

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节  
能环保新材料产业配套基础设施建设项目  
专项债券财务评价报告



北京思泰汉威会计师事务所有限公司

2025 年 7 月

# 目录

一、项目概述 .....	1
（一）项目背景.....	1
（二）建设地址.....	2
（三）项目建设规模及主要建设内容.....	2
二、本募投项目应付本息情况 .....	3
三、项目净收益 .....	6
（一）项目预期收入.....	6
（二）项目预期成本.....	6
（三）税费测算.....	6
四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况 .....	7
五、现金流量分析 .....	8
六、风险分析 .....	9
七、总体评价 .....	9
附件：项目收益及现金流预测评价说明 .....	11
（一）评价基础.....	11
（二）评价依据.....	11
（三）评价假设.....	12
（四）项目基本情况.....	12
（五）项目还本付息情况.....	28
（六）相关风险提示.....	35

# 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目专项债券 财务评价报告

## 一、项目概述

### （一）项目背景

当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，我国经济发展进入新常态，面对新形势，必须进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。

洪洞经济开发区是 2017 年 10 月 19 日经山西省人民政府批准设立的省级经济技术开发区，按照“一园两区”模式，依托赵城煤化工园，整合秦壁新兴产业园组成，主要是以现代煤化工、精细化工、新能源、新材料和节能环保为主导产业。洪洞经济技术开发区已纳入省级开发区管理序列。目前，洪洞经济技术开发区已成为晋南地区工业化发展的主要代表，成为洪洞经济社会发展重要的引领和平台。洪洞经济技术开发区自建设以来，先后引进一大批先进的工业项目，培育了一批具有核心竞争力的企业群体。

洪洞经济技术开发区智能科技产业园致力于打造世界级专业精益智能绿色制造基地，为企业提供快捷、便利的服务平台，为进一步吸引资本、人才、技术等生产要素，促进高新技术产业的发展，实现资源的自动配置和优化特设立该项目，项目的落成有助于区域产业格

局快速调整优化，有利于推动制造业产业的创新发展，优化产业布局  
和可持续发展。

## **（二）建设地址**

本项目建设地点位于洪洞经济技术开发区秦壁工业园智能制造  
产业园。

## **（三）项目建设规模及主要内容**

1、本次项目分2个地块以及润南路扩建，总用地面积219,946.34  
平方米。其中，厂区地块用地面积173,428.03平方米，生活区地块  
用地面积46,518.31平方米。

2、厂区地块，总建筑面积110,582.29平方米。其中，曲轴厂房  
建筑面积35,314.4平方米，活塞厂房建筑面积22,917.78平方米，  
机座厂房建筑面积24,911.34平方米，1#资材库建筑面积5,270.76  
平方米，2#资材库建筑面积1,651.37平方米，处理车间建筑面积  
8,903.04平方米，成品库建筑面积9,013.8平方米，厂区服务中心  
建筑面积2,332.66平方米，空气源热泵机房建筑面积128.96平方米，  
磅房建筑面积138.18平方米；项目计容建筑面积207,765.98平方米。  
容积率1.20，建筑基底面积107,028.37平方米，建筑密度61.71%。

3、生活区地块，总建筑面积34,902.31平方米，其中，地上建  
筑面积29,571.66平方米，地下建筑面积5,330.65平方米。其中，  
1#宿舍建筑面积7,275.39平方米，2#宿舍建筑面积11,015平方米，  
餐厅建筑面积9,961.24平方米，电动车棚建筑面积1,057.65平方米，  
水泵房建筑面积200.6平方米，门房建筑面积61.78平方米。地下建

筑面积 5,330.65 平方米。容积率 0.64，建筑基底面积 9,925.63 平方米，建筑密度 21.3%，停车位 622 辆。

4、项目扩建润南路(108 国道-经一路)，道路长度 713.794 米，红线宽度 29.5 米。铺设机动车道、供水管道、电力管线等。

## 二、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 56,000.00 万元，其中，2024 年已发行 20 年期专项债券 3,000.00 万元，根据《2024 年山西省政府专项债券（十七期）》发行结果，2024 年已发行专项债券票面利率为 2.40%；2025 年 2 月已申请发行 20 年期专项债券 12,400.00 万元；根据《2025 年山西省政府专项债券（四期）》发行结果，2025 年 2 月已发行专项债券票面利率为 1.97%；2025 年 5 月已调增 20 年期专项债券资金规模为 4,046.00 万元，其中：2024 年山西省政府专项债券（四期）-洪洞县再生水厂建设项目调减金额为 1,975.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.56%；2024 年山西省政府专项债券（四期）-洪洞经济技术开发区再生水利用工程调减金额为 716.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.56%；2024 年山西省政府专项债券（十七期）-洪洞县托育示范服务中心调减金额为 1,078.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.40%；2024 年山西省政府专项债券（十七期）-洪洞县公益性骨灰堂（公墓）建设项目调减金额为 277.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.40%；洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目调增金额为 4,046.00 万元，2025 年 6 月已发行专项债券 4,000.00 万

