



220108001244

山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对太忻一体化经济区（太
原区）配套基础设施建设项目
（一期）资金平衡情况专项评估的报告

晋天正鉴[2022]0214号

委托方：太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司

2022年 5月13日

关于对太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施 建设项目（一期）资金平衡情况专项评估的报告

晋天正鉴[2022]0214 号

太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司：

我们接受委托，对太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施建设项目（一期）的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、完整的太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施建设项目（一期）资金平衡情况涉及的相关资料是太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司的责任；我们的责任是按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 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。本业务的目的仅是对太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施建设项目（一期）的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。

本报告仅供太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位和个人。

(此页无正文)

山西天正会计师事务所
(有限公司)

二〇二二年五月十三日

附件：太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施建设项目（一期）资金
平衡情况专项评估

附件:

太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施 建设项目(一期)资金平衡情况专项评估

一、项目概况

项目建设地址:太忻一体化经济区(太原区)内。

项目建设内容及主要规模主要包括道路工程、中央绿轴工程、污水处理厂、环境卫生综合基地、人才公寓、标准化厂房、停车场等。

1、路网工程:项目规划10条道路,其中启动区包括纵一路、纵二路、纵三路(包括纵三支路)、纵四路、纵五路、纵六路、横一路、横二路、横三路、横四路。建设内容主要包括道路工程、排水工程、照明工程、交通设施、绿化工程及市政综合管线工程等。

2、中央绿轴:主要建设内容为地形整理、管网、景观服务建筑、廊架、景观天桥、下穿隧道、景观小品、给排水系统、强弱电系统、景观绿化。

3、污水处理厂:设计规模5万 m^3/d ,主要建设一级处理单元(新建粗格栅及提升泵房、细格栅曝气沉砂池)、二级处理单元(水解酸化池+增强生物脱氮除磷AAO+MBBR池+二沉池)、深度处理单元(中间提升泵房及磁混凝沉淀池+D型滤池+臭氧高级氧化+活性炭滤池+紫外消毒)、污泥处理(贮泥池、脱水机房)、附属设施(鼓风机房、综合加药间、变配电室、臭氧发生间)、消毒出水(紫外消毒渠、巴氏计量槽、出水监测间)、除臭(生物除臭及全过程除臭)等。

4、环境卫生综合基地:主要建设生活垃圾分类转运站(一期转运规模为

125t/d, 远期转运规模为 250t/d)、融雪剂储存和溶化车间(存放 300 吨融雪剂, 溶化 200 吨液体及配套融合设施)、环卫车辆停车场、新能源车辆充电桩、综合楼(总建筑面积 4550 平方米)、环卫工具存放中心、清扫车泥水分离设施、环卫加水站设备、环卫泄水点等相关配套设施;核心区范围内新建公厕 8 座, 新建环卫多功能驿站 4 座。

5、人才公寓:项目总建筑面积 141782 平方米,其中:地上建筑面积 110630 平方米,地下建筑面积 31152 平方米。

6、标准化厂房:本项目总建筑面积 340400 平方米,其中:地上建筑面积 335600 平方米,地下建筑面积 4800 平方米。

7、停车场:新建地下停车场总建筑面积 39958 平方米,设平面停车位 1264 个(其中:充电停车位 520 个)。

太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期),实施主体为太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司,2022 年 2 月 21 日,取得《太原市行政审批服务管理局关于太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)可行性研究报告的批复》(并审管投批字〔2022〕25 号)完成立项审批,预计 2025 年 5 月完工。

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);

(十)《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);

(十一)《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅关于申报2022年新增专项债券项目和资金需求的通知》(晋发改投资发〔2021〕411号);

(十二)《2022年至2023年太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)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。同时参考国家发展和改革委员会和财政部相关文件精神要求,2022年新增专项债券将重点用于交通基础设施,能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施,市政和产业园区基础设施,国家重大战略项目,保障性安居工程等领域。

根据文件相关要求并结合实际,太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)是2022年国家重点支持的专项债券项目,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

太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)可研批复的总投资为 740,400.00 万元,资金来源为:

1、项目通过自有资金投入 148,100.00 万元,资金来源为通过申请市财政资金解决,按项目建设进度所需到位;

