

# 衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目 实施方案

编制单位（部门）：衡水市城市管理综合行政执法局  
咨询（编制）机构：财达证券股份有限公司



# 目录

一、项目基本情况 .....	1
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	5
三、项目运营与预期收益估算 .....	9
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	16
五、项目风险评估及控制措施 .....	19
六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	22
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	23

# 衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目基本信息表

项目名称	衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目
建设内容	总占地面积 266275 平方米（折合约 399.4 亩），包含项目地块 1 占地面积 19867 平方米（折合约 29.8 亩）、项目地块 2 占地面积 7783 平方米（折合约 11.7 亩）、以及配套工程占地 238625 平方米（折合约 357.9 亩）。
总投资	38,663.09 万元
计划发行规模	25,900.00 万元
发行年限	15 年
还本付息方式	在债券存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 6-15 年每年的还本日分别偿还债券本金的 10%，已兑付本金不再计提利息

#### 2. 项目实施单位

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目的实施主体为衡水市城市管理综合行政执法局，具体情况如下：

单位名称：衡水市城市管理综合行政执法局

统一社会信用代码：11131100001046924J

负责人：顿越伟

地址：河北省衡水市桃城区中华南大街 861 号

### （二）事前绩效评估情况

#### 1. 项目实施的必要性、公益性

衡水市“十四五”规划提出，推进以人为核心的新型城镇化。以智能、绿色、创新为导向，着力优化城镇布局，提升城市品质和城镇能级，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市，打造衡水经济社会高质量发展动力源。

精心搞好城市设计。实施城市空间优化工程，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。全面开展总体城市设计和重点地区城市设计，细化中心城区各组团功能分区，在滨湖新区谋划打造“城市客厅”。启动桃城西部新区、衡水高铁南站周边片区规划建设，全力推进滏阳河文化带建设，推进湖中体验岛工程、冀州古城遗址公园等项目建设，打造具有文化特色和历史记忆的城市地标，集中展现城市特色风貌和文化底蕴。

根据财政部相关规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目主要建设内容为总占地面积 266275 平方米（折合约 399.4 亩），包含项目地块 1 占地面积 19867 平方米（折合约 29.8 亩）、项目地块 2 占地面积 7783 平方米（折合约 11.7 亩）、以及配套工程占地 238625 平方米（折合约 357.9 亩）。按照财政部相关规定对公益性项目的定义，衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目具有公益性的特征。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目由衡水市数据和政务服务局于 2024 年 7 月 5 日立项批准，批复文号：衡数政投资管理[2024]77 号。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 38,663.09 万元，项目资本金投入为 8,663.09 万元，占总投资比例为 22.41%，发行专项债 30,000.00 万元，占总投资比例为 77.59%。2024 年已通过发行 4,000.00 万元，本次拟发行专项债 25,900.00 万元，发行期限为 15 年。该项目资本金满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

#### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收入为停车场运营服务收入、充电桩运营收入、地下配套出租收入、广告业务收入维修、清洗收入，本项目运营成本为工资及福利费、水电耗材、修理费、其他费用，项目的各项收入指标均达到或好于行业的基准指标，对整个城市的经济发展将会起到积极作用。

#### 5. 绩效目标合理性

本项目绩效目标为本着“立足实际、规模适宜”的原则进行，完善基础设施建设，提升居民的幸福指数，优化社会和发展环境，助推当地产业经济再上一个新台阶，经合理性预测，本项目建设区域内不存在重大矛盾和问题，直接或间接经济效益显著，社会风险等级较低。综上所述，本项目绩效目标具有一定的合理性。

