

2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能
源标准化厂房建设工程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】1811003651 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



2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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】1811003651号

襄汾经济技术开发区建设投资有限公司：

我们接受委托，对 2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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 2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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 7 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 2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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)



中国·太原

二〇二五年七月七日

项目收益与融资自求平衡预测说明

一、项目概述

襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程项目主体为襄汾经济技术开发区建设投资有限公司,项目主管单位为襄汾经济技术开发区管理委员会。

项目总用地面积 32236.63 m²,总建筑面积为 20058.83 m²。主要建设内容包括联合厂房一 12560.67 m²、研发楼 6565.24 m²、换热站 137.76 m²、配电房 137.76 m²、消防泵房及水池 139.50 m²、危废库及润滑油库 350 m²、门房一 36.96 m²、门房二 28.1 m²、自行车棚 102.84 m²。室外配套建设道路、停车位、围墙、给水、污水、雨水、供热、供电(含弱电)等基础设施。

项目已完成立项、规划、招投标、施工许可等手续,工期安排为 2024 年 6 月-2025 年 12 月。

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)《2025年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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

项目批复概算总投资为11,989.53万元,经测算建设期资本化利息后总投资调整为12,019.68万元,其中工程直接费用9,282.47万元,其他费用2,028.41万元,工程预备费678.65万元,建设期利息30.15万元。

(二)融资来源及本次发行债券情况

1、项目总投资为12,019.68万元,资金来源为:

自有资金3,519.68万元,由县政府和财政负责筹措解决,资金按项目建设进度到位;

专项债券8,500.00万元,其中以前批次已募投3,000.00万元、本批次募投2,000.00万元、以后批次拟继续募投3,500.00万元;

2、资金使用计划:本项目总投资金额12,090.84万元,资金按照工程结算进度支出。

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一)项目收入

项目营业收入主要为四部分:①标准厂房出租收入、②附属建筑

出租收入、③物业费收入、④代理分红收入，债券存续期预计可实现收入约 20,577.71 万元。

项目建设厂房面积为 12,556.00 m²，并且本项目厂房为信息化相关产业厂房，租金单价较普通类型厂房的单价高，根据项目可行性研究报告及市场现行水平，租金单价按 40 元/m²测算；另外建设研发楼等附属建筑 6,801.48 m²，租金单价按 20 元/m²测算；物业费单价按 1 元/m²测算；代理分红收入包括向外卖，快递、日杂、食品、保险等单位收取提成，项目单位允许社会相关服务单位服务本园区，然后收取相关服务单位分红，经过调查及相关产业厂家提供数据，分红比例按可实现利润 30%测算：

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	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69
附属建筑出租	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24
物业费收入	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23
代理分红收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
合计	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15

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	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69	602.69	301.34	8,738.98
附属建筑出租	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24	163.24	81.62	2,366.92
物业费收入	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23	23.23	11.61	336.82
代理分红收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00	9,135.00
合计	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	709.58	20,577.71

（二）项目成本

运营成本主要包括外购原材料、修理费用、管理费用、相关税费，债券存续期内共发生成本约 7,254.69 万元。

项目预计年耗费办公材料等原材料 200 套，单价按 200 元/套测

算；出租建筑的燃料及动力费用由租户支付，项目办公场所设置在襄汾经济技术开发区建设投资有限公司现有场所内，不占用新建建筑，因此本次测算不再测算新增燃料及动力费；管理人员为公司现有人员，不增加人工薪酬；维修费用按工程投资的 2% 测算；管理费用按年收入的 5% 测算；相关税费包括房产税、增值税及附加税等，房产税按收入的 12% 测算、增值税在考虑进项抵扣等因素情况下暂按 6% 测算、附加税按增值税的 10% 测算；债券存续期成本预测如下：

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
外购原材料	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
修理费用	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79
管理费用	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96
相关税费	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57
小计	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32

续：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
外购原材料	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	2.00	58.00
修理费用	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79	239.79	119.90	3,476.96
管理费用	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	35.48	1,028.89
相关税费	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57	185.57	92.79	2,690.84
小计	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	250.16	7,254.69

（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 13,323.03 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	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目运营成本	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32
净收益	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83

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	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	1,419.15	709.58	20,577.71
项目运营成本	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	500.32	250.16	7,254.69
净收益	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	459.41	13,323.03

（四）项目融资成本

项目计划募投专项债券资金 8,500.00 万元，其中以前批次已募投 3,000.00 万元、本批次募投 2,000.00 万元、以后批次拟继续募投 3,500.00 万元，债券还本方式为到期还本，每半年支付一次利息，到期还本，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：

