



190108000405

## 山西天正会计师事务所（有限公司）

### 关于对 2019 年山西通用航空职业技术学院（一期） 建设专项债券项目情况及资金平衡方案的 专项评价报告

晋天正鉴[2019]0034 号

委托方：大同市通航产业投资有限责任公司

2019 年 3 月 21 日

## 关于对 2019 年山西通用航空职业技术学院（一期）建设 专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0034 号

大同市通航产业投资有限责任公司：

我们接受委托，对 2019 年山西通用航空职业技术学院（一期）建设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、完整的山西通用航空职业技术学院（一期）建设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通航产业投资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 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 2019 年山西通用航空职业技术学院（一期）建设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。

本报告仅供大同市通航产业投资有限责任公司用于前述目的，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)

二〇一九年三月二十一日



附件：2019年山西通用航空职业技术学院（一期）建设专项债券项目情况及  
资金平衡方案专项评价

附件:

## 2019年山西通用航空职业技术学院(一期)建设 专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目,选址于山西省大同航空运动学校周边地块,学校规划总占地面积441393.48 m<sup>2</sup>(含二期建设用地)。东侧为通航西路,西侧临近城市主干道御河东路,北面临近城市主干道多晶硅路,南北面及西侧均为规划次干道路。

按照学校建设规划,山西通航学院为全日制高等职业教育专科院校,办学之初年度计划内统招生1000人,三年后稳定办学规模3000名。以后随着学院发展,逐步扩大招生规模,远期规划办学规模6000人。

山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目,项目实施主体为大同市通航产业投资有限责任公司,2018年11月取得《大同市发展和改革委员会关于山西通用航空职业技术学院项目(一期工程)可行性研究报告的批复》(同发改政务发〔2018〕336号)完成立项审批,目前正在办理土地手续,计划于2019年5月开工建设,预计2020年6月全部完工。

本项目拟通过省级项目补助资金、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) 高校校区建设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) 预测期内学校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) 《2019 年山西通用航空职业技术学院(一期)建设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，2019年山西通用航空职业技术学院（一期）建设专项债券项目，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

山西通用航空职业技术学院（一期）建设项目总投资概算金额87,160.62万元，其中：项目资本金为30,160.62万元，占比34.60%，通过申请省级项目补助资金和大同市财政资金来解决，目前已到位前期工作省级项目补助资金150.00万元；剩余资金需求57,000.00万元拟通过分批申请发行地方政府专项债券来解决，其中：本期申请发行41,300.00万元、2019年下半年度申请发行15,700.00万元。

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

本项目以山西通用航空职业技术学院的事业收入、经营收入等作为还本付息基础,除此之外,本项目还存在其他收入来源可进一步保障项目还本付息的能力。在全面考虑山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目后续融资需求的基础上,并通过对大同市通航产业投资有限责任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,2019年山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目专项债券的本息覆盖率可达到1.31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,本次职业技术学院校区建设专项债券发行可满足2019年山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目的部分资金需求,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。

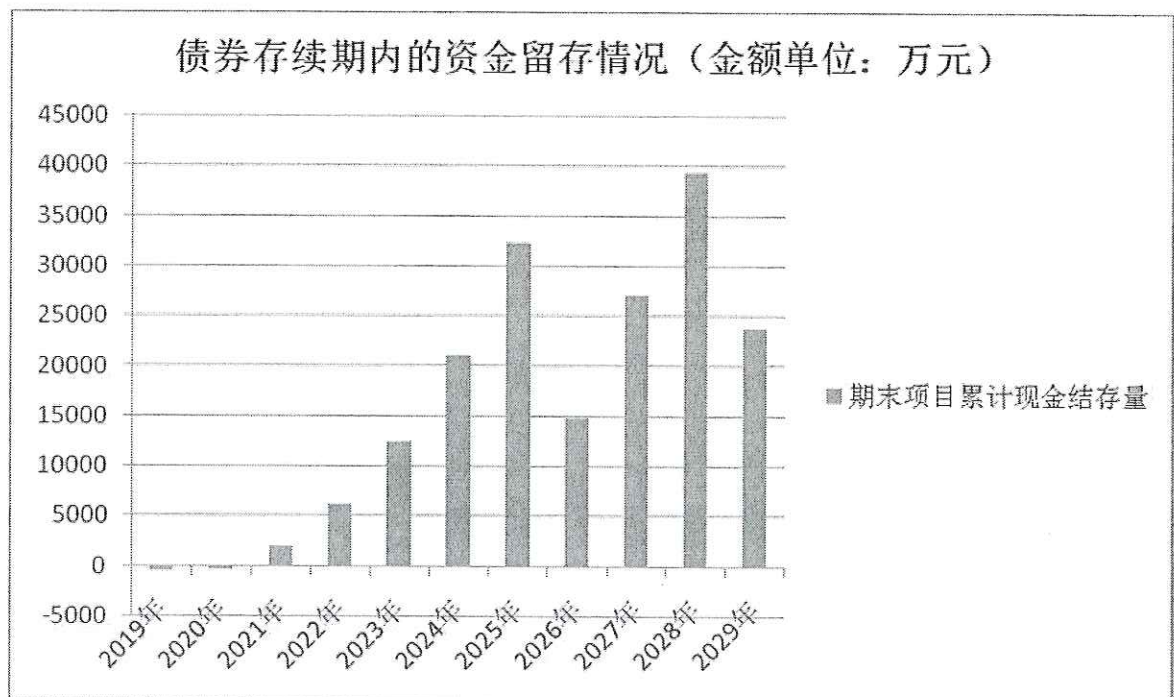
当前,山西省正处在发展方式转变、结构优化升级的重要关口,对通用航空产业提出了更加迫切的要求。本次地方政府专项债券项目是实现通航产业健康快速的发展,推动形成山西省通用航空产业一体化的人才培养体系的迫切要求。

### (三) 资金稳定性

根据 2019 年山西通用航空职业技术学院(一期)建设项目专项债券发行计划,本债券计划分批次发行共计 57,000.00 万元,本次发行金额 41,300.00 万元,其中:7 年期专项债券发行金额 20,700.00 万元、10 年期专项债券发行金额 20,600.00 万元。

根据大同市通航产业投资有限责任公司提供数据,本债券对应山西通用航空职业技术学院日常经营的净收益,拟于 2020 年开始招生,2020 年至 2029 年预期可实现项目净收益 100,538.70 万元,详见附表二。

在债券存续期内,山西通用航空职业技术学院的事业收入、经营收入及其他收入可有效覆盖债券对应项目成本、债券利息支出。期末项目累计净现金结余为 23,876.97 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:



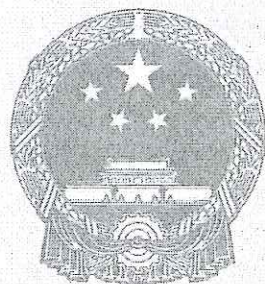
## 五、总体评价

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2019年山西通用航空职业技术学院（一期）建设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，山西通用航空职业技术学院的事业收入、经营收入及其他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2019年山西通用航空职业技术学院（一期）建设项目的部分资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





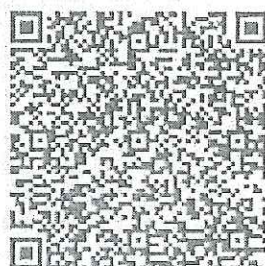


# 营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 91140107713678110F

名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区南中环街529号精控创新基地B座0906室
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
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, 出具有关的报告; 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*** (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

2018年03月09日



企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告, 并向社会公示。

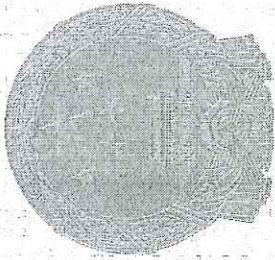
证书序号: NO. 027081

# 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》。

发证机关: 山西省财政厅  
二〇一八年 三月 二十二日

中华人民共和国财政部制



## 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





190108000435

## 山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对 2019 年（大同市本级）文化体育领域建设  
专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0054 号

委托方：大同市住房和城乡建设委员会

2019 年 3 月 23 日

## 关于对 2019 年（大同市本级）文化体育领域建设专项债券 项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0054 号

大同市住房和城乡建设委员会：

我们接受委托，对 2019 年大同市文化体育领域建设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、完整的大同市文化体育领域建设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住房和城乡建设委员会的责任；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 2019 年大同市文化体育领域建设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。

本报告仅供大同市住房和城乡建设委员会用于前述目的，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)

二〇一九年三月二十三日

附件：2019年（大同市本级）文化体育领域建设专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

附件:

## 2019年(大同市本级)文化体育领域建设专项债券 项目情况及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

本次评价的大同市文化体育领域建设专项债券项目基本情况及募集资金规模如下:

序号	项目名称	计划投资金额	拟募集资金规模	期限
1	大同市市级大剧院新建项目	79,783.10	4,000.00	5年期6,700.00万元、10年期6,600.00万元
2	大同市美术馆建设项目	93,887.44	4,000.00	
3	大同市体育中心	190,111.30	5,300.00	
合计		363,781.84	13,300.00	

本次大同市文化体育领域建设承担主体为大同市住房和城乡建设委员会。

本次大同市文化体育领域建设分为三个项目,大同市市级大剧院新建项目、大同市美术馆建设项目以及大同市体育中心,以下予以分述:

#### (一)大同市市级大剧院新建项目

大同市市级大剧院,位于御东区文瀛北路西侧,图书馆北侧、博物馆东侧。总建筑面积47376.43 m<sup>2</sup>,建筑高度37.05米,建筑层数为地上四层,地下二层。建筑主体共有大小两个剧场,分别可容纳1508人和902人同时观看演出。大剧场主要用于表演歌剧、芭蕾舞剧,举行典礼、音乐会、演唱会等;

小剧场主要用于表演室内音乐剧、合唱,举行独奏会,举办各种活动等。

2010年8月10日,大同市市级大剧院项目取得《关于〈大同市市级大剧院新建项目可行性研究报告〉的批复》(同发改社会发〔2010〕第328号)文件完成立项审批;2015年6月30日,大同市发展和改革委员会《关于下达大同市大剧院装饰及配套工程投资计划的通知》(同发改政务发〔2015〕65号)追加总投资金额47,127.10万元,项目总投资调整为79,783.10万元。工程预计于2019年7月进行调试验收。

## (二) 大同市美术馆建设项目

大同市美术馆位于御东文化核心区西南地块,西邻太和路,东侧为图书馆,北侧与博物馆之间由地下车库间隔,是大同市地标性建筑之一,项目总投资约93,887.44万元。美术馆总建筑面积为32238.5m<sup>2</sup>,建筑主体由四个从36m到24m不等的三角锥相连而成,其下方设置大型主展厅,主体周边由5个小锥体相连而成,其下方设置常规展厅。建筑层数为地下3层(地下夹层、地下展厅层、避难层),采用混凝土灌注桩基础,钢筋混凝土框架剪力墙结构,地上为钢结构空间桁架体系,屋面为铝镁锰直立锁边金属屋面系统,外设耐候钢板幕墙体系,室外局部设置下沉广场,以便更好的自然采光以及疏散。

2011年8月9日,大同市美术馆建设项目取得《关于〈大同市美术馆建设项目可行性研究报告〉的批复》(同发改社会发〔2011〕第326号)的文件完成立项审批;2015年,大同市发展和改革委员会《关于下达大同市美术馆装饰工程投资计划的通知》(同发改政务发〔2015〕62号)及《关于下达大同市美术馆室内外配套工程投资计划的通知》(同发改政务发〔2015〕63号),

