

定州高新区标准化厂房建设项目 实施方案

编制单位（部门）：河北定州高新技术产业开发区管理委员会



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目列入规划情况	1
(三) 事前绩效评估情况	2
(四) 项目所在区域情况	7
二、项目投资规模、计划及资金方案	8
(一) 项目建设投资方案	9
(二) 资金筹措方案	11
(三) 项目资金管理方案	12
三、项目运营与预期收益估算	13
(一) 项目运营方案	13
(二) 项目运营收益估算	14
(三) 项目运营收益	15
(四) 项目税费情况	16
(五) 项目运营损益表	17
四、项目融资与收益平衡财务评估	18
(一) 融资成本测算	18
(二) 收益与融资平衡情况	19
(三) 项目募投平衡情况	21
五、项目融资与收益平衡财务评估	22
(一) 风险评估情况	22
(二) 风险控制措施	24
(三) 敏感性分析	24
六、投资者保护措施(还款保障计划)	25
(一) 本期专项债券偿债保障措施	25
(二) 本期专项债券的投资者保护措施	25
七、信息披露计划及主管部门责任	26
(一) 信息披露计划	26
(二) 主管部门责任	27
八、编制文件依据	27

定州高新区标准化厂房建设项目

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	定州高新区标准化厂房建设项目
建设内容	本项目占地面积约 60000 m ² （约 90 亩），总建筑面积约 79303.58 m ² ，其中包括标准化厂房约 46181.50 m ² 、创业孵化楼约 27070.15 m ² 、综合楼约 6051.93 m ² ，以及道路硬化、绿化、室外管网、消防等附属配套设施。
总投资	39,000 万元
计划发行规模	本期专项债券共计发行人民币 31,200.00 万元（RMB:312,000,000.00 元）
发行年限	15 年
还本付息方式	存续期内利息按半年支付，在本期债券存续期的最后 1 年一次性偿还全部本金。

2、项目实施单位

定州高新区标准化厂房建设项目的实施主体为河北定州高新技术产业开发区管理委员会，具体情况如下：

名称：河北定州高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：11130682MB1000870N

负责人：张二文

地址：河北定州市长安南路 19 号

成立日期：2019 年 6 月 20 日

定州高新区标准化厂房建设项目的运营主体为河北定州高新技术产业开发区管理委员会。

(二) 项目列入规划情况

定州市政府高度重视该项目建设，把它作为全市产业结构调整和优化公共平台来建设。经过改革开放 40 年来的持续发展，定州市区域经济实力明显增强，奠定了发展高新技术产业的坚实基础。

利用当前国家促进中部崛起和支持资源型城市转型的契机，在当前经济体制转轨和增长方式转型的关键时期，建设标准化厂房建设项目可作为培育和壮大定州市高新技术产业。在信息化带动工业化的前提下，为创业园区孵化中心项目和入孵企业的选择提供了较宽的范围，有利于产业效益的显现。

目前，定州市为扶持青年创业，引入企业过程中遇到的场地、资金、管理等难题，也建设了少部分标准化厂房及孵化器，如大学生创业园。帮助青年创业、中小科技企业成长发展，起到了一定作用，但是这些标准化厂房及孵化园规模小而不全，场地面积不足，能力有限，远不能赶上发展需要，因此有必要在定州创建标准化厂房，这对于促进定州市区域经济发展是非常必要的。

（三）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性

（1）项目的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）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、义务教育教育、保障性安居工程等基本建设项目。

定州高新区标准化厂房建设项目主要建设内容为占地面积约 60000 m²（约 90 亩），总建筑面积约 79303.58 m²，其中包括标准化厂房约 46181.50 m²、创业孵化楼约 27070.15 m²、综合楼约 6051.93 m²，以及道路硬化、绿化、室外管网、消防等附属配套设施。按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）对公益性项目的定义，定州高新区标准化厂房建设项目具有公益性的特征。

（2）项目建设的必要性

①完善区域科技创新系统建设的需要一个国家、一个地区乃至一个城市的经济竞争，在很大程度上是软环境的竞争，良好的软环境是吸引各种生产要素向区域内集聚的先决条件。标准化厂房项目作为一个大型企业孵化中心项目，旨在构建支持创新与创业的发展空间和环境，完善定州的城市创新系统，满足各类创业人士研发、生产、生活和服务的需求，提高城市的自主创新能力，实现区域经济的可持续发展战略。

