

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础  
设施建设项目(一期)  
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 8 月

# 目录

一、项目概述 .....	1
二、本募投项目应付本息情况 .....	2
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.....	22
（六）相关风险提示.....	27

# 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施 建设项目(一期)专项债券财务评价报告

---

## 一、项目概述

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。总规划面积 25.04 平方公里(赵城园区 21.59 平方公里，秦壁园区 3.45 公里)。地理位置优越，交通便利，位于太原、西安、郑州三个省会城市的金三角中。机场临城而设，高铁穿越而过，高速环城而建，有 6 个高速口，机场，高铁都在 15 分钟车程内，南同蒲铁路、晋豫鲁铁路和 108、309 国道都在这里交汇。

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。

### 1、建设地址

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)建设地点洪洞经济技术开发区秦壁工业园智能制造产业园，地块为霍

侯一级路以东、经一路以西、涧河南路以南、纬四路以北。

## 2、项目建设内容及规模

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)占地面积 66,053.09 平方米,总建筑面积 48,927.82 平方米。包括两个钢结构车间,其中智能化家居法兰生产车间建筑面积为 23,620.84 平方米,地上 1 层,局部二层(夹层);智能家居气缸车间建筑面积为 22,506.98 平方米,地上 1 层,局部二层(夹层),车间均为总长 220 米,宽 104 米;110KV 变电站建筑面积 2,800 平方米(入驻企业自建)。

主要建设内容:钢结构车间主要功能为法兰及气缸等工业零件的生产,车间内部均含辅助用房。其他辅助构筑物主要有:500 立方米钢筋混凝土消防水池 1 座;500 立方米钢筋混凝土雨水收集池 2 座,单层消防水泵房一座。给排水、电气工程设计、消防等配套工程。

## 二、本募投项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 5,000.00 万元,其中,2025 年 5 月已调增专项债券 1,999.00 万元,其中 2024 年山西省政府专项债券(二十四期)-临汾市第三人民医院门诊医技综合楼建设项目调减金额为 984.00 万元,债券期限为 20 年期,发行利率为 2.35%;2024 年山西省政府专项债券(二十四期)-临汾市第三人民医院异地新建项目(消化科住院楼及其附属配套建设)调减金额为 347.00 万元,债券期限为 20 年期,发行利率为 2.35%;2024 年山西省政府专项债券(二十五期)-临汾市中心医院门诊住院楼扩建项目调减金额为 668.00 万元,债券期限为 30 年期,发行利率为 2.36%;2025 年本期计划发行专项



债券 100.00 万元；2026 年拟发行专项债券 2,901.00 万元。本项目从客观、谨慎角度出发，后续拟发行债券年利率按 2.48% 计算，期限为 20 年，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：

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
债券利率	2.35%/2.36%/2.48%	2.48%									
期初专项债券余额		2,099.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本期专项债券发行	2,099.00 <sup>1</sup>	2,901.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	19.60	85.49	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
本期还款	19.60	85.49	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	19.60	85.49	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
期末专项债券余额	2,099.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

注<sup>1</sup>：2025年5月已调增专项债券1,999.00万元，2025年本期计划发行专项债券100.00万元。

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
期初专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,669.00
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	90.18
本期还款	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	1,452.46	190.18
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,331.00	100.00
付息	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	90.18
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,669.00	3,569.00

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
期初专项债券余额	3,569.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	
本期专项债券发行	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,000.00
利息支出	51.73	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	2,559.36
本期还款	2,952.73	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	683.76	7,559.36
其中：还本	2,901.00	—	—	—	—	—	—	—	668.00	5,000.00
付息	51.73	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	2,559.36
期末专项债券余额	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	668.00	—	

### 三、项目净收益

本项目专项债券存续期内，项目运营收入总额为 12,273.52 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 2,578.52 万元，其中经营成本合计为 1,227.24 万元，相关税费合计为 1,351.28 万元（含企业所得税），本项目可偿债收益为 9,695.00 万元。

