

西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目
专项债券实施方案评价报告

西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)

二〇二五年十二月十五日

目录

一、西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案专项评价报告.....	1-2
二、西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案专项评价.....	3-16
三、西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件	
四、西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）执业证书复印件	

西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)

西同会专字[2025]第 244 号

西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目 专项债券实施方案专项评价报告

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《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券实施方案》（以下简称“实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。西安轨道保租房建设租赁有限公司对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。

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。《中华人民共和国预算法》第三十五条，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。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对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，《西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案》中收益、

支出预测是在合理假设的基础上恰当编制，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，《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券实施方案》融资平衡计划中各项运营收入能够合理保障偿还项目运营支出及融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供发行西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券使用，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券实施方案专项评价

西安同盛联合会计师事务所

(普通合伙)

中国·西安

中国注册会计师：

吕小方



中国注册会计师：

张玥



二〇二五年十二月十五日

附件：

西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目 专项债券实施方案专项评价

一、项目概述及实施单位基本情况

(一) 项目概述

1.基本情况

项目名称：西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目。

项目主管部门：西安市住房和城乡建设局。

项目实施单位：西安轨道保租房建设租赁有限公司，是西安市轨道交通集团有限公司全资一级子公司，公司成立于 2022 年 4 月 29 日，法定代表人为王彦臻，注册资本为 120000 万元人民币。

项目建设性质：在建项目。

项目主要建设内容及规模：西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目规划总用地面积 95289.24 m²，规划总户数 3750 户。项目总建筑面积 387312.13 m²，其中地上建筑面积 256777.44 m²，地下建筑面积 27989.00 m²。项目设计配建停车泊位 2808 个，其中新能源充电车位数 821 个。本项目设计建设非机动车位 2594 个，其中：共享单车 240 个，充电停车位 1236 个，普通非机动车停车位 1118 个。

项目工程技术指标详见下表：

表 1-1 项目建设内容

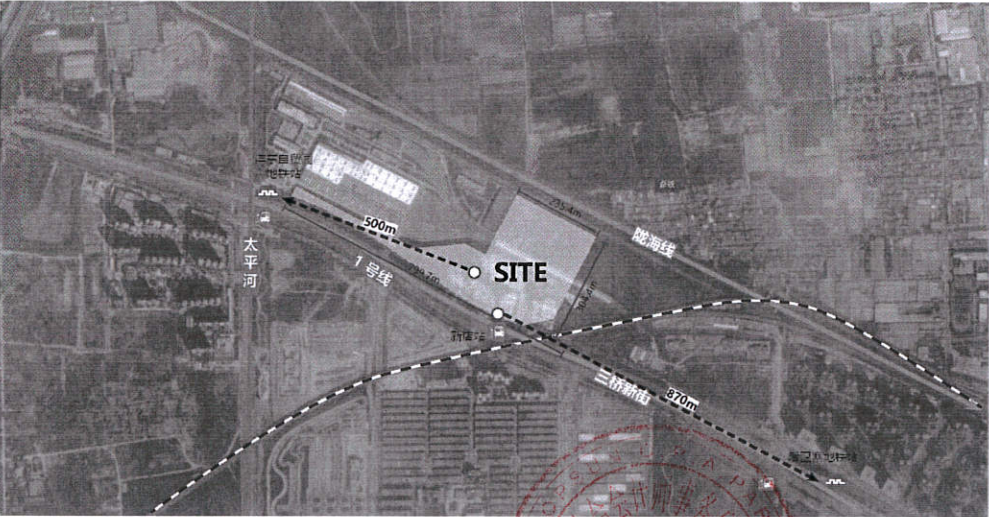
序号	项目	数量	单位	备注
一	总用地面积	95289.24	m ²	142.93
二	总建筑面积	387312.13	m ²	
1	地上建筑面积	256777.44	m ²	
1.1	宿舍	182850.82	m ²	
1.2	高层住宅	58263.65	m ²	
1.3	商业及其他配套	8641.50	m ²	
1.4	社区配套	3111.00	m ²	
1.5	幼儿园	3910.47	m ²	
2	地上不计容面积	102545.69	m ²	
2.1	北区盖下停车场	46554.80	m ²	
2.2	南区盖下停车场	55576.69	m ²	
2.3	出地面楼梯间及风井	414.20	m ²	
3	地下建筑面积	27989.00	m ²	