②支持中小高科技企业发展，大量的中小高新技术企业和才智人才，需要一系列量身定制的创业服务体系。包括管理服务、创业管理咨询、创业投资服务、信息网络服务等等，形成一个适宜创新与创业活动的共享环境和空间。

③随着各种投资主体、各种类型的标准化厂房及孵化器兴建，入园企业对孵化器的服务水平、服务内容要求越来越高，过去那种简单的物业管理加初级服务的功能已远不能满足要求。产权式科技企业孵化器（SBI）是一种新型的支持区域性创新和创业活动的孵化系统，该系统通过对孵化器投资结构的重新设计，吸引社会资本参与孵化器建设，全面提升孵化器的孵化能力与管理水平，加速孵化企业成长，使投资者分享孵化器服务和孵化企业成长之收益。

④保护创新精神、营造创业氛围的需要创新是一个民族进步的灵魂，是国家兴旺发达的不竭动力。标准化厂房项目的建立可以极大地激发人们的创新和创业热情；在富有现代气息的设施完备的共享空间里，上万名前途无量的年轻创业者共同拥有一个家，将营造出浓烈的创业氛围；由此而形成的充足的智力资源和“人气”的集聚，将最终成为定州高新区经济社会发展的持久动力。同时，全方位的产业管理服务支持，使创业者可低成本获得所必需的各项创业资源，有利于创新的思想与意识切实地转化为行动和实业。

⑤土地集约化利用的需要

土地是不可再生资源。以及定州经济开发区的土地储备现状来看，合理地规划高新技术企业的布局，最大限度地集约化利用有限的土地资源，最终实现城市土地增值，是始终必须遵循的土地开发原则。标准化厂房建设项目的建设 with 土地集约化利用异曲同工。

定州要以建设“国家知识产权试点城市”和争创“国家科技进步示范市”为契机，全面实施“科教兴市”战略，建设创新型定州。充分发挥

我市国家高新技术产业开发区在自主创新中的作用，以项目为载体，推动自主创新成果产业化。而在知识经济时代，人才是决定性因素要想增强行业的创新能力，实现行业跨越式发展，就必须加快科技创新加速培养和集聚创新人才。因此定州要大力培育、引进更多的高新技术人才和企业，强化高新技术产业创业服务中心、研发机构、留学人员创业园、博士后科研工作站和企业"孵化器"的建设。力争把定州建成河北科技产业基地，打造河北重要的人力资源开发中心、科技人才小高地和科技研发中心。

在如此背景下，定州需要科技创新，需要创业家园。然而纵观定州市域，目前定州的创业环境不活跃，也没有一个良好的科技企业孵化中心，因此在定州建设一个标准化厂房十分必要。

2、项目投资建设合规性与项目成熟度

该项目已取得批复文件《景县发展和改革局关于定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》（景发改交能审批[2024]14号），项目合法合规，成熟度高。

3、项目资金来源和到位可行性

定州高新区标准化厂房建设项目的预计投资金额为 39,000.00 万元，其中资本金金额 7,800.00 万元，占比 20.00%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2019〕26 号)的要求，资金由当地财政统筹解决，其余 31,200.00 万元资金通过发行政府专项债券取得。

4、项目收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于出租收入、停车位经营收入、充电桩经营收入、科技成果转化收入，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

5、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，当地财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：河北定州高新技术产业开发区管理委员会

单位：万元

项目名称	定州高新区标准化厂房建设项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	
项目主管部门	河北定州高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130682MB1000870N
项目实施主体	河北定州高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130682MB1000870N
项目负责人	张二文			联系电话	
	投资总额：39,000.00				

项目资金 (万元)	一、政府专项债券资金：31,200.00				
	二、其他资金：7,800.00				
债券资金用途	用于定州高新区标准化厂房建设项目建设内容				
绩效目标	积极孵化、整合生态链上下游企业、改善定州市投资环境，吸引企业入驻，促进产业招商引资。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	占地面积	60000 m²	项目可研
			建筑面积	79303.58 m²	项目可研
			标准化厂房	46181.50 m²	项目可研
			创业孵化楼	27070.15 m²	项目可研
			综合楼	6051.93 m²	项目可研
			配套设施	管网、消防、绿化、道路等	项目可研
		质量指标	工程质量验收	合格	国家和省、市等标准要求
			使用债券资金使用是否合规	合规	项目资金支出使用计划
		时效指标	开工日期	2024 年 12 月	可行性研究报告
			竣工日期	2025 年 12 月	可行性研究报告
		成本指标	预计投入额	≤39,000.00 万元	可行性研究报告
	绩效指标	经济效益指标	项目年均收入	≥6,255.58 万元	可行性研究报告
		社会效益指标	提高人民群众生活质量	显著提高	实际考察
			完善城市功能、提升社会形象	显著提高	实际考察
		可持续影响指标	完善投资环境	明显提升	实际考察
		还本付息指标	覆盖倍数	1.65	财务评价结论
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	项目区居民满意度	>90%	实际调查

