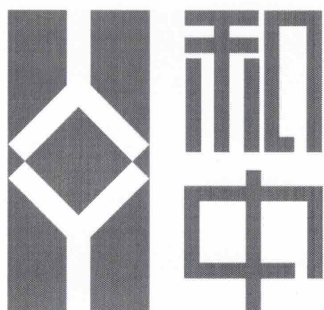




陕西省2021年西安市阎良区保障性住房续建项目专项
债券—西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项
目实施方案专项评价意见



陕西和中会计师事务所(普通合伙)

中国·西安



目 录

一、专项评价意见.....	2-3
二、实施方案项目收益及现金流入预测说明.....	4-17
三、陕西和中会计师事务所（普通合伙）营业执照.....	18
四、陕西和中会计师事务所（普通合伙）执业资格证书.....	19

陕和中咨审字〔2021〕001号

陕西省2021年西安市阎良区保障性住房续建项目专项债券
—西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目实施方案
专项评价意见

西安市阎良区住房和城乡建设局：

我们对贵局编制的《2021年西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目专项债券实施方案》中融资平衡方案进行专项评价。我们的审核依据是《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》。贵局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：由于在编制融资与自求平衡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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本业务的目的是为了贵局申请2021年西安市阎良区保障住房续建项目专项债券提供专项评价。本报告仅供西安市阎良区住房和城乡建设局、阎良区财政局用于前述目的，不应用于其他任何目的。

经专项审核，我们认为：在贵局对西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期收入对应的净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：陕西省2021年西安市阎良区保障性住房续建项目专项债券

—西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目收益及现金流入预测说明。

陕西和中会计师事务所(普通合伙)

2021年5月27日



陕西省2021年西安市阎良区保障性住房续建项目专项债券

—西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目收益及

现金流入预测说明

一、项目基本情况

（一）项目建设单位基本情况

名称：西安市阎良区住房和城乡建设局

住所：陕西西安市阎良区前进西路103号

单位类型：市政府工作部门正县级

单位负责人：邢崇军

主要职能：贯彻落实党中央、省委、市委关于住宅和房地产业、城镇化建设、建筑业、市政公用事业。

（二）项目情况

项目总体情况介绍

（1）项目名称：阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房项目

项目建设规模及内容：项目建设用地面积为12500平方米（约18.75亩），总建筑面积49951.6平方米，总户数493户。地上建筑面积33501.6平方米，其中：住宅建筑面32324.7平方米；综合性用房建筑面积1176.9平方米。地下建筑面积16450平方米（含地下车库及人防和设备用房），车位数量为409个。

（2）施工进度

本项目建设期限36个月，项目实施进度具体安排如下：

（1）前期准备阶段（2021年1月～2021年3月）

主要工作有：项目调研、考察、论证，完成项目可行性研究报告等项目前期工作。

（2）工程实施阶段（2021年4月～2021年5月）

主要工作有：完成项目工程设计以及开工准备。

（3）项目建设阶段（2021年6月～2023年10月）



主要工作有：完成项目全部建设内容，包含建设主体及室外工程等。

(4) 竣工阶段（2023年11月~2023年12月）

主要工作有：竣工验收和交付。

项目主要经济指标

项目		数据	单位	备注
阎良区保障性住房（航城佳苑）项目				
规划用地面积		140,425.79	平方米	约
总建筑面积		410,979.62	平方米	
其中	地上建筑面积（含阳台半	329,940	平方米	
	地下建筑面积	81,039.62	平方米	
机动车停车位		2,143.00	个	
容积率		2.30	--	
建筑密度		24.36	%	
绿地率		30	%	
阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目-保障性租赁住房				
规划用地面积		12,500.00	平方米	约
总建筑面积		49,951.60	平方米	
1、地上建筑面积（含阳台半面积）		33,501.60	平方米	
其中	住宅	32,324.70	平方米	493户
	综合性用房	1,176.90	平方米	
2、地下建筑面积		16,450.00	平方米	
居住总户数		493.00	户	
机动车停车位		409.00	个	每户

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率及供水、污水处理价格无变化；

（三）项目建设计划能够顺利执行；

（四）各项运营成本在正常范围内变动；

（五）无其他不可抗及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、编制依据

（一）《投资项目可行性研究指南（试用版）》（2002年）；

（二）《陕西省建设工程概算定额》；

（三）《陕西省建设工程概算费用定额》；



- (四)《陕西省建设工程其它费用定额》(陕发改投资(2012)241号);
- (五)《阎良区保障性住房(航城佳苑)续建项目—保障性租赁住房可行性研究报告》;
- (六)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (七)《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);
- (八)《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法》。

