

2019 年忻州市（市本级）忻州一中北校区建设
专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180044 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年忻州市（市本级）忻州一中北校区建设专项债券 项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180044号

忻州市财政局：

我们接受忻州市财政局委托，对忻州市（市本级）忻州一中北校区建设项目专项债券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》。相关单位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忻州市（市本级）忻州一中北校区建设项目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：在相关单位对忻州市（市本级）忻州一

中北校区建设项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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



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

忻州一中北校区建设项目位于山西省忻州市龙翔街以北，通岗路以西，总占地面积：190071.26 m²（285.4 亩），建设食堂 1 栋建筑面积为 14464.74 m²；学生宿舍 6 栋 7178.4 m²×6 栋；教职工宿舍 1 栋 5226.46 m²；教学楼 3 栋 6161.52 m²×3 栋；综合楼 1 栋 7042.54 m²；实验楼 1 栋 7984.23 m²；图书馆 1 栋 6865.93 m²；会议中心 1 栋 10970.46 m²；行政办公楼 1 栋 3835.32 m²；体育馆 1 栋 6289.63 m²；看台 2597.06 m²；大门卫室 104.95 m²；小门卫 2 个 19.96 m²×2 个。共 22 栋建筑，总建筑面积为 126976.2 m²，目前项目已完工。

项目建设单位：忻州市第一中学校

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）发行人制定的工程建设计划能够顺利执行；

（五）各运营项目市价在正常范围内变动；

（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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（二）国家发展计划委员会委托中国国际咨询公司编制的《投资

项目可行性研究指南》;

(三)《建设项目环境保护管理条例》;

(四)《山西省普通高级中学办学基本标准(试行)》;

(五)山西省第九地质工程勘察院《忻州市第一中学新建北校区岩土工程勘察报告(详勘)》;

(六)《忻州市发展和改革委员会关于忻州市第一中学校北校区新建项目可行性研究报告的批复》(忻发改发[2014]281号);

(七)《忻州市发展和改革委员会关于忻州市第一中学校北校区建设项目工程初步设计及概算的批复》(忻发改发[2015]62号);

(八)《忻州市水利局关于忻州市第一中学校北校区建设项目水土保持方案报告书的批复》(忻水函[2016]106号);

(九)《关于忻州市第一中学校北校区建设项目环境影响报告表的批复》(忻环评函(2014)第91号);

(十)建设单位提供的方案设计和部分基础资料。

四、投资估算及资金筹措方式

(一)项目投资估算

项目设计概算总投资 60,369.18 万元,竣工决算金额 64,852.97 万元,截止目前尚未结算工程款 35,488.82 万元。

(二)资金筹措方案

本项目 2019 年结算 20,000.00 万元(15,000.00 万元由忻州市财政资金来解决,5,000.00 万元拟通过发行政府专项债券解决),剩余结算款 15,488.82 万元由以后年度忻州一中事业收入偿还。

拟于 2019 年发行 5,000.00 万元 5 年期政府专项债券,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%来测算，约为 3.99%。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、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

忻州一中北校区收入主要来源于事业收入（学费，住宿费等）根据忻州市教育局以及忻州市物价局下发文件，2017 和 2018 级学生学费收费标准按照每生每年 1.00 万元，住宿费收费标准为每生每年 0.12 万元，2019 级学费和住宿费收费标准分别为 1.50 万元和 0.14 万元，按照忻州市教育局下发的普通高中招生计划的的通知，忻州市 2017-2018 年招生人数分别为 1500 人,1400 人,按照谨慎性原则 2019 级及以后年度取最小招生人数 1400 人，2019-2024 年及以后年度预计收入如下表，债券存续期内合计总收入为 33,040.00 万元。

预测收入明细表

单位：万元

年度	年级	人数	学费，住宿费	金额
2019 年收入	2017 级	1500	0.56	840.00
	2018 级	1400	0.56	784.00
	2019 级	1400	0.82	1,148.00
	小计	4300		2,772.00
2020 年收入	2018 级	1400	1.12	1,568.00
	2019 级	1400	1.64	2,296.00
	2020 级	1400	1.64	2,296.00
	小计	4200		6,160.00
2021 年收入	2019 级	1400	1.64	2,296.00
	2020 级	1400	1.64	2,296.00
	2021 级	1400	1.64	2,296.00
	小计	4200		6,888.00
2022 年收入	2020 级	1400	1.64	2,296.00
	2021 级	1400	1.64	2,296.00
	2022 级	1400	1.64	2,296.00
	小计	4200		6,888.00

年度	年级	人数	学费, 住宿费	金额
2023 年收入	2021 级	1400	1.64	2,296.00
	2022 级	1400	1.64	2,296.00
	2023 级	1400	1.64	2,296.00
	小计	4200		6,888.00
2024 年收入	2022 级	1400	0.82	1,148.00
	2023 级	1400	0.82	1,148.00
	2024 级	1400	0.82	1,148.00
	小计	4200		3,444.00
合计				33,040.00

(二) 项目运营成本

项目运营成本主要为动力电费、工勤人员工资及绩效、管理费、采暖费、办公费、修理费和财务费用等, 参考 2018 年运营成本, 按照年增长率 3% 进行测算, 债券存续期累计运营支出 11,140.32 万元。

(三) 项目融资成本

本项目融资成本共计 1,047.50 万元, 其中: 债券存续期利息 997.50 万元, 债券发行费用等 50.00 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	-	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	997.50
发行费用	50.00	-	-	-	-	-	50.00
财务费用	50.00	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	1,047.50

(四) 资金平衡方案

在各项假设前提下, 该项目全部 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 363.36 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)	880.21	4,211.46	4,881.00	4,820.79	4,758.77	2,347.45	21,899.68
2	经营活动产生的现金(2)	2,772.00	6,160.00	6,888.00	6,888.00	6,888.00	3,444.00	33,040.00
3	经营活动支付的现金(3)	1,891.79	1,948.54	2,007.00	2,067.21	2,129.23	1,096.55	11,140.32
4	经营税金及附加(4)	-	-	-	-	-	-	-
5	投资活动产生的现金流 (5)=- (6)	-20,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-3,488.82	-	-35,488.82
6	结算工程款(6)	20,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,488.82	-	35,488.82
7	融资活动产生的现金流 (7)=(8)+(9)-(10)-(11)-(12)	19,950.00	-199.50	-199.50	-199.50	-199.50	-5,199.50	13,952.50
8	财政投入(8)	15,000.00	-	-	-	-	-	15,000.00
9	债券融资款(9)	5,000.00	-	-	-	-	-	5,000.00
10	债券发行费(10)	50.00	-	-	-	-	-	50.00
11	偿还债券本金(11)	-	-	-	-	-	5,000.00	5,000.00
12	支付债券利息(12)	-	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	997.50
13	现金流总计(13)=(1)+(5) +(7)	830.21	11.96	681.50	621.29	1,070.45	-2,852.05	363.36
14	期初现金(14)		830.21	842.17	1,523.67	2,144.96	3,215.41	
15	期末现金(15)=(13)+(14)	830.21	842.17	1,523.67	2,144.96	3,215.41	363.36	
16	本息覆盖倍数 (16)=(1)/((10)+(11)+(12))	-	-	-	-	-	-	3.62