#### 6. 绩效目标表

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

## 河北省政府专项债券项目绩效目标表

项目名称	衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2405-131100-89-01-661531
项目主管部门	衡水市城市管理综合行政执法局			统一社会信用代码	11131100001046924J
项目实施主体	衡水市城市管理综合行政执法局			统一社会信用代码	11131100001046924J
项目负责人	顿越伟			联系电话	
项目资金 (万元)	投资总额：38,663.09				
	一、政府专项债券资金：30,000.00				
	二、其他资金：8,663.09				
债券资金用途	主要用于项目工程款				
绩效目标	<p>目标 1：本项目的建设将是南站周边片区规划建设城市配套的有力支撑，更是为高铁南站片区和桃城区注入新的动力。</p> <p>目标 2：项目建设与规划形成“一核三轴三区”的城镇空间结构、构建“双心引领，五区联动，环带辐射”的都市区空间发展总体结构与城市总体规划相契合。</p>				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指标	指标 1：总占地面积	266275 平方米	可行性研究报告
		质量指标	指标 1：项目建设质量	合格	可行性研究报告及后续验收报告
		时效指标	指标 1：前期手续完成情况	100%	招投标施工许可证等相关证明
		成本指标	指标 1：项目总投资	≤38,663.09 万元	账簿
	绩效指标	经济效益指标	指标 1：促进经济发展情况	提高经济发展	可行性研究报告
		社会效益指标	指标 1：促进社会稳定	促进稳定就业	可行性研究报告
		生态效益	指标 1：提高环境资源利用率	明显	可行性研究报告
			指标 2：改善生态环境	明显	可行性研究报告
		可持续影响指标	指标 1：对城市发展的影响	整合资源，合理健康持续发展	可行性研究报告

			指标 2: 建筑使用期限	>50 年	可行性研究报告
		还本付息指标	指标 1: 资金来源	自身运营收入	方案及财评
			指标 2: 还款能力	覆盖倍数大于 1.3 倍, 还款能力强	方案及财评
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%, 改善居住环境, 提高居民幸福感	可行性研究报告

### （三）项目所在区域情况

衡水市位于河北省东南部,衡水属于环渤海经济圈和首都经济圈的“1+9+3”计划京南区,为环渤海区域合作市长联席会议成员市,被称为“黄金十字交叉处”。2021 年末全市户籍人口 458.88 万人,其中城镇人口 175.29 万人,户籍人口城镇化率 38.20%。2022 年衡水市生产总值实现 1800.5 亿元。按可比价格计算,比上年增长 4.2%,较前三季度回升 0.1 个百分点。衡水境内有:京九铁路、石德铁路、邯黄铁路(在建)、青太客运专线(太青高铁在建)、京九高铁(十二五规划)、石衡沧津城际高铁(十二五规划)、衡濮汴周潢高铁(十三五规划)、朔黄铁路衡水支线等八条铁路或规划铁路交汇,使衡水成为贯通南北东西的铁路交通枢纽。境内衡水火车站被誉为“京南第一大站”。

## 二、项目投资规模、计划及资金方案

### （一）项目建设投资方案

#### 1. 投资方案的编制依据及原则。

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国水土保持法》（2010 年修订）；

《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年修订）；

《中华人民共和国水法》（2016 年修正）；

《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；

《河北省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《河北省“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》；

《衡水市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《衡水市综合交通运输体系发展“十四五”规划》；

《衡水市城市总体规划（2016-2030 年）》；

## 2. 项目总投资

项目投资估算表（一）	
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述	未纳入
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述	否
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述	否
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	否
所属区划名称	市本级
项目申请专项债券支持领域	停车场
立项单位	衡水市城市管理综合行政执法局
是否属于开发区申报项目（若是，请填写开发区名称）	否
项目是否建设在开发区内（若是，请填写开发区名称）	否
项目总投资	3.8663 亿元
申请债券资金额度	3.0000 亿元（本次发行 2.59 亿）
是否为续发项目	是
项目全部建设内容	总占地面积 266275 平方米（折合约 399.4 亩），包含项目地块 1 占地面积 19867 平方米（折合约 29.8 亩）、项目地块 2 占地面积 7783 平方米（折合约 11.7