序号	项目	数量	单位	备注
3.1	停车库	13822.55	m ²	
3.2	设备用房	1576.98	m ²	
3.3	人防面积	12589.47	m ²	依据《陕西省实施〈中华人民共和国人民防空〉办法》建筑埋深≥3m 的建筑按照地面首层建筑面积修建, 建筑埋深<3m 的建筑按照地上总建筑面积的 5%修建
4	容积率	2.70		依据《西咸新区规划建设品质标准(2022)》公租房(含保租房)、安置房小区容积率不得大于 2.8
5	建筑基底面积	18297.76	m ²	
6	建筑密度	19.58%		依据《西咸新区规划建设品质标准(2022)》居住小区建筑密度应控制在 28%以下
7	绿地率	35.77%		依据《城市居住区规划设计标准》, 最小值为 35%
8	户数	3750	户	
8.1	宿舍	2778	户	
8.2	住宅	972	户	
9	机动车停车位	2808	辆	依据《西安市建设项目停车位配建标准的通知》项目用地配建的停车位全部为新能源停车位, 其中的 30%完成设置充电桩, 处于可使用状态, 电力容量按照每个充电车位 7000 瓦并在总负荷中预留其中, 保障性住房 0.7 辆/户, 配套 0.4 辆/100 m ²
9.1	地上机动车停车位	3	辆	用于商业等建筑装卸货, 每 5000 平米设置一个, 设置于 17#楼建筑东侧广场处
其中	装卸车位	3	辆	
9.2	地下机动停车位	2247	辆	
其中	一般车位	1110	辆	
	机械车位	404		
	充电车位	642	辆	总停车数中的 30%设置充电桩
	无障碍车位	19	辆	设置不少于总停车数 1%的无障碍机动车停车位
	一般访客车位	35		访客车位数量不应小于机动车停车位总数的 2.5%
	充电访客车位	22	辆	
	出租车位	15	辆	住宅每 10000 平米设置一个, 商业每 2000 平米设置一个
9.3	地下机动车停车位	558	辆	
其中	普通车位	355	辆	
	充电车位	179	辆	总停车数中的 30%设置充电桩
	无障碍车位	10	辆	设置不少于总停车数 1%的无障碍机动车停车位
	访客车位	14	辆	访客车位数量不应小于机动车停车位总数的 2.5%
10	非机动车停车位	2594	辆	宿舍及高层住宅: 1.2 辆/户, 生活服务及配套: 1.3/100 m ²
其中	共享单车停车位	240	辆	可以按照 1:10 的比例对项目的非机动车停车位进行折减, 住宅类项目折减后的非机动车停车位数量(不含公共自行车车位和共享单车停车位)不得小于原标准的 50%309 辆*4=1236 辆(充电车位)分布在 12#-15#高层住宅一层, 502+616=1118 分布在 4#、6#宿舍南侧广场区域, 235 辆分布在 18#、19#建筑南侧广场沿街处
	充电停车位	1236	辆	
	普通非机动车停车位	1118	辆	