#### （一）项目预期收入

根据《洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》（以下简称“可行性研究报告”），本项目营业收入主要来源于生产车间出租收入、库房出租收入。本项目债券存续期运营收入（含税）合计 12,273.52 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》，本项目运营期间的运营成本主要是运营管理成本。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 1,227.24 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，计税依据为预计生产车间出租收入、库房出租收入；运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税；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税额的 25%计取。

本项目债券存续期相关税费合计为 1,351.28 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为 12,273.52 万元，全部为专项收入；项目运营成本总额为 2,578.52 万元，其中经营成本合计为 1,227.24 万元，相关税费合计为 1,351.28 万元（含企业所得税），项目可偿债收益为 9,695.00 万元。

本项目拟申请使用专项债券 5,000.00 万元，其中，2025 年 5 月已调增专项债券 1,999.00 万元，2025 年本期计划发行专项债券 100.00 万元；2026 年计划发行专项债券 2,901.00 万元。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 2,240.73 万元，本项目

债券本息保障倍数为 1.28（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，且现金流收入能够完全覆盖专项债还本的规模，偿还专项债券资金有保障。

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)	债券计划合计发 行额(万元)	预计债券本息合 计(万元)	债券本息保障倍 数
14,397.97	9,695.00	5,000.00	7,559.36	1.28

### 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 2,240.73 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。

#### 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)

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
1	经营活动产生的现金	
1.1	现金流入	12,273.52
1.1.1	经营活动产生的现金	12,273.52
1.2	现金流出	2,578.52
1.2.1	经营活动支付的现金	1,227.24
1.2.2	税金及附加	1,351.28
1.3	经营活动产生的净现金流	9,695.00
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	14,292.88
2.2.1	建设投资	14,292.88
2.2.2	流动资金	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-14,292.88

序号	项目名称	合计
3	融资活动产生的现金	-
3.1	现金流入	14,397.97
3.1.1	自有资金流入	9,397.97
3.1.2	债券融资款	5,000.00
3.2	现金流出	7,559.36
3.2.1	偿还债券本息	7,559.36
3.3	融资活动产生的净现金流	6,838.61
4	现金及等价物净增加额	2,240.73
5	累计净现金流量	
6	本息保障倍数	1.28

## 六、风险分析

总体而言，以洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)建成后的生产车间出租收入、库房出租收入，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出租经营等因项目实施带来的人流量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，本项目通过生产车间出租收入、库房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。

附件：《项目收益及现金流预测评价说明》



北京思泰汉威会计师事务所有限公司

2025 年 8 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，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标准化厂房项目（一期）可行性研究报告》；

2、《关于洪洞经济技术开发区智能科技产业园标准化厂房项目（一期）可行性研究报告的批复》（洪开审〔2021〕8号）；

3、《洪洞经济技术开发区智能科技产业园标准化厂房项目（一期）初步设计》；

4、《关于洪洞经济技术开发区智能科技产业园标准化厂房项目（一期）初步设计的批复》（洪开审〔2022〕5号）；

5、《关于变更洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目（一期）等项目名称的函》（洪开审函〔2023〕17号）；

6、《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）；

7、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕

34 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

《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(国办发〔2017〕7 号)，提出要全面部署新形势下开发区工作，通过改革和创新提升开发区发展水平，把各类开发区建设成为新型工业化发展的引领区、高水平营商环境的示范区、大众创业万众创新的集聚区、开放型经济和体制创新的先行区，推进供给侧结构性改革，形成经济增长的新动力。

《山西省标准厂房建设实施方案》(2019)，以引导标准厂房规模化建设，实现“筑巢引凤”、“拎包入住”、集聚集群、打造高质量转

型发展平台载体。《方案》中指出，政府加大对标准化厂房建设的支持力度，充分发挥专项债券、开发性金融的撬动作用，优化资源要素配置，完善制度保障，调动各类市场主体积极性，鼓励、支持社会资本特别是民间资本投资、建设、运营标准厂房。

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。

## 2、建设地址

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)建设地点洪洞经济技术开发区秦壁工业园智能制造产业园，地块为霍侯一级路以东、经一路以西、润河南路以南、纬四路以北。