元，根据《2025 年山西省政府专项债券（十六期）》发行结果，2025 年 6 月已发行专项债券票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行专项债券 1,500.00 万元；2025 年后续拟申请发行专项债券 8,054.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券 23,000.00 万元，债券发行年限均为 20 年期。本项目从客观、谨慎角度出发，后续拟发行债券年利率按 2.27% 计算，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性还本。债券存续期还本付息情况详见下表：

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
期初专项债券余额	-	3,000.00	33,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00
本年专项债券发行	3,000.00	30,000.00 <sup>1</sup>	23,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	-	294.82	978.02	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
本年还款	-	294.82	978.02	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	294.82	978.02	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
期末专项债券余额	3,000.00	33,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00

注<sup>1</sup>：2025年2月已发行专项债券12,400.00万元，2025年5月已调增专项债券规模为4,046.00万元，2025年6月已发行专项债券4,000.00万元，2025年本期拟申请发行专项债券1,500.00万元，2025年后续拟申请发行专项债券8,054.00万元。

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
期初专项债券余额	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	48,954.00	23,000.00	-
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,000.00
利息支出	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,204.62	902.32	261.05	24,705.02
本年还款	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	8,250.62	26,856.32	23,261.05	80,705.02
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	7,046.00	25,954.00	23,000.00	56,000.00
付息	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,204.62	902.32	261.05	24,705.02
期末专项债券余额	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	56,000.00	48,954.00	23,000.00	-	-

### 三、项目净收益

本项目专项债券存续期内,项目运营收入总额预计为 135,942.58 万元;项目运营成本总额预计为 30,856.91 万元,其中经营成本合计为 13,594.24 万元,相关税费合计为 17,262.67 万元(含企业所得税);项目可偿债收益预计为 105,085.67 万元。

#### (一) 项目预期收入

根据《洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目可行性研究报告》(以下简称“可行性研究报告”),本项目运营收入主要来源于厂房出租收入、宿舍出租收入、停车场收入、充电服务收入、广告牌出租收入。本项目债券存续期运营收入(含税)合计 135,942.58 万元,具体详见《附件:项目收益及现金流预测评价说明》。

#### (二) 项目预期成本

根据《可行性研究报告》,本项目运营期间的经营成本主要包括运营管理费用。本项目债券存续期经营成本(含税)合计 13,594.24 万元,具体详见《附件:项目收益及现金流预测评价说明》。

#### (三) 税费测算

##### 1、增值税

根据本项目涉及的行业性质,根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)实施的税改措施等规定,本项目增值税销项税出租收入按 9%测算,计税依据为厂房出租收入、宿舍出租收入、停车场收入、广告牌出租收入;

充电服务收入按 6%税率测算；建设期进项税主要包括工程费用（税率 9%）及工程建设其他费用（税率 6%）进项税。

## 2、附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》规定，本项目城建税税率为 5%，教育附加税税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%。

## 3、房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2022 年修订）规定，本项目采用从租计征，房产税税率为 12%。

## 4、企业所得税

根据《企业所得税法实施条例》规定，本项目企业所得税按照应纳税所得额的 25%计取。

本项目债券存续期相关税费合计为 17,262.67 万元（含企业所得税）。

## 四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

债券存续期内，本项目运营收入总额预计为 135,942.58 万元；项目运营成本总额预计为 30,856.91 万元，其中，经营成本合计为 13,594.24 万元，相关税费合计为 17,262.67 万元（含企业所得税）；项目可偿债收益预计为 105,085.67 万元。

本项目拟申请使用专项债券 56,000.00 万元，其中，2024 年已发行专项债券 3,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 20,446.00 万元，2025 年本期拟申请专项债券 1,500.00 万元，2025 年后续拟申请发行专项债券 8,054.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券 23,000.00

万元，期限均为二十年。每半年付息一次，到期一次性还本。

经初步测算，本项目期末累计现金结余 25,164.48 万元，本项目债券本息保障倍数为 1.30（债券本息保障倍数为项目可偿债收益/债券本息）。本项目无其他融资金额，项目偿债能力较强。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目能够产生持续稳定的现金流收入，本项目债券存续期内未发现项目收益无法覆盖本项目融资本息，债券本息偿还安全度较高。

