

# 关于对云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目 目情况及资金平衡方案的专项评价报告

诚帮审字[2025]第 068 号

编制单位：山西诚帮会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月



# 关于对云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况 及资金平衡方案的专项评价报告

诚帮审字[2025]第 068 号

大同市云州区民生发展有限责任公司：

我们接受委托，对云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案进行总体评价。

提供真实、合法、完整的云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案涉及的相关资料是大同市云州区民生发展有限责任公司的责任；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。本业务的目的是为申请云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案提供专项评价。

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。

本报告仅供大同市云州区民生发展有限责任公司用于前述目的，不应用于其他目的及提供给其他单位和个人。

附件：云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况  
及资金平衡方案专项评价

山西诚帮会计师事务所（普通合伙）  
2025 年 7 月 29 日



# 云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金 平衡方案专项评价

## 一、项目实施背景

此次改造工程着重围绕改善居民住宅、生活环境，着力解决小区建筑外保温、给排水和采暖等工程进行，解决住宅区设施不完善等群众反映强烈的突出问题。

此次小区改造工程，将彻底解决小区内存在的住宅保温差、漏水、给排水不畅通、采暖不到位等问题，和小区环境脏、乱、差的问题。按照满足百姓需求，改善房屋功能，改造基础设施，改进公共服务和改观居住环境为标准。推行“共建、共治、共享”社区治理模式，提高房屋能效，实现“保民生、稳投资”的总目标，进一步密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安全感。

## 二、项目概况

- 1.项目建设性质：改造
- 2.项目建设期：2 年
- 3.项目投向领域：城市更新--城镇老旧小区改造
- 4.项目建设内容及规模

对云州区凯丰小区、康乐园、安祥苑、广播局家属楼、文馨小区、西坪镇家属楼、建行家属楼、人行家属楼、政府家属楼、邮政家属楼、水务苑、外贸小区、财政家属楼、农发行家属楼、

茂业苑、邮电移动家属楼、永馨园小区、福安园、农吉苑、湖东欣和园、久昌小区、晨曦小区这 22 个小区进行改造。

本次改造范围包括道路修复改造、外墙保温及涂料、平房的外墙粉刷、屋面保温、屋面防水、更换建筑物外窗及单元门、雨水管；拆除太阳能、拆除护窗；室外给水、排水外网改造，采暖外网改造、部分小区室内采暖立管更换、部分建筑需整理外墙弱电缆、部分建筑需疏通下水；部分小区更换铸铁井盖、更换燃气管道等。

## 5.投资估算

根据《大同市云州区审批服务管理局关于云州区 2024 年老旧小区改造项目初步设计及概算的批复》(云州审管发〔2024〕51 号),项目估算总金额为 4745.04 万元。

由于本项目可行性研究报告中建设期利率需要按专项债重新考虑,本方案按照相关政策要求对项目估算总投资进行修正,建设期利息调整为 93.60 万元,债券发行费用 2.40 万元,确定项目估算总投资金额为 4747.44 万元,其中:工程建设费 4058.49 万元;工程建设其他费用 417.96 万元;基本预备费 268.59 万元;建设期利息为 93.60 万元,债券发行费用 2.40 万元。

## 6.资金筹措

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》国发〔2015〕51 号相关规定,项目资本金比例不低于 20%。云州区 2024 年老旧小区改造项目所需资金为 4747.44 万元,

拟申请专项债总额 2400.00 万元，约占总投资的 50.55%。本项目资本金 2347.44 万元，约占项目总投资的 49.45%，由项目单位自筹。

2025 年项目计划募投专项债券规模为 2400.00 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

### 三、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）预测期内该项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（三）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；

（四）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；

（五）预测期内项目产生的收益可按照项目资金平衡方案如期、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。

### 四、评价依据

（一）《中华人民共和国预算法》；

- （二）《中华人民共和国预算法实施条例》；
- （三）《政府投资条例》（中华人民共和国国务院令第 712 号）；
- （四）中共中央办公厅、国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；
- （五）《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）；
- （六）《山西省政府专项债券管理暂行办法》（晋政发〔2020〕23 号）；
- （七）《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》（晋政债〔2020〕74 号）；
- （八）《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》；
- （九）《云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案》。

## 五、评价要素

2017 年 6 月 2 日，财政部发布了《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）文件，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。根据财预〔2017〕89 号文件要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定地

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。

根据《山西省政府专项债券管理暂行办法》（晋政发〔2020〕23号）文件，地方财政部门应当在国务院批准的分地区限额内发行地方政府债券。新增债券、再融资债券、置换债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区对应类别的债券限额或发行规模上限。地方财政部门应当均衡一般债券期限结构，充分结合项目周期、债券市场需求等合理确定专项债券期限，专项债券期限应当与项目期限相匹配。

