

关于对柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况  
及资金平衡方案的专项评估报告

编制单位：山西高新会计师事务所有限公司

二〇二五年七月





**高新** 会计师  
事务所  
  
SANCO CPA FIRM

中国·山西·太原  
平阳路1号金茂大厦B座22层  
电话：8720960 8720950  
传真：8720920  
邮政编码：030012

No1, Pingyang Road  
Taiyuan Shanxi China  
Tel :8720960 8720950  
传真：8720920  
邮政编码：030012

晋高新鉴[2025]0039 号

柳林县住房和城乡建设管理局：

我单位接受委托，对柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况及资金平衡方案进行总体评价。

提供真实、合法、完整的柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况及资金平衡方案涉及的相关资料是柳林县住建局的责任；我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第4101—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。本业务的目的是对柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况及资金平衡方案提供专项评估。

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。

本报告仅供柳林县住建局用于前述目的，不应用于其他目的及提供给其他单位和个人，

附件：

柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况及资金平衡方案专项评价



中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·山西·太原

二〇二五年七月四日

附件：

## 柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况 及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

本项目总占地面积 14614.29 m<sup>2</sup>，约 21.92 亩，建筑面积合计 46223.88 m<sup>2</sup>，主要建设内容包括土方工程、土建、室内外装饰装修、室内外给排水、强电、弱电、暖通、燃气以及室外硬化(含停车位)、绿化、亮化、围墙、大门，具体建设内容及规模如下：

①基础设施：主要包括地上建筑面积 31179.47 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 15044.41 m<sup>2</sup>。

②室内外配套设施：主要包括室内外装修以及给室内外排水工程、电气工程等其他附属设施工程。

项目建设保租房 4 栋，地上 11 层、地下 2 层，共 10 个单元，项目建成后提供保障性租赁住房 423 套。

2023 年 12 月 5 日，取得《关于柳林县保障性租赁住房项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（柳审管投资发〔2023〕72 号），项目预计 2026 年 10 月底竣工。

本项目拟通过柳林县人民政府投入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

1.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；

2.预测期内该项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

3.该项目涉及的相关手续后续能够获得相关政府部门的审批，项目产生的收入纳入政府性基金预算管理，项目各项支出按照相关要求能够如期支付；

4.预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金预算收入统筹安排解决；

5.预测期内项目建成后的项目收益可按照项目资金平衡方案如期、如量完成；

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

### 三、评价依据

1.《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》；

2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

3.《中华人民共和国预算法》；

4.《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号）；

5.《财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法的通知》（财预〔2021〕5号）；

6.《财政部关于印发地方政府专项债券用途调整操作指引的通知》（财预〔2021〕110号）；

7.《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）；

8.《山西省人民政府关于印发山西省政府专项债券管理暂行办法的通知》（晋政发〔2020〕23号）；

9.《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）；

10.《柳林县保障性租赁住房项目专项债券情况及资金平衡方案》。

#### 四、评价要素

国务院以国发〔2014〕43号印发《关于加强地方政府性债务管理的意见》，赋予地方政府依法适度举债融资权限，加快建立规范的地方政府举债融资机制。

##### 1.资金筹措

柳林县保障性租赁住房项目可研批复的总投资 27468.51 万元，修正后（增加建设期专项债券利息 743.16 万元）确定总投资为 28211.67 万元。资金来源为：

（1）项目通过自有资金投入 6331.67 万元，具体资金来源为申请上级补助和柳林县人民政府共同筹措。另外，中央、省级下达补助资金 1880 万元。

（2）项目资金缺口为 20000 万元，拟通过分批申请发行专项债券的方式解决，其中：2025 年发行专项债券 10000 万元（以前批次 8000 万元，本批次为 1500 万元，以后批次为 500 万元）；2026 年发行专项债券 10000 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

该项目以建成后的保障性租赁住房出租收益作为还本付息基础，通过对柳林县住建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，柳林县保障性租赁住房项目专项债券的本息覆盖率大于 1.43 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