2、剩余资金需求 592,300.00 万元拟通过分批次申请发行地方政府专项债券来满足。

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

本项目以厂房租赁收入、厂房出售收入、人才公寓及商铺出租收入、污水处理收入、中水销售收入、物业收入、停车收入、充电桩收入、供热管网租赁收入、供水管网租赁收入、供气管网租赁收入、广告收入和国有土地使用权出让收入作为还本付息的基础,并通过对太原市太忻一体化经济区建设投资有限公司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,太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)的本息覆盖率可达到 1.11 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》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太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)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。

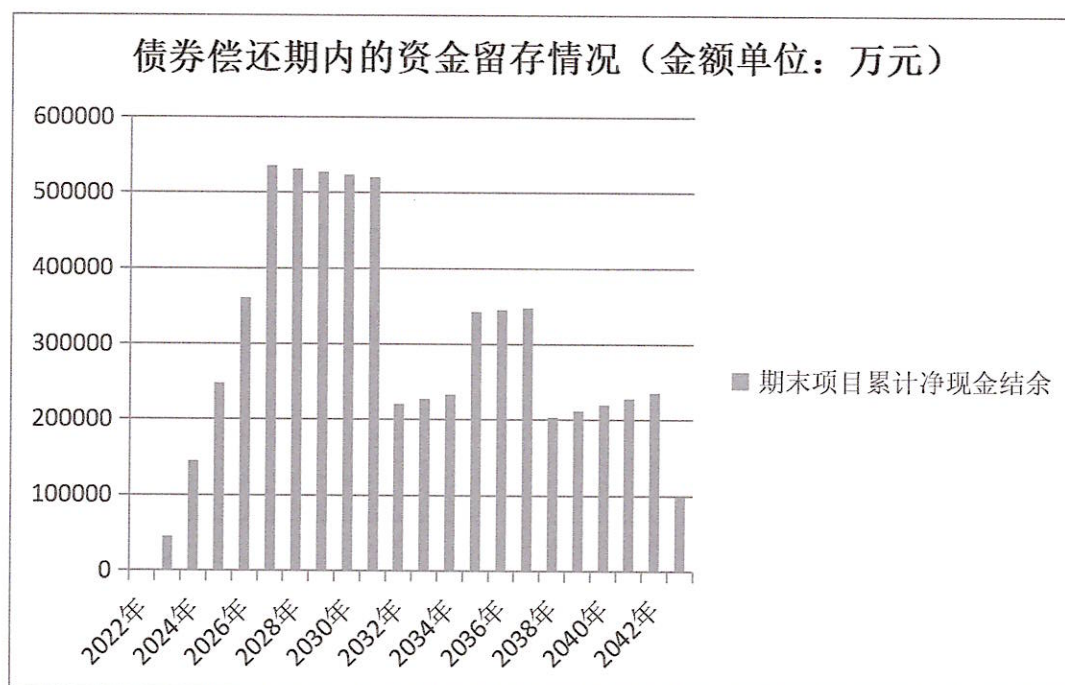
(三) 资金稳定性

太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)专项债券发行计划,计划募投专项债券总规模为 592,300.00 万元,本期募投专项债券资金 247,300.00 万元,期限为 10 年,每半年付息一次,到期一次性还本和偿还最后一期利息。

太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)建设完成后,项目收入主要来源于:厂房租赁收入、厂房出售收入、人才公寓及商铺出租收入、污水处理收入、中水销售收入、物业收入、停车收入、充电桩收入、供热管网租赁收入、供水管网租赁收入、供气管网租赁收入、广告收入和国有土地使用权出让收入;项目预期运营成本包括厂房运营成本、停车运营成本、广告运营成本、人才公寓运营成本、商铺出租成本、物业成本、充电桩成本、污水处理成本、中水销售成本、供热、供水、供气维护费用、土地成本、相关税费等;经测算,2023 年至 2043 年可用于还本付息净收益为 975,952.67 万元,详见附表二。

