

2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设 项目专项债券实施方案 专项评价报告

众福信专评字【2025】17 号

委托单位：扶风县住房和城乡建设局

评估单位：陕西众福信会计师事务所有限公司

二零二五年八月九日



目 录

一、专项评价报告

二、报告附件

1. 专项评价说明
2. 事务所营业执照复印件
3. 事务所执业证书复印件
4. 注册会计师证书复印件

2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设 项目专项债券实施方案 专项评价报告

众福信专评字【2025】17 号

扶风县住房和城乡建设局：

我们接受贵单位委托，对 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案(以下简称“该项目实施方案”)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。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的评价》。发行人对该项目实施方案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评价，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，并且变动可能重大，实际结果可能与预测财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租

房建设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 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案预期经营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。

陕西众福信会计师事务所有限公司

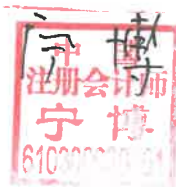
陕西 宝鸡



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二五年八月九日

2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设 项目专项债券实施方案 专项评价说明

一、实施单位及项目概况

（一）实施单位概况

1. 项目主管部门——扶风县住房和城乡建设局概况

扶风县住房和城乡建设局位于陕西省宝鸡市扶风县新区西一路，统一社会信用代码为 116103240160084889，法定代表人葛峰。扶风县住房和城乡建设局核定行政编制 9 名，其中领导职数 1 正 2 副，目前在编在岗 7 人，空编 2 名；新区建设发展服务中心核定参公事业编制 14 名，目前在编在岗 13 人，空编 1 名。扶风县住房和城乡建设局和新区建设发展服务中心合署办公。主要职责：

(1) 贯彻执行有关住房和城乡建设、防震减灾等方面方针政策和法律法规, 负责全县住房保障、房地产市场、工程建设、建筑业、公用事业、物业市场、勘察设计等行业管理工作, 拟订相关制度规划和管理规定并指导实施。

(2) 负责全县住房制度改革和住房保障工作, 做好保障性住房建设、分配、管理、运营及资产管理工作。

(3) 负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场工作。拟订全县房地产行业发展规划和产业措施, 制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理的制度措施并监督执行; 负责房地产交易和产权管理工作; 指导住宅小区物业管

理工作,负责住宅专项维修资金的监督管理。

(4) 贯彻执行房屋征收与补偿管理法律法规;组织实施县城房屋征收与补偿和旧城改造、城中村改造的管理、服务工作;负责全县棚户区改造统筹管理工作,指导各镇棚户区改造实施工作。

(5) 负责建筑业行业管理工作。拟订全县建筑业发展规划、改革方案并监督执行;承担规范建筑市场各方主体行为和监督管理建筑市场的职责。指导组织实施房屋和市政工程项目招投标活动的监督执法;负责建筑企业资质管理;负责建设工程项目的施工图审查备案等工作。

(6) 负责建筑、市政工程质量安全管理工作。负责全县工程质量和安全生产工作的指导和监督检查;负责城市建设工程消防设计审查工作;负责全县房屋安全鉴定监管工作;负责全县房屋建筑、市政工程竣工验收相关工作;指导编制工程质量安全事故应急救援预案,组织或参与重大工程质量安全事故调查和处理。

