

2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离
石区凤山街道办）一期工程专项债券项目情况及
资金平衡方案评估报告

大华咨字【2025】1811003679 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

2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程专项债券项目情况及资金平衡方案评估报告

大华咨字【2025】1811003679号

吕梁市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对 2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程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 2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程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 2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造(离石区凤山街道办)一期工程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)



二〇二五年七月八日

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目概述

吕梁市老旧小区综合改造(离石区凤山街道办)一期工程项目(以下简称本项目)主体为吕梁市住房和城乡建设局。

项目主要建设规模和内容:项目建筑面积 419900 m²、占地面积 245972.509 m²,其中体育馆北片区 4 个小区建筑面积 82400 m²、占地面积 44340.14 m²,和平街片区建筑面积 69100 m²、占地面积 37592.21 m²,新华街片区建筑面积 24900 m²、占地面积 16774.32 m²,兴盛苑片区建筑面积 98900 m²、占地面积 46863.45 m²,11 个独立改造小区建筑面积 144600 m²、占地面积 100402.389 m²,改造内容包括:建筑改造工程、基础设施改造工程和居住环境改造工程三类。

建筑改造工程:主要包括屋面防水 30316.62 m²、外立面粉刷 24556.8 m²、落水管拆换 1906、楼座牌识 33 个、单元门更换 58 樘等基础类工程;构筑物拆除 9486.48 m²、外墙更换保温 51317.82 m²等完善类工程;以及老年活动中心及日间照料中心 2063.9 m²等提升类工程。

基础设施改造工程:主要涉及给水 10455m、排水 18946m、供热 17525.4m、燃气 8440m、通信 49543.65m、电力 41260m、环卫 440 个、道路改造 50674 m²、安防监控 1 项等基础类改造工程;以及照明改造 568 盏,增设充电桩 77 台、非机动车棚 867.68 m²等完善类改造工程。

居住环境改造工程包括铺装工程 61022.4 m²、绿化种植工程 8431 m²、生态停车场 15000 m²、健身器材 69 套、景观小品 1 项、智能快件箱 22 个、铁艺围栏 1584m、门卫室 191 m²、小区门禁 1 套等。

项目于 2022 年 3 月 1 日开工建设,目前已开工 35 个小区,涉及

109 栋楼，3530 户，42 万平方米，完成全部工程量的 99%，建筑改造工程完成 100%，基础设施改造工程完成 99%，居住环境改造工程完成 99%，预计 2025 年 9 月底竣工并验收使用。

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）《2023年至2025年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程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

项目初步设计批复总投资 19,083.79 万元，经测算建设期资本化

债券利息后调整为 19,215.27 万元，其中：建安工程费 16,551.55 万元，工程建设其他费 1,452.03 万元，预备费 1,080.21 万元，建设期利息 131.48 万元。

（二）融资来源及本次发行债券情况

1、项目总投资为 19,215.27 万元，资金来源如下：

自有资金 8,615.27 万元，拟申请上级资金及市财政解决，资金根据项目建设进度到位；

专项债券资金 10,600.00 万元，其中 2023 年已募投 2,000.00 万元、2024 年已募投 1,000.00 万元、2025 年调整批次已募投 400.00 万元、本批次拟募投 3,235.00 万元、以后批次拟继续募投 3,965.00 万元；

2、项目资金使用计划：项目总投资金额 19,215.27 万元，根据建设进度分年支出，计划如下：

资金使用计划

年份	以前年度	2025 年	合计
投资金额（万元）	9,039.89	10,175.38	19,215.27
占总投资比例	47.05%	52.95%	100.00%
专项债券资金（万元）	3,000.00	7,600.00	10,600.00
其中：本批债券资金（万元）		3,235.00	3,235.00

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

项目的运营收入为物业费收入、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、车棚收入、智能自助箱收入，项目对应债券存续期间内预计可实现收入约 23,763.19 万元。

物业费收入：本项目建筑面积 41.99 万 m²，收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》（吕发改价服发

[2017]425号)四级物业费1.05元/月/m²测算;

停车费收入:按照本项目预计设计建设规模,停车位数量为980个,收费标准按照关于印发《吕梁市普通住宅小区物业服务等级与收费标准》(吕发改价服发[2017]425号)按30元/月测算;

充电桩收入:本项目预计设置机动车充电桩77台(按7KW测算)及非机动车充电桩100台,机动车充电服务费按0.45元/度测算;非机动车充电桩按每桩每天充2台电动车预计,单次充电价格按3元测算;

广告费收入:本次改造涉及35个小区,预计在每个小区门禁处设置广告位(进口、出口2处广告位),单价参考目前市场价格按5000元/年测算;

车棚收入:本项目涉及改造非机动车棚,可供业主居民存放并收取存车费,年存放数量暂按1500辆预计,收费标准按30元/辆/月测算;

智能自助箱收入:本项目预计设置35个智能快递箱(例如丰巢等,每小区设置1柜),可收取管理费,暂按2000元/年/台测算;

债券存续期收入预测如下:

运营收入预测表

单位:万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
物业费收入	132.27	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07
停车费收入	8.82	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28
充电桩收入	32.03	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14
广告费收入	105.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
车棚出租收入	13.50	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
智能自助箱收入	1.75	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
合计	293.37	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49

续:

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业费收入	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07
停车费收入	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28
充电桩收入	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14
广告费收入	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
车棚出租收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
智能自助箱收入	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
合计	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49

续:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业费收入	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	529.07	10,713.75
停车费收入	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	35.28	714.42
充电桩收入	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	128.14	2,594.77
广告费收入	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,505.00
车棚出租收入	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	1,093.50
智能自助箱收入	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	141.75
合计	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	23,763.19

(二) 项目成本

项目经营成本为能耗费用及人工薪酬,债券存续期内共产生运营成本 5,439.30 万元。本项目年耗电量 233.44 万度,单价按 0.5 元/度测算、年耗水 0.9671 万吨,单价按 2.5 元/吨测算;除现有工作人员外,新增劳动定员暂每小区 1 人设置,人均工资标准按 3000 元/月测算;日常维修费用按年收入的 2%测算;债券存续期成本预测如下:

运营成本预测表

单位:万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
能耗费用	29.78	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14
人工薪酬	31.50	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
维修管理费	5.87	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47
合计	67.15	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61

续:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
能耗费用	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14
人工薪酬	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
维修管理费	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47
合计	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61

续:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
能耗费用	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	119.14	2,412.54
人工薪酬	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	2,551.50
维修管理费	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	23.47	475.26
合计	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	5,439.30

(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 18,323.89 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	293.37	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49
项目运营成本	67.15	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61
净收益	226.22	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88

续:

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目运营收入	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49
项目运营成本	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61
净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88

续:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
项目运营收入	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	1,173.49	23,763.19
项目运营成本	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	268.61	5,439.30
净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	18,323.89

(四) 项目融资成本

项目计划募投地方政府专项债券资金解决 10,600.00 万元,其中 2023 年已募投 2,000.00 万元、2024 年已募投 1,000.00 万元、2025

年调整批次已募投 400.00 万元、本批次拟募投 3,235.00 万元、以后批次拟继续募投 3,965.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

已募投债券利息按实际利率测算；本批及以后批次募投债券票面利率参考当前 20 年期国债收益率利率（基准日 2025 年 7 月 3 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.39%，债券存续期内共计需要支付债券利息费用 5,356.95 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 1.15 倍，期末项目现金净结余量为 2,498.41 万元。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，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见项目资金平衡测算表：

资金平衡测算表

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
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	9,039.89	10,401.60	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88
2	自有资金投入（不含专项债券）	6,039.89	2,575.38									
	其中：财政资金	6,039.89	2,575.38									
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金	3,000.00	7,600.00									
	其中：本批债券		3,235.00									
5	其他资金											
6	净收益		226.22	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88
7	开发建设支出	8,977.29	10,106.50									
8	融资支出（8=9+10+11）	62.60	91.84	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
9	专项债券利息支出	62.60	91.84	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05
	其中：本批专项债券利息		-	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33
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）		203.26	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83
13	期末累计结余（13）		203.26	840.09	1,476.92	2,113.75	2,750.58	3,387.41	4,024.24	4,661.08	5,297.91	5,934.74
14	净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）											

续:

单位: 万元													
序号	项目	2035 年	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)	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	37,539.16
2	自有资金投入 (不含专项债券)												8,615.27
	其中: 财政资金												8,615.27
3	银行贷款等市场化配套融资												-
4	专项债券资金												10,600.00
	其中: 本批债券												3,235.00
5	其他资金												-
6	净收益	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	904.88	18,323.89
7	开发建设支出												19,083.79
8	融资支出 (8=9+10+11)	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	2,268.05	1,605.45	7,372.11	15,956.95
9	专项债券利息支出	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	268.05	205.45	172.11	5,356.95
	其中: 本批专项债券利息	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	77.33	1,546.65
10	专项债券本金支出									2,000.00	1,400.00	7,200.00	10,600.00
	其中: 本批债券本金											3,235.00	3,235.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息												-
	当年结余 (12=1-7-8)	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	636.83	-1,363.17	-700.57	-6,467.23	2,498.41
13	期末累计结余 (13)	6,571.57	7,208.40	7,845.23	8,482.06	9,118.89	9,755.72	10,392.55	11,029.38	9,666.21	8,965.64	2,498.41	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)												1.15

六、评价要素

（一）项目收益净现金流入的稳定性

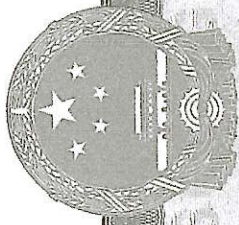
在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2045 年还本息后项目累计净现金结余 2,498.41 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

（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、停车费收入、充电桩收入、广告费收入、车棚收入、智能自助箱收入等，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.15，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 2023 年至 2025 年吕梁市老旧小区综合改造（离石区凤山街道办）一期工程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

统一社会信用代码

91140100058863554J

(1-1)

(副本)



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系
统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 特殊普通合伙会计师事务所

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；基本建设预决算(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，许可项目有效期至有效期内经营)***

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年1月10日

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

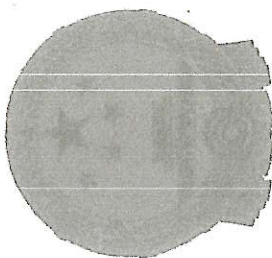
说明

- 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: 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



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 号南郡城 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