项目工期安排：在建状态，总工期预计 48 个月，2024 年 1 月 16 日开工建设，预计于 2027 年 12 月 31 日竣工交付。

项目建设地址：本项目选址位于金茂十路以西、浐河东路以东，金桥五路以南，广安路以北。

图 1-1 项目区域位置图



2.立项批复情况

西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目已取得相关部门的批复文件，具体文件如下：

序号	文件名称	文件编号
1	陕西省企业投资项目备案确认书	2208-611203-04-01-254593
2	西安市住房保障工作领导小组办公室西安市保障性租赁住房项目认定书	市住保办发〔2022〕55 号
3	建设项目环境影响登记表	202561011200000180
4	中华人民共和国不动产权证书	西未（国用）（2012）第 160 号
5	西安市自然资源和规划局西安市住房和城乡建设局关于印发《关于进一步规范企事业单位自有土地建设保障性租赁住房试点的指导意见（试行）》的通知	市资源发〔2022〕191 号
6	中华人民共和国建设工程规划许可证	西咸规字建字第 611202202330031 号
7	中华人民共和国建筑工程施工许可证	610151202407302001
8	中华人民共和国建筑工程施工许可证	610151202407302101
9	中华人民共和国建筑工程施工许可证	610151202407292001
10	西安市文物局关于 FD2-1-10 宗地的供地意见	市文物发〔2020〕201 号

3.投资概算及融资计划

（1）项目预计总投资 340,000.00 万元，其中：工程费用 205,365.00 万元；工程建设其他费用 95,624.00 万元；预备费用 24,006.00 万元，建设期利息 14,935.00 万元，债券发行费用 70.00 万元。

（2）考虑资金成本及运营压力，结合项目实际情况，本次项目建设资金由自筹资金、发行政

府专项债券及银行贷款筹资解决。

按照实施方案筹资计划，本项目筹资方式及筹资金额如下：

①自筹资金 68,000.00 万元，占总投资比例为 20.00%，随着工程进度逐步到位。

②拟申请发行政府专项债券 70,000.00 万元，占总投资比例为 20.59%。其中：拟申请 2025 年增发专项债券 67,500.00 万元，期限 30 年；拟申请 2026 年增发专项债券 2,500.00 万元，期限 30 年。

③计划银行贷款 202,000.00 万元，贷款利息为 3.0%，银行贷款占总投资比例为 59.41%。其中：2024 年到位 17,000.00 万元，2025 年拟到位 55,000.00 万元，2026 年拟到位 80,000.00 万元，2027 年拟到位 50,000.00 万元。

西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目融资计划

单位：万元

序号	资金来源	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	比例
1	企业自筹	68,000.00	8,491.00	7,029.00	25,708.00	26,772.00	20.00%
2	专项债券	70,000.00	0.00	67,500.00	2,500.00	0.00	20.59%
3	银行借款	202,000.00	17,000.00	55,000.00	80,000.00	50,000.00	59.41%
合计		340,000.00	25,491.00	129,529.00	108,208.00	76,772.00	100.00%

西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限	备注
2025 年	67,500.00	30 年	
2026 年	2,500.00	30 年	
合计	70,000.00		

(二) 项目单位基本情况

1.项目主管单位

西安市住房和城乡建设局是市政府工作部门，为正局级，加挂市轨道交通建设办公室牌子。

主要职责：

1.1 贯彻执行国家和省、市有关住房和城乡建设方面的法律法规、规章和方针政策；起草有关地方性法规和规章草案并组织实施；组织协调相关行业综合性、系统性重大问题研究，拟订相关行业发展战略、中长期规划、行业标准、政策措施并组织实施；指导各区县、开发区住房和城乡建设工作。

1.2 负责住房和城乡建设等重大课题研究，负责组织城建项目、城市更新项目的论证、储备；参与编制审查城乡总体规划、土地利用总体规划、城镇体系规划、城市重大建设项目规划和城市

设计工作；参与重大建设项目选址定点和规划方案的审查，组织审查城建项目、城市更新项目方案设计；参与历史文化名城保护工作。

1.3 拟订城市建设年度投资计划，并组织实施；会同财政、审计部门监督管理城建资金使用；综合管理城建项目利用外资工作，提出城建投融资建议；负责城市建设重大事项的统筹协调；负责城市建设相关收费管理；负责城乡建设档案管理。

