

文水县 2022 年老旧小区改造工程
专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00349 号



委托方：文水县住房和城乡建设管理局

2025 年 7 月

专项评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00349 号
文水县住房和城乡建设管理局：

我们接受委托对文水县 2022 年老旧小区改造工程情况及资金平衡方案进行总体评价并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》。项目实施单位对该项目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，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。

由于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。

本总体评价仅用于本项目债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本期评价的项目预期现金净流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。

(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

2025 年 7 月 29 日

附件: 文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资
金平衡方案

北京政德会计师事务所(普通合伙)

附件：

**文水县 2022 年老旧小区改造工程
专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告**

本期评价的文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告专项债券项目募集资金规模及基本情况如下表一。

表一 专项债券项目募集资金规模及基本情况

单位：万元

年度	批次	募集总额（万元）	期限	还本方式	付息方式
（以前）年度					
本年度	以前批次				
	本批次	1,100.00	20	到期一次性还本	半年付息
	以后批次	3,900.00	20	到期一次性还本	半年付息
（以后）年度					
合计		5,000.00	20	到期一次性还本	半年付息

一、项目概况

- 1.项目名称：**文水县 2022 年老旧小区改造工程
- 2.项目建设单位：**文水县住房和城乡建设管理局
- 3.建设性质：**改造
- 4.建设地点：**吕梁市文水县凤城镇的 38 个老旧小区
- 5.项目建设规模及内容**

本次改造工程涉及联通小区等38个老旧小区，64栋住宅楼，总建筑面积266514m²，住户2411户。主要建设内容为：住宅楼屋面防水改

造、屋面保温改造更换落水管、雨棚屋面改造、楼梯间内墙粉刷、楼梯间灯具更换、楼梯间公共区域地面整修、楼梯间栏杆油漆、楼梯间外窗更换、外墙保温改造、散水维修、更换楼号牌与单元号牌、更换楼宇防盗门等公共区域修缮及节能改造。小区室外围墙、门房及储物间外墙涂料改造、室外道路改造、绿化工程、新增垃圾箱、增设健身器材、更换太阳能路灯、新增小区入口标识、出入口门禁系统改造、自行车棚改造，以及小区内供排水、供电、通信等室外管网、监控系统等基础设施的更新改造。

6.工程建设期：2023 年 3 月-2025 年 12 月。

7.总投资：本工程项目总投资 11024.02 万元，其中：工程费用为 9594.74 万元，工程建设其他费用 805.28 万元，预备费 624.00 万元。

8.项目批复情况

2022 年 7 月 14 日，取得了《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（文审管投资发〔2022〕62 号）（项目代码：2207-141121-89-01-947329）；

2022 年 8 月 24 日，取得了《文水县行政审批服务管理局关于文水县 2022 年老旧小区改造工程初步设计的批复》（文审管设计发〔2022〕103 号）；

2023 年 2 月 2 日，取得了《文水县住房和城乡建设管理局关于办理文水县 2022 年老旧小区改造工程项目环境影响评价的批复的函》（文住建函〔2023〕14 号）；

2023 年 2 月 2 日，取得了《文水县住房和城乡建设管理局文水县 2022 年老旧小区改造工程项目不再单独进行节能审查的情况说明》（文住建函〔2023〕16 号）；

2023 年 2 月 23 日，取得了《建设工程规划许可证》（建字第 141121202300004 号）；

2023 年 2 月 23 日，取得了《建筑工程施工许可证》（编号：141121202302230101）。

9.项目进展

项目已完成可研批复、初步设计批复、环评、能评、土地手续、招投标、施工许可证等工作，已于 2023 年开工建设。

二、基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）项目涉及的相关手续后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；

（四）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；

（五）预测期内各项收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

（六）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利

影响。

三、评价依据

（一）《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》；

（二）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

（三）《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）；

（四）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

（五）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

（六）山西省财政厅关于规范政府专项债券发行前期工作的通知（晋财债〔2019〕7 号）；

（七）山西省人民政府《关于印发山西省政府专项债券管理暂行办法的通知》（晋政发〔2020〕23 号）；

（八）山西省财政厅《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）；

（九）《文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目情况及资金平衡方案》。

四、评价要素

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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本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。根据《通知》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。同时参考财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

根据文件相关要求并结合实际，文水县 2022 年老旧小区改造工程，需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金筹措

