

北戴河生命健康产业创新示范区-
文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）
政府专项债券项目
实施方案

编制单位（部门）：秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：北京中建政研信息咨询中心

2025 年 8 月

目 录

一、项目基本情况	1
二、项目投资规模、估算及资金筹措	16
三、项目运营与预期收益估算	22
四、项目融资与收益平衡财务评估	32
五、项目风险评估及控制措施	35
六、投资者保护措施（还款保障计划）	43
七、信息披露计划及主管部门责任	44

一、项目基本情况

（一）项目概况

债券基本信息一览表

项目名称	北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目 (二期)
发行规模	陆仟万元整(RMB: 60,000,000.00 元)
募集资金用途	本期募集资金用于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目(二期)
债券期限	5 年
债券利率	固定利率(4.00%)
还本付息方式	债券存续期内, 每年支付一次利息, 到期一次性偿还本金。

1. 项目基本信息表

项目基本信息【2207-130372-89-01-926554】



核准目录	政府投资的县本级其他城建项目		
项目名称	北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	其他未列明建筑业	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	其他项目	总建筑面积	0 m ²
建设地点	秦皇岛市-北戴河新区	详细地址	项目建设位于北戴河新区文化旅游产业园内，东至海岸线，南至减河，西至滨海新大道，北至东沙河。
建设规模及内容	东沙河河南河堤路（滨海新大道-前四东延伸）道路总长度为 1.2 公里，道路红线宽度为 16 米；前程五街东延伸道路总长度为 0.6 公里，道路红线宽度为 40 米；十号街南延伸（前程七街-东沙河北河堤路）道路总长度为 0.76 公里，道路红线宽度为 20 米；老沿海路改造（前四东延伸-减河北路）道路总长度为 1.57 公里，道路红线宽度为 40 米；规划二路（十号街南延伸-文化产业园区配套三街）道路总长度为 1.25 公里，道路红线宽度为 16 米；前程四街东延伸环路（前四东延伸-文化产业园区配套三街）道路总长度为 1.6 公里，道路红线宽度为 40 米；规划三路（前四东延伸环路-文化产业园区配套二街）道路总长度为 0.8 公里，道路红线宽度为 30 米；减河北路（规划三路-新沿海）道路总长度为 2.2 公里，道路红线宽度为 20 米；规划四路道路总长度为 0.35 公里，道路红线宽度为 20 米；泊月湾地块给水、弱电、污水、强电迁改工程；宏兴国际健康度假区 B 区管线迁改；宏兴配套（前程大街-十号街）路线全长 0.232 公里，规划红线宽度 16 米；阿那亚游艇产业综合发展区光纤迁改；阿那亚自由港项目配套道路工程全长 509.875 米，道路红线宽度为 20 米；阿那亚圣蓝游艇小镇地块给水、通讯迁改工程。		
拟开工日期	2022-10	拟建成日期	2026-09

项目资金情况

总投资（万元）	52083.26	项目资本金（万元）	10416.65
固定资产投资（万元）	31249.96	铺底流动资金（万元）	10416.65
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金 政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额（万元）	52083.26		

资金说明	新区财政投资及申请专项债资金
------	----------------

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	秦皇岛北戴河新区规划建设局	项目单位性质	其他
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	59357970-7
法定代表人	王晓新		
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	18533577668
项目负责人	庞松涛		
负责人联系电话		负责人联系手机	18630377651
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关的法律责任。

2. 项目实施单位

根据《中共秦皇岛北戴河新区工委机构编制委员会 2022 年第二次会议纪要》（北新区编纪〔2022〕2 号），将规划建设局规划审批职责调整至自然资源和规划局新区分局，调整后将规划建设局更名为住房和城乡建设局，承担人民防空、建设工程、房屋征收、住房保障、房产管理和物业管理等职责。

本项目实施主体是秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局，具体情况如下：

机构名称	秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130300593579707X
机构性质	机关（内设机构）
法定代表人	梁勇
机构地址	河北省秦皇岛市北河新区十号街 1 号创业基地
赋码机关	中共秦皇岛市委机构编制委员会办公室