六、评价要素

(一) 项目收益净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，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363.36万元，因此该项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二) 项目收益净现金流入的充足性

本期债券募投项目收益为项目经营收入和财政补助收入，本期发行债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为

3.62。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

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年忻州市（市本级）忻州一中北校区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，忻州市（市本级）忻州一中北校区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。

0000184



营业执照

(副本)(1-1)

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。

证书序号NO. 505171

说明

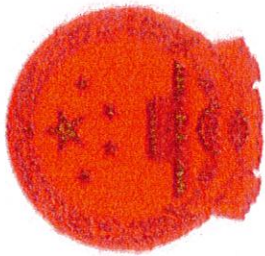
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅

二〇一五年十月十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书



名称：华华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

负责人：郭颖

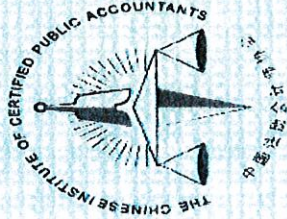
办公场所：太原市高新区长治路126号6层608室

110101481401

分所编号：晋财注[2012]52号

批准设立文号：

批准设立日期：2012年11月23日



郭颖
 Full name 郭颖
 Sex 女
 Date of birth 1971-06-13
 Working unit 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 Identity card No. 140102197106134041



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: 110110710005
 No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 11 月 30 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



生册志

姓 Full name	女
性 Sex	1073-08-06
出生日期 Date of birth	山西元会会计师事务所有限公司
工作单位 Working unit	14-43119730806028
身份证号码 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: 140100100025
No. of Certificate

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

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



2005年10月16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

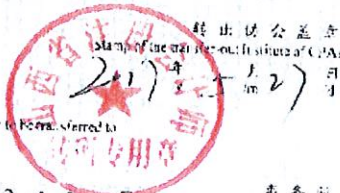
6

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所
CPAs



同意转入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
(特殊普通合伙)山西分所
CPAs
2017年5月2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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出机构盖章
Stamp of the transferor CPAs
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入机构盖章
Stamp of the transferee CPAs
年 月 日



190108000367

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年忻州市（市
本级）忻州一中北校区建设专
项债券项目情况及资金平衡方案评价 的报告

晋大华鉴[2019]0032号

委托方：忻州市财政局

2019年 3月 1日

2019 年河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”
专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180045 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年河曲县“黄河西口文化旅游开发项目” 专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180045号

忻州市财政局：

我们接受忻州市财政局委托，对忻州市河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”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》。相关单位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忻州市河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”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：在相关单位对忻州市河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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

忻州市河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”，分别为西口风情文化园建设项目、河曲县娘娘滩至船湾段沿黄旅游公路建设项目。

（一）西口风情文化园建设项目

西口风情文化园建设项目涉及南元村、沙畔村及北元村三片区域，其中南元地块有 460 处宅院 836 户，建筑面积 72105 m²，占地面积 211388.4 m²；沙畔地块有 170 处宅院 312 户，建筑面积 38961 m²，占地面积 78121.8 m²；北元地块有 40 处宅院 67 户，建筑面积 5769 m²，占地面积 18381.6 m²。以上三处地块共涉及住户 1215 户，占地面积 307891.8 m²，建筑面积 116835 m²，其中非住宅建筑面积 12926.6 m²。涉及宅院 670 处，经过评估公司预评估大体归类为 7 种类型：200 m²平房居住宅院（268 处）、272 m²平房居住宅院（134 处）、333 m²平房居住宅院（101 处）、200 m²二层居住宅院（13 处）、133 m²二层居住宅院（20 处）、133 m²二层商住房屋（54 处）、200 m² 2 商住房屋（80 处）。

项目实施主体：河曲县房地产管理局。

本项目全部采用纯货币安置方式，涉及征迁面积 307891.8 m²，征迁完成后可增加建设用地 307891.8 m²（约 461.84 亩），规划用地为商住，全部用于出让。

（二）河曲县娘娘滩至船湾段沿黄旅游公路建设项目

河曲县娘娘滩至船湾段沿黄旅游公路建设项目规划于黄河与长城之间，连通河曲核心旅游资源，将娘娘滩、罗圈堡、西口古渡遗址、临隩公园、明代护城楼、鸡鸣三省广场、南元农业示范观光园等串珠成线，成为体验黄河文化、西口文化、长城文化，独具河曲特色和魅

力的文化旅游景观大道。

该项目分南北两段,北段:北起楼子营镇与 S249 相处,途经娘娘滩景区,在规划益民北路交叉口处与已建临隩大道接顺,长约 6.9km。南段北接临隩大道,向南经黄河母亲像公园、唐家会,与省道 S249 相接,路线总长约 7.67Km。主要设计内容:道路、桥涵、河堤、绿化景观、照明、给排水等。

项目实施单位:河曲县交通运输局。

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) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008);

(二) 《山西省城乡规划条例》(2010);

(三) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号);

(四) 国土资源部办公厅《关于实施城镇土地分等定级规程和城镇土地估价规程有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12 号);

(五) 山西省人民代表大会常务委员会公告第二十三号《山西省国有土地上房屋征收与补偿条例》,2016 年 1 月 1 日起施行;

(六) 河曲县住房保障和城乡建设管理局关于调整《河曲县县城

规划区房屋征收范围内涉及的房屋建筑物及地面附着物等的补偿标准》的通知（河建发[2017]31号）；

（七）河曲县交通运输局关于编制《黄河板块旅游公路忻州市河曲县境内娘娘滩至船湾段可行性研究报告》的委托单；

（八）《忻州市沿黄河板块旅游公路专项规划（2018-2027年）》（山西省交通科学研究院2018年7月）；

（九）《公路基本建设项目工程投资估算编制办法》及《公路工程估算指标》。

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149,191.06万元，其中建设投资成本129,831.91万元（征地补偿费63,151.38万元、征收工作服务费757.82万元、建筑安装工程费41,558.17万元、基本预备费10,035.40万元以及其他费用14,329.14万元），银行贷款本金及利息5年期16,437.00万元，建设期债券利息支出2,733.15万元，发行债券相关费用189.00万元。