## （三）资金稳定性

根据柳林县保障性租赁住房项目专项债券项目专项债券发行计划，计划募投专项债券总规模 20000 万元。2025 年发行债券发行 20 年期，2026 年发行债券发行 20 年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金。

通过对柳林县住建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，本项目收益主要来源于保障性住房出租收益，项目现金流入合计为 72593.64 万元，其中县级承担投入 6331.67 万元，专项债券筹资合计 20000 万元，综合收入合计 44381.97 万元。扣除工程建设投资支出 28211.67 万元及运营维护支出 2590.37 万元后，可用于还款的资金为 41791.60 万元。项目存续期内本息保障倍数为 1.43 倍，能够满足专项债券还本付息要求，在各项假设前提下，在偿还各年债券本息后，仍将有 12625.96 万元的累计盈余资金，运营期间将不存在任何资金缺口。本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## 五、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，并根据我单位对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为柳林县保障性租赁住房项目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，出租等收益为项目提供了充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足柳林县保障性租赁住房项目的部分资金需求，是现阶段较优的资金解决方案，具体详见下表。



表 1 项目收益与融资自平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	项目现金流入 1	72593.64	16247.72	11963.95	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
1.1	县级承担	6331.67	4367.72	1963.95									
1.2	补助资金		1880.00										
1.3	专项债券筹资	20000.00	10000.00	10000.00									
1.4	项目综合收入	44381.97	0.00	0.00	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89	2335.89
2	工程建设投资支出 2	28211.67	16247.72	11963.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	项目建设成本 （不含财务费用）	27468.51	16000.00	11468.51									
2.2	财务费用（专项债券利息）	743.16	247.72	495.44									
3	运营维护费支出 3	2590.37			136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34	136.34
4	可偿债资金 4=1-2-3	41791.60	0.00	0.00	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56	2199.56
5	融资资金支出 5	29165.64	0.00	0.00	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
5.1	债券本金支出	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1.1	2025 年发行												
5.1.2	2026 年发行												
5.2	债券利息支出	9165.64	0.00	0.00	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
5.2.1	2025 年发行	4458.96			247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72
5.2.2	2026 年发行	4706.68			247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72	247.72
6	年度项目资金结余 6=4-5	12625.96	0.00	0.00	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12	1704.12
7	累计结余 7		0.00	0.00	1704.12	3408.24	5112.35	6816.47	8520.59	10224.71	11928.82	13632.94	15337.06
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43											





Nº 0175624

# 营业执照

统一社会信用代码  
911401001100979902 (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 山西高新会计师事务所有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 其他有限责任公司

成立日期 1998年04月03日

法定代表人 梁青民

住所 太原市小店区平阳路1号金茂国际数码中心B座22层F户

经营范围 一般项目：会计查帐验证；审计、验证资本、出具报告书，参与  
办理企业解散、破产的清算事项；参与经济纠纷调解，协助鉴别  
经济案件证据；会计咨询服务；设计财务制度；担任财会顾问  
；提供会计、财务、税务和经济管理咨询；社会稳定风险评估  
(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关



行政审批专用章

2023年02月28日





## 会计师事务所 执业证书

名称：山西高新会计师事务所有限公司

首席合伙人：梁青民

主任会计师：梁青民

经营场所：太原市小店区平阳路1号金茂国际  
数码中心B座22层F户

组织形式：有限责任

执业证书编号：14010004

批准执业文号：晋财办字（1998）48号

批准执业日期：1998年12月3日

证书序号：0010447

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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

二〇二一年七月二日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓 名	谢春梅		
性 别	女		
出 生 日 期	1965-03-22		
工 作 单 位	山西高新会计师事务所有限公司		
身 份 证 号 码	14010219650322040		
Identify 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.

证书编号: 140100040094  
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 03 月 28 日  
Date of Issuance



2016年3月16日

### 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.



2016年3月23日

### 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.



2016年3月15日



		王国站	
姓 名	Full name	男	
性 别	Sex	1960-12-09	
出 生 日 期	Date of birth	山西美斯会计师事务所有限公司	
工 作 单 位	Working unit	142701601209125	
身 份 证 号 码	Identity card No.		