**项目收益与债券融资资金平衡测算表**

项目总投资 (万元)	用于资金平衡的 项目收益(万元)	债券计划发行额 合计(万元)	预计债券本息合 计(万元)	债券本息保障倍 数
106,418.13	105,085.67	56,000.00	80,705.02	1.30

## 五、现金流量分析

本项目自运营期起均有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 25,164.48 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定，项目现金流量模拟测试表如下。

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基

**基础设施建设项目现金流量模拟测试简表**

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>	
1.1	现金流入	135,942.58
1.1.1	经营活动产生的现金	135,942.58
1.2	现金流出	30,856.91
1.2.1	经营活动支付的现金	13,594.24
1.2.2	税金及附加	17,262.67
1.3	经营活动产生的净现金流	105,085.67
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>	
2.1	现金流入	—
2.1.1	处置资产收到的现金	—

序号	项目名称	合计
2.2	现金流出	105,634.30
2.2.1	建设投资	105,634.30
2.2.2	流动资金	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-105,634.30
3	融资活动产生的现金	
3.1	现金流入	106,418.13
3.1.1	自有资金流入	50,418.13
3.1.2	债券融资款	56,000.00
3.2	现金流出	80,705.02
3.2.1	偿还债券本息	80,705.02
3.3	融资活动产生的净现金流	-
4	现金及等价物净增加额	25,164.48
5	累计净现金流量	-
6	本息保障倍数	1.30

## 六、风险分析

总体而言，以本项目建成后的厂房出租收入、宿舍出租收入、停车场收入、充电服务收入、广告牌出租收入，对其使用的募集资金保障程度较高。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的场地租赁、停车经营、广告经营等因项目实施带来的租赁需求增长对各类经营收入及成本的上涨等影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金时，本项目可在专项债务限额内以及满足债券本息保障倍数要求的情况下继续发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 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，结合当前国内融资环境，本项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目建设提供足够的

资金支持，保证项目的顺利开展。同时，本项目通过厂房出租收入、宿舍出租收入、停车场收入、充电服务收入、广告牌出租收入回笼后续资金，为项目提供充足、稳定的现金流入，有效满足本项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息的情况。通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

本专项债券财务评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



北京思泰汉威会计师事务所有限公司

2025 年 7 月

## 附件：项目收益及现金流预测评价说明

### （一）评价基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息是根据国家、地方相关政策文件及《可行性研究报告》，合理预测本项目在债券存续期的运营收入和运营成本，在考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎性和客观性原则进行分析评价。

### （二）评价依据

1、《洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目可行性研究报告》；

2、《洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（洪开审〔2023〕20号）；

3、《洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目初步设计的批复》（洪开审〔2023〕27号）；

4、《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）；

5、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

6、《地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕110号）；

7、《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）。

### （三）评价假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、国家税收政策无重大不利变化；
- 4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余；
- 6、出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （四）项目基本情况

#### 1、项目背景

本项目按照《洪洞经济技术开发区控制性详细规划》，以产业园区带动等多元化联接模式，通过整合本地资源，引进社会力量，打造以制造为主，其他转型产业为辅的产业格局，推动洪洞经济技术开发区产业升级。

随着装备制造行业的快速发展，产品的一体化、专业化、自动化以及智能化已成为装备制造行业发展的必然趋势。项目的建设有利于延伸工业园区装备制造业企业零件产品价值链，有利于产品优化升级，

适应市场需求，提高入驻企业自动化水平，增强了企业产品的市场竞争力。本项目的建设可更好地推进洪洞县区域经济快速发展，进一步改善产业发展环境，提高产业配套能力，以吸引更多企业入园，促进产业集聚发展，壮大园区经济规模，推动园区经济跨越发展。

## 2、建设地址

本项目建设地址位于洪洞经济技术开发区秦壁工业园智能制造产业园。

## 3、项目建设规模及主要建设内容

(1) 本次项目分 2 个地块以及涧南路扩建，总用地面积 219,946.34 平方米。其中，厂区地块用地面积 173,428.03 平方米，生活区地块用地面积 46,518.31 平方米。

