

关于对孝义市老旧小区改造项目（三期）
资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0982号

2025年07月27日



山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对孝义市老旧小区改造项目（三期）

资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0982号

委托方：孝义市住房和城乡建设局

2025年07月27日

关于对孝义市老旧小区改造项目(三期)

资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0982号

孝义市住房和城乡建设局:

我们接受委托,对孝义市老旧小区改造项目(三期)的资金平衡情况进行总体评估,并出具专项评估报告。

提供真实、合法、完整的孝义市老旧小区改造项目(三期)涉及的相关资料是孝义市住房和城乡建设局的责任;我们的责任是按照《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》和业务约定书的要求执行商定程序,并报告执行程序的结果。本业务的目的是对孝义市老旧小区改造项目(三期)的资金平衡情况提供专项评估,为对应项目发行地方政府专项债券募集资金使用。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅,因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序或执行审计或审阅,我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供孝义市住房和城乡建设局用于前述目的,不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

此页无正文

山西天正会计师事务所
(有限公司)
中国·太原

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二五年七月二十七日



附件: 孝义市老旧小区改造项目(三期)资金平衡情况专项
评估

附件:

孝义市老旧小区改造项目(三期) 资金平衡情况专项评估

一、项目概况

本次实施改造的老旧小区共计6个,包括城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区,合计41栋住宅楼,涉及总户数760户,改造总建筑面积215499m²。主要建设内容为建筑单体改造、室外管线改造及管线规整入地以及配套设施改造提升等。

项目于2022年12月30日,取得了孝义市发展和改革局文件《关于孝义市老旧小区改造项目(三期)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(孝发改发〔2022〕268号)(项目代码:2212-141181-89-05-936191)完成项目立项审批,预计于2025年10月全部完工。

本项目拟通过申请市财政资金、争取上级补助资金和发行地方政府专项债券的方式完成项目筹资。

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项目实施主体统筹安排资金解决;

(五)预测期内各项收入可按照测算结果如期、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、评估依据

(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)《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)《中华人民共和国预算法》

(四)《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)

(五)《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)

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

(七)《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)

(八)《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号)

(九)《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)

(十)《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)

(十一)《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)

(十二)《山西省财政厅 山西省发展和改革委员会印发关于进一步优化专项债券管理的实施细则的通知》(晋财规债〔2025〕1号)

(十三)《2025年孝义市老旧小区改造项目(三期)专项债券项目情况及资金平衡方案》

四、评估要素

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。

为更好发挥地方政府专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用,经国务院同意,2024年12月25日国务院办公厅发布《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)(以下简称“意见”),意见明确指出进一步扩大专项债券投向领域,实行专项债券投向领域“负面清单”管理,未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。

根据文件相关要求并结合实际,孝义市老旧小区改造项目(三期)符合申请专项债券资金的条件,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

根据《关于孝义市老旧小区改造项目(三期)初步设计的批复》(孝发改发〔2023〕82号),项目总投资金额为5,973.73万元,资金来源为:

1. 项目通过自有资金投入4,973.73万元,资金来源为申请市财政资金投入和争取上级补助资金投入,目前已到位上级补助资金534.00万元,财政资金645.00万元。

2. 剩余资金需求1,000.00万元通过申请发行地方政府专项债券解决。

基于以上资金筹措安排,我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

(二) 资金充足性

本项目以物业费收入、停车位收入作为还本付息的基础,并通过对孝义市住房和城乡建设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,孝义市老旧小区改造项目(三期)的本息覆盖率可达到 2.19 倍,能够满足资金筹措充足性的要求,详见附表。

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》和《中华人民共和国预算法》,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,本次地方政府专项债券发行可满足孝义市老旧小区改造项目(三期)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

孝义市老旧小区改造项目(三期)计划募投专项债券规模为 1,000.00 万元,每半年支付一次利息,期限为 20 年期,

到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

孝义市老旧小区改造项目(三期)建设完成后,改造后的老旧小区将委托物业公司进行统一的市场化物业管理,项目预期收入主要来源于物业费收入、停车位收入。

1. 物业费收入

项目涉及建筑面积约为 215,499.00 m²,涉及城建小区、发煤站小区、救护队小区、铝业小区、红卫小区、顺义巷小区,合计 41 栋楼,改造总户数 760 户,老旧小区物业服务费按照标准 1.00 元/m²·月进行测算,债券存续期内预计可实现物业费收入为 5,107.33 万元。