## 3、项目建设内容及规模

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)占地面积 66,053.09 平方米，总建筑面积 48,927.82 平方米。包括两个钢结构车间，其中智能化家居法兰生产车间建筑面积为 23,620.84 平方米，地上 1 层，局部二层(夹层)；智能家居气缸车间建筑面积为 22,506.98 平方米，地上 1 层，局部二层(夹层)，车间均为总长 220 米，宽 104 米；110KV 变电站建筑面积 2,800 平方米(入驻企业自建)。主要建设内容：钢结构车间主要功能为法兰及气缸等工业零件的生产，

车间内部均含辅助用房。其他辅助构筑物主要有：500 立方米钢筋混凝土消防水池 1 座；500 立方米钢筋混凝土雨水收集池 2 座，单层消防水泵房一座。给排水、电气工程设计、消防等配套工程。

#### 4、投资估算与资金筹措方式

##### (1) 项目建设总投资情况

根据《初步设计批复》，本项目建设投资为 14,289.88 万元，其中：工程费用 12,517.71 万元，工程建设其他费用 1,091.70 万元，基本预备费 680.47 万元。

本项目拟申请使用专项债券 5,000.00 万元，其中，2025 年 5 月已调增专项债券 1,999.00 万元，其中 2024 年山西省政府专项债券（二十四期）-临汾市第三人民医院门诊医技综合楼建设项目调减金额为 984.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.35%；2024 年山西省政府专项债券（二十四期）-临汾市第三人民医院异地新建项目（消化科住院楼及其附属配套建设）调减金额为 347.00 万元，债券期限为 20 年期，发行利率为 2.35%；2024 年山西省政府专项债券（二十五期）-临汾市中心医院门诊住院楼扩建项目调减金额为 668.00 万元，债券期限为 30 年期，发行利率为 2.36%；洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目（一期）调增金额为 1,999.00 万元；2025 年本期计划发行专项债券 100.00 万元，2026 年计划发行专项债券 2,901.00 万元，债券年限均为 20 年期。本项目从客观、谨慎角度出发，后续拟计划发行债券年利率按 2.48% 计算，债券发行费按 0.1% 计算。经测算，建设期利息为 105.09 万元，发行费用为 3.00 万元。

据此本项目总投资为 14,397.97 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	14,289.88
1.1	建安工程费	12,517.71
1.2	工程建设其他费	1,091.70
1.3	预备费	680.47
2	建设期利息	105.09
3	发行费用	3.00
4	项目总投资	14,397.97

(2) 项目资金筹集情况

本项目资金筹措总额 14,397.97 万元。其中，资本金 9,397.97 万元，占总投资的比例为 65.27%；本项目拟申请使用专项债券 5,000.00 万元，占总投资的比例为 34.73%，其中，2025 年 5 月已调增专项债券 1,999.00 万元，2025 年本期计划发行专项债券 100.00 万元，2026 年计划发行专项债券 2,901.00 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	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	自有资金	714.50	1,428.99	2,857.97	3,636.65	759.86	9,397.97
1.1	建设投资	714.50	1,428.99	2,857.97	3,616.95	671.47	9,289.88
1.2	建设期债券利息	-	-	-	19.60	85.49	105.09
1.3	发行费用	-	-	-	0.10	2.90	3.00
2	债券资金	-	-	-	2,099.00	2,901.00	5,000.00
3	合计	714.50	1,428.99	2,857.97	5,735.65	3,660.86	14,397.97

5、项目收益及现金净流入预测

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)专项债券还本付息的收入来源是以生产车间出租收入、库房出租收入

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) 生产车间出租收入

根据《初步设计》，生产车间出租面积为 43,419.84 平方米，智能化家居法兰生产车间面积为 21,709.92 平方米，智能家居气缸车间面积为 21,709.92 平方米。根据市场调研，生产车间租赁费约 15 元/平方米·月，出租率为 55%。

