

2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化  
中心项目专项债券项目收益与融资平衡方案  
财务咨询评估报告

大华咨字【2025】1811004031 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



## 2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目专项债券项目收益与融资平衡方案财务咨询评估报告

大华咨字【2025】1811004031号

临汾经济开发区城投投资有限公司：

我们接受委托，对 2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的具体预测说明中披露。根据对支持这些假设证据的评估，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。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。

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。

经专项评估，我们认为：在相关单位对 2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目专项债券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。

我们的工作是基于基准日现行的经济、市场等情况而进行的。对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 8 月，本报告未考虑发生在报告日以后的

事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化中心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。

附件：项目收益与融资自求平衡预测说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二五年八月十九日

## 项目收益与融资自求平衡预测说明

### 一、项目概述

临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目主体为临汾经济开发区城投投资有限公司，主管部门为临汾经济开发区管理委员会经济科技发展部。

项目用地面积 9.023 公顷(约 135 亩)，总建筑面积 82090.6 m<sup>2</sup>。建设包括标准厂房、动力中心、废水站、原材料库、成品库及室内外配套工程。

项目已办理完成规划、施工许可等前期手续；目前项目一标段主体工程:A区、B区、C区已完工，D区已完成 85%；同步进行室内外抹灰、层面、外墙等工程；二标段同期进行项目适配工程，正在进行 C 区二层适配工程，2023 年 1 月开工，预计 2025 年 12 月完成项目建设。

### 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) 发行人制定的项目建设计划能够顺利执行；

(五) 各运营项目价格在正常范围内变动；

(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) 《中华人民共和国预算法》；



（二）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

（三）《政府性基金管理暂行办法》（财综[2010]80号）；

（四）财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225号）；

（五）《政府非税收入管理办法》（财税[2016]33号）；

（六）财政部《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）；

（七）财政部《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预[2018]209号）；

（八）财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）；

（九）《地方政府债券发行管理办法》（财库[2020]43号）；

（十）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；

（十一）《关于进一步规范政府专项债券发行前期工作的通知》（晋财债[2020]74号）；

（十二）山西省财政厅关于印发《政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（晋财债[2021]38号）；

（十三）山西省财政厅《关于加强政府专项债券项目支持工作的若干意见》（晋财债[2021]52号）；

（十四）《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅关于做好2025年专项债券项目谋划储备工作的通知》（晋发改投资发[2024]276

号)；

(十五)《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发[2024]52号)；；

(十六)财政部、山西省财政厅关于地方政府债券的政策法规等相关文件；

(十七)《2024年至2025年临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目专项债券项目情况及资金平衡方案》。

四、投资估算及资金筹措方式

(一)项目投资估算

项目批复总投资 59,934.40 万元，主要包括工程建设费用、工程建设其他费用、预备费，经测算建设期资本化利息后总投资调整为 60,445.46 万元，其中建设期债券利息 511.06 万元。

(二)融资来源及本次发行债券情况

1、项目总投资为 60,445.46 万元，资金来源为：

自有资金 20,445.46 万元，拟申请财政资金投入及自筹资金解决，目前已到位 5,000.00 万元，资金根据工程进度到位；

专项债券解决 40,000.00 万元，其中以前批次已募投 25,900.00 万元、2025 年本批次募投 8,000.00 万元、以后批次募投 6,100.00 万元。

2、资金使用计划：项目总投资金额 60,445.46 万元，按照工程结算进度进行付款，计划如下：

资金使用计划

项目	以前年度	2025 年	合计
投资金额（万元）	18,266.56	42,178.90	60,445.46
占总投资比例	30.22%	69.78%	100.00%

项目对应债券资金（万元）	13,200.00	26,800.00	40,000.00
其中本批次债券资金（万元）		8,000.00	8,000.00

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### （一）项目收入

项目的收入主要为厂房出租收入、回购收入、物业收入，债券存续期预计可实现收入 76,926.86 万元。

#### 1、厂房出租收入、回购收入

根据项目可行性研究报告中的收益分析，本项目建设新能源标准厂房 79867.6 m<sup>2</sup>，项目建成后，将厂房出租，参考附近城市厂房租金单价，预计项目运营开始，每平米月租金 30 元，以后每年上涨 3%。出租率运营第一年 60%，第二年 80%，以后 100%；项目预计运营 5 年后，由承租企业对其租赁的厂房进行回购，预测 5 年回购一半，单价按 6500 元/m<sup>2</sup> 计算，回购后，将剩余的一半厂房继续出租，预计运营 10 年后，将剩余的厂房再次回购，单价以 7000 元/m<sup>2</sup> 测算；

