

# 2025 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目 (一期) 专项债券实施方案 专项评价报告

众福信专评字【2025】20 号

委托单位：宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

评估单位：陕西众福信会计师事务所有限公司

二零二五年九月十日



# 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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目 （一期）专项债券实施方案 专项评价报告

众福信专评字【2025】20 号

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局：

我们接受贵单位委托，对 2025 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改

造项目（一期）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，随其他申报资料一起上报。

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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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



中国注册会计师：

赵飞



中国注册会计师：

宁博



二零二五年九月十日

# 2025 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目 （一期）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--宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局概况。

宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局位于陕西省宝鸡市凤翔区秦凤路 47 号，统一社会信用代码为 11610322016007127T，负责人祁凤宁。区住建局机关设置办公室、住房股、建管股、市政股、项目计划股、工程建设股、物业管理股、村镇股、消防股、财务股、法制股等 11 个股室；核定行政编制 12 人，实有在编 11 人，从局系统抽调 18 人，临聘 16 人，实际局机关有工作人员 45 人。局党组设立局机关党委 1 个，设立党支部 6 个，全系统共有党员 86 名。区住建局主要职能职责有城乡建设，建筑业、房地产业监管及保障性住房建设管理，市政道路建设，消防设计审查验收备案，城区防汛排涝，污水排放监管，供热监管，燃气行业监管，老旧小区改造，农村危房改造，城区路灯监管，棚户区改造，物业服务监管，市政设施建设维护，建筑节能管理，市政工程质量安全管理等工作。下属区住房保障服务中心、市政工程养护服务中心、质安站、设计院等 4 个正科级事业单位。

#### 2. 项目实施单位--宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局概况

同上。

### 3. 项目运营单位--凤翔县惠民工程建设管理有限责任公司概况

凤翔县惠民工程建设管理有限责任公司由宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局出资组建，位于陕西省宝鸡市凤翔区城关镇东大街 43 号，统一社会信用代码为 916103223522634960，注册资金 5000 万元，注册类型为国有独资公司，现法定代表人为杨永红。公司营业（业务）范围主要为：城镇和农村基础设施项目的服务管理，城镇无形资产的开发、经营、管理；受委托进行棚户区改造、开发、经营；保障性住房建设项目管理；受委托或参与城建工程项目的评估、可行性论证、招标、发承包；承担项目预决算审查。

#### （二）项目概况

1. 项目名称：宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）

2. 项目支出属性：新增项目

3. 项目主管部门：宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

4. 项目实施单位：宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局

5. 项目运营单位：凤翔县惠民工程建设管理有限责任公司

6. 建设地点：宝鸡市凤翔区城区内东大街、北大街、西关街、西大街、秦凤路、南大街、凤鸣路。

7. 项目建设内容：

项目规划改造沿街立面 19.70 万平方米，门面房改造 1860 平方米，建设移动式便民摊点 280 个，购置安装垃圾收容设施 416 个，绿化改造 31336 平方米。增设智慧路灯 265 盏，建设电力管沟 5688 米，建设消防管网 DN150 合计 9402 米，消防栓 78 个，新增 16 个自行车棚，规划道路停车位 1054 个，并配套设置停车电磁感应装置、电子监控、

隔离装置等设施及老旧街道断面更新改造。

8. 项目建设周期：35 个月（2025 年 2 月至 2027 年 12 月）

9. 项目投资情况：项目概算总投资 39,080.00 万元，其中：工程直接费 31,337.31 万元，约占总投资的 80.19%，工程建设其他费用 2,774.83 万元，约占总投资的 7.10%，预备费 3,466.93 万元，约占总投资的 8.87%，建设期利息 1,500.93 元，约占总投资的 3.84%。

10. 项目筹资情况：项目概算总投资为 39,080.00 万元，其中：项目自有资金 19,580.00 万元，约占总投资的 50.10%；计划发行专项债券资金 19,500.00 万元（其中：2025 年申请发行 20 年期专项债券资金 6,500.00 万元，2026 年申请发行 20 年期专项债券资金 13,000.00 万元），约占总投资的 49.90%。

