

2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专 项债券项目评价报告

中实评字【2025】第 T09005 号

中实会计师事务所有限责任公司



目 录

- 一、2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)实施方案评价意见（1-2）
- 二、附件：2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)实施方案财务评价（3-17）
- 三、证书复印件
 - 1、会计师事务所营业执照
 - 2、会计师事务所执业证书

中实会计师事务所有限责任公司

中实评字【2025】第 T09005 号

2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券项目实 施方案评价意见

我们接受委托,对《2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案》(以下简称“专项债券实施方案”)进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据,我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《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)等进行评价。陕西子长瓦窑堡投资集团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。这些假设已在具体预测说明中披露。

2017 年财政部公布《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》第三十五条规定,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,省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体,具体发行工具由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)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,我们认为这些假设为预测提供了合理基础。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测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和预测性假设,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性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(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,随其他申报材料一起上报。

经评价,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,《2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案》中本项目建成使用后的收入主要主要来自各入廊管线单位缴纳的入廊费、日常维护费收入、广告位收入、停车位收入,能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

附件: 2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案财务评价。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月五日

附件:

2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案财务评价

一、项目及单位概述

1.项目区位介绍

子长市，陕西省县级市，由延安市代管，位于黄土高原中部，革命圣地延安北部，北依榆林市横山区，东接子洲县、清涧县，南连延安市延川县、宝塔区，西邻延安市安塞区、榆林市靖边县，总面积 2405 平方千米。市区距延安市 93 千米，距省城西安市 430 千米。截至 2023 年 6 月，子长市辖 3 个街道、8 个镇。截至 2023 年末，子长市常住人口 21.47 万人。

子长历史悠久，已有 2200 多年的设县史。1942 年 5 月为纪念民族英雄谢子长改名为子长县，县城由安定镇迁至瓦窑堡镇，是全国以革命烈士命名的 7 个县市之一。子长中央红军万里长征的落脚点和抗日东征的出发地，土地革命后期为中共中央和中华苏维埃政府所在地，党中央在瓦窑堡生活和战斗了七个月零十四天，因“瓦窑堡会议”而闻名中外。建国后定为革命老根据地之一，先后有 10 名子长籍军人被授予少将以上军衔，素有中国革命“红都”和“将军县”之美誉。

2023 年，子长市实现地区生产总值 157.37 亿元，其中，第一产业实现增加值 12.95 亿元，第二产业实现增加值 96.91 亿元，第三产业实现增加值 47.52 亿元。三次产业构成为 8.2: 61.6: 30.2。人均生产总值 73198 元。

2.项目建设背景

子长市瓦窑堡老城作为中国革命历史的重要见证地，承载着深厚的红色文化记忆与西北革命精神的核心价值。瓦窑堡会议旧址（1935 年中共中央在此召开政治局扩大会议，确立建立抗日民族统一战线的战略方针）及 31 处革命旧址密集分布于 26.67 公顷的老城范围内，形成“革命旧址与居民院落共生”的独特空间格局。

然而，随着城市发展进程加速，老城面临多重挑战：基础设施严重滞后，道路破损、排水不畅、

管线老化等问题突出；居住环境亟待改善，部分居民院落年久失修，公共空间拥挤，消防安全隐患显著；历史风貌保护压力增大，传统窑洞建筑与现代建设需求矛盾凸显，部分区域存在无序改造风险；文旅融合发展不足，红色资源活化利用水平较低，未能有效转化为城市文化品牌与经济动能。

为落实《子长市瓦窑堡老城保护与复兴规划方案》（2023 年通过专家评审，由上海同济城市规划设计研究院编制），子长市委、市政府将老城改造列为“一号民生工程”，旨在通过系统性更新实现三大目标：历史保护——严格保留中共中央机关旧址与居民院落的空间关系，修复城墙、街巷肌理及传统民居，延续“红色记忆+窑洞文化”的独特风貌。

功能提升——完善市政管网（给排水、电力、燃气）、增设智慧停车与充电桩、优化慢行系统，同步改造老旧院落 110 孔/间，惠及居民 328 人；文旅赋能——建设瓦窑堡会议历史展览馆、文旅客厅等载体，植入红色研学、非遗体验等业态，打造“革命精神传承地+城市文化会客厅”双核功能。

