

关于对晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施
改造工程项目资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0985 号

2025 年 07 月 28 日

山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造 工程项目资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0985号

委托方：晋城市城区住房和城乡建设管理局

2025年07月28日

关于对晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施 改造工程项目资金平衡情况专项评估的报告

晋天正咨〔2025〕0985 号

晋城市城区住房和城乡建设管理局：

我们接受委托，对晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目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、完整的晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目涉及的相关资料是晋城市城区住房和城乡建设管理局的责任；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。本业务的目的是对晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目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。

本报告仅供晋城市城区住房和城乡建设管理局用于前

山西天正会计师事务所(有限公司)
SHANXI TIANZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

述目的,不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

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: 刘卉

二〇二五年七月二十八日



附件: 晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程
项目资金平衡情况专项评估

附件:

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程 项目资金平衡情况专项评估

一、项目概况

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目包括以下 3 个项目, 其中:

1. 晋城市城区东街西北片老旧小区改造配套基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区东街办事处下辖的西北片区的 14 个小区, 即东华学校家属院、公安局家属楼、市煤运家属楼、市公路北段小区、(高庄小区)晋煤技校家属楼、自来水公司家属楼、泽州县煤炭局机关家属楼、晋城市气象局家属楼、晋城市自来水公司、泽州县法院小区、泽州县人大家属楼、城区法院家属楼、市运小区、市公路北段小区。

建设规模: 总建筑面积 9.085 万平方米, 共涉及 30 栋楼 1030 户。建设内容: 拆除工程(现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等)、建筑工程(建筑外立面粉刷, 建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等)、道路工程(小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程; 机动车停车位重新布置; 非机动车停车棚改造及非机动车停车位重新布置等)、室外管网工程(给水、污水、雨水、供热管网改造; 变压器、化粪池改造; 强弱电改造或

入地等)、绿化工程(广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等)、附属工程(宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等)。

2. 晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区东街办事处下辖的北片区的13个小区,即新泽小区、塑料厂小区、铭杰苑小区、祥华小区、民政公司(民政局)小区、东城社小区、饲料公司小区、地税小区、审计小区、烟草小区、保险小区、制药小区、纪检小区。

建设规模:总建筑面积5.84万平方米,共涉及22栋楼572户。建设内容:拆除工程(现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等)、建筑工程(建筑外立面粉刷、建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等)、道路工程(小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程;机动车停车位重新布置;非机动车停车棚改造及非机动车停车位重新布置等)、室外管网工程(给水、污水、雨水、供热管网改造;变压器、化粪池改造;强弱电改造或入地等)、绿化工程(广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等)、附属工程(宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等)。

3. 晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套

基础设施建设项目

该工程位于晋城市城区钟家庄办事处下辖的南片区的45个小区,即泰和小区、泽凤小区、太行太岳小区、中行南院、市医院小区、果平公司家属楼、隆泰家属楼、工行家属楼、金犇家属楼、信托公司家属楼、司法局小区、广厦小区、交警一队家属楼、体育局家属楼、长安路51号小区、协作办家属楼、药材公司家属楼、机电公司家属楼、消防支队家属楼、药检所小区、康瑞小区、省建小区、金桥小区、建行小区、路桥小区、财政局小区、中专小区、蓝田小区、市国税小区、泽州县教师进修学校、路桥一小区、高冶小区、城区国土住宅小区、机械厂小区、协作办小区、回收公司家属院一、大阳煤矿家属院、果品冷藏库家属院、食品公司小区、华厦小区、回收公司家属院二、商品公路家属院、煤运家属院、两河回迁小区、水利家园。

建设规模:共涉及钟家庄街道办事处45个小区,建筑面积约29.42万平方米,涉及小区住户共计2950户,涉及人口约9795人。建设内容:拆除工程(现状道路拆挖、旧管线拆除、化粪池拆除、旧电线拆除、垃圾清运等)、建筑工程(建筑外立面粉刷,建筑屋顶防水补修、破旧落水管更换、散水修缮等)。道路工程(小区内道路、人行道、楼前硬化及铺装工程;机动车停车位重新布置;非机动车停车棚改造及非机动车停车位重新布置等)、室外管网工程(给水、污

水、雨水、供热管网改造;变压器、化粪池改造;强弱电改造或入地等)、绿化工程(广场铺装、花池改造、楼前绿化设计改造等)、附属工程(宣传广播、安防系统、门禁、健身器材、垃圾桶、消防设施等公共区域基础设施更换和增设等)。