#### 2、物业收入

项目地上建筑面积 82090.6 m<sup>2</sup>，物业管理收入根据对临汾市周边园区市场调研，按 2 元/月/m<sup>2</sup> 进行测算，每 5 年考虑递增一次，根据上述原则，预测期运营收入预测如下：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	1,725.16	2,369.19	3,050.35	3,141.86	3,236.12	1,666.60	858.30	884.05
厂房回购收入						25,957.10		
物业收入	197.02	197.02	197.02	197.02	197.02	295.53	295.53	295.53
合计	1,922.18	2,566.21	3,247.37	3,338.88	3,433.14	27,919.23	1,153.83	1,179.58

续：



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
厂房出租收入	910.57	937.89						18,780.08
厂房回购收入			27,953.80					53,910.90
物业收入	295.53	295.53	394.03	394.03	394.03	394.03	197.02	4,235.89
合计	1,206.10	1,233.42	28,347.83	394.03	394.03	394.03	197.02	76,926.86

## （二）项目成本

项目主要成本为管理费用、维修费用及相关税费，债券存续期预计共发生运营成本 11,312.91 万元。根据项目可研报告对项目成本的分析，本项目建成后，将厂房向生产厂家出租，不需要原材料、燃料动力、工资费用等，故暂不考虑测算；修理费每 5 年维修一次，大修理费用按投资金额的 1% 测算，管理及其他费用按年收入的 0.5% 测算；相关税费按照现行税率进行测算。根据以上预测原则，债券存续期项目运营成本预测情况如下：

运营成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
相关税费	390.81	531.86	681.03	701.07	721.71	2,954.24	207.47	213.11
维修费用						599.34		
管理及其他费	9.61	12.83	16.24	16.69	17.17	139.60	5.77	5.90
合计	400.42	544.69	697.27	717.77	738.88	3,693.18	213.24	219.01

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
相关税费	218.92	224.90	2,793.43	26.01	26.01	26.01	13.00	9,729.58
维修费用			599.34					1,198.69
管理及其他费	6.03	6.17	141.74	1.97	1.97	1.97	0.99	384.63
合计	224.95	231.07	3,534.52	27.98	27.98	27.98	13.99	11,312.91



### （三）项目净收益

综上，项目收益不考虑融资成本及非付现成本的情况下，债券存续期内可用于还本付息净收益为 65,613.96 万元。项目净收益预测表如下：

项目净收益预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目运营收入	1,922.18	2,566.21	3,247.37	3,338.88	3,433.14	27,919.23	1,153.83	1,179.58
项目运营成本	400.42	544.69	697.27	717.77	738.88	3,693.18	213.24	219.01
净收益	1,521.75	2,021.52	2,550.10	2,621.12	2,694.26	24,226.05	940.59	960.57

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
项目运营收入	1,206.10	1,233.42	28,347.83	394.03	394.03	394.03	197.02	76,926.86
项目运营成本	224.95	231.07	3,534.52	27.98	27.98	27.98	13.99	11,312.91
净收益	981.15	1,002.35	24,813.31	366.05	366.05	366.05	183.03	65,613.96

### （四）项目融资成本

项目共计划募投专项债券资金 40,000.00 万元，其中以前批次已募投 25,900.00 万元、2025 年本批次募投 8,000.00 万元、以后批次募投 6,100.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，融资成本为募投的地方政府专项债券利息费用，具体情况如下：

已发行债券利息按实际利率测算；本次对应发行的债券票面利率参考当前 15 年国债收益率（基准日 2025 年 8 月 18 日）上浮 50bp 测算，约为 2.47%。债券存续期内共计需要支付债券利息费用 13,673.58 万元。

### （五）资金平衡方案

根据前述财务数据进行如下项目资金平衡测算，在本债券存续期

内，项目对应的收益可有效覆盖债券对应地方政府专项债券项目的债券本息支出。项目本息覆盖率可达到 1.22 倍，期末项目现金净结余量为 12,451.44 万元。项目完成后能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见项目资金平衡测算表：