2) 库房出租收入

根据《初步设计》，库房出租面积为 2,707.98 平方米，智能化家居法兰生产车间面积为 1,910.92 平方米（根据《洪洞经济技术开发区智能科技产业园标准化厂房(一期)辅助生产和附属工程项目初步设计》，其中 1,850.93 平方米（食堂建筑面积为 706.78 平方米，厂房集中办公区建筑面积为 1,144.15 平方米）由于后续建设性质发生变化，故应扣减库房出租面积），智能家居气缸车间面积为 797.06 平方米，综上，可出租库房面积为 857.05 平方米。根据市场调研，生产车间租赁费约 15 元/平方米·月，出租率为 55%。

基于以上，本项目债券存续期内的收入预测具体如下：



## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)债券存续期内收入预测

单位：人民币万元

序号	收入项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营收入（含税）	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1	生产车间出租收入	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86
	出租面积（平方米）	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84
	收费标准（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
2	库房出租收入	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48
	出租面积（平方米）	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05
	收费标准（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
二	增值税销项	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19
三	经营收入合计（不含税）	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15

序号	收入项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营收入（含税）	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1	生产车间出租收入	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86
	出租面积（平方米）	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84
	收费标准（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
2	库房出租收入	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48
	出租面积（平方米）	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05
	收费标准（元/平方米·月）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
二	增值税销项	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19
三	经营收入合计（不含税）	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)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	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
一	经营收入(含税)	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	12,273.52
1	生产车间出租收入	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	429.86	12,036.08
	出租面积(平方米)	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	43,419.84	—
	收费标准(元/平方米·月)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	—
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	—
2	库房出租收入	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	8.48	237.44
	出租面积(平方米)	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	857.05	—
	收费标准(元/平方米·月)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	—
	出租率	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	—
二	增值税销项	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	36.19	1,013.32
三	经营收入合计(不含税)	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	402.15	11,260.20

## （2）项目预期总成本

根据《初步设计》，本项目运营期间的成本主要是运营管理成本、折旧摊销费用、财务费用。

### 1）经营成本

根据《初步设计》，经营成本主要包含运营管理费用。结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 30 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成本预测具体如下：

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)债券存续期内成本预测

单位：人民币万元

序号	成本项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	经营成本（含税）	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
1	运营管理成本	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
二	增值税进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	经营成本（不含税）	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
四	财务费用	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
五	折旧/摊销	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25
六	总成本费用	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54

序号	成本项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	经营成本（含税）	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
1	运营管理成本	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
二	增值税进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	经营成本（不含税）	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
四	财务费用	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	90.18	51.73
五	折旧/摊销	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25
六	总成本费用	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	586.54	555.26	516.81

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)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	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	合计
一	经营成本(含税)	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	1,227.24
1	运营管理成本	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	1,227.24
二	增值税进项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	经营成本(不含税)	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	1,227.24
四	财务费用	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	2,454.27
五	折旧/摊销	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	421.25	11,795.00
六	总成本费用	480.84	480.84	480.84	480.84	480.84	480.84	480.84	480.84	15,476.51

### （五）项目还本付息情况

本项目累计现金结余 2,240.73 万元，项目可偿债收益 9,695.00 万元，债券存续期应还本付息 7,559.36 万元，债券本息保障倍数为 1.28，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。