（二）项目列入规划情况

本项目为北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期），为《产业结构调整指导目录（2019年本）》中“允许类”项目，符合《文化旅游产业园区发展“十四五”规划》（工信部2016年3月）等文件的要求，符合国家产业政策，本项目建设完善了北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园的规划结构，配套道路等基础设施。

（三）事前评估情况

根据北京政德会计师事务所（普通合伙）出具的《北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）绩效评估报告》，本项目事前绩效评估最终得分为 98 分，事前绩效评估结论建议为“支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

1. 项目实施的必要性、公益性

（1）项目实施的必要性

1）北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园作为一个成立时间不长的产业集聚区，急需要一批起点高、有特色的产业和项目助力发展，给北戴河新区政府增光，不辜负北戴河新区委市政府对北戴河新区的期望，尽快承担起北戴河新区经济转型和产业升级的重任。

2）文化旅游创意产业是我国社会主义市场经济条件下满足人民群众多样化精神文化需求的重要途径，是促进社会主义文化大发展大繁荣的重要载体，是国民经济中具有先导性、战略性和支柱性的重要产业。大力发展文化旅游产业，对推动我国文化产业发展，加快经济发展方式转变，培育

新的经济增长点，满足人民群众精神文化需求都具有重要意义。近年来，文化旅游创意产业在我国得到高度重视，并有很大发展，一些经济发达地区文化产业快速崛起，势头强劲，逐渐成为这些城市和地区产业发展的新亮点。各个城市都根据自己的特点提出了发展目标，并建立了各种文化旅游产业的基地和园区，为文化旅游产业的发展提供了良好的基础环境。文化旅游产业蕴含着文化、经济、社会等多层面的丰富内容，经过多年发展和实践，文化旅游创意已经不局限于产业层面，而是与区域发展有机融合，向经济价值与社会价值并重的方向推进。

3) 北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园的建设，将为北戴河新区市，乃至河北省开创新型园区建设模式提供样本和范例，包括管理模式，产业定位等都将带来巨大的创新，为新型产业园区的建设树立标杆。

文化旅游产业园的正式启动，将吸引 70 余家企业进驻园区，周边住宅区入住率也会不断上升，但现有市政道路管线建设体制不完善，供给能力不足等问题凸显，无法匹配产业园的需求。所以加快市政道路、管网建设势在必行。

综上所述，本项目的建设符合国家政策，有利于促进城市建设目标的实现和加强产业集聚效应，对于提高国土使用效益有重要意义，完善园区基础设施，是打造新的增长极、增强区域竞争力、实现又好又快发展的重要战略，是改善城市环境、全面提升城市形象的重要环节，有利于改善园

区落后的交通面貌，因此，该项目的建设是十分必要的。

（2）项目的公益性

1）加速地方经济的发展

本项目建设不仅为人们提供了一个环境优美的购物和游憩场所，而且能促进交通、邮电、通信等基础设施的建设，推动旅游产业及相关产业迅速发展，加速当地经济的发展，为周边群众脱贫致富提供了新的门路。

2）扩大就业机会

旅游业是一项综合性的服务行业，需要很多的大量人员，另外项目建设过程中也需要大量的工人，这些都为当地农民提供了大量的就业机会。

3）促进精神文明建设

本项目所在地拥有丰富的自然景观资源和人文景观资源，不但能使人们领略到大自然的无穷魅力，体味旖旎风光的无限情趣，而且还能充分了解当地的历史文化、风俗民情，有利于陶冶情操，促进身心健康和精神文明建设，激发人们热爱祖国，热爱家乡，热爱大自然的真挚感情。

4）为北戴河旅游业的发展添上浓墨重彩的一笔

该项目的建设将有效地整合北戴河旅游资源，推进旅游资源的可持续发展，为北戴河旅游业的发展添上浓墨重彩的一笔。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资合规性

参考 2024 年地方政府专项债券项目申报要求，2024 年新增专项债券重

点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目等十一大领域。本项目属于财政部及国家发改委关于支持专项债券十一大领域的市政和产业园区基础设施领域。