共计追加总投资金额 56,800.44 万元，项目总投资调整为 93,887.44 万元。

工程预计 2019 年 12 月进行完工验收。

### （三）大同市体育中心

大同市体育中心位于御东中心区，临近文瀛湖，由澳大利亚 POPULOUS 安德鲁和中建（北京）国际设计顾问有限公司合作设计，中国建筑第八工程局承建。大同市体育中心由体育场、体育馆、游泳馆及综合训练馆等四个主要单项建筑物组成。项目规划用地 43.03 公顷，总建筑面积 101705 m<sup>2</sup>。

2011 年 8 月 9 日，大同市体育中心项目取得《关于〈大同市体育中心可行性研究报告〉的批复》（同发改社会发〔2010〕第 329 号）的文件完成立项审批；2015 年，大同市发展和改革委员会《关于下达大同市体育中心装饰工程投资计划的通知》（同发改政务发〔2015〕66 号）及《关于下达大同市体育中心室内外配套工程投资计划的通知》（同发改政务发〔2015〕67 号），共计追加投资金额 65,538.30 万元，项目总投资调整为 190,111.30 万元。工程预计 2019 年 3 月底完工验收，4 月份投入使用。

本项目拟通过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）预测期内委托经营管理费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）《2019 年（大同市本级）文化体育领域建设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,2019年大同市文化体育领域建设专项债券项目,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

大同市文化体育领域建设三个项目估算总投资约363,781.84万元,其中:项目资本金为350,481.84万元,占比96.34%,全部由大同市财政资金解决,其中已到位资金101,791.00万元;剩余资金需求13,300.00万元拟通过申请发行地方政府专项债券来解决。

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

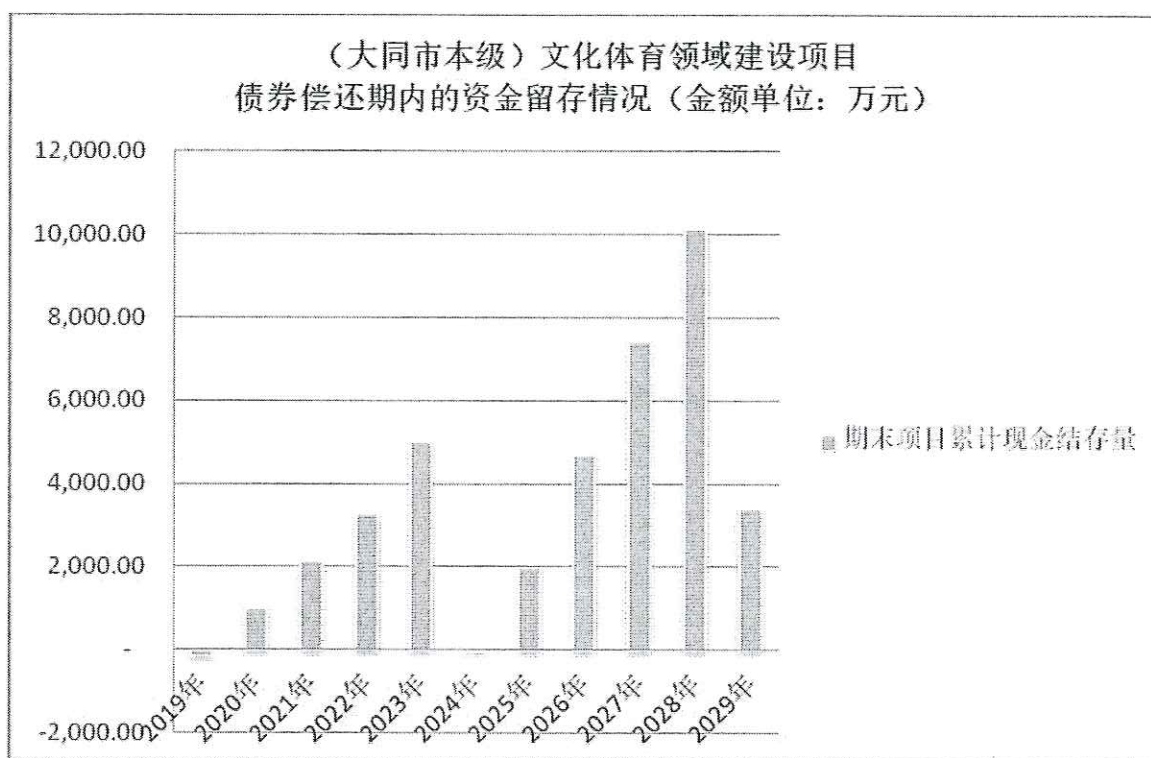
本项目以稳定的委托经营管理费收入作为还本付息基础,并通过对大同市住房和城乡建设委员会提供的项目情况及资金平衡方案中的资金收支数据进行分析测算,2019年大同市文化体育领域建设专项债券的本息覆盖率可达到1.20倍,能够满足资金筹措充足性的要求,详见附表。

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，本次地方政府专项债券发行可满足 2019 年大同市文化体育领域建设项目的部分资金需求，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

根据 2019 年大同市文化体育领域建设专项债券发行计划，本债券计划发行 13,300.00 万元，其中：5 年期 6,700.00 万元、10 年期 6,600.00 万元。

根据大同市住房和城乡建设委员会提供数据，本债券对应大剧院委托经营管理费收入及体育中心委托经营管理费收入，拟于 2020 年开始产生收益，2020 年至 2028 年预期可实现项目净收益 20,670.00 万元。债券存续期间大同市文化体育领域建设项目有持续稳定的经营净收益可以支付后期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 3,392.06 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：

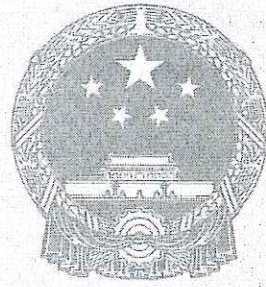


## 五、总体评价

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2019年大同市文化体育领域建设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,大同市文化体育领域建设的委托经营管理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2019年大同市文化体育领域建设项目的部分资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。



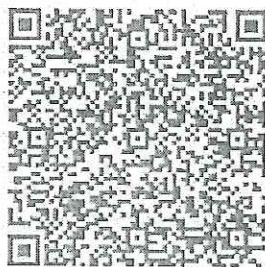


# 营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 91140107713678110F

名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	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
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
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, 出具有关的报告; 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*** (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

2018年03月09日

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告, 并向社会公示。

证书序号: NO. 027081

# 说明

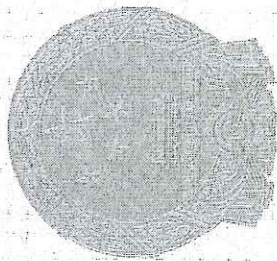
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十二日

中华人民共和国财政部制



## 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



190108000427

## 山西天正会计师事务所（有限公司）

### 关于对 2019 年山西省大同市公共停车场建设 专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0046 号

委托方：大同市经济建设投资有限责任公司

2019 年 3 月 22 日

## 关于对 2019 年山西省大同市公共停车场建设 专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0046 号

大同市经济建设投资有限责任公司：

我们接受委托，对 2019 年山西省大同市公共停车场建设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、完整的大同市公共停车场建设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经济建设投资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 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 2019 年山西省大同市公共停车场建设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。

本报告仅供大同市经济建设投资有限责任公司用于前述目的，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)

二〇一九年三月二十二日

附件：2019年山西省大同市公共停车场建设专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

附件:

## 2019年山西省大同市公共停车场建设 专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

项目名称:大同市公共停车场建设项目(10个停车场)

建设单位:大同市港湾工程建设有限公司

实施主体:大同市经济建设投资有限责任公司

建设规模及内容:

1、文兴路东侧,大同大学专家公寓楼西侧公共停车场项目,位于大同市文兴路东侧、大同大学专家公寓楼西侧,用地面积 9533 m<sup>2</sup>,总建筑面积 141.34 m<sup>2</sup>,地上总建筑面积 141.34 m<sup>2</sup>,其中公共空间建筑面积 131.68 m<sup>2</sup>,门房建筑面积 9.66 m<sup>2</sup>。规划地上停车位 304 个。

2、昌泰街南侧公共停车场项目,位于大同市南环西路与昌泰街交叉口,用地面积 2062 m<sup>2</sup>。总建筑面积 1794.53 m<sup>2</sup>,地上建筑面积 146.46 m<sup>2</sup>,地下车库建筑 1648.07 m<sup>2</sup>,规划地下停车位 43 个。

3、平城街北侧公共停车场项目,位于大同市平城街与西环路交汇处,用地面积 9817 m<sup>2</sup>。总建筑面积 6238.62 m<sup>2</sup>,地上建筑面积 504.76 m<sup>2</sup>,地下建筑面积 5733.86 m<sup>2</sup>。地上建筑面积,其中门房 30.24 m<sup>2</sup>,出地面楼梯间 201.12 m<sup>2</sup>,坡道 141.12 m<sup>2</sup>,城市公共空间 133.82 m<sup>2</sup>。地下建筑面积,其中地下车库 5434.57 m<sup>2</sup>,坡道 299.29 m<sup>2</sup>。规划停车位 278 个,其中:地上停车位 151

个、地下停车位 127 个, 绿地率 34.5%。

4、纬一路南侧公共停车场项目, 位于大同市御东新区北岳中学西北角, 用地面积 5225 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 213941.09 m<sup>2</sup>。地上建筑面积 11148.04 m<sup>2</sup>, 其中 4 层停车楼建筑面积 11148.04 m<sup>2</sup>。地下建筑面积 2793.05 m<sup>2</sup>。规划停车位 284 个, 其中: 地上停车位 206 个、地下停车位 78 个。

5、文兴路东侧公共停车场, 位于大同市文兴路东侧, 御龙庭二期南侧, 用地面积 4750 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 4064.88 m<sup>2</sup>。地上建筑面积为 69.30 m<sup>2</sup>, 其中管理用房和公共卫生间建筑面积 69.30 m<sup>2</sup>。地下建筑面积为 3995.58 m<sup>2</sup>, 其中坡道出屋面的楼梯间面积为 237.18 m<sup>2</sup>。规划停车位 189 个, 其中: 地上停车位 90 个、地下停车位 99 个。

6、新世纪广场西北侧公共停车场, 位于大同市新世纪广场西北侧, 规划为地上机动车停车场, 占地面积为 3121 m<sup>2</sup>, 共布置 82 个停车位。

7、开源桥东北侧公共停车场, 位于大同市开源桥东北侧, 规划为地上机动车公共停车场。停车场用地面积为 2397 m<sup>2</sup>, 停车场占地面积 1000 m<sup>2</sup>, 共布置 29 个停车位。

8、武定北路东侧公共停车场, 位于大同市武定北路东侧、站前街西侧, 规划占地面积为 1485.01 m<sup>2</sup>, 共布置 41 个停车位。

9、文瀛湖南侧公共停车场项目, 位于大同市文瀛湖南侧, 规划用地面积 3221 m<sup>2</sup>, 可满足 75 辆机动车停放。

10、文瀛湖北侧公共停车场项目, 位于大同市文瀛湖北侧, 规划用地面积 6037 m<sup>2</sup>, 可满足 100 辆机动车停放。

大同市昌泰街南侧等十个公共停车场建设项目原由大同市港湾工程建设有限公司自筹资金建设。这 10 个停车场项目已分别在大同市发改委、城区发改局及南郊区发改局以核准、备案方式办理了企业投资项目手续。2018 年 9 月 30 日,根据市政府主要领导批示,经研究,同意将 10 个城市公共停车场项目的建设资金来源由大同市港湾工程建设有限公司自筹变更为市财政资金。项目建设资金来源变更后,将原核准、备案方式变更为审批方式(同发改政务函〔2018〕117 号)。

