



2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

专项债券实施方案

专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-2
二、项目实施方案专项评价说明	3-18
三、会计师事务所营业执照	19
四、会计师事务所执业证书	20
五、注册会计师执业证书	21-22

委托单位：杨陵区住房和城乡建设局

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 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

专项债券实施方案专项评价报告

陕方悦专审字【2025】031 号

我们接受委托，对杨陵区老城区改造提升有限公司编制的《2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券项目实施方案》（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，本次评价的杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目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 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目专项债券实施方案专项评价说明

(本页无正文，系陕方悦专审字【2025】031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·西安

中国注册会计师：张燕霞



中国注册会计师：王斐



二〇二五年十一月六日

附件：

《2025 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目

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：杨陵区住房和城乡建设局

住所：陕西省杨凌示范区杨陵区康乐路 28 号

法定代表人：吴岁康

登记机关：杨陵区党政群机关社会信用代码管理办公室

社会信用代码：11610403016015231W

（二）项目基本情况

项目名称：杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目；

项目建设状态：在建；

项目建设地点：本项目位于杨陵区杨陵街道办辖区内；

项目建设内容：根据杨陵区 2022-2025 年老旧小区改造计划表，项目对杨陵区 2005 年以前建成并投入使用的物价所家属楼、农行家属楼、煤建公司家属楼、乡园小区等 42 个小区 188 栋楼 6879 户，建筑面积约 79.16 万平方米基础建设进行改造，主要包括：楼顶防水、内外墙粉刷、外墙保温、供热、供气、给排水、雨污分流、环境面貌整治、电动自行车、汽车充电车位及设施、停车位改造、道路修补、消防设施、监控、门禁系统、垃圾分类、社区服务设施等。；

投资总额：48,000.00 万元；

建设期：2022 年 8 月至 2025 年 12 月。

（三）立项批复情况

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目已取得建设用地规划许可证等审批手续。具体如下：

表 1 项目批复情况一览表表 1-6 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目建议书的批复	杨政发改发〔2023〕132 号	
2	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复	杨政发改发〔2023〕137 号	
3	杨陵区发展和改革局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目初步设计的批复	杨政发改发〔2023〕143 号	
4	杨陵区住房和城乡建设局关于明确杨陵区 2022 年-2025 年老旧小区改造任务的函	杨政建函〔2022〕66 号	
5	陕西省住房和城乡建设厅关于 2022 年度城镇老旧小区改造任务的通知	陕建发〔2021〕251 号	
6	陕西省住房和城乡建设厅关于下达 2023 年度全省城镇老旧小区改造任务的通知	陕建发〔2022〕247 号	
7	陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知	陕建发〔2023〕152 号	
8	陕西省住房和城乡建设厅等三部门关于下达 2024 年度全省城镇老旧小区改造第二批计划的通知	陕建发〔2024〕58 号	
9	陕西省住房和城乡建设厅等四部门关于下达 2025 年度全省城镇老旧小区改造计划的通知	陕建发〔2024〕216 号	
10	杨陵区自然资源局关于杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目用地情况说明	2022 年 8 月 7 日	
11	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目环评说明	2022 年 8 月 8 日	
12	杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目社会稳定风险评估备案表	2022 年 8 月 12 日	
13	杨陵区大寨街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证	2022 年 9 月 7 日	
14	杨陵区杨陵街道办片区房屋功能建设项目建筑工程施工许可证	2022 年 12 月 16 日	
15	中标通知书	2023 年 7 月	
16	杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕2 号	
17	杨陵区财政局关于下达 2022 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕3 号	

序号	批复文件	批文号	备注
18	杨陵区财政局关于下达 2022 年中央城镇保障性安居工程专项资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕15 号	
19	杨陵区财政局关于下达 2022 年保障性安居工程(第一批)中央基建投资预算(拨款)的通知	杨政财建〔2022〕16 号	
20	杨陵区财政局关于下达 2022 年第二批省级财政城镇保障性安居工程补助资金预算用于城镇老旧小区改造的通知	杨政财建〔2022〕19 号	
21	杨陵区财政局关于下达 2022 年第三批保障性安居工程中央基建投资预算的通知	杨政财建〔2022〕32 号	
22	杨陵区财政局关于下达 2022 年省级基建支出预算的通知	杨政财建〔2022〕36 号	
23	杨陵区财政局关于提前下达 2023 年中央城镇保障性安居工程专项资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕1 号	
24	杨陵区财政局关于提前下达 2023 年第一批省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕3 号	
25	杨陵区财政局关于下达 2023 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕25 号	
26	杨陵区财政局关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2023〕26 号	
27	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕5 号	
28	杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕6 号	
29	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕18 号	
30	杨陵区财政局关于下达 2024 年省级财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕22 号	
31	杨陵区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金用于城镇老旧小区改造预算的通知	杨政财建〔2024〕33 号	
32	杨凌示范区财政局关于下达 2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知	杨管财建〔2024〕437 号	
33	杨陵区财政局关于下达 2025 年中省财政城镇保障性安居工程用于城镇老旧小区改造补助资金预算的通知	杨政财建〔2025〕22 号	
34	中国农业发展银行融资客户专用回单	2022 年 9 月 7 日	

