

陕西诚明联合会计师事务所

陕诚明会专字（2022）022 号

2022 年西安曲江新区东三爻小区北区项目 专项债券项目评价意见

西安曲江新区管理委员会：

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》以及《中华人民共和国预算法》、《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）等对西安曲江新区管理委员会编制的《2022年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案》（以下简称本项目）进行专项评价。西安曲江新区管理委员会对本项目收益与融资自求平衡方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

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，本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。

由于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。

经专项评价，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《2022年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案》中预期业务活动现金流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。

本评价报告仅供西安曲江新区管理委员会用于申请陕西省2022年保障性安居工程领域专项债券，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2022 年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券项目评价报告

陕西诚明联合会计师事务所（普通合伙）



二〇二二年三月二十八日

2022 年西安曲江新区东三爻小区北区项目

专项债券项目评价报告

一、项目概述

本项目为西安曲江新区东三爻小区北区项目。项目总用地面积 53894.85 m²，总建筑面积 221961.61 m²，其中：地上建筑面积 149645.1 m²，建成安置房 1200 套，地下建筑面积 72316.51 m²，停车位共 2051 个。

本项目已取得陕西省住房和城乡建设厅陕西省财政厅《关于下达 2019 年城市棚户区改造（第一批）项目计划和租赁补贴发放计划的通知》（陕建发〔2019〕1020 号）、东三爻小区北区建设项目选址意见书（西规曲选字第〔2020〕07 号）、不动产权证书（陕〔2021〕西安市不动产权第 0498513 号）、陕西省企业投资项目备案确认书（2020-610168-70-03-007016）、环评备案表（备案号：20216101000300000187）、建设用地规划许可证（地字第 610113202120167QJ 号）、建设工程规划许可证（建字第 610113202130384QJ 号）、建设工程施工许可证（编号：610140202111180101）等相关批复文件。

本项目为在建项目，项目总投资为 130000 万元，资金来源主要为：

（1）项目单位自筹 84000 万元，占项目总投资的 64.62%，由项目单位筹措。将随着项目的进程逐步到位。

（2）发行专项债券 46000 万元。占项目总投资的 35.38%，其中：2022 年发行专项债券 46000 万元。

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、卫生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，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。

根据以上文件要求，西安曲江新区管理委员会本次申请发行陕西省2022年保障性安居工程领域专项债券，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、科学性及合理性，考虑资金筹措的稳定性（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）。

（一）预期收益的客观性

根据西安曲江新区管理委员会编制的《2022年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案》，本次发行专项债券项目收益主要来源于土地出让收入，该部分收入能按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，本次发行西安曲江新区东三爻小区北区项目预期业务活动现金流入的预测结果客观、合理，符合实际情况。

（二）资金稳定性

按照2022年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案计划，该项目于2023年开始实现业务活动现金流入，预计2023年至2029年项目总流入326262.00万元，其中：累计实现业务活动现金流入196262.00万元，资本金投入累计84000万元，专项债券46000万元。业务活动现金流入年度分布情况如下：

业务活动现金流入年度分布情况分析

单位：万元

序号	项目	土地出让金	合计
1	2023 年	64262.00	64262.00
2	2024 年	22000.00	22000.00
3	2025 年	22000.00	22000.00
4	2026 年	22000.00	22000.00
5	2027 年	22000.00	22000.00
6	2028 年	22000.00	22000.00
7	2029 年	22000.00	22000.00
合计		196262.00	196262.00

根据债券发行计划，西安曲江新区东三爻小区北区专项债券项目，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，项目资金流入能够保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息支出之需要。

（三）资金充足性

按照 2022 年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案计划，本项目总投资为 130000 万元，计划发行专项债券金额 46000 万元，2022 年发行债券金额 46000 万元，年利率为 4.5%，债券利息合计为 14490.00 万元；预计发行费用为 46.00 万元。