（二）项目资金筹措方案

本项目估算总投资149,191.06万元，所需项目资金来源为：

1、本项目资本金为85,291.06万元（占总投资57.17%）通过由省财政、省交通运输厅、中央专项补助资金、省级专项补助资金和河曲县财政资金来解决，目前已到位资金12,525.84万元，其中：省财政资金946.00万元，省交通厅资金768.00万元，省代发地方政府债券3,840.00万元，中央专项补助资金2,219.93万元、省级专项补助资金95.10万元，河曲县财政4,656.81万元。

2、通过向国家开发银行贷款，实际到位贷款金额为45,000.00万元（占总投资30.16%），该贷款已纳入政府存量债务。

3、剩余资金需求 18,900.00 万元（占总投资 12.67%）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

拟于分期发行 18,900.00 万元 5 年期政府专项债券，本期申请发行 8,900.00 万元、2019 年下期申请发行 10,000.00 万元。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%来测算约为 3.99%。债券到期一次性还本。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

项目全部实施完成后，预计可实现项目收入 42,686.19 万元，其中：国有土地出让收入 41,713.39 万元、沿途站点灯箱广告位收入 152.00 万元、LED 屏广告牌收入 820.80 万元。

（二）项目成本

运营成本主要包括公路养护费、电费、人员薪酬等管理费，累计运营成本为 506.84 万元。发行债券利息 3,770.55 万元，发行手续费用 189.00 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	合计
债券利息		754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	3,770.55
发行费用	189.00						189.00
财务费用	189.00	754.11	754.11	754.11	754.11	754.11	3,959.55

（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 231.09 万元。

(四) 资金测算平衡情况

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，据测算数据，该项目收入可以覆盖债券的本金以及利息支出，能够达到项目收益与融资自求平衡。

资金平衡方案测算表

单位：万元

序号	年份/项目	以前年度	2019年	2020年	2021年
1	经营活动产生的现金流 (1)=(2)-(3)-(4)	-	-	-	148.32
2	经营活动产生的现金(2)	-	-	-	307.20
3	经营活动支付的现金(3)	-	-	-	84.87
4	经营税金及附加(4)	-	-	-	74.02
5	投资活动产生的现金流 (5)=- (6)	-30,989.43	-54,796.69	-41,812.72	-395.57
6	支付项目建设资金(6)	30,989.43	54,796.69	41,812.72	395.57
7	融资活动产生的现金流(7) =(8)+(9)-(10)-(11)-(12)+ (13)-(14)-(15)	50,071.94	35,714.18	42,447.69	-319.20
8	项目资本金(8)	6,909.44	19,208.18	45,406.80	4,541.91
9	债券融资款(9)	-	18,900.00	-	-
10	债券发行费(10)	-	189.00	-	-
11	偿还债券本金(11)	-	-	-	-
12	支付债券利息(12)	-	-	754.11	754.11
13	银行贷款筹资(13)	45,000.00	-	-	-
14	偿还银行贷款本金(14)	-	-	-	2,000.00
15	偿还银行贷款利息(15)	1,837.50	2,205.00	2,205.00	2,107.00
16	现金流总计 (16)=(1)+(5)+(7)	19,082.51	-19,082.51	634.97	-566.45
17	期初现金(17)	-	19,082.51	-	634.97
18	期末现金(18)=(16)+(17)	19,082.51	-	634.97	68.52

续：

序号	年份/项目	2022年	2023年	2024年	合计
1	经营活动产生的现金流 (1)=(2)-(3)-(4)	146.82	41,858.71	25.51	42,179.35
2	经营活动产生的现金(2)	307.20	42,020.59	51.20	42,686.19

3	经营活动支付的现金(3)	86.87	88.87	15.14	275.75
4	经营税金及附加(4)	73.52	73.02	10.55	231.09
5	投资活动产生的现金流 (5)=- (6)	-	-	-	-127,994.41
6	支付项目建设资金(6)	-	-	-	127,994.41
7	融资活动产生的现金流(7) =(8)+(9)-(10)-(11)-(12)+ (13)-(14)-(15)	-319.20	-319.20	-19,219.20	108,057.01
8	项目资本金(8)	4,443.91	4,345.91	434.91	85,291.06
9	债券融资款(9)	-	-	-	18,900.00
10	债券发行费(10)	-	-	-	189.00
11	偿还债券本金(11)	-	-	18,900.00	18,900.00
12	支付债券利息(12)	754.11	754.11	754.11	3,770.55
13	银行贷款筹资(13)	-	-	-	45,000.00
14	偿还银行贷款本金(14)	2,000.00	2,000.00	-	6,000.00
15	偿还银行贷款利息(15)	2,009.00	1,911.00	-	12,274.50
16	现金流总计 (16)=(1)+(5)+(7)	-172.38	41,539.51	-19,193.69	22,241.95
17	期初现金(17)	68.52	-103.87	41,435.64	
18	期末现金(18)=(16)+(17)	-103.87	41,435.64	22,241.95	

六、评价要素

(一) 经营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22,241.95万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二) 经营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22,241.95万元，可用于资金平衡的资金总额42,179.35万元，能够覆盖债券本息金额22,859.55万元，对债务本息的覆盖率1.85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	债券本息成本				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	-	-	189.00	189.00	-	-	-	-
2020年	-	754.11	-	754.11	-	-	-	-
2021年	-	754.11	-	754.11	307.20	158.88	148.32	-
2022年	-	754.11	-	754.11	307.20	160.38	146.82	-
2023年	-	754.11	-	754.11	42,020.59	161.88	41,858.71	-
2024年	18,900.00	754.11	-	19,654.11	51.20	25.69	25.51	-
合计	18,900.00	3,770.55	189.00	22,859.55	42,686.19	506.84	42,179.35	1.85

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，认为忻州市河曲县“黄河西口文化旅游开发项目”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，国有土地使用权收入、沿途站点灯箱广告位收入、LED屏广告收入为项目提供了充足、稳定的现金流收入，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，充分满足债券发行还本付息的要求。

0000184



营业执照

(副本)(1-1)

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。

企业信用信息公示系统网址:

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

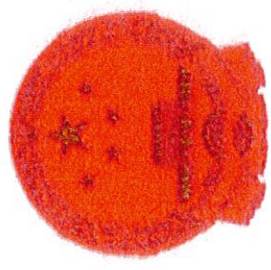
证书序号NO. 505171

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》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. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅
 三年五月

