



FANGYUE

陕西方悦会计师事务所有限公司

2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化

厂房及配套设施项目 专项债券实施方案专项评价报告

目 录

	页次
一、专项审计报告	1-12
二、会计师事务所营业执照	13
三、会计师事务所执业证书	14
四、注册会计师执业证书	15-16

委托单位：旬阳高新技术产业开发区管委会

审计单位：陕西方悦会计师事务所有限公司

联系电话：（029）81118201

传真号码：（029）81118201

2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目

专项债券实施方案专项评价报告

陕方悦咨字【2025】029 号

我们接受委托，对旬阳高新技术产业开发区管委会编制的《2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目专项债实施方案》（以下简称“《实施方案》”）中项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

《实施方案》中的项目单位对实施方案中披露的与项目相关的信息的真实性和完整性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。而且，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。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项的发生存在一定的不确定性，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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告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。

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目专项债券实施方案专项评价说明

(本页无正文，系陕方悦咨字【2025】029 号专项评价报告签章页)

陕西方悦会计师事务所有限公司



中国·西安

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年八月二十一日

附件：

《2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化

厂房及配套设施项目专项债券实施方案》

专项评价说明

一、项目概述

(一) 项目主管部门基本情况

单位名称：旬阳高新技术产业开发区管委会

机构性质：事业单位

机构地址：旬阳市城关镇党家坝社区

负责人：陈康

赋码机关：旬阳市事业单位登记管理局

社会信用代码：126109286879711959

宗旨和业务范围：负责高新区科技创新、产业开发工作；负责规划区基础设施建设、招商引资和项目审批；负责规划区土地统征、储备；负责高新区融资平台建设和国有资产监督管理；负责企业生产经营的监督、管理和协调、服务工作。

(二) 项目实施单位基本情况

单位名称：旬阳市高新建设投资集团有限公司

地址：陕西省安康市旬阳市生态工业集中区管委会办公楼五楼

法定代表人：张先锋。

社会信用代码：91610928MA70J1C107

登记管理机关：旬阳市行政审批服务局

经营范围：高新区范围内政府授权的国有资本经营管理；国有土地的开发经营；城市基础设施、园区公共事业、基础产业的投资建设与运营；工商业地产和标准厂房开发与经营；政府公共设施(含城市各类地下管网设施、城市广告等)的特许经营；园区内

产业、企业及项目的投资、咨询评估服务;物流设施服务;水环境治理;生态绿化建设;园区各类项目的建设实施;政府授权范围内土地储备及开发整理;城市房地产业开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(三) 项目基本情况

项目名称: 旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目;

项目建设状态: 新建;

项目建设地点: 旬阳高新区吕河工业集中区富硒产业园;

项目建设内容: 项目总用地面积约 30 亩。项目规划建设标准化厂房 10000 m², 服务用房 10000 m², 配套建设消防外网工程、雨污水管网工程等基础设施。

投资总额: 10,000.00 万元;

建设期: 2025 年 5 月-2027 年 6 月, 共计 25 个月。

(四) 立项批复情况

旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目已取得建设工程规划许可证等审批手续。具体如下:

表 1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	旬阳市行政审批服务局 关于旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目项目建议书 的批复	旬行审准字(2024)534号	
2	旬阳市行政审批服务局 关于旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目可行性研究 报告的批复	旬行审准字(2024)537号	
3	旬阳市行政审批服务局 关于旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目初步设计 的批复	旬行审准字(2025)53号	
4	旬阳高新区规划和土地管理局 关于旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目项目选址 意见	旬高新规土函(2024)7号	
5	国有建设用地使用权	陕(2018)旬阳县不动产权 第0000163号	
6	旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目环境评价有关 情况说明		
7	旬阳市重大项目社会稳定风险评估备案登记意见表		

序号	批复文件	批文号	备注
8	建设工程规划许可证	建字第 2025-2 号	
9	建设工程规划许可证	建字第 2025-3 号	

（五）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

（2）遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

（3）讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

2、项目投资总额及筹措方案

项目需筹措资金 10,000.00 万元，其资金来源为：自筹资金 5,000.00 万元，占投资总额 50.00%；计划发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，占投资总额 50.00%。计划如下：

表 2 项目融资计划表

单位：万元

项目名称	年度	小计	资金来源	
			自有资金	专项债券资金
旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目	2024-2025 年	5,350.00	350.00	5,000.00
	2026 年	3,290.69	3,290.69	
	2027 年	1,359.31	1,359.31	
合计		10,000.00	5,000.00	5,000.00

3、项目专项债券的筹措方案

表 3 项目专项债券筹措方案

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	5,000.00	20 年期
合计	5,000.00	

二、预测性信息的基本假设条件

（一）现行国家及地方法律法规以及财政、经济、环境、安全等与项目建设相关国家政策无重大变化。

（二）现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

（三）项目相关收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

（四）项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

（五）无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

三、评价要素

2017 年 6 月财政部《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）要求，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

按照上述文件的要求，旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目本次申报发行专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