截至 2020 年底，国家级经济技术开发区已经达到 1700 多个，省级园区 3000 多个，各类地市级园区上数万个。随着经济的发展，园区建设不再是一二线城市及部分沿海开放城市的特权，三四线特色产业集群式园区风起云涌，全国上下涌现了成千上万的各类特色产业园区，对三四线经济促进起到了巨大的推动作用。原有的产业亟需转型和转移，三四线及西北部地区成为一二线城市产业园区进行产业升级和转移的重要承接基地。尤其是互联网浪潮席卷全世界的背景下，各地纷纷抓住互联网经济浪潮，上马一批围绕“电商”、“互联网”经济的特色园区正风靡全国。产业园区已经成为各地人才的聚集地。

本项目为北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）建设项目，为《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“允许类”项目，符合《文化旅游产业园区发展“十四五”规划》（工信部 2016 年 3 月）、等文件的要求，符合国家产业政策。

（2）项目成熟度

本项目的建设符合《北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园

基础设施配套建设项目（二期）实施方案》的指导思想以建设区域经济社会发展核心区和促进经济社会协调发展为目标，以提高完善新区的交通网络，有效推进本区域城市化进程，改善新区形象为目的，努力完善园区基础设施，是打造新的增长极、增强区域竞争力、实现又好又快发展的重要战略，是改善城市环境、全面提升城市形象的重要环节。

目前本项目已经完成了立项批复、可研批复等前期资料，其他审核文件正在有序推进落实。已取得批复资料如下：

（1）2022年7月4日，已取得秦皇岛北戴河新区行政审批局《关于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（秦北新审批立项字（2022）39号）。

3. 项目资金来源和到位可行性

（1）资金来源合规性

本项目总投资为 52083.26 万元，项目资金来源由财政配套资金和专项债券资金两部分构成，其中财政配套资金 28583.26 万元，占比 54.88%；拟申请专项债券资金 23500.00 万元，占比 45.12%。资金来源符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。从申报的内容看，拟实施的项目内容具备公共性、公益性，属于财政支持范围。资金来源见下表：

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
------	--------	----	----

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	52,083.26	100.00%	
一、资本金	28,583.26	54.88%	
(一)自有资金	28,583.26		
(二)专项债券	0.00		
1、已发行专项债券	0.00		
2、本期拟发行专项债券	0.00		
3、后续拟发行专项债券	0.00		
二、债务资金(不含用作资本金部分)	23,500.00	45.12%	
(一)已发行专项债券	4,000.00		
(二)本期拟发行专项债券	6000.00		
(三)后续拟发行专项债券	13,500.00		
(四)银行融资	0.00		

(2) 资金到位可行性

①资本金到位可行性

2019年至2023年北戴河新区财政经济状况如下：

2019 年至 2023 年北戴河新区财政经济状况

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入（万元）	86310	101551	134400	111532
一般公共预算支出（万元）	129731	139927	162077	162486
政府性基金收入（万元）	337978	246968	157181	137650

政府性基金支出（万元）	363217	250350	157181	181307
-------------	--------	--------	--------	--------

本项目资本金 28583.26 万元，符合北戴河新区财政承受能力和政府投资能力。地方配套资金具备到位可行性。

②专项债券资金到位可行性

专项债券资金层面，该项目符合政府专项债券的投资方向，专项债券资金覆盖倍数为 3.14，具有较好的投资收益，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，专项债券到位的可能性较大。项目对筹资风险认识较为全面，可行性研究报告从项目合法性、合理性遭质疑的风险，项目可能造成环境破坏的风险，群众对生活环境变化的不适风险三方面论证了项目存在的风险，并制定了相应的风险防范措施。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入

①道路广告牌收入

本项目建成后，拟在道路两侧设置广告牌，广告牌布置在道路两侧，约 1 m²，按照间距 25m 计算，共可设置广告牌共计约 886 m²。根据秦皇岛市北戴河新区及周边的广告牌收费情况，按 2400 元/m²/年、按每三年增长 5%进行估算。运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上涨 10%，直至达到 100%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年运营收入按正常运营年度的 50%估算。