中华人民共和国财政部制



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

负责人 郭颖

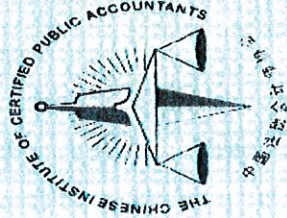
办公场所：太原市高新区长治路226号6层608室

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



姓名: 郭颖
 Full name: 郭颖
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1977-06-13
 Date of birth: 1977-06-13
 工作单位: 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 140102197706134041
 Identity card No.: 140102197706134041



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: 110110710005
 No of Certificate: 110110710005
 批准注册协会: 山西省
 Authorized Institute of CPAs: 山西省
 发证日期: 1999 年 11 月 23 日
 Date of Issuance: 1999 年 11 月 23 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

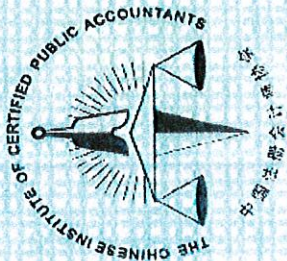
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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



王丽志

姓 Full name 王 姓 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1071-08-06
 工作单位 Working unit 二酉元会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 142431197308166028



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
 批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 10 月 14 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 月 日
年 月 日

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.

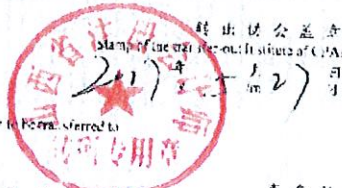


7

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

同意转出
Agree the holder to be transferred to:

山西国元会计师事务所
CPAs



同意转入
Agree the holder to be transferred to:

大华会计师事务所
(特殊普通合伙)山西分所
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

同意转出
Agree the holder to be transferred to:

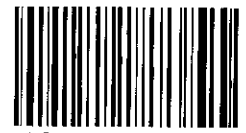
CPAs

转出注册会计师
Stamp of the Transferor CPAs
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to:

CPAs

转入注册会计师
Stamp of the Transferee CPAs
年 月 日



190108000372

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年河曲县“黄
河西口文化旅游开发项目”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]0037号

委托方：忻州市财政局

2019年 3月 1日

2019 年忻州河曲经济技术开发区新能源产业园生
产车间建设专项债券项目情况及资金平衡方案
评价报告

大华核字[2019]180046 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





大華會計師事務所
Da Hua Certified Public Accountants

2019年忻州河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设 专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180046号

忻州市财政局：

我们接受忻州市财政局委托，对河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设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河曲经济技术开发区新能源产业园生产车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：在相关单位对河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的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

本项目为河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设项目，位于河曲经济技术开发区经二路与纬三路交叉口东北角。基地现状已拆迁完毕，场地平整。

项目建设内容：新建 7 栋地上 1 层生产车间、仓库等及其基础配套设施。总建筑面积 27897 m²，其中，1#-4#生产车间（包括附属仓库）建筑面积为 14544 m²，5#-7#车间建筑面积为 12273 m²，仓库 1080 m²。

项目建设单位：河曲县经济技术开发区管理委员会

项目工程实施进度：本项目建设期预计为 2019 年 2 月至 2020 年 7 月，建设工期为 18 个月。目前已完成项目可研的批复，正在进行勘察、设计招标等工作。

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）租金价格无重大变化；

（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）《中华人民共和国城乡规划法》；

(二)《河曲县经济技术开发区总体规划》;

(三)国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(四)建设单位提供的其他有关资料。

四、项目投资估算及资金筹措方式

(一)项目投资估算

本项目估算总投资为 12,619.24 万元,其中:建设投资 12,554.00 万元(建筑安装工程费 9,263.00 万元、建设工程其它费用 2,361.00 万元,预备费 930.00 万元),建设期债券利息支出 55.24 万元,发行债券相关费用 10.00 万元。

(二)项目资金筹措方案

河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设项目,项目估算总投资 12,619.24 万元,所需项目资金来源为:

1、河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间建设项目资本金为 11,619.24 万元(占总投资 92.08%),通过河曲县财政资金来解决,目前已到位资金 200.00 万元;

2、剩余资金需求 1,000.00 万元(占总投资 7.92%)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 1,000.00 万元政府专项债券,期限为 10 年期。债券票面利率参考当前 10 年国债收益率利率 3.187%(基准日 2019 年 3 月 1 日)上浮 30%来测算,约为 4.1431%,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

本项目收入为生产车间租赁收入。2020年7月建设项目工程基本完工后对外出租。根据《河曲县招商引资项目管理办法（试行）》第三章第十条之规定，核定租金价格每月10元/m²进行预测，租赁面积为27897 m²。本项目债券存续期累计项目收入2,873.39万元。

（二）项目成本

本项目投入运营后，预计缴纳税金1,261.68万元，发行债券利息414.31万元，发行债券费用10.00万元。

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	20.72	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43
发行费用	10.00	-	-	-	-	-
财务费用	30.72	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43

续：

	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
债券利息	41.43	41.43	41.43	41.43	20.72	414.31
发行费用	-	-	-	-	-	10.00
财务费用	41.43	41.43	41.43	41.43	20.72	424.31

（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10%测算。本项目债券存续期累计税金支出1,261.68万元。

（四）资金测算平衡情况

在各项假设前提下，本项目全部1,000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有252.64万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。项目本息保障倍数为1.13倍，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	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)	-	78.24	187.77	187.77	187.77	187.77	187.77	187.77	187.77	187.77	31.30	1,611.71
2	经营活动产生的现金 (2)	-	139.49	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	334.76	55.79	2,873.39
3	经营活动支付的现金 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	经营税金及附加 (4)	-	61.25	146.99	146.99	146.99	146.99	146.99	146.99	146.99	146.99	24.50	1,261.68
5	投资活动产生的现金流 (5) = - (6)	-8,766.16	-3,787.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,554.00
6	支付项目建设资金 (6)	8,766.16	3,787.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,554.00
7	融资活动产生的现金流 (7) = (8) + (9) - (10) - (11) - (12)	8,766.16	3,780.93	-41.43	-41.43	-41.43	-41.43	-41.43	-41.43	-41.43	-41.43	-1,020.72	11,194.93
8	项目资本金 (8)	7,796.88	3,822.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,619.24
9	债券融资款 (9)	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
10	债券发行费 (10)	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.00
11	偿还债券本金 (11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00
12	支付债券利息 (12)	20.72	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43	20.72	414.31
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	-	71.33	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34	-989.42	252.64
14	期初现金 (14)	-	-	71.33	217.67	364.01	510.35	656.69	803.03	949.37	1,095.72	1,242.06	-
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	-	71.33	217.67	364.01	510.35	656.69	803.03	949.37	1,095.72	1,242.06	252.64	-