2019 年 1 月 18 日,由《大同市发展和改革委员会关于大同市泰昌街南侧等十个公共停车场建设项目可行性研究的批复》(同发改政务发〔2019〕5 号)文件对大同市昌泰街南侧等十个公共停车场建设项目进行了重新立项审批。

截止 2018 年底,大同市昌泰街南侧等十个公共停车场建设项目已建设完毕,未进行工程结算,截止 2018 年底已支付工程款 8,879.92 万元,全部由大同市经济建设投资有限责任公司垫付。

本项目拟通过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) 《2019 年山西省大同市公共停车场建设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,2019年山西省大同市公共停车场建设专项债券项目,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

2019年山西省大同市公共停车场建设项目,项目总投资12,394.87万元(详见下表)。其中:项目资本金为794.87万元,通过大同市自有财政资金投入;本次通过申请发行地方政府专项债券筹资11,600.00万元。

金额单位:万元

工程或费用名称	金额	投资比例
<b>一、建安工程费</b>	10,619.56	85.68%
文兴路东侧公共停车场项目(大同大学专家楼西侧)	1,047.78	9.87%
昌泰街南侧公共停车场项目(魏都新城北侧)	656.04	6.18%
平城街北侧公共停车场项目(平城街与西环路交接处东北角)	2,536.24	23.88%
纬一路南侧公共停车场项目(铁牛里北岳中学西北角)	3,199.52	30.13%
文兴路东侧公共停车场项目(文兴路东侧,御龙庭二期南侧)	1,288.52	12.13%
新世纪广场西北侧停车场项目(新世纪广场西北侧)	335.95	3.16%
开源桥东北侧公共停车场项目(开源桥东北侧)	103.06	0.97%
武定北路东侧公共停车场项目(武定北路东侧,站前街西侧)	319.99	3.01%
文瀛湖1号公共停车场项目(文瀛北路文瀛湖主入口南侧)	441.47	4.16%

金额单位：万元

工程或费用名称	金额	投资比例
文瀛湖2号公共停车场项目(文瀛北路文瀛湖主入口北侧)	690.99	6.51%
二、工程建设其他费	857.17	6.92%
三、基本预备费	918.14	7.40%
建设总投资	12,394.87	100.00%

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

本项目以停车费收入作为还本付息基础，并通过对大同市经济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，2019年山西省大同市公共停车场建设专项债券项目的本息覆盖率可达到1.15倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见附表。

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，本次地方政府专项债券发行可满足大同市公共停车场建设项目的部分资金需求，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

根据 2019 年山西省大同市公共停车场建设项目专项债券项目发行计划,本次发行专项债券 11,600.00 万元,其中:5 年期 5,800.00 万元、10 年期 5,800.00 万元。

根据大同市港湾工程建设有限公司提供数据,本债券对应大同市公共停车场建设日常经营的净收益,拟于 2019 年开始产生收益,2019 年至 2028 年预期可实现项目净收益 17,359.98 万元。

在债券存续期内,项目建设完成后有持续稳定的经营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 2,280.97 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:

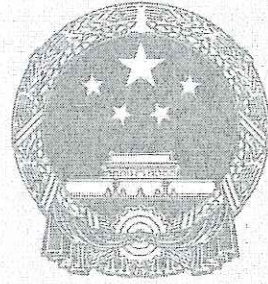


## 五、总体评价

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2019年山西省大同市公共停车场建设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，停车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2019年山西省大同市公共停车场建设项目的部分资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



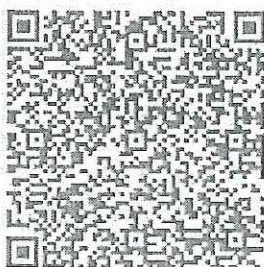


# 营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 91140107713678110F

名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	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
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
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, 出具有关的报告; 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*** (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

2018年03月09日

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告, 并向社会公示。

证书序号: NO. 027081

# 说明

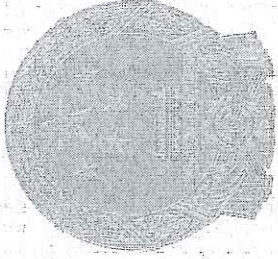
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十二日

中华人民共和国财政部制



## 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



190108000428

## 山西天正会计师事务所（有限公司）

关于对 2019 年山西省大同市中医医院制剂室建设  
专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0047 号

委托方：大同市中医医院

2019 年 3 月 22 日

## 关于对 2019 年山西省大同市中医医院制剂室建设 专项债券项目情况及资金平衡方案的专项评价报告

晋天正鉴[2019]0047 号

大同市中医医院:

我们接受委托,对 2019 年山西省大同市中医医院制剂室建设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、完整的大同市中医医院制剂室建设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中医医院的责任;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大同市中医医院制剂室建设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。

本报告仅供大同市中医医院用于前述目的,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)

二〇一九年三月二十二日

附件：2019年山西省大同市中医医院制剂室建设专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

附件:

## 2019年山西省大同市中医医院制剂室建设 专项债券项目情况及资金平衡方案专项评价

### 一、项目概况

大同市中医医院制剂室建设项目,位于大同市中医医院内东南,中医院东临大同市平城区北岳小学及古城小区,南边为云山街,西边为御河东路,北朝云州街。项目总占地面积 950.4 m<sup>2</sup>,总建筑面积 2851.2 m<sup>2</sup>。该项目为三层框架结构,分为生产区、质检区、辅助区和生活区。生产区包括煎煮车间、中药材料粉碎车间以及制剂生产车间。生产规模:年处理中药材 100 吨,年生产胶囊 1 亿粒、颗粒剂 1000 万袋、水丸 50 吨、合剂 50 万瓶、糖浆 50 万瓶。

大同市中医医院制剂室建设项目,项目实施主体为大同市中医医院,2018 年 11 月 24 日,已取得《大同市发展和改革委员会关于大同市中医医院制剂室建设项目可行性研究报告的批复》(同发改政务发〔2018〕341 号)立项审批文件。目前正在办理施工许可证,预计 2019 年 4 月开工建设,2019 年底全部完工。

本项目拟通过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) 《2019 年山西省大同市中医医院制剂室建设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，2019年山西省大同市中医医院制剂室建设专项债券项目，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

大同市中医医院制剂室建设项目，项目总投资2,130.00万元。其中：项目资本金为130.00万元，通过大同市自有财政资金投入，已到位资金130.00万元；本次通过申请发行地方政府专项债券筹资2,000.00万元。

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

本项目以药材产量销售收入作为还本付息基础，并通过对大同市中医医院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，大同市

中医医院制剂室建设专项债券项目的本息覆盖率可达到 3.48 倍，能够满足资金筹措充足性的要求，详见附表。

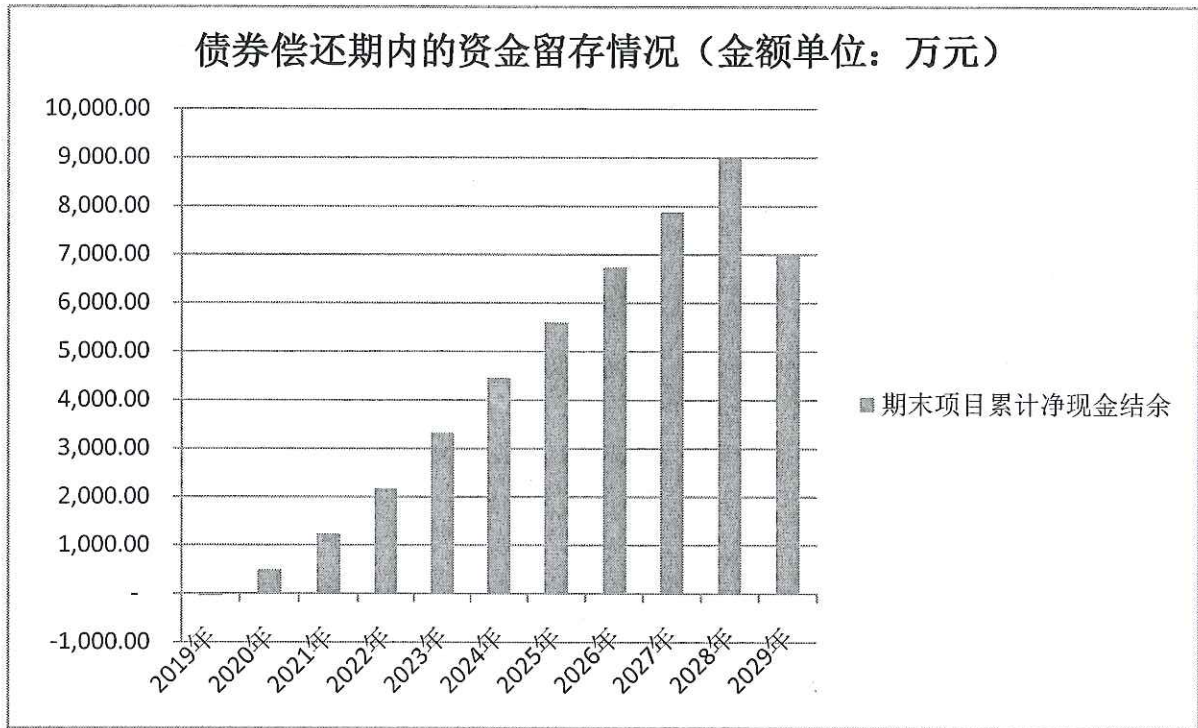
本项目积极响应并遵循国务院 2014 年发布的国发〔2014〕43 号《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次地方政府专项债券发行可满足大同市中医医院制剂室建设项目的部分资金需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用；另一方面，本项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。

### (三) 资金稳定性

根据大同市中医医院制剂室建设项目专项债券项目发行计划，本次发行专项债券 2,000.00 万元，期限 10 年，发行一期。

根据大同市中医医院提供数据，本债券对应大同市中医医院制剂室建设项目日常经营的净收益，拟于 2020 年开始产生收益，2020 年至 2028 年预期可实现项目净收益 9,794.00 万元。

在债券存续期内，项目建设完成后有持续稳定的经营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 6,975.76 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：



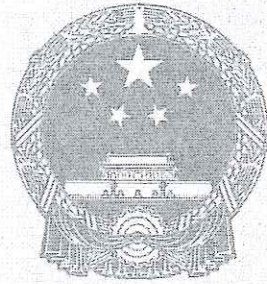
## 五、总体评价

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,认为大同市中医医院制剂室建设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,药材产量销售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大同市中医医院制剂室建设项目的部分资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。



0001986

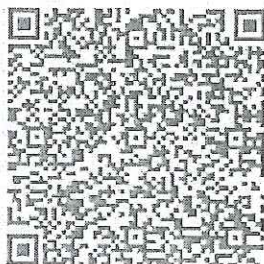


# 营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码 91140107713678110F

名称	山西天正会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	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
法定代表人	郭金盛
注册资本	叁佰万圆整
成立日期	1999年04月20日
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, 出具有关的报告; 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*** (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

2018年03月09日

企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告, 并向社会公示。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jsp>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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