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目,项目实施主体为晋城市城区住房和城乡建设管理局。2021 年 11 月 24 日,取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街西北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(晋市发改投资发〔2021〕458 号)(项目编码:2111-140500-89-01-390377);2021 年 11 月 24 日,取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区东街北片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(晋市发改投资发〔2021〕469 号)(项目编码:2111-140500-89-01-687970);2021 年 11 月 24 日,取得了《晋城市发展和改革委员会关于晋城市城区钟家庄文昌街南片区老旧小区改造配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(晋市发改投资发〔2021〕465 号)(项目编码:2111-140500-89-01-691092)完成立项审批,预计 2025 年年底完工。

本项目拟通过自有资金投入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)《晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程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,晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程项目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

晋城市城区2025年老旧小区配套基础设施改造工程项目可研批复总投资金额为25,622.00万元。资金来源为:

1. 自有资金投入5,622.00万元,具体资金来源为申请

区级财政资金和争取上级补助资金;

2. 通过申请发行地方政府专项债券筹集资金 20,000.00 万元, 其中: 2025 年本批次申请发行 9,600.00 万元, 以后批次计划发行 10,400.00 万元。

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

本项目以晋城市城区住房和城乡建设管理局的物业费收入、停车位出租收入、非机动车存车费收入和广告费收入作为还本付息基础, 并通过对晋城市城区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项目收支数据进行分析测算, 晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目本息覆盖率可达到 1.19 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晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目部分资金需求, 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

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目计划募投专项债券总规模为 20,000.00 万元,期限为 20 年,其中:本次募投专项债券资金 9,600.00 万元,每半年支付一次利息,到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目实施完成后,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、停车位出租收入、非机动车存车费收入和广告费收入。预计债券存续期内可实现项目预期运营收入 41,455.93 万元。其中:

1. 物业费收入

参考《晋城市区住宅物业服务等级收费标准》,根据谨慎性原则,晋城市城区老旧小区配套基础设施改造工程项目完工后,物业服务费参考晋城市住宅物业服务四级收费标准 0.80 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 进行测算(不含停车管理费)建筑面积约为 443,450.00 m^2 。预计债券存续期内可实现物业费收入为 8,514.24 万元。

2、停车位出租收入

考虑到错峰停车,根据目前实际情况,由于片区内路面停车位较少,剔除不具备对外开放车位的小区外,预计对外开放 1,472 个车位,每个车位每天封顶 30 元测算,考虑年开放天数为 365 天,使用频率首年按照 70%进行测算,逐年递增 10%,递增至 95%后不再增加。预计债券存续期内可实现停车位出租收入 29,899.63 万元。

3.非机动车存车费收入

项目规划设置非机动车位 3,736 个,可供非机动车辆进行存放,考虑到非机动车市场较为广泛,使用频率首年按照 70%进行测算,逐年递增 10%,递增至 95%后不再增加。每个非机动车存车费按照 200.00 元/个/年进行测算,债券存续期预计可实现非机动车棚租金收入 1,386.06 万元。

4.起落杆广告收入

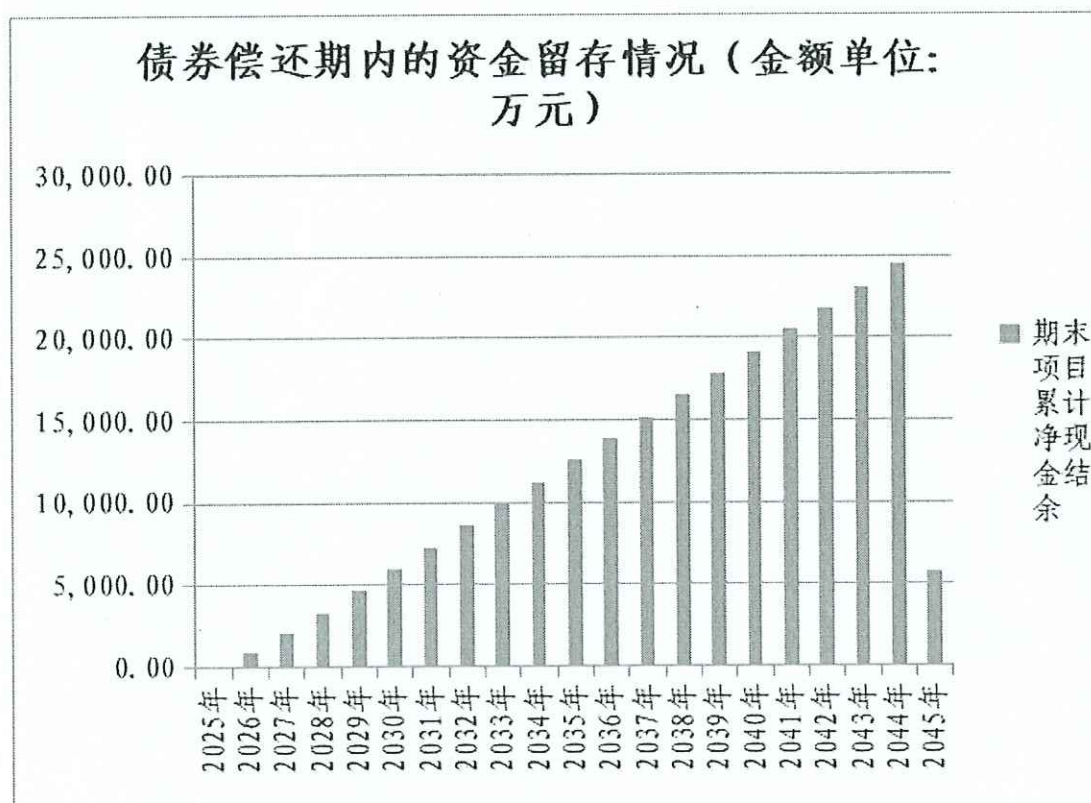
项目规划设置起落杆为 69 个,每面都可设置广告位,可设置广告位 138 个,广告位租金收入按照 6000.00 元/个/年进行测算,债券存续期预计可实现起落杆广告位租金收入 1,656.00 万元。