#### （一）资金充足性

该项目以停车费、物业费、管网使用/租赁费作为还本付息基础，通过对云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券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，云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目的本息覆盖率可达到 1.40 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见附表。

#### （二）资金稳定性

根据云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目情况及资金平衡方案专项债券发行计划，2025 年项目计划募投专项债券规模为 2400.00 万元，期限为 20 年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

根据对云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目的分析测算，在项目存续期间预计可实现经营性现金流入合计



8604.02 万元，项目经营性现金流出合计 3494.58 万元，项目可用于还款的资金为 5109.44 万元，项目存续期内本息保障倍数为 1.40 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 1459.04 万元的累计盈余资金，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## 六、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，认为云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目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，项目对应的停车费、物业费、管网使用/租赁费为项目提供了充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

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云州区 2024 年老旧小区改造项目专项债券项目的部分资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

# 项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	现金流入	13351.46	2400.00	2347.44	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
1	业务活动现金流入	8604.02	0.00	0.00	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
1.1	项目预期收入	8604.02	0.00	0.00	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
2	融资活动现金流入	4747.44	2400.00	2347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入	2400.00	2400.00									
2.2	资本金流入	2347.44	0.00	2347.44								
2.3	其他融资款											
二	现金流出	7105.10	2333.60	2309.84	451.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30
4	固定资产投资	4747.44	2300.00	2247.44	200.00							
5	业务活动现金流出	3494.58	0.00	0.00	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90
5.1	运营成本	1818.84	0.00	0.00	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32
5.2	相关税费	1675.74			90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58
6	融资活动现金流出	3650.40	33.60	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40
6.1	债券发行费用	2.40	2.40									
6.2	债券利息	1248.00	31.20	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40
6.3	债券本金	2400.00										
三	净现金流量	1459.04	66.40	37.60	13.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79
四	累计净现金流量		66.40	104.00	117.79	331.57	545.36	759.14	972.93	1186.72	1400.50	1614.29
五	本息覆盖率 (7=(1-5)/6)	1.40										

项目资金平衡测算表(续表)

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
	现金流入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
1	业务活动现金流入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
1.1	项目预期收入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入											
2.2	资本金流入											
2.3	其他融资款											
二	现金流出	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	2525.65
4	固定资产投资											
5	业务活动现金流出	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	94.45
5.1	运营成本	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	49.16
5.2	相关税费	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	45.29
6	融资活动现金流出	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	2431.20
6.1	债券发行费用											
6.2	债券利息	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	31.20
6.3	债券本金											2400.00
三	净现金流量	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	(2293.11)
四	累计净现金流量	1828.07	2041.86	2255.65	2469.43	2683.22	2897.00	3110.79	3324.58	3538.36	3752.15	1459.04
五	本息覆盖率(7= (1-5)/6)	1.40										

附件一：营业执照



统一社会信用代码  
91140106MA0LWDHG5L (1-1)

营业执照  
(副本)



扫描二维码  
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  
山西成盟会计师事务所 (普通合伙)

类型  
普通合伙企业

出资人  
吴敏

经营范围  
许可项目：注册会计师业务 (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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目：工程咨询服务 (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)

出资额  
叁拾万圆整

成立日期  
2022年12月30日

主要经营场所  
山西省太原市迎泽区桥东街道并州北路91号1幢203  
元4层404号



登记机关  
2022年12月30日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

附件二：会计师事务所执业证书



## 会计师事务所 执业证书

名称：山西诚帮会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：吴敏

主任会计师：山西太原市迎泽区桥东街道晋北街  
91号1幢2单元4层404号

经营场所：山西太原市迎泽区桥东街道晋北街  
91号1幢2单元4层404号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：14010011

批准执业文号：晋财会〔2023〕3号

批准执业日期：2023年1月17日



山西诚帮会计师事务所（普通合伙）  
053172367

证书序号：0017612

### 说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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  
二〇二三年一月十七日  
中华人民共和国财政部制

附件三：会计师执业证书



姓名: 王斌

性别: 女

出生日期: 1965-08-10

工作单位: 山西成顺会计师事务所有限公司

身份证号: 140104650810184

执业证书编号: 140104650810184



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.



山西注册会计师协会 (普通合伙)

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.

101053172367



山西注册会计师协会

2018年15月



山西省注册会计师协会

2018年2月



姓名: 张洪军  
 Full name: 张洪军  
 Sex: 男  
 Date of birth: 1969-12-09  
 Working unit: 山西通合会计师事务所有限公司  
 Identity card No.: 142132091209441



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

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