(2) 厂区地块，总建筑面积 110,582.29 平方米。其中，曲轴厂房建筑面积 35,314.4 平方米，活塞厂房建筑面积 22,917.78 平方米，机座厂房建筑面积 24,911.34 平方米，1#资材库建筑面积 5,270.76 平方米，2#资材库建筑面积 1,651.37 平方米，处理车间建筑面积 8,903.04 平方米，成品库建筑面积 9,013.8 平方米，厂区服务中心建筑面积 2,332.66 平方米，空气源热泵机房建筑面积 128.96 平方米，磅房建筑面积 138.18 平方米；项目计容建筑面积 207,765.98 平方米。容积率 1.20，建筑基底面积 107,028.37 平方米，建筑密度 61.71%。

(3) 生活区地块，总建筑面积 34,902.31 平方米，其中，地上建筑面积 29,571.66 平方米，地下建筑面积 5,330.65 平方米。其中，1#宿舍建筑面积 7,275.39 平方米，2#宿舍建筑面积 11,015 平方米，

餐厅建筑面积 9,961.24 平方米,电动车棚建筑面积 1,057.65 平方米,水泵房建筑面积 200.6 平方米,门房建筑面积 61.78 平方米。地下建筑面积 5,330.65 平方米。容积率 0.64,建筑基底面积 9,925.63 平方米,建筑密度 21.3%,停车位 622 辆。

(4) 项目扩建涧南路 (108 国道-经一路),道路长度 713.794 米,红线宽度 29.5 米。铺设机动车道、供水管道、电力管线等。

#### 4、投资估算与资金筹措方式

##### (1) 项目投资估算

根据《洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目初步设计的批复》(洪开审〔2023〕27 号),本项目建设投资为 105,582.35 万元,其中:工程费用 85,756.31 万元,工程建设其他费用 14,798.31 万元,基本预备费 5,027.73 万元。

本项目拟申请使用专项债券 56,000.00 万元,其中,2024 年已发行 20 年期专项债券 3,000.00 万元,根据《2024 年山西省政府专项债券(十七期)》发行结果,2024 年已发行专项债券票面利率为 2.40%;2025 年 2 月已发行 20 年期专项债券 12,400.00 万元,根据《2025 年山西省政府专项债券(四期)》发行结果,2025 年 2 月已发行专项债券票面利率为 1.97%;2025 年 5 月已调增 20 年期专项债券资金规模为 4,046.00 万元,其中:2024 年山西省政府专项债券(四期)-洪洞县再生水厂建设项目调减金额为 1,975.00 万元,债券期限为 20 年期,发行利率为 2.56%;2024 年山西省政府专项债券(四期)-洪洞经济技术开发区再生水利用工程调减金额为 716.00 万元,债券

期限为 20 年期，发行利率为 2.56%；2024 年山西省政府专项债券（十七期）-洪洞县托育示范服务中心调减金额为 1,078.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.40%；2024 年山西省政府专项债券（十七期）-洪洞县公益性骨灰堂（公墓）建设项目调减金额为 277.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.40%；洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目调增金额为 4,046.00 万元；2025 年 6 月已发行 20 年期专项债券 4,000.00 万元，根据《2025 年山西省政府专项债券（十六期）》发行结果，2025 年 6 月已发行专项债券票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行专项债券 1,500.00 万元；2025 年后续拟申请发行专项债券 8,054.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券 23,000.00 万元，债券发行年限均为 20 年期。本项目从客观、谨慎角度出发，后续拟发行债券年利率按 2.27% 计算，债券发行费率按 0.1% 计算。经测算，建设期利息为 783.83 万元，债券发行费用为 51.95 万元。据此本项目调整后总投资为 106,418.13 万元。详见下表：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	建设投资	105,582.35
1.1	工程费用	85,756.31
1.2	工程建设其他费	14,798.31
1.3	预备费	5,027.73
2	建设期利息	783.83
3	发行费用	51.95
4	项目总投资	106,418.13

(2) 项目资金筹集情况

本项目资金筹措总额 106,418.13 万元，其中，资本金 50,418.13 万元，占总投资的比例为 47.38%；本项目拟申请使用专项债券 56,000.00 万元，占总投资的比例为 52.62%，其中，2024 年已申请发行专项债券 3,000.00 万元，2025 年已申请发行专项债券 20,446.00 万元，2025 年本期拟申请发行专项债券 1,500.00 万元，2025 年后续拟申请发行专项债券 8,054.00 万元，2026 年拟申请发行专项债券 23,000.00 万元。各年度投资计划及资金筹措方案，详见下表：