（四）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹

措过多，会影响资金的利用效果。

(2) 遵守规章制度。在筹措资金的过程中，要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措要满足项目投资活动的需要，而本项目投资活动又以要求项目总收益可覆盖总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素，提高资金的使用效果。

2、项目投资总额及筹措方案

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目总投资为 48,000.00 万元，资金筹措方案如下：

(1) 申请发行 2025 年专项债券 7,000.00 万元，占估算投资的 14.58%，期限 20 年，利率为 3.0%；

(2) 2022 年申请基金融资 4,800.00 万元，占总投资的 10.00%；

(3) 自有资金投入 36,200.00 万元，占总投资的 75.42%；

(4) 项目资金到位情况：①2022 年申请基金融资 4,800.00 万元已经全部到位；②截至目前，中省预算资金已经到位 7,575.00 万元，剩余资金均由财政配套解决，并将根据工程进度逐月拨付到位。

表 2 项目融资计划表

单位：万元

序号	费用名称	小计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	专项债券	7,000.00				7,000.00
2	自有资金	36,200.00	186.77	16,791.55	14,416.90	4,804.78
3	其他融资	4,800.00	4,800.00			
	合计	48,000.00	4,986.77	16,791.55	14,416.90	11,804.78

3、项目专项债券的筹措方案

本项目计划发行 2025 年申请发行专项债券 7,000.00 万元(本项目目前已下达计划改造的小区合计户数 6501 户，估算投资为 46,005.05 万元。2025 年末下达计划改造的小区户数 378 户，估算投资为 1,994.95 万元。本次申请专项债券 7,000.00 万元，用于已下达计划改造的小区 6501 户)。发行期限为 20 年，债券发行计划如下表所示：

表 3 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025 年	7,000.00	20 年期
合计	7,000.00	

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，杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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,杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目本次申请专项债券收益来源于物业费收入、停车位收入、汽车充电桩收入、电动车充电桩收入,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,杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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物业费收入、停车位收入、汽车充电桩收入、电动车充电桩收入,年度分布情况如下:

表 4 项目预期收入年度分布情况分析

单位：万元

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	物业费收入	6,837.75	21.31	156.87	247.37	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价（元/㎡·年）		5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
	数量（㎡）		60,700.00	415,000.00	610,800.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷		65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	14,105.30		300.23	448.27	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	7,007.27		149.08	222.59	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价（元/个·年）		4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	停车位数量（个）		986.00	493.00	687.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷			70%	75%	75%	75%	75%	75%
2.2	临时停车位收费	7,098.03	0	151.15	225.68	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价（元/个·小时）		2	2	2	2	2	2	2
	每天停车时长（小时）		6	6	6	6	6	6	6
	每年停车天数（天/年）		365	365	365	365	365	365	365
	停车位数量（个）			493	687	1023	1023	1023	1023

序号	名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	经营负荷			70%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	13,523.01		326.71	455.7	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价 (元/kW·h)		0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	数量 (kW·h)			11,668,320.00	15,189,840.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量			222.00	289.00	404.00	404.00	404.00	404.00
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	2,406.69	8.71	53.22	85.16	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价 (元/个·年)		365	365	365	365	365	365	365
	数量 (个)		367	2083	3111	4127	4127	4127	4127
	经营负荷	*	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	36,872.75	30.02	837.03	1,236.50	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

(续上表)

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业费收入	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价 (元/m ² ·年)	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
	数量 (m ²)	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	停车位收入	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价 (元/个·年)	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	停车位数量 (个)	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.2	临时停车位收费	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价 (元/个·小时)	2	2	2	2	2	2	2	2
	每天停车时长 (小时)	6	6	6	6	6	6	6	6
	每年停车天数 (天/年)	365	365	365	365	365	365	365	365
	停车位数量 (个)	1023	1023	1023	1023	1023	1023	1023	1023
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03
	单价 (元/kW·h)	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	数量 (kW·h)	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价 (元/个·年)	365	365	365	365	365	365	365	365
	数量 (个)	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127	4127

序号	名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
(续上表)									
序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	物业费收入	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61	320.61
	单价 (元/m ² ·年)	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
	数量 (m ²)	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00	791,640.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2	停车位收入	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84	667.84
2.1	固定停车位收费	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78	331.78
	单价 (元/个·年)	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00
	停车位数量 (个)	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00	1,024.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.2	临时停车位收费	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06	336.06
	单价 (元/个·小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	每天停车时长 (小时)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	每年停车天数(天/年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	停车位数量 (个)	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
3	汽车充电桩收入	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03	637.03

序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	单价 (元/kW·h)	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
	数量 (kW·h)	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00	21,234,240.00
	汽车充电桩数量	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00	404.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
4	电动车充电桩	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98	112.98
	单价 (元/个·年)	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	数量 (个)	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00	4,127.00
	经营负荷	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	合计	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46	1,738.46