②停车费收入

本项目建成后，可设置约 800 个车位，参考《秦皇岛市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》机动车停放服务收费标准，停车收入按照每车位 20 元/天预估。运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上涨 10%，直至达到 100%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年运营收入按正常运营年度的 50%估算。

③土地出让收入

项目的实施将提升周边土地价值，土地的出让收入，也是该项目的营业收益点。根据《秦皇岛自然资源与规划局北戴河新区分局关于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）项目偿债收入来源的说明函》，项目建成后，将配置周边地块出让，地块信息及项目位置情况如下：

土地信息情况表

序号	地块的四至范围	规划用途	面积 (亩)	土地出让价格 (万元/亩)	土地目前现状	资产权属
1	北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道。	商业用地	商业 1910	商业 164	898 亩未收储，未收储地块权属为团林林场	团林林场

地块北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道，为商业用地，本项目计划出让商业用地 356 亩作为本项目配套偿债资金来源，计划在 2026 至 2031 年进行出让。

北戴河新区 2018 年商业用地单价为 109 万元/亩，2019 年商业用地单

价为 126 万元/亩，年增长率为 15.60%，2020 年商业用地单价为 180.53 万元/亩，年增长率为 43.28%。从谨慎性原则考虑，结合北戴河新区的定位，商业用地单价年增长率按 10% 计算。本地块 2023 年商业用地平均单价为 164 万元/亩，从谨慎原则考虑，本项目 2026 年土地出让收入单价暂定 218.28 万/亩。

综上，本项目运营收入基本合理，本指标既得满分。

（2）成本

本项目成本费用主要为、人员薪资及福利费、能源消耗费、其他管理费、土地出让成本。

①人员薪资及福利费

本项目管理人员拟定为 30 人（园区管理人员 30 人），按人均工资 3.60 万元/年估算，福利大约为工资的 10%，则年工资及福利总额为 118.80 万元。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年人员薪资及福利费按正常运营年度的 50% 估算。

②能源消耗费

能源消耗每年约 254.00 万元。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年能源消耗费按正常运营年度的 50% 估算。

③其他管理费用

其他管理费用为日常管理所发生的办公费、日常维护、园区宣传等相

关费用，按运营收入的 5%进行估算。

④土地出让成本

国有土地收益基金按土地出让收入的 5%计提；农业土地开发公式为：
计提金额=出让面积*土地出让平均纯收益*15%（北戴河新区土地出让平均纯收益标准为七等，即 59 元/平方米）；教育基金、农田水利资金按土地出让平均纯收益的 10%计提；保障性住房建设基金按土地出让收入的 5%计提；铁路建设费：商业/服务业/房地产业按出让收入 3%计提；土地成本按 30 万/亩计提。

本项目成本估算合理，本项指标既得满分。

（3）相关税费预测

土地出让收入按 25%计提相关专项基金。道路广告牌收入、停车费收入，应缴纳增值税和城建税及附加税，不动产租赁服务增值税税率为 9%，城建税税率为 7%，教育费附加的税率为 3%，地方教育附加的税率为 2%。

（4）收益预测

本项目的收入和成本的预测科学合理，债券存续期内预计项目运营净收益为 87474.20 万元，需偿还债券本金 23500.00 万元，债券利息 4330.30 万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 3.14 倍，能够保障偿还债券本金和利息。

当收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.83，大于 1.1。收益预测合理。

故本项目收益指标既得满分。

5. 绩效目标合理性

根据项目申债材料和债券资金项目支出绩效目标申报表的内容，本项目总体目标为：完善园区基础设施，加强产业集聚效应，吸引高科技企业入驻园区，带动就业，增强区域竞争力，促进北戴河新区社会、经济快速健康发展。

绩效指标一级指标分为产出指标、绩效指标和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

绩效指标中的二级指标分为9项，其中定量指标为7项，占二级指标比为77.78%。绩效指标总体可测量，可计算。

综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体目标设置合理。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