(四) 项目所在区域情况

定州是河北省直管市，辖 25 个乡镇(办),542 个村(社区)，面积 1283 平方公里，总人口 130 万，是全省重点培育的新兴区域中心城市。

连续 4 年获评全国中小城市投资潜力百强、新型城镇化质量百强，晋级全国科技创新百强，入围全国县域经济强县。

定州历史文化悠久，春秋时期齐相管仲在此筑城，距今 2600 多年，战国中山、汉中山、后燕三次定都。现有国保单位 9 处，省保单位 13 处，馆藏文物 5 万余件，数量居河北省市(县)首位。国家非遗 4 项，省级非遗 11 项，被命名为“中国吹歌文化之乡”中国秧歌文化之乡”。公元 400 年始称定州，后历代设州置府，建国后设定县专署，历史上就是辐射周边的政治、经济、文化中心。农业优势突出素有“冀中粮仓”美誉，是河北省第一农业大市(县)，先后被联合国工发组织命名为国际绿色产业示范区，农业部命名为全国现代农业示范区，科技部命名为国家农业科技园区，形成了畜牧养殖、苗木花卉、蔬菜种植三大特色产业，粮、油、肉总产连年位居全国“百强”。发展势头迅猛。实施“京津研发、雄安研发，定州智造”产业发展计划，500 多家京津企业与我开展对接洽谈，32 个协同发展项目落地转化，49 家企业签订搬迁协议，22 个项目开工建设。今年谋划实施省市重点项目 110 项，总投资 750 亿元。按照“一区多园”管理模式完成 6 个园区(基地)整合，面积超过 120 平方公里，被确定为河北省智能制造示范区，全省首批 22 个“双创”示范基地之一、首批 4 个企业投资项目承诺制改革试点之一。城市扩容提质。坚持新城加快建设古城保护恢复、旧城

改造提升，聘请国家顶级团队进行城乡规划编制，实现“多规合一”，城区远景规划面积达到 360 平方公里，容纳人口 300 万。持续推动多城联创，被评为省级文明城市、卫生城市、洁净城市、创新示范市、全域旅游示范市。

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

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修订)；

（3）《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（4）《定州市国民经济和社会发展第十三个五年发展规划纲要》；

（5）《定州市城乡总体规划》(2013-2030 年)；

（6）《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

（7）《投资项目可行性研究指南》国家计委(2017 年)；

（8）《市政公用工程设计文件编制深度规定》建质[2013]57 号；

（9）《建设项目经济评价方法与参数》(第四版)；

（10）《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）。

2、项目总投资

本项目总投资 39,000.00 万元，其中：工程费用 30,172.81 万元，工程建设其他费 4,726.37 万元，预备费 1,760.82 万元，铺底流动资金 2,340.00 万元。详细情况如下：

投资估算表（一）

(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	标准化厂房	46,181.5	m ²	13,161.73
2	创业孵化楼	27,070.15	m ²	9826.46
3	综合楼	6,051.93	m ²	2208.95
(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 (万元)
1	室外工程	53,333.60	m ²	4975.66
(三) 概算内前期费用	费用名称			金额 (万元)
1	项目建设管理费			387.00
2	场地准备及建设单位临时设施费			301.73
3	前期工作咨询费			53.23
3.1	可行性研究报告编制			44.69
3.2	环境影响评价费			8.53
4	招标代理费			55.29
5	工程勘察费			331.90
6	工程设计费			788.53
7	施工图审查费			60.35
8	工程监理费			470.49
9	全过程造价咨询费			264.89
10	劳动与消防评审费			150.86
11	工程保险费			150.86
12	研究试验费			90.52
14	城市基础设施配套费			793.04