六、评价要素

(一) 经营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 2029 年偿还本息后项目累计净现金结余 252.64 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二) 经营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 252.64 万元，可用于资金平衡的资金总额 1,611.71 万元，能够覆盖债券本息金额 1,424.31 万元，对债务本息的覆盖率 1.13 倍，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。如下表：

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	-	20.72	10.00	30.72	-	-	-	
2020 年	-	41.43	-	41.43	139.49	61.25	78.24	
2021 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2022 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2023 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2024 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2025 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2026 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2027 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2028 年	-	41.43	-	41.43	334.76	146.99	187.77	
2029 年	1,000.00	20.72	-	1,020.72	55.79	24.50	31.30	
合计	1,000.00	414.31	10.00	1,424.31	2,873.39	1,261.68	1,611.71	1.13

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 年河曲经济技术开发区新能源产业园生产车间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，河曲经济技术开发区新能源产业园生产车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。

0000184



营业执照

(副本)(1-1)

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。

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



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



负责人 郭颖

办公场所 太原市高新区长治路226号6层608室

110101481401

分所编号 晋财注[2012]52号

批准设立文号:

批准设立日期 2012年11月23日

证书序号 MO 505171

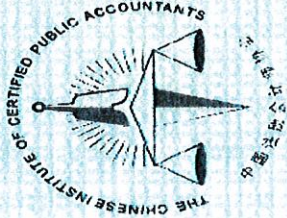
说明

- 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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 山西省财政厅



中华人民共和国财政部制



姓名 Full name _____
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1977-06-13
 工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 140102197706134041



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: 110110710005
 No of Certificate
 批准注册协会: 山西省
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1999 年 11 月 24 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



左丽志

姓名	左丽志
Sex	女
出生日期	1973-08-06
工作单位	山西元益会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	142431197308060028
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: 140100100025
No. of Certificate

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

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



2005年10月16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

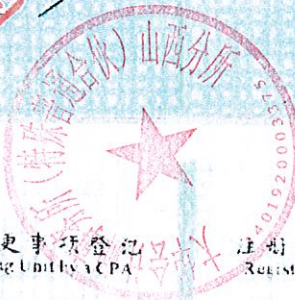
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/ /

6

7



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

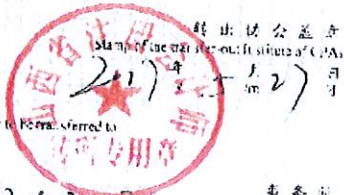
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所
CPAs

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the Branch of the Institute of CPAs
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

同意转入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
山西分所
(特殊普通合伙)山西分所
SHANXI BRANCH OF THE INSTITUTE OF CPAs
2017年5月22日

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the Branch of the Institute of CPAs
年 月 日

12



190108000373

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年忻州河曲经
济技术园区新能源产业园生产
车间建设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]0038号

委托方：忻州市财政局

2019年 3月 1日

2019 年代县交通客运综合枢纽二级客运站
专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180048 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 年代县交通客运综合枢纽二级客运站专项债券 项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180048 号

忻州市财政局：

我们接受忻州市财政局委托，对代县交通客运综合枢纽二级客运站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代县交通客运综合枢纽二级客运站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：在相关单位对代县交通客运综合枢纽二级客运站专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的代县交通客运综合枢纽二级客运站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



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

代县交通客运综合枢纽二级客运站项目位于代县新城北部，东城西路与 108 国道交叉口东南，北侧为 108 国道，西侧为东城西街，南侧为北环路，东侧为市府中路。本项目占地面积 13324 m²，建筑面积 2724.05 m²。其中新建三层框架结构办公楼一栋，建筑面积 2474.05 m²，钢架结构汽车维修车间一栋，建筑面积 250 m²；建设发车位 13 泊，客车停车位 51 泊，社会停车位 39 泊；购置安装电子购票设备 2 台、电子验票设备 2 台、旅客座椅 356 套、广播通讯设备 1 套、电子显示大屏幕 1 套、电子监控及安检设备 1 套、微机管理与信息系统 1 套、车辆安全检测设备 2 套、空气源热泵 5 台，热风幕机 5 台；购置公用电话、计算机、打印机、传真机等各 1 套，清洁卫生设备 1 套、行包安全检查设备 4 台、行政办公设备 1 套、车辆维修设备 2 套、车辆清洁清洗设备 2 套。

项目建设单位：代县交通运输局

项目建设工期为 15 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，预计 2019 年 3 月开工，2020 年 5 月完工。

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

(1) 国家计委《关于建设项目进行可行性研究的试行管理办法》、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版), 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

(2) 国家有关部门关于可行性研究的编制内容要求;

(3) 中华人民共和国交通行业标准《汽车客运站级别划分和建设要求》(JT/T200-2004);

(4) 中华人民共和国行业标准《交通客运站建筑设计规范》(JGJ/T60-2012);

(5) 《城市公共汽车和无轨电车工程项目建设标准》;

(6) 国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见通知(国办发[2005]46号);

(7) 交通部《公路运输站场投资项目可行性研究报告编制办法》(交规划发[2007]681号);

(8) 代县“十三五规划”纲要;

(9) 国家有关法律、法规及产业政策;

(10) 现行有关技术规范、规定及标准;

(11) 项目承担单位提供的基础数据项目建设单位关于编制本项目可行性研究的委托书;

(12) 项目单位提供的经济技术指标和其它相关资料等。

四、项目投资估算及资金筹措方式

(一) 项目投资估算

本项目估算总投资为 3,279.11 万元,其中:建设投资为 3,162.44 万元,(建筑工程费用 1,182.5 万元,安装工程费 691.71 万元,设备及工器具购置费及设备安装费用 495.84 万元,其他费用 558.14 万元,预备费 234.25 万元),建设期债券利息支出 96.67 万元,发行债券相关费用 20.00 万元

(二) 项目资金筹措方案

代县交通客运综合枢纽二级客运站项目,项目估算总投资 3,279.11 万元,所需项目资金来源为:

1、代县交通客运综合枢纽二级客运站项目资本金为 1,279.11 万元(占总投资 39.01%)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 2,000.00 万元(占总投资 60.99%)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 2,000.00 万元地方政府专项债券,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 4.1431%,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

本项目涉及客运代理收入、站务收入、车辆清洁收入及车辆安全服务收入、车辆停放收入、小件寄存收入、商铺出租收入、LED 广告屏收入共计 5,731.80 万元,具体情况如下:

1、客运代理收入

根据设计规划，本项目客运代理收入测算费率按 8% 计算，平均票价为 40 元/人，本项目年客流量预测乘坐人数年平均流量为 58.64 万人/年，从 2021 年起年平均客流量持续稳定递增 7% 测算预计 2020 年-2029 年可实现收入 2,105.53 万元。