1、自有资金投入

项目资本金 6,024.02 万元，占总投资的 54.64%，由中央补助及区财政自有资金按项目建设进度投入到位。

2、专项债券需求

拟通过申请发行地方政府专项债券筹资 5,000.00 万元，本批次发行专项债券 1,100.00 万元，本年度以后批次发行专项债券 3,900.00 万元。

3、资金分年度使用计划

本项目总投资 11024.02 万元，按照工程结算进度分 2023 年、2024 年、2025 年进行付款，计划如下表：

4-1 分年度资金使用计划

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	合计
投资金额（万元）	1,308.30	4,191.70	5,524.02	11,024.02
占总投资比例	11.87%	38.02%	50.11%	100%
其中：专项债券资金			5,000.00	5,000.00
资本金	1,308.30	4,191.70	524.02	6,024.02

（二）资金充足性

本项目收入来源为物业费收入、停车位收入、广告收入、电动自行车充电桩收入、新能源汽车充电桩收入等，经三分之二业主同意，将以上各项收入用于专项债券还本付息。通过对文水县住房和城乡建设管理局提供的项目情况及资金平衡方案中的资金收支数据进行分析测算，文水县 2022 年老旧小区改造工程的本息覆盖率可达到 1.63 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。。

本项目积极响应并遵循国务院 2014 年发布的国发（2014）43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本期地方政府专项债

券发行可满足文水县 2022 年老旧小区改造工程的部分资金需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用；另一方面，本项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

（三）资金稳定性

根据文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目发行计划，本项目发行专项债券 5,000.00 万元，本批次募集专项债券 1,100 万元，本年度以后批次募集专项债券 3,900 万元，本项目专项债券募集计划如下表：

表 4-2 专项债券募集计划表

年度	批次情况	募集额度（万）	期限
2025	本批次	1100.00	20 年
	本年度以后批次	3900.00	20 年
合计	-	5000.00	20 年

根据谨慎性原则，债券利息支出参考 20 年期国债收益率 1.97%（基准日 2025 年 7 月 28 日）上浮 50 个基点来测算，约为 2.47%。

本项目债券存续期间应付本息测算情况如下表：

表 4-3 还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面利 率	应付利息	当年还本 付息合计
2025	0.00	5,000.00		5,000.00	2.47%	61.75	61.75
2026	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2027	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2028	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2029	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50

2030	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2031	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2032	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2033	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2034	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2035	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2036	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2037	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2038	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2039	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2040	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2041	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2042	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2043	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2044	5,000.00			5,000.00	2.47%	123.50	123.50
2045	5,000.00		5,000.00	0.00	2.47%	61.75	5,061.75
合计			0.00			2,470.00	7,470.00

1.项目收入

根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。

文水县 2022 年老旧小区改造工程建设完成后，在债券存续期内预估总收入 23,015.20 万元。项目对应的收入具体如下：

1、物业费收入

根据可行性研究报告，本项目涉及 38 个老旧小区，64 栋住宅楼，总建筑面积 266514 m²，住户 2411 户，根据目前其他小区招标中标情况，老旧小区物业服务费按照标准 1 元/m²·月计算。则每年物业费收入为 319.84 万元。从 2026 年开始运营，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后负荷率达到 100%。

2、停车位收入

项目建成后预计设置 1500 个车位，收费标准按照 5 元/车位/日进行计算，年计费天数为 365 天，预计每年可实现停车位收入 273.75 万元。从 2026 年开始运营，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后负荷率达到 100%。

3、广告收入

根据可行性研究报告，本项目更换太阳能路灯 280 个，每个路灯杆上安装 1 个广告牌，广告费按 100 元/个/天计算，根据谨慎性原则，按照 20% 的使用率计算，则每年广告收入 204.4 万元。从 2026 年开始运营，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后负荷率达到 100%。

4、电动自行车充电桩收入

根据可行性研究报告，本项目将在自行车车棚内安装电动自行车充电桩，平均每个小区约 20 个充电桩，按照 0.25 元/小时的单价计算，每天使用时间为 8 小时，则每年电动自行车充电桩收入为 55.48 万元。从 2026 年开始运营，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后负荷率达到 100%。

5、新能源汽车充电桩收入

根据建设施工单位提供的信息，项目建成后平均每个小区将安装 5 个新能源汽车充电桩，每个充电桩有 1 个充电枪。一台充电桩充电收费按照 6 元/小时计算，每个充电枪按每天平均充电 8 小时计算，则每年新能源汽车充电桩收入为 332.88 万元。从 2026 年开始运营，运营期第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率为 90%，第四年及以后负荷

率达到 100%。

表 4-4 项目运营收入估算表 (1)

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030
1.物业费收入	223.89	255.87	287.86	319.84	319.84
2.停车位收入	191.63	219.00	246.38	273.75	273.75
3.广告收入	143.08	163.52	183.96	204.40	204.40
4.电动自行车充电桩收入	38.84	44.38	49.93	55.48	55.48
5.电动汽车充电桩收入	233.02	266.30	299.59	332.88	332.88
合计	830.45	949.08	1,067.72	1,186.35	1,186.35