2. 停车位收入

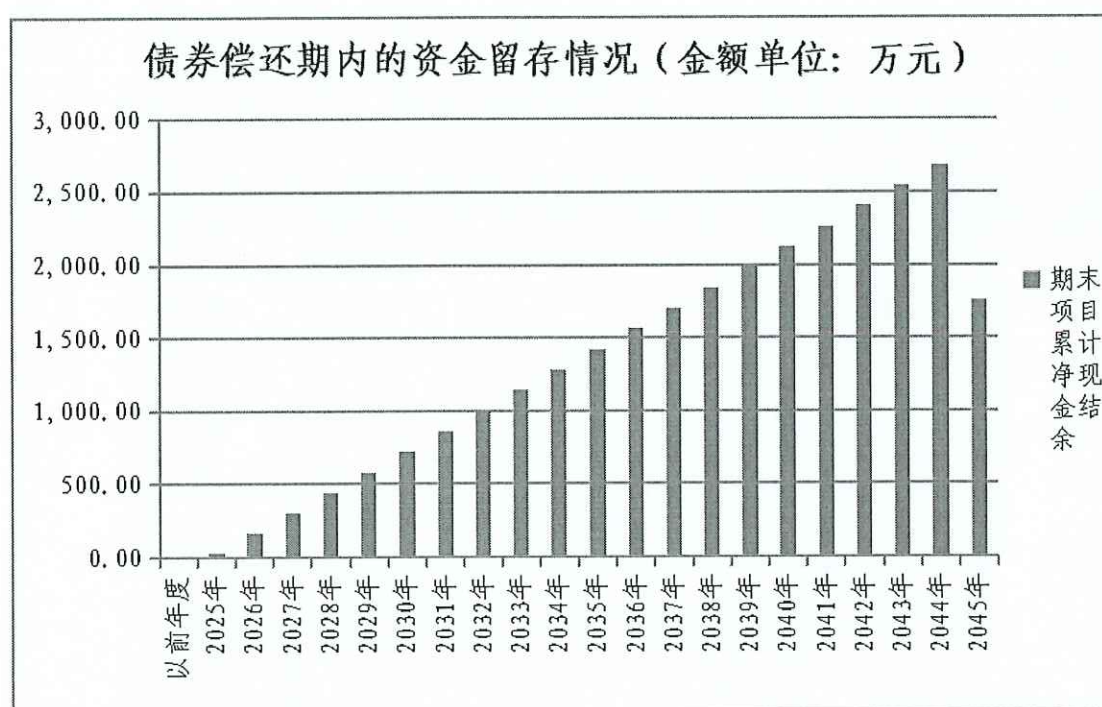
项目建成后,预计规划 40 个停车位,每个停车位按 20 元/天进行测算,首年使用率按 60%计算,逐年增加 10%,达到 90%保持稳定。债券存续期内预计可实现预期收入为 508.81 万元。

项目运营成本主要包括人员工资费用、维修维护费用、其他费用等。项目改造完成后,预计设置 8 个工作岗位,人均工资标准参考当地经济水平按照 4 万元/年进行测算,预计每年维护小区及停车设施产生的维修维护费用,暂按固定资产原值的 1%进行测算,每年产生的办公、耗材等其他费用按照综合收入的 10%进行测算,预计债券存续期内年预计产

生的运营成本为 2,373.43 万元。

孝义市老旧小区改造项目(三期)建设完成后债券存续期内预计可实现项目经营净收益 3,242.71 万元。

在债券存续期内,项目建设完成后,项目净收益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。期末项目累计净现金结余为 1,758.71 万元,本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示:



五、总体评估

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,认为孝义市老旧小区改造项目(三期)通过申请发行地方政府专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成部分资

金筹措。同时,物业费收入、停车位收入能够提供充足、稳定的现金流收入,充分满足专项债券发行还本付息的要求,能够实现项目收益与融资自求平衡。

综上所述,通过申请发行地方政府专项债券能够满足孝义市老旧小区改造项目(三期)的部分资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

