

关于对柳林县2024年城镇老旧小区改造项目专项
债券情况及资金平衡方案的专项评估报告

编制单位：山西嘉新会计师事务所有限公司

二零二二年七月





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

No.1, Pingyang Road
Taiyuan Shanxi China
Tel: 8720960 8720950
传真：8720920
邮政编码：030012

晋高新鉴[2025]0035 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 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案进行总体评估。

提供真实、合法、完整的柳林县 2024 年城镇老旧小区改造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—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。本业务的目的仅是对柳林县 2024 年城镇老旧小区改造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房和城乡建设管理局用于前述目的，不应用于其他目的及提供给其他单位和个人，

附件：

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况及资金平衡方案专项评估报告

山西尚新会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·山西·太原

二〇二五年七月二十九日

附件：

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券情况 及资金平衡方案专项评估报告

一、项目概况

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目建设性质属于改建，建设工期 12 个月，建设地点柳林县。建设规模：本次老旧小区改造共涉及柳林县 28 个小区，共 48 栋楼，住户 1325 户，总建筑面积 11.86 万平米。具体包含：文化馆家属院、交警队家属院、党校家属院、新华书店家属院、法院家属院、工商局家属院、人行家属院、矿管局家属院、保险公司家属院、城内电厂生活区、农行家属院、烟草公司家属院、柳林镇派出所家属院、药材公司家属院、教委家属院、石油公司家属院、盐业公司家属院、煤运家属院、地税局家属院、职中家属院、财政局家属院、柳林一中家属院、柳林县建苑（营造厂）、柳林二中家属院、进修校家属院、环保局家属院、龙城小区、城市信用社家属院。

建设内容：小区内的道路、给水、排水、供热、燃气、供电、照明、弱电、监控、绿化、安防等基础设施，小区的垃圾分类收集点、无障碍设施、楼道内扶手等服务设施，小区的非机动车棚、停车系统、园林工程、健身器材、标识牌、楼道粉刷、屋顶防水、建筑立面粉刷、围墙工程、节能改造工程等品质提升设施工程。

柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目不涉及新增用地，县行政审批局于 2024 年 5 月 10 日批复该项目可研（柳审管投资发[2024]25 号），项目代码：2404-141125-89-05-978803、于 2024 年 9 月 24 日批复该项

目初步设计及概算（柳审管投资发[2024]65 号）。

目前项目工程规划许可证已经于 2025 年 2 月 13 日办理，工程量清单和招标控制价编制完成，县财政评审中心评审已于 2025 年 4 月 22 日完成，现正在进行挂网招标，6 月 27 日上午 10 时开标，计划于 7 月份开工建设，2026 年 6 月底完工。

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所造成重大不利影响。

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2024年城镇老旧小区改造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 2024 年城镇老旧小区改造项目可研批复的总投资 11754.62 万元。资金来源为：

（1）项目通过自有资金投入 5254.62 万元（政府投资 2587.46 万元，其他投资 2667.16 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。

（2）项目资金缺口为 6500 万元，拟通过申请发行政府专项债券的方式解决，其中：2025 年本期发行专项债券 6500 万元（本批次 1200 万元，以后批次 5300 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

该项目以建成后的对老旧小区收取物业管理费作为还本付息基础，通过对柳林县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资金收支数据进行分析测算，柳林县 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券的本息覆盖率为 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 2024 年城镇老旧小区改造项目专项债券发行计划，计划募投专项债券总规模 6500 万元。本次发行债券发行 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资金收支数据进行分析测算，本项目收益主要来源于老旧小区物业费、车位出租费、车棚使用费、广告费收益。专项债券筹资合计 6500

万元，综合收入合计 22511.50 万元。扣除工程建设投资支出 11754.62 万元及运营维护支出 9264.05 万元后，可用于还款的资金为 13247.46 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 3974.56 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 2024 年城镇老旧小区改造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，老旧小区物业费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 2024 年城镇老旧小区改造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。

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	34266.12	11754.62	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
1.1	县级承担	5254.62	5254.62										
1.2	专项债券筹资	6500.00	6500.00										
1.3	项目综合收入	22511.50		1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
2	工程建设投资支出 2	11754.62	11754.62	0.00	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）	11754.62	11754.62										
2.2	财务费用（专项债券 利息）	0.00	0.00										
3	运营维护费支出 3	9264.05		487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58
4	可偿债资金 4=1-2-3	13247.46	0.00	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23
5	融资资金支出 5	9272.90	0.00	0.00	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
5.1	债券本金支出	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	债券利息支出	2926.95	0.00	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
6	年度项目资金结余 6=4-5	3974.56	0.00	697.23	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18
7	累计结余 7		0.00	697.23	1240.42	1783.60	2326.79	2869.97	3413.16	3956.34	4499.53	5042.71	5585.89
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43											

项目收益与融资自平衡表续（单位：万元）

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	项目现金流入 1	34266.12	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
1.1	县级承担	5254.62									
1.2	专项债券筹资	6500.00									
1.3	项目综合收入	22511.50	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82	1184.82
2	工程建设投资支出 2	11754.62	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）	11754.62									
2.2	财务费用（专项债券 利息）	0.00									
3	运营维护费支出 3	9264.05	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58	487.58
4	可偿债资金 4=1-2-3	13247.46	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23	697.23
5	融资资金支出 5	9272.90	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	6654.05
5.1	债券本金支出	6500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6500.00
5.2	债券利息支出	2926.95	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05	154.05
6	年度项目资金结余 6=4-5	3974.56	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	543.18	(5956.82)
7	累计结余 7		6129.08	6672.26	7215.45	7758.63	8301.82	8845.00	9388.19	9931.37	3974.56
8	本息覆盖倍数 8=4/5	1.43									