

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债
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】1811003870 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shanxi Branch

2025 年大同市平城区老旧小区改造项目专项债券 项目收益与融资平衡方案财务咨询评估报告

大华咨字【2025】1811003870 号

大同市平城区房产服务中心：

我们接受委托，对 2025 年大同市平城区老旧小区改造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，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 年大同市平城区老旧小区改造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 年大同市平城区老旧小区改造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)



二〇二五年七月二十八日

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目概述

2024 年大同市平城区老旧小区改造项目包括三个子项目，内容分别为：大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目，大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目，大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目。

项目实施单位：大同市平城区房产服务中心。

（一）大同市平城区新庆巷商贸小区等 9 个老旧小区改造项目

建设地址：大同市平城区新旺街道：新华小区；迎宾街道：军分区家属院、新庆巷商贸小区、44 校教工楼；永泰街道：警源小区、汽修厂小区、商校家属楼、预备役家属楼（迎宾西路 42 号）、军修所家属院（红旗街 2 号）。

建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 10.37 万 m^2 ，涉及 9 个小区 27 栋楼 1185 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建及外墙修补等室内外工程。

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线、人行道铺装已完成。全部工程预计 2025 年 12 月完工。

（二）大同市平城区云泉里等 6 个老旧小区改造项目

建设地址：大同市平城区振华街道：云泉里南区、云泉里北区；鹿苑街道：五文化家属楼、煤校家属楼；武定街道：益众园、景悦园。

建设规模及主要建设内容：项目总建筑面积 18.78 万 m^2 ，涉及 6 个小区 49 栋楼 2567 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道

预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程改建停车位、拆除违建等室外工程。

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线、人行道铺装已完成。全部工程预计 2025 年 12 月完工。

（三）大同市平城区庆丰园等 8 个老旧小区改造项目

建设地址：大同市平城区振华街道：奶牛家属楼；大庆路街道：交警支队家属楼、庆丰园、115 勘察院家属楼；新华街道：市政家属院、东花园里 15 号楼；武定街道：汽配小区、舒心园。

建设规模及主要内容：项目总建筑面积 15.14 万 m^2 ，涉及 8 个小区 33 栋楼 1450 户。主要建设内容包括给排水、供电、通讯管道预埋、供热、天然气、监控、门禁、道路工程、改建停车位、拆除违建、物业用房及外墙保温、屋顶防水、门窗更换等室内外工程。

项目已于 2024 年 6 月开工，目前地下排水管道、给水管道、采暖管道、电力管线、弱电管线已完成，人行道铺装已铺设 40%。全部工程预计 2025 年 12 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年大同市平城区老旧小区改造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12,160.81万元,其中建安工程费用10,313.81万元、工程建设其他费用976.52万元、预备费870.48万元。

(二)融资来源及本次发行债券情况

1、申请上级财政资金和区财政资金6,460.81万元,目前中央补助资金和省级资金已到位4,599.46万元,剩余资金按项目建设进度所需到位;

2、专项债券需求5,700.00万元,其中本批次拟募投3,700.00万元,2025年以后批次募投2,000.00万元。

3、资金使用计划

本项目总投资12,160.81万元,除已支付资金外,剩余资金计划于2025年全部投入用于项目工程支出,计划如下。

资金使用计划

年份	以前年度	2025年	合计
分年投资金额(万元)	2,525.93	9,634.88	12,160.81
占总投资比例	20.77%	79.23%	100.00%
专项债券资金(万元)		5,700.00	5,700.00
其中:本批债券资金(万元)		3,700.00	3,700.00

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

大同市平城区老旧小区改造项目建设完成后，项目预期收入主要来源于小区物业费收入、停车位管理费收入、广告位收入，债券存续期预计运营收入为 15,608.57 万元，其中：

1、物业费收入

参考《大同市物价局大同市房产管理局关于印发大同市物业服务收费管理实施细则的通知》（同价服字〔2011〕5号），根据谨慎性原则，大同市平城区老旧小区改造项目完工后，物业服务费参考大同市住宅物业服务四级收费标准 0.80 元/㎡·月进行测算（不含停车管理费）建筑面积约为 44.29 万㎡，根据谨慎性原则，第一年按 80%考虑，第二年、第三年分别按 90%、100%测算。

2、停车位管理费收入

项目建成后，设有 1150 个车位，根据各小区实际情况预计 1035 个车位收取停车管理费，平均每个车位收取管理费标准为 300 元/个/月。

3、广告位收入

项目建设后，23 个小区预计设置 46 个起落杆，可设置 46 个广告位；根据目前市场行情，根据谨慎性原则，考虑广告位租金为 2,000.00 元/个/年。

（二）项目预计支出

本项目成本主要包括人员工资及福利、维修维护费、其他费用等，根据小区规模，该项目人员配备人员按 23 人，工资按 4 万元/年，并以每年递增 1%进行预测。维修维护费按总投资的 1%进行测算，其他

费用包括水电费、办公费等，参照同类型行业，其他费用占营业收入的 1%进行预估，债券存续期预计运营成本为 4,498.28 万元。

（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，债券存续期可用于还本付息净收益为 11,110.29 万元。

