

2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项
目专项债券项目收益与融资平衡方案
财务咨询评估报告

大华咨字【2025】1811003855 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership) ShanxiBranch

2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项目专项债券 项目收益与融资平衡方案财务咨询评估报告

大华咨字【2025】1811003855号

交口县城乡建设和交通运输局：

我们接受委托，对 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的具体预测说明中披露。根据对支持这些假设证据的评估，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。

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性财务信息存在差异。

经专项评估，我们认为：在相关单位对 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项目专项债券收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期经营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。

我们的工作是基于基准日现行的经济、市场等情况而进行的。对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 7 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程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。

附件：项目收益与融资自求平衡预测说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·太原

二〇二五年七月二十七日

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目概述

项目实施主体：交口县城乡建设和交通运输局

改造六个小区 11 栋住宅楼合计 22844.4 m²。主要建设内容为改造外墙保温 11510.91 m²、新增外墙保温 3965.43 m²；改造屋顶 8671.01 m²；新增不采暖地下室顶板保温 3150.6 m²、首层阳台底板保温 590.80 m²；拆除原屋面防水保温及彩钢板 8671.01 m²、混凝土地面 6771.47 m²、车棚面积 100 m²；更换落水管 1728 m²、楼宇门 21 套、楼梯间扶梯 620 m²、楼梯间窗户 119m 给水管网 573 米、污水管网 894 米、雨水管网 860 米；粉刷楼梯间墙面 8669.5 m²、储藏用房及围墙外立面 1921.35 m²；硬化室外地面 6856.70 m²、停车场 429.91 m²；铺设供热管网 514 米、燃气管道 242m，供电电缆 2720 米；新增视频安防及门禁系统 6 套、非机动车充电桩 30 个、电动汽车充电桩 13 台、太阳能路灯 2 盏、智能快递柜 8 套；绿化 206.52 m²等。

项目目前已完成立项、初步设计批复等前期手续的办理，项目于 2024 年 9 月开工，预计 2025 年 9 月完工。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目建设计划能够顺利执行；

（五）各运营项目价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大

不利影响。

三、编制依据

- (一) 《中华人民共和国预算法》；
- (二) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
- (三) 《政府性基金管理暂行办法》（财综[2010]80号）；
- (四) 财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；
- (五) 《政府非税收收入管理办法》（财税[2016]33号）；
- (六) 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）；
- (七) 财政部《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预[2018]209号）；
- (八) 财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）；
- (九) 《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；
- (十) 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (十一) 《关于进一步规范政府专项债券发行前期工作的通知》（晋财债[2020]74号）；
- (十二) 山西省财政厅关于印发《政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（晋财债[2021]38号）；
- (十三) 山西省财政厅《关于加强政府专项债券项目支持工作的

若干意见》（晋财债[2021]52号）；

（十四）《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅关于做好2025年专项债券项目谋划储备工作的通知》（晋发改投资发[2024]276号）；

（十五）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发[2024]52号）；

（十六）财政部、山西省财政厅关于地方政府债券的政策法规等相关文件；

（十七）《2025年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项目专项债券项目情况及资金平衡方案》。

四、投资估算及资金筹措方式

（一）项目投资估算

项目总投资为2,595.10万元，其中建安工程费用为2,240.70万元，工程建设其他费为230.82万元，工程预备费为123.58万元。

（二）融资来源及本次发行债券情况

1、项目总投资为2,595.10万元，资金来源为：

自有资金1,095.10万元，拟申请上级资金及财政资金投入解决，资金根据工程进度到位；

专项债券解决1,500.00万元，其中本批次募投1,130.00万元、以后批次拟继续募投370.00万元。

2、资金使用计划：项目总投资金额2,595.10万元，除已支付资金外，剩余资金根据建设进度全部于2025年支出。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

项目的收入主要为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、智能快递柜租金收入等，小区三分之二业主同意将以上运营收入用于专项债券还本付息，债券存续期预计可实现收入 3,584.86 万元。

1、物业费收入：项目涉及建筑面积 22,844.40 万 m^2 ，物业收费标准参考同类型老旧小区项目改造完成后（住宅物业服务二级收费）标准，暂按 0.75 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 进行测算，通过改造后规范化管理运营，预计运营 10 年后按物业一级收费标准 1 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 测算；