2、站务收入

根据设计规划，本项目旅客站站务收费测算标准按 1 元/票次计算，年客流量预测本项目乘坐人数年平均流量为 58.64 万人/年，从 2021 年起年平均客流量持续稳定递增 7% 测算预计 2020-2029 年可实现收入 657.98 万元。

3、车辆清洁收入及车辆安全服务收入

根据设计规划，本项目车辆清洁收费测算标准按半个月外部清洗一次，一个月内部清洗一次（外部清洗 5 元/辆次，内部清洗 5 元/辆次）；车辆安全服务收费测算标准为 0.5 元/辆次，预计 2020 年-2029 年可实现收入共计 31.26 万元。

4、车辆停放收入

根据设计规划，本项目社会车辆停车位数量共 39 个，停车位初始使用率按 50%，2021 年开始使用率达到 60% 并保持稳定，综合平均收费标准 30 元/天/个（收费测算标准：0h-0.5h 不收费、0.5h-1h 收费 2 元、1h-5h 收费 5 元、5h-24h 收费 15 元、24h 以上收费 30 元），预计 2019 年-2029 年可实现收入 365.04 万元。

5、小件寄存收入

根据设计规划，本项目小件寄存收费测算标准按 2 元/件（≤10 小时）收费，预计 2020 年-2029 年可实现收入 263.19 万元。

6、商铺出租收入

根据设计规划，本项目拟配建超市 100 m²。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 2 元/m²/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 2020 年-2029 年可实现收入 62.40 万元。

7、LED 广告屏收入

根据设计规划，客运站可设置 2 个 LED 广告屏（4*5 m²/个），按照网络牌网络信息及广告经营收入 5 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 2020 年-2029 年可实现广告及网络信息收入 2,246.40 万元。

（二）项目成本

项目运营成本主要为电费、水费、人员薪酬等，待项目建设完工后，从 2020 起按山西省忻州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 2,446.27 万元，发行债券利息 828.60 万元，发行手续费用 20.00 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
债券利息	41.43	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	41.43	828.60
发行费用	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00
财务费用	61.43	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86	41.43	848.60

（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 1,566.69 万元。

（四）资金测算平衡情况

在各项假设前提下，本项目全部 2,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍 553.60 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。项目本息保障倍数为 1.15 倍，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

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)	-	156.55	327.62	342.60	356.74	371.93
2	经营活动产生的现金 (2)	-	280.83	581.68	603.44	626.17	649.87
3	经营活动支付的现金 (3)	-	49.00	97.00	97.00	99.00	100.50
4	经营税金及附加 (4)	-	75.28	157.06	163.84	170.43	177.44
5	投资活动产生的现金流 (5) = (6)	-1,897.46	-1,264.98	-	-	-	-
6	支付项目建设资金 (6)	1,897.46	1,264.98	-	-	-	-
7	融资活动产生的现金流 (7) = (8) + (9) - (10) - (11) - (12)	3,217.68	-82.86	-82.86	-82.86	-82.86	-82.86
8	项目资本金 (8)	1,279.11	-	-	-	-	-
9	债券融资款 (9)	2,000.00	-	-	-	-	-
10	债券发行费 (10)	20.00	-	-	-	-	-
11	偿还债券本金 (11)	-	-	-	-	-	-
12	支付债券利息 (12)	41.43	82.86	82.86	82.86	82.86	82.86
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	1,320.22	-1,191.29	244.76	259.74	273.88	289.07
14	期初现金 (14)	-	1,320.22	128.93	373.69	633.43	907.31
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	1,320.22	128.93	373.69	633.43	907.31	1,196.38

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)	387.47	404.17	422.07	439.77	76.61	3,285.53
2	经营活动产生的现金 (2)	674.62	700.52	727.62	756.05	131.00	5,731.80
3	经营活动支付的现金 (3)	102.50	104.00	105.00	107.50	18.08	879.58
4	经营税金及附加 (4)	184.65	192.35	200.55	208.78	36.31	1,566.69
5	投资活动产生的现金流 (5) = (6)	-	-	-	-	-	-3,162.44
6	支付项目建设资金 (6)	-	-	-	-	-	3,162.44
7	融资活动产生的现金流 (7) = (8) + (9) - (10) - (11) - (12)	-82.86	-82.86	-82.86	-82.86	-2,041.43	430.51
8	项目资本金 (8)	-	-	-	-	-	1,279.11
9	债券融资款 (9)	-	-	-	-	-	2,000.00
10	债券发行费 (10)	-	-	-	-	-	20.00

序号	年份/项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
11	偿还债券本金 (11)	-	-	-	-	2,000.00	2,000.00
12	支付债券利息 (12)	82.86	82.86	82.86	82.86	41.43	828.60
13	现金流总计 (13) = (1) + (5) + (7)	304.61	321.31	339.21	356.91	-1,964.82	553.60
14	期初现金 (14)	1,196.38	1,500.99	1,822.30	2,161.51	2,518.42	-
15	期末现金 (15) = (13) + (14)	1,500.99	1,822.30	2,161.51	2,518.42	553.60	-

六、评价要素

(一) 经营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 2029 年偿还本息后项目累计净现金结余 553.60 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

(二) 经营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 553.60 万元，可用于资金平衡的资金总额 3,285.53 万元，能够覆盖债券本息金额 2,848.60 万元，对债务本息的覆盖率 1.15 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	债券本息成本				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	-	41.43	20.00	61.43	-	-	-	-
2020 年	-	82.86	-	82.86	280.83	124.28	156.55	
2021 年	-	82.86	-	82.86	581.68	254.06	327.62	
2022 年	-	82.86	-	82.86	603.44	260.84	342.60	
2023 年	-	82.86	-	82.86	626.17	269.43	356.74	
2024 年	-	82.86	-	82.86	649.87	277.94	371.93	
2025 年	-	82.86	-	82.86	674.62	287.15	387.47	
2026 年	-	82.86	-	82.86	700.52	296.35	404.17	
2027 年	-	82.86	-	82.86	727.62	305.55	422.07	

年度	债券本息成本			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)
2028 年	-	82.86	-	82.86	756.05	316.28	439.77	
2029 年	2,000.00	41.43	-	2,041.43	131.00	54.39	76.61	
合计	2,000.00	828.60	20.00	2,848.60	5,731.80	2,446.27	3,285.53	1.15

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 年代县交通客运综合枢纽二级客运站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，代县交通客运综合枢纽二级客运站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。

0000184



营业执照

(副本)(1-1)

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。

证书序号NO. 505171

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》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、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅



二〇一二年十月五日

中华人民共和国财政部制



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：太原市高新区长征路226号6层608室

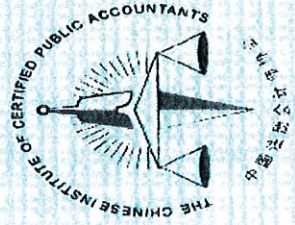
分所编号：110101481401

批准设立文号：晋财注[2012]32号

批准设立日期：2012年11月23日

批准设立日期：2012年11月23日

批准设立日期：2012年11月23日



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: 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 140102197106134041
 Identity card No.: 140102197106134041



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: 110110710005
 No. of Certificate: 110110710005
 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



证书编号: 14010010025
No. of Certificate

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

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

左丽志

姓 Full name 左 丽 志
Sex 女
出生日期 Date of birth 1073-08-06
工作单位 Working unit 山西元会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 142431197308165025



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.