(7) 负责建筑节能管理工作。会同有关部门拟订全县节能规划和措施并监督实施;负责发展新型墙体材料和绿色建筑推广应用的管理工作,推进装配式建筑产业发展。

(8) 指导村镇建设、农村住房和重点镇建设,指导小城镇和村庄人居环境的改善工作。

(9) 负责城市道路、排水、桥梁、隧道等市政基础设施项目建设、维护工作;负责城市路灯管理和城市规划区内景观照明工作。

(10) 负责城市供水、供热、燃气等公用设施的行业管理,做好项目建设、维护和安全、应急管理工作;负责城市节水、城镇污水处理工作。

(11) 贯彻执行工程建设全省统一定额和行业标准,组织实施全县城

乡建筑工程的抗震设防工作；负责城市建设档案管理工作。

(12) 根据县政府授权, 负责有关城市公共资源的特许经营、招标投标等组织协调工作。

(13) 负责防震减灾工作。负责地震监测设施及应急避难场所建设；负责地震监测信息管理和网络建设工作；负责全县城乡建筑工程的抗震设防工作。

(14) 承办县委、县政府交办的其他事项。

2. 项目实施及运营单位—扶风县住房保障服务中心概况

扶风县住房保障服务中心办公地址位于扶风县新区南三路，统一社会信用代码为 12610324081712033Q，法定代表人牛平治。扶风县住房保障服务中心主要工作是落实住房保障相关法律、法规和政策，确保住房安全，承担现有房屋产权登记，廉租房、经济适用住房、保障性住房的建设管理和住房维修资金管理。

(二) 项目概况

1. 项目名称：扶风县城新区公租房建设项目

2. 项目支出属性：延续项目

3. 项目主管部门：扶风县住房和城乡建设局

4. 项目实施及运营单位：扶风县住房保障服务中心

5. 建设地点：陕西省扶风县环城东路东侧，法汤高速以西

6. 项目建设内容：项目规划用地面积 33027.67 平方米（合 49.541 亩），建筑物占地面积 5201.03 平方米，总建筑面积 58664.59 平方米，总套数 884 套。新建住宅建筑面积 53040 平方米，商业用房 685.82 平方米，物业用房及配套用房 611.84 平方米，地下室建筑面积 4326.93

平方米。建筑容积率 2.03，建筑密度 19.43%，地上立体停车位 467 个。

该项目 8 栋楼共计 884 户，分为两期，一期建设分为 3 个标段、共 5 栋楼 544 户，其中一标段为 1#、3#、4# 楼、二标段为 2# 楼、三标段为 5# 楼；二期建设分为一个标段（6#、7#、8# 楼）、共 3 栋楼 340 户。同时，配套建设给排水、电力、暖通、绿化等基础设施。

7. 项目建设期：

原方案：项目建设期 61 个月，即 2020 年 6 月至 2025 年 6 月

现方案：**因建设进度不及预期，故建设期调整为 67 个月**，即 2020 年 6 月至 2025 年 12 月。

8. 项目投资情况：项目总投资估算为 16,000.00 万元，其中直接工程费用 14,431.33 万元，工程建设其它费用 1,102.65 万元，基本预备费 466.02 万元。

9. 项目筹资情况：项目总投资 16,000.00 万元，其中项目自有资金 8,000.00 万元，占总投资的 50.00%；计划申请发行 20 年期专项债券 8,000.00 万元（其中：2024 年已发行 20 年期专项债券资金 4,000.00 万元，本次 2025 年拟申请发行 20 年期专项债券资金 4,000.00 万元），占总投资的 50.00%。

10. 项目预期效果：该项目的开发建设将解决群众的住房问题、优化旧城区土地资源、改善扶风县的基础设施，对区域环境建设、生态保护具有重要作用。随着项目的实施，项目周边地区居民感受到了城市美化的成果，将为城市居民和各类创业者、投资者提供更为广阔的发展空间和良好的发展环境。同时，随着区域经济的发展，也将为周边的农民进城经商、务工创造更多的就业机会和岗位，为扶风县经济全面快速协