资金平衡测算表

单位：万元											
序号	项目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	项目资金流入（1=2+3+4+5+6）	18,266.56	42,178.90	1,521.75	2,021.52	2,550.10	2,621.12	2,694.26	24,226.05	940.59	
2	自有资金投入（不含专项债券）	5,066.56	15,378.90								
	其中：财政资金										
3	银行贷款等市场化配套融资										
4	专项债券资金	13,200.00	26,800.00								
	其中：本批债券		8,000.00								
5	其他资金										
6	净收益			1,521.75	2,021.52	2,550.10	2,621.12	2,694.26	24,226.05	940.59	
7	开发建设支出	18,200.00	41,734.40								
8	融资支出（8=9+10+11）	66.56	444.50	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	
9	专项债券利息支出	66.56	444.50	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	
	其中：本批专项债券利息			197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	
10	专项债券本金支出										
	其中：本批债券本金										
11	银行贷款等市场化配套融资本息										
12	当年结余（12=1-7-8）			610.18	1,109.95	1,638.53	1,709.54	1,782.69	23,314.47	29.02	
13	期末累计结余（13）			610.18	1,720.13	3,358.66	5,068.21	6,850.89	30,165.37	30,194.38	
14	净收益覆盖融资成本倍数（14=6/8）										



续:

单位: 万元

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	960.57	981.15	1,002.35	24,813.31	366.05	366.05	366.05	183.03	126,059.42
2	自有资金投入 (不含专项债券)									20,445.46
	其中: 财政资金									-
3	银行贷款等市场化配套融资									-
4	专项债券资金									40,000.00
	其中: 本批债券									8,000.00
5	其他资金									-
6	净收益	960.57	981.15	1,002.35	24,813.31	366.05	366.05	366.05	183.03	65,613.96
7	开发建设支出									59,934.40
8	融资支出 (8=9+10+11)	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	14,045.01	27,267.07	53,673.58
9	专项债券利息支出	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	911.57	845.01	467.07	13,673.58
	其中: 本批专项债券利息	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	197.27	2,959.08
10	专项债券本金支出							13,200.00	26,800.00	40,000.00
	其中: 本批债券本金								8,000.00	8,000.00
11	银行贷款等市场化配套融资本息									-
12	当年结余 (12=1-7-8)	49.00	69.58	90.78	23,901.74	-545.52	-545.52	-13,678.96	-27,084.04	12,451.44
13	期末累计结余 (13)	30,243.38	30,312.96	30,403.73	54,305.48	53,759.96	53,214.44	39,535.48	12,451.44	
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)									1.22

## 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 2040 年还本息后项目累计净现金结余 12,451.44 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

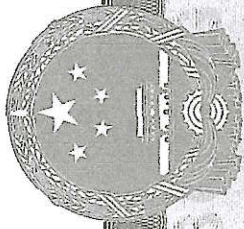
### （二）项目收益净现金流入的充足性

该债券募投项目收益主要为厂房出租收入、回购收入、物业收入等，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.22，上述测算用于还本付息资金的充足性得到保障，上述预测假设前提下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 2024 年至 2025 年临汾经济开发区新兴产业孵化中心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，在上述预测假设前提下该项目的项目收益能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。

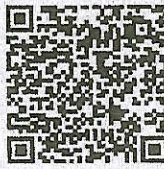




# 营业执照

统一社会信用代码

91140100058863554J (1-1)



扫描二维码或  
国家企业信用信  
息公示系统了  
解更多登记、备  
案、许可、监管  
信息

名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 郭颖

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、法规禁止经营和不得经营；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）\*\*\*

成立日期 2012年11月30日

营业期限 2012年11月30日至长期

营业场所 山西转型综合改革示范区学府产业园长治路226号高新动力港7层

登记机关



2022年1月10日  
行政审专用章



证书序号: 5000214

## 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, 准予持证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或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

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

经营场所: 山西转型综合改革示范区学府产业园  
长治路 226 号高新动力港 7 层

分所执业证书编号: 110101481401

批准执业文号: 晋财注[2012]32 号

批准执业日期: 2012 年 12 月 17 日



中华人民共和国财政部制