

关于对晋中市祁县老旧小区改造项目  
昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券  
项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋利华审【2025】056号

委托方：祁县住房和城乡建设管理局

审计单位：山西利华会计师事务所有限公司

联系电话：0351—4045168

传真号码：0351—4064059

电子邮箱：sxlihuacpa@126.com

# 山西利华会计师事务所

SHAN XI LI HUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTS

## 关于对晋中市祁县老旧小区改造项目 昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券 项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋利华审【2025】056号

祁县住房和城乡建设管理局：

我们接受委托，对晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区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、完整的晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券项目情况及资金平衡方案涉及的相关资料是祁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 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。本业务的目的是为申请发行晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券对应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。

本报告仅供祁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分发给其他单位和个人。

(此页无正文)

山西利华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:



二〇二五年七月二十九日

附件：晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

附件：

## 晋中市祁县老旧小区改造项目昌源路社区（包二）、 新开路社区专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区位于祁县城内昌源路社区和新开路社区内，共计 12 个老旧小区，其中昌源路社区 6 个，新开路社区 6 个，共计楼房 6 栋，小二楼 3 栋，平房 64 排，住户 536 户，常住人口约 1258 人，总建筑面积 66129.61 m<sup>2</sup>，总占地面积 69352.84 m<sup>2</sup>。祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区涉及的 12 个老旧小区大多存在屋顶漏水、路面不平、公共区域内缺失照明、排水管道年久老化堵塞严重等状况，给群众的生活带来诸多不便。本项目的实施，可进一步改善群众居住环境，是民心所向，是构建和谐社区的需要；也是提升群众生活质量，全面实现小康社会的要求；更是加快新老城域融合，展示城市美好形象的需要。祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区是深入贯彻落实《山西省人民政府办公厅关于印发山西省城镇老旧小区改造攻坚行动方案（2021-2025 年）的通知》（晋政办发〔2021〕41 号）文件精神的具体实践。祁县经济社会发展正处在一个新的上升时期，大力实施城镇老旧小区改造攻坚行动，补齐设施短板，完善居住功能，提高安全防范能力，优化人居环境，提升服务水平，切实改善老旧小区生活品质，将增强广大人民群众获得感、幸福感和安全感。

祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区，估

算总投资 2408.76 万元，其中：工程费用 1969.59 万元，工程建设其他费用 212.45 万元，工程预备费 218.2 万元，建设期专项债券利息支出 8.52 万元。本项目实施改造的老旧小区共计 12 个，其中昌源路社区 6 个，新开路社区 6 个，共分为 4 个标段，一标段为磷肥厂宿舍、旧国税宿舍、环卫局宿舍、电力巷小区，二标段为祥云街（旧城关乡宿舍）、盛泰家园西区，三标段为化肥厂宿舍、烟草宿舍、糖业宿舍，四标段为玻璃厂宿舍、毛皮厂宿舍、指导站宿舍。主要建设内容为：建筑外墙保温及屋面保温防水，雨落管更换，道路硬化，散水硬化，楼梯间粉刷，楼梯间窗户更换，楼宇门更换，楼梯间照明，小区给水、雨污水管网改造，线缆规整，庭院照明，门牌、标识、标牌，停车位划线及消防通道划线，设置微型消防柜，快递柜，健身器材，垃圾分类亭，绿化，设置门禁系统，自行车棚，公共部位粉刷，文化墙等。

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区的主管部门为祁县住房和城乡建设管理局。于 2023 年 9 月由祁县行政审批服务管理局以“祁审批审字〔2023〕76 号”文件批复了可行性研究报告，完成项目可行性审批。

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区，预计 2025 年 11 月建设完成并达到交付使用状态。

本项目拟通过县财政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

（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政府性基金收入统筹安排解决；

（五）预测期内各项收入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。

### 三、评价依据

（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）《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库【2015】83 号）；

（三）《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）；

（四）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号）；

（五）《晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券项目情况及资金平衡方案》。

#### 四、评价要素

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。同时参考财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号），鼓励有条件的地方试点发展优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

根据文件相关要求并结合实际，晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券项目，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