证书编号: No. of Certificate		140100040018
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs		山西省
发证日期: Date of Issuance		1997 年 06 月 09 日

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.



年度检验登记 Annual Renewal Registration		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.		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 月 日



# 山西省注册会计师协会

ShanXi Institute Of  
Certified Public Accountants

[首页](#)--[综合信息](#)--[协会公告](#)--[正文](#)

## 山西省注册会计师协会 2024 年注册会计师 任职资格检查公告

发布日期： 2024-07-18

晋会协〔2024〕59 号

各会计师事务所、分所：

根据《中华人民共和国注册会计师法》《注册会计师任职资格检查办法》（会协〔2008〕9 号）和《山西省注册会计师协会关于开展 2024 年注册会计师 任职资格检查工作的通知》（晋会协〔2024〕38 号）的有关规定，我会对全省 注册会计师开展了任职资格检查（以下简称年检）工作，现将年检结果公告如 下：

截至 2023 年 12 月 31 日，我省共有会计师事务所 345 家，应参加年检的注册会 计师 2377 人，通过年检的注册会计师 2351 人。

请社会各界监督，联系电话：0351-5639691。

附件：2024 年注册会计师任职资格检查通过名单.docx

山西省注册会计师协会

2024 年 7 月 18 日

[【关闭】](#)

Copyright© 山西省注册会计师协会版权所有 晋 ICP 备 13007560 号



晋 公 网 安 备 14010602060640 号 违 规 举 报 电  
话:0351-5639353 建议分辨率 1024X768 , IE6.0 以上浏览器, 将  
获得最佳效果。



附件：

## 2024 年注册会计师任职资格检查情况名单

### (一) 在会计师事务所的注册会计师 2332 人：

#### 太 原 市

##### 1、山西晋弘会计师事务所（特殊普通合伙）（注册会计师 60 名）

郝文敬 赵宝琦 贾海英 于树敬 李瑞霞 康变荣 栗永丽 杨 静 刘 强 王 晶  
乔 静 李 京 郑 敏 张丽芬 潘芳芳 王 晓 王溯花 张朵朵 梁丽芳  
杨瑞芹 白建东 杨保顺 崔振川 郭俊兰 张淑梅 郭志萍 王凤彩 杨秀凤 赵红丽  
刘义海 赵一杰 李景保 褚志红 赵彩红 杨慧敏 陈彦星 石贵顺 张雯雯 徐绣娟  
程爱花 马 敏 李小娟 李翔宇 张海娟 邱 芳 李彩霞 王 燕 赵荣靖 裴青青  
邸梦莹 樊小雷 王俊昭 钟建林 陈 攀 李亚清 申有生 孟伶才 郝云梅 程文玉

##### 2、华审国际山西会计师事务所（特殊普通合伙）（注册会计师 50 名）

杨庆中 付 杰 刘永青 李 艳 武 萍 贾永红 陈海燕 张开贞 张红丽 曹会芬  
牛建刚 王翠玲 张悦云 李旭峰 邢心安 张巨福 郭淑辉 柴万忠 高映平  
程治文 马连斌 崔化宇 冯 怡 郭苏丽 董瑞颖 李 峰 胡晓霞 刘晓亚 张 虎  
庞 利 崔晋娜 刘怡冰 石 峰 刘建霞 李 乐 曹雪霞 王馨苗 阴田天  
张美丽 郭安荣 刘 荣 赵媛芝 任建敏 张亮所 杨美芳 梁月晴 杨树生 郝瑞青

##### 3、山西正合会计师事务所有限公司（注册会计师 36 名）

郭金盛 李进成 韩泽明 王瑞生 张家富 闫竹英 温艳梅 白 燕 冀巨才 李 聪  
张群梅 王志萍 张振芳 李笑山 蔺江红 渠春晖 陈振东 刘 乔 郭 红 曹 飞  
王红艳 毛星星 王 欢 王开锁 薛晓慧 韩金焕 刘维丽 郝洪霞 张 斌 郝鹏彦  
李卓青 关书丽 李星荣 柏倩倩 尉建霞 张美琦