调可持续发展创造了良好的社会环境。项目存续期内收益可达到 18,745.98 万元。因此，项目预期效果良好。

11. 项目报批情况：项目已取得了以下相关报批批复文件和手续。详见表 1《项目批复情况一览表》。

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号
1	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房建设项目建议书的批复》	扶发改发（2019）169 号
2	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房项目可行性研究报告的批复》	扶发改发（2019）188 号
3	扶风县发展和改革局《关于扶风县城新区公租房建设项目初步设计的批复》	扶发改发（2019）208 号
4	扶风自然资源局《关于县城新区（环城东路以东）公租房项目选址意见的函》	扶自然资函（2019）36 号
5	扶风自然资源局《关于县城新区（环城东路以东）公租房项目二期选址意见的函》	扶自然资函（2020）25 号
6	扶风自然资源局《关于扶风县城新区公租房项目国有土地划拨决定书》	扶自然资发（2020）7 号
7	扶风自然资源局《关于扶风县城新区公租房项目（二期）国有土地划拨决定书》	扶自然资发（2020）26 号
8	《建设项目环境影响登记表》	201961032400000031
9	《社会稳定风险评估备案登记表》	2019 年 12 月 28 日
10	《建设用地规划许可证》	扶字第 610324202200015
11	《建设工程规划许可证》	扶自然资建字第（2020）22 号
12	《不动产权证书》	陕（2024）扶风县不动产权 0000014 号
13	《不动产权证书》	陕（2024）扶风县不动产权 0000015 号
14	《建设工程规划许可证》	扶自然资建字第（2021）33 号
15	《建筑工程施工许可证》	扶建施字（2021）16 号
16	《建筑工程施工许可证》	扶建施字（2021）17 号

序号	批复文件	批文号
17	《建筑工程施工许可证》	扶建施字（2021）18 号
18	《建筑工程施工许可证》	扶建施字（2022）46 号

二、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）的要求，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，充分考虑项目预测的客观性、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）。该项目预测客观性、资金稳定性和充足性情况如下：

（一）项目预测的客观性

该项目投资预算合理，建设资金来源有保障，本次 2025 年拟申请发行的 20 年期专项债券资金 4,000.00 万元合理，符合陕西省第十四届人民代表大会第三次会议批准的《陕西省 2024 年财政预算执行情况和 2025 年财政预算草案的报告》相关要求，项目发行金额在财政部提前下达陕西省 2025 年新增专项债务限额内。

（二）资金稳定性

按照实施方案，通过对 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案中资金稳定性的总体评价，认为该项目在实施过程中，均可以产生持续稳定的现金流入，在项目债券存续期内各年度期末现金结余均大于零。按照预计条件的资金测算平衡结果，该项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.53 倍，可以使项目资金稳定性

得到保障。项目现金流情况详见表 2《年度项目现金流情况表》和表 3《项目现金流情况汇总表》。

表 2 年度项目现金流情况表

(单位：万元)

年度	现金流入	现金流出	期末现金结余
2024 年及以前	11,813.00	11,504.00	309.00
2025 年	4,187.00	4,295.20	200.80
2026 年	765.39	556.73	409.46
2027 年	836.08	256.94	988.60
2028 年	836.08	256.94	1,567.75
2029 年	836.08	258.38	2,145.45
2030 年	836.08	258.38	2,723.16
2031 年	904.73	258.59	3,369.30
2032 年	904.73	260.10	4,013.94
2033 年	904.73	260.10	4,658.57
2034 年	904.73	260.10	5,303.21
2035 年	904.73	261.69	5,946.26
2036 年	1,077.69	262.20	6,761.74
2037 年	1,077.69	262.20	7,577.22
2038 年	1,077.69	263.87	8,391.04
2039 年	1,077.69	263.87	9,204.86
2040 年	1,077.69	263.87	10,018.67
2041 年	1,147.39	265.83	10,900.23
2042 年	1,147.39	265.83	11,781.79
2043 年	1,147.39	265.83	12,663.34
2044 年	1,147.39	4,267.67	9,543.06

年度	现金流入	现金流出	期末现金结余
2045 年	1, 147. 39	4, 176. 47	6, 513. 98
合计	35, 758. 76	29, 244. 78	-

表 3 项目现金流情况汇总表

(单位：万元)

现金总流入		现金总流出		期末现金结余
业务活动现金流入	19, 758. 76	业务活动现金流出	1, 012. 78	6, 513. 98
申请发行债券	8, 000. 00	项目建设现金流出	16, 000. 00	
自有资金投入	8, 000. 00	融资活动现金流出	12, 232. 00	
小计	35, 758. 76	小计	29, 244. 78	

该项目现金流情况可说明 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券的预计收益，可以产生持续稳定的现金流入，项目风险防范措施也基本可以使得项目资金稳定性得到保障。