已募投债券利息按实际利率测算；本次及以后批次拟募投债券票面利率参考当前 15 年期国债收益率利率（基准日 2025 年 7 月 3 日）上浮 50bp 来测算，约为 2.29%。债券存续期内共计需要支付债券利息费用 2,792.82 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 1.18 倍，期末项目现金净结余量为 2,060.36 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，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
1	项目资金流入 (1=2+3+4+5+6)	12,019.68	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83		
2	自有资金投入 (不含专项债券)	3,519.68										
	其中：财政资金	3,519.68										
3	银行贷款等市场化配套融资											
4	专项债券资金	8,500.00										
	其中：本批债券	2,000.00										
5	其他资金											
6	净收益		918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83		
7	开发建设支出	11,989.53										
8	融资支出 (8=9+10+11)	30.15	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19		
9	专项债券利息支出	30.15	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19		
	其中：本批专项债券利息	-	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78		
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)		732.64	732.64	732.64	732.64	732.64	732.64	732.64	732.64		
13	期末累计结余 (13)		732.64	1,465.28	2,197.92	2,930.57	3,663.21	4,395.85	5,128.49	5,861.13		
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	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)	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	459.41	25,342.71	
2	自有资金投入 (不含专项债券)								3,519.68	
	其中：财政资金								3,519.68	
3	银行贷款等市场化配套融资								-	
4	专项债券资金								8,500.00	
	其中：本批债券								2,000.00	
5	其他资金								-	
6	净收益	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	918.83	459.41	13,323.03	
7	开发建设支出								11,989.53	
8	融资支出 (8=9+10+11)	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	8,656.04	11,292.82	
9	专项债券利息支出	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	186.19	156.04	2,792.82	
	其中：本批专项债券利息	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78	686.67	
10	专项债券本金支出							8,500.00	8,500.00	
	其中：本批债券本金							2,000.00	2,000.00	
11	银行贷款等市场化配套融资本息								-	
12	当年结余 (12=1-7-8)	732.64	732.64	732.64	732.64	732.64	732.64	-8,196.62	2,060.36	
13	期末累计结余 (13)	6,593.77	7,326.41	8,059.06	8,791.70	9,524.34	10,256.98	2,060.36		
14	净收益覆盖融资成本倍数 (14=6/8)								1.18	

六、评价要素

（一）项目收益净现金流入的稳定性

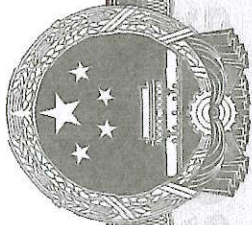
在债券存续期内，项目收益可有效覆盖债券对应项目融资成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至 2040 年还本息后项目累计净现金结余 2,060.36 万元，因此该项目在上述预测假设前提下资金稳定性总体上可以得到保证。

（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标准厂房出租收入、附属建筑出租收入、物业费收入、代理其他收入等，项目收益和现金流覆盖债券还本付息倍数为 1.18，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 2025 年临汾市襄汾县高端装备制造产业园新能源标准化厂房建设工程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

(副本)

统一社会信用代码

91140100058863554J

(1-1)



扫描二维码登录
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

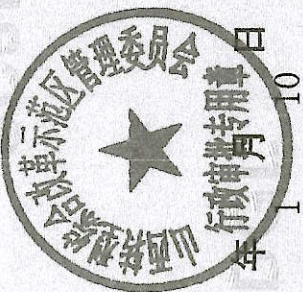
经营范围

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)***

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

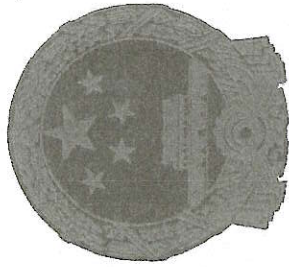
年1月10日

国家企业信用信息公示系统网址:

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至5月30日通过

国家市场监督管理总局监制



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

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

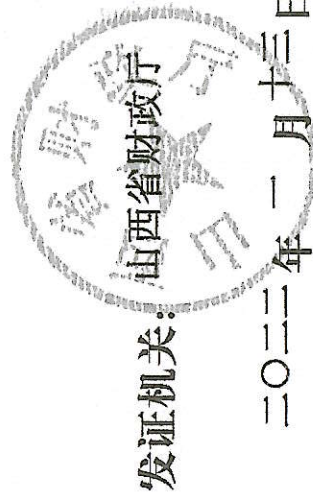
批准执业文号：晋财注[2012]32 号

批准执业日期：2012 年 12 月 17 日

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，准予持分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



发证机关：山西省财政厅

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制