11. 项目预期效果：通过项目的实施有助于优化城市空间布局，提高土地利用效率，推动城市可持续发展。一方面可增加绿地、优化居住空间布局、完善公共服务设施配套、加强环境卫生治理，为居民创造一个安全、舒适、整洁、优美的居住环境，从而提升居民的幸福感和满意度，让居民共享城市发展成果；另一方面改造后的街区将以良好的街区环境、完善的基础设施以及广阔的发展前景，成为吸引投资者的重要因素，各类商业项目的入驻将为区域经济注入新的活力，将进一步促进相关服务业的发展，拉动凤翔区区域经济的增长，提高区域经济实力，为凤翔区经济的持续发展提供强大动力。项目存续期内收益可达到 37,817.45 万元。因此，项目预期效果良好。

12. 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	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）建议书的批复》	宝凤行审批字〔2025〕10 号
2	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》	宝凤行审批字〔2025〕16 号
3	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）初步设计的批复》	宝凤行审批字〔2025〕88 号
4	《建设项目环境影响登记表》	202561032200000006
5	《社会稳定风险评估备案登记表》	2025 年 1 月 26 日
6	《宝鸡市自然资源和规划局凤翔分局关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目路由情况的说明》	2025 年 6 月 17 日
7	《关于宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）用地情况的说明》	2025 年 1 月 26 日

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 6,500.00 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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 1.21 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
2025 年	7,500.00	7,496.50	3.50
2026 年	16,000.00	15,993.00	10.50
2027 年	15,580.00	15,585.00	5.50
2028 年	2,019.11	1,500.20	524.41
2029 年	2,145.84	1,512.74	1,157.51
2030 年	2,272.57	1,025.29	2,404.78
2031 年	2,301.70	1,028.17	3,678.31
2032 年	2,325.55	1,030.53	4,973.33
2033 年	2,447.64	1,064.15	6,356.81
2034 年	2,447.64	1,064.15	7,740.30
2035 年	2,447.64	1,064.15	9,123.79

年度	现金流入	现金流出	期末现金结余
2036 年	2,447.64	1,064.15	10,507.28
2037 年	2,447.64	1,064.15	11,890.77
2038 年	2,602.47	1,103.16	13,390.08
2039 年	2,602.47	1,103.16	14,889.39
2040 年	2,602.47	1,103.16	16,388.70
2041 年	2,602.47	1,103.16	17,888.01
2042 年	2,602.47	1,103.16	19,387.32
2043 年	2,721.12	1,140.96	20,967.48
2044 年	2,721.12	1,140.96	22,547.64
2045 年	2,721.12	7,640.96	17,627.79
2046 年	2,721.12	13,750.96	6,597.95
合计	86,279.81	79,681.86	-

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	47,199.81	业务活动现金流出	9,382.36	6,597.95
申请发行债券	19,500.00	项目建设现金流出	39,080.00	
自有资金投入	19,580.00	融资活动现金流出	31,219.50	
小计	86,279.81	小计	79,681.86	

该项目现金流情况可说明 2025 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）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 39,080.00 万元，其中：

（1）项目自有资金投入 19,580.00 万元。

（2）项目计划发行 20 年期专项债券资金 19,500.00 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 19,500.00 万元（其中：2025 年申请发行 20 年期专项债券资金 6,500.00 万元，2026 年申请发行 20 年期专项债券资金 13,000.00 万元），年利率按 3.00% 预算，预计专项债券利息合计为 11,700.00 万元；按照发行额 0.1% 预计专项债券发行费用共计为 19.50 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 31,219.50 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 86,279.81 万元，其中业务活动现金流入 47,199.81 万元，自有资金流入 19,580.00 万元，申请专项债券资金 19,500.00 万元。

### （2）现金流出情况

项目现金总流出为 79,681.86 万元，其中业务活动现金流出 9,382.36 万元，项目建设现金流出 39,080.00 万元，融资活动现金流出 31,219.50 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 37,817.45 万元（业务活动现金流入 47,199.81 万元—业务活动现金流出 9,382.36 万元）大于融资本息 31,219.50 万元，具体情况详见 2025 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）专项债券资金平衡表 4-1 和表 4-2：

宝鸡市金台大道 17 号科技大厦

–12–

宝鸡市金台大道 17 号科技大厦

–13–

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 1.21[（业务活动现金流入 47,199.81 万元—业务活动现金流出 9,382.36 万元）/融资活动现金流出 31,219.50 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，宝鸡市凤翔区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 年宝鸡市凤翔区老旧街区改造项目（一期）专项债券实施方案的分析，我们认为宝鸡市凤翔区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凤翔区老旧街区改造项目（一期）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)<sup>(1-1)</sup>



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 男  
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  
工作单位 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

