

2025 年运城市永济市 2024 年老旧小区改造项目
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】1811003839 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 年运城市永济市 2024 年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】1811003839 号

永济市住房和城乡建设管理局：

我们接受委托，对 2025 年运城市永济市 2024 年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 年运城市永济市 2024 年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 年运城市永济市 2024 年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)



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

项目实施单位：永济市住房和城乡建设管理局。

建设地址：中行家属院、农行家属院、城区供销社家属楼、国税局家属院、少年宫小区、逸夫中学家属院、中医院家属院、人民医院家属院、引黄小区、广播局小区、清华水泥厂家属院建行家属院、怡馨苑小区、劳动就业局家属院、市政公司家属院、广利小区、市直幼儿园家属院、供电北院、永纺东区二建小区、城北信用社小区、面粉厂家属院共 22 个小区。

建设规模：总建筑面积 63305.6m²，改造户数 684 户。

改造内容：小区围墙以内住宅楼外墙面保温及粉刷，屋面保温和防水，更换外窗和楼宇门、楼梯间保温及刷涂料、地下室公共部分顶板做保温、墙面刷涂料、室外供热供水、排水(含雨污分流)管网、供电线路、室外道路、违章建筑物拆除和清理杂物、围墙改造、室外绿化、室外照明停车场、健身器材和公共照明等设施。

项目已于 2024 年 11 月开工，预计 2026 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年运城市永济市2024年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

项目概算总投资3,717.14万元，经测算建设期利息确定总投资3,752.67万元，其中包括建筑工程费用、工程建设其他费用、预备费，因募投专项债券产生建设期利息费用35.53万元。

（二）融资来源及本次发行债券情况

1、自有资金2,252.67万元，通过申请上级补助资金和永济市财政资金解决，截止目前已到位上级补助资金357.36万元，剩余资金按项目建设进度所需到位；

2、专项债券需求1,500.00万元，其中本批次拟募投500.00万元，以后批次拟募投1,000.00万元。

3、资金使用计划

项目总投资3,752.67万元，根据建设进度分年支出：

资金使用计划

年份	2025年	2026年	合计
----	-------	-------	----

年份	2025 年	2026 年	合计
投资金额（万元）	1,857.36	1,895.31	3,752.67
占总投资比例	49.49%	50.51%	100.00%
其中：项目对应债券资金（万元）	1,500.00		1,500.00
其中：本批次债券资金（万元）	500.00		500.00

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

项目建设完成后，收入来源主要包括物业收入、广告收入、停车收入、充电桩收入及车棚出租收入，债券存续期预计可实现 3,593.70 万元。

根据初步设计批复，项目建筑面积为 63305.6 m²，参考住宅物业收费情况，根据谨慎性原则物业服务费参考住宅物业服务三级收费标准 0.30 元/m²/月进行测算；项目预计安装 LED 显示屏并配备灯杆广告，参照太原市 LED 显示屏及广告位收费标准，LED 显示屏按照建成后第一到五年租金为 3 万元/块/年，第六年及以后租金为 4 万元/块/年收取广告费；预计规划 500 停车位，小区内居民车位租金按 800 元/年，基于谨慎性原则，车位使用率按 85%计；项目规划部分停车位配备充电桩，参考现行充电桩设置标准，预计功率为 48kw/h，充电桩服务费按 0.6 元/kw·h 进行预测，充电时长按 5 个小时计，充电桩使用率按 50%计；小区内配备非机动车停车棚，预计共设置 4 个停车棚，单个车棚租金收费按照建成后第一到三年租金为 2 万，第四到八年租金为 3 万元，第九年及以后保持稳定按照 4 万元计算。

债券存续期收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物业费收入	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79
广告位出租	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	120.00	120.00	120.00
停车收入	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
充电桩收入	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76
车棚出租收入	8.00	8.00	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	232.55	232.55	232.55	236.55	236.55	266.55	266.55	266.55

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
物业费收入	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	22.79	319.06
广告位出租	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	1,530.00
停车收入	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00	476.00
充电桩收入	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	77.76	1,088.64
车棚出租收入	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	180.00
合计	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	3,593.70