日

5

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

6

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

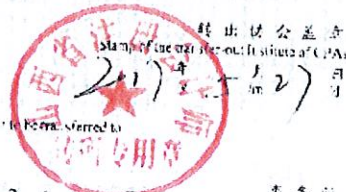
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所
CPAs

事务所
CPAs



同意转入
Agree the holder to be transferred to

同意转入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
(特殊普通合伙)山西分所
2017年5月27日

事务所
CPAs

事务所
CPAs

12



190108000376

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年代县交通客 运综合枢纽二级客运站专项债 券项目情况及资金平衡方案评价 的报告

晋大华鉴[2019]0041号

委托方：忻州市财政局

2019年 3月 1日

2019 年定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目
专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180047 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 年定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目
专项债券项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180047 号

忻州市财政局：

我们接受忻州市财政局委托，对定襄县城乡建设用地增减挂钩指标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定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目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，本次评价的定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目

预期土地出让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



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

定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目旧区涉及宏通镇马城村，受录乡白村、东作村，南王乡龙门村，季庄乡龙湾村，蒋村乡后高蒋村、大沙沟村、大坡村，河边镇芳兰村、继成村、马家容村、蔚家梁村、建房村、瓦扎坪村，共6个乡镇14个行政村的17个图斑，可分为16个片区。拆旧区土地总面积42.5091公顷(637.64亩)，其中村庄用地38.0882公顷(571.32亩)、采矿用地3.5784公顷(53.68亩)，农村道路0.8425公顷(12.64亩)，全部为集体土地。拆旧区除农村道路留续使用外，其它41.6666公顷均进行复垦。

项目建新片区选址于晋昌镇的西关村、南关村、董村、待阳村、王进村；宏道镇的无畏庄村；南王乡的大南邢村，全部位于城镇内。共涉及3个乡镇7个行政村，50个图斑，10个地块，全部为项目建新区。该区总面积33.2421公顷(498.63亩)，全部为集体土地。

项目实施单位：定襄县自然资源局

截止2019年2月，本项目前期土地复垦设计、招标、实施方案和实施方案的批复工作已完成，预计2019年7月完成土地复垦，2019年9月完成拆旧项目验收工作，2019年10月完成耕地指标归还验收工作。

二、预测假设

(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)地方政府专项债券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) 预测期内项目对应的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、编制依据

(一) 《中华人民共和国土地管理法》；

(二) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

(三) 《土地复垦条例实施办法》，国土资源部令第56号，2013年3月1日；

(四) 《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》（国发[2010]47号）；

(五) 《国土资源部关于印发〈城乡建设用地增减挂钩试点管理办法〉的通知（国土资发[2008]138号）；

(六) 《国土资源部关于加强农村土地整治权属管理的通知》（国土资发[2012]99号）；

(七) 《山西省人民政府关于公布实施全省统一年产值标准的通知》（晋政发[2013]22号）

(八) 《山西省国土资源厅关于进一步规范城乡建设用地增减挂钩试点有关工作程序的通知》（晋国土资函[2011]420号）；

(九) 《山西省国土资源厅关于印发《山西省土地开发整理项目管理办法（试行）》和《山西省土地开发整理项目竣工验收暂行办法》的通知》（晋国土资发[2012]25号）；

(十)《山西省国土资源厅关于转发〈国土资源部关于用好用活增减挂钩政策积极支持扶贫开发和易地扶贫搬迁工作的通知〉的通知》(晋国土资函[2016]413号)

(十一)山西省财政厅关于转发《财政部关于城乡建设用地增减挂钩支持易地扶贫搬迁有关财政政策问题的通知》的通知(晋财综[2016]68号);

(十二)《山西省国土资源厅关于进一步推进城乡建设用地增减挂钩项目实施的通知》(晋国土资函[2016]740号);

(十三)定襄县2013年度城乡建设用地增减挂钩宏道镇等七个乡镇项目区实施方案。

四、项目投资估算及资金筹措方式

(一)项目投资估算

项目预算总投资4,761.04万元,其中:建设投资4,642.23万元(其中:拆旧区土地复垦费1,183.64万元;拆旧区安置补偿费即建筑物拆迁补偿和安置补偿771.90万元;对城镇建新区土地征收费用和安置区的补偿费2,686.69万元),建设期债券利息支出108.81万元,发行债券相关费用10.00万元。

(二)资金筹措方案

定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目,项目估算总投资4,761.04万元,所需项目资金来源为:

1、定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目资本金为3,761.04万元(占总投资79.00%),通过申请定襄县财政资金来解决,目前财政资金未到位;

2、剩余资金需求1,000.00万元(占总投资的21.00%)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

本项目拟发行 1,000.00 万元 3 年期地方政府专项债券（利率参考当前 3 年国债收益率利率 2.7896%（基准日 2019 年 3 月 1 日）上浮 30% 测算，约为 3.6265%，发行相关费用按照发行金额的 1% 进行预估），债券到期一次性还本。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入

根据定襄县自然资源局 2018、2019 年定襄县城镇土地出让拍卖平均价格计算，土地出让价格 49.52 万/亩，根据谨慎性原则，不考虑土地价格增长因素，本项目 2021 年土地出让收入按照 2019 年的定襄县城镇土地出让最低价格 41.25 万/亩进行预测，本项目地块共计 33.2421 公顷（498.63 亩）（其中：根据规划 206.62 亩用于出让、292.01 亩用于划拨），预计 2021 年底前全部完成 206.62 亩的出让，土地出让预计收入约为 8,523.08 万元。

