

定州新经济产业园（一期）

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

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	2
(一) 项目概况	2
(二) 项目列入规划情况	2
(三) 事前绩效评估情况	3
(四) 项目所在区域情况	9
二、项目投资规模、计划及资金方案	10
(一) 项目建设投资方案	10
(二) 资金筹措方案	3
(三) 项目资金管理方案	4
三、项目运营与预期收益估算	5
(一) 项目运营方案	5
(二) 项目运营收益估算	5
(三) 项目运营收益	9
(四) 项目税费情况	10
(五) 项目运营损益表	10
四、项目融资与收益平衡财务评估	11
(一) 融资成本测算	12
(二) 收益与融资平衡情况	13
(三) 项目募投平衡情况	15
五、项目融资与收益平衡财务评估	15
(一) 风险评估情况	16
(二) 风险控制措施	17
(三) 敏感性分析	18
六、投资者保护措施(还款保障计划)	18
(一) 本期专项债券偿债保障措施	19
(二) 本期专项债券的投资者保护措施	20
七、信息披露计划及主管部门责任	20
(一) 信息披露计划	20
(二) 主管部门责任	21
八、编制文件依据	21

定州新经济产业园（一期）

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	定州新经济产业园（一期）
建设内容	本项目占地面积约 190 亩，总建筑面积约 228420 平方米，主要建设厂房、仓储、产业孵化器等配套设施
总投资	95,000.00 万元
计划发行规模	本期专项债券共计发行人民币 76,000.00 万元（RMB:760,000,000.00 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。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

2、项目实施单位

定州新经济产业园（一期）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：河北定州市银河南路 19 号

定州新经济产业园（一期）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

2020 年 9 月 11 日，国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、财政部等四部门联合印发了《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（发改高技(2020) 1409 号)明确党中央高度重视战略性新兴产业发展。习近平总书记主持召开中共中央政治局会议时强调，“要扩大战略性新兴产业投资”；要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设，抓紧布局数字经济、生命健康、新材料等战略性新兴产业、未来产业，大力推进科技创新，着力壮大新增长点、形成发展新动能。

拟建项目符合《关于推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》（发改产业（2019）1762 号）；符合国家发展改革委市场监管总局《关于新时代服务业高质量发展的指导意见》（发改产业(2019) 1602 号），以及《河北定州经济开发区（高新技术产业开发区）产业规划》。

（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、保障性安居工程等基本建设项目。

定州新经济产业园（一期）主要建设内容为规划总占地面积 126694.1 m²，项目总建筑面积约 228420.75 m²，包含厂房、仓储、产业孵化器、宿舍、停车位、食堂及配套设施等。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，定州新经济产业园（一期）具有公益性的特征。

（2）项目建设的必要性

①承接京津冀产业转移，促进京津冀协同发展的需要

京津冀协同发展是正在实施的国家战略。北京进入后工业化阶段,服务经济占据主导,城市化发展从中心城区集中向郊区分散过渡,产业人口等经济要素也从集聚趋向于扩散，这在客观上要求北京建立创新示范功能的增长极，增强产业对外辐射能力,牵动周边地区的经济发展推动区域整体协调发展，区域合作互惠共赢迎来新契机。为顺应这一要求，北京出台《促进城市南部地区加快发展行动计划》，将进一步加速北京产业转移、消费外溢和市场扩张定为发展思路，通过首都的城市带动力辐射周边地区。

目前京冀双方已建立高层面的定期沟通机制，京冀协同发展已进入实质发展阶段，北京部分商贸流通市场、央企总部、医院、高等院校等非首都核心功能将逐渐向外疏解，生产制造产业加快向外溢出，定州经济开发区作为河北省推出的 40 个重点承接平台之一，有条件成为承接京津产业转移的新高地。

②加快新经济基础设施，推进新经济产业化建设步伐的发展需要

新一代信息技术产业是战略性新兴产业发展的排头兵，对其他领域带动作用明显。当前，新一代信息技术发展日新月异，并加速向各领域广泛渗透，不断催生新产业新模式新业态，正成为推动传统产业转型升级、引领新兴产业发展壮大的重要驱动力。