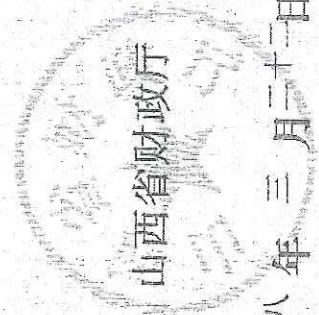
组织形式: 有限责任

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

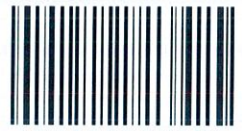
批准设立日期: 1999年12月8日



发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年三月二十二日

中华人民共和国财政部制



190108000378

## 山西国元会计师事务所

关于对2019年大同市（市  
本级）高铁站北广场综合枢纽  
建设项目情况及资金平衡方案评价的报告

晋国元鉴[2019]0006号

委托方：大同市财政局



2019年 3月 1日

山西国元会计师事务所

SHAN XI GUOYUAN CPA FIRM

中国 · 山西 · 太原

地址：山西综改示范区太原学府园区长治路  
226号605室

电话：0351—8330655 8330656 8330657

传真：0351—8330658

## 2019年大同市（市本级）高铁站北广场综合枢纽建设 项目情况及资金平衡方案评价报告

晋国元鉴[2019]0006号

大同市财政局：

我们接受大同市财政局委托，对大同市（市本级）高铁站北广场综合枢纽建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行大同市（市本级）高铁站北

广场综合枢纽建设专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大同市（市本级）高铁站北广场综合枢纽建设项目预期经营收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

山西国元会计师事务所  
(有限公司)



中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月一日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

大同市高铁站北广场综合枢纽建设项目，建设地点为山西省大同市御东新区开源街南侧；用地四至范围为：东邻文瀛南路，南邻高铁站，西邻永安路，北邻开源街。规划总用地面积为 184912.92 平方米，其中广场用地 95713.8 平方米，城市道路用地 89199.12 平方米。

项目建设的主要内容分为四个部分（1）站前广场及地下枢纽：站前景观广场 95713.8 m<sup>2</sup>，落客平台 6242.06 m<sup>2</sup>，站前广场地上建筑面积 497.35 m<sup>2</sup>（楼梯间及水箱间 497.35 m<sup>2</sup>），站前广场地下枢纽建筑面积 76901.61 m<sup>2</sup>（其中公共大厅、商业及卫生间 7729.78 m<sup>2</sup>，下沉广场 3872.36 m<sup>2</sup>，设备用房 3102.17 m<sup>2</sup>，机动车场 47050.41 m<sup>2</sup>，非机动车场 1187.46 m<sup>2</sup>，出租车等候区 9271.19 m<sup>2</sup>，行车道 4688.24 m<sup>2</sup>），地下通道 8544.37 m<sup>2</sup>。（2）开源街高架连通高铁站接送客平台匝道（开源街道路红线以南部分），包括六条匝道，其中四条匝道连接开源街高架系统与高铁站二层接送客平台，分别服务于开源接东、西两个方向进、出高铁站的交通流量；另外两条匝道连接地面道路与接送客平台。匝道总长 1.25km，标准宽度 8.5m。（3）高铁站前市政道路：包括 7 条道路，总长 2068.71m，总面积 89199.12 m<sup>2</sup>，其中：太和路 339.68m，红线宽 57--50m；规划一路 280.91m，红线宽 62--56m；规划二路 284.39m，红线宽 41m；站前一路 275.72m，红线宽 36--46m；站前二路 312.71m，红线宽 30m；站前三路 262.59m，红线宽 33m；站前四路 312.71m，红线宽 44.5m。（4）地下管廊工程：站前一路 295m；站前二路 880m；站前三路 305m；太和路 365m；规划二路 295m；控制中心一处。

项目的进展为主体结构总建筑面积 90671.78 m<sup>2</sup>，已完成 55560 m<sup>2</sup>，占主体工程的 61.3%。市政配套工程：土方工程总量 169992m<sup>3</sup>，已经完成 159000m<sup>3</sup>，占土方总量的 94%；桥梁工程桩基全部完成；承台基础 49 座，已完成 41 座，占工程总量的 84%，桥墩 80 座，已完成 66 座，占工程总量的 83%；现浇砼梁 9 联，已完成 5 联，占工程总量的 56%；污水管线工程 2825.7m，已完成 1212m，占工程总量的 43%，雨水管线工程 3757m，已完成 1406.1m，占工程总量的 37%，污水检查井 104 座，已完成 46 座，占工程总量的 44%；雨水检查井 143 座，已完成 62 座，占工程总量的 43%；电力排管工程 2087.5m，已完成 400m，占工程总量的 19%，电力检查井 40 座，已完成 13 座，占工程总量的 33%，剩余工程预计 2019 年 10 月建设完工。

本项目拟通过财政投入资金和发行政府专项债券的方式完成项目筹资。

## 二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目实施方案能够顺利执行；

（五）价格无重大变化；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、编制依据

（一）《大同市城市总体规划》（2006-2020 年）（2014 年修订）；

（二）《大同市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

- (三)《大同市综合交通规划(2014-2020)》;
- (四)《大同市城市空间发展战略规划》(2008年);
- (五)《大同市地下综合管廊专项规划》(送审稿)(2016.09);
- (六)《大同市城市地下管线综合规划》(送审稿)(2016.09);
- (七)国家建设部令143号《民用建筑节能管理规定》;
- (八)国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (九)国家计委《投资建设项目可行性研究指南》(试用版);
- (十)山西省建设工程投资估算指标、定额、标准;
- (十一)现行行业规定、产业政策、法律法规、设计标准;
- (十二)项目单位提供的基础资料。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方式

##### (一)项目投资估算

本项目估算总投资114,675.56万元,其中:建设投资114,449.29万元(建筑安装工程费95,856.49万元,其他费用10,895.89万元,预备费6,040.02万元),建设期债券利息支出158.27万元,发行债券相关费用68.00万元(发行相关费用按照发行金额的1%进行预估)。

##### (二)项目资金筹措方案

大同市(市本级)高铁站北广场综合枢纽建设项目,项目估算总投资114,675.56万元,所需项目资金来源为:

1、大同市(市本级)高铁站北广场综合枢纽建设项目资本金为107,875.56万元(占总投资94.07%),通过申请大同市财政资金来解决,目前已到位资金23,720.80万元;

2、剩余资金需求6,800.00万元(占总投资的5.93%)通过申请发行地方政府专项债券来解决。

### （三）本次发行债券情况

本项目拟于 2019 年发行 6,800.00 万元地方政府专项债券，本次发行 6,800.00 万元，期限为 5 年期。债券票面利率参考当前 5 年期国债收益率 3.0689%（基准日 2019 年 3 月 1 日）上浮 30% 测算，约为 3.99%，发行相关费用按照发行金额的 1% 进行预估，每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收入

本项目涉及停车费收入、商铺出租收入、充电桩收入、墙壁广告收入和 LED 广告屏收入共计 20,788.72 万元，具体情况如下：

#### 1、停车费收入

根据项目可研，本项目总停车位数量 1581 个，停车位初始使用率按 50%，2021 年开始使用率达到 65% 并保持稳定，综合平均收费标准 30 元/天/个（参考大同市火车站广场停车场及大同市物价局同价费字[2006]193 号文件规定 3 元/小时，1 小时后，每超 1 小时加收 2 元/小时）。预计 2019 年-2024 年可实现收入 4,510.59 万元。

#### 2、商铺出租收入

根据项目可研，本项目拟配建地上商铺面积 1707.82 m<sup>2</sup>。参考相关同类业态、同区域商业配建收费标准，本项目商业部分收入测算标准为：租金平均按 3.5 元/m<sup>2</sup>/日测算，预计商业出租率初始按 50% 计算，2021 年开始全部出租。预计 2019 年-2024 年可实现收入 806.94 万元。

#### 3、充电桩收入

地下充电桩 324 个，充电费按 1.5 元/度，每个充电桩预计充电 10 小时/天，充电量 20 度/小时，使用率初始为 50%，至 2021 年开始

达到 60%后保持稳定，以此来计算充电营收。预计 2019 年-2024 年可实现收入 8,689.68 万元。

#### 4、墙壁广告收入

根据设计规划，高铁站北广场南北通道墙壁共放置 12 个广告牌（ $8\text{ m}^2/\text{个}$ ，间隔为 2m 一个，共  $184.32\text{ m}^2$ ），地下一层共放置 16 个商服广告牌（面积共  $185.82\text{ m}^2$ ）和 19 个店名牌匾广告（面积共  $110.42\text{ m}^2$ ），根据网络牌网络信息及广告经营收费情况，广告牌按平均 3000 元/个/月进行测算，店名牌匾广告按平均 1000 元/个/月进行测算，使用率初始为 50%，至 2021 年开始全部使用并保持稳定，预计 2019 年-2024 年可实现广告及网络信息收入 463.50 万元。

#### 5、LED 广告屏收入

根据设计规划，高铁站北广场室外设置一个双面 LED 广告屏（ $15*8.5\text{ m}^2$ ），室内设置一个 LED 广告屏（ $8\text{ m}^2$ ），根据网络牌网络信息及广告经营收费情况，室外双面 LED 广告屏（ $15*8.5\text{ m}^2$ ）按平均 20 元/分钟进行测算，室内 LED 广告屏（ $8\text{ m}^2$ ）按平均 5 元/分钟进行测算，每天从早上 8 点到晚上 23 点，运行 15 小时，预计 2019 年-2024 年可实现广告及网络信息收入 6,318.00 万元。

### （二）项目成本

项目运营成本主要为停车场人员工资、维护费，充电桩电费、维护费，LED 广告屏电费、维护费。待项目建设完工后，从 2020 起按大同市人均收入平均增速 6.7%持续稳定调增人员工资等人员经费，债券存续期累计运营支出 10,943.06 万元，发行债券利息 1,356.60 万元，发行手续费用 68.00 万元。

### 财务费用测算表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
债券利息	-	271.32	271.32	271.32	271.32	271.32	1,356.60
发行费用	68.00	-	-	-	-	-	68.00
财务费用	68.00	271.32	271.32	271.32	271.32	271.32	1,424.60

#### (三) 相关税费

增值税由于本项目进项税额较少，测算主要考虑销项税额，增值税以应税收入的6%测算。本项目债券存续期累计税金支出5,101.87万元。

#### (四) 资金测算平衡情况

经测算，在各项假设前提下，本项目全部6,800.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有1,847.33万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

### 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	经营活动产生的现金流 (1)=(2)-(3)-(4)	316.54	1,886.48	2,416.27	2,416.27	2,416.27	393.83	9,845.66
2	经营活动产生的现金 (2)	705.12	4,230.73	5,006.17	5,006.17	5,006.17	834.36	20,788.72
3	经营活动支付的现金 (3)	221.79	1,347.74	1,348.95	1,348.95	1,348.95	224.82	5,841.19
4	经营税金及附加 (4)	166.79	996.51	1,240.95	1,240.95	1,240.95	215.71	5,101.87
5	投资活动产生的现金流 (5)=- (6)	-90,728.49	-	-	-	-	-	-90,728.49
6	支付项目建设资金 (6)	90,728.49	-	-	-	-	-	90,728.49
7	融资活动产生的现金流 (7)=(8)+(9)-(10)-(11)-(12)	90,886.76	-271.32	-271.32	-271.32	-271.32	-7,071.32	82,730.16
8	项目资本金 (8)	84,154.76	-	-	-	-	-	84,154.76
9	债券融资款 (9)	6,800.00	-	-	-	-	-	6,800.00
10	债券发行费 (10)	68.00	-	-	-	-	-	68.00
11	偿还债券本金 (11)	-	-	-	-	-	6,800.00	6,800.00
12	支付债券利息 (12)	-	271.32	271.32	271.32	271.32	271.32	1,356.60

序号	年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	474.81	1,615.16	2,144.95	2,144.95	2,144.95	-6,677.49	1,847.33
14	期初现金 (14)	-	474.81	2,089.97	4,234.92	6,379.87	8,524.82	-
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	474.81	2,089.97	4,234.92	6,379.87	8,524.82	1,847.33	-