（四）项目所在区域情况

北戴河新区拟建文化旅游产业园，位于北戴河新区文化旅游产业园，东至机场快速路，北至沿沟河与前程大街，西至银河路，南至银滩街，为国有建设用地。项目用地符合《北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区总体规划（2020-2035年）（2020年修改）》，选址符合《北戴河生命健康产业创新示范区-产业港园区起步区域控制性详细规划》以及部分单元的控制性详细规划修改报批。

项目具体位置位于北戴河新区文化旅游产业园，东至机场快速路，北至沿沟河与前程大街，西至银河路，南至银滩街。是北戴河新区“一区三园”布局中的重要一园。

北戴河新区地理位置优越，与国际著名的旅游避暑胜地、具有中国夏都之称的北戴河隔河相望，距北京280 公里，距天津 243 公里，位于东北与华北两大经济区的结合部和最具发展潜力的环渤海经济圈和京津冀都市圈的中心地带，素有京津后花园的美誉。

新区交通便捷，京秦高速铁路、京哈、京秦、大秦四条铁路干线和秦沈高速、京秦高速公路、沿海高速公路、津秦客运专线，102国道、205国道、261 省道及正在筹建的京津秦城际铁路均可直接服务新区。便捷的交通，使得从北京到新区只需3个小时，天津到新区只需2个小时。

在航运方面。秦皇岛港是已有百年历史的深水港，是华北、东北和西北地区重要的出海口。现与世界130多个国家和地区有贸易往来，海上客运可达大连、烟台和韩国仁川等城市，北戴河新区未来将规划建设一批高品位旅游码头。不仅可以与秦皇岛港形成互补，还能有效的提升新区的旅游航运能力。

2019年至2023年北戴河新区财政经济状况如下：

2019年至2023年北戴河新区财政经济状况

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入（万元）	86310	101551	134400	111532	124090

一般公共预算支出（万元）	129731	139927	162077	162486	168570
政府性基金收入（万元）	337978	246968	157181	137650	82971
政府性基金支出（万元）	363217	250350	157181	181307	186324

二、项目投资规模、估算及资金筹措

（一）项目建设投资方案

1. 投资方案的编制依据及原则

- （1）2012 年《全国统一市政预算定额河北省消耗量定额》；
- （2）《市政工程投资估算指标》；
- （3）主管单位提供的相关资料；
- （4）《市政工程投资估算编制办法》（征求意见稿），2019 年 1 月文件；
- （5）材料采用秦皇岛市最新《秦皇岛工程造价信息》指导价及同期市场询价计取；
- （6）费用计取参照秦财评审【2018】697 号文件；
- （7）《河北省其他建设项目费用定额》2018 年；
- （8）其他有关文件及资料。

2. 项目总投资

本项目总投资 52083.26 万元，其中工程费用 35492.49 万元，其他费用 13423.09 万元，预备费 3167.68 万元。

序号	名称	估算价值	占比
1	工程费用	35492.49	68.15%
2	其他费用	13423.09	25.77%
3	预备费	3167.68	6.08%
	总投资	52083.26	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

本项目总投资为 52083.26 万元，项目资金来源由财政配套资金和专项债券资金两部分构成，其中财政配套资金 28583.26 万元，占比 54.88%；拟申请专项债券资金 23500.00 万元，占比 45.12%。

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	52,083.26	100.00%	
一、资本金	28,583.26	54.88%	
（一）自有资金	28,583.26		
（二）专项债券	0.00		
1、已发行专项债券	0.00		
2、本期拟发行专项债券	0.00		
3、后续拟发行专项债券	0.00		
二、债务资金(不含用作资本金部分)	23,500.00	45.12%	
（一）已发行专项债券	4,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	6000.00		
（三）后续拟发行专项债券	13,500.00		
（四）银行融资	0.00		

本项目无存量债务，同一收入主体不存在其他项目已发行专项债券。

项目资本金比例不低于 20%，符合《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）有关规定要求。

2. 项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

①2022 年 7 月 4 日，已取得秦皇岛北戴河新区行政审批局《关于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（秦北新审批立项字〔2022〕39 号）；

