

2025 年铜川市新区
丁沟儒柳片区棚户区改造项目
专项债券项目评价报告

立信中联咨字[2025]陕-0002 号



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) Shaanxi Branch

目 录

| | |
|---|------|
| 一、2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券项目评价报告..... | 1-2 |
| 二、2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券实施方案财务专项评价..... | 3-10 |
| 三、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所营业执照复印件 | |
| 四、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所执业证书复印件 | |
| 五、中国注册会计师证书复印件 | |



2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目 专项债券项目评价报告

立信中联咨字[2025]陕-0002 号

根据《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）、《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）等相关规定，我们对铜川市新区城中村改造办公室编制的《2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券实施方案》（以下简称本项目或项目）进行专项评价。主管单位及实施单位铜川市新区城中村改造办公室对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。我们对项目预期收益等相关信息进行了审慎性分析，并发表咨询意见。

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，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。本项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对本项目中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的审慎性分析，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。我们认为，本项目中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的。

经分析评价,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,总体实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告引用的一系列假设,工作中我们无法实质论证,因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证意见使用,本评价报告仅为 2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券使用,不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件:2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券实施方案财务专项评价

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国西安市

2025 年 1 月 25 日

附件：

2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目 专项债券实施方案财务专项评价

一、项目概述

（一）基本情况

项目拟拆迁区域位于铜川市新区丁沟儒柳村，东临新耀公园，南邻市政规划用地，西邻领地未来城等高档住宅小区，北邻公交车站。拆迁建筑面积 151,000 m²，拆迁占地面积 400 亩，经棚户区改造后，腾出 400 亩土地回交政府。该项目新建安置房，安置区规划用地面积 53,204 m²（合计 79.81 亩），安置区新建地上总建筑面积 117,520 m²，其中：住宅 90,000 m²，商业建筑面积 27,000 m²；配套服务建筑面积 520 m²。地下车库 25,560 m²，道路广场面积 21,282 m²。实施棚户区改造，有利于拉动投资和消费，有利于加速房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建成将会促进本地区基础设施的改进，如周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。项目的开发实施涉及到项目区域周边征收和基础设施建设工作，实施期间可吸纳大量劳动力。项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上可以解决部分城市就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

本项目投资概算详见表 1。

表 1：项目投资概算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 概算投资 | 占比(%) |
|----|----------|-----------|--------|
| 1 | 拆迁投资 | 13,969.00 | 23.18 |
| 2 | 工程费用 | 39,420.00 | 65.41 |
| 3 | 工程建设其他费用 | 2,393.00 | 3.97 |
| 4 | 基本预备费 | 4,485.00 | 7.44 |
| 5 | 总投资 | 60,267.00 | 100.00 |

本项目分年度支出计划详见表 2。

表 2：分年度项目支出计划表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 小计 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|----|----------|-----------|--------|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 拆迁投资 | 13,969.00 | | | 13,040.62 | 928.38 | | | | |
| 2 | 工程费用 | 39,420.00 | | | 7,811.87 | 3,719.92 | 3,355.24 | 6,847.14 | 3,633.36 | 14,052.47 |
| 3 | 工程建设其他费用 | 2,393.00 | | 3.16 | 950.00 | 502.12 | 461.61 | 417.90 | 8.95 | 49.26 |
| 4 | 基本预备费 | 4,485.00 | | 24.00 | 799.20 | 799.20 | 799.20 | 1,345.50 | 672.75 | 45.15 |
| 5 | 合计 | 60,267.00 | | 27.16 | 22,601.69 | 5,949.62 | 4,616.05 | 8,610.54 | 4,315.06 | 14,146.88 |

（二）立项及批复情况

铜川市新区城中村改造办公室对于本项目已取得的批复等相关文件具体如下：

- 1、铜川市新区发展和改革局关于铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目建议书的批复（铜新发改发〔2020〕91号）；
- 2、关于下达 2015 年保障性安居工程（第一批）项目计划的通知（陕建发〔2015〕64号）；
- 3、铜川市发展和改革委员会《关于铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（铜发改投资〔2015〕184号）；
- 4、铜川市发展和改革委员会《关于同意调整铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目建设内容的批复》（铜发改投资〔2017〕156号）；
- 5、铜川市发展和改革委员会《关于调整铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目安置方式及总投资的函》（铜发改函〔2018〕146号）；
- 6、建设项目选址意见书（选字第 610204201820012 号）；
- 7、国有建设用地使用权出让合同（陕铜川市〔2020〕38号）；
- 8、建设项目环境影响登记表（备案号：20196102000100000031）；
- 9、关于铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目社会稳定风险评估报告的备案说明；
- 10、建设用地规划许可证（地字第 610204202010009 号）；
- 11、建设工程规划许可证（建字第 610204202010046 号）；
- 12、建设工程规划许可证（建字第 610204202010047 号）；
- 13、施工许可证（610205202106170101）；
- 14、关于下达 2019 年新增政府债券（第一批）的通知（铜新财建〔2019〕77号）。