(三) 资金充足性

1. 项目投资与筹资情况

按照该项目实施方案，该项目计划总投资成本为 16, 000. 00 万元，其中：

- (1) 投入项目自有资金 8, 000. 00 万元。
- (2) 项目计划申请发行专项债券资金 8, 000. 00 万元。

2. 项目融资情况

(1) 债券融资：项目计划发行专项债券资金 8, 000. 00 万元。其中：2024 年已发行 20 年期专项债券资金 4, 000. 00 万元，发行利率为 2. 28%，利息合计为 1, 824. 00 万元；2025 年拟申请发行 20 年期专项债

券资金 4,000.00 万元，年利率按 3.00% 预算，预计专项债券利息合计为 2,400.00 万元。按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用共计为 8.00 万元。该项目专项债券本金、利息以及发行费用等融资本息共计 12,232.00 万元。

(2) 其他融资：无。

3. 项目现金流情况

(1) 现金流入情况

项目现金总流入为 35,758.76 万元，其中业务活动现金流入 19,758.76 万元，自有资金流入 8,000.00 万元，申请专项债券资金 8,000.00 万元。

(2) 现金流出情况

项目现金总流出为 29,244.78 万元，其中业务活动现金流出 1,012.78 万元，项目建设现金流出 16,000.00 万元，融资活动现金流出 12,232.00 万元。

以上详见表 2《年度项目现金流情况表》和表 3《项目现金流情况汇总表》。由此可以得出，在项目存续期内各年度期末现金结余均大于零，项目的现金流入可以覆盖债券本息。

4. 项目收益情况

该项目债券存续期内预期收益 18,745.98 万元（业务活动现金流入 19,758.76 万元—业务活动现金流出 1,012.78 万元）大于融资本息 12,232.00 万元，具体情况详见 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券资金平衡表 5-1 和表 5-2：

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	36,662.96	12,000.00	4,382.69	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73	904.73
1	业务活动现金流入	20,662.96	0.00	382.69	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73	904.73
2	债券融资款	8,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	8,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	32,018.00	11,804.00	4,484.75	396.14	396.14	397.10	397.10	397.31	398.31	398.31	398.31
1	项目建设现金流出	16,000.00	11,800.00	4,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	810.00	0.00	10.75	36.14	36.14	37.10	37.10	37.31	38.31	38.31	38.31
2.1	职工薪酬	459.38	0.00	9.60	19.20	19.20	20.16	20.16	20.16	21.17	21.17	21.17
2.2	修理费	288.63	0.00	0.00	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	61.99	0.00	1.15	2.51	2.51	2.51	2.51	2.71	2.71	2.71	2.71
3	融资活动现金支出	15,208.00	4.00	274.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3.1	债券发行费	8.00	4.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	债券利息	7,200.00	0.00	270.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
三	当期现金结余	-	196.00	-102.05	439.94	439.94	438.98	438.98	507.43	506.42	506.42	506.42
四	期初现金	-	0.00	196.00	93.95	533.89	973.83	1,412.82	1,851.80	2,359.23	2,865.65	3,372.07
五	期末现金	4,644.96	196.00	93.95	533.89	973.83	1,412.82	1,851.80	2,359.23	2,865.65	3,372.07	3,878.49

(单位: 万元)

–14–

现方案：

表 5-1 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券资金平衡表 （单位：万元）

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	35,758.76	11,813.00	4,187.00	765.39	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73
1	业务活动现金流入	19,758.76	0.00	0.00	765.39	836.08	836.08	836.08	836.08	904.73	904.73	904.73
2	债券融资款	8,000.00	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	自有资金投入	8,000.00	7,813.00	187.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	29,244.78	11,504.00	4,295.20	556.73	256.94	256.94	258.38	258.38	258.59	260.10	260.10
1	项目建设支出	16,000.00	11,500.00	4,200.00	300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	1,012.78	0.00	0.00	45.53	45.74	45.74	47.18	47.18	47.39	48.90	48.90
2.1	职工薪酬	664.87	0.00	0.00	28.80	28.80	28.80	30.24	30.24	30.24	31.75	31.75
2.2	修理费	288.63	0.00	0.00	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	59.28	0.00	0.00	2.30	2.51	2.51	2.51	2.51	2.71	2.71	2.71
3	融资活动现金支出	12,232.00	4.00	95.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20
3.1	债券发行费	8.00	4.00	4.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	债券利息	4,224.00	0.00	91.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20
三	当期现金结余	-	309.00	-108.20	208.66	579.14	579.14	577.70	577.70	646.15	644.64	644.64
四	期初现金	-	0.00	309.00	200.80	409.46	988.60	1,567.75	2,145.45	2,723.16	3,369.30	4,013.94
五	期末现金	6,513.98	309.00	200.80	409.46	988.60	1,567.75	2,145.45	2,723.16	3,369.30	4,013.94	4,658.57