		亩)、以及配套工程占地 238625 平方米 (折合约 357.9 亩)。		
(一) 主要建设内容	建设内容	新建		
		建设数量	建设数量单位	投资金额 (万元)
1	土建工程	16100	M2	33352.05
2	配套工程			10961.69
3	充电站系统工程			16252.41
4	电梯			5867.95
5	智慧停车系统工程			170.00
(二) 配套建设设施	建设内容	建设数量	建设数量单位	投资金额
1	工程建设其他费用			362.14
(三) 前期费用				
1	基本预备费			2483.04
2	建设期利息			708.00
项目收益点	收益点名称			
1	运营服务收入	依据可行性研究报告		785.00
2	充电桩运营收入			2,856.00
3	地下配套出租收入			288.00
4	广告业务收入维修			300.00
5	清洗收入			788.00

投资估算表 (二)

单位: 万元

支出名称	主要建设内容	建设其他内容	合计
前期费用		708.00	708.00
工程费用	33,352.05		33,352.05
工程建设其他费用		2,120.00	2,120.00
预备费		2,483.04	2,483.04
合计	33,352.05	5311.04	38,663.09

## (二) 资金筹措方案

### 1. 项目资金来源

本项目总投资 38,663.09 万元,项目资本金投入为 8,663.09 万元,占总投资比例为 22.41%,发行专项债 30,000.00 万元,占总投资比例

为 77.59%。本次拟发行专项债 25,900.00 万元，发行期限为 15 年。  
该项目资本金满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	38,663.09	100.00%	
一、资本金	8,663.09	22.41%	
（一）自有资金			
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	30,000.00	77.59%	
（一）已发行专项债券	4,100.00	10.60%	
（二）本期拟发行专项债券	25,900.00	66.99%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

2. 项目前期工作及实施计划

本项目由衡水市数据和政务服务局于 2024 年 7 月 5 日立项批准，  
批复文号：衡数政投资管理[2024]77 号。

本项目建设周期为：2024 年 9 月-2026 年 4 月。

（三）项目资金管理方案

1、项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、  
严格监管的原则。

2、项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用  
专项资金，项目负责部门必须严格按照批准的项目和用途使用专项资  
金，不得擅自改变项目和资金用途。

3、项目主管部门需提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

4、财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

5、主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成进行全过程的管理、监督和考核。

6、主管部门应对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

### 三、项目运营与预期收益估算

#### （一）项目运营方案

##### 1. 整体运营方案

本项目运营管理模式包括自主运营管理和委托第三方运营管理，本项目配备有丰富的管理经验和相关专业的技术人员。项目运营单位围绕项目运行维护制定相应管理制度。

##### 2. 具体运营内容

###### （1）项目组织机构设置方案

项目组织结构设置采用现有的组织结构框架。

## （2）人力资源配置方案

项目领导小组本着高效、精干的原则，主要负责日常维护、公共卫生、公共秩序等工作，设置安全、消防、环保等专业机构，配备德才兼备的领导和专业人员。

## （3）员工培训需求及计划

本项目将根据实际情况选择招聘新员工或将现有员工调岗，录取的员工要进行必要的培训，如学习防火、环保、安全等基本知识，坚持培训合格后持证上岗。

## （二）项目运营收益估算

### 1. 收入情况

本项目运营收入为停车场运营服务收入、充电桩运营收入、地下配套出租收入、广告业务收入维修、清洗收入。具体情况如下：

#### （1）停车场运营服务收入

本项目毗邻衡水南站，项目建成后将极大缓解衡水南站停车位紧张的状况，提升衡水南站广场的交通便利性，从而提升其商业价值。

根据项目方案，本项目地块 1 设置停车位 499 个，地块 2 设置大巴车停车位 76 个，市政道路划线机动车位数为 1400 个，停车位共计 1975 个。

#### 1)小型车停车收入

本项目可停放小型车车位共计 1899 个，将收取临时停车费用。停车费用标准参考衡水北站停车场收费标准，即小型车 30 分钟内免费，31 分钟-2 小时 2 元/辆，超过 2 小时后，每增加 1 小时（不足 1

小时按 1 小时计算) 增加 1 元/辆; 夜间停车 8 元/辆 (22: 00-次日 8: 00), 不足 4 小时按半价收费, 全天最高 8 元/辆。为便于测算, 本项目停车收费按日间 2 元/辆计算, 停车位周转次数为 5 次; 夜间停车收费按照 8 元/辆计算, 停车位周转次数为 2 次。