1.4 承担监督指导全市村镇建设，促进城乡建设统筹发展的责任；指导全市重点村镇、重点示范镇、文化旅游名镇和试点村庄、传统村落建设；指导全市农村住房建设、危房改造、村内道路和基础设施建设，推进小城镇建设和村庄人居环境改善。

1.5 负责城市道路、桥梁、隧道及其排水、照明配套附属设施等市政基础设施项目建设工作；负责市政工程建设方案的制定、施工协调工作；负责牵头推进打通断头路等民生工程，组织实施城市快速路建设等重点项目建设。

1.6 承担监督管理建筑业、规范建筑市场秩序的责任；指导建筑活动，培育、规范建筑市场，推动建筑业转型发展；负责全市建筑市场诚信体系建设；负责建设市场管理与服务信息平台建设、运行和维护；负责建设工程招投标、建设监理、建设标准定额和工程造价的监督管理；负责建筑、住宅装饰装修市场和行业的监督管理；负责组织、指导住房和城乡建设行政管理人员、行业从业人员培训工作。

1.7 拟订建设工程勘察设计咨询业产业发展规划、政策、规章并监督执行；负责施工图审查管理和勘察设计质量管理；负责工业与民用建筑抗震设计和工程设计强制性标准的监督管理。

1.8 承担建筑节能推进和监督管理的责任；负责全市建筑节能推进和绿色建筑、装配式建筑发展与市场管理工作，组织实施重大建筑节能项目、绿色建筑、装配式建筑项目，推进节能降耗；负责建筑新技术新材料的推广应用，推进建筑产业现代化；负责散装水泥（含预拌混凝土、预拌砂浆和预制构件）行业管理、市场监管工作；负责全市建设科技成果推广应用管理工作。

1.9 承担工程质量安全监管的责任；拟订全市房屋建筑和市政基础设施工程质量、安全文明施工管理、竣工验收备案规章制度并监督实施；负责房屋建筑、市政基础设施、城中村（棚户区）改造项目、轨道交通建设工程施工质量监管工作；指导文明工地创建工作；组织或参与建设工程质量、安全事故的调查处理。

1.10 负责建立完善全市住房保障和人才安居体系，拟订住房保障和人才安居相关政策并组织实施；负责编制和实施全市住房保障和人才安居中长期发展规划、年度建设和分配计划。

1.11 拟订房地产开发建设中长期规划和年度计划、房地产业政策并组织实施；负责规范和引导房地产业发展；牵头推进住宅产业化工作；负责统筹房地产开发项目公建配套设施建设管理工作。

1.12 负责全市房地产市场管理工作。拟订房地产市场监管政策、调控措施、规章制度并组织实施；负责建设房地产市场信息系统和预警预报体系，开展房地产市场综合统计监测、分析，提供动态信息和政策咨询服务。

1.13 负责全市直管公房的经营管理；负责全市房屋使用安全监管、房屋使用安全隐患排查治理、制定安全技术规范和管理制度、编制应急预案并监督执行；负责房屋安全鉴定；制定物业管理政策，负责房屋物业服务行业管理，监督指导各区县、开发区物业管理行政监管工作、统筹物业保修金、住宅专项维修资金监督管理工作。

1.14 负责房屋交易和政策性房屋产权管理工作，拟订全市房屋交易和政策性房屋产权管理有关政策并组织实施；负责规范全市房屋租赁管理秩序；负责全市国有土地上房屋征收与补偿的监督管理工作。

1.15 拟订适合市情的住房政策，推进住房建设和住房制度改革；拟订全市住房建设规划并指导实施，负责全市公有住房出售的政策指导、产权界定和房改方案审批；负责单位职工住房建设项目审批；负责住房分配货币化方案的核准。

1.16 拟订城市轨道交通中长期发展战略、建设规划、综合开发规划及年度建设计划，参与编制轨道交通线网规划、沿线用地调整规划；统筹协调和综合管理全市城市轨道交通建设及相关工作；负责轨道交通保护执法职责；负责轨道交通保护区内建设项目技术方案的审查。