15	外电引入费			100.00
16	管线迁改费			60.20
17	防空易地建设费			30.00
18	基本预备费			2398.32
19	铺底流动资金			2340.00
项目收益点	收益点名称	收入依据	年平均收入金额 (亿元)	收入合计 (亿元)
1	出租收入	可行性研究报告	0.2044	3.0654
2	停车位经营收入	可行性研究报告	0.0041	0.0572
3	充电桩经营收入	可行性研究报告	0.0104	0.1413
4	科技成果转化收入	可行性研究报告	0.4185	6.2771
融资收益保障倍数测算过程及结果	债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 82,148.71 万元，债券本息合计为 49,920.00 万元（其中本金 31,200.00 万元，利息 18,720.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.65，能够项目收益与融资自求平衡。			

投资估算表（二）

单位：万元

支出名称	工程费	其他费用	预备费	铺底流动资金	合计
工程费用	30,172.81				30,172.81
工程建设其他费用		4,088.87			4,088.87
预备费			2,398.32		2,398.32
铺底流动资金				2,340.00	2,340.00
合计	30,172.81	4,088.87	2,398.32	2,340.00	39,000.00

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

定州高新区标准化厂房建设项目的预计投资金额为 39,000.00 万元，其中资本金金额 7,800.00 万元，占比 20.00%，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，31,200.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，占总投资比例为 80%，资本金由当地财政统筹解决。

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比
估算总投资	39,000.00	100.00%
一、资本金	7,800.00	20.00%
(一)自有资金	7,800.00	20.00%
(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)	31,200.00	80.00%
(一)已发行专项债券		
(二)本期拟发行专项债券	31,200.00	80.00%
(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

定州高新区标准化厂房建设项目前期工作包括前期规划和设计、项目建议书编制、可行性研究报告及论证。工程建设包括设备订购、施工图设计、土建施工、设备安装和调试、验收及交付使用等。严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。在债券资金到位后全力推动项目进行，确保资金充分发挥作用，保证在规定日期完成项目建设。

(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

本工程由河北定州高新技术产业开发区管理委员会负责筹备及建设，后期由河北定州高新技术产业开发区管理委员会负责运行管理。

（二）项目运营收益估算

1. 收入情况

根据《定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告》，本项目建成后，主要收入来源是出租收入、停车位经营收入、充电桩经营收入和科技成果转化收入等。具体情况如下：

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			5,810.29	5,810.29	4,767.89	4,860.79
1	出租收入			30.24	30.24	32.40	34.56
2	停车位经营收入			71.18	71.18	76.65	82.13
3	充电桩经营收入			3,050.00	3,050.00	3,380.00	3,380.00
4	科技成果转化收入			5,810.29	5,810.29	4,767.89	4,860.79
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营收入	5,385.44	5,486.08	6,093.98	6,099.46	6,606.72	6,606.72
1	出租收入	1,581.12	1,674.12	1,914.39	1,914.39	2,061.65	2,061.65
2	停车位经营收入	36.72	38.88	41.04	41.04	41.04	41.04
3	充电桩经营收入	87.60	93.08	98.55	104.03	104.03	104.03
4	科技成果转化收入	3,680.00	3,680.00	4,040.00	4,040.00	4,400.00	4,400.00
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	运营收入	7,193.98	7,193.98	7,831.24	7,831.24	7,832.24	95,410.29
1	出租收入	2,208.91	2,208.91	2,356.17	2,356.17	2,356.17	30,654.33
2	停车位经营收入	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04	572.40
3	充电桩经营收入	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	1,412.56
4	科技成果转化收入	4,840.00	4,840.00	5,330.00	5,330.00	5,331.00	62,771.00

2. 项目运营成本

本项目的运营成本主要包括以下几项：

根据市场调研及本项目的运营方式，参考同类项目及河北省内相关文件资料确定本项目主要成本：

- 1、管理人员工资福利：6人*6万元/年/人=36万元；
- 2、电费（年用电量约53（万kw·h））：0.87*53=46.11万元；
- 3、水费：（年用水量约4000吨）4.1*4000=16400元；
- 4、维修费：50万元/年。