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 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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	项目业务活动支出	债券项目支出	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
建设期	2022 年		4,800.00	186.77	4,986.77		4,986.77						4,986.77	0.00
	2023 年	30.02		16,791.55	16,821.57	16.93	16,622.59					168.96	16,808.48	13.09
	2024 年	837.03		14,416.90	15,253.93	318.58	14,247.94					168.96	14,735.48	531.54
	2025 年	1,236.50	7,000.00	4,804.78	13,041.28	476.32	11,628.82	7.00				168.96	12,281.10	1,291.72
运营期	2026 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	2,017.24
	2027 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	2,742.76
	2028 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	3,468.28
	2029 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	4,193.80
	2030 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	4,919.32
	2031 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00		168.96	1,012.94	5,644.84
	2032 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00	400.00	168.96	1,412.94	5,970.36
	2033 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00	400.00	154.88	1,398.86	6,309.96
	2034 年	1,738.46			1,738.46	633.98				210.00	400.00	140.80	1,384.78	6,663.64

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	项目业务活动支出	债券项目支出	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
	2035 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	400.00	126.72	1,370.70	7,031.40
	2036 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	400.00	112.64	1,356.62	7,413.24
	2037 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	560.00	98.56	1,502.54	7,649.16
	2038 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	560.00	78.85	1,482.83	7,904.79
	2039 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	560.00	59.14	1,463.12	8,180.13
	2040 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	560.00	39.42	1,443.40	8,475.19
	2041 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00	560.00	19.71	1,423.69	8,789.96
	2042 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00			843.98	9,684.44
	2043 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00			843.98	10,578.92
	2044 年	1,738.46		1,738.46	633.98				210.00			843.98	11,473.40
	2045 年	1,738.46		1,738.46	633.98			7,000.00	210.00			7,843.98	5,367.88
	合计	36,872.75	11,800.00	36,200.00	84,872.75	13,491.43	47,486.12	7.00	7,000.00	4,200.00	2,520.32	79,504.87	5,367.88

根据项目实际测算，债券存续期内产生的经营收入 36,872.75 万元，经营成本 13,491.43 万元，项目实现的收益 23,381.85 万元。项目发行债券总额 7,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 3% 的利率计算，债券利息总额 4,200.00 万元，债券本息合计 11,200.00 万元。项目申请其他融资贷款 4,800.00 万元，其他融资利息 2,520.32 万元，其他融资本息合计 7,320.32 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.26 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：

表 6 项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

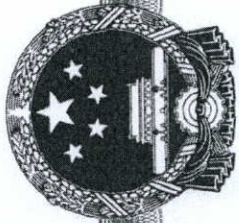
项目	金额
营业收入	36,872.75
扣除运营成本	13,491.43
项目实现收益	23,381.32
偿还债券本金	7,000.00
支付债券利息	4,200.00
债券本息合计	11,200.00
偿还其他融资本金	4,800.00
支付其他融资利息	2,520.32
其他融资本息合计	7,320.32
覆盖倍数	1.26

（四）项目风险评估及应对措施评价

杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：环境风险分析、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、利率波动风险、社会风险等各项风险，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 年杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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,保证杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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,我们未注意到杨陵区 2022-2025 年老旧小区配套基础设施建设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

统一社会信用代码
91610131MAB0HKIN9E

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

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2020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2幢10307室

一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金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)



登记机关

2023年11月29日

2024年2月19日变更

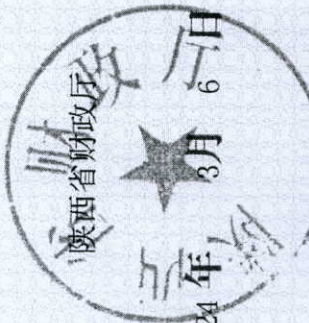
证书序号:0020987

说明

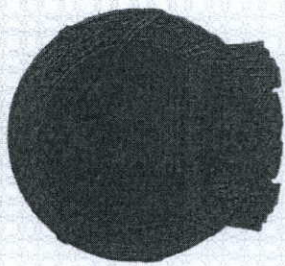
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 陕西方悦会计师事务所有限公司

首席合伙人: 张燕霞

主任会计师: 张燕霞

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



张燕霞 110001547402

再复印无效

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 年 05 月 27 日
Date of Issuance



姓名: 张燕霞
Full name: 张燕霞
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1978-05-29
Date of birth: 1978-05-29
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: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所
身份证号码: 622821197805280047
Identity card No.: 622821197805280047



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青海分所
CPAs
转所专用章
(青海)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 10 月 7 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 23 日
ly /m /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.



年 月 日
ly /m /d



120100114862

证书编号:
No. of Certificate

山西省

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2016 年 05 月 26 日
/y /m /d

4

再复印无效

姓名	王斐
性别	女
出生日期	1989-01-10
工作单位	中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	山西华晋分所分所
身份证号码	140122198901100182
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

2024 年 01 月 05 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会
山西注册会计师协会
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 1 月 16 日
/y /m /d

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