投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2023	2024	2025	2026	合计
1	自有资金	5,279.13	5,449.58	17,832.83	21,856.59	50,418.13
1.1	建设投资	5,279.13	5,446.58	17,512.06	21,344.58	49,582.35
1.2	建设期债券利息	-	-	294.82	489.01	783.83
1.3	发行费用	-	3.00	25.95	23.00	51.95
2	债券资金	-	3,000.00	30,000.00	23,000.00	56,000.00
3	合计	5,279.13	8,449.58	47,832.83	44,856.59	106,418.13

### 5、项目收益及现金净流入预测

根据《可行性研究报告》，本项目专项债券还本付息的收入来源是以厂房出租收入、宿舍出租收入、停车场收入、充电服务收入、广告牌出租收入的现金净收益，具体收益的详细情况如下：

#### （1）项目预期运营收入

##### 1) 厂房出租收入

根据《可行性研究报告》，厂区地块总建筑面积 110,582.29 平方米，其中，曲轴厂房建筑面积 35,314.40 平方米，活塞厂房建筑面积 22,917.78 平方米，机座厂房建筑面积 24,911.34 平方米，资材库建筑面积 6,922.13 平方米，处理车间建筑面积 8,903.04 平方米，成品

库建筑面积 9,013.80 平方米, 厂区服务中心建筑面积 2,332.66 平方米, 空气源热泵机房建筑面积 128.96 平方米, 磅房建筑面积 138.18 平方米。本项目厂房建设标准较高, 根据市场调研, 厂房租赁费 30 元/平方米·月, 并考虑每三年 3.00% 增长率。运营期出租率为 95%。

## 2) 宿舍出租收入

根据《可行性研究报告》, 宿舍建筑面积 18,290.39 平方米。可供 2,600 人住宿, 连同餐厅等, 每人按 500.00 元/人·月估算, 并考虑每三年 3.00% 增长率。运营期出租率为 95%。

## 3) 停车场收入

根据《可行性研究报告》, 本项目规划固定停车位 622 个, 并收取一定费用。综合考虑车辆停放周转情况, 每个车位日收费按照 20 元计算, 并考虑每三年 3.00% 增长率。根据停车位使用现状, 运营期出租率为 95%。

## 4) 充电服务收入

根据《可行性研究报告》, 本项目规划电动汽车充电桩数量为 62 个, 慢快充比例按 7:1 计算。慢充采用 220V, 7kW 充电桩, 快充采用 380V, 60kW 充电桩, 共计 858.00kW。收费标准按照 0.80 元/kwh, 并考虑每三年 3.00% 增长率。根据充电桩使用现状, 每天预计使用 8 小时。运营期出租率为 95%。

## 5) 广告牌出租收入

经与项目建设单位沟通并确认, 本项目广告收入包括大型广告位、中型广告位、小型广告位出租收入。

根据本地区市场调研数据及与项目建设单位沟通确认,大型广告位价格按6,000.00元/个·月,中型广告位价格在1,500.00元/个·月,小型广告位按800.00元/个·月计算,并考虑每三年3.00%增长率。大型广告位共计5个、中型广告位共计20个、小型广告位共计100个。运营期出租率为95%。

基于以上,本项目债券存续期内的运营收入预测具体如下:

# 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券存续期内收入预测

单位：人民币万元

序号	收入项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	运营收入（含税）	3,022.64	6,045.28	6,045.28	6,226.65	6,226.65	6,226.65	6,413.42
1	厂房出租收入	1,890.96	3,781.91	3,781.91	3,895.37	3,895.37	3,895.37	4,012.23
	面积	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29
	收费标准（元/平方米·月）	30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	宿舍出租收入	741.00	1,482.00	1,482.00	1,526.46	1,526.46	1,526.46	1,572.25
	可供住宿人数	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	收费标准（元/人·月）	500.00	500.00	500.00	515.00	515.00	515.00	530.45
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	停车场收入	215.68	431.36	431.36	444.30	444.30	444.30	457.63
	车位数（个）	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00
	单价（元/个/天）	20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电服务收入	95.20	190.41	190.41	196.12	196.12	196.12	202.00
	有效输出功率（kW）	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00
	收费标准（元/kwh）	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.85
	年有效服务时间（小时）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	广告牌出租收入	79.80	159.60	159.60	164.40	164.40	164.40	169.31
	大型	17.10	34.20	34.20	35.23	35.23	35.23	36.28
	个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价（元/个/月）	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,180.00	6,180.00	6,180.00	6,365.40
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	中型	17.10	34.20	34.20	35.23	35.23	35.23	36.28