2、停车费收入：小区内规划设置有机动车停车位，按 188 户居民每户 1 位设置，年租金按 1000 元测算；

3、充电桩收入：新能源电动汽车 13 位，电费由国网公司收取，仅考虑充电服务费，按 10KW 充电桩机预计，日使用时间 10 小时，服务费按市场水平 0.45 元/度测算；电动车充电桩位 30 位，按 1KW 充电桩机预计，日使用时间 12 小时，服务费按市场水平 0.3 元/度测算；

4、智能快递柜租金收入：小区内配备 8 台智能快递柜，可出租给丰巢、京东等物流快递公司使用，租金收费按 0.5 万元/年测算，考虑物价上涨及经济发展因素，以后年度每 5 年考虑递增一次，递增 3 次后不再考虑；

5、广告费收入：本次改造涉及 6 个小区，新增视频安防及门禁系统，可在升降门禁牌匾处、小区出入口处设置广告位对外招商，预计每小区设置 2 处，租金收费按 1 万元/年测算，考虑物价上涨及经济发展因素，以后年度每 5 年考虑递增一次，递增 3 次后不再考虑；

根据上述原则，预测期运营收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业费收入	5.14	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56	20.56
停车费收入	4.70	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	6.32	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	1.00	4.00	4.00	4.00	4.00	8.00	8.00	8.00
广告费收入	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00	24.00	24.00	24.00
合计	20.16	80.65	80.65	80.65	80.65	96.65	96.65	96.65

续：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
物业费收入	20.56	20.56	20.56	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	8.00	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	16.00
广告费收入	24.00	24.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	48.00
合计	96.65	96.65	112.65	119.51	119.51	119.51	119.51	135.51

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
物业费收入	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29
快递柜收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
广告费收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
合计	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51

续：

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
物业费收入	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	27.41	759.01
停车费收入	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	18.80	568.70
充电桩收入	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	25.29	765.16
快递柜收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	373.00
广告费收入	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	1,119.00
合计	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	3,584.86

（二）项目成本

项目主要成本为能耗费用、人工薪酬，债券存续期预计共发生运营成本 853.90 万元。项目能耗费用为水电费消耗，年耗电量为 20.4

万 kwh, 年耗水量为 0.0112 万 m^3 , 收费标准分别为 0.5 元/kwh、2.5 元/ m^3 测算; 小区原管理人员成本由原单位承担, 项目完成后预计新增劳动定员按每小区设置 1 名, 共计 6 名, 人均工资按 2500 元/月测算; 根据以上预测原则, 债券存续期项目运营成本预测情况如下:

项目成本预测表

单位: 万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
能耗费用	2.56	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	4.50	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	7.06	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23

续:

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
能耗费用	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	10.23	309.40
人工薪酬	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	544.50
合计	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	853.90

(三) 项目净收益

综上, 项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下, 债券存续期内可用于还本付息净收益为 2,730.97 万元。预测如下:

项目净收益预测表

单位: 万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目运营收入	20.16	80.65	80.65	80.65	80.65	96.65	96.65	96.65
项目运营成本	7.06	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	13.11	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43

续:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
项目运营收入	96.65	96.65	112.65	119.51	119.51	119.51	119.51	135.51
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	68.43	68.43	84.43	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28

续:

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
项目运营收入	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23
净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28

续:

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
项目运营收入	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51	3,584.86
项目运营成本	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	28.23	853.90
净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	2,730.97

（四）项目融资成本

项目共计划募投专项债券资金 1,500.00 万元，其中本批次募投 1,130.00 万元、以后批次拟继续募投 370.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

项目本次发行的债券票面利率参考当前 20、30 年国债收益率（基准日 2025 年 7 月 25 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.49%、2.47%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 837.25 万元。

（五）资金平衡方案

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，在本债券存续期内，项目对应的收益可有效覆盖债券对应地方政府专项债券项目的债

券本息支出。项目本息覆盖率可达到 1.17 倍，期末项目现金净结余量为 393.72 万元。该建设项目完成后能够实现充足、稳定的现金流入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡：