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	-	-	133.75	133.75	133.75	133.75
1	管理人员工资福利	-	-	36.00	36.00	36.00	36.00
2	电费	-	-	46.11	46.11	46.11	46.11
3	水费	-	-	1.64	1.64	1.64	1.64
4	维修费	-	-	50.00	50.00	50.00	50.00
序号	项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
二	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
1	管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
2	电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11
3	水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64
4	维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
二	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	1,872.50
1	管理人员工资福利	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	504.00
2	电费	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11	645.54
3	水费	1.64	1.64	1.64	1.64	1.64	22.96
4	维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	700.00

（三）项目运营收益

本项目运营收益即项目运营收入扣除项目运营成本，详见下表：

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	运营收入	-	-	5,810.29	5,810.29	4,767.89	4,860.79
2	运营成本	-	-	133.75	133.75	133.75	133.75
3	运营收益	-	-	5676.54	5676.54	4634.14	4727.04
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营收入	5,385.44	5,486.08	6,093.98	6,099.46	6,606.72	6,606.72
2	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
3	运营收益	5251.69	5352.33	5960.23	5965.71	6472.97	6472.97
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	运营收入	7,193.98	7,193.98	7,831.24	7,831.24	7,832.24	95,410.29
2	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
3	运营收益	7060.23	7060.23	7697.49	7697.49	7698.49	93404.04

（四）项目税费情况

根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等计算的项目税费情况如下：

运营项目税费预估表

单位：万元

项目	税率	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税		-	-	169.23	169.23	138.87	141.58
增值税附加							
城市维护建设	7%	-	-	11.85	11.85	9.72	9.91
教育附加	3%	-	-	5.08	5.08	4.17	4.25
地方教育附加	2%	-	-	3.38	3.38	2.78	2.83
企业所得税		-	-	253.75	409.75	157.65	180.12
税费合计		-	-	443.29	599.29	313.19	338.69
项目	税率	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税		156.86	159.79	177.49	177.65	192.43	192.43
增值税附加							
城市维护建设	7%	10.98	11.19	12.42	12.44	13.47	13.47
教育附加	3%	4.71	4.79	5.32	5.33	5.77	5.77
地方教育附加	2%	3.14	3.20	3.55	3.55	3.85	3.85
企业所得税		307.00	331.34	478.36	479.68	602.36	602.36
税费合计		482.69	510.31	677.14	678.65	817.88	817.88

项目	税率	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
增值税		209.53	209.53	228.09	228.09	228.12	2,778.92
增值税附加							
城市维护建设	7%	14.67	14.67	15.97	15.97	15.97	194.55
教育附加	3%	6.29	6.29	6.84	6.84	6.84	83.37
地方教育附加	2%	4.19	4.19	4.56	4.56	4.56	55.57
企业所得税		744.39	744.39	898.51	898.51	1,054.75	8,142.92
税费合计		979.07	979.07	1,153.97	1,153.97	1,310.24	11,255.33

（五）项目运营损益表

本项目预计可以产生累计净利润 24,428.71 万元。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
一、	经营收入/ 成本/税金						
1.	项目收入		-	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
2.	项目成本		-	133.75	133.75	133.75	133.75
3.	税金及附加		-	20.31	20.31	16.67	16.99
4.	税息折旧及 摊销前利润		-	5,487.00	5,487.00	4,478.60	4,568.47
二、	折旧与摊销						
1.	总折旧和摊 销			2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
2.	息税前利润		-	2,887.00	2,887.00	1,878.60	1,968.47
三、	利息支出						
1.	利息费用		624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
2.	税前利润		-624.00	1,639.00	1,639.00	630.60	720.47
四、	企业所得税			253.75	409.75	157.65	180.12
五、	净利润/净 亏损		-624.00	1,385.25	1,229.25	472.95	540.35
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、	经营收入/ 成本/税金						
1.	项目收入	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
2.	项目成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
3.	税金及附加	18.83	19.18	21.29	21.32	23.09	23.09