运营期第一年日间停车位平均使用率按 30%, 后逐年增加; 夜间停车位使用率按照第一年 20% 计取, 后逐年增加。

## 2) 大中型车停车收入

本项目可停放大中型车车位共计 76 个, 将收取临时停车费用。

停车费用标准参考衡水北站停车场收费标准, 白天收费按 5 元/辆计算, 停车位周转次数为 5 次; 夜间停车收费按照 16 元/辆, 停车位周转次数按 1 次计算。

## (2) 充电桩运营收入

本项目设计建设 1077 个汽车充电桩(充电桩整体功率为 30KW/h, 折算为双枪计算), 为新能源小客车提供充电服务; 同时设置 38 个公交车充电桩, 为新能源公交车及客车提供充电服务。充电桩运营收入包括电费、充电服务费以及桩体广告费等附加收入。

电费按照国家规定的电价政策执行, 本项目电费取 0.75 元/度; 根据对区域内其他充电桩运营数据收集, 行业内相关运营专家访谈, 并结合本项目自身特点, 确定满负荷运营情况下项目汽车充电桩使用率为 2 次/天, 平均单次充电时长为 2.3 小时。

充电服务费按照《衡水市物价局关于调整电动汽车充电服务费标准有关事项的通知》(衡价管〔2018〕1 号) 相关要求执行。电动汽

车充电服务费标准按照车型由三类简化为两类，城市电动公交汽车每千瓦时最高 0.60 元，其他电动汽车每千瓦时最高 1.00 元，下浮不限。

本项目小客车充电服务费取 0.6 元/千瓦时；公交车充电桩充电服务费取 0.6 元/千瓦时。

桩体广告费等附加收入按电费及充电服务费之和的 20%计取。

（3）地下配套出租收入

本项目租赁物业为站前地下配套，建筑面积共计 3000 m<sup>2</sup>。参考衡水市桃城区近期商铺租赁价格，考虑区域发展现状结合项目特点，本项目物业租赁单价按 2.0 元/m<sup>2</sup>/天计算。考虑到租赁单价会受未来区域整体价值提升的影响，本项目租金价格按 5 年增长一次增长率 5%。

（4）广告业务收入

指项目站前平台及客运站内的广告投放收入，该项收入暂按 300 万元/年预估。

（5）维修、清洗收入

维修、清洗收入指场站内面向社会车辆的清洗、维修服务，参考市场情况及历史数据，暂按总营业收入的 30%计算。

项目收入表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	运营收入			3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00
1	停车场运营服务收入			523.33	785.00	785.00	785.00
2	充电桩运营收入			1,904.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00

3	地下配套出租收入			192.00	288.00	288.00	288.00
4	物业管理收入			3.33	5.00	5.00	5.00
5	广告业务收入			200.00	300.00	300.00	300.00
6	维修、清洗收入			525.33	788.00	788.00	788.00
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00
1	停车场运营服务收入	785.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
2	充电桩运营收入	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00
3	地下配套出租收入	302.00	302.00	302.00	302.00	302.00	318.00
4	物业管理收入	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
5	广告业务收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
6	维修、清洗收入	788.00	796.00	796.00	796.00	796.00	796.00
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	运营收入	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	<b>72,047.00</b>
1	停车场运营服务收入	865.00	865.00	865.00	865.00	432.50	<b>11,675.83</b>
2	充电桩运营收入	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	1,428.00	<b>40,460.00</b>
3	地下配套出租收入	318.00	318.00	318.00	318.00	159.00	<b>4,315.00</b>
4	物业管理收入	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50	<b>70.83</b>
5	广告业务收入	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00	<b>4,250.00</b>
6	维修、清洗收入	804.00	804.00	804.00	804.00	402.00	<b>11,275.33</b>