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区估算总投资金额为 2408.76 万元，资金来源为：

1、通过自有资金投入 1208.76 万元，资金来源为县财政资金投入；

2、剩余资金需求 1200.00 万元通过申请发行地方政府专项债券

解决，其中：本次申请发行地方政府专项债券资金 360.00 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府专项债券资金 840 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

本项目以祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区经营净收益，即物业费等收入作为还本付息基础，通过对祁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，根据谨慎性原则，债券利息支出参考当前 20 年期国债收益率（基准日 2025 年 7 月 14 日）上浮 50%来测算，约为 2.84%，晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区专项债券的本息覆盖率可达到 1.72 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见附表一。

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》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，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，本次专项债券发行可满足晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区的部分资金需求，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



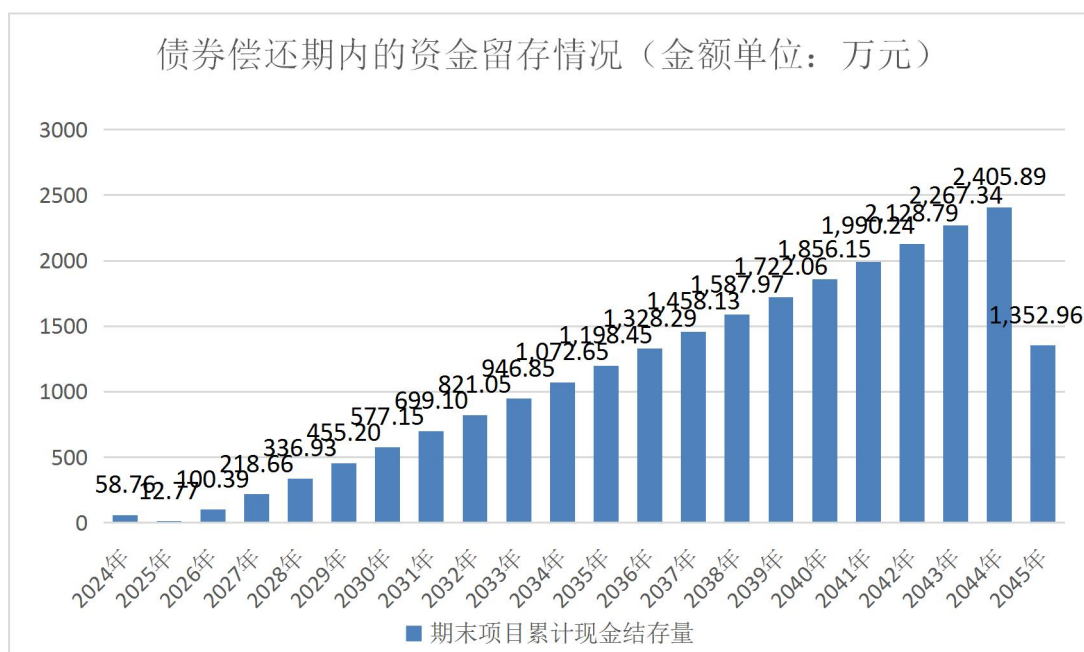
场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

### （三）资金稳定性

晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区，专项债券总需求 1200 万元，其中：本批次申请地方债券 360 万元，2025 年以后批次申请发行地方政府债券 840 万元，期限 20 年期，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

根据祁县住房和城乡建设管理局提供的数据，本债券对应的事业收入和补助收入，拟于 2025 年开始产生收益，2025 年至 2045 年可实现项目收益 3,226.04 万元。

在债券存续期内，晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区的物业费等收入可有效覆盖债券对应项目成本、债券利息支出，建设项目结束后的留存资金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 1,352.96 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、总体评价

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，认为晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区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，晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区物业费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。

综上所述，通过申请发行地方政府专项债券能够满足晋中市祁县老旧小区改造项目-昌源路社区（包二）、新开路社区的部分资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

