3、西安市阎良区发展和改革委员会《关于西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（阎发改审发〔2021〕30号）；
- 4、建设项目环境影响登记表（备案号：202061011400000095）；
- 5、西安市阎良区农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目社会稳定风险评估备案报告表；
- 6、建设项目用地预审与选址意见书（用字第 610114202010013 号）；
- 7、西安市文物局关于农兴村（新西组、新东组）棚户区改造项目用地的供地意见（市文物发〔2020〕421号）；
- 8、西安市自然资源局和规划局阎良分局《关于阎良区新华路农兴村新东组棚户区改造项目规划意见的复函》（市资源阎函〔2020〕120号）；
- 9、建设用地规划许可证（地字第 610114202020153 号）。

（三）投资概算及筹资计划

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目计划总投资为48323.03万元，其中拆迁安置补偿费8631.60万元，安置房建设费用38101.43万元（工程费用30810.12万元，工程建设其他费用4145.32万元，基本预备费3145.99万元）；建设期利息1590.00万元。按照项目实施方案筹资计划，项目自有资本金为28323.03万元，均为区级财政配套资金，占总投资的58.61%；2021年申请专项债券资金20000.00万元，发行期限为5年占总投资的41.39%。项目融资计划如下表所示：

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造专项债券项目融资计划

单位：万元

项目	项目总投资	自有资本金	2021 年发行专项债券
西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目	48323.03	28323.03	20000.00
合计	48323.03	28323.03	20000.00

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、安全等与项目建设及运营相关的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）项目业务活动收入、业务活动支出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，财政基本补助政策在债券存续期内无重大不利变化。

（四）项目相关业务活动收入支付业务活动支出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

根据财政部《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，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）预期收益的客观性

西安市阎良区新华路街道办事处编制的《2021 年西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目专项债券实施方案》，西安市阎良区新华路街道办事处本次申请发行棚户区改造专项债券项目收益中，国有土地使用权出让收入能够保障偿还债券本金和利息，符合《地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预(2018)28 号）相关规定。土地出让单价能够按照周边土地近期实际成交价格进行合理预估，土地出让计划能够遵循阎良区配套成熟区域土地规划情况进行合理出让。

因此，西安市阎良区新华路街道办事处本次申请发行 2021 年西安市阎良区农兴村

新东组棚户区改造项目专项债券预期土地使用权出让收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

(二) 资金稳定性

根据债券发行计划，本项目申请发行 20000.00 万元的地方政府专项债券，债券期限为 5 年。根据项目的资金平衡分析，2023 年至 2026 年期间该项目的现金流入在满足工程建设和项目运营的资金需求后，不存在资金缺口。在专项债券项目的实施过程中，可以产生稳定的现金流入，该项目资金稳定性得到保障。

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目
债券存续期资金流入情况表

单位：万元

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地出让收入面积（亩）	121.6	0	0	35	30	30	26.6
土地出让单价（万元/亩）	400	0	0	400	400	400	400
土地出让收入（万元）	48640	0	0	14000	12000	12000	10640
土地出让净收益（万元）	43776	0	0	12600	10800	10800	9576

根据以上分析，西安市阎良区农兴村新东组棚户区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能够覆盖、保障项目建设期支出及债券存续期各年度付息还本之支出需求，能够满足发行专项债券资金稳定性需求。

(三) 资金充足性

按照项目实施方案和经批复的可行性研究报告，西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目总投资为 48323.03 万元，其中自有资本金 28323.03 万元，拟发行专项债券筹集资金 20000.00 万元，项目建设及债券存续期累计现金流入 92099.03 万元；项目建设及债券存续期内，项目建设投资支出 46733.03 万元，安置区用地出让金支出 11550.00 万元，按照 4.50% 年利率预计专项债券利息累计为 4500.00 万元，按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用为 20.00 万元，偿还债券本金 20000.00 万元，各类支出合计 82803.03 万元，项目债券到期时资金结余 9296.00 万元。按照预计条件的资金测算平衡结果，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.31，还本付息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：

西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目资金充足性分析情况表

单位：万元

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、项目现金流入	92099.03	38000.00	7000.00	15923.03	10800.00	10800.00	9576.00
1、业务活动现金流入	43776.00	0.00	0.00	12600.00	10800.00	10800.00	9576.00
2、专项债	20000.00	20000.00					
3、资本金	28323.03	18000.00	7000.00	3323.03			
二、项目现金流出	82803.03	38000.00	7000.00	15103.03	900.00	900.00	20900.00
1、安置区用地出让金	11550.00	11550.00					
2、业务活动现金流出	46733.03	26430.00	6100.00	14203.03			
3、偿还专项债本金	20000.00						20000.00
4、偿还专项债利息	4500.00		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5、专项债发行费用	20.00	20.00					
三、当期现金结余		0.00	0.00	820.00	9900.00	9900.00	-11324.00
五、期初现金		0.00	0.00	0.00	820.00	10720.00	20620.00
六、期末现金		0.00	0.00	820.00	10720.00	20620.00	9296.00

西安市阎良区农兴村新东组棚户区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 1.31 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。

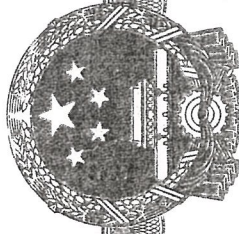
（四）项目风险评估及应对措施评价

根据项目实施方案，影响本项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：资金回收风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险以及利率波动风险等各类风险，针对上述风险因素，项目实施单位均制定了切实可行、适当合理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《2021年西安市阎良区农兴村新东组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，西安市阎良区新华路街道办事处申请发行的西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证西安市阎良区农兴村新东组棚户区改造项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后，预期收入等后续资金回笼为项目提供了持续、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2021年西安市阎良区农兴村新东组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的情形。





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码
91610000710098145A

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 陕西建华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 杜勇平

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；会计咨询、税务咨询、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

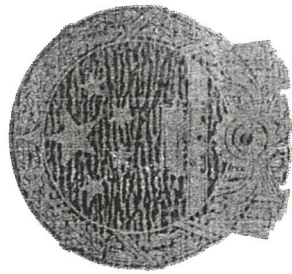
成立日期 1999年01月05日

营业期限 长期

住所 陕西省西安市未央区太华北路415号华远锦悦二期4幢2单元22层



2019年10月05日



会计师事务所 执业证书

名称：陕西建华会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：杜勇平

主任会计师：陕西省西安市未央区太华北路415号华远·锦悦一期4幢2单元22层

经营场所：（盖章）

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：61000010

批准执业文号：陕财注（1999）057号

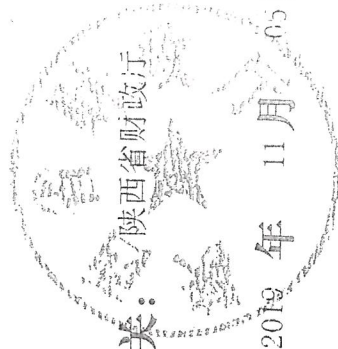
批准执业日期：1999年11月30日

证书序号：0006643

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



中华人民共和国财政部制