## 洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)现金流量模拟测试表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>									
1.1	现金流入	12,273.52	-	-	-	-	-	438.34	438.34	438.34
1.1.1	经营活动产生的现金	12,273.52	-	-	-	-	-	438.34	438.34	438.34
1.2	现金流出	2,578.52	-	-	-	-	-	92.09	92.09	92.09
1.2.1	经营活动支付的现金	1,227.24	-	-	-	-	-	43.83	43.83	43.83
1.2.2	税金及附加	1,351.28	-	-	-	-	-	48.26	48.26	48.26
1.3	经营活动产生的净现金流	9,695.00	-	-	-	-	-	346.25	346.25	346.25
<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	14,292.88	714.50	1,428.99	2,857.97	5,716.05	3,575.37	-	-	-
2.2.1	建设投资	14,292.88	714.50	1,428.99	2,857.97	5,716.05	3,575.37	-	-	-
2.2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	投资活动产生的净现金流	-14,292.88	-714.50	-1,428.99	-2,857.97	-5,716.05	-3,575.37	-	-	-
<b>3</b>	<b>融资活动产生的现金</b>	-								
3.1	现金流入	14,397.97	714.50	1,428.99	2,857.97	5,735.65	3,660.86	-	-	-
3.1.1	自有资金流入	9,397.97	714.50	1,428.99	2,857.97	3,636.65	759.86	-	-	-
3.1.2	债券融资款	5,000.00	-	-	-	2,099.00	2,901.00	-	-	-
3.2	现金流出	7,559.36	-	-	-	19.60	85.49	121.46	121.46	121.46
3.2.1	偿还债券本息	7,559.36	-	-	-	19.60	85.49	121.46	121.46	121.46
3.3	融资活动产生的净现金流	6,838.61	714.50	1,428.99	2,857.97	5,716.05	3,575.37	-121.46	-121.46	-121.46
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	2,240.73	-	-	-	-	-	224.79	224.79	224.79
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>		-	-	-	-	-	224.79	449.58	674.37
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	1.28	-	-	-	-	-	-	-	-



洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)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	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.1.1	经营活动产生的现金	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.2	现金流出	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09
1.2.1	经营活动支付的现金	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
1.2.2	税金及附加	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26
1.3	经营活动产生的净现金流	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25
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	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
3.2.1	偿还债券本息	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46
3.3	融资活动产生的净现金流	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46
4	现金及等价物净增加额	224.79	224.79	224.79	224.79	224.79	224.79	224.79	224.79
5	累计净现金流量	899.16	1,123.95	1,348.74	1,573.53	1,798.32	2,023.11	2,247.90	2,472.69
6	债券本息保障倍数	-	-	-	-	-	-	-	-

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)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	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.1.1	经营活动产生的现金	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.2	现金流出	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09
1.2.1	经营活动支付的现金	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
1.2.2	税金及附加	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26
1.3	经营活动产生的净现金流	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25
<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	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	1,452.46	190.18	2,952.73
3.2.1	偿还债券本息	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	121.46	1,452.46	190.18	2,952.73
3.3	融资活动产生的净现金流	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-121.46	-1,452.46	-190.18	-2,952.73
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	<b>224.79</b>	<b>224.79</b>	<b>224.79</b>	<b>224.79</b>	<b>224.79</b>	<b>224.79</b>	<b>-1,106.21</b>	<b>156.07</b>	<b>-2,606.48</b>
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>2,697.48</b>	<b>2,922.27</b>	<b>3,147.06</b>	<b>3,371.85</b>	<b>3,596.64</b>	<b>3,821.43</b>	<b>2,715.22</b>	<b>2,871.29</b>	<b>264.81</b>
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

洪洞经开区智能科技产业园区及配套基础设施建设项目(一期)现金流量模拟测试表（续表）

单位：人民币万元

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>1</b>	<b>经营活动产生的现金</b>								
1.1	现金流入	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.1.1	经营活动产生的现金	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34	438.34
1.2	现金流出	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09	92.09
1.2.1	经营活动支付的现金	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83	43.83
1.2.2	税金及附加	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26	48.26
1.3	经营活动产生的净现金流	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25	346.25
<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	自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	债券融资款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	683.76
3.2.1	偿还债券本息	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	683.76
3.3	融资活动产生的净现金流	-15.76	-15.76	-15.76	-15.76	-15.76	-15.76	-15.76	-683.76
<b>4</b>	<b>现金及等价物净增加额</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>330.49</b>	<b>-337.51</b>
<b>5</b>	<b>累计净现金流量</b>	<b>595.30</b>	<b>925.79</b>	<b>1,256.28</b>	<b>1,586.77</b>	<b>1,917.26</b>	<b>2,247.75</b>	<b>2,578.24</b>	<b>2,240.73</b>
<b>6</b>	<b>债券本息保障倍数</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

## （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。