在债券存续期内,项目建设完成后,项目净收益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 98,210.41 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,认为太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)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,厂房租赁收入、厂房出售收入、人才公寓及商铺出租收入、污水处理收入、中水销售收入、物业收入、停车收入、充电桩收入、供热管网租赁收入、供水管网租赁收入、供气管网租赁收入、广告收入和国有土地使用权出让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太忻一体化经济区(太原区)配套基础设施建设项目(一期)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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
现金流模拟测算表												
现 金 流 入												
申请财政资金流入	39,099.49	7,700.00	80,000.00	21,300.51								
地方政府债券资金流入	300,000.00	292,300.00										
项目净收益		60,178.53	120,357.07	127,834.75	133,300.49	195,167.85	16,299.84	16,935.55	17,170.45	17,170.45	17,170.45	17,170.45
现金流入总额	339,099.49	360,178.53	200,357.07	149,135.26	133,300.49	195,167.85	16,299.84	16,935.55	17,170.45	17,170.45	17,170.45	17,170.45
现 金 流 出												
开发建设支出	335,000.00	300,000.00	80,000.00	25,400.00								
债券融资支出	4,099.49	15,275.19	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	316,504.68	10,657.98
债券利息支出	4,099.49	15,275.19	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	16,504.68	10,657.98
债券本金支出											300,000.00	
现金流出总额	339,099.49	315,275.19	100,604.18	46,004.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	20,604.18	316,504.68	10,657.98
现 金 净 流 量												
当年可偿债资金	4,099.49	60,178.53	165,260.41	268,391.49	381,087.81	555,651.48	551,347.15	547,678.52	544,244.80	540,811.07	537,377.35	238,043.11
当年项目现金净流入	-0.00	44,903.34	99,752.89	103,131.08	112,696.31	174,563.67	-4,304.34	-3,668.63	-3,433.73	-3,433.73	-299,334.23	6,512.47
期末项目累计现金结存量	-0.00	44,903.34	144,656.23	247,787.32	360,483.63	535,047.31	530,742.97	527,074.35	523,640.62	520,206.90	220,872.66	227,385.14
平均偿债覆盖率												

现金流量分析测算表

金额单位：万元											
年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
现金流模拟测算表											
现金流入											
申请财政资金流入											148,100.00
地方政府债券资金流入											592,300.00
项目净收益	17,170.45	119,170.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	6,723.74	975,952.67
现金流入总额	17,170.45	119,170.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	6,723.74	1,716,352.67
现金流出											
开发建设支出											740,400.00
债券融资支出	10,657.98	10,657.98	10,657.98	10,657.98	157,940.05	5,222.13	5,222.13	5,222.13	5,222.13	144,911.06	877,742.26
债券利息支出	10,657.98	10,657.98	10,657.98	10,657.98	7,940.05	5,222.13	5,222.13	5,222.13	5,222.13	2,611.06	285,442.26
债券本金支出					150,000.00					142,300.00	592,300.00
现金流出总额	10,657.98	10,657.98	10,657.98	10,657.98	157,940.05	5,222.13	5,222.13	5,222.13	5,222.13	144,911.06	1,618,142.26
现金净流量											
当年可偿债资金	244,555.59	353,068.06	355,857.54	358,647.01	361,436.49	216,943.89	225,169.21	233,394.54	241,619.86	243,121.47	975,952.67
当年项目现金净流入	6,512.47	108,512.47	2,789.47	2,789.47	-144,492.60	8,225.32	8,225.32	8,225.32	8,225.32	-138,187.32	98,210.41
期末项目累计现金结存量	233,897.61	342,410.09	345,199.56	347,989.04	203,496.44	211,721.76	219,947.09	228,172.41	236,397.73	98,210.41	
平均偿债覆盖率											1.11