4.	税息折旧及摊销前利润	5,076.00	5,173.36	5,761.45	5,766.74	6,257.45	6,257.45
二、	折旧与摊销						
1.	总折旧和摊销	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
2.	息税前利润	2,476.00	2,573.36	3,161.45	3,166.74	3,657.45	3,657.45
三、	利息支出						
1.	利息费用	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
2.	税前利润	1,228.00	1,325.36	1,913.45	1,918.74	2,409.45	2,409.45
四、	企业所得税	307.00	331.34	478.36	479.68	602.36	602.36
五、	净利润/净亏损	921.00	994.02	1,435.09	1,439.06	1,807.09	1,807.09
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、	经营收入/成本/税金						-
1.	项目收入	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	92,631.37
2.	项目成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
3.	税金及附加	25.15	25.15	27.37	27.37	27.37	333.49
4.	税息折旧及摊销前利润	6,825.55	6,825.55	7,442.03	7,442.03	7,443.00	90,291.63
二、	折旧与摊销						-
1.	总折旧和摊销	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	39,000.00
2.	息税前利润	4,225.55	4,225.55	4,842.03	4,842.03	4,843.00	51,291.63
三、	利息支出						-
1.	利息费用	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	18,720.00
2.	税前利润	2,977.55	2,977.55	3,594.03	3,594.03	4,219.00	32,571.63
四、	企业所得税	744.39	744.39	898.51	898.51	1,054.75	8,142.92
五、	净利润/净亏损	2,233.16	2,233.16	2,695.52	2,695.52	3,164.25	24,428.71

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

本项目拟申请债券 31,200.00 万元，计划发行期限为 15 年，利率 4%，存续期内利息按半年支付，在本期债券存续期的最后 1 年一次性还本。已兑付本金自兑付日起不另计利息。存续期内本息支付情况如下：

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
2025		31,200.00		31,200.00	4%	624.00	624.00
2026	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2027	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2028	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2029	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2030	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2031	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2032	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2033	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2034	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2035	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2036	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2037	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2038	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2039	31,200.00			31,200.00	4%	1,248.00	1,248.00
2040	31,200.00		31,200.00	-	4%	624.00	31,824.00
合计		31,200.00	31,200.00			18,720.00	49,920.00

（二）收益与融资平衡情况

1、项目收益情况

根据上述项目总投资、运营收入、运营成本、税费等情况，偿债资金来源为项目经营活动净现金流入。经测算项目在债券存续期内净现金流入累计 82,148.71 万元。本项目建设及运营期内资金充足，至债券还本付息完毕后，累计净现金流量 32,228.71 万元。

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目/年期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入						
1.	资本金流入	100.00	7,700.00	-	-		
2.	债券资金流入	-	31,200.00	-	-		
3.	运营收入	-	-	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21

	小计	100.00	38,900.00	5,641.06	5,641.06	4,629.02	4,719.21
二	现金流出						
1.	固定资产流出	100.00	38,900.00	-	-		
2.	建设期债券利息						
3.	发行费用						
4.	运营成本	-	-	133.75	133.75	133.75	133.75
5.	相关税费	-	-	274.06	430.06	174.32	197.11
6.	运营期债券利息	-	624.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
7.	债券本金	-	-	-	-	-	-
	小计	100.00	39,524.00	1,655.81	1,811.81	1,556.07	1,578.86
	净现金流量	-	-624.00	3,985.25	3,829.25	3,072.95	3,140.35
	累计现金流量	-	-624.00	3,361.25	7,190.49	10,263.44	13,403.79
序号	项目/年期	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	现金流入						
1.	资本金流入						
2.	债券资金流入						
3.	运营收入	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
	小计	5,228.58	5,326.29	5,916.49	5,921.81	6,414.29	6,414.29
二	现金流出						
1.	固定资产流出						
2.	建设期债券利息						
3.	发行费用						
4.	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75
5.	相关税费	325.83	350.52	499.65	501.00	625.45	625.45
6.	运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
7.	债券本金	-	-	-	-	-	-
	小计	1,707.58	1,732.27	1,881.40	1,882.75	2,007.20	2,007.20
	净现金流量	3,521.00	3,594.02	4,035.09	4,039.06	4,407.09	4,407.09
	累计现金流量	16,924.79	20,518.81	24,553.90	28,592.95	33,000.04	37,407.12
序号	项目/年期	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一	现金流入						
1.	资本金流入						7,800.00
2.	债券资金流入						31,200.00
3.	运营收入	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	92,631.37
	小计	6,984.45	6,984.45	7,603.15	7,603.15	7,604.12	131,631.37
二	现金流出						-
1.	固定资产流出						39,000.00
2.	建设期债券利息						-
3.	发行费用						-
4.	运营成本	133.75	133.75	133.75	133.75	133.75	2,006.25
5.	相关税费	769.54	769.54	925.88	925.88	1,082.12	8,476.41
6.	运营期债券利息	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	624.00	18,720.00