## 六、评价要素

### (一) 项目产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目经营收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年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。截至 2024 年偿还本息后项目累计净现金结余 1,847.33 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

### (二) 项目产生的净现金流入的充足性

在各项假设前提下，截止到 2024 年，项目累计结余现金流量达到 1,847.33 万元，可用于资金平衡的资金总额 9,845.66 万元，能够覆盖债券本息金额 8,224.60 万元，对债务本息的覆盖倍数 1.2 倍，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	借贷本息支付				项目收益			本息覆盖 倍数 (8) = (7) / (4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)	运营收入 (5)	运营成本 (6)	净现金流入 (7) = (5) - (6)	
2019年	-	-	68.00	68.00	705.12	388.58	316.54	
2020年	-	271.32	-	271.32	4,230.73	2,344.25	1,886.48	
2021年	-	271.32	-	271.32	5,006.17	2,589.90	2,416.27	
2022年	-	271.32	-	271.32	5,006.17	2,589.90	2,416.27	
2023年	-	271.32	-	271.32	5,006.17	2,589.90	2,416.27	
2024年	6,800.00	271.32	-	7,071.32	834.36	440.53	393.83	
合计	6,800.00	1,356.60	68.00	8,224.60	20,788.72	10,943.06	9,845.66	1.20

## 七、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 2019 年大同市高铁站北广场综合枢纽建设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，大同市高铁站北广场综合枢纽建设项目的经营收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91140100715937745W

(1-1)

名称	山西国元会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区长治路226号605室
法定代表人	许改玲
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2000年01月21日
营业期限	2000年01月21日至2025年01月20日
经营范围	审查会计报表, 验资; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 基建审计; 财务咨询、服务。(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

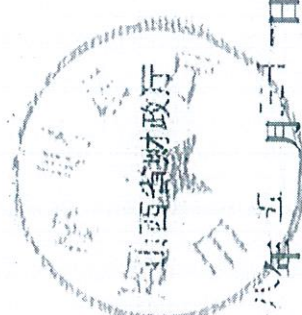


2018 年 03 月 3 日

证书序号: 0000638

# 说明

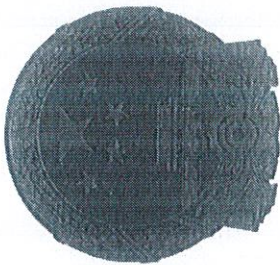
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山西省财政厅

二〇一八年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书

名称: 山西国友会计师事务所(有限公司)

首席合伙人: 许政玲

主任会计师: 许政玲

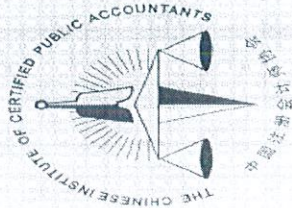
经营场所: 山西综改示范区太原学府园区长治路226号605室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 14010071

批准执业文号: 晋财会协字(2000)2号

批准执业日期: 2009年01月10日



许改玲

姓 Full name  
性 Sex  
出生 Date of birth  
工作 Working unit  
身份 Identity card No.

女  
1961-01-29  
山西五元会计师事务所有限公司  
1422119610129144



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: 140100710010  
No. of Certificate  
批准注册协会: 山西省  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2000 年 11 月 23 日  
Date of issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

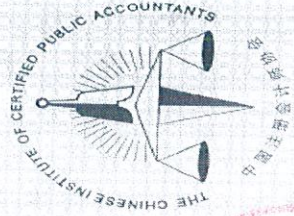
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

年 月 日  
y/ m/ d



刘剑宏

姓名	刘剑宏
Sex	男
Date of birth	1984-06-17
Working unit	山西元华会计师事务所有限公司
身份证号码	140122198406170810



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: 140100710047  
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年06月01日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

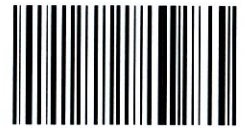
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

年 月 日



190108000377

## 山西国元会计师事务所

关于对2019年大同市（市  
本级）综合客运枢纽专项债券  
项目情况及资金平衡方案评价的报告

晋国元鉴[2019]0005号

委托方：大同市财政局

2019年 3月 1日

山西国元会计师事务所

SHAN XI GUOYUAN CPA FIRM

中国 · 山西 · 太原

地址：山西综改示范区太原学府园区长治路  
226号605室

电话：0351—8330655 8330656 8330657

传真：0351—8330658

## 2019年大同市（市本级）综合客运枢纽专项债券 项目情况及资金平衡方案评价报告

晋国元鉴[2019]0005号

大同市财政局：

我们接受大同市财政局委托，对大同市（市本级）综合客运枢纽专项债券项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行大同市（市本级）综合客运

枢纽专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大同市（市本级）综合客运枢纽预期经营收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

山西国元会计师事务所  
(有限公司)



中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月一日

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目概述

大同综合客运枢纽工程是大同南站高铁站的配套公共基础设施，将发挥公铁联运、中转、集散作用，满足旅客在公路与铁路间的“零换乘”需求；同时也是大同客运枢纽体系的重要组成部分，将以道路客运转型升级为导向，依托客运站打造城乡客运、长途客运、旅游集散相结合，并具备城市公共交通和出租车换乘功能的综合性客运枢纽。

项目建设地点：大同市御东新区南部，紧邻大同南站高铁站。项目区东北侧 3 公里为文瀛湖，北侧 1 公里为方特主题乐园，西北侧 2.5 公里为大同新兴生态居住区。本项目位于开源街南侧，项目区东临太和路，西临永安路，北至规划站前路一，南临规划站前路三。

项目建设内容：本工程为多层民用建筑，地上四层、地下一层。沿太和路南北方向布置汽车站的主站房，主站房西侧布置公交车场和长途旅游车场，其中公交车场位于一层，长途旅游车场位于二层平台上；在主站房和西侧公交车场（局部）地下设置地下车库和地下换乘大厅。地上站房为四层，总高度 19m，首层（层高 4.2-7.8m）设置进站大厅、售票厅等，二层（层高 3.6m）设置附属办公、长途司乘人员公寓，三层（层高 6.7-11.2m）设置候车厅、土特产超市、配套服务用房等，四层（层高 4.5m）为公交、长途的职工餐厅及大会议室。地上站场为二层，总高度 7.75m，一层为安全保卫室、管理室、调度室、公交车场、公交上客站台等，二层为长途、旅游专线平台、安检线、调度室、出站厅等。桥梁起于站前三路，止于永安路，是长途客车进出客运站一层的通道，全长约 433.7m，其中桥梁段长 266.2m，桥宽 8.5m，车行道宽 7.5m。桥面铺装：下层 90mm 厚 C50 钢筋混凝土+上层 90mm 厚沥青混凝土桥面铺装，中间铺设铺设 2mm 纤维增强型桥

面粘结防水层。结构形式采用混凝土连续梁，桥墩采用独柱。

项目建设工期为 16 个月，本项目前期可行性研究、立项、勘察、设计、施工图设计、招投标工作已完成，拆迁安置完成，场地已平整具备开工条件，预计 2019 年 3 月开工，2020 年 7 月完工。

本项目拟通过政府筹措和发行政府专项债券的方式完成项目筹资。

## 二、预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人制定的项目实施方案能够顺利执行；

(五) 价格无重大变化；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、编制依据

(一) 交通部《公路运输站场投资项目可行性研究报告编制办法(试行)》；

(二) 国家计委、建设部《建设项目经济评价办法与参数》(第 3 版)；

(三) 国家计委办公厅《投资项目可行性研究指南(试用版)》；

(四) “十三五”现代综合交通运输体系发展规划；

(五) 《大同市十三五国民经济与社会发展规划》；

(六) 《大同市城市总体规划(2014-2020)》；

(七) 《大同土地利用总体规划(2006-2020 年)》；

- (八)《大同市交通运输体系“十三五”发展规划》;
- (九)《汽车客运站级别划分和建设要求》(JT/T200—2004);
- (十)《交通客运站建筑设计规范》(JGJ/T60-2012);
- (十一)《综合客运枢纽换乘区域设施设备配置要求》(JT/T1066-2016);
- (十二)国家有关的技术标准规范和法律法规以及其它相关资料。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方式

##### (一) 项目投资估算

本项目估算总投资 48,350.76 万元,其中:建设投资 48,231.76 万元(工程费 41,521.81 万元、其他费用 4,413.20 万元、预备费 2,296.75 万元),建设期债券利息支出 69.00 万元,发行债券相关费用 50.00 万元(发行相关费用按照发行金额的 1%进行预估)。

##### (二) 项目资金筹措方案

大同市(市本级)综合客运枢纽工程,项目估算总投资 48,350.76 万元,所需项目资金来源为:

1、大同市(市本级)综合客运枢纽工程资本金为 43,350.76 万元(占总投资 89.66%),通过申请代县财政资金来解决,目前财政资金未到位;

2、剩余资金需求 5,000.00 万元(占总投资 10.34%)通过申请发行地方政府专项债券来解决。

##### (三) 本次发行债券情况

本项目拟于 2019 年发行 5,000.00 万元政府专项债券,本次发行 5,000.00 万元,期限为 10 年期。债券票面利率参考当前 10 年期国债收益率 3.1870%(基准日 2019 年 3 月 1 日)上浮 30%来测算,约为 4.14%,每半年支付一次利息,到期后一次性偿还本金和最后一期利

息。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收入

本项目涉及停车费收入、商铺出租收入、充电桩收入、墙壁广告牌收入、公交车收入和 LED 广告屏收入共计 16,667.28 万元，具体情况如下：

#### 1、停车费收入

根据项目可研，本项目总停车位数量共 301 个，停车位初始使用率按 50%，2021 年开始使用率达到 65%并保持稳定，综合平均收费标准 30 元/天/个（参考大同市火车站广场停车场及大同市物价局同价费字[2006]193 号文件规定 3 元/小时，1 小时后，每超 1 小时加收 2 元/小时）。预计 2019 年-2029 年可实现收入 1,793.36 万元。

#### 2、商业收入

根据项目可研，本项目拟配建地上商铺 2560 m<sup>2</sup>。参考相关同类业态、同区域商铺配建收费标准，本项目商铺部分收入测算标准为：租金平均按 3.5 元/m<sup>2</sup>/日测算，预计商业出租率初始按 50%计算，2021 年始全部出租。预计 2019 年-2029 年可实现收入 2,701.44 万元。

#### 3、充电桩收入

地下充电桩 60 个，充电费按 1.5 元/度，每个充电桩预计充电 8 小时/天，充电量 20kwh/h，使用率初始为 50%，至 2021 年开始达到 60%后保持稳定，以此来计算充电营收。预计 2019 年-2029 年可实现收入 2,648.16 万元。

#### 4、墙壁广告牌收入

根据设计规划，综合客运枢纽地下墙壁可设置 68 个广告牌（8 m<sup>2</sup>/个，间隔为 2m 一个，共 800 m<sup>2</sup>），按照网络牌网络信息及广告经

营业收入 3000 元/个/月进行测算，使用率初始为 50%，至 2021 年开始全部使用并保持稳定，预计 2019 年-2029 年可实现广告及网络信息收入 2,010.00 万元。

#### 5、公交车收入

根据项目可研，预测本项目公交车乘坐人数年平均流量为 368 万人/年（其中：公路交换量人数 187 万人、高铁交换量人数 160 万人、旅客人数 21 万人），从 2021 年起按大同市年平均客流量持续稳定递增 3.5% 测算，票价按大同市公交平均价格定为 1.5 元/人（空调车 2 元、普通车 1 元），人流量初始率按 20% 测算，至 2021 年开始达到 40% 并保持稳定，预计 2019 年-2029 年可实现公交车收入 2,174.80 万元。