（三）投资概算及融资计划

1、工程投资概算

该项目总投资 60,267.00 万元。其中，拆迁投资 13,969.00 万元，新建工程费用 39,420.00 万元，工程建设及其他费用 2,393.00 万元，基本预备费 4,485.00 万元。

具体的投资概算详见表 3。

表 3：投资概算表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 投资估算 |
|-----|----------|-----------|
| 1 | 拆迁投资 | 13,969.00 |
| 1.1 | 拆除费用 | 548.87 |
| 1.2 | 拆迁安置费用 | 13,420.13 |
| 2 | 货币化安置费用 | |
| 2.1 | 人口安置费用 | |
| 2.2 | 房屋补偿费用 | |
| 2.3 | 宅基地补偿 | |
| 3 | 土地征收与补偿费 | |
| 4 | 新建工程费用 | 39,420.00 |
| 4.1 | 新建工程费用 | 39,420.00 |
| 5 | 工程建设其他费用 | 2,393.00 |
| 5.1 | 建设单位管理费 | 434.00 |
| 5.2 | 前期工程咨询费 | 50.00 |
| 5.3 | 招标代理服务费 | 44.00 |
| 5.4 | 其他费用 | 1,865.00 |
| 6 | 预备费 | 4,485.00 |
| 7 | 合计 | 60,267.00 |

2、工程融资计划情况

根据铜川市新区城中村改造办公室编制的本项目实施方案，本项目总投资 60,267.00 万元，主要是通过财政资金和地方政府专项债券获得。其中：财政资金 12,267.00 万元，占项目总投资的 20.35%，2024 年及以前到位 12,120.12 万元、2025 年计划安排 146.88 万元；拟发行地方政府专项债券 48,000.00 万元，占项目总投资 79.65%，2019 年已发行债券 24,000.00 万元，年限 5 年，2023 年已发行债券 8,000.00 万元，年限 3 年，2024 年已发行债券 2,000.00 万元，年限 5 年，2025 年拟发行债券 14,000.00 万元，年限 3 年。

具体的融资计划详见表 4。

表 4：融资计划表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|----|--------|-----------|-----------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 财政资金 | 12,267.00 | | | 5,000.00 | 4,194.52 | 610.54 | 2,315.06 | 146.88 |
| 2 | 专项债券 | 48,000.00 | 24,000.00 | | | | 8,000.00 | 2,000.00 | 14,000.00 |
| 3 | 资金筹措合计 | 60,267.00 | 24,000.00 | | 5,000.00 | 4,194.52 | 8,610.54 | 4,315.06 | 14,146.88 |

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、安全等与项目建设、运营维护相关的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）项目经营收入、其他收入等收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，运营管理成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关业务收入在支付必要运营成本费用后优先偿还本次专项债券本息。

（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，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

按照上述政策文件要求，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目本次申报发行专项债券，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

根据实施方案，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目本次申请专项债券资金收益全部来源于本项目运营收入，包括土地出让收入和停车位出租收入。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。项目业务活动预期收入、业务活动预期支出预测能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

（二）资金稳定性

按照实施方案计划，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目于建设期投入项目资本金并通过发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过土地出让收入和停车位出租收入实现预期收益，债券存续期内预测累计资金流入 132,624.84 万元。