②2023 年 6 月 10 日，已取得《秦皇岛自然资源与规划局北戴河新区分局关于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）偿债收入来源的说明函》。

（2）项目实施计划

目前本项目已取得前期准备（包括立项、可行性研究）等工作。该项目从 2022 年 7 月初开始项目前期手续报批，2026 年 6 月底交付使用。本项目建设实施进度计划如下：

①工程前期工作：包括收集前期资料、编制项目建议书、可行性研究报告、工程设计及相关审批工作等，实施期限为：2022 年 7 月；

②工程设计：包括工程地质勘探、施工图设计工作，以及阶段间的审批等，期限为：2022 年 7 月；

③工程施工：包括项目招投标，以及施工企业就项目所实施的全部工程内容。期限为：2022 年 8 月-2026 年 5 月；

④项目验收及投入使用：期限为 2026 年 6 月。

3. 投资使用计划

本项目总投资为 52083.26 万元，其中：项目资本金 28583.26 万元为地方政府财政配套资金，剩余 23500.00 万元为申请政府专项债券资金。项目资金使用计划如下：

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	合计	比例	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
资本金流入	28583.26	54.88%	0.00	0.00	0.00	28583.26
政府专项债券	23500.00	45.12%	4000.00	0.00	6000.00	13500.00
合计	52083.26	100%	4000.00	0.00	6000.00	42083.26

（三）项目资金管理方案

按照《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）有关要求，专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出、还本、付息等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。秦皇岛市北戴河新区财政局、项目主管部门应建立起完善的相关专项债券资金管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用及资产监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管单位及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照《关于全面实施预

算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理

项目资金流入主要包括项目资本金、专项债券资金和项目收入流入。

本项目资本金主要来源于地方财政配套资金。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由北戴河新区财政局统一管理，专款专用，不得挪用。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本等。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、项目主管单位，经项目主管单位、财政局同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由项目单位组织准备需要到期支付的债券本息，并将用于还本付息的项目收益转至北戴河新区财政局，由北戴河新区财政局缴至秦皇岛市财政局，向河北省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资

金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入	167914.54	4000.00	0.00	6000.00	46687.93	5359.90
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	28583.26	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	4000.00	0.00	6000.00	13500.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
二、现金流出	107715.79	4000.00	0.00	6000.00	44700.77	3762.18
1. 项目静态投资	51528.41	4000.00	-104.95	5895.05	41738.31	0.00
2. 运营成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21
7. 债券利息	4330.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
8. 债券本金	23500.00	0.00	0.00	0.00	1200.00	1200.00
三、净现金流量	60198.75	0.00	0.00	0.00	1987.16	1597.71
四、累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1987.16	3584.87

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、现金流入	167914.54	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
1. 资本金流入	28583.26	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 债券资金流入	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 运营收入	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
二、现金流出	107715.79	4862.27	5411.14	11649.94	27329.48
1. 项目静态投资	51528.41	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 运营成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
3. 发行服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 登记托管费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 兑付服务费	0.00	0.000	0.000	0.000	0.000
6. 相关税费	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37
7. 债券利息	4330.30	821.98	780.00	780.00	540.00
8. 债券本金	23500.00	1600.00	0.00	6000.00	13500.00
三、净现金流量	60198.75	3698.75	12747.56	8332.71	31834.85
四、累计净现金流量		7283.62	20031.19	28363.90	60198.75

资金管理表

单位：万元

项目	小计	项目	小计	净额
项目运营成本		项目运营收入		项目运营收益
土地出让成本	25737.40	土地出让收入	112056.24	
人员薪资及福利费	653.40	道路广告牌收入	1030.24	
能源消耗费	1397.00	停车费收入	2744.80	
其他管理费	188.75			
2023-2031 年运营成本	26778.94	2023-2031 年运营收入	115831.28	87474.20
税费估计				
2023-2031 年税费估计	380.52			
项目运营净收益				
2023-2031 年项目净收益	87474.20			
融资成本				
2022-2031 年融资本息	27830.30			