一是加快数字基础设施建设。《意见》提出推进 5G 和新型城市基础设施建设。数字基建作为未来数字经济的技术支撑，不仅本身将带来几万亿，甚至十几万亿的投资需求，未来还将通过数字经济产业化、传统产业数字化等产生不可估量的叠加效应和乘数效应。

二是新经济产业园核心区落户定州，是定州发展的一个机遇，围绕京津冀协同发展战略，提升产业承载能力，壮大产业结构，助力定州城市建设攻坚突破和产业发展攻坚突破具有重大意义。

③扩大战略性新兴产业投资，培育壮大加快成为经济增长新动力源的必然选择

新冠肺炎疫情对我国经济社会发展造成一定冲击，战略性新兴产业承压前行成为拉动经济增长的重要引擎。智能制造、无人配送、在线消费医疗健康等新产业新业态展现出强大成长潜力，新动能持续涌现。新经济正加快成为经济增长新动力源。智能终端、大数据、通信等电子信息新经济产业被提升到与传统支柱产业并列的高度。

定州加强扩大对外开放，引入战略投资者，实施龙头培育，继续实施“445”现代产业壮大行动，全力推动特色产业企业做大做强，延伸和增加传统产业、特色产业和新兴产业特色产业链条。到 2025 年，在新能源、机器人、新材料、节能环保、数字创意、未来产业等领域，加大招商引资力度，努力实现新突破。

④构建产业体系新支柱,对实现集聚发展新格局起到极大的推动作用

从产业发展来看，信息技术有效推动传统产业升级转型，围绕“中国制造 2025 行动计划”进行高端产业智能化改造，建设智慧工厂、数字化车间、数字化生产线等，构建“互联网+智能制造”的组织管理体系和生产经营模式，打造信息化环境下的新型能力；本地工业云平台的打造，比如智能制造云平台、大数据平台、物流公共信息平台、中小企业云平台等，为企业提供便捷、安全、高效的应用及服务，促进企业适应新时代新环境，在信息技术的推动下节约成本、提高效益，创造新动

定州市优化企业布局，推动产业集约集群发展，实施协同带动，坚持高质量“引进来”和高水平“走出去”相结合，融入京津冀产业协同发展中，争取在协同中带动加快先进制造业集群建设。本项目搭建协同创新平台建设，积极引进技术含金量高、带动作用大、示范性高的高技术产业化项目。项目建成后，定州市产业转移平台承接能力和水平大幅提升，共同打造一批富有竞争力的产业链和先进制造业集群，产业转型升级试验区建设成效十分明显。

综上所述，本项目建设是十分必要的。

2、项目投资合规性与项目成熟度

定州新经济产业园（一期）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。

3、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 95,000.00 万元，资金筹措方式包括专项债券资金和政府财政资金，其中：专项债券资金 76,000.00 万元，占总投资的 80.00%；政府财政资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.00%。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。

定州新经济产业园（一期）合计总投资为 95,000.00 万元，拟使用专项债券资金 76,000.00 万元。其中，2025 年计划投入 95,000.00 万元。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足。偿还债务本息后累计现金净盈余 96,827.06 万元。在债券存续期内可用于偿还债券本息的累计可支配收益为 218,427.06 万元。

5、绩效目标合理性

按照财政部《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）、河北省财政厅《关于印发<河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（冀财债〔2021〕41号）等文件要求，绩效目标主要包括产出指标、效益指标及满意度指标，重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本、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。

通过对项目所设定的绩效目标及三级指标进行分析，项目单位在申请专项债券项目资金需求时，同步设定了绩效目标，且对绩效目标进行了细化量化，能够有效反映项目建设的预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标的设置合理、可行。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