##### 4、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）太原分所（注册会计师 30 名）

李建勋 丁建飞 尹 巍 贾彩平 杨福和 张庆艳 张 亚 王存英 朱娟娟 许 海  
朱春辉 王小军 杨 凯 陈志霞 李慧君 马瑞林 高婧婧 王桃艳 崔 敏 韩 伟  
李 霞 崔舒新 王 茂 雷 明 高 娟 韩泽锋 闫晓芳 苏新宇 赵 帅 王丽媛

##### 5、中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所（注册会计师 28 名）

王思卿 何胜利 赵 喜 赵玲玲 程咏梅 李 勇 牛军萍 张 辰 程 静 王慧玲  
王圆圆 李昕艳 李 杰 陈秋兰 王 凯 赵容霞 刘 晶 薛常青 张 瑞 周天明  
马利荣 朱晓虹 宋 杰 吴秀兰 姬易方 武 胜 李 艳 李琦妙

##### 6、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）山西晋分所（注册会计师 26 名）

##### 17、山西同兴会计师事务所有限公司（注册会计师 16 名）

史彩萍 弓玉琴 戴秀兰 卫素平 王爱芳 刘文胜 张鲜芳 王中泰 李仰文 安德荣  
李文明 李俊秀 常托平 范小静 张小利 张永丹

##### 18、山西利鸿会计师事务所有限公司（注册会计师 16 名）

张利芳 王纪仙 王力丹 史建玉 李燕芳 李瑞明 韩云杰 闫成环 刘美晶 雷玲玲  
陈小梅 王淑琴 郭占龙 李 利 郭润珍 梁长仙

##### 19、山西晋明会计师事务所有限公司（注册会计师 15 名）

冯艳平 徐鸿琛 王银娥 王玉凤 行彩云 杨玉民 李春霞 陈美芬 王小平 赵慧峰  
李长发 任宁生 高彩云 魏海玲 李爱林

##### 20、山西华益会计师事务所有限公司（注册会计师 14 名）

张 洁 翁 杰 任荣仙 孙怀龙 李 红 高 宇 张 娇 曹晓红 孟千莉 张晓燕  
薛 丽 张 娜 李 彧 赵仁杰

##### 21、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所（注册会计师 14 名）

闫宏江 白海云 栗海洲 满登藻 朱守成 曹 青 丁建召 胡伟伟 李 凯 王小鹏  
王婷婷 尹雪玲 车娟娟 季海涛

##### 22、致同会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所（注册会计师 13 名）

彭素红 王玉才 陈淑贞 贾瑞雪 张 瀛 师 田 梁贞贞 郑立有 王婷婷 张泽宇  
候 祥 李 茹 倪 威

##### 23、山西天信达会计师事务所有限责任公司（注册会计师 13 名）

刘艳洁 郭桂苗 郝碧萍 张云萍 杨拴庆 岳爱琴 孔 旭 王永秀 贾晓敏 李亚丽  
石海霞 郝航星 张 娜

##### 24、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所（注册会计师 13 名）

张媛媛 李昌厚 梁铁锁 梁 健 王乃荣 吴春华 苏 端 牛秀平 张爱香 吴亚滨  
张景峰 赵 效 薛国霞

##### 25、山西高新会计师事务所有限公司（注册会计师 13 名）

梁育民 谢春梅 裴利利 李振东 王玉杰 张汉俊 杜志英 岳步云 段双梅 霍凤莲  
张志敏 王佳丽 郭新民

##### 26、山西正格会计师事务所有限公司（注册会计师 13 名）

张进梅 李书庆 刘 静 谭益江 庞小民 张俊花 王俊慧 史经萍 李宗跃 李淑琴  
雷爱国 林文平 韩小芳

##### 27、山西宏信会计师事务所有限公司（注册会计师 13 名）

张一贞 刘玉萍 贾晓平 曾昭平 宋文彪 张一芳 武秀兰 蔡瑞英 王剑英 张永新  
刘瑞钧 辛 旭 侯 图