#### 6、LED 广告屏收入

根据设计规划，客运站可设置 2 个 LED 广告屏（8\*4 m<sup>2</sup>/个），按照网络牌网络信息及广告经营收入 12 元/分钟进行测算，每天从早上 8 点到晚上 8 点，运行 12 小时，预计 2019 年-2029 年可实现广告及网络信息收入 5,339.52 万元。

### （二）项目成本

项目运营成本主要为停车场运营成本、充电桩运营成本、公交车运营成本、LED 广告屏维修费和电费。待项目建设完工后，从 2020 年起按大同市人均收入平均增速 6.7% 持续稳定调增人员工资等人员经费，债券存续期累计运营支出 8,342.68 万元，发行债券利息 2,070.00 万元，发行手续费用 50.00 万元。

### 财务费用测算表

单位：万元

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
债券利息	103.50	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
发行费用	50.00	-	-	-	-	-
财务费用	153.50	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00

续：

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
债券利息	207.00	207.00	207.00	207.00	103.50	2,070.00
发行费用	-	-	-	-	-	50.00
财务费用	207.00	207.00	207.00	207.00	103.50	2,120.00

### （三）相关税费

增值税由于本项目进项税额较少，测算主要考虑销项税额，增值税以应税收入的6%测算。本项目债券存续期累计税金支出4,487.90万元。

### （四）资金测算平衡情况

经测算，在各项假设前提下，本项目全部5,000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有1,323.60万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

### 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	经营活动产生的现金流 (1)=(2)-(3)-(4)	-	307.12	985.75	985.49	984.82	983.72
2	经营活动产生的现金(2)	-	598.13	1,936.18	1,944.58	1,952.98	1,961.38
3	经营活动支付的现金(3)	-	130.52	421.81	429.87	438.47	447.65
4	经营税金及附加(4)	-	160.49	528.62	529.22	529.69	530.01
5	投资活动产生的现金流 (5)=- (6)	-18,000.00	-30,231.76	-	-	-	-
6	支付项目建设资金(6)	18,000.00	30,231.76	-	-	-	-
7	融资活动产生的现金流 (7)=(8)+(9)-(10)-(11)-(12)	18,000.00	29,990.26	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00
8	项目资本金(8)	13,153.50	30,197.26	-	-	-	-
9	债券融资款(9)	5,000.00	-	-	-	-	-
10	债券发行费(10)	50.00	-	-	-	-	-
11	偿还债券本金(11)	-	-	-	-	-	-
12	支付债券利息(12)	103.50	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00

序号	年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	-	65.62	778.75	778.49	777.82	776.72
14	期初现金 (14)	-	-	65.62	844.37	1,622.86	2,400.68
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	-	65.62	844.37	1,622.86	2,400.68	3,177.40

续:

序号	年份/项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1	经营活动产生的现金流 (1) = (2) - (3) - (4)	982.56	981.33	979.58	977.26	156.96	8,324.60
2	经营活动产生的现金 (2)	1,970.38	1,979.98	1,989.58	1,999.18	334.90	16,667.28
3	经营活动支付的现金 (3)	457.45	467.90	479.05	490.95	91.11	3,854.78
4	经营税金及附加 (4)	530.37	530.75	530.95	530.97	86.83	4,487.90
5	投资活动产生的现金流 (5) = - (6)	-	-	-	-	-	-48,231.76
6	支付项目建设资金 (6)	-	-	-	-	-	48,231.76
7	融资活动产生的现金流 (7) = (8) + (9) - (10) - (11) - (12)	-207.00	-207.00	-207.00	-207.00	-5,103.50	41,230.76
8	项目资本金 (8)	-	-	-	-	-	43,350.76
9	债券融资款 (9)	-	-	-	-	-	5,000.00
10	债券发行费 (10)	-	-	-	-	-	50.00
11	偿还债券本金 (11)	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00
12	支付债券利息 (12)	207.00	207.00	207.00	207.00	103.50	2,070.00
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	775.56	774.33	772.58	770.26	-4,946.54	1,323.60
14	期初现金 (14)	3,177.40	3,952.97	4,727.30	5,499.88	6,270.14	-
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	3,952.97	4,727.30	5,499.88	6,270.14	1,323.60	-

## 六、评价要素

### (一) 项目产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目销售收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年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。截至 2029 年偿还本息后项目累计净现金结余 1,323.60 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

### (二) 销售产生的净现金流入的充足性

在各项假设前提下，截止到 2029 年，项目累计结余现金流量达到 1,323.60 万元，可用于资金平衡的资金总额 8,324.60 万元，能够覆盖债券本息金额 7,120.00 万元，对债务本息的覆盖倍数 1.17 倍，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

### 本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	借贷本息支付				项目收益			本息覆盖 倍数 (8) = (7) / (4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)	运营收入 (5)	运营成本 (6)	净现金流入 (7) = (5) + (6)	
2019 年	-	103.50	50.00	153.50	-	-	-	
2020 年	-	207.00	-	207.00	598.13	291.01	307.12	
2021 年	-	207.00	-	207.00	1,936.18	950.43	985.75	
2022 年	-	207.00	-	207.00	1,944.58	959.09	985.49	
2023 年	-	207.00	-	207.00	1,952.98	968.16	984.82	
2024 年	-	207.00	-	207.00	1,961.38	977.66	983.72	
2025 年	-	207.00	-	207.00	1,970.38	987.82	982.56	
2026 年	-	207.00	-	207.00	1,979.98	998.65	981.33	
2027 年	-	207.00	-	207.00	1,989.58	1,010.00	979.58	
2028 年	-	207.00	-	207.00	1,999.18	1,021.92	977.26	
2029 年	5,000.00	103.50	-	5,103.50	334.90	177.94	156.96	
合计	5,000.00	2,070.00	50.00	7,120.00	16,667.28	8,342.68	8,324.60	1.17

### 七、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 2019 年大同市（市本级）综合客运枢纽专项债券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，大同市（市本级）综合客运枢纽项目的经营收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91140100715937745W

(1-1)

名称  
类型  
住所  
法定代表人  
注册资本  
成立日期  
营业期限  
经营范围

山西国元会计师事务所(有限公司)

有限责任公司(自然人投资或控股)

山西综改示范区太原学府园区长治路226号605室

许改玲

壹佰万圆整

2000年01月21日

2000年01月21日至2025年01月20日

审查会计报表, 验资; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 基建审计; 财务咨询、服务。(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

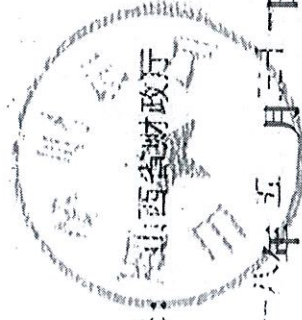


2018 年 03 月 3 日

证书序号: 0000638

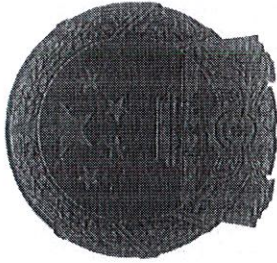
# 说明

- 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  
 二〇一〇年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书

名称: 山西国元会计师事务所(有限公司)

首席合伙人: 许政玲

主任会计师: 许政玲

经营场所: 山西综改示范区太原学府园区长治路226号  
605室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 14010071

批准执业文号: 晋财会协字(2000)2号

批准执业日期: 2009年01月10日



姓名: 许改玲  
 Full name: 许改玲  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1961-01-29  
 Date of birth: 1961-01-29  
 工作单位: 山西国元会计师事务所有限公司  
 Working unit: 山西国元会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 141221196101291444  
 Identify card No.: 141221196101291444



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: 140100710010  
 No. of Certificate: 140100710010

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

发证日期: 2000 年 11 月 23 日  
 Date of issuance: 2000 年 11 月 23 日



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

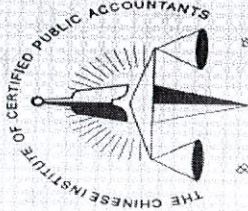
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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 月 日  
 Year / Month / Day



刘剑宏

姓 名 Full name 刘 勇  
 性 别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1984-06-17  
 工作单位 Working unit 山西天元会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 140122198406170810



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: 14D100710047  
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 年 06 月 01 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

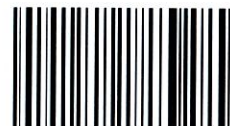
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.



年 月 日  
/m /d



190108000379

## 山西国元会计师事务所

关于对2019年大同市（市  
本级）南瓮城广场及地下空间  
建设项目情况及资金平衡方案评价的报告

晋国元鉴[2019]0007号

委托方：大同市财政局

2019年 3月 1日

山西国元会计师事务所

SHAN XI GUOYUAN CPA FIRM

中国 · 山西 · 太原

地址：山西综改示范区太原学府园区长治路  
226号605室

电话：0351—8330655 8330656 8330657

传真：0351—8330658

## 2019年大同市（市本级）南瓮城广场及地下空间建设 项目情况及资金平衡方案评价报告

晋国元鉴[2019]0007号

大同市财政局：

我们接受大同市财政局委托，对大同市（市本级）南瓮城广场及地下空间建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行大同市（市本级）南瓮城广

场及地下空间建设专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大同市（市本级）南瓮城广场及地下空间建设项目预期经营收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

山西国元会计师事务所  
(有限公司)

中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月一日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

大同市南瓮城广场位于城市中心地域——大同古城南部，北起，南至迎宾街，西至兴国寺街，东到永泰南路东侧路，以南瓮城城墙为底，由北向南依次展开，由核心文化广场、生态过渡公园、东西两侧遗址公园三大板块组成。

项目总用地面积 21.66 公顷，主要建设内容为游客中心和地下空间、地上广场和景观及道路建设。其中：游客中心建筑面积 4950 m<sup>2</sup>；地下空间建筑面积为 58972 m<sup>2</sup>；分别有大巴停车区、私家车汽车库、便民设施、设备用房等；地上广场及景观：包括景观广场、遗址公园等，景观广场面积为 178400 m<sup>2</sup>；道路建设包括、永泰南路及南一路。

项目建设地点：东至福康里街与交叉口，南至迎宾街，北邻南瓮城，西至安置项目。

项目市政道路工程已全部完工并通车，游客中心及商业空间、地下停车场位、景观工程均完成 95%，剩余项目预计 2019 年 5 月全部完工并交付使用。

本项目拟通过政府筹措和发行政府专项债券的方式完成项目筹资。

### 二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目实施方案能够顺利执行；

(五) 价格无重大变化;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、编制依据

(一) 山西省大同市城市总体规划(2006~2020年)(2014年修订版);

(二) 《大同市城市空间发展战略规划》(2008年);

(三) 国家发展与改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》第三版;

(四) 国家计委《投资项目可行性研究报告》;

(五) 现行的行业规定、产业政策、法律法规、设计标准;

(六) 项目单位提供的其它基础资料。

### 四、项目投资估算及资金筹措方式

#### (一) 项目投资估算

本项目总投资 102,075.06 万元,其中工程建设费 90,075.36 万元,其他费用 6,172.72 万元,预备费 5,774.88 万元,建设期内债券利息支出 12.10 万元,发行债券相关费用 40.00 万元(发行相关费用按照发行金额的 1%进行预估)。

#### (二) 项目资金筹措方案

大同市(市本级)南瓮城广场及地下空间建设项目,项目估算总投资 102,075.06 万元,所需项目资金来源为:

1、大同市(市本级)南瓮城广场及地下空间建设项目的项目资本金为 98,075.06 万元(占总投资 96.08%),通过大同市财政资金来解决,目前大同市财政资金已到位 56,081.88 万元;