序号	收入项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（元/个/月）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,545.00	1,545.00	1,545.00	1,591.35
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	小型	45.60	91.20	91.20	93.94	93.94	93.94	96.75
	个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/个/月）	800.00	800.00	800.00	824.00	824.00	824.00	848.72
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	增值税销项	247.11	494.21	494.21	509.03	509.03	509.03	524.30
三	收入合计（不含税）	2,775.53	5,551.07	5,551.07	5,717.62	5,717.62	5,717.62	5,889.12

# 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券存续期内收入预测（续表）

单位：人民币万元

序号	收入项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一	运营收入（含税）	6,413.42	6,413.42	6,605.84	6,605.84	6,605.84	6,804.02	6,804.02
1	厂房出租收入	4,012.23	4,012.23	4,132.60	4,132.60	4,132.60	4,256.58	4,256.58
	面积	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29
	收费标准（元/平方米·月）	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	宿舍出租收入	1,572.25	1,572.25	1,619.42	1,619.42	1,619.42	1,668.00	1,668.00
	可供住宿人数	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
	收费标准（元/人·月）	530.45	530.45	546.36	546.36	546.36	562.75	562.75
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	停车场收入	457.63	457.63	471.36	471.36	471.36	485.50	485.50
	车位数（个）	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00
	单价（元/个/天）	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电服务收入	202.00	202.00	208.06	208.06	208.06	214.31	214.31
	有效输出功率（kW）	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00
	收费标准（元/kwh）	0.85	0.85	0.87	0.87	0.87	0.90	0.90
	年有效服务时间（小时）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	广告牌出租收入	169.31	169.31	174.40	174.40	174.40	179.63	179.63
	大型	36.28	36.28	37.37	37.37	37.37	38.49	38.49
	个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	单价（元/个/月）	6,365.40	6,365.40	6,556.36	6,556.36	6,556.36	6,753.05	6,753.05
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	中型	36.28	36.28	37.37	37.37	37.37	38.49	38.49

序号	收入项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	单价（元/个/月）	1,591.35	1,591.35	1,639.09	1,639.09	1,639.09	1,688.26	1,688.26
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	小型	96.75	96.75	99.66	99.66	99.66	102.65	102.65
	个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单价（元/个/月）	848.72	848.72	874.18	874.18	874.18	900.41	900.41
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	增值税销项	524.30	524.30	540.04	540.04	540.04	556.24	556.24
三	收入合计（不含税）	5,889.12	5,889.12	6,065.80	6,065.80	6,065.80	6,247.78	6,247.78

# 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券存续期内收入预测（续表）

单位：人民币万元

序号	收入项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	运营收入（含税）	6,804.02	7,008.14	7,008.14	7,008.14	7,218.39	7,218.39	7,218.39	135,942.58
1	厂房出租收入	4,256.58	4,384.28	4,384.28	4,384.28	4,515.80	4,515.80	4,515.80	85,045.36
	面积	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	110,582.29	—
	收费标准（元/平方米·月）	33.77	34.78	34.78	34.78	35.82	35.82	35.82	—
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
2	宿舍出租收入	1,668.00	1,718.04	1,718.04	1,718.04	1,769.59	1,769.59	1,769.59	33,326.28
	可供住宿人数	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	—
	收费标准（元/人·月）	562.75	579.64	579.64	579.64	597.03	597.03	597.03	—
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
3	停车场收入	485.50	500.06	500.06	500.06	515.06	515.06	515.06	9,700.13
	车位数（个）	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	622.00	—
	单价（元/个/天）	22.51	23.19	23.19	23.19	23.88	23.88	23.88	—
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
4	充电服务收入	214.31	220.73	220.73	220.73	227.36	227.36	227.36	4,281.76
	有效输出功率（kW）	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	858.00	—
	收费标准（元/kwh）	0.90	0.93	0.93	0.93	0.96	0.96	0.96	—
	年有效服务时间（小时）	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	—
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
5	广告牌出租收入	179.63	185.03	185.03	185.03	190.58	190.58	190.58	3,589.05
	大型	38.49	39.65	39.65	39.65	40.84	40.84	40.84	769.08
	个数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	—
	单价（元/个/月）	6,753.05	6,955.64	6,955.64	6,955.64	7,164.31	7,164.31	7,164.31	—
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	—
	中型	38.49	39.65	39.65	39.65	40.84	40.84	40.84	769.08