1.17 负责地下综合管廊和海绵城市建设管理；负责编制地下综合管廊和海绵城市建设计划；负责组织制定地下综合管廊和海绵城市相关技术标准；负责城市地下管线综合管理和统筹协调。

1.18 负责公共停车场建设工作；负责公共停车场建设的政策制定和建设优惠政策的审核落实；负责编制年度公共停车场建设计划，并组织实施；负责公共停车场建设工作的综合协调、检查考核。

1.19 依法对建筑市场、工程质量、房地产交易、房屋租赁、物业服务、国有土地上房屋征收与补偿、房屋使用安全等方面违法违规行为进行行政处罚；组织、协调、指导纠纷调处。

1.20 代管市城中村（棚户区）改造事务中心。

1.21 完成市委、市政府交办的其他任务。

2.项目实施单位

本项目实施主体为西安轨道保租房建设租赁有限公司。

西安轨道保租房建设租赁有限公司为西安市轨道交通集团有限公司全资一级子公司，公司成立于 2022 年 4 月 29 日，法定代表人为王彦臻，注册资本为 120000 万元人民币。

西安轨道保租房建设租赁有限公司一般经营项目：一般项目：住房租赁；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；房屋拆迁服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；集中式快速充电站；日用百货销售；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；家居用品销售；个人卫生用品销售；劳动保护用品销售；文具用品零售；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；货物进出口；国内货物运输代理；五金产品批发；建筑材料销售；服装服饰批发；铁路运输设备销售；报关业务；进出口代理。（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：房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；电子烟零售；食品销售；烟草制品零售；酒类经营。（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）

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）项目相关运营收入在支付必要费用后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，应该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。

根据以上政策文件要求，西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目本次申请发行专项债券，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及资金筹措的稳定性（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《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券实施方案》，西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券项目本次申请专项债券项目收益全部来源于业务活动，主要为住宅出租收入、商业配套出租收入、停车位出租收入和充电桩收入，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）有关规定，项目产生收入能够按照历史财务数据及预期假设进行合理预计。

因此，西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目本次申请专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设条件的情况下符合项目实际情况。

（二）资金稳定性

按照《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案》计划，西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目在建设期投入项目自筹资金、银行贷款及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目实施后期通过项目运营实现预期收入。债券存续期内累计资金流入930,936.72万元，其中：运营期累计资金流入590,936.72万元，各年度资金流入情况如下：

西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目

专项债券存续期资金流入分析表

单位：万元

序号	年度	自筹资金	银行贷款	发行债券资金	项目收益						资金流入合计
					项目运营收入小计	其中：住宅出租收入	商业配套出租收入	机动车停车位出租收入	非机动车停车位出租收入	充电桩收入	
1	2024年	8,491.00	17,000.00		-						25,491.00
2	2025年	7,029.00	55,000.00	67,500.00	-						129,529.00
3	2026年	25,708.00	80,000.00	2,500.00	-						108,208.00
4	2027年	26,772.00	50,000.00		-						76,772.00
5	2028年				13,893.71	8,680.12	663.67	1,915.61	45.20	2,589.11	13,893.71
6	2029年				14,851.59	8,680.12	705.15	1,966.16	48.02	3,452.14	14,851.59
7	2030年				15,809.48	8,680.12	746.63	2,016.70	50.85	4,315.18	15,809.48
8	2031年				16,767.35	8,680.12	788.10	2,067.25	53.67	5,178.21	16,767.35
9	2032年				16,767.35	8,680.12	788.10	2,067.25	53.67	5,178.21	16,767.35
10	2033年				18,427.69	9,548.13	866.92	2,780.76	53.67	5,178.21	18,427.69
11	2034年				18,427.69	9,548.13	866.92	2,780.76	53.67	5,178.21	18,427.69
12	2035年				18,427.69	9,548.13	866.92	2,780.76	53.67	5,178.21	18,427.69
13	2036年				18,427.69	9,548.13	866.92	2,780.76	53.67	5,178.21	18,427.69
14	2037年				18,427.69	9,548.13	866.92	2,780.76	53.67	5,178.21	18,427.69
15	2038年				20,182.72	10,502.95	953.61	3,494.28	53.67	5,178.21	20,182.72
16	2039年				20,182.72	10,502.95	953.61	3,494.28	53.67	5,178.21	20,182.72
17	2040年				20,182.72	10,502.95	953.61	3,494.28	53.67	5,178.21	20,182.72
18	2041年				20,182.72	10,502.95	953.61	3,494.28	53.67	5,178.21	20,182.72
19	2042年				20,182.72	10,502.95	953.61	3,494.28	53.67	5,178.21	20,182.72