资金平衡测算表

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	2,608.21	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	84.43
2	自有资金投入（不含专项债券）	1,095.10										
	其中：财政资金	1,095.10										
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金	1,500.00										
	其中：本批债券	1,130.00										
5	其他资金											
6	净收益	13.11	52.43	52.43	52.43	52.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	84.43
7	开发建设支出	2,595.10										
8	融资支出（8=9+10+11）	-	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
9	专项债券利息支出		37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29
	其中：本批专项债券利息		28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14
10	专项债券本金支出											
	其中：本批债券本金											
11	银行贷款等市场化配套融资本息											
12	当年结余（12=1-7-8）	13.11	15.14	15.14	15.14	15.14	31.14	31.14	31.14	31.14	31.14	47.14
13	期末累计结余（13）	13.11	28.24	43.38	58.52	73.66	104.80	135.94	167.07	198.21	229.35	276.49
14	净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）											

单位：万元

资金平衡测算表

		单位：万元											
序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	324.88	9.14	
2	自有资金投入（不含专项债券）												
	其中：财政资金												
3	银行贷款等市场化配套融资												
4	专项债券资金												
	其中：本批债券												
5	其他资金										217.60	-98.14	
6	净收益	91.28	91.28	91.28	91.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	
7	开发建设支出												
8	融资支出（8=9+10+11）	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	1,167.29	9.15	
9	专项债券利息支出	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	37.29	9.15	
	其中：本批专项债券利息	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14	28.14		
10	专项债券本金支出										1,130.00		
	其中：本批债券本金										1,130.00		
11	银行贷款等市场化配套融资本息												
12	当年结余（12=1-7-8）	53.99	53.99	53.99	53.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	-842.41		
13	期末累计结余（13）	330.48	384.47	438.46	492.45	562.45	632.44	702.43	772.42	842.41			
14	净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）												

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	9.14	85.96	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	5,326.07
2	自有资金投入 (不含专项债券)										1,095.10
	其中：财政资金										1,095.10
3	银行贷款等市场化配套融资										-
4	专项债券资金										1,500.00
	其中：本批债券										1,130.00
5	其他资金	-98.14	-21.32								-
6	净收益	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	107.28	2,730.97
7	开发建设支出										2,595.10
8	融资支出 (8=9+10+11)	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	379.15	2,337.25
	专项债券利息支出	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	837.25
9	其中：本批专项债券利息										562.80
	专项债券本金支出									370.00	1,500.00
10	其中：本批债券本金										1,130.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息										-
12	当年结余 (12=1-7-8)		76.81	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	98.13	-271.87	393.72
13	期末累计结余 (13)		76.80	174.93	273.06	371.19	469.32	567.46	665.59	393.72	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)										1.17

六、评价要素

（一）项目收益净现金流入的稳定性

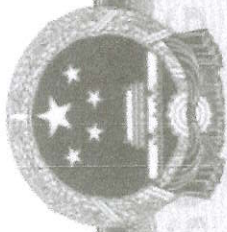
在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2055 年还本息后项目累计净现金结余 393.72 万元，因此本项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）项目收益净现金流入的充足性

该债券募投项目收益主要为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、智能快递柜租金收入等，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.17，上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，上述预测假设前提下能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

七、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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为 2025 年吕梁市交口县老旧小区改造二期工程项目专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，在上述预测假设前提下本项目的项目收益能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91140100058863554J

(1-1)



扫描二维码
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 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 山西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 郭颖

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本(金),出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设施工预决(结)算审计验证;代理记账;会计咨询、税务咨
询、管理咨询。(法律、法规禁止经营的不得经营,需获审批未经批准
前不得经营,许可项目在许可证有效期内经营) ***

成立日期 2012年11月30日

营业期限 2012年11月30日至长期

营业场所 山西转型综合改革示范区学府产业园长治
路226号高新动力港7层



登记机关

2022

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5000214

说明

- 1、《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。
- 2、《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。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、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:

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 山西分所

负责人: 郭颖
经营场所: 山西转型综合改革示范区学府产业园
长治路 226 号高新动力港 7 层

分所执业证书编号: 110101481401

批准执业文号: 晋财注[2012]32 号

批准执业日期: 2012 年 12 月 17 日