序号	收入项目	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
	个数	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	-
	单价（元/个/月）	1,688.26	1,738.91	1,738.91	1,738.91	1,791.08	1,791.08	1,791.08	-
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-
	<b>小型</b>	<b>102.65</b>	<b>105.73</b>	<b>105.73</b>	<b>105.73</b>	<b>108.90</b>	<b>108.90</b>	<b>108.90</b>	<b>2,050.89</b>
	个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
	单价（元/个/月）	900.41	927.42	927.42	927.42	955.24	955.24	955.24	-
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	-
二	增值税销项	556.24	572.92	572.92	572.92	590.12	590.12	590.12	11,113.48
三	收入合计（不含税）	6,247.78	6,435.22	6,435.22	6,435.22	6,628.27	6,628.27	6,628.27	124,829.10

## （2）项目预期总成本

根据《可行性研究报告》，本项目运营期间的总成本主要是经营成本、税费、折旧摊销费用、财务费用。

### 1) 经营成本

根据《可行性研究报告》，经营成本主要包含运营管理费用。结合合同类型项目经验并与项目建设单位沟通确认，项目建成后，运营管理费用暂按项目运营收入的 10%进行测算。

### 2) 税费

本项目涉及到的税费有增值税（税率为 9%、6%）及附加税（城建税税率为 5%，教育附加税税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%）、房产税（税率为 12%）、企业所得税（税率为 25%）。

### 3) 折旧摊销费用

本项目固定资产折旧采用年限平均法，折旧年限为 20 年，残值率取 5%。

### 4) 财务费用

项目财务费用主要为运营期的专项债券利息净支出。

基于以上，本项目债券存续期内的总成本预测具体如下：

## 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券存续期内成本预测

单位：人民币万元

序号	成本项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
—	经营成本（含税）	302.26	604.53	604.53	622.67	622.67	622.67	641.34	641.34	641.34	660.58	660.58
1	运营管理费用	302.26	604.53	604.53	622.67	622.67	622.67	641.34	641.34	641.34	660.58	660.58
二	增值税进项税额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三	经营成本（不含税）	302.26	604.53	604.53	622.67	622.67	622.67	641.34	641.34	641.34	660.58	660.58
四	财务费用	489.01	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
五	折旧/摊销	2,339.37	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74
六	总成本费用	3,130.64	6,522.34	6,522.34	6,540.48	6,540.48	6,540.48	6,559.15	6,559.15	6,559.15	6,578.39	6,578.39

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目债券存续期内成本预测（续表）

单位：人民币万元

序号	成本项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
一	经营成本（含税）	660.58	680.40	680.40	680.40	700.81	700.81	700.81	721.84	721.84	721.84	13,594.24
1	运营管理费用	660.58	680.40	680.40	680.40	700.81	700.81	700.81	721.84	721.84	721.84	13,594.24
二	增值税进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	经营成本（不含税）	660.58	680.40	680.40	680.40	700.81	700.81	700.81	721.84	721.84	721.84	13,594.24
四	财务费用	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,204.62	902.32	261.05	23,921.19
五	折旧/摊销	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	4,678.74	2,339.37	93,574.80
六	总成本费用	6,578.39	6,598.21	6,598.21	6,598.21	6,618.62	6,618.62	6,618.62	6,605.20	6,302.90	3,322.26	131,090.23

#### （五）项目还本付息情况

本项目累计现金结余 25,164.48 万元，项目可偿债收益预计为 105,085.67 万元，债券存续期应还本付息 80,705.02 万元，债券本息保障倍数为 1.30，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可实现项目收益与融资自求平衡。

## 洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目现金流量模拟测试表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	135,942.58	-	-	-	3,022.64	6,045.28	6,045.28	6,226.65
1.1.1	经营活动产生的现金	135,942.58	-	-	-	3,022.64	6,045.28	6,045.28	6,226.65
1.2	现金流出	30,856.91	-	-	-	592.02	1,184.04	1,184.04	1,219.57
1.2.1	经营活动支付的现金	13,594.24	-	-	-	302.26	604.53	604.53	622.67
1.2.2	税金及附加	17,262.67	-	-	-	289.76	579.51	579.51	596.90
1.3	经营活动产生的净现金流	105,085.67	-	-	-	2,430.62	4,861.24	4,861.24	5,007.08
2	投资活动产生的现金								
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	105,634.30	5,279.13	8,449.58	47,538.01	44,367.58	-	-	-
2.2.1	建设投资	105,634.30	5,279.13	8,449.58	47,538.01	44,367.58	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-105,634.30	-5,279.13	-8,449.58	-47,538.01	-44,367.58	-	-	-
3	融资活动产生的现金								
3.1	现金流入	106,418.13	5,279.13	8,449.58	47,832.83	44,856.59	-	-	-
3.1.1	资本金流入	50,418.13	5,279.13	5,449.58	17,832.83	21,856.59	-	-	-
3.1.2	债券融资款	56,000.00	-	3,000.00	30,000.00	23,000.00	-	-	-