（一）预期收益的客观性

根据实施方案，旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目本次申请专项债券收益来源于供热收入，符合《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）等相关规定。各项收入、运营管理成本能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目的实际情况。

（二）资金稳定性

按照《2025年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目专项债券实施方案》计划，实施前期通过政府预算投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过运营实现预期收益，预期业务收入连续、稳定。

项目未来预期的各项收入预测：

本项目总用地面积 30 亩，标准化厂房 10000 m²，服务用房 10000 m²。根据运营计划，项目建成后，经营收入为综合厂房租赁收入和物业费收入，债券存续期间累计将实现营业收入 11,999.10 万元。

依据同区域周边产业园区市场调研，各园区目前出租率如表 3-1 所示，本项目在项目建成后，保守估计预测出租率，一直维持在 95%。

表 3-1 产业园区目前出租率统计表

序号	园区名称	建成时间	建筑面积 (单位:m ²)	出租面积 (单位:m ²)	目前出租率	出租单价 (单位:元/ 月·m ²)
1	老龙沟新材料产业园	2022 年	42003	42003	100%	20
2	吕河工业集中区	2022 年	70553	67793	96%	20
3	白柳工业小区	2022 年	17047	17047	100%	20
4	吕河小微产业园钢构 厂房	2019 年	15126	15126	100%	20

依据安康市汉阴县汉滨区同类型产业园区服务用房进行市场调研，各园区目前出租率如表 3-1-1 所示。

表 3-1-1 同类型产业园区服务用房出租情况调研表

序号	园区名称	建成时间	租赁单价 (元/m ²)	目前出租率
1	汉阴县凤台社区工厂	2024 年	30	100%
2	汉滨区毛绒文创总部产业园	2024 年	40	100%
3	汉滨区中小企业服务平台 (公共实训基地)	2024 年	40	100%

(1) 综合厂房租赁收入

标准化厂房租赁收入

可供出租面积：项目建成后，可提供标准化厂房租赁面积 10000 m²。

出租单价：参考周边同类型工业厂房租赁价格（吕河工业园区），标准化厂房建成后前四年均按照 20 元/月/m² 收取租金；考虑园区开发逐渐成熟、招商力度不断加大、产业集群效应不断显现，第五年开始租金按每 5 年增长 12%。

债券存续期内，标准化厂房租赁收入共计 5,106.65 万元。

服务用房租收入

可供出租面积：项目建成后，可提供服务用房租租赁面积 10000 m²。

出租单价：参考周边同类型工业厂房租赁价格（吕河工业园区），服务用房建成后前四年均按照 25 元/月/m² 收取租金；考虑园区开发逐渐成熟、招商力度不断加大、产业集群效应不断显现，第五年开始租金按每 5 年增长 12%。

债券存续期内，服务用房租收入共计 6,382.85 万元。

(2) 物业费收入

参考周边同类型工业厂房租赁价格（吕河工业园区），本项目统一物业管理收费标准 1.00 元/m²·月。综合厂房建成后前四年均按照 1.00 元/m²·月收取，第五年开始物业收费标准按每 5 年增长 12%。管理面积按照租赁总面积计算。

债券存续期内，物业费收入共计 509.60 万元。

本项目业务活动预期收入为综合厂房租赁收入（标准化厂房租赁收入、服务用房租赁收入）、物业费收入年度分布情况如下：

表 4 项目预期收入年度分布情况分析

单位：万元

年份	标准化厂房租赁收入	服务用房租赁收入	物业费收入	收入合计
2027 年	114.00	142.50	11.40	267.90
2028 年	228.00	285.00	22.80	535.80
2029 年	228.00	285.00	22.80	535.80
2030 年	228.00	285.00	22.80	535.80
2031 年	255.36	319.20	25.54	600.10
2032 年	255.36	319.20	25.54	600.10
2033 年	255.36	319.20	25.54	600.10
2034 年	255.36	319.20	25.54	600.10
2035 年	255.36	319.20	25.54	600.10
2036 年	286.03	357.50	28.50	672.03
2037 年	286.03	357.50	28.50	672.03
2038 年	286.03	357.50	28.50	672.03
2039 年	286.03	357.50	28.50	672.03
2040 年	286.03	357.50	28.50	672.03
2041 年	320.34	400.37	31.92	752.63
2042 年	320.34	400.37	31.92	752.63
2043 年	320.34	400.37	31.92	752.63
2044 年	320.34	400.37	31.92	752.63
2045 年	320.34	400.37	31.92	752.63
合计	5,106.65	6,382.85	509.60	11,999.10

据上分析，该项目业务活动预计收益可以产生持续稳定的现金流入，能够保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度还本付息之需要，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障。

（三）资金充足性

按照《2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目专项债券实施方案》计划，本项目存续期内累计现金流入均大于累计现金流出，按照预计条件的资金测算平衡结果，还本付息资金有充分保障。本项目资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，可以覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金充足性的要求。具体现金流入、流出及结余情况如下：