各年度资金流入情况详见表 5。

表 5:债券存续期资金流入情况表

单位：万元

| 序号 | 年度 | 财政资金 | 发行专项债券 | 土地出让收入 | 停车位租赁收入 | 资金流入合计 |
|----|--------|-----------|-----------|-----------|---------|------------|
| 1 | 2018 年 | | | | | |
| 2 | 2019 年 | | 24,000.00 | | | 24,000.00 |
| 3 | 2020 年 | | | | | |
| 4 | 2021 年 | 5,000.00 | | | | 5,000.00 |
| 5 | 2022 年 | 4,194.52 | | | | 4,194.52 |
| 6 | 2023 年 | 610.54 | 8,000.00 | 34,200.00 | | 42,810.54 |
| 7 | 2024 年 | 2,315.06 | 2,000.00 | 18,000.00 | | 22,315.06 |
| 8 | 2025 年 | 146.88 | 14,000.00 | 19,800.00 | | 33,946.88 |
| 9 | 2026 年 | | | | 102.24 | 102.24 |
| 10 | 2027 年 | | | | 102.24 | 102.24 |
| 11 | 2028 年 | | | | 102.24 | 102.24 |
| 12 | 2029 年 | | | | 51.12 | 51.12 |
| 合计 | | 12,267.00 | 48,000.00 | 72,000.00 | 357.84 | 132,624.84 |

据上分析，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目在实施过程中，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障，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之支出需求，能够满足发行专项债券资金稳定性需求。

（三）资金平衡测算

按照本项目实施方案，2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目资金总流入 132,624.84 万元，其中总投资为 60,267.00 万元，按照项目实施方案筹资计划，包括财政资

金 12,267.00 万元、拟发行专项债券筹集资金 48,000.00 万元, 累计项目运营收入 72,357.84 万元; 项目资金总流出 110,165.20 万元, 其中: 项目建设及债券存续期内, 项目建设支出 55,520.40 万元; 2019 年已发行专项债券 24,000.00 万元按照 3.33% 年利率预计利息累计为 3,996.00 万元, 按照发行额 1‰ 预计专项债券发行费用为 24.00 万元; 2023 年已发行债券 8000.00 万元按照 2.27% 年利率预计利息累计为 544.80 万元, 按照发行额 0.5‰ 预计专项债券发行费用为 4.00 万元。2024 年已发行债券 2000.00 万元按照 1.77% 年利率预计利息累计为 177.00 万元, 按照发行额 1‰ 预计专项债券发行费用为 2.00 万元。2025 年拟发行专项债券 14,000.00 万元按照发行额 4.50% 预计专项债券发行费用为 1,890.00 万元, 按照发行额 0.5‰ 预计专项债券发行费用为 7.00 万元; 项目债券到期时资金结余 22,459.64 万元。项目专项债券存续期累计资金流入大于各项融资成本及运营支出, 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。

本项目实施方案资金充足性分析情况详见表 6 和表 7。

表 6: 项目收益与融资测算表

单位: 万元

| 收支费用项目 | 金额 |
|-----------|-----------|
| 收入合计 | 72,357.84 |
| 运营成本合计 | |
| 可用还款额(利润) | 72,357.84 |
| 债券本金合计 | 48,000.00 |
| 债券利息合计 | 6,607.80 |
| 债券本息合计 | 54,607.80 |
| 保障倍数 | 1.33 |

表 7: 资金充足性分析情况表

单位: 万元

| 年度 | 资金流入 | 资金流出 | | | | 小计 | 累计资金结余 |
|--|------------|-----------|--------|-----------|----------|------------|-----------|
| | | 项目建设支出 | 债券发行费用 | 偿还债券本金 | 支付债券利息 | | |
| 2018 年 | | | | | | | |
| 2019 年 | 24,000.00 | 3.16 | 24.00 | | | 27.16 | 23,972.84 |
| 2020 年 | | 21,802.49 | | | 799.20 | 22,601.69 | 1,371.15 |
| 2021 年 | 5,000.00 | 5,150.42 | | | 799.20 | 5,949.62 | 421.53 |
| 2022 年 | 4,194.52 | 3,816.85 | | | 799.20 | 4,616.05 | |
| 2023 年 | 42,810.54 | 7,807.34 | 4.00 | | 799.20 | 8,610.54 | 34,200.00 |
| 2024 年 | 22,315.06 | 3,332.26 | 2.00 | 24,000.00 | 980.80 | 28,315.06 | 28,200.00 |
| 2025 年 | 33,946.88 | 13,607.88 | 7.00 | | 532.00 | 14,146.88 | 48,000.00 |
| 2026 年 | 102.24 | | | 8,000.00 | 847.00 | 8,847.00 | 39,255.24 |
| 2027 年 | 102.24 | | | | 665.40 | 665.40 | 38,692.08 |
| 2028 年 | 102.24 | | | 14,000.00 | 350.40 | 14,350.40 | 24,443.92 |
| 2029 年 | 51.12 | | | 2,000.00 | 35.40 | 2,035.40 | 22,459.64 |
| 合计 | 132,624.84 | 55,520.40 | 37.00 | 48,000.00 | 6,607.80 | 110,165.20 | |
| 偿债资金保障倍数=（项目运营收入-项目运营支出）/（专项债券本息+存量债务本息+市场化融资本息） | | 1.33 | | | | | |