现金流量分析测算表

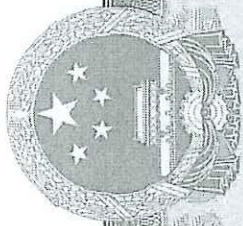
金额单位：万元

年 度	以前年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流模拟测算表											
现 金 流 入											
自有资金投入	994.00	3,979.73									
地方政府债券资金流入		1,000.00									
项目净收益		26.13	159.40	162.03	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65
现金流入总额	994.00	5,005.86	159.40	162.03	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65
现 金 流 出											
开发建设支出	994.00	4,979.73									
债券融资支出	-	-	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
债券利息支出			24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
债券本金支出											
现金流出总额	994.00	4,979.73	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
现 金 净 流 量											
当年可偿债资金	-	26.13	185.53	323.35	463.81	604.26	744.71	885.17	1,025.62	1,166.07	1,306.53
当年项目现金净流入	-	26.13	135.20	137.83	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45
期末项目累计现金结存量	-	26.13	161.33	299.15	439.61	580.06	720.51	860.97	1,001.42	1,141.87	1,282.33
平均偿债覆盖率											

现金流量分析测算表

年 度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合 计
现金流模拟测算表												
现 金 流 入												
自有资金投入												4,973.73
地方政府债券资金流入												1,000.00
项目净收益	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	96.05	3,242.71
现金流入总额	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	164.65	96.05	9,216.44
现 金 流 出												-
开发建设支出												5,973.73
债券融资支出	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	1,024.20	1,484.00
债券利息支出	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	484.00
债券本金支出											1,000.00	1,000.00
现金流出总额	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	1,024.20	7,457.73
现 金 净 流 量												-
当年可偿债资金	1,446.98	1,587.43	1,727.89	1,868.34	2,008.79	2,149.25	2,289.70	2,430.16	2,570.61	2,711.06	2,782.91	30,304.30
当年项目现金净流入	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	140.45	-928.15	1,758.71
期末项目累计现金结存量	1,422.78	1,563.23	1,703.69	1,844.14	1,984.59	2,125.05	2,265.50	2,405.96	2,546.41	2,686.86	1,758.71	
平均偿债覆盖率												2.19

金额单位：万元



营业执照

统一社会信用代码

91140107713678110F

2-1

扫描二维码
家国家企业信
用信息公示系
统了解更多登
记、备案、许可、
监管信息。



(副本)

名称 山西天正会计师事务所（有限公司）

注册资本 壹仟万圆整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 1999年04月20日

法定代表人 郭金盛

住所

山西转型综合改革示范区学府产业园南中
环街529号清控创新基地B座0906室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中审计业务，出具有关
的报告；提供财务会计咨询服务；审计国有大型企业会计报表、
出具审计报告；税务咨询；企业管理咨询（不含投资与资产管
理）；绩效管理咨询及评价。（依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动）

登记机关



证书序号: NO. 027081

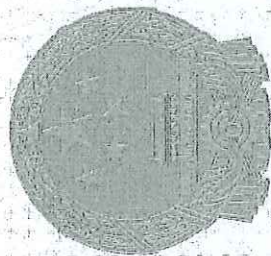
说明

- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 山西天正会计师事务所(有限公司)

主任会计师: 郭金盛

办公场所: 山西综改示范区太原学府园区南中环街529号清控创新基地B座0906室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 14010072

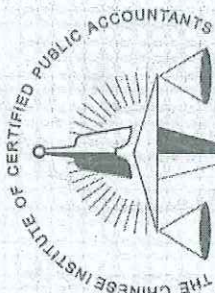
注册资本(出资额):

批准设立文号: 晋财注[1999]44号

批准设立日期: 1999年12月8日

仅出具报告使用





中国注册会计师协会

白燕

姓名	白燕
Full name	白燕
性别	女
Sex	女
出生日期	1984-12-31
Date of birth	1984-12-31
工作单位	山西天正会计师事务所有限公司
Working unit	山西天正会计师事务所有限公司
身份证号码	140303198412310842
Identity card No.	140303198412310842



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110102050159

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期:
Date of Issuance 2017 年 07 月 20 日





王开锁

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

男

1979-06-09

山西天正会计师事务所有限公司

142725197906092811



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

140100720040

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山西省

发证日期:
Date of Issuance

2022

年 02 月 28 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d