大同市平城区老旧小区改造项目收益明细表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
物业收入	340.15	382.67	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18
停车位管理收入	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60
广告收入	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20
收入合计	721.95	764.47	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98
员工薪酬及福利	92.00	92.92	93.85	94.79	95.74	96.69	97.66	98.64	99.62	100.62	101.63
维修维护费	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61
其他费用	7.22	7.64	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07
成本合计	220.83	222.17	223.53	224.47	225.41	226.37	227.34	228.31	229.30	230.30	231.30
净收益	501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68	575.68

单位：万元

大同市平城区老旧小区改造项目收益明细表

项目	单位：万元									
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业收入	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	425.18	212.59	8,163.47
停车位管理收入	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	372.60	186.30	7,265.70
广告收入	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	9.20	4.60	179.40
收入合计	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	806.98	403.49	15,608.57
员工薪酬及福利	102.64	103.67	104.70	105.75	106.81	107.88	108.96	110.05	55.57	1,970.18
维修维护费	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	121.61	61.41	2,371.97
其他费用	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	8.07	4.08	156.13
成本合计	232.32	233.35	234.38	235.43	236.49	237.56	238.63	239.72	121.06	4,498.28
净收益	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	11,110.29

（四）项目融资成本

大同市平城区老旧小区改造项目(二期)计划募投专项债券总规模 5,700.00 万元,其中本批次拟募投 3,700.00 万元,2025 年以后批次拟募投 2,000.00 万元,期限均为 20 年,债券还本方式为到期一次还本,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:

根据谨慎性原则,本批次及以后批次债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率(基准日:2025 年 7 月 25 日)上浮 50bp 来测算,约为 2.49%,债券存续期共计需要支付债券利息费用 2,838.60 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。大同市平城区老旧小区改造项目本息覆盖率可达到 1.30 倍,期末项目现金净结余量为 2,571.70 万元。大同市平城区老旧小区改造项目完成后能够实现充足、稳定的现金流收入,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:

资金测算平衡表

序号	项目	以前年度	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)	4,599.46	7,561.35	501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68
2	自有资金投入 (不含专项债券)	4,599.46	1,861.35										
3	其中: 财政资金	4,599.46	1,861.35										
4	银行贷款等市场化配套融资												
5	专项债券资金		5,700.00										
6	其中: 本批债券		3,700.00										
7	其他资金												
8	净收益			501.12	542.30	583.45	582.51	581.57	580.61	579.64	578.67	577.68	576.68
9	开发建设支出	2,525.93	9,634.88										
10	融资支出 (8=9+10+11)			141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93
11	专项债券利息支出			141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93
12	其中: 本批专项债券利息			92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13
13	专项债券本金支出												
14	其中: 本批债券本金												
15	银行贷款等市场化配套融资本息												
16	当年结余 (12=1-7-8)	2,073.53	-2,073.53	359.19	400.37	441.52	440.58	439.64	438.68	437.71	436.74	435.75	434.75
17	期末累计结余 (13)	2,073.53		359.19	759.56	1,201.08	1,641.66	2,081.30	2,519.98	2,957.69	3,394.43	3,830.18	4,264.93
18	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)												

单位: 万元

续:

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	575.68	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	23,271.11
2	自有资金投入 (不含专项债券)											6,460.81
3	其中: 财政资金											6,460.81
	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金											
5	其中: 本批债券											5,700.00
6	其他资金											3,700.00
7	净收益	575.68	574.66	573.63	572.60	571.55	570.49	569.42	568.35	567.26	282.43	11,110.29
8	开发建设支出											12,160.81
9	融资支出 (8=9+10+11)	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	5,841.93	8,538.60
	专项债券利息支出	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	141.93	2,838.60
	其中: 本批专项债券利息	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	1,842.60
10	专项债券本金支出										5,700.00	5,700.00
	其中: 本批债券本金										3,700.00	3,700.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息											
12	当年结余 (12=1-7-8)	433.75	432.73	431.70	430.67	429.62	428.56	427.49	426.42	425.33	-5,559.50	2,571.70
13	期末累计结余 (13)	4,698.68	5,131.41	5,563.11	5,993.78	6,423.40	6,851.96	7,279.45	7,705.87	8,131.20	2,571.70	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)											1.30

六、评价要素

（一）项目收益净现金流入的稳定性

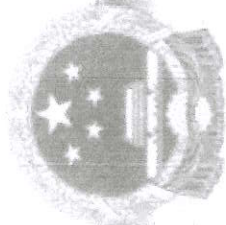
在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2045 年还本息后项目累计净现金结余 2,571.70 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

（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、停车位管理费收入、广告位收入，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.30，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 年大同市平城区老旧小区改造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该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
登录企业信用信息公示系统
即可查询、验证、公示
企业信息



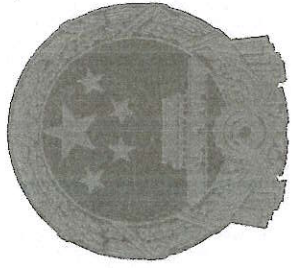
名称	大华会计师事务所	成立日期	2012年11月30日
类型	特殊普通合伙企业	营业期限	2012年11月30日至长期
负责人	郭颖	营业场所	山西转型综合改革示范区学府产业园长治路226号高新动力港7层
经营范围	山西企业会计报表、出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；《法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批未经批准前不得经营，许可项目在许可有效期内经营》***		



登记机关

2022





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

证书序号：5000214

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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：山西省财政厅

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制