太忻一体化经济区（太原区）配套基础设施建设项目（一期）收益测算表

金额单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
收入合计	66,336.20	132,672.40	143,749.21	151,537.83	220,357.81	23,808.00	24,908.64	25,537.74	25,537.74	25,537.74	25,537.74
厂房租赁收入			4,169.90	8,169.60	9,190.80	10,212.00	10,212.00	10,212.00	10,212.00	10,212.00	10,212.00
厂房出售收入											
人才公寓出租收入			490.00	1,050.00	1,260.00	1,470.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
商铺出租收入			42.67	91.43	109.71	128.00	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29
污水处理收入			344.93	788.40	985.50	1,182.60	1,379.70	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80
中水销售收入			756.00	1,728.00	2,160.00	2,592.00	3,024.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00
物业收入			187.21	401.17	481.40	561.64	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87
停车收入			251.33	538.56	646.27	753.98	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70
充电桩收入			982.80	2,021.76	2,358.72	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68
供热管网租赁收入			2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20
供水管网租赁收入			902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61
供气管网租赁收入			311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22
广告收入			201.94	426.48	506.78	562.07	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37
土地出让收入	66,336.20	132,672.40	132,672.40	132,672.40	199,008.60						
成本合计	6,157.67	12,315.33	15,914.46	18,237.34	25,189.96	7,508.16	7,973.09	8,367.29	8,367.29	8,367.29	8,367.29
厂房运营成本、停车运营成本、广告运营成本、人才公寓运营成本、商铺出租成本、物业成本、充电桩成本			948.88	1,904.85	2,183.05	2,457.51	2,528.24	2,528.24	2,528.24	2,528.24	2,528.24
污水处理成本			614.25	1,404.00	1,755.00	2,106.00	2,457.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00
中水销售成本			75.60	172.80	216.00	259.20	302.40	345.60	345.60	345.60	345.60
供热、供水、供气维护费用			1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01
土地成本	6,157.67	12,315.33	12,315.33	12,315.33	18,473.00						
相关税费			500.39	980.35	1,102.90	1,225.44	1,225.44	1,225.44	1,225.44	1,225.44	1,225.44
净收益	60,178.53	120,357.07	127,834.75	133,300.49	195,167.85	16,299.84	16,935.55	17,170.45	17,170.45	17,170.45	17,170.45

太原一体化经济区（太原区）配套设施建设项目（一期）收益测算表

金额单位：万元

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
收入合计	25,537.74	127,537.74	20,437.74	20,437.74	20,437.74	20,437.74	20,437.74	20,437.74	20,437.74	10,218.89	1,171,879.60
厂房租赁收入	10,212.00	10,212.00	5,112.00	5,112.00	5,112.00	5,112.00	5,112.00	5,112.00	5,112.00	2,556.00	141,566.30
厂房出售收入		102,000.00									102,000.00
人才公寓出租收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	28,630.00
商铺出租收入	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29	146.29	73.15	2,493.02
污水处理收入	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	1,576.80	788.40	25,967.93
中水销售收入	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	3,456.00	1,728.00	56,916.00
物业收入	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87	641.87	320.94	10,938.54
停车收入	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70	861.70	430.85	14,684.79
充电桩收入	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	2,695.68	1,347.84	47,146.32
供热管网租赁收入	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	2,436.20	1,218.10	45,069.70
供水管网租赁收入	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	902.61	451.31	16,698.29
供气管网租赁收入	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	311.22	155.61	5,757.57
广告收入	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37	617.37	308.69	10,649.14
土地出让收入											663,362.00
成本合计	8,367.29	8,367.29	6,990.29	6,990.29	6,990.29	6,990.29	6,990.29	6,990.29	6,990.29	3,495.15	195,926.93
厂房运营成本、停车运营成本、广告运营成本、人才公寓运营成本、商铺出租成本、物业成本、充电桩成本	2,528.24	2,528.24	1,763.24	1,763.24	1,763.24	1,763.24	1,763.24	1,763.24	1,763.24	881.62	38,416.27
污水处理成本	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	1,404.00	46,244.25
中水销售成本	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	345.60	172.80	5,691.60
供热、供水、供气维护费用	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	1,460.01	730.01	27,010.19
土地成本											61,576.66
相关税费	1,225.44	1,225.44	613.44	613.44	613.44	613.44	613.44	613.44	613.44	306.72	16,987.96
净收益	17,170.45	119,170.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	13,447.45	6,723.74	975,952.67



ZG 0012573

营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91140107713678110F (2-1)



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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 山西天正会计师事务所(有限公司)

注册资本 叁佰万圆整

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

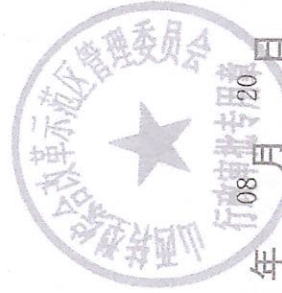
营业期限 1999年04月20日至2029年04月19日

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;提供财务会计咨询服务;审计国有大型企业会计报表、出具审计报告;税务咨询;企业管理咨询(不含投资与资产管理);绩效管理咨询及评价。(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)

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

登记机关



2020年08月20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

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》。

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

发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十一日

中华人民共和国财政部制