预测情况如下表所示：

定襄县新项目周边区域近一年来出让情况表

序号	用地单位	宗地位置	方式	面积 (亩)	用途	总成交价 款 (万元)	成交时间	单价 (万元/亩)
1	定襄县安业房地产开发有限公司	南西力村	拍卖	4.82	其他普通商品住房用地	199.00	2019/1/9	41.25
2	定襄大欣盛房地产开发有限责任公司	晋昌大街北	拍卖	27.55	其他普通商品住房用地	1,330.00	2019/1/9	48.28
3	山西泰泽森房地产开发有限公司	解放西大街	拍卖	13.16	其他普通商品住房用地	167.00	2018/10/30	49.06
4	山西泰泽森房地产开发有限公司	解放西大街	拍卖	4.54	其他商服用地	58.00	2018/10/30	80.29
5	山西泰泽森房地产开发有限公司	解放西大街	拍卖	5.77	其他普通商品住房用地	283.00	2018/10/30	44.79

序号	用地单位	宗地位置	方式	面积 (亩)	用途	总成交价 款	成交时间	单价
6	定襄虹桥房地产开发有限公司	牧马河大街北	拍卖	0.69	其他普通商品住房用地	55.00	2018/8/30	45.78
7	定襄虹桥房地产开发有限公司	牧马河大街北	拍卖	19.29	其他普通商品住房用地	864.00	2018/8/30	45.12
8	定襄虹桥房地产开发有限公司	牧马河大街北	拍卖	13.74	其他普通商品住房用地	629.00	2018/8/30	45.73
9	定襄县安业房地产开发有限公司	北关村	拍卖	44.53	其他普通商品住房用地	2,009.00	2018/08/30	42.80
10	定襄大欣盛房地产开发有限责任公司	文化路西	拍卖	10.17	其他普通商品住房用地	465.00	2018/07/17	47.92
11	徐永红	北关村	挂牌	10.00	其他商服用地	428.00	2018/04/24	57.97
12	定襄进保源房地产开发有限公司	北关村	挂牌	3.66	其他普通商品住房用地	103.00	2018/02/23	45.27

收入测算表

项目名称	预计征收储备面积	可出让面积	用地性质	预计单价(万元/亩)	预计出让土地收入(万元)
定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目	206.62	206.62	商品住房用地	41.25	8,523.08

(二) 项目成本

本项目主要支出为土地的拆迁、补偿、开垦、征收、安置费用和财务费用，共计 4,761.04 万元，其中拆旧区土地复垦费 1,183.64 万元；拆旧区安置补偿费即建筑物拆迁补偿和安置补偿 771.90 万元；对城镇建新片区土地征收费用和安置区的补偿费 2,686.69 万元，建设期债券利息支出 108.81 万元，发行债券相关费用 10.00 万元。此外，本次土地出让收入优先用于偿还本次发行的本金和利息，取得收入时不进行专项资金的提取，待债券到期偿还本息后再进行提取。

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	-	36.27	36.27	36.27	108.81
发行费用	10.00	-	-	-	10.00

财务费用	10.00	36.27	36.27	36.27	118.81
------	-------	-------	-------	-------	--------

（三）资金测算平衡情况

经上述测算，在各项假设前提下，本项目全部 1,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 7,523.08 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

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
一 现金流入 (1) = (2) + (3) + (4)	4,652.23	36.27	8,559.35	36.27	13,284.12
1.1 土地出让收入 (2)	-	-	8,523.08	-	8,523.08
1.2 资本金流入 (3)	3,652.23	36.27	36.27	36.27	3,761.04
1.3 债券资金流入 (4)	1,000.00	-	-	-	1,000.00
二 现金流出 (5) = (6) + (7) + (8) + (9)	4,652.23	36.27	36.27	1,036.27	5,761.04
2.1 建设投资支出 (6)	4,642.23	-	-	-	4,642.23
2.2 利息支出 (7)	-	36.27	36.27	36.27	108.81
2.3 债券本金支出 (8)	-	-	-	1,000.00	1,000.00
2.4 发行相关费用 (9)	10.00	-	-	-	10.00
三 现金流量净额 (10) = (1) - (5)	-	-	8,523.08	-1,000.00	7,523.08
四 累计现金流量净额 (11)	-	-	8,523.08	7,523.08	

六、评价要素

（一）土地出让产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目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 7,523.08 万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）土地出让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 7,523.08 万元，可用于资金平衡的资金总额 8,523.08 万元，能够覆盖债券本息金额 1,118.81 万元，对债务本息的覆盖率 7.62 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	债券本息成本				项目收益 土地相关 现金净流入 (5)	本息覆盖倍 数 (6) = (5) / (4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)		
2019 年	-	-	10.00	10.00	-	-
2020 年	-	36.27	-	36.27	-	-
2021 年	-	36.27	-	36.27	8,523.08	-
2022 年	1,000.00	36.27	-	36.27	-	-
合计	1,000.00	108.81	10.00	1,118.81	8,523.08	7.62

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 年定襄县城乡建设用地增减挂钩指标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，定襄县城乡建设用地增减挂钩指标项目的土地出让收入能够提供充足、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)⁽¹⁻¹⁾

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。

证书序号NO 505171

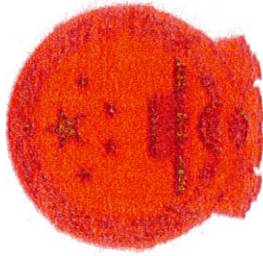
说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》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. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅

二〇一五年三月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称：山西家伴会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：郭颖

办公场所：太原市高新区长治路226号6层608室

分所编号：110101481401

批准设立文号：晋财注[2012]32号

批准设立日期：2012年11月23日



郭颖
 姓名 Full name
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1977-06-13
 工作单位 Working unit 太原会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 140102197106134041



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: 14010710005
 No of Certificate
 批准注册协会: 山西省
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1999 年 月 日
 Date of issuance 10 11 20



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



生丽志

姓名	生丽志
Full name	生丽志
性别	女
Sex	女
出生日期	1073-08-06
Date of birth	1073-08-06
工作单位	二重元会计师事务所有限公司
Working unit	二重元会计师事务所有限公司
身份证号码	142431197308166028
Identity card No	142431197308166028



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: 14010010025
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 年 11 月 14 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

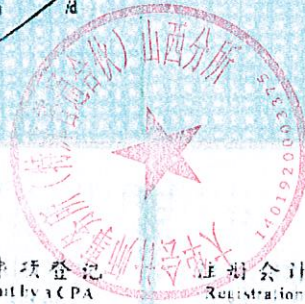
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/ /

6

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所
CPAs



同意转入
Agree the holder to be transferred to

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

事务所
CPAs

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出机构盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入机构盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

13



190108000374

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年定襄县城乡
建设用地增减挂钩指标项目专
项债券项目情况及资金平衡方案评价 的报告

晋大华鉴[2019]0039号

委托方：忻州市财政局

2019年 3月 1日