项目运营成本主要包括物业费成本、停车位成本、起落杆广告成本和非机动车位运营成本。物业费成本暂按照物业费收入的 30%进行测算,起落杆广告成本暂按照起落杆广告租金收入的 20%进行测算,停车位成本、非机动车位运营成

本暂按照停车位收入、非机动车存车费收入的 10%进行测算。
债券存续期预计运营成本为 6,014.04 万元。

经测算,晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目,预计债券存续期内可实现项目净收益 35,441.89 万元。

在债券存续期内,项目建设完成后有持续稳定的净结余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 5,761.89 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,认为晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目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,晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目物业费收入、停车位出租收入、非机动车存车费收入和起落杆广告收入为项目提供了充足、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晋城市城区 2025 年老旧小区配套基础设施改造工程项目的部分资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

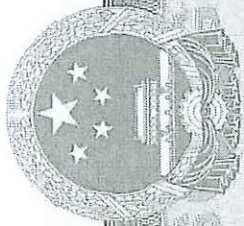
现金流量分析测算表

金额单位：万元

年 度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流模拟测算表											
现 金 流 入											
自有资金投入	5,622.00										
地方政府债券资金流入	20,000.00										
项目净收益		1426.7712	1,578.56	1,730.35	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25
现金流入总额	25,622.00	1,426.77	1,578.56	1,730.35	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25
现 金 流 出											
开发建设支出	30,647.00										
债券融资支出	-	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
债券利息支出	-	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
债券本金支出											
现金流出总额	30,647.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00
现 金 净 流 量											
当年项目现金净流入	0.00	942.77	1,094.56	1,246.35	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25
期末项目累计现金结存量	0.00	942.77	2,037.33	3,283.68	4,605.93	5,928.18	7,250.43	8,572.67	9,894.92	11,217.17	12,539.42
平均偿债覆盖率											

现金流量分析测算表

金额单位：万元											
年 度	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											5,622.00
地方政府债券资金流入											20,000.00
项目净收益	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	35,441.89
现金流入总额	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	1,806.25	61,063.89
现 金 流 出											-
开发建设支出											30,647.00
债券融资支出	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	20,484.00	29,680.00
债券利息支出	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	9,680.00
债券本金支出										20,000.00	20,000.00
现金流出总额	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	484.00	20,484.00	60,327.00
现 金 净 流 量											-
当年项目现金净流入	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	1,322.25	-18,677.75	5,761.89
期末项目累计现金结存量	13,861.66	15,183.91	16,506.16	17,828.40	19,150.65	20,472.90	21,795.15	23,117.39	24,439.64	5,761.89	
平均偿债覆盖率											1.19



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

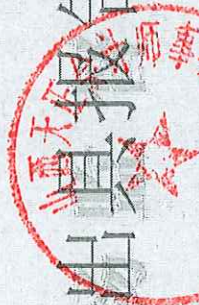
法定代表人 郭金盛

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，出具有关报告；提供财务咨询、税务咨询、企业管理咨询（不含投资资产管理）；绩效评价咨询及评价。（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

2023年

证书序号: NO. 027081

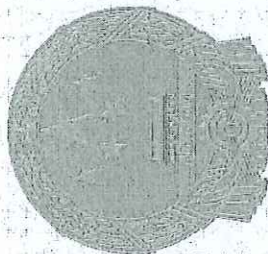
说明

- 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

仅出证和验资使用





白燕

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.

女

1984-12-31

山西永正会计师事务所有限公司

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





姓名 刘卉
Full name 刘
Sex 女
出生日期 1987-11-14
Date of birth
工作单位 山西天正会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 14233319871114022X
Identity card No.



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.



姓名: 刘卉
证书编号: 140100720029

年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d