## 2. 项目运营成本

本项目运营成本为工资及福利费、水电耗材、修理费、其他费用。

具体情况如下：

### （1）工资及福利费

职工工资参考河北省统计局于 2023 年 6 月 1 日发布的 2022 年河北省城镇单位就业人员平均工资，衡水市城镇非私营单位中就业人员

年平均工资为 76852 元。本项目新增工作人员 22 人，其中管理人员 2 名，年均工资 10 万元，普通工作人员 20 名，年均工资 7.7 万元，福利费按照工资总额的 14%计取，工资及福利费每年增长 2%。

(2) 水电耗材费用

本项目运营过程中，需要发生各项水费、电费动力支出，该项成本支出按经营收入的 2%计取。

(3) 修理费

修理费是为保持固定资产的正常运转和使用，发挥其使用效能，对其进行必要的维修所发生的费用，按照工程费用的 0.5%估算。

(4) 其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他销售费用。其他管理费用主要包括差旅费、保险费、工会经费、职工教育费等。其他销售费用主要包括活动促销、广告费等。按照经营收入的 0.5%计取。

项目成本表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
二	运营成本			382.46	494.31	498.31	502.31
1	工资及福利费			132.00	202.00	206.00	210.00
2	水电耗材费用			66.96	100.44	100.44	100.44
3	修理费			166.76	166.76	166.76	166.76
4	其他费用			16.74	25.11	25.11	25.11
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
二	运营成本	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24
1	工资及福利费	215.00	219.00	223.00	228.00	231.00	237.00
2	水电耗材费用	100.72	101.66	101.66	101.66	101.66	101.98
3	修理费	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76	166.76
4	其他费用	25.18	25.42	25.42	25.42	25.42	25.50
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
二	运营成本	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	7,170.47



1	工资及福利费	242.00	246.00	251.00	257.00	128.50	<b>3,099.00</b>
2	水电耗材费用	102.96	102.96	102.96	102.96	51.48	<b>1,389.46</b>
3	修理费	166.76	166.76	166.76	166.76	83.38	<b>2,334.64</b>
4	其他费用	25.74	25.74	25.74	25.74	12.87	<b>347.37</b>

### 3. 项目运营收益

#### 项目运营收益表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入			3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00
运营成本			382.46	494.31	498.31	502.31
运营收益			2,965.54	4,527.69	4,523.69	4,519.69
序号	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00
运营成本	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24
运营收益	4,528.34	4,570.16	4,566.16	4,561.16	4,558.16	4,567.76
序号	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
运营收入	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	<b>72,047.00</b>
运营成本	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	<b>7,446.70</b>
运营收益	4,610.54	4,606.54	4,601.54	4,595.54	2,297.77	<b>64,600.30</b>

### 4. 项目税费

本项目根据国家规定缴纳相关税费。

### 5. 项目运营损益表

如前所述，本项目下运营收入为停车场运营服务收入、充电桩运营收入、地下配套出租收入、广告业务收入维修、清洗收入；项目总成本费用为工资及福利费、水电耗材、修理费、折旧摊销、利息、其他费用等，利息费用考虑本项目债券资金及预计利率计算运营期利息支出。具体情况如下：