表 5-2 2025 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券资金平衡表续 （单位：万元）

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	904.73	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39
1	业务活动现金流入	904.73	904.73	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,077.69	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39	1,147.39
2	债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	260.10	261.69	262.20	262.20	263.87	263.87	263.87	265.83	265.83	265.83	4,267.67	4,176.47
1	项目建设支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	48.90	50.49	51.00	51.00	52.67	52.67	52.67	54.63	54.63	54.63	56.47	56.47
2.1	职工薪酬	31.75	33.34	33.34	33.34	35.01	35.01	35.01	36.76	36.76	36.76	38.59	38.59
2.2	修理费	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43	14.43
2.3	管理费	2.71	2.71	3.23	3.23	3.23	3.23	3.23	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44
3	融资活动现金支出	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	4,211.20	4,120.00
3.1	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,000.00	4,000.00
3.3	债券利息	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	120.00
三	当期现金结余	644.64	643.05	815.48	815.48	813.82	813.82	813.82	881.56	881.56	881.56	-3,120.28	-3,029.08
四	期初现金	4,658.57	5,303.21	5,946.26	6,761.74	7,577.22	8,391.04	9,204.86	10,018.67	10,900.23	11,781.79	12,663.34	9,543.06
五	期末现金	5,303.21	5,946.26	6,761.74	7,577.22	8,391.04	9,204.86	10,018.67	10,900.23	11,781.79	12,663.34	9,543.06	6,513.98

综合上述几方面因素，按照项目预期收入和预期支出测算，该项目债券存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目债券存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.53[（业务活动现金流入 19,758.76 万元—业务活动现金流出 1,012.78 万元）/融资活动现金流出 12,232.00 万元]，还本付息资金有充分保障，项目能够满足资金筹措稳定性及充足性的要求。

三、与项目相关的财务风险

我们注意到，扶风县住房和城乡建设局在专项债券实施方案中制定了针对财务风险的应对措施：

1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，可按此规定发行专项债券先行偿还。

2. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

3. 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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 年宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目专项债券实施方案的分析，我们认为扶风县住房和城乡建设局申请发行专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为以上项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足宝鸡市扶风县城新区公租房建设项目的资金需求是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码
916103037135177718

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 陕西众福信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月18日

法定代表人 宁博

营业期限 长期

经营范围 一般项目：政府采购代理服务；采购代理服务；招投标代理服务；资产评估；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；税务服务；财务咨询；破产清算服务；社会经济咨询服务；企业管理；个人商务服务；商务代理代办服务；工商登记代理代办(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：从事会计师事务所业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。

住所 陕西省宝鸡市金台区金台大道17号科技大厦4层16号

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：陕西众福信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：宁博

经营场所：宝鸡市金台大道17号科技大厦4层16号

组织形式：有限责任制

执业证书编号：61030063

批准执业文号：陕财注〔1999〕096号

批准执业日期：1999年12月28日

证书序号：0006452

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



姓名 赵飞
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1975-02-25
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司
Working unit 司
Working unit _____
身份证号码 610302197502250515
Identity card No. _____



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.



赵飞 610300630863

证书编号:
No. of Certificate 610300630863

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 04 月 08 日
Date of Issuance



姓名 宁博
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1965-04-20
Date of birth 陕西众福信会计师事务所有限公司
工作单位 司
Working unit _____
身份证号码 610302650420043
Identity card No. _____



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.

证书编号:
No. of Certificate

610300630861

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1993 年 11 月 11 日



宁博 610300630861