序号	年度	自筹资金	银行贷款	发行债券资金	项目收益						资金流入合计
					项目运营收入小计	其中：住宅出租收入	商业配套出租收入	机动车停车位出租收入	非机动车停车位出租收入	充电桩收入	
20	2043 年				21,488.42	11,553.24	1,048.97	3,654.33	53.67	5,178.21	21,488.42
21	2044 年				21,488.42	11,553.24	1,048.97	3,654.33	53.67	5,178.21	21,488.42
22	2045 年				21,488.42	11,553.24	1,048.97	3,654.33	53.67	5,178.21	21,488.42
23	2046 年				21,488.42	11,553.24	1,048.97	3,654.33	53.67	5,178.21	21,488.42
24	2047 年				21,488.42	11,553.24	1,048.97	3,654.33	53.67	5,178.21	21,488.42
25	2048 年				22,907.85	12,707.70	1,153.88	3,814.39	53.67	5,178.21	22,907.85
26	2049 年				22,907.85	12,707.70	1,153.88	3,814.39	53.67	5,178.21	22,907.85
27	2050 年				22,907.85	12,707.70	1,153.88	3,814.39	53.67	5,178.21	22,907.85
28	2051 年				22,907.85	12,707.70	1,153.88	3,814.39	53.67	5,178.21	22,907.85
29	2052 年				22,907.85	12,707.70	1,153.88	3,814.39	53.67	5,178.21	22,907.85
30	2053 年				24,453.46	13,977.89	1,269.24	3,974.45	53.67	5,178.21	24,453.46
31	2054 年				24,453.46	13,977.89	1,269.24	3,974.45	53.67	5,178.21	24,453.46
32	2055 年				24,453.46	13,977.89	1,269.24	3,974.45	53.67	5,178.21	24,453.46
33	2056 年				24,453.46	13,977.89	1,269.24	3,974.45	53.67	5,178.21	24,453.46
	合计	68,000.00	202,000.00	70,000.00	590,936.72	320,872.26	28,885.51	94,649.57	1,539.49	144,989.89	930,936.72

综上所述，西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房项目在实施过程中，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证，债券存续期内各年度收益连续、稳定，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度付息还本支出需求，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《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券实施方案》，西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目总投资为340,000.00万元。

1.项目存续期内累计资金流入930,936.72万元，其中：自筹资金68,000.00万元，银行贷款202,000.00万元，拟发行专项债券70,000.00万元，其中：2025年拟发行30年期政府专项债券67,500.00万元，2026年拟发行30年期政府专项债券2,500.00万元；债券存续期预期运营收入590,936.72万元。

2.项目存续期内累计资金流出772,470.21万元，其中：项目建设支出324,995.00万元，按照债券发行额1%预计专项债券发行费用为70.00万元，按照年利率3.40%预计30年期专项债券利息合计为71,400.00万元，偿还拟发行债券本金70,000.00万元，支付银行贷款利息78,840.00万元，偿还银行贷款202,000.00万元，债券存续期项目运营支出25,165.21万元。