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	定州新经济产业园（一期）	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	
项目资金（万元）	投资总额：95,000.00				
	一、政府专项债券资金：76,000.00				
	二、其他资金：19,000.00				

债券资金用途	用于定州新经济产业园（一期）建设内容				
绩效目标	承接京津冀产业转移，促进京津冀协同发展；加快新经济基础设施，推进新经济产业化建设步伐的发展；扩大战略性新兴产业投资，培育壮大加快成为经济增长新动力源；构建产业体系新支柱，推动实现集聚发展新格局。				
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	厂房	119237.00 m²	项目可研
			仓储	23979.00 m²	项目可研
			产业孵化器	28026.00 m²	项目可研
			食堂及配套	6934.00 m²	项目可研
			门卫、配套房等其他配套	200.00 m²	项目可研
			地下人防部分	13350.00 m²	项目可研
			配套设施	电、热、水、暖等	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 10 月	可行性研究报告
			竣工日期	2026 年 5 月	可行性研究报告
		成本指标	预计投入额	≦95,000.00 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	≥17,245.50 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	1.80	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

定州市地处东经 114°48'-115°15'，北纬 38°14'—38°40'之间，太行山东麓，华北平原西缘，河北省中部偏西，自古就有“九州咽喉地，神京扼要区”之称。

定州位于北京、天津之翼，保定、石家庄之间，京广铁路、107 国道、京深高速公路纵贯南北，曲河公路、朔黄铁路横穿东西，京石高速铁路将在定州设立新定州车站；定州市区距北京 196 公里，距天津 220 公里，距石家庄 68 公里，距保定 56 公里，距河北国际机场 38 公里，距黄骅港 165 公里。京广铁路、107 国道、京深高速公路纵贯南北，朔黄铁路、定河公路横穿东西，京石铁路客运专线已经开工建设，省、县、乡道四通八达。

《定州市城乡总体规划(2013-2030)》确定定州城市性质为：新兴区域中心城市，历史文化名城，以先进制造业和现代服务业为主的生态园林城市。中心城区形成“一城、多心、四组团，两带、两廊”的规划结构。

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）《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325号)；
- （2）《建设项目投资估算编审规程》中价协[2015] 86 号；
- （3）《河北省建筑工程技术经济指标》；
- （4）《河北省建设项目概算其他费用定额》冀建工[2018]53 号；

- (5) 《河北省建筑工程预算综合基价定额》；
- (6) 《建设工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- (7) 国家相关部委及省市有关项目前期收费文件与标准；
- (8) 项目单位提供的有关数据，资料。

2、项目总投资

定州新经济产业园（一期）总投资估算为 95,000.00 万元。包括：建筑安装工程费 80,949.83 万元，建设工程其他费用 9,439.94 万元，预备费 4,610.23 万元。详细情况如下：

投资估算表（一）

1. 列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述：未纳入
2. 是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述：无
3. 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：无
4. 列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述：经本级政府常务会议决议、将本项目纳入重点项目建设
5. 所属区划名称：保定市定州市
6. 项目申请专项债券支持领域：市政及产业园区基础设施建设
7. 立项单位：河北定州高新技术产业开发区管理委员会
8. 项目总投资及申请债券资金额度：95,000.00 万元、76,000.00 万元
9. 是否为续发项目：否
10. 项目全部建设内容：本项目占地面积约 190 亩，总建筑面积约 228420 平方米，主要建设厂房、仓储、产业孵化器配套设施。