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

本项目由秦皇岛北戴河新区发展有限责任公司负责项目建设，另将由秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局对项目进行一体化运营维护管理。

项目工程建设要实行项目法人责任制、招标投标制、合同管理制度、资金报账制、竣工验收制等。

应建立严密的审核制度和透明的资金拨付制度，建设资金实行专款专用。

项目的实施、组织、协调和管理工作的具体分解落实到人。

项目工程的设计、供货、施工、安装等履行单位与项目执行机构履行必要的法律手续，违约责任应按照国家有关法律法规执行。

项目执行单位应与项目履行单位协商制定项目实施计划表。

项目执行单位应为项目履行单位开展工作创造必要的条件，项目履行单位也应服从执行机构的指挥和管理。

2. 具体运营内容

（1）运营期劳动安全

机电设备和器材安全性能指标要符合国家标准。

机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按有关规范进行。电力配电线路采用三相四线制，用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器。

对风机、水泵采取减震、消音措施，设置风机间和水泵间。

加强对职工、服务人员的技能培训和安全教育，建立安全操作规程和安全生产管理制度，并按有关规定配齐安全防护用品。

（2）劳动卫生管理

园区内部装修和设备安装均按国家卫生防疫标准进行施工，并通过有关管理部门验收合格后投入运营。

园区内应保持清洁、整齐，清扫时应采取湿式作业，垃圾日产日清。

园区内公共场所禁止吸烟。

加强卫生管理，建立完善的公共卫生管理制度。

对收入等资金严格管理，明确制度规范，专款专用。

(3) 本项目预计 2026 年 7 月建成后正式投入运营，项目收益来源主要为广告牌收入、停车费收入、土地出让收入。

(二) 项目运营收益估算

根据可行性研究报告内容，本项目预计 2026 年 7 月正式投入运营，本次测算期与债券存续期一致。

1. 项目运营收入预测

本项目收益来源于道路广告牌收入、停车费收入、土地出让收入。

(1) 道路广告牌收入

本项目建成后，拟在道路两侧设置广告牌，广告牌布置在道路两侧，约 1 m²，按照间距 25m 计算，共可设置广告牌共计约 886 m²。根据秦皇岛市北戴河新区及周边的广告牌收费情况，按 2400 元/m²/年、按每三年增长 5%进行估算。运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上涨 10%，直至达到 100%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年运营收入按正常运营年度的 50%估算。

(2) 停车费收入

本项目建成后，可设置约 800 个车位，参考《秦皇岛市机动车停放服务收费管理实施细则（试行）》机动车停放服务收费标准，停车收入按照每车位 20 元/天预估。运营第一年达产率按 60%估算，后逐年上涨 10%，直至达到 100%。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年运营收入按正常运营年度的 50%估算。

（3）土地出让收入

项目的实施将提升周边土地价值，土地的输出收入，也是该项目的营业收益点。根据《秦皇岛自然资源与规划局北戴河新区分局关于北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）偿债收入来源的说明函》，项目建成后，将配置周边地块出让，地块信息及项目位置情况如下：

土地信息情况表

序号	地块的四至范围	规划用途	面积 (亩)	土地出让价格 (万元/亩)	土地现状	资产权属
1	北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道。	商业用地	商业 1910	商业 164	898 亩未收储，未收储地块权属为团林林场	团林林场

地块北至前程五街、东至海岸线、南至减河、西至滨海新大道，为商业用地，本项目计划出让商业用地 356 亩作为本项目配套偿债资金来源，计划在 2026 至 2031 年进行出让。

北戴河新区 2018 年商业用地单价为 109 万元/亩，2019 年商业用地单价为 126 万元/亩，年增长率为 15.60%，2020 年商业用地单价为 180.53 万元/亩，年增长率为 43.28%。从谨慎性原则考虑，结合北戴河新区的定位，商业用地单价年增长率按 10%计算。本地块 2023 年商业用地平均单价为 164 万元/亩，从谨慎原则考虑，本项目 2026 年土地出让收入单价暂定 218.28