2、剩余资金需求 4,000.00 万元(占总投资 3.92%)通过申请发

行 2019 年地方政府专项债券来解决。

#### （四）本次发行债券情况

本项目拟于 2019 年发行 4,000.00 万元政府专项债券，期限为 3 年期。债券票面利率参考当前 3 年期国债收益率 2.7896%（基准日 2019 年 3 月 1 日）上浮 30% 来测算约为 3.63%。每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息。

### 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）项目收入

本项目涉及停车费收入、充电桩收入、商铺租金收入和广告收入共计 9,387.29 万元，具体情况如下：

##### 1、停车费收入

根据项目可研，本项目总停车位数共 672 个，停车位初始使用率按 50%，2020 年开始使用率达到 65% 并保持稳定，综合平均收费标准 30 元/天/个（参考大同市火车站广场停车场及大同市物价局同价费字[2006]193 号文件规定 3 元/小时，1 小时后，每超 1 小时加收 2 元/小时）。预计 2019 年-2022 年可实现收入 1,233.79 万元。

##### 2、充电桩收入

地下充电桩 210 个，充电费按 1.5 元/度，每个充电桩预计充电 10 小时/天，充电量 20kwh/h，使用率初始为 50%，至 2020 年开始达到 60% 后保持稳定，以此来计算充电营收。预计 2019 年-2022 年可实现收入 3,609.90 万元。

##### 3、商铺租金收入

根据项目可研，本项目拟配建地上商业 15,540 m<sup>2</sup>。参考相关同类业态、同区域商业配建收费标准，本项目商业部分收入测算标准为：租金平均按 3.5 元/m<sup>2</sup>/日测算，预计商业出租率初始按 50% 计算，2020

年开始每年递增 20%，至 2022 年全部出租。预计 2019 年-2022 年可实现收入 4,030.30 万元。

#### 4、地下通道灯箱广告

根据设计规划，地下通道墙壁共放置 58 个广告牌（8 m<sup>2</sup>/个，间隔为 2m 一个，共 700 m<sup>2</sup>），广告牌按平均 3000 元/个/月进行测算，使用率初始为 50%，至 2020 年开始全部使用并保持稳定，预计 2019 年-2022 年可实现广告及网络信息收入 513.30 万元。

### （二）项目成本

项目运营成本主要为动力电费、人员薪酬、管理费用等，待项目建设完工后，债券存续期累计运营支出 4,304.42 万元，发行债券利息 435.60 万元，发行手续费用 40.00 万元。

### 财务费用测算表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
债券利息	-	145.20	145.20	145.20	435.60
发行费用	40.00	-	-	-	40.00
财务费用	40.00	145.20	145.20	145.20	475.60

### （三）相关税费

增值税由于本项目进项税额较少，测算主要考虑销项税额，增值税以应税收入的 6% 测算。本项目债券存续期累计税金支出 3,041.05 万元。

### （四）资金测算平衡情况

经测算，在各项假设前提下，本项目全部 6,800.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 659.37 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

## 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份/项目	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
1	经营活动产生的现金流(1)=(2)-(3)-(4)	780.97	1,868.61	2,101.46	331.84	5,082.87
2	经营活动产生的现金(2)	1,505.18	3,411.97	3,803.58	666.56	9,387.29
3	经营活动支付的现金(3)	256.85	446.06	446.06	114.39	1,263.37
4	经营税金及附加(4)	467.36	1,097.30	1,256.06	220.33	3,041.05
5	投资活动产生的现金流 (5) = - (6)	-45,941.08	-	-	-	-45,941.08
6	支付项目建设资金(6)	45,941.08	-	-	-	45,941.08
7	融资活动产生的现金流 (7) = (8) + (9) - (10) - (11) - (12)	45,953.18	-145.20	-145.20	-4,145.20	41,517.58
8	项目资本金(8)	41,993.18	-	-	-	41,993.18
9	债券融资款(9)	4,000.00	-	-	-	4,000.00
10	债券发行费(10)	40.00	-	-	-	40.00
11	偿还债券本金(11)	-	-	-	4,000.00	4,000.00
12	支付债券利息(12)	-	145.20	145.20	145.20	435.60
13	现金流总计(13) = (1) + (5) + (7)	793.07	1,723.41	1,956.26	-3,813.36	659.37
14	期初现金(14)	-	793.07	2,516.48	4,472.74	-
15	期末现金(15) = (13) + (14)	793.07	2,516.48	4,472.74	659.37	-

## 六、评价要素

## (一) 销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目销售收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年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。截至2022年偿还本息后项目累计净现金结余659.37万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## (二) 销售产生的净现金流入的充足性

在各项假设前提下，截止到2022年，项目累计结余现金流量达到659.37万元，可用于资金平衡的资金总额5,082.87万元，能够覆盖债券本息金额4,475.60万元，对债务本息的覆盖倍数1.14倍，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	借贷本息支付				项目收益			本息覆盖 倍数 (8) = (7) / (4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)	运营收入 (5)	运营成本 (6)	净现金流入 (7) = (5) - (6)	
2019年	-	-	40.00	40.00	1,505.18	724.20	780.97	
2020年	-	145.20	-	145.20	3,411.97	1,543.36	1,868.61	
2021年	-	145.20	-	145.20	3,803.58	1,702.12	2,101.46	
2022年	4,000.00	145.20	-	4,145.20	666.56	334.72	331.84	
合计	4,000.00	435.60	40.00	4,475.60	9,387.29	4,304.42	5,082.87	1.14

## 七、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2019年大同市（市本级）南瓮城广场及地下空间建设专项债券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，大同市（市本级）南瓮城广场及地下空间建设项目的经营收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91140100715937745W

(1-1)

名称	山西国元会计师事务所(有限公司)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山西综改示范区太原学府园区长治路226号605室
法定代表人	许改玲
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2000年01月21日
营业期限	2000年01月21日至2025年01月20日
经营范围	审查会计报表, 验资; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 基建审计; 财务咨询、服务。(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

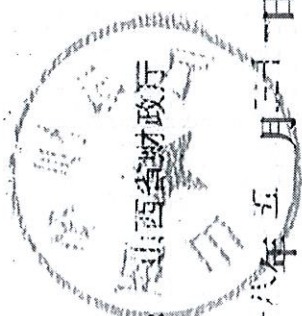


2018 年 03 月 3 日

证书序号: 0000638

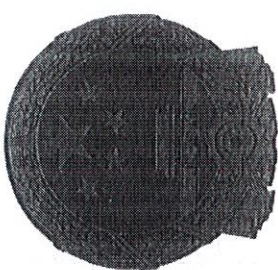
# 说明

- 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  
 二〇一〇年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 山西国农会计师事务所(有限公司)



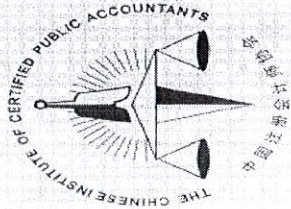
首席合伙人: 许政玲  
 主任会计师: 许政玲

经营场所: 山西综改示范区太原学府园区长治路226号  
 605室

组织形式: 有限责任  
 执业证书编号: 14010071

批准执业文号: 晋财会协字(2000)2号

批准执业日期: 2009年01月10日



姓名: 许改玲  
 Full name: 许改玲  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1961-01-29  
 Date of birth: 1961-01-29  
 工作单位: 山西元华会计师事务所有限公司  
 Working unit: 山西元华会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 14220119610129144  
 Identity card No.: 14220119610129144



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: 140100710010  
 No. of Certificate: 140100710010  
 批准注册协会: 山西省  
 Authorized Institute of CPAs: 山西省  
 发证日期: 2000 年 11 月 23 日  
 Date of issuance: 2000 / 11 / 23



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

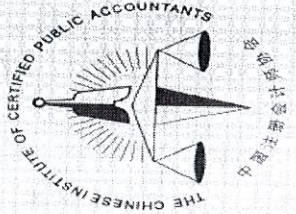
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/



刘剑宏

姓名 Full name 刘剑宏  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1984-06-17  
 工作单位 Working unit 山西元华会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 140122198406170810



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: 140100710047  
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 年 06 月 01 日  
Date of Issuance



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.

年 月 日  
y m d

2019 年大同农业嘉年华（一期）专项债券  
项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180049 号



大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shanxi Branch

## 2019 年大同农业嘉年华（一期）专项债券 项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180049 号

大同市平城区农业农村工作领导小组办公室：

我们接受大同市平城区农业农村工作领导小组办公室委托，对大同农业嘉年华（一期）专项债券项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供发行人本次申请发行大同农业嘉年华（一期）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的农业嘉年华项目预期经营收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年三月一日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

农业嘉年华项目（一期）（以下简称“本项目”）位于大同市平城区水泊寺乡马家小村，规划面积 355.40 亩，分为二个功能片区，分别是主题创意场馆区与综合服务商贸区。其中：主题创意场馆区占地 200 亩，总建筑面积 45158.40 m<sup>2</sup>，以蔬菜、农耕文化、花卉、中草药、林果、沙漠植物、水科技为主题，拟建设七个玻璃连栋温室、一个育苗玻璃连栋温室；综合服务商贸区总建筑面积 2335.8 m<sup>2</sup>，拟建设承担游客服务和农特产品展销功能的玻璃连栋温室一栋和生态餐厅玻璃连栋温室一栋；同时配套 53 亩生态停车场和 20 亩综合管理中心。

本项目拟通过政府筹措和发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目筹资。

### 二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目实施方案能够顺利执行；

（五）门票价格无重大变化；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、编制依据

（一）国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法

与参数》(第三版);

(二)《投资项目可行性研究报告》(试用版);

(三)《山西省工程建设其他费用标准》(晋建标字[2009]9号);

(四)《关于大同农业嘉年华项目(一期)可行性研究报告的批复》(平城发改投资发[2019]2号);

(五)同类工程造价及当前市场物价水平;

#### 四、投资估算及资金筹措方式

##### (一)项目投资估算

本项目总投资 29,452.86 万元,其中建设投资成本 29,045.70 万元、建设期债券利息支出 207.16 万元,发行债券相关费用 200.00 万元。(利率参考 2019 年 3 月 1 日的 10 年国债收益率利率 3.187%上浮 30%测算,利率约为 4.14%,发行相关费用按发行金额的 1%进行预估)

目前已完投资 3,750.00 万元,未完投资 25,702.86 万元。

##### (二)项目资金筹措方案

本项目总投资 29,452.86 万元,所需项目资金来源为:

1. 农业嘉年华项目(一期)资本金 9,452.86 万元(占总投资 32.09%)拟由政府筹措解决,已到位 5,000.00 万元;

2. 剩余 20,000.00 万元(占总投资 67.91%)通过申请发行地方政府专项债券来解决。

##### (三)融资来源及本次发行债券情况

本项目拟于 2019 年发行政府专项债券 20,000.00 万元,期限为 10 年期。债券票面利率参考当前 10 年期国债收益率 3.187%(基准日 2019 年 3 月 1 日)上浮 30%测算,约为 4.143%,发行相关费用按照发行金额的 1%进行预估,每半年支付一次利息,到期后一次性偿还本金和最后一期利息。

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### （一）项目收入

本项目收入为门票收入、餐饮收入、育苗收入、体验活动收入、产品售卖收入、科普培训收入、广告收入等。根据谨慎性原则，项目全部建成后，2022年达产年收入7,440.60万元，2020年按照达产年收入80%测算，2021年按照达产年收入90%测算，债券存续期累计项目收入67,210.90万元。