项目创新采用“政府主导+国企实施+居民参与”模式，由陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司作为建设主体，整合中央预算内资金、地方单位自筹及社会资本（占比 40%），并建立“补偿安置+产权置换”机制保障居民权益。

从宏观背景看，该项目深度契合国家“城市更新”战略导向。2025 年国务院常务会议明确将“老旧街区改造”作为扩大内需的关键抓手，要求统筹历史保护、功能完善与消费场景营造。

子长市通过本项目的实施，不仅响应了“延续城市烟火气”的政策要求，更探索出一条革命老区“红色资源活化+城市有机更新+文旅产业升级”的可持续发展路径。预期项目建成后，将实现年接待游客超 50 万人次，带动周边商业增值超 3 亿元，同时降低片区能耗 15%，形成可复制的“子长模式”。

3.项目所在位置图（卫星图）

项目选址位于子长市瓦窑堡老城。项目区位图如下图 1-1 所示。



图 1-1 项目所在区位图

4.项目名称

子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)

5.项目建设规模及内容

根据《子长市行政审批服务局关于子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)初步设计的批复》子审服发(2025)批字 204 号,本项目建设内容为:

拟对瓦窑堡老城中山街片区沿街 20 栋建筑外立面进行改造,改造外立面总面积约 29490 m²,设置路侧停车位 350 个,楼体广告位 24 个,同时提升改造老旧街区强弱电 1358m、燃气 863m、给排水各 825m 等其他配套设施。

6.总投资

项目总投资额 11,804.89 万元,其中,工程建设费用 10,027.20 万元,占总投资的 84.94%,其他费用 1,215.55 万元,占总投资的 10.30%,预备费 562.14 万元,占总投资的 4.76%。项目投资概算表,见表 1-1。

表 1-1 总投资概算表

万元

序号	项目名称	概算	占比
一	工程建设费用	10,027.20	84.94%
二	其他费用	1,215.55	10.30%
三	工程预备费用	562.14	4.76%
四	总投资	11,804.89	100.00%

7.项目实施单位

本项目实施单位为陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司。

单位介绍：

陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司成立于 2021 年 05 月 26 日，注册地位于陕西省延安市子长市运政大厦二楼，法定代表人为加东。经营范围包括一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；智能农业管理；煤炭洗选；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；炼焦；煤制品制造；建筑砌块制造；砖瓦制造；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；通用设备修理；承接总公司工程建设业务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；农副产品销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公设备耗材销售；日用杂品销售；办公用品销售；道路货物运输站经营；互联网安全服务；互联网数据服务；数字文化创意内容应用服务；大数据服务；数字文化创意软件开发；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；办公设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；充电控制设备租赁；企业管理；酒店管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告发布；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；项目策划与公关服务；以自有资金从事投资活动；广告制作；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；新兴能源技

术研发；太阳能发电技术服务；森林固碳服务；城乡市容管理；城市公园管理；游览景区管理；机动车修理和维护；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；公园、景区小型设施娱乐活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；停车场服务（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：食品生产；发电业务、输电业务、供（配）电业务；燃气经营；文物保护工程施工；建设工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；食品销售；食品互联网销售；网络预约出租汽车经营服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；公路管理与养护；住宿服务；餐饮服务；互联网信息服务；道路货物运输（网络货运）；房地产开发经营；旅游业务；矿产资源勘查；文物保护工程勘察；文物保护工程设计；演出场所经营；网络文化经营（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）。

8.项目主管部门

本项目主管部门是子长市国有资产经营管理中心。

部门职责：

政策落实与基础管理：负责组织实施中、省、市关于国有资产管理方针政策、法律法规及规章制度；管理市直行政事业单位国有资产，包括财产报损报废和非经营性资产转为经营性资产的管理工作；开展事业单位清产核资、产权登记、产权界定等基础性工作，查处国有资产流失案件，监管全市产权交易工作。

企业国有资产管理：对股份制企业国有股实施产权管理，组织清算被撤销、解散、破产企业的国有资产；建立健全国有资产保值增值考核体系，实施国有股股权管理；监督检查全市国有资产评估管理制度和办法的执行情况，决定市直国有资产评估项目立项并对评估结果进行合理性审查。