(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	厂房	110160.00	m ²	35251.20
2	仓储	16416.00	m ²	5253.12
3	产业孵化器	62721.09	m ²	20697.96
4	宿舍	16640.00		5158.40
5	食堂及配套	6934.00	m ²	2704.26
6	门卫、配套房等其他配套	200.00	m ²	100.00
7	地下部分	15349.66	m ²	6139.86
(二) 配套设施	建设内容	建设数量	建设数量单位	投资金额 (万元)
1	电气工程	75837.47	m ²	1759.43
2	弱电工程	75837.47	m ²	250.26
3	给排水工程	75837.47	m ²	530.86
4	消防工程	75837.47	m ²	364.02
5	燃气工程	75837.47	m ²	113.76
6	采暖工程	75837.47	m ²	212.34
7	道路及硬化工程	57973.60	m ²	1739.21
8	景观绿化工程	17863.87	m ²	375.14
9	围墙及大门	1500.00	米	300.00
(三) 概算内前期费用	费用名称			金额 (万元)
1	建设单位管理费			810.00
2	勘察费			801.40
3	设计费			1872.27
4	建设项目场地准备及建设单位临时设施费			364.27
5	工程建设监理费			1141.52

6	研究试验费			291.42
7	工程保险费			364.27
8	全过程造价 咨询费			708.02
9	招投标代理 费			97.14
10	可行性研究 报告编制与 评估费			90.72
11	环境影响编 制、评价费 及验收费用			21.87
12	基础设施配 套费			2284.21
13	施工图审查 费			145.71
14	社会风险稳 定评估报告 编制、评估 费			34.74
15	测绘费			50.00
16	深基坑审查 费			100
17	节能评估费			50
18	室外配套工 程市政接口 费			100
19	外电引入费			80
20	工程检测费			24.28
21	安全评价费			8.09
22	预备费			4610.23
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	依据可行性研究报告	1.440577	20.168083
2	光伏发电收 入		0.097800	1.369200
3	停车服务收 入		0.011268	0.157753
4	充电桩收入		0.081734	1.144275
5	产业服务收 入		0.093171	1.304392

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 218,427.06 万元，债券本息合计为 121,600.00 万元（其中本金 76,000.00 万元，利息 45,600.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.80，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	合计
建筑安装工程费	80,949.83			80,949.83
建设工程其他费用		9,439.94		9,439.94
预备费			4,610.23	4,610.23
合计	80,949.83	9,439.94	4,610.23	95,000.00

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

项目总投资 95,000.00 万元，资金筹措方式包括专项债券资金和政府财政资金，其中：专项债券资金 76,000.00 万元，占总投资的 80.00%；政府财政资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.00%。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。

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比
估算总投资	95,000.00	100.00%
一、资本金		
（一）自有资金	19,000.00	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)	76,000.00	80.00%
(一)已发行专项债券		
(二)本期拟发行专项债券	76,000.00	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

定州新经济产业园（一期）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。

建设周期：2024 年 10 月-2026 年 5 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《定州新经济产业园（一期）可行性研究报告》，本项目收入如下：

（1）出租收入

项目建成后，将高标准单体厂房、物流仓储、产业孵化器、配套宿舍、食堂等用于出租出售，产业园相关物业服务及会议室租用产生相关收入。

本项目各类房屋出租比例经营期前六年按 70%，十二年后达到 40%，出租率运营期第 1 年按 70%，以后每年增加 5%，直至增加到 95%。

同时，考虑到意向客户对购买支出的疑虑，拟对购买行为进行分解引导，通过先租后售的方式，不仅可以降低客户疑虑，同时解决各类房屋空置情况，一定程度上也有利于资金的回笼。

厂房、物流仓库、配套宿舍总建筑面积为 $126576+16640=143216$ （平方米），经营期前六年可出租用房面积为 $143216 \times 0.7 = 100251.2$ （平方米），每年以租代售面积为 $143216 \times 0.3 / 6 = 7160.8$ （平方米）。

产业孵化器、食堂及配套总建筑面积为 $62721.09+6934=69655.09$ （平方米），前六年可出租用房面积为 $69655.09 \times 0.7 = 48758.56$ （平方米），每年以租代售面积为 $69655.09 \times 0.3 / 6 = 3482.75$ （平方米）。

目前，定州市一般标准厂房平均售价约 3500 元/平方米，平均租金为 15 元/平方米/月；办公楼平均售价为 5500 元/平方米，平均租金 35 元/平方米/月。考虑到本项目建设期间 3 年的物价上涨，本项目厂房按高标准单体厂房建设，平均租金 37 元/平方米/每月；办公、食堂等用房平均租金取 46 元/平方米/月计算。