(二) 项目成本

项目运营成本主要为工资及福利费、管理费用、税金及附加等，债券存续期运营成本预测约 1,002.42 万元。

工资及福利费主要以项目建设的性质和规模为基础进行预测，预计员工数为 8 人，年工资及福利费按 5 万元，年增长率考虑 3%；管理费用按照同类型项目运营过程中的固定费率进行预测；增值税、城建税、教育费附加、地方教育及附加按照适用税率进行计算。债券存续期成本预测如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
工资及福利费	40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.76	49.19
管理费用	4.65	4.65	4.65	4.73	4.73	5.33	5.33	5.33
税金及附加	18.29	18.29	18.29	18.65	18.65	21.39	21.39	21.39
合计	62.94	64.14	65.38	67.09	68.40	73.09	74.48	75.91

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
工资及福利费	50.67	52.19	53.76	55.37	57.03	19.01	643.72
管理费用	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	5.41	71.86
税金及附加	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	286.84
合计	77.83	79.35	80.92	82.53	84.19	46.17	1,002.42

(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 2,591.28 万元。

项目净收益预测表

单位: 万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	232.55	232.55	232.55	236.55	236.55	266.55	266.55	266.55
运营成本	62.94	64.14	65.38	67.09	68.40	73.09	74.48	75.91
净收益	169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07	190.64

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
运营收入	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	270.55	3,593.70
运营成本	77.83	79.35	80.92	82.53	84.19	46.17	1,002.42
净收益	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	2,591.28

(四) 项目融资成本

项目计划募投专项债券资金 1,500.00 万元,其中本批次拟募投 500.00 万元,以后批次拟募投 1000.00 万元,期限为 15 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:

融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用,根据谨慎性原则,拟募投债券票面利率参考当前 15 年期国债收益率利率(基准日:2025

年7月25日)上浮50bp来测算,约为2.37%,债券存续期内共计需要支付债券利息费用532.91万元。

(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1.27倍,期末项目现金净结余量为593.90万元。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。详见下资金平衡表:

资金平衡测算表

单位：万元

序号	项目	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)	1,857.36	1,895.31	169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07
2	自有资金投入 (不含专项债券)	357.36	1,895.31							
	其中：财政资金	357.36	1,895.31							
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	500.00								
5	其他资金									
6	净收益			169.61	168.41	167.17	169.46	168.15	193.46	192.07
7	开发建设支出	1,500.00	2,217.14							
8	融资支出 (8=9+10+11)	0.00	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
9	专项债券利息支出	0.00	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53
	其中：本批专项债券利息	0.00	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84
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)	357.36	-357.36	134.08	132.88	131.64	133.93	132.62	157.93	156.54
13	期末累计结余 (13)	357.36		134.08	266.97	398.61	532.54	665.16	823.10	979.64
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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2040 年	合计	
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	190.64	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	6,343.95	
2	自有资金投入 (不含专项债券)								2,252.67	
	其中：财政资金								2,252.67	
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								500.00	
5	其他资金									
6	净收益	190.64	192.72	191.20	189.63	188.02	186.36	224.38	2,591.28	
7	开发建设支出								3,717.14	
8	融资支出 (8=9+10+11)	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	1,535.53	2,032.91	
9	专项债券利息支出	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	35.53	532.91	
	其中：本批专项债券利息	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84	177.64	
10	专项债券本金支出							1,500.00	1,500.00	
	其中：本批债券本金							500.00	500.00	
11	银行贷款等市场化配套融资本息									
12	当年结余 (12=1-7-8)	155.11	157.19	155.67	154.10	152.49	150.83	-1,311.15	593.90	
13	期末累计结余 (13)	1,134.75	1,291.94	1,447.62	1,601.72	1,754.21	1,905.04	593.90		
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)								1.27	

六、评价要素

（一）项目收益净现金流入的稳定性

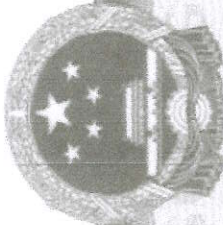
在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2040 年还本息后项目累计净现金结余 593.90 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

（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收入、广告收入、停车收入、充电桩收入及车棚出租收入，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.27，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 年运城市永济市 2024 年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
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

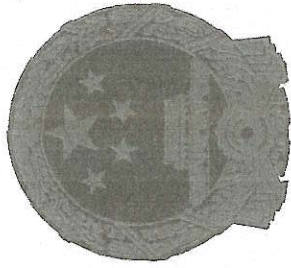


2022

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



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：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