2022 年西安曲江新区东三爻小区北区项目专项债券实施方案资金充足性分析情况具体如下：

项目实施方案资金充足性分析情况表

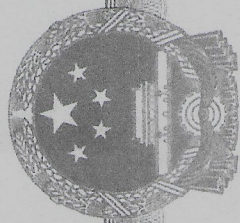
单位: 万元

年度	现金流入				现金流出					累计现金结余
	业务活动 现金流入	债券 融资款	自有资 金投入	小计	项目建设 现金流出	支付债 券利息	发行费	偿还债 券本金	小计	
2020 年			3766.76	3766.76	3766.76				3766.76	
2021 年			76278.02	76278.02	76278.02				76278.02	
2022 年		46000.00	3955.22	49955.22	49909.22		46.00		49955.22	
2023 年	64262.00			64262.00		2070.00			2070.00	62192.00
2024 年	22000.00			22000.00		2070.00			2070.00	82122.00
2025 年	22000.00			22000.00		2070.00			2070.00	102052.00
2026 年	22000.00			22000.00		2070.00			2070.00	121982.00
2027 年	22000.00			22000.00		2070.00			2070.00	141912.00
2028 年	22000.00			22000.00		2070.00			2070.00	161842.00
2029 年	22000.00			22000.00		2070.00		46000.00	48070.00	135772.00
合计	196262.00	46000.00	84000.00	326262.00	129954.00	14490.00	46.00	46000.00	190490.00	
偿债资金覆盖率										3.24

西安曲江新区东三爻小区北区专项债券项目预计资金总流入 326262.00 万元,资金总流出 190490.00 万元,累计现金结余 135772.00 万元,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偿债资金覆盖率为 3.24 倍,还本付息资金有充分保障,能够满足资金筹措充足性的要求。

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《2022年西安曲江新区东三爻小区北区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，西安曲江新区管理委员会本次拟申请的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，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，我们未注意到其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
91610133065313892C

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 陕西诚明联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 卫庆 (卫庆)

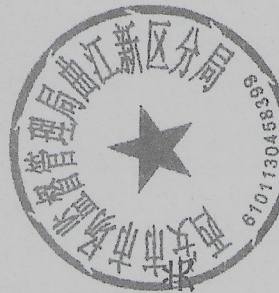
成立日期 2013年04月22日

合伙期限 长期

主要经营场所 西安市莲湖区北关正街21号1幢11001号

经营范围

许可经营项目：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)



登记机关

2021年08月13日

证书序号:0006527

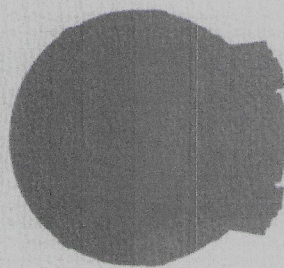
说明

- 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

2018 年 5 月 31 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 陕西咸通联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 卫庆

主任会计师:

经营场所: 西安市莲湖区北关正街21号1幢11001号

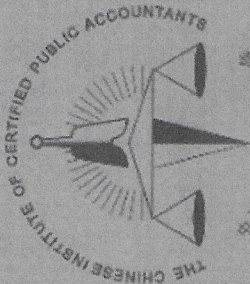
组织形式: 合伙制 (普通合伙)

执业证书编号: 61010138

批准执业文号: 陕财办会 (2013) 19号

批准执业日期: 2013年4月16日



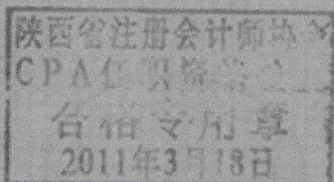


姓名: 卫庆
 Full name: 卫庆
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1964-05-09
 Date of birth: 1964-05-09
 工作单位: 渭南惠诚有限责任会计师事务所
 Working unit: 渭南惠诚有限责任会计师事务所
 身份证号码: 612129640509043
 Identity card No: 612129640509043



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal. 2018年3月30日



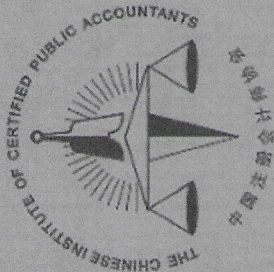
年 月 日

年度检验登记 任职资格检查
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal. 2019年3月15日



日

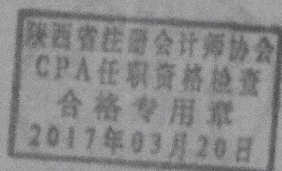


姓名: 杨丽
 Full name: 杨丽
 Sex: 女
 Date of birth: 1974-04-10
 工作单位: 陕西联众会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 陕西联众会计师事务所(普通合伙)
 身份证号: 612129740410004
 Identity card No.: 612129740410004



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
 7/ 7/ 7/

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.



7/4