7.	债券本金	-	-	-	-	31,200.00	31,200.00
	小计	2,151.29	2,151.29	2,307.63	2,307.63	33,039.87	99,402.66
	净现金流量	4,833.16	4,833.16	5,295.52	5,295.52	- 25,435.76	32,228.71
	累计现金流量	42,240.28	47,073.43	52,368.95	57,664.46	32,228.71	

2、收益与融资平衡情况

河北瑞立会计师事务所有限公司对定州高新区标准化厂房建设项目进行了评估,认为本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。

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 82,148.71 万元,债券还本付息总额 49,920.00 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 1.65 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。

收益与融资平衡情况

单位: 万元、倍

项目	项目净现金流入	融资本金	融资利息	债券本息合计	覆盖倍数
定州高新区标准化厂房建设项目	82,148.71	31,200.00	18,720.00	49,920.00	1.65

(三) 项目募投平衡情况

项目类型	新型基础设施
本只专项债券用于该项目的金额	3.1200 亿
其中: 用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000 亿
项目简要描述	本项目占地面积约 60000 m ² (约 90 亩),总建筑面积约 79303.58 m ² ,其中包括标准化厂房约 46181.50 m ² 、创业孵化楼约 27070.15 m ² 、综合楼约 6051.93 m ² ,以及道路硬化、绿化、室外管网、消防等附属配套设施。
项目建设期	2024 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2040 年
债券存续期内项目总投资	3.9000 亿

其中：不含专项债券的项目资本金			0.7800 亿							
专项债券融资			3.1200 亿							
其他债务融资			0.0000 亿							
项目分年融资计划										
			2021 年及以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年			
专项债券融资							3.1200 亿			
其他债务融资										
债券存续期内总收益			8.2149 亿							
债券存续期内项目分年收益										
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	0.5233	2027 年	0.5077	
2028 年	0.4321	2029 年	0.4388	2030 年	0.4769	2031 年	0.4842	2032 年	0.5283	
2033 年	0.5287	2034 年	0.5655	2035 年	0.5655	2036 年	0.6081	2037 年	0.6081	
2038 年	0.6544	2039 年	0.6544	2040 年	0.6388					
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						2.11
债券存续期内项目总债务融资本息			4.9920 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.65
债券存续期内项目总债务融资本金			3.1200 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.63
债券存续期内项目总地方债务融资本息			4.9920 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.65
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.1200 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.63
项目收益预测依据			根据经审批的项目可行性研究报告，项目收入主要为出租收入、停车位经营收入、充电桩经营收入和科技成果转化收入等。							

五、项目融资与收益平衡财务评估

（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。定州高新区标准化厂房建设项目敏感性分析：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	80,157.11	82,148.71	82,148.71
经营净收益	80,157.11	82,148.71	82,148.71
债券还本付息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
经营收入偿还的债券本息额	49,920.00	49,920.00	50,856.00
债券本息覆盖率	1.61	1.65	1.62

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

项目良好的收益是本期专项债券偿债的首要来源。债券存续期内本项目可支配收益现金流入 82,148.71 万元，债券还本付息总额 49,920.00 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 1.65 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。

定州市财政局和河北定州高新技术产业开发区管理委员会将制定相应的措施对本项目的国有资产进行管理和监督。定州市财政局和河北定州高新技术产业开发区管理委员会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，定州市财政局和河北定州高新技术产业开发区管理委员会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，定州高新区标准化厂房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。

定州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）河北省最近年度经济、财政及债务情况说明；
- （2）定州高新区标准化厂房建设项目建设工程施工/运营最新情况说明；
- （3）定州高新区标准化厂房建设项目的跟踪评级报告；
- （4）定州高新区标准化厂房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

可能影响到定州高新区标准化厂房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定州高新区标准化厂房建设项目的主管部门为河北定州高新技术产业开发区管理委员会。河北定州高新技术产业开发区管理委员会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

保定市定州市财政局会同资产管理部门（河北定州高新技术产业开发区管理委员会）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。

八、编制文件依据

- 1、《关于定州高新区标准化厂房建设项目项目建议书的批复》；
- 2、《关于定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告的批复》；
- 3、定州高新区标准化厂房建设项目可行性研究报告；
- 4、项目建设单位提供的项目建设相关资料和技术数据；
- 5、国家有关环境保护、劳动安全、工业卫生、基建程序的其他法律、法规。