表 5 项目资金充足性分析表

年份		现金流入					现金流出					现金结余
	年份	业务活动 现金流入	发行专项 债券	资本金 投入	流入小计	项目业务 活动支出	固定资产投资	发行费用	偿还债券 本金	支付债券 利息	流出小计	
建设期	2025 年		5,000.00	350.00	5,350.00		5,350.00				5,350.00	
	2026 年			3,290.69	3,290.69		3,135.69	5.00		150.00	3,290.69	
	2027 年	267.90		1,359.31	1,627.21	64.02	1,209.31			150.00	1,423.33	203.88
	2028 年	535.80			535.80	102.84				150.00	252.84	486.84
	2029 年	535.80			535.80	102.84				150.00	252.84	769.80
运营期	2030 年	535.80			535.80	102.84				150.00	252.84	1,052.76
	2031 年	600.10			600.10	114.21				150.00	264.21	1,388.65
	2032 年	600.10			600.10	114.21				150.00	264.21	1,724.54
	2033 年	600.10			600.10	114.21				150.00	264.21	2,060.43
	2034 年	600.10			600.10	114.21				150.00	264.21	2,396.32
	2035 年	600.10			600.10	114.21				150.00	264.21	2,732.21
	2036 年	672.03			672.03	126.95				150.00	276.95	3,127.29
	2037 年	672.03			672.03	126.95				150.00	276.95	3,522.37
	2038 年	672.03			672.03	126.95				150.00	276.95	3,917.45
	2039 年	672.03			672.03	126.95				150.00	276.95	4,312.53
	2040 年	672.03			672.03	126.95				150.00	276.95	4,707.61
	2041 年	752.63			752.63	141.23				150.00	291.23	5,169.01
	2042 年	752.63			752.63	141.23				150.00	291.23	5,630.41
	2043 年	752.63			752.63	141.23				150.00	291.23	6,091.81
	2044 年	752.63			752.63	141.23				150.00	291.23	6,553.21
	2045 年	752.63			752.63	141.23			5,000.00	150.00	5,291.23	2,014.61
合计		11,999.10	5,000.00	5,000.00	21,999.10	2,284.49	9,695.00	5.00	5,000.00	3,000.00	19,984.49	2,014.61

单位：万元

根据项目实际测算，债券存续期内产生的经营收入 11,999.10 万元，经营成本 2,284.49 万元，项目实现的收益 9,714.61 万元。偿还债券本息为 8,000.00 万元，偿债资金覆盖率为 1.21 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表见下表：

表 6 项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
营业收入	11,999.10
扣除运营成本	2,284.19
项目实现收益	9,714.61
偿还债券本金	5,000.00
支付债券利息	3,000.00
债券本息合计	8,000.00
偿还其他融资本金	
支付其他融资利息	
其他融资本息合计	
覆盖倍数	1.21

（四）项目风险评估及应对措施评价

旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险、后期运行管理风险、自然风险、政策风险、经营风险、社会风险、利率波动风险等各项风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

四、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，并结合对《2025 年安康市旬阳市高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟发行的专项债券

可以为该项目建设提供充足的资金支持，保证旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套
设施项目按照计划顺利实施。持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本
付息要求，我们未注意到旬阳高新区吕河片区标准化厂房及配套设施项目在债券存续
期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。





营业执照

(副本)(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



再复印无效

统一社会信用代码

91610131MAB0HK1N9E

名称 陕西方悦会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张燕霞

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务。
(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可项目：注册会计师业务；代理记账。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)

注册资本 壹佰万元人民币

成立日期 2020年07月01日

住所 陕西省西安市高新区里花北路570号永和锦湾汇2幢10307室



登记机关

2023年11月29日

2024年2月19日变更

证书序号:0020987

说明

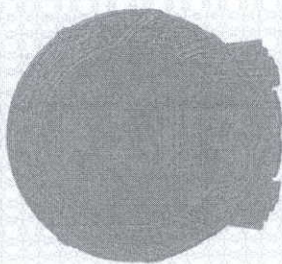
再复印无效

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 陕西方悦会计师事务所有限公司

首席合伙人:

张燕霞

主任会计师:

经营场所:

陕西省西安市高新区里花北路570号永和锦湾汇2幢10307室

组织形式: 有限责任制

执业证书编号: 61010197

批准执业文号: 陕财办会(2020)35号

批准执业日期: 2020年11月30日

再复印无效



张燕霞 110001547402

证书编号: 110001547402
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 张燕霞
Sex 女
出生日期 1978-05-29
Date of birth
工作单位 西安达会计师事务所(普通合伙) 陕西分所
Working unit
身份证号码 822821197805290047
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达会计师事务所青海分所
CPAs
转所专用章
(青海)
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 10 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 23 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

证书编号:
No. of Certificate

120100114862

山西省

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

再复印无效

姓名	王斐
性别	女
出生日期	1989-01-10
工作单位	中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	山西华晋分所分所
身份号码	140122198901100182
Identity card No.	



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

内蒙古中路华辰

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 01 月 05 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

陕西省注册会计师协会
转所专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 1 月 16 日
/y /m /d

15

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



山西省注册会计师协会
2019 年 3 月 28 日
/y /m /d

7