四、投资估算及资金筹措方式

(一)项目投资估算

根据西安市阎良区发展和改革委员会《关于阎良区保障性住房(航城佳苑)续建项目—保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》(阎发改审发〔2021〕31号),项目总投资20,813.96万元,其中工程费用18,194.62万元,工程建设其他费用900.76万元,基本预备费1,718.58万元(含债券发行费用和建设期利息)。

项目投资估算表

单位:万元

序号	项目	金额	投资占比(%)
总计	项目总投资	20,813.96	100%
一	工程费用总投资	18,194.62	87.42%
1	住宅建设工程	17,211.29	82.69%
1.1	土建工程	15,355.06	73.77%
1.2	安装工程	1,856.23	8.92%
2	综合性用房	390.24	1.87%
2.1	土建工程	334.92	1.61%
2.2	安装工程	55.32	0.27%
3	公用工程	593.09	2.85%
3.1	场地硬化	136.89	0.66%
3.2	绿化工程	56.37	0.27%
3.3	亮化工程	49.83	0.24%
3.4	室外管网工程	350	1.68%
二	工程建设其他费用	900.76	4.33%
1	建设单位管理费	174.09	0.84%



2	项目前期费	6.24	0.03%
3	工程设计费	241.9	1.16%
3	工程设计费	241.9	1.16%
4	工程勘察费	27.76	0.13%
5	监理费	252.3	1.21%
6	环境影响评价费	3.74	0.02%
7	节能评估费	9.36	0.04%
8	场地准备及临时设施费	81.89	0.39%
9	招标代理服务费	15.96	0.08%
10	技术经济评估审查费	48.23	0.23%
11	工程造价咨询服务费	39.29	0.19%
三	基本预备费	1,718.58	8.26%

(二) 自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资20,813.96万元，资本金16,813.96万元，占比80.78%，发行专项债券4,000.00万元，占比19.22%。项目资本金来源为西安市阎良区工程补助及区财政资金。

项目融资计划申请专项债4,000.00万元，计划于2021年全部发行。

资本金使用计划：2021年资本金投入2,405.40万元，2022年资本金投入7,963.68万元，2023年资本金投入6,444.88万元。

(三) 本次发行债券情况

本项目计划2021年以发行专项债券方式从社会筹资4,000.00万元，债券票面利率4.5%，债券发行期限为20年，2021年至2040年每半年付息一次，2040年到期一次性还本。

债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2021年	4,000.00	20年期
合计	4,000.00	

五、项目预期收入及融资平衡情况

(一) 项目预期收入预测

阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目—保障性租赁住房收入主要来源为保障房出租租金收入、门面房出租收入、车位出租收入。基于可行性研究

报告的专业性、全面性、权威性，数据可信可核查，结合阎良区目前类似工程进行收入核算。

物业收入：由西安市阎良区住房和城乡建设局委托物业公司进行收取，不计入项目收入。

(1) 保障房出租租金收入

按照《西安市住房保障工作领导小组办公室关于调整保障性住房准入标准有关问题的通知》（市住保办发〔2020〕12号），租赁型保障房出租租金标准分为以下三档：

一档：家庭人均月收入低于1300元的城镇家庭按照廉租住房租金标准计租；

二档：家庭人均收入低于2700元的家庭按照市场租金的72%计租；

三档：家庭人均月收入低于3250元的家庭按照市场租金的90%计租。

(2) 门面房出租收入

按照《西安市住房和城乡建设局、西安市财政局关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》（市建发〔2019〕139号）文件，保障房项目中配套非住宅（含商业用房、公建设施等）基础租金，由市住房保障部门委托第三方评估机构，按同地段、同品质类似房屋的市场租金测算，并会同财政部门核定。

(3) 停车位出租租金收入

出租单价：本项目停车位数量为409个，均为地下停车位，车位年出租收入为1500元。出租率：本项目结合阎良区目前车位运行情况进行初步核算，运营期前五年出租率为40%，稳定年之后出租率为60%。