资产配置与优化整合：严格国有资产配置审批，在部门预算编制中统筹考虑各单位国有资产占用情况，实现资产管理与预算编制紧密结合；加大对存量资产的调控力度，建立调配和处

置机制，推进国有资产整合、共享、共用和合理流动，盘活存量资产，优化资源配置。

监督评价与绩效提升：运用"三个指标体系"对全市行政事业单位、市属国有企业和金融企业开展国有资产监督评价，通过全覆盖的指标量化管理推动各单位提高资产管理重视程度，提升全市国有资产管理水平，为市人大监督提供保障依据。

信息化与全生命周期管理：通过行政事业性国有资产管理信息系统与企业财务管理系统、公务用车管理平台、办公用房管理系统的有效衔接，构建"大资产"管理格局；推进资产管理与预算管理、财务管理、政府采购的深度融合，实现资产配置、使用、处置的全生命周期管理。

专项工作推进：包括办公用房安全改造、公务用车"三化"建设（信息化、标识化、定位化）、融资平台整合升级、清廉企业建设等重点任务，同时承担市政府及上级部门交办的其他国有资产管理相关工作。

9.项目批复情况

本项目的立项及批复情况详见表 1-2。

表 1-2 立项及批复情况表

序号	文件名称	文件批号
1	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)可行性研究报告的批复》	子审服发(2025)批字 21 号
2	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)初步设计的批复》	子审服发(2025)批字 204 号
3	《工程规划许可证》	ZSF2025-02-51
4	《建设工程规划许可证》	ZSF2025- 02-51
5	《子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)用地选址的情况说明》	子自然资函(2025)13 号
6	《长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)由政府主导的函》	子国资办函（2025）32 号

10. 资金筹措方案

本项目总投资 11,804.89 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 5,700.00 万元，占总投资的 48.28%；

（2）项目自有资金为 6,104.89 万元，占总投资的 51.72%，来源为单位自筹，将根据工程实施进度逐步到位。

本项目债券资金、自有资金筹措计划详见表 1-3。

表 1-3 资金筹措计划表

单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	专项债券	5,700.00	5,700.00	0	0
2	自有资金	6,104.89	1,200.00	2,300.00	2,604.89
3	合计	11,804.89	6,900.00	2,300.00	2,604.89

11. 专项债券拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 5,700.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 5,700.00 万元，本项目债券发行计划详见表 1-4。

表 1-4 本次方案债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	5,700.00	20 年期
合计	5,700.00	/

12. 项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 8 月至 2027 年 7 月。其中，

2025 年 8 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 8 月至 2027 年 6 月为项目施工及设备安装阶段；

2027 年 7 月为竣工验收交付阶段。

二、预测性信息的基本假设条件

- 1.预测期内国家及地方政策、法律行规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。
- 2.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
- 3.项目涉及的相关手续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。
- 4.预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。
- 5.预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。
- 6.无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部发布《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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)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。

1、预测收益的客观性

根据《2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于本项目建成使用后的收入主要来自各入廊管线单位缴纳的入廊费、日常维护费收入、广告位收入、停车位收入。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。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的

条件下符合项目实际情况。

2、与项目相关的收支、利息情况

(一) 项目预期收入预测

项目通过瓦窑堡老城老旧街区管廊改造建设,将电力工程、给水工程、排水工程、燃气工程纳入管廊进行集约化管理。通过本项目初步设计批复报告可知:电力改造管廊长度为 1358 米,燃气改造工程管廊长度为 863 米,给水改造工程管廊长度为 825 米,排水改造工程管廊长度为 825 米,建设停车位 365 个,楼体广告位 24 个。

本项目运营收入主要来自各入廊管线单位缴纳的入廊费、日常维护费收入、广告位收入、停车位收入。

(一) 入廊费与日常维护费

本项目入廊费和日常维护费参考《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度有关问题的通知》(陕价费发(2016)66 号)和《国家发改委住房和城乡建设部关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》(发改价格(2015)2754 号)及其他省市已建成地区的收费标准进行测算。基于保守审慎的原则,2027 年初始入廊率设定为 80%,往后逐年增加 5%直到 95%峰值后不再增长,日常维护费依据各类管线长度与单价,按年支付。

根据《建设项目经济评价方法参数》,项目运营期可以选用固定价格。本项目相应收费参考标准如下:

表 3-1 项目涉及入廊管线有偿使用收费参考标准

序号	管线种类	入廊费		日常维护费
		一次性交纳	分期交纳	
1	电力工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	10kV 中压	3123.62	133.62	95.63
2	给水工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	给水管道	6174.56	433.72	235.88
3	排水工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	排水管道	6174.56	433.72	235.88
4	燃气工程	[元/米·年]	[元/米·年]	[元/米·年]
	燃气管道	4148.65	291.41	69.31

入廊收入=长度×单价×入廊率

(1) 电力工程管廊

1)10kV 电力管线

①入廊费。根据电力工程入廊费用标准,本项目以 133.62 元/米·年计算,线缆长度 1358m。

②日常维护费。根据电力工程日常维护费用标准,本项目以 95.63 元/米·年计算,线缆长度 1358m。

(2) 给水工程管廊

①入廊费。根据通信工程入廊费用标准,本项目以 433.72 元/米·年计算,线缆长度 825m。

②日常维护费。根据通信工程日常维护费用标准,本项目以 235.88 元/米·年计算,线缆长度 825m。

(3) 排水工程管廊服务费

①入廊费。根据给水工程入廊费用标准,本项目以 433.72 元/米·年计算,线缆长度 825m。

②日常维护费。根据给水工程日常维护费用标准,本项目以 235.88 元/米·年计算,线缆长度 825m。

(4) 燃气工程管廊服务费

①入廊费。根据燃气工程入廊费用标准,本项目以 291.41 元/米·年计算,线缆长度 863m。

②日常维护费。根据燃气工程日常维护费用标准,本项目以 69.31 元/米·年计算,线缆长度 863m。

经测算,债券存续期内项目入廊费与维护费合计为 6,675.09 万元。

(二) 停车位收入

项目建成后机动车停车位 350 个,根据《子长市政府定价的经营服务性收费目录清单》:公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场(库、泊位),具有垄断经营特征停车场(库、泊位)收费定价,充分考虑本项目的功能定位与经营风险,本项目停车位收费日间停车按 2 元/车位·小时计费,每日周转次数 4 次,每次停车 3 小时,首年运营天数按 5 个月计算,运营期首年负荷率为 80%,往后每年增长 5%直至 95%后不再增长,夜间停车按 10 元/车位·次收费,每次可停车一整晚,运营期首年负荷率为 80%,往后每年增长 5%直至 95%后不再增长。

经测算,债券存续期内停车位收入共计为 7,505.03 万元。

(三) 广告收入

本项目可设置 24 个楼体广告位，参考子长市同类型广告收费价格，保守估算，本项目广告位收费平均按照 600 元/个·月测算，预计每年增长 100 元/个。

经测算，债券存续期内广告收入为 810.72 万元。

经测算，债券存续期内业务活动各项收入共计 14,990.84 万元。

(二) 项目运营支出预测

本项目预期支出主要包括运营支出、经营税收支出两部分，其中运营支出包括工资福利费、修理费、其他费等；经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、所得税。本项目业务活动预期支出预测如下：

(1) 运营支出

①工资及福利费

本项目定员 6 人，根据《陕西省人力资源和社会保障厅关于调整最低工资标准的通知》(陕人社发(2023)16 号)，全日制最低月工资标准为 2160 元/月，非全日制小时最低工资标准为 19 元。本项目按人均工资及福利费 3500 元/月计算，每五年涨幅 6%，经测算，本项目债券存续期内产生工资及福利费共计 506.49 万元。

②修理费

本项目修理费主要为管网的维护维修，按固定资产原值的 0.1%计算，往后每年增长 1%，经测算，本项目债券存续期内产生修理费共计 206.94 万元。

③其他费用

其他费用主要包括管理费、业务开展过程中产生的差旅费、办公费、会议费等。根据住建部发布的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》(建标〔2008〕162 号)中关于其他费用的计提标准，考虑本项目实际情况，项目按每年运用收入的 0.1%考虑。经测算，本项目债券存续期内产生其他费用共计 14.99 万元。

(2) 经营税收支出

本项目经营税收支出包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定，增值税税率按 9%计算。城市维护建设税税率按 5%计算，教育费附加税税率按 3%计算，地方教育费附加税率按 2%计算。经测算，本项目债券存续期内产生经营税收支出共计 1,339.33 万元。