项目存续期累计资金流入大于各项融资成本及业务活动支出，项目实施方案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：

西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目

专项债券资金充足性分析表

单位：万元

序号	年度	资金流入	资金流出							累计资金结余
			项目建设支出	运营成本	债券发行费用	归还债券本金	支付债券利息	偿还其他融资本金	归还其他融资利息	
1	2024年	25,491.00	25,236.00					-	255.00	25,491.00
2	2025年	129,529.00	128,126.50		67.50			-	1,335.00	129,529.00
3	2026年	108,208.00	102,550.50		2.50		2,295.00	-	3,360.00	108,208.00
4	2027年	76,772.00	69,082.00				2,380.00	-	5,310.00	76,772.00
5	2028年	13,893.71		635.26			2,380.00	-	6,060.00	9,075.26
6	2029年	14,851.59		654.60			2,380.00	5,000.00	5,985.00	14,019.60
7	2030年	15,809.48		673.94			2,380.00	5,000.00	5,835.00	13,888.94
8	2031年	16,767.35		693.29			2,380.00	8,000.00	5,640.00	16,713.29
9	2032年	16,767.35		693.29			2,380.00	8,000.00	5,400.00	16,473.29
10	2033年	18,427.69		762.38			2,380.00	10,000.00	5,130.00	18,272.38
11	2034年	18,427.69		762.38			2,380.00	10,000.00	4,830.00	17,972.38
12	2035年	18,427.69		762.38			2,380.00	11,000.00	4,515.00	18,657.38
13	2036年	18,427.69		762.38			2,380.00	11,000.00	4,185.00	18,327.38
14	2037年	18,427.69		762.38			2,380.00	11,000.00	3,855.00	17,997.38
15	2038年	20,182.72		837.29			2,380.00	12,000.00	3,510.00	18,727.29
16	2039年	20,182.72		837.29			2,380.00	12,000.00	3,150.00	18,367.29
17	2040年	20,182.72		837.29			2,380.00	14,000.00	2,760.00	19,977.29
18	2041年	20,182.72		837.29			2,380.00	14,000.00	2,340.00	19,557.29
19	2042年	20,182.72		837.29			2,380.00	14,000.00	1,920.00	19,137.29
										13,977.80

序号	年度	资金流入	资金流出							累计资金结余
			项目建设支出	运营成本	债券发行费用	归还债券本金	支付债券利息	偿还其他融资本金	归还其他融资金利息	
20	2043 年	21,488.42		910.33			2,380.00	14,000.00	1,500.00	16,675.89
21	2044 年	21,488.42		910.33			2,380.00	14,000.00	1,080.00	19,793.98
22	2045 年	21,488.42		910.33			2,380.00	14,000.00	660.00	23,332.07
23	2046 年	21,488.42		910.33			2,380.00	15,000.00	225.00	26,305.16
24	2047 年	21,488.42		910.33			2,380.00			44,503.25
25	2048 年	22,907.85		990.39			2,380.00			64,040.71
26	2049 年	22,907.85		990.39			2,380.00			83,578.17
27	2050 年	22,907.85		990.39			2,380.00			103,115.63
28	2051 年	22,907.85		990.39			2,380.00			122,653.09
29	2052 年	22,907.85		990.39			2,380.00			142,190.55
30	2053 年	24,453.46		1,078.22			2,380.00			163,185.79
31	2054 年	24,453.46		1,078.22			2,380.00			184,181.03
32	2055 年	24,453.46		1,078.22		67,500.00	2,380.00			137,676.27
33	2056 年	24,453.46		1,078.22		2,500.00	85.00			158,466.51
	合计	930,936.72	324,995.00	25,165.21	70.00	70,000.00	71,400.00	202,000.00	78,840.00	158,466.51