表4-4项目运营收入估算表 (2)

单位：万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035
1.物业费收入	319.84	319.84	319.84	319.84	319.84
2.停车位收入	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
3.广告收入	204.40	204.40	204.40	204.40	204.40
4.电动自行车充电桩收入	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
5.电动汽车充电桩收入	332.88	332.88	332.88	332.88	332.88
合计	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35

表4-4项目运营收入估算表 (3)

单位：万元

项目	2036	2037	2038	2039	2040
1.物业费收入	319.84	319.84	319.84	319.84	319.84
2.停车位收入	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75
3.广告收入	204.40	204.40	204.40	204.40	204.40
4.电动自行车充电桩收入	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48
5.电动汽车充电桩收入	332.88	332.88	332.88	332.88	332.88
合计	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35

表4-4项目运营收入估算表 (4)

单位：万元

项目	2041	2042	2043	2044	2045	合计
----	------	------	------	------	------	----

1.物业费收入	319.84	319.84	319.84	319.84	319.84	6,204.91
2.停车位收入	273.75	273.75	273.75	273.75	273.75	5,310.75
3.广告收入	204.40	204.40	204.40	204.40	204.40	3,965.36
4.电动自行车充电桩收入	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	1,076.31
5.电动汽车充电桩收入	332.88	332.88	332.88	332.88	332.88	6,457.87
合计	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	23,015.20

2.运营成本及税费

本项目成本主要包括运营成本和经营税费。在债券存续期内预估总成本10,863.65万元,其中:运营成本9727.40万元,经营税费1136.25万元。

从2026年建设完成后项目开始运营,运营期第一年负荷率为70%,第二年负荷率为80%,第三年负荷率为90%,第四年及以后负荷率达到100%。

本项目成本主要为管护人员工资及福利、燃料动力费以及维修维护费等。其中:

1.人员工资及福利

项目定员按60人计,人员工资及福利明细如下表所示。

表 4-5 人员工资及福利

岗位	定员(人)	年薪	小计 (万元/年)
管理人员	3	8	24
维护人员	38	4	152
保洁人员	19	4	76
人员工资及福利			252

2.燃料动力费

根据本项目可行性研究报告，项目运营期每年用水量为 1.65 万 m³，水费单价按 3.5 元/m³ 计算；根据谨慎性原则，电费成本按照电动自行车和新能源汽车充电收入的 50% 计算，则年燃料动力费成本为 199.96 万元。

3. 维修维护费

根据谨慎性原则，本项目每年的维修维护费按项目建安工程费的 0.5% 计算，则每年维修维护费为 47.97 万元。

表 4-6 项目运营成本估算表（1）

单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030
1.人员工资及福利	176.40	201.60	226.80	252.00	252.00
2.燃料动力费	139.97	159.96	179.96	199.96	199.96
3.维修维护费	47.97	47.97	47.97	47.97	47.97
4.税费	0.00	0.00	15.45	33.81	33.81
合计	364.34	409.54	470.18	533.73	533.73

表4-6项目运营成本估算表（2）

单位：万元

项目	2031	2032	2033	2034	2035
1.人员工资及福利	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
2.燃料动力费	199.96	199.96	199.96	199.96	199.96
3.维修维护费	47.97	47.97	47.97	47.97	47.97
4.税费	33.81	33.81	33.81	33.81	33.81
合计	533.73	533.73	533.73	533.73	533.73

表4-6项目运营成本估算表（3）

单位：万元

项目	2036	2037	2038	2039	2040
1.人员工资及福利	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
2.燃料动力费	199.96	199.96	199.96	199.96	199.96
3.维修维护费	47.97	47.97	47.97	47.97	47.97
4.税费	33.81	33.81	33.81	111.82	111.82

合计	533.73	533.73	533.73	611.75	611.75
----	--------	--------	--------	--------	--------

表4-6项目运营成本估算表（4）

单位：万元

项目	2041	2042	2043	2044	2045	合计
1.人员工资及福利	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	4888.80
2.燃料动力费	199.96	199.96	199.96	199.96	199.96	3879.13
3.维修维护费	47.97	47.97	47.97	47.97	47.97	959.47
4.税费	111.82	111.82	111.82	111.82	111.82	1136.25
合计	611.75	611.75	611.75	611.75	611.75	10863.65

3. 项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营收入、运营成本、税费情况、偿债资金来源，测算项目业务收入与成本情况，本项目在建设及运营期内资金充足。