考虑到本项目建设期间 3 年的物价上涨，本项目厂房按高标准单体厂房建设，平均售价为 5000 元/平方米，办公、食堂等用房平均售价取 6500 元/平方米。通过以租代售方式进行长期出租，以租代售总租金计算公式为：平均售价 \times 建筑面积 \times （1+5.5%）（N+1），其中 N

为租赁年限，暂按 13 年记取测算。其中租赁合同当年预缴两年租金作为以租代售保证金，租赁期最后两年不收取租金。

（2）光伏发电收入

根据规划指标，本项目建筑占地面积为 49411 平方米，建设屋顶光伏发电面积 49000 平方米，装机容量 9MW。

参照《2021 年度全国可再生能源电力发展监测评价报告》中河北光伏重点地区年利用小时数情况，本项目光伏发电年均利用小时数取 1400 小时。电价按 0.8 元/千瓦时计算。

年光伏发电收入=9000kW×1400h×0.8 元/kWh=1008 万元。

（3）停车服务收入

本项目建设机动车停车位 629 个，定州市机动车停车位租金约 200-250 元/个/月，本项目停车位收入按 200 元/个/月计算。车位使用率运营期第 1 年按 60%，以后每年增加 5%，直至增加到 80%。

（4）充电桩收入

本项目建设电动汽车充电桩 200 个，充电桩的收费分为电费和服务费两部分，其中电费消耗按照实际消耗电费向用户收取，充电桩服务费按照核定的电动汽车服务标准收取。参照河北省《关于调整电动汽车充电服务费标准等有关事项的通知》（冀价管〔2017〕179 号），充电服务费新标准按：城市电动公交汽车每千瓦时 0.6 元不变，其他电动汽车每千瓦时 1.5 元。一个充电桩平均每天 2 辆电动汽车充电，每次充电 50 千瓦时，一天收费 $2 \times 50 \times 1.5 = 150$ 元，年天数 365 天。使用率运营期第 1 年按 60%，以后每年增加 5%，直至增加到 80%。

(5) 产业服务收入

本项目孵化器可进行对外租用用于会议及培训等业务，按会议室大小收费 3 元/m²；产业园建立物业管理制度，物业管理及保洁等费用按 2.5 元/m²进行收费。

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
1	出租收入	0.00	0.00	4,787.92	9,162.15	10,470.58	11,779.00
2	光伏发电收入	0.00	0.00	588.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
3	停车服务收入	0.00	0.00	52.84	98.12	105.67	113.22
4	充电桩收入	0.00	0.00	383.25	711.75	766.50	821.25
5	产业服务收入	0.00	0.00	560.17	960.29	960.29	960.29
	运营收入	0.00	0.00	6,372.17	11,940.31	13,311.04	14,681.76
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	出租收入	13,087.43	14,395.85	15,347.14	16,298.44	17,249.73	18,201.03
2	光伏发电收入	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
3	停车服务收入	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77
4	充电桩收入	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
5	产业服务收入	960.29	960.29	960.29	960.29	960.29	960.29
	运营收入	16,052.49	17,360.91	18,312.20	19,263.50	20,214.79	21,166.09
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	总计
1	出租收入	22,006.21	17,249.73	16,298.44	15,347.14	14,395.85	216,076.69
2	光伏发电收入	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	14,700.00
3	停车服务收入	120.77	120.77	120.77	120.77	120.77	1,698.30
4	充电桩收入	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	12,318.75
5	产业服务收入	960.29	960.29	960.29	960.29	960.29	14,004.21

	运营收入	24,971.27	20,214.79	19,263.50	18,312.20	17,360.91	258,797.95
--	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

