

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

一、项目募投计划

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募投总规模 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,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。

债券发行计划表

单位: 万元

年度	批次	募集总额	期限	还本方式	付息方式
2024 年	以前批次	13,200.00	15 年	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以前批次	12,700.00	15 年	到期还本	每半年付息一次
2025 年	本批次	8,000.00	15 年	到期还本	每半年付息一次
2025 年	以后批次	6,100.00	15 年	到期还本	每半年付息一次
合计		40,000.00			

二、项目情况

(一) 项目主体

临汾经济开发区新兴产业孵化中心项目(以下简称本项目)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。

(二) 项目批复手续

- 1、2021 年 9 月 23 日取得《不动产权证书》(晋[2021]洪洞县不动产权第 0004914 号);
- 2、2022 年 7 月 2 日取得临《山西省企业投资项目备案证》;

项目编码:2207-141091-89-01-662919

3、2022年7月2日取得《建设用地规划许可证》（地字第141001202220010号）；

4、2022年12月28日取得《建设工程规划许可证》（141001202200105、141001202200106、141001202200107）；

5、2023年1月6日取得《建筑工程施工许可证》（编号141001202301060201）；

6、2023年2月20日取得《建筑工程施工许可证》（编号141001202302200101）。

（三）项目建设效益分析

1、项目建设必要性和意义

整合扩区的临汾开发区按功能划分、产业聚焦、园区管理的发展思路，全力建设临汾甘亭新型工业园、空港自贸区、高端服务区三个区域，重点培育现代装备制造产业园、新能源汽车产业园、生物医药产业园、光电产业园、跨境自贸物流园、金融资本产业园、北京云谷临汾电商园、大数据云计算产业园、食用油产业园、五洲生态农业产业园等十大园区，形成产业集群、布局合理、特色鲜明、综合发力的现代产业体系，充分发挥辐射东西两山带动南北沿线经济发展示范拉动效应，真正把临汾经济开发区建成新兴产业集聚区、先行先试试验田、对外开放桥头堡、创新驱动主引擎、绿色发展先行区和全面小康加速器。新能源汽车产业是真正的新兴产业，是临汾经济开发区发展需要的产业，势在必行。

临汾甘亭工业园区，重点布局高端装备制造、新能源、新材料、生物医药等产业。打造国家高端精密制造基地、新能源电池产业基地、国家中西部产业承接基地。本项目建设符合国家、地方宏观政策和新能源汽车行业发展规划，可进一步完善临汾市经济开发区的产业链和扩区建设。项目的实施必将为临汾市经济开发区甘亭工业园发展提供强有力的支撑。因此本项目建设是十分必要的。

2、项目经济社会效益

随着本项目的建设和运营，从总体来看，当地居民的就业、收入和生活质量与项目建设前相比将会得到明显提高，生活也将会变得更加丰富多彩。首先，在本项目建设的过程中，将会产生大量的适合于当地居民参与的工作，在同等条件下，项目管理单位将优先安排当地居民从事力所能及的工作，从而获得收入。在项目建成后的运营过程中，项目将产生一定数量的属于配套和辅助性质的直接就业岗位和更多的间接就业机会，如果当地居民有意愿，项目相关单位将在同等条件下予以优先考虑和安排，也可获得一定的收入。

其次，本项目建成后，将围绕基地形成一个集研发、生产、产品销售等的综合园区，也可为当地农民提供就业的机会，增加收入，为当地创造良好的效益，进而促进当地社会的稳定和谐。

（四）项目主要建设规模和内容

本项目用地面积 9.023 公顷(约 135 亩)，总建筑面积 82090.6 m²。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。

（五）项目建设计划及进度

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。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（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）项目资金来源

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

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本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 m²，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/m²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/m²测算；

2、物业收入

项目地上建筑面积 82090.6 m²，物业管理收入根据对临汾市周边园区市场调研，按 2 元/月/m²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	1,725.1	2,369.1	3,050.3	3,141.8	3,236.1	1,666.6	858.30	884.05

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
入	6	9	5	6	2	0		
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）项目成本预测

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；相关税费包括房产税、增值税及附加税等，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

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
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。预测如下：

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	1,002.3	24,813.3	366.0	366.0	366.0	183.0	65,613.9

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
		5	1	5	5	5	3	6

（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）项目融资平衡情况

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，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

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)									



资金平衡测算表

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	24,813.3 ₁	366.05	366.05	366.05	183.03	126,059.4 ₂
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	24,813.3 ₁	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	23,901.7	-545.52	-545.52	-13,678.9	-27,084.0	12,451.44

五、偿债保障措施

经测算，项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证项目形成的各项收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，将积极筹措上级补助资金和其他渠道资金来弥补缺口。

六、项目评估及债券信用评级

项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

本项目委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所对项目情况及资金平衡方案进行专项评估，并出具专项评估报告。

本专项债券项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

七、预见风险及防范措施

（一）影响项目施工进度的风险及防控措施

拖延项目工期，此类因素主要包括设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、不可抗力或政策调整承建商的施工技术及管理平等，会导致工期延期，工程质量差，施工成本增加。

风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计工作，督促施工队伍加强施工安全管理，保证项目工期和质量；同时在成本方面加强施工预算管理，保证项目工期和质量，减少工期延期风险。

（二）影响项目收益的风险及防控措施

若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体

收益。对债券还本付息产生影响，同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加将降低偿债能力。若后期项目运行困难，将影响项目整体偿债能力。

风险控制措施：要求项目管理单位加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

（三）其他可预期风险及防控措施项目

建设资金除申请项目单位自筹外，部分需要募投债券完成，在募投债券成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目管理单位将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

八、管理部门职责

项目单位全力配合做好本项目地方政府专项债券发行准备工作，认真审核该项目的资金需求和绩效目标，做好绩效评价工作和信息披露等工作，保证在资金下达后尽快拨付到本项目，项目建设过程中加强对本项目的管理和监督，督促项目对应专项债券资金支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早见成效。加强项目的监督和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库，保证债券按时还本付息。

临汾经济开发区城投投资有限公司保证及时准确提供相关资料，做好项目的投资计划和施工计划等工作，保证在资金下达后依法合规用于本项目，项目建设过程中加强对项目的施工管理，尽早形成实物

工作量。同时，为提高专项债券资金使用效益，将同步设定专项债券项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如期实现，并在债券存续期内客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送本级主管部门和财政部门。

财政部门将项目纳入绩效考核，设置考核指标，组织进行自评和考核，加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。项目建设运营实施单位已按照《政府专项债券项目资金绩效管理办法》完成事前绩效评估，符合入库条件。

临汾经济开发区管理委员会经济科技发展部

二〇二五年八月十八日

临汾经济开发区城投投资有限公司

二〇二五年八月十八日