本项目收入可以覆盖债券的本金以及利息支出，能够达到项目收益与融资自求平衡。本项目通过运营，带来可用于还本付息的净收益金额 12,151.55 万元。债券存续期可用于资金平衡的项目相关收益对债券本息覆盖倍数为 1.63 倍，能够满足专项债券的还本付息要求，由此可知，本项目能够实现项目收益融资自求平衡。

表 4-7 项目收益与融资平衡情况 (1)

单位: 万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	23,175.57	1,308.30	4,191.70	5,524.02	466.10	539.54	597.54	652.62	652.62	652.62	652.62	652.62
2	自有资金投入 (不含专项债券)	6,024.02	1,308.30	4,191.70	524.02								
	其中: 财政资金	6,024.02	1,308.30	4,191.70	524.02								
3	银行贷款等市场化配套融资	0.00											
4	专项债券资金	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00								
	其中: 本批债券	1,100.00	0.00	0.00	1,100.00								
5	其他资金	0.00											
	净收益	12,151.55	0.00	0.00	0.00	466.10	539.54	597.54	652.62	652.62	652.62	652.62	652.62
6	项目预期收入	23,015.20	0.00	0.00	0.00	830.45	949.08	1,067.72	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35
	项目运营成本及税费	10,863.65	0.00	0.00	0.00	364.34	409.54	470.18	533.73	533.73	533.73	533.73	533.73
7	开发建设支出	11,024.02	1308.30	4191.70	5462.27	61.75							
8	融资支出 (8=9+10+11)	7,470.00	0.00	0.00	61.75	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50
9	专项债券利息支出	2,470.00	0.00	0.00	61.75	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50
	其中: 本批专项债券利息	543.40	0.00	0.00	13.59	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
10	专项债券本金支出	5,000.00											
	其中: 本批债券本金	1,100.00											
11	银行贷款等市场化配套融资本息	0.00											
12	当年结余 (12=1-7-8)	4,681.55	0.00	0.00	0.00	280.85	416.04	474.04	529.12	529.12	529.12	529.12	529.12
13	期末累计结余 (13)		0.00	0.00	0.00	280.85	696.90	1,170.93	1,700.05	2,229.17	2,758.28	3,287.40	3,816.52
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)	1.63											

表 4-7 项目收益与融资平衡情况 (2)

单位: 万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	23,175.57	652.62	652.62	652.62	652.62	652.62	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60
2	自有资金投入 (不含专项债券)	6,024.02												
3	其中: 财政资金	6,024.02												
4	银行贷款等市场化配套融资	0.00												
5	专项债券资金	5,000.00												
6	其中: 本批债券	1,100.00												
7	其他资金	0.00												
8	净收益	12,151.55	652.62	652.62	652.62	652.62	652.62	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60	574.60
9	项目预期收入	23,015.20	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35	1,186.35
10	项目运营成本及税费	10,863.65	533.73	533.73	533.73	533.73	533.73	611.75	611.75	611.75	611.75	611.75	611.75	611.75
11	开发建设支出	11,024.02												
12	融资支出 (8=9+10+11)	7,470.00	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	5,061.75
13	专项债券利息支出	2,470.00	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	61.75
14	其中: 本批专项债券利息	543.40	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	13.59
15	专项债券本金支出	5,000.00												5,000.00
16	其中: 本批债券本金	1,100.00												1,100.00
17	银行贷款等市场化配套融资本息	0.00												
18	当年结余 (12=1-7-8)	4,681.55	529.12	529.12	529.12	529.12	529.12	451.10	451.10	451.10	451.10	451.10	451.10	-4,487.15
19	期末累计结余 (13)		4,345.63	4,874.75	5,403.87	5,932.98	6,462.10	6,913.20	7,364.30	7,815.40	8,266.50	8,717.60	9,168.70	4,681.55
20	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)	1.63												

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,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,认为文水县 2022 年老旧小区改造工程专项债券项目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,物业费收入、停车位收入、广告收入、电动自行车充电桩收入、新能源汽车充电桩收入等收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足专项债券发行还本付息的要求。

本项目从第四年起即可产生收益,满足正常运营。在后续期间,项目运营收益、成本正常,累计净利润为正,稳定性及还款能力可以得到保证。债券存续期可用于资金平衡的项目相关收益对债券本息及相关手续费覆盖倍数为 1.63 倍,累计结余 4,681.55 万元,能够满足专项债券的还本付息要求,由此可知,本项目能够实现项目收益融资自求平衡。

综上所述,通过申请发行地方政府专项债券能够满足文水县 2022 年老旧小区改造工程的部分资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