2. 项目运营成本

根据《定州新经济产业园（一期）可行性研究报告》，本项目成本如下：

工资及福利费：根据本项目的情况预计员工为 12 人。按企业提供的条件员工月平均工资 4500 元/人。福利费按工资的 4% 计算。

修理费：按折旧费的 5% 计算。

管理费用：管理费用包括公司日常运营所需的办公费用，差旅费用等，预计占收入的 1%。

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
1	工资及福利费	0.00	0.00	39.31	67.39	67.39	67.39
2	修理费	0.00	0.00	74.42	127.58	127.58	127.58
3	管理费用	0.00	0.00	60.29	109.95	123.66	137.37
	运营成本	0.00	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39
2	修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58
3	管理费用	151.07	164.16	168.82	173.49	178.16	182.82
	运营成本	346.04	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	总计
1	工资及福利费	67.39	67.39	67.39	67.39	67.39	982.80
2	修理费	127.58	127.58	127.58	127.58	127.58	1,860.54
3	管理费用	216.03	163.62	154.10	144.59	135.08	2,263.21
	运营成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56

（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	0.00	0.00	4,787.92	9,162.15	10,470.58	11,779.00
2	运营成本	0.00	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34
3	运营收益	0.00	0.00	4,613.89	8,857.23	10,151.95	11,446.66
序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营收入	16,052.49	17,360.91	18,312.20	19,263.50	20,214.79	21,166.09
2	运营成本	346.04	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
3	运营收益	15,706.45	17,001.78	17,948.41	18,895.04	19,841.66	20,788.30
序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
1	运营收入	24,971.27	20,214.79	19,263.50	18,312.20	17,360.91	258,797.95
2	运营成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
3	运营收益	24,560.27	19,856.20	18,914.43	17,972.64	17,030.86	253,691.39

（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	2026	2027	2028	2029	2030	2031
增值税		185.60	347.78	387.70	427.62	467.55	505.66
城市维护建设税	7%	12.99	24.34	27.14	29.93	32.73	35.40
教育附加税	3%	5.57	10.43	11.63	12.83	14.03	15.17
地方教育附加税	2%	3.71	6.96	7.75	8.55	9.35	10.11
企业所得税		0.00	0.00	0.00	1,822.60	1,452.36	1,765.53
税费合计		207.87	389.51	434.22	2,301.53	1,976.02	2,331.87

续表

项目	税率	2032	2033	2034	2035	2036
增值税		533.37	561.07	588.78	616.49	727.32
城市维护建设税	7%	37.34	39.27	41.21	43.15	50.91
教育附加税	3%	16.00	16.83	17.66	18.49	21.82
地方教育附加税	2%	10.67	11.22	11.78	12.33	14.55
企业所得税		1,994.42	2,223.33	2,452.22	2,681.13	3,593.08
税费合计		2,591.80	2,851.72	3,111.65	3,371.59	4,407.68

续表

项目	税率	2037	2038	2039	2040	总计
增值税		588.78	561.07	533.37	505.66	7,537.82

城市维护建设税	7%	41.21	39.27	37.34	35.40	527.63
教育附加税	3%	17.66	16.83	16.00	15.17	226.12
地方教育附加税	2%	11.78	11.22	10.67	10.11	150.76
企业所得税		2,455.86	2,228.18	2,000.48	2,152.80	26,822.00
税费合计		3,115.29	2,856.57	2,597.86	2,719.14	35,264.33

（五）项目运营损益表

本项目预计可以产生累计净利润 80,466.00 万元。具体情况如下：

项目利润表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	0.00	6,186.57	11,592.53	12,923.34	14,254.14	15,584.94
2.项目成本	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34	346.04
3.税金及附加	0.00	22.27	41.73	46.52	51.31	56.11
4.税息折旧及摊销前利润	0.00	5,990.27	11,245.88	12,558.19	13,870.49	15,182.79
二、折旧与摊销						
1.总折旧和摊销	0.00	3,694.44	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33
2.息税前利润	0.00	2,295.83	4,912.55	6,224.86	7,537.16	8,849.46
三、利息支出						
1.利息费用	1,520.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
2.税前利润	-1,520.00	-744.17	1,872.55	3,184.86	4,497.16	5,809.46
四、企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	1,822.60	1,452.36
五、净利润/净亏损	-1,520.00	-744.17	1,872.55	3,184.86	2,674.56	4,357.09