#### 项目利润表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	收入			3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00
1.1	专项收入			3,348.00	5,022.00	5,022.00	5,022.00
1.2	其他收入			-	-	-	-
2	总成本			2,874.11	4,231.79	4,235.79	4,239.79
2.1	运营成本			382.46	494.31	498.31	502.31
2.2	折旧及摊销			1,718.36	2,577.54	2,577.54	2,577.54
2.3	税金及附加			23.04	34.56	34.56	34.56
2.4	利息费用			750.25	1,125.38	1,125.38	1,125.38
3	利润总额			473.89	790.21	786.21	782.21
4	所得税			118.47	197.55	196.55	195.55
5	净利润			355.42	592.66	589.66	586.66
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	收入	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00
1.1	专项收入	5,036.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,083.00	5,099.00
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-
2	总成本	4,246.82	4,526.00	4,417.46	4,309.93	4,200.39	4,097.22
2.1	运营成本	507.66	512.84	516.84	521.84	524.84	531.24
2.2	折旧及摊销	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54
2.3	税金及附加	36.24	370.99	370.99	370.99	370.99	373.96
2.4	利息费用	1,125.38	1,064.64	952.10	839.57	727.03	614.49
3	利润总额	789.18	557.00	665.54	773.07	882.61	1,001.78
4	所得税	197.30	139.25	166.38	193.27	220.65	250.44
5	净利润	591.88	417.75	499.16	579.80	661.96	751.34
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	收入	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	<b>72,047.00</b>
1.1	专项收入	5,148.00	5,148.00	5,148.00	5,148.00	2,574.00	<b>72,047.00</b>
1.2	其他收入	-	-	-	-	-	-
2	总成本	3,994.14	3,885.60	3,778.07	3,671.53	1,805.39	<b>58,514.03</b>
2.1	运营成本	537.46	541.46	546.46	552.46	276.23	<b>7,446.70</b>
2.2	折旧及摊销	2,577.54	2,577.54	2,577.54	2,577.54	1,288.77	<b>36,515.14</b>
2.3	税金及附加	377.19	377.19	377.19	377.19	188.59	<b>3,718.20</b>
2.4	利息费用	501.95	389.41	276.88	164.34	51.80	<b>10,833.98</b>
3	利润总额	1,153.86	1,262.40	1,369.93	1,476.47	768.61	<b>13,532.97</b>
4	所得税	288.47	315.60	342.48	369.12	192.15	<b>3,383.23</b>
5	净利润	865.39	946.80	1,027.45	1,107.35	576.46	<b>10,149.74</b>

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### （一）融资成本测算

本项目本次计划发行 25,900.00 万元，假设利率为 4%，期限为 15 年，在债券存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的第 6-15 年每年的还本日分别偿还债券本金的 10%，已兑付本金不再计提利息。

债券存续期内应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应 付 利 息	应 付 本 息 合计
2024 年	-	4,100.00	-	4,100.00	2.18%	-	-
2025 年	4,100.00	25,900.00	-	30,000.00	2.18%;4.00%	607.38	607.38
2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2029 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,125.38
2030 年	30,000.00	-	410.00	29,590.00	2.18%;4.00%	1,125.38	1,535.38
2031 年	29,590.00	-	3,000.00	26,590.00	2.18%;4.00%	1,064.64	4,064.64
2032 年	26,590.00	-	3,000.00	23,590.00	2.18%;4.00%	952.10	3,952.10
2033 年	23,590.00	-	3,000.00	20,590.00	2.18%;4.00%	839.57	3,839.57
2034 年	20,590.00	-	3,000.00	17,590.00	2.18%;4.00%	727.03	3,727.03
2035 年	17,590.00	-	3,000.00	14,590.00	2.18%;4.00%	614.49	3,614.49
2036 年	14,590.00	-	3,000.00	11,590.00	2.18%;4.00%	501.95	3,501.95
2037 年	11,590.00	-	3,000.00	8,590.00	2.18%;4.00%	389.41	3,389.41
2038 年	8,590.00	-	3,000.00	5,590.00	2.18%;4.00%	276.88	3,276.88
2039 年	5,590.00	-	3,000.00	2,590.00	2.18%;4.00%	164.34	3,164.34
2040 年	2,590.00	-	2,590.00	-	4.00%	51.80	2,641.80
合计		30,000.00	30,000.00			11,816.49	41,816.49

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目：本项目债券存续期内运营收入为 72,047.00 万元，运营成本 7,446.70 万元，税费 7,101.43

万元，共可实现净收益为 57,498.87 万元。

2. 收益与融资平衡情况

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目用于资金平衡的相关收益为 57,498.87 万元，融资本息为 41,816.49 万元（计划融资 30,000.00 万元，其中：本次发行 25,900.00 万元，利息 11,816.49 万元），覆盖倍数为 1.38。