注：偿债资金保障倍数= (项目运营收入-项目运营支出) / 专项债券本息。

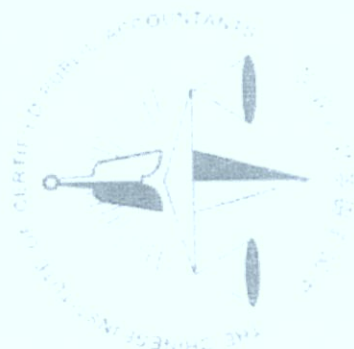
2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目按照预计条件的资金测算平衡结果，可达到的偿债资金保障倍数为 1.33 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（四）项目风险评估及应对措施评价

根据项目实施方案，本项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化风险、工程事故风险、收入变动风险、支出变动风险、政策风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、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《2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本项目实施方案关于项目收益预测及其所依据的各项假设条件的情况下，铜川市新区城中村改造办公室申请发行的 2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目专项债券可以为本项目建设提供充足的资金支持，保证铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造项目按照计划顺利实施。同时，本项目建成后运营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《2025 年铜川市新区丁沟儒柳片区棚户区改造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。



姓名 Full name 张 强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1981.12.24
身份证号 Identity card 61010519811224002X
工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所



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.

110001570268

证书编号:
No. of Certificate

陕西省注册会计师协会

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2008 07 08
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

原工作单位:
A/c of the holder to be transferred from:

陕西华普融城 会计师
有限公司

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 年 2 月 3 日

新工作单位:
A/c of the holder to be transferred to:

立信中联会计师事务所
CPAs

(特殊普通合伙) 陕西分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023 年 2 月 3 日

| | | | | | | | | | |
|-----------|----|-----|---|---------------|------------|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| 姓名 | 戴立 | 性别 | 男 | 出生日期 | 1980-06-10 | 工作单位 | 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所 | 身份证号 | 430601198001063799 |
| Full name | 戴立 | Sex | 男 | Date of birth | 1980-06-10 | Working unit | 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所 | Identities card | 430601198001063799 |

再涂复印无效



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
610100100016

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

发证日期:
Date of Issuance
2021 年 03 月 25 日



营业执照

统一社会信用代码

91610104MAC4XKRD5B



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)

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所

类型 特殊普通合伙分支机构

经营范围 一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；咨询策划服务。(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，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)

负责人 王婷婷

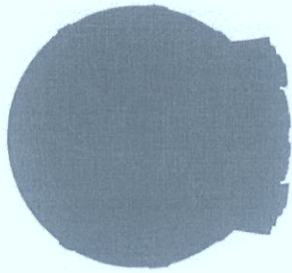
成立日期 2022年12月28日

经营场所 陕西省西安市莲湖区南二环路西段5号捷瑞智能大厦1901室



登记机关

2024年2月6日



会计师事务所分所

执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

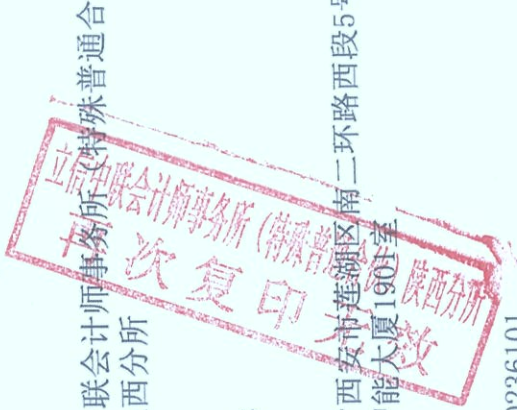
负责人：王婷婷

经营场所：陕西省西安市莲湖区南二环路西段5号
捷瑞智能大厦1901室

分所执业证书编号：120100236101

批准执业文号：陕财办会（2023）4号

批准执业日期：2023年1月31日



证书序号：5004334

说明

- 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制