续表

项目	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营收入/成本/税金					
1.项目收入	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
2.项目成本	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
3.税金及附加	60.68	64.01	67.32	70.65	73.97
4.税息折旧及摊销前利润	16,435.44	17,351.03	18,266.65	19,182.23	20,097.84
二、折旧与摊销					
1.总折旧和摊销	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33
2.息税前利润	10,102.11	11,017.70	11,933.32	12,848.90	13,764.51
三、利息支出					
1.利息费用	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
2.税前利润	7,062.11	7,977.70	8,893.32	9,808.90	10,724.51
四、企业所得税	1,765.53	1,994.42	2,223.33	2,452.22	2,681.13
五、净利润/净亏损	5,296.58	5,983.27	6,669.99	7,356.67	8,043.38

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	总计
----	------	------	------	------	------	----

一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	251,260.13
2. 项目成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
3. 税金及附加	87.28	70.65	67.32	64.01	60.68	904.51
4. 税息折旧及摊销前利润	23,745.67	19,196.77	18,286.04	17,375.26	16,464.52	245,249.07
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	6,333.33	92,361.06
2. 息税前利润	17,412.34	12,863.44	11,952.71	11,041.93	10,131.19	152,888.00
三、利息支出						
1. 利息费用	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	1,520.00	45,600.00
2. 税前利润	14,372.34	9,823.44	8,912.71	8,001.93	8,611.19	107,288.00
四、企业所得税	3,593.08	2,455.86	2,228.18	2,000.48	2,152.80	26,822.00
五、净利润/净亏损	10,779.25	7,367.58	6,684.53	6,001.45	6,458.39	80,466.00

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 76,000.00 万元，本次拟申请 76,000.00 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，在债券存续期的最后一年偿还本金。存续期内本息支付情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		76,000.00		76,000.00	4.00%	1,520.00	1,520.00
2026	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2027	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2028	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2029	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2030	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2031	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2032	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2033	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2034	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2035	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2036	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2037	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2038	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00
2039	76,000.00			76,000.00	4.00%	3,040.00	3,040.00

2040	76,000.00		76,000.00	0.00	4.00%	1,520.00	77,520.00
合计		76,000.00	76,000.00			45,600.00	121,600.00

本项目专项债券还本付息总额 121,600.00 万元，其中偿还本金 76,000.00 万元，应付利息 45,600.00 万元。

（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 346,260.13 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 96,827.06 万元。

项目现金流量表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
资本金流入	6,333.33	6,333.33	6,333.33			
债券资金流入	0.00	76,000.00	0.00			
运营收入	0.00	0.00	6,186.57	11,592.53	12,923.34	14,254.14
小计	6,333.33	82,333.33	12,519.91	11,592.53	12,923.34	14,254.14
现金流出						
固定资产流出	6,333.33	82,333.33	6,333.33			
发行费用						
运营成本	0.00	0.00	174.03	304.92	318.63	332.34
相关税费	0.00	0.00	22.27	41.73	46.52	1,873.91
债券利息	0.00	1,520.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金						
小计	6,333.33	83,853.33	9,569.63	3,386.65	3,405.15	5,246.25
净现金流量	0.00	-1,520.00	2,950.27	8,205.88	9,518.19	9,007.89

累计现金流量	0.00	-1,520.00	1,430.27	9,636.15	19,154.34	28,162.23
--------	------	-----------	----------	----------	-----------	-----------