具体收入情况如下表：



项目预期收入预测表

单位：万元														
序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	10,636.02				548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1.1	居住房屋出租收入	8,767.81				456.38	456.38	456.38	456.38	456.38	501.94	501.94	501.94	501.94
1.1.1	出租给家庭人均收入低于2700元的收入	8,226.44				428.2	428.2	428.2	428.2	428.2	470.95	470.95	470.95	470.95
	出租单价(元/㎡·月)					11.62	11.62	11.62	11.62	11.62	12.78	12.78	12.78	12.78
	出租面积(㎡)					30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47	30708.47
1.1.2	出租给家庭人均收入低于3251元的收入	541.37				28.18	28.18	28.18	28.18	28.18	30.99	30.99	30.99	30.99
	出租单价(元/㎡·月)					14.53	14.53	14.53	14.53	14.53	15.98	15.98	15.98	15.98
	出租面积(㎡)					1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23	1616.23
1.2	门面房出租收入	1,302.41				67.79	67.79	67.79	67.79	67.79	74.57	74.57	74.57	74.57
	出租单价(元/㎡·月)					60	60	60	60	60	66	66	66	66
	出租面积(㎡)					941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52	941.52
1.3	车位出租收入	565.8				24.6	24.6	24.6	24.6	24.6	36.9	36.9	36.9	36.9
	出租单价(元/年)					1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	出租车位数					164	164	164	164	164	246	246	246	246
	量													

(二) 项目运营支出预测

本项目运营期主要业务支出为住宅专项维修费。

住宅专项维修费：项目专项维修费按照90元/m2进行计取，期限为20年，费用拟申请财政资金。

物业日常维修和保养费：由西安市阎良区住房和城乡建设局委托物业公司进行支出，费用不计入运营支出成本。

表3-4项目运营支出预测表

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
I	运营成本	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	运营维护修理费	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55

单位：万元

表3-4项目运营支出预测表（续上表）

序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
I	运营成本	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	运营维护修理费	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55

单位：万元

融资成本

该项目融资成本为4,000.00万元，主要包括：发行十年期债券4,000.00万元，债券利息3,420.00万元，发行费4.00万元。

(三) 资金平衡方案

本项目资金测算平衡表从项目动工年份(2021年)开始，到债券存续期最后一年(2040年)结束，项目收入及支出内容详见下表：



资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	项目现金流入	31,449.98	6,405.40	7,963.68	6,444.88	548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1	业务活动现金流入	10,536.02				548.77	548.77	548.77	548.77	548.77	613.41	613.41	613.41	613.41
1.1	居住房屋出租收入	8,767.81				456.38	456.38	456.38	456.38	456.38	501.94	501.94	501.94	501.94
1.2	车位出租收入	565.80				24.60	24.60	24.60	24.60	24.60	36.90	36.90	36.90	36.90
1.3	门面房出租收入	1,302.41				67.79	67.79	67.79	67.79	67.79	74.57	74.57	74.57	74.57
2	融资活动现金流入	4,000.00	4,000.00											
2.1	债券融资款	4,000.00	4,000.00											
3	资本金投入	16,813.96	2,405.40	7,963.68	6,444.88									
二	项目现金流出	28,031.31	6,405.40	7,963.68	6,444.88	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55
1	业务活动现金流出	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
1.1	成本支出	247.35				14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
2	固定资产投资现金流 出	20,359.96	6,311.40	7,783.68	6,264.88									
2.1	工程费用	18,194.62	5,094.49	7,277.85	5,822.28									
2.2	工程建设其他费用	900.76	900.76	0.00	0.00									
2.3	基本预备费	1,264.58	316.15	505.83	442.60									
3	融资活动现金流出	7,424.00	94.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.1	债券发行费用	4.00	4.00											
3.2	偿还债券本金	4,000.00												
3.3	支付债券利息	3,420.00	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.4	偿还市场化融资本金													
3.5	支付市场化融资利息													
三	现金结余		0.00	0.00	0.00	354.22	354.22	354.22	354.22	354.22	418.86	418.86	418.86	418.86
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	354.22	708.44	1,062.66	1,416.88	1,771.10	2,189.96	2,608.82	3,027.68
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	354.22	708.44	1,062.66	1,416.88	1,771.10	2,189.96	2,608.82	3,027.68	3,446.54

资金测算平衡表(续上表)

序号	年份	单位: 万元									
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年		
一	项目现金流入	613.41	671.14	671.14	671.14	671.14	671.14	734.71	734.71		
1	业务活动现金流入	613.41	671.14	671.14	671.14	671.14	671.14	734.71	734.71		
1.1	居住房屋出租收入	501.94	552.21	552.21	552.21	552.21	552.21	607.58	607.58		
1.2	车位出租收入	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90	36.90		
1.3	门面房出租收入	74.57	82.03	82.03	82.03	82.03	82.03	90.23	90.23		
2	融资活动现金流入										
2.1	债券融资款										
3	资本金投入										
二	项目现金流出	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	194.55	4,104.55		
1	业务活动现金流出	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55		
1.1	成本支出	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55		
2	固定资产投资现金流出										
2.1	工程费用										
2.2	工程建设其他费用										
2.3	基本预备费										
3	融资活动现	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,090.00		
3.1	债券发行费用										
3.2	偿还债券本								4,000.00		
3.3	支付债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00		
3.4	偿还市场化融资本金										
3.5	支付市场化融资利息										
三	现金结余	418.86	476.59	476.59	476.59	476.59	476.59	540.16	-3,369.84		
四	期初现金	3,446.54	3,865.40	4,341.99	4,818.58	5,295.17	5,771.76	6,248.35	6,788.51		
五	期末现金	3,865.40	4,341.99	4,818.58	5,295.17	5,771.76	6,248.35	6,788.51	3,418.67		