现金流分析测算表

金额单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流分析测算表												
现金流入												
自有财政资金		1,058.76	150.00									
地方政府专项债券筹资			1,200.00									
其中：本批次债券筹资			360.00									
净收益			12.77	121.70	152.35	152.35	152.35	156.03	156.03	156.03	159.88	159.88
现金流入总额		1,058.76	1,362.77	121.70	152.35	152.35	152.35	156.03	156.03	156.03	159.88	159.88
现金流出												
开发建设支出		1,000.00	1,400.24									
债券融资支出			8.52	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08
债券利息支出			8.52	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08
其中：本批债券利息			5.11	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22
债券本金支出			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本批债券本金			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额		1,000.00	1,408.76	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08
现金净流量												
当年可偿债资金		58.76	21.29	134.47	252.74	371.01	489.28	611.23	733.18	855.13	980.93	1,106.73
当年项目现金净流入		58.76	-45.99	87.62	118.27	118.27	118.27	121.95	121.95	121.95	125.80	125.80
期末项目累计现金结存		58.76	12.77	100.39	218.66	336.93	455.20	577.15	699.10	821.05	946.85	1,072.65
平均偿债覆盖率												

## 现金流分析测算表

金额单位：万元

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
<b>现金流分析测算表</b>												
<b>现金流入</b>												
自有财政资金												1,208.76
地方政府专项债券筹资												1,200.00
其中：本批次债券筹资												360.00
净收益	159.88	163.92	163.92	163.92	168.17	168.17	168.17	172.63	172.63	172.63	172.63	3,226.04
现金流入总额	159.88	163.92	163.92	163.92	168.17	168.17	168.17	172.63	172.63	172.63	172.63	5,634.80
<b>现金流出</b>												
开发建设支出												2,400.24
债券融资支出	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	1,225.56	1,881.60
债券利息支出	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	25.56	681.60
其中：本批债券利息	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	10.22	5.11	204.40
债券本金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200.00	1,200.00
其中：本批债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	360.00	360.00
现金流出总额	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	34.08	1,225.56	4,281.84
<b>现金净流量</b>												0.00
当年可偿债资金	1,232.53	1,362.37	1,492.21	1,622.05	1,756.14	1,890.23	2,024.32	2,162.87	2,301.42	2,439.97	2,578.52	3,234.56
当年项目现金净流入	125.80	129.84	129.84	129.84	134.09	134.09	134.09	138.55	138.55	138.55	-1,052.93	1,352.96
期末项目累计现金结存量	1,198.45	1,328.29	1,458.13	1,587.97	1,722.06	1,856.15	1,990.24	2,128.79	2,267.34	2,405.89	1,352.96	-
<b>平均偿债覆盖率</b>												1.72



# 营业执照

统一社会信用代码  
911401067701252483 (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。

(副本)



名称	山西利华会计师事务所有限公司	注册资本	壹佰万零叁仟圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2005年01月20日
法定代表人	李俊	住所	山西省太原市迎泽区庙前街道桃园正街7号3号楼12层1206号
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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询，以及法律、法规规定的其他业务。(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)		

登记机关



2025年3月28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





会计师事务所  
执业证书

名称：山西利华会计师事务所有限公司

首席合伙人：马俊平

主任会计师：太原、京万柏林、滨河西路31号摩天石5幢1401

经营场所：

组织形式：有限责任

执业证书编号：14010250

批准执业文号：晋财会[2005]2号

批准执业日期：2005年1月10日



说明

证书序号：0024076

- 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

二〇二四年四月十一日

中华人民共和国财政部制







姓名 邢玉洁  
Full name 女  
性别  
Sex  
出生日期 1995-03-29  
Date of birth  
工作单位 山西利华会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 141024199503290040  
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.

证书编号: 140102500004  
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 1 月 31 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d



## 证明

山西省注册会计师协会开展了 2024 年注册会计师任职资格检查工作，年检结果已在山西省注册会计师协会网站中公布（注册会计师任职资格证书均未盖章）。山西利华会计师事务所有限公司已通过年检。

贵公司如需查询，可以登录山西省注册会计师协会网站中的协会公告中查询：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（晋会协〔2024〕59 号）第 55 位，查询网址：<https://www.sxicpa.org.cn/view.php?nid=11939>



55、山西利华会计师事务所有限公司（注册会计师9名）  
李俊平 宋有旺 王达生 付晶晶 武少林 刘杰 宋晋萍 邢玉洁 雷怀英