续表

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
资本金流入						
债券资金流入						
运营收入	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
小计	15,584.94	16,855.25	17,778.83	18,702.43	19,626.01	20,549.60
现金流出						
固定资产流出						
发行费用						
运营成本	346.04	359.13	363.79	368.46	373.13	377.79
相关税费	1,508.47	1,826.21	2,058.43	2,290.65	2,522.87	2,755.10
债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	4,894.52	5,225.34	5,462.23	5,699.11	5,936.01	6,172.89
净现金流量	10,690.42	11,629.91	12,316.60	13,003.32	13,690.00	14,376.71
累计现金流量	38,852.66	50,482.57	62,799.17	75,802.49	89,492.50	103,869.21

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	合计
现金流入						
资本金流入						19,000.00
债券资金流入						76,000.00
运营收入	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	251,260.13
小计	24,243.95	19,626.01	18,702.43	17,778.83	16,855.25	346,260.13
现金流出						0.00
固定资产流出						95,000.00
发行费用						0.00
运营成本	411.00	358.59	349.07	339.56	330.05	5,106.56
相关税费	3,680.36	2,526.51	2,295.50	2,064.49	2,213.48	27,726.51

债券利息	3,040.00	3,040.00	3,040.00	3,040.00	1,520.00	45,600.00
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	76,000.00	76,000.00
小计	7,131.37	5,925.10	5,684.57	5,444.05	80,063.53	249,433.07
净现金流量	17,112.58	13,700.91	13,017.86	12,334.78	-63,208.28	96,827.06
累计现金流量	120,981.79	134,682.70	147,700.57	160,035.34	96,827.06	

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新经济产业园（一期）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 218,427.06 万元，债券本息合计为 121,600.00 万元（其中本金 76,000.00 万元，利息 45,600.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.80 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。

（三）项目募投平衡情况

项目类型	产业园区基础设施					
本只专项债券用于该项目的金额	7.6000 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 190 亩，总建筑面积约 228420 平方米，主要建设厂房、仓储、产业孵化器等配套设施					
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	9.5000 亿					
其中：不含专项债券的项目资本金	1.9000 亿					
专项债券融资	7.6000 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						7.6000 亿			
其他债务融资									
债券存续期内总收益			21.8427 亿						
债券存续期内项目分年收益									
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	0.5990 亿	2027 年	1.1246 亿
2028 年	1.2558 亿	2029 年	1.2428 亿	2030 年	1.3692 亿	2031 年	1.4556 亿	2032 年	1.5167 亿
2033 年	1.5777 亿	2034 年	1.6388 亿	2035 年	1.6999 亿	2036 年	1.9659 亿	2037 年	1.6171 亿
2038 年	1.5412 亿	2039 年	1.4653 亿	2040 年					
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.30
债券存续期内项目总债务融资本息			10.7920 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.80
债券存续期内项目总债务融资本金			7.6000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.87
债券存续期内项目总地方债务融资本息			10.7920 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.80
债券存续期内项目总地方债券融资本金			7.6000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.87
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、光伏发电收入、停车服务收入、充电桩收入、产业服务收入						

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，不仅对土地的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。定州新经济产业园（一期）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	213,024.99	218,427.06	218,427.06
经营净收益	213,024.99	218,427.06	218,427.06
债券还本付息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
经营收入偿还的债券本息额	121,600.00	121,600.00	123,880.00
债券本息覆盖率	1.75	1.80	1.76

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。

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，本项目经营活动预计净收益为 218,427.06 万元，债券本息合计为 121,600.00 万元（其中本金 76,000.00 万元，利息 45,600.00 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 1.80。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。

保定市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。保定市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，保定市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，定州新经济产业园（一期）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。

保定市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）定州新经济产业园（一期）建设工程施工/运营最新情况说明；
- （3）定州新经济产业园（一期）的跟踪评级报告；
- （4）定州新经济产业园（一期）的资金使用情况说明。

2、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到定州新经济产业园（一期）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新经济产业园（一期）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、《关于定州新经济产业园（一期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》；

2、《关于定州新经济产业园（一期）可行性研究报告（代项目建议书）》；

3、项目建设单位提供的项目建设相关资料和技术数据；

4、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。