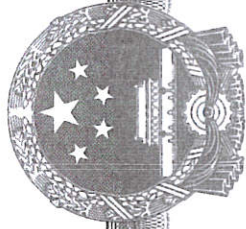
西安地铁 1 号线西咸车辆段保障性租赁住房专项债券存续期预计资金总流入 930,936.72 万元（其中运营期资金流入 590,936.72 万元），资金总流出 772,470.21 万元（其中运营期资金流出 25,165.21 万元），累计现金结余 158,466.51 万元，按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数≈1.34 倍，还本付息资金有充分保障。项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（四）项目风险评估及应对措施评价

西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险，针对上述风险因素，西安轨道保租房建设租赁有限公司制定了切实可行、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、市场变化及管理运营等各项风险。

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《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房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，申请发行的“西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券”可以为项目建设提供充足的资金支持，保证西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后住宅出租收入、商业配套出租收入、停车位出租收入和充电桩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及日常运营需求，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《西安地铁1号线西咸车辆段保障性租赁住房项目专项债券实施方案》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

91610131783584371P

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 西安同盛联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李民全 (李民全)

出资额 壹佰万元人民币

成立日期 2006年06月22日

主要经营场所 陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室

经营范围

一般项目：财政投资项目预算绩效评价服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；税务服务；财务咨询；企业管理咨询；破产清算服务；企业信用修复服务；个人信用修复服务；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业信用管理咨询服务；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；价格鉴证评估；政府采购代理服务；招投标代理服务。（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；司法鉴定服务；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）

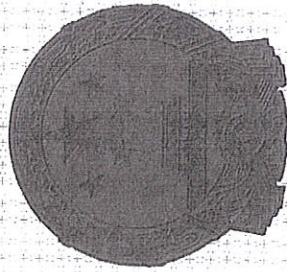


登记机关

2024年11月25日变更

2025年01月13日变更

2024年09月14日



会计师事务所 执业证书

名称：西安同盛联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李民全

主任会计师：

经营场所：陕西省西安市高新区丈八西路2号绿地蓝海大厦4幢11404室

组织形式：合伙制（普通合伙）

执业证书编号：61010135

批准执业文号：陕财办会（2006）36号

批准执业日期：2006年6月9日



证书序号：0021015

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 name 吕小方 性别 女
出生日期 Date of Birth 1976-02-02
工作单位 Working unit 西安同盛联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 410527197602020021



陕西省注册会计师协会
CPA 任职
合格
2019年



吕小方 610001320001

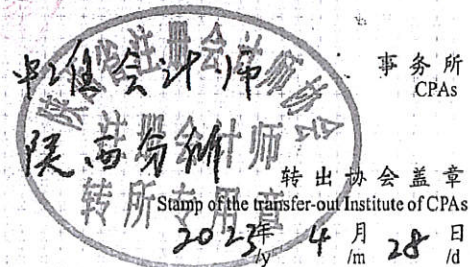
证书编号:
No. of Certificate 610001320001

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 二〇〇六 年 九 月 二十九 日
2006 /y /m /d

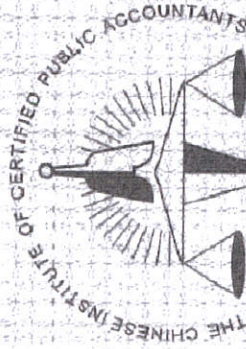
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

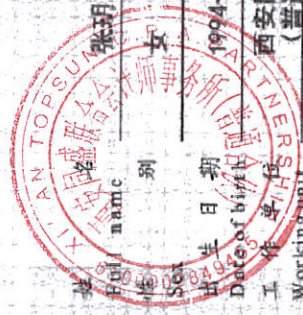


同意调入
Agree the holder to be transferred to





中国注册会计师协会



Full name 张明
Sex 女
Date of birth 1994-11-19
Working unit 西安同盛联合会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No. 610104199411196120

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.

610101350034

证书编号: 陕西省注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2023 08 30
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d



张明 610101350034

2024 年 9 月 日
/y /m /d