经测算，债券存续期内项目支出合计为 2,053.32 万元。

(三) 发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰ 预计，预计 2025 年债券发行费用为 5.70 万元。

(四) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 20 年期专项债券 5,700.00 万元，以年利率 3.5% 预计每年利息支出，利息按每半年支付一次。

5、资金充足性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 12,937.52 万元，项目总债务融资本息为 9,690.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.34 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。资金测算表平衡表如下表 5-1 所示。

表 5-1 金测算平衡表

万元

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入	26795.73	6900.00	2300.00	3055.74	709.01	752.41	795.81	798.69	801.57	804.45	807.33	810.21
1	业务活动现金流入	14990.84	0.00	0.00	450.85	709.01	752.41	795.81	798.69	801.57	804.45	807.33	810.21
2	融资活动现金流入	5700.00	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5700.00	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	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	资本金投入	6104.89	1200.00	2300.00	2604.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	23149.21	6900.00	2300.00	2666.73	263.20	303.93	308.02	308.39	310.27	310.64	311.01	311.38
1	业务活动现金流出	2053.32	0.00	0.00	61.84	63.70	104.43	108.52	108.89	110.77	111.14	111.51	111.88
2	项目建设现金流出	11400.19	6894.30	2100.50	2405.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9695.70	5.70	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
3.1	债券发行费用	5.70	5.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	3990.00	0.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	3646.52	0.00	0.00	389.01	445.81	448.48	487.79	490.30	491.30	493.81	496.32	498.83
四	期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	445.81	894.29	1382.08	1872.38	2363.68	2857.50	3353.82
五	期末现金	0.00	0.00	0.00	0.00	445.81	894.29	1382.08	1872.38	2363.68	2857.50	3353.82	3852.65

(续上表)

序号	项目名称	合计	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	26795.73	813.09	815.97	818.85	821.73	824.61	827.49	830.37	833.25	836.13	839.01
1	业务活动现金流入	14990.84	813.09	815.97	818.85	821.73	824.61	827.49	830.37	833.25	836.13	839.01
2	融资活动现金流入	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	6104.89	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	23149.21	311.75	313.73	314.10	314.48	314.85	315.23	317.31	317.69	318.07	6018.45
1	业务活动现金流出	2053.32	112.25	114.23	114.60	114.98	115.35	115.73	117.81	118.19	118.57	118.95
2	项目建设现金流出	11400.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	9695.70	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	5899.50
3.1	债券发行费用	5.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	5700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5700.00
3.3	支付债券利息	3990.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	3646.52	501.34	502.24	504.75	507.25	509.76	512.26	513.06	515.56	518.06	(5179.44)
四	期初现金	0.00	3852.65	4353.99	4856.24	5360.99	5868.24	6378.00	6890.26	7403.32	7918.89	8436.95
五	期末现金	0.00	4353.99	4856.24	5360.99	5868.24	6378.00	6890.26	7403.32	7918.89	8436.95	3257.51

四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响项目收益与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、收入支出变动风险、自然风险、政策风险、运营管理风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，陕西子长瓦窑堡投资集团有限公司制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

五、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《2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，本项目建成使用后的收入主要主要来自各入廊管线单位缴纳的入廊费、日常维护费收入、广告位收入、停车位收入。等后续资金回笼为项目提供持续、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风险。我们未注意到《2025 年子长市瓦窑堡老城老旧街区改造项目(一期)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况。



会计师事务所

执业证书

名称：中实会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

董相伟

北京市丰台区四合庄路6号院1号楼
1至10层101内06层07室（门牌号）

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000197

批准执业文号：财协字（1998）57号

批准执业日期：1999年9月28日



说明

证书序号：0020240

- 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	张剑
性别	男
出生日期	1980-09-10
工作单位	北京盛盛会计师事务所有限公司
身份证号码	432503198009100556



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.



110100620007

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /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
/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

京盛 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



姓名	胡森
性别	男
出生日期	1985-06-16
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	430724198506162812



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: 110100620008
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /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
/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

京盛 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年 12月 26日
/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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110105101624912K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中实会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 董相伟
经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；基本建设施工预决（结）算审计验证。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 30 万元

成立日期 1989 年 03 月 22 日

住所 北京市丰台区四合庄路6号院1号楼1至10层101内06层07室（门牌号）

登记机关



2024年03月11日