#### 1. 门票收入

本项目年度可接待量105万人次，综合平均收费标准24.50元/人·次，达产年收入2,572.50万元；2020年接待量达到84万人次，2021年接待量达到94.5万人次，2022年后保持稳定，债券存续期累计收入23,238.30万元。

#### 2. 育苗收入

本项目年度可育苗6451.2 m<sup>2</sup>，综合平均产值672.00元/平米，达产年收入433.52万元；2020年可育苗5160.96 m<sup>2</sup>，2021年可育苗5806.08 m<sup>2</sup>，2022年后保持稳定，债券存续期累计收入3,916.00万元。

#### 3. 餐饮收入

本项目年度可接用餐客人40万人次，综合平均消费标准50.00元/人·次，达产年收入2,000.00万元；2020年接待量达到32万人次，2021年接待量达到36万人次，2022年后保持稳定，债券存续期累计收入18,066.67万元。

#### 4. 展位租赁收入

本项目农业奥特莱斯展馆年度可提供展位3264 m<sup>2</sup>，综合平均标准1,440.00元/平米，达产年收入470.00万元；2020年可提供展位

2611.2 m<sup>2</sup>，2021 年可提供展位 2937.6 m<sup>2</sup>，2022 年后保持稳定，债券存续期累计收入 4,245.67 万元。

#### 5. 休闲体验收入

本项目创意体验馆年度可接待量 30 万人次，综合平均收费标准 30.00 元/人·次，达产年收入 900.00 万元；2020 年接待量达到 24 万人次，2021 年接待量达到 27 万人次，2022 年后保持稳定，债券存续期累计收入 8,130.00 万元。

#### 6. 产品展销收入

本项目农业奥特莱斯展馆年度可接待游客 30 万人次，综合平均产值 30.00 元/人，达产年收入 900.00 万元；2020 年接待量达到 24 万人次，2021 年接待量达到 27 万人次，2022 年后保持稳定，债券存续期累计收入 8,130.00 万元。

#### 7. 科普教育收入

本项目年度可接待中小學生科普活动 48 次，综合平均收费标准 2,000.00 元/次，达产年收入 9.60 万元；2020 年接待量达到 38 次，2021 年接待量达到 43 次，2022 年后保持稳定，债券存续期累计收入 86.60 万元。

#### 8. 农民培训收入

本项目综合管理中心年度可为农民提供培训服务 800 人次，综合标准 500.00 元/人·次，达产年收入 40.00 万元；2020 年接待量达到 640 人次，2021 年接待量达到 720 人次，2022 年后保持稳定，债券存续期累计收入 361.33 万元。

#### 9. 广告及技术转让收入

本项目年度可提供广告展示及技术服务 25 项，综合平均收费标准 40,000.00 元/项，达产年收入 100.00 万元；2020 年可提供 20 项，

2021年可提供23项,2022年后保持稳定,债券存续期累计收入905.33万元。

#### 10. 技术咨询服务收入

本项目综合管理中心年度可提供技术咨询服务5次,综合标准30,000.00元/项,达产年收入15.00万元;2020年可提供3次,2021年可提供4次,2022年后保持稳定,债券存续期累计收入131.00万元。

### (二) 项目成本

1. 项目运营成本主要为人员薪酬、电费、燃气费、物资采购、工程维护费、财务费用等。项目运营第三年即2022年开始进入达产年,2020年按照达产年总成本80%测算,2021年按照达产年总成本90%测算,累计运营支出20,106.00万元。

2. 项目融资成本共计8,286.20万元,其中:债券存续期利息8,286.20万元,发行手续费用200.00万元。

### (三) 相关税费

本项目为休闲服务类项目,涉及增值税、城市维护建设税及教育费附加、所得税。按购进货物或服务的不同,增值税进项税率按16%、10%、6%测算;销项税率按6%测算,房产税按照应税房产原值 $\times [1 - (\text{扣减比例})] \times 1.2\%$ 缴纳,商业部分有关房屋的租赁收入,按租金的12%缴纳;所得税税率按25%计算。本项目债券存续期累计税金支出8,661.36万元。

### (四) 资金测算平衡情况

在各项假设前提下,本项目全部20,000.00万元专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后,将仍有10,364.50万元的累计现金结余,期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求,

并实现项目收益与融资自求平衡。

### 资金平衡方案测算表

单位：万元

年度/项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
一、经营活动产生的现金流量						
(1) 经营活动产生的现金			5,949.40	6,697.10	7,440.60	7,440.60
(2) 经营活动支付的现金			1,842.00	2,028.00	2,214.00	2,214.00
(3) 经营税金及附加			551.46	708.29	863.80	863.80
经营活动产生的现金流量净额			3,555.94	3,960.81	4,362.80	4,362.80
(4) = (1) - (2) - (3)						
二、投资活动产生的现金流						
(5) 支付项目建设资金	1,000.00	27,431.39	614.31			
投资活动产生的现金流量净额	-1,000.00	-27,431.39	-614.31			
(6) = - (5)						
三、融资活动产生的现金流						
(7) 吸收资本金收到的现金	1,000.00	8,452.86				
(8) 债券融资收到的现金		20,000.00				
(9) 债券发行费支付的现金		200.00				
(10) 偿还利息支付的现金		414.31	828.62	828.62	828.62	828.62
(11) 偿还本金支付的现金						
融资活动产生的现金流量净额	1,000.00	27,838.55	-828.62	-828.62	-828.62	-828.62
(12) = (7) + (8) - (9) - (10) - (11)						
四、现金增加额	0.00	407.16	2,113.01	3,132.19	3,534.18	3,534.18
(13) = (4) + (6) + (12)						
五、期末现金余额	0.00	407.16	2,520.17	5,652.36	9,186.54	12,720.72

年度/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
一、经营活动产生的现金流量							
(1) 经营活动产生的现金	7,440.60	7,440.60	7,440.60	7,440.60	7,440.60	2,480.20	67,210.90
(2) 经营活动支付的现金	2,214.00	2,214.00	2,214.00	2,214.00	2,214.00	738.00	20,106.00
(3) 经营税金及附加	863.80	1,110.05	1,110.05	1,110.05	1,110.05	370.01	8,661.36
经营活动产生的现金流量净额 (4) = (1) - (2) - (3)	4,362.80	4,116.55	4,116.55	4,116.55	4,116.55	1,372.19	38,443.54
投资活动产生的现金流							
(5) 支付项目建设资金							29,045.70

年度/项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
投资活动产生的现金流量净额 (6) = - (5)			-	-	-	-	-29,045.70
三、融资活动产生的现金流							
(7) 吸收资本金收到的现金							9,452.86
(8) 债券融资收到的现金							20,000.00
(9) 债券发行费支付的现金							200.00
(10) 偿还利息支付的现金	828.62	828.62	828.62	828.62	828.62	414.31	8,286.20
(11) 偿还本金支付的现金						20,000.00	20,000.00
融资活动产生的现金流量净额 (12) = (7) + (8) - (9) - (10) - (11)	-828.62	-828.62	-828.62	-828.62	-828.62	-20,414.31	966.66
四、现金增加额 (13) = (4) + (6) + (12)	3,534.18	3,287.93	3,287.93	3,287.93	3,287.93	-19,042.12	10,364.50
五、期末现金余额	16,254.90	19,542.83	22,830.76	26,118.69	29,406.62	10,364.50	10,364.50

## 六、评价要素

### (一) 销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目销售收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年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。截至 2029 年偿还本息后项目累计净现金结余 10,364.50 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

### (二) 销售产生的净现金流入的充足性

在各项假设前提下，截止到 2029 年，项目累计结余现金流量达到 10,364.50 万元，可用于资金平衡的资金总额 38,443.54 万元，能够覆盖债券本息金额 28,486.20 万元，对债务本息的覆盖率 1.35 倍，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	借贷本息支付				项目收益			本息覆盖 倍数 (7)=(6)/(4)
	本金(1)	利息(2)	手续费 (3)	本息合计 (4)=(1)+(2)+(3)	运营收入(4)	运营成本(5)	净现金流入 (6)=(4)-(5)	
2019年		414.31	200.00	614.31				
2020年		828.62		828.62	5,949.40	2,393.46	3,555.94	
2021年		828.62		828.62	6,697.10	2,736.29	3,960.81	
2022年		828.62		828.62	7,440.60	3,077.80	4,362.80	
2023年		828.62		828.62	7,440.60	3,077.80	4,362.80	
2024年		828.62		828.62	7,440.60	3,077.80	4,362.80	
2025年		828.62		828.62	7,440.60	3,324.05	4,116.55	
2026年		828.62		828.62	7,440.60	3,324.05	4,116.55	
2027年		828.62		828.62	7,440.60	3,324.05	4,116.55	
2028年		828.62		828.62	7,440.60	3,324.05	4,116.55	
2029年	20,000.00	414.31		20,414.31	2,480.20	1,108.02	1,372.18	
合计	20,000.00	8,286.20	200.00	28,486.20	67,210.90	28,787.36	38,443.54	1.35

### 七、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2019年大同市平城区农业嘉年华项目（一期）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，大同市有道城市发展投资有限公司的销售收入能够提供充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息的要求。



# 营业执照

(副本)<sup>(1-1)</sup>

统一社会信用代码 91140100058863554J

**名称** 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

**类型** 合伙企业分支机构

**营业场所** 太原高新区长治路226号6层608室

**负责人** 郭颖

**成立日期** 2012年11月30日

**营业期限** 2012年11月30日至2022年03月31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（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批未经批准前不得经营，许可项目在许可证有效期内经营）\*\*\*



登记机关



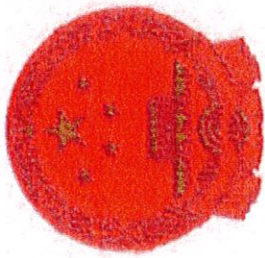
2015 年 07 月 01 日

企业应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jspx>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

山西分所

负责人：郭颖

办公场所：太原市高新区长禧路226号6层608室

110101481401

分所编号：晋财注[2012]32号

批准设立文号：

批准设立日期：2012年11月23日



证书序号NO. 505171

## 说明

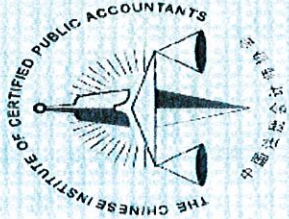
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅



二〇一五年

中华人民共和国财政部制



姓名 郭颖  
 Full name 郭颖  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1971-06-13  
 Date of birth 1971-06-13  
 工作单位 太原蓝江会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 太原蓝江会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码 140102197106134047  
 Identity card No. 140102197106134047



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: 140110710005  
 No. of Certificate 140110710005  
 批准注册协会: 山西省  
 Authorized Institute of CPAs 山西省  
 发证日期: 1999 年 11 月 29 日  
 Date of Issuance 1999 年 11 月 29 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

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



姓名: 左丽志  
 Full name: 左丽志  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1973-08-06  
 Date of birth: 1973-08-06  
 工作单位: 山西元会会计师事务所有限公司  
 Working unit: 山西元会会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 142431197308060028  
 Identity card No: 142431197308060028



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: 140100100025  
 No. of Certificate: 140100100025

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

发证日期: 2005 年 10 月 14 日  
 Date of Issuance: 2005 y 10 m 14 d



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.



6

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 月 日

7

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所  
CPAs  
(特殊普通合伙)山西分所  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年5月27日

12

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

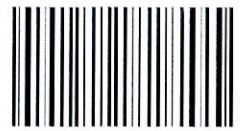
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日

13



190108000409

## 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年大同农业嘉  
年华（一期）专项债券项目情  
况及资金平衡方案评价 的报告

晋大华鉴[2019]0042号

委托方：大同市平城区农业农村工作领导小组办公室

2019年 3月 1日