（三）项目募投平衡情况

单位：亿元

项目类型	市政								
本只专项债券用于该项目的金额	2.5900								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	-								
项目简要描述	总占地面积 266275 平方米（折合约 399.4 亩），包含项目地块 1 占地面积 19867 平方米（折合约 29.8 亩）、项目地块 2 占地面积 7783 平方米（折合约 11.7 亩）、以及配套工程占地 238625 平方米（折合约 357.9 亩）。								
项目建设期	2024 年至 2026 年								
项目运营期	2026 年至 2040 年								
债券存续期内项目总投资	3.8663								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8663								
专项债券融资	3.0000								
其他债务融资	-								
项目分年融资计划									
	以前年度	2023 年	2024 年（本次）	2024 年及以后					
专项债券融资			0.4100	2.5900					
其他债务融资									

债券存续期内总收益			5.7499						
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	0.2824
2027年	0.4296	2028年	0.4293	2029年	0.4290	2030年	0.4295	2031年	0.4060
2032年	0.4029	2033年	0.3997	2034年	0.3967	2035年	0.3943	2036年	0.3945
2037年	0.3914	2038年	0.3882	2039年	0.3849	2040年	0.1917	2041年	
			债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.49
债券存续期内项目总债务融资本息		4.1816	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.38
债券存续期内项目总债务融资本金		3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.92
债券存续期内项目总债务融资本金		4.1816	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.38
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.92
项目收益预测依据		依据可行性研究报告							

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### 1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### 2. 流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、

市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

### 3. 经济环境风险

该项目不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响基础设施建设所带来的效益。

### 4. 财务风险

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的项目属资金密集型行业，具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

### 5. 自然灾害风险

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

## （二）风险控制措施

针对上述所提及项目实施中存在的相关风险，具体风控措施如下：

1. 本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。

2. 为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

3. 该项目对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中河北省内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

4. 实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得河北省财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。

5. 实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。

### （三）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目敏感性分析：

（1）当项目运营收入比预测下降 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 54,251.59 万元，债券本息合计 41,816.49 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.30 倍。

（2）当项目运营成本比预测上升 5%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 57,295.69 万元，债券本息合计

41,816.49 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.37 倍。

(3) 当债券利率比预测上升 10%时，相关数据测算如下：

本项目可支配收益合计为 57,498.87 万元，债券本息合计 42,998.14 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.34 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

### 本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

项目名称	累计可支配收益	债券还本付息总额	覆盖倍数	备注
衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目	57,498.87	41,816.49	1.38	正常值
	54,251.59	41,816.49	1.30	收入下降 5%
	57,295.69	41,816.49	1.37	成本上升 5%
	57,498.87	42,998.14	1.34	利率上升 10%

## 六、投资者保护措施（还款保障计划）

### （一）本期专项债券偿债保障措施

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 57,498.87 万元，债券还本付息总额 41,816.49 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.38 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

衡水市财政局和衡水市城市管理综合行政执法局将制定相应的措施对本项目的国有资产进行管理和监督。衡水市财政局和衡水市城市管理综合行政执法局将按照约定的逐级向省财政足额缴纳本级应承担的还本付息金额。如果出现未按时足额缴纳债券本息的情况，衡



衡水市财政局和衡水市城市管理综合行政执法局将迅速组建应急处理小组，迅速制定相应的应急处理方式。

另外，衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目的部分可变现资产可为本期专项债券的本息偿付提供有效保障。

## **（二）本期专项债券的投资者保护措施**

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

衡水市财政局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

## **七、信息披露计划及主管部门责任**

### **（一）信息披露计划**

#### **1、每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）**

（1）河北省衡水市最近年度经济、财政及债务情况说明；

（2）衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目建设工程施工/运营最新情况说明；

(3) 衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目的跟踪评级报告；

(4) 衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目的资金使用情况说明。

## **2、每期债券存续期内随时披露内容**

衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

### **(二) 主管部门责任**

#### **1、主管部门责任**

本次专项债券募投项目衡水市南站片区停车场及配套设施建设项目的主管部门为衡水市城市管理综合行政执法局。衡水市城市管理综合行政执法局将加强对使用专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施项目建设工作。

#### **2、资产管理部门**

衡水市财政局会同资产管理部门（衡水市城市管理综合行政执法局）做好资产管理管理工作，加强资产日常统计和动态监控，认真履行资产运营维护责任，做好资产的会计核算管理工作，不得改变使用用途，不得用于质押、抵押。