序号	项目名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
3.2	现金流出	80,705.02	-	-	294.82	978.02	1,239.07	1,239.07	1,239.07
3.2.1	偿还债券本息	80,705.02	-	-	294.82	978.02	1,239.07	1,239.07	1,239.07
3.3	融资活动产生的净现金流	-	5,279.13	8,449.58	47,538.01	43,878.57	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07
4	现金及等价物净增加额	25,164.48	-	-	-	1,941.61	3,622.17	3,622.17	3,768.01
5	累计净现金流量	-	-	-	-	1,941.61	5,563.78	9,185.95	12,953.96
6	债券本息保障倍数	1.30	-	-	-	-	-	-	-

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	经营活动产生的现金								
1.1	现金流入	6,226.65	6,226.65	6,413.42	6,413.42	6,413.42	6,605.84	6,605.84	6,605.84
1.1.1	经营活动产生的现金	6,226.65	6,226.65	6,413.42	6,413.42	6,413.42	6,605.84	6,605.84	6,605.84
1.2	现金流出	1,219.57	1,219.57	1,256.15	1,256.15	1,256.15	1,293.83	1,293.83	1,293.83
1.2.1	经营活动支付的现金	622.67	622.67	641.34	641.34	641.34	660.58	660.58	660.58
1.2.2	税金及附加	596.90	596.90	614.81	614.81	614.81	633.25	633.25	633.25
1.3	经营活动产生的净现金流	5,007.08	5,007.08	5,157.27	5,157.27	5,157.27	5,312.01	5,312.01	5,312.01
2	投资活动产生的现金								
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.1	处置资产收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的现金								
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目名称	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
3.2	现金流出	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
3.2.1	偿还债券本息	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07
3.3	融资活动产生的净现金流	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07
4	现金及等价物净增加额	3,768.01	3,768.01	3,918.20	3,918.20	3,918.20	4,072.94	4,072.94	4,072.94
5	累计净现金流量	16,721.97	20,489.98	24,408.18	28,326.38	32,244.58	36,317.52	40,390.46	44,463.40
6	债券本息保障倍数	-	-	-	-	-	-	-	-

洪洞经济技术开发区智能科技产业园区节能环保新材料产业配套基础设施建设项目现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>									
1.1	现金流入	6,804.02	6,804.02	6,804.02	7,008.14	7,008.14	7,008.14	7,218.39	7,218.39	7,218.39
1.1.1	经营活动产生的现金	6,804.02	6,804.02	6,804.02	7,008.14	7,008.14	7,008.14	7,218.39	7,218.39	7,218.39
1.2	现金流出	1,332.65	1,332.65	1,332.65	1,679.37	2,002.85	2,002.85	2,062.94	2,062.94	2,779.26
1.2.1	经营活动支付的现金	680.40	680.40	680.40	700.81	700.81	700.81	721.84	721.84	721.84
1.2.2	税金及附加	652.25	652.25	652.25	978.56	1,302.04	1,302.04	1,341.10	1,341.10	2,057.42
<b>1.3</b>	<b>经营活动产生的净现金流</b>	<b>5,471.37</b>	<b>5,471.37</b>	<b>5,471.37</b>	<b>5,328.77</b>	<b>5,005.29</b>	<b>5,005.29</b>	<b>5,155.45</b>	<b>5,155.45</b>	<b>4,439.13</b>
<b>2</b>	<b>投资活动产生的现金</b>									
2.1	现金流入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.1.1	处置资产收到的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2	现金流出	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2.1	建设投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.2.2	流动资金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.3	投资活动产生的净现金流	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>									
3.1	现金流入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.1.1	资本金流入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.1.2	债券融资款	—	—	—	—	—	—	—	—	—

序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
3.2	现金流出	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	8,250.62	26,856.32	23,261.05
3.2.1	偿还债券本息	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	1,239.07	8,250.62	26,856.32	23,261.05
3.3	融资活动产生的净现金流	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-1,239.07	-8,250.62	-26,856.32	-23,261.05
4	现金及等价物净增加额	4,232.30	4,232.30	4,232.30	4,089.70	3,766.22	3,766.22	-3,095.17	-21,700.87	-18,821.92
5	累计净现金流量	48,695.70	52,928.00	57,160.30	61,250.00	65,016.22	68,782.44	65,687.27	43,986.40	25,164.48
6	债券本息保障倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## （六）相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。