六、评价要素

根据财政部《关于试点发展项目收益融资自求平衡的地方政府专项债品种的通知》财预〔2017〕89号文件要求，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券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性和充足性。

（一）项目收益净现金流入的稳定性

根据西安市阎良区住房与城乡建设局、财政局《专项债实施方案》反映，本项目总投资20,813.96万元，资本金16,813.96万元，占比80.78%，发行专项债券4,000.00万元，占比19.22%，项目资本金16,813.96万元，由项目资本金来源为西安市阎良区工程补助及区财政资金筹集解决。

项目建成次年投入运营后，该项目有较为稳定的经营收入。经测算，项目在债券存续期内，经营收入净现金流入10,636.02万元，债券本息合计7,424.00万元。项目收益和现金流可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的还本支出，截至2040年偿还本息后项累计净现金结余3,418.67万元，该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

项目收益净现金流入的充足性

该项目收益为投入运营后保障房出租租金收入、门面房出租收入及停车位出租收入。根据对未来数据的合理预测，该项目债券存续期



间能产生持续稳定的现金流，各年偿还债务本息后的期末现金结余资金充裕，并呈现逐年增长趋势，债券偿还期末现金结余预计3,418.67元。项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目本息覆盖倍数为1.4。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现债券项目收益与融资自求平衡。

本息覆盖倍数情况表

金额单位：万元

年度	项目融资成本				项目收益	本息覆盖倍数
	债券本金	债券利息	手续费	合计		
	1	2	3	4	7	8=7/6
2021年		90	4	94		
2022年		180		180		
2023年		180		180		
2024年		180		180	534.22	
2025年		180		180	534.22	
2026年		180		180	534.22	
2027年		180		180	534.22	
2028年		180		180	534.22	
2029年		180		180	598.86	
2030年		180		180	598.86	
2031年		180		180	598.86	
2032年		180		180	598.86	
2033年		180		180	598.86	
2034年		180		180	656.59	
2035年		180		180	657.59	
2036年		180		180	658.59	
2037年		180		180	659.59	
2038年		180		180	660.59	
2039年		180		180	720.16	
2040年	4000	90		4090	720.16	
合计	4000	3420	4	7424	10398.67	1.4

七、其他说明事项

项目后续偿债资金主要来源于项目收益，包括保障房出租租金收入、门面房出租收入及停车位出租收入。在项目存续期内，如出现保障房出租租金收入、门面房出租收入及停车位出租收入价格调整，可能发生提前偿还本息情况。本项目若提前偿还本息，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

八、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对该项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，我们为认为西安市阎良区住房和城乡建设局、财政局申请发行2021年地方政府专项债券可以用较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。为西安市阎良区保障性住房（航城佳苑）续建项目项目建设提供充足的资金支持，其项目持续稳定的现金净现金流入充分满足项目债券发行还本付息要求。

综上所述，在确保项目资本金和预期收入按实施方案预计年度的金额及时足额到位的前提下，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

陕西和中会计师事务所(普通合伙)

2021年5月27日



统一社会信用代码
91610131MA6U50PA3W

营业执照

(副本) (1-1)



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 陕西中和会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张六绪 (张六绪)

成立日期 2017年05月23日

合伙期限 长期

主要经营场所 陕西省西安市高新区太白南路181号西部电子社区A座A108室

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;企业管理咨询;系统软件(职工)培训。(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

2019年09月16日

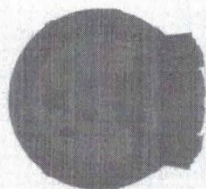
证书序号:0006645

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
2017年 12月 08日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 陕西中和会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张德凤

主任会计师: 张德凤

经营场所: 陕西省西安市高新区太白南路181号西部电子社区A座A108室

组织形式: 合伙制(普通合伙)

执业证书编号: 61010154

批准执业文号: 陕财办会(2017)13号

批准执业日期: 2017年12月6日