证书序号: 0011986

说明

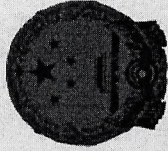
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 北京政德会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 仇凌

主任会计师: 仇凌

经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

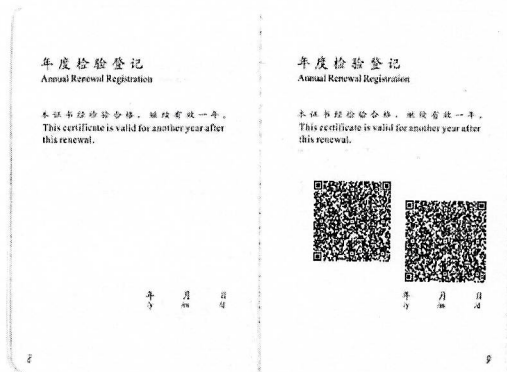
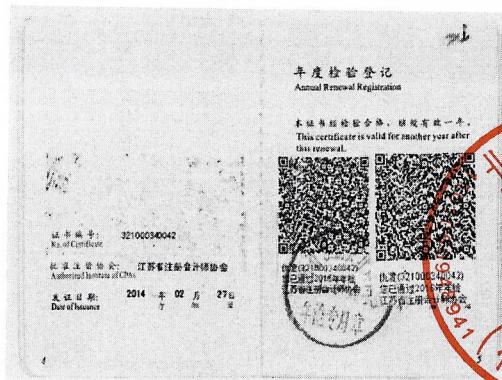
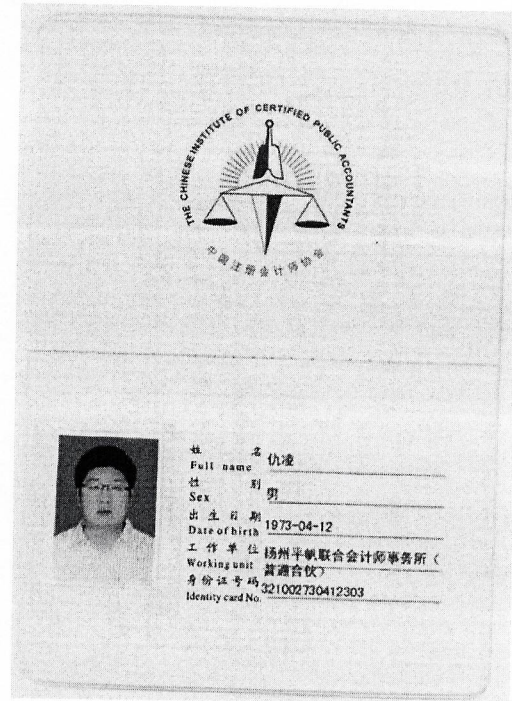
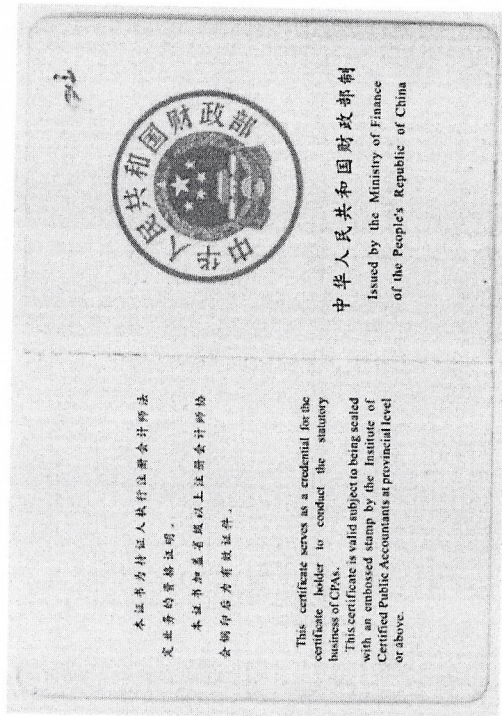
组织形式: 普通合伙

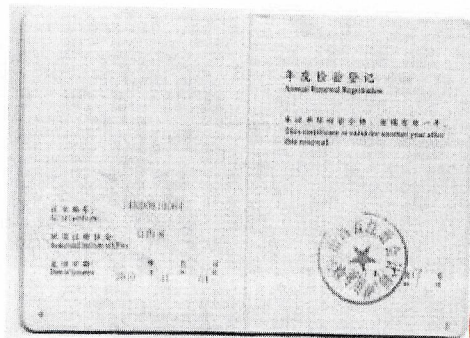
执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日

北京政德会计师事务所(普通合伙)





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过