万/亩。

综上，本期债券存续期内项目运营收入为 3775.04 万元，土地出让收入为 112056.24 万元，运营总收入为 115831.28 万元，预测明细如下：

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
总收入	3775.04	0.00	0.00	0.00	238.99	557.65
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24				63.79	148.85
广告牌数量（个/平方米）					886.00	886.00
广告牌收费（元/个/年）					2400.00	2400.00
达产率					60.00%	70.00%
2. 停车费收入（万元）	2744.80				175.20	408.80
车位数量（个）					800.00	800.00
停车费用（元/个/天）					20.00	20.00
达产率					60.00%	70.00%

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
总收入	3775.04	637.31	726.54	807.27	807.27
1. 道路广告牌收入（万元）	1030.24	170.11	200.94	223.27	223.27
广告牌数量（个/平方米）		886.00	886.00	886.00	886.00
广告牌收费（元/个/年）		2400.00	2520.00	2520.00	2520.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
2. 停车费收入（万元）	2744.80	467.20	525.60	584.00	584.00
车位数量（个）		800.00	800.00	800.00	800.00
停车费用（元/个/天）		20.00	20.00	20.00	20.00
达产率		80.00%	90.00%	100.00%	100.00%

土地出让收入测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入（万元）	112056.24	0.00	0.00	0.00	4365.68	4802.25
土地出让面积（亩）	356.00	0.00	0.00	0.00	20.00	20.00
土地出让收入单价（万		0.00	0.00	0.00	218.28	240.11

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
元/亩)						

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让收入（万元）	112056.24	7923.71	17432.16	19175.38	58357.06
土地出让面积（亩）	356.00	30.00	60.00	60.00	166.00
土地出让收入单价（万元/亩）		264.12	290.54	319.59	351.55

2. 项目运营成本

本项目成本费用主要为人员薪资及福利费、能源消耗费、其他管理费、土地出让成本。

（1）人员薪资及福利费

本项目管理人员拟定为 30 人（园区管理人员 30 人），按人均工资 3.60 万元/年估算，福利大约为工资的 10%，则年工资及福利总额为 118.80 万元。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年人员薪资及福利费按正常运营年度的 50%估算。

（2）能源消耗费

能源消耗每年约 254.00 万元。

因项目从 2026 年 7 月正式进入运营期，故 2026 年能源消耗费按正常运营年度的 50%估算。

（3）其他管理费用

其他管理费用为日常管理所发生的办公费、日常维护、园区宣传等相关费用，按运营收入的 5%进行估算。

(4) 土地出让成本

国有土地收益基金按土地出让收入的 5% 计提；农业土地开发公式为：计提金额=出让面积*土地出让平均纯收益*15%（北戴河新区土地出让平均纯收益标准为七等，即 59 元/平方米）；教育基金、农田水利资金按土地出让平均纯收益的 10% 计提；保障性住房建设基金按土地出让收入的 5% 计提；铁路建设费：商业/服务业/房地产业按出让收入 3% 计提；土地成本按 30 万/亩计提。

根据以上预测信息，预测期内年度项目日常运营成本 2239.15 万元，土地出让成本 25737.40 万元，合计 27976.56 万元。

根据以上预测信息，预测期内年度项目运营成本情况如下：

运营成本费用测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	0.00	0.00	0.00	59.40	118.80
2. 能源消耗费	1397.00	0.00	0.00	0.00	127.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	0.00	0.00	0.00	11.95	27.88
总成本	2239.15	0.00	0.00	0.00	198.35	400.68

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 人员薪资及福利费	653.40	118.80	118.80	118.80	118.80
2. 能源消耗费	1397.00	254.00	254.00	254.00	254.00
3. 其他管理费用	188.75	31.87	36.33	40.36	40.36
总成本	2239.15	404.67	409.13	413.16	413.16

土地出让成本费用测算表

单位：万元

项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
国有土地收益基金（5%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59元/平方米*15%）	210.04	0.00	0.00	0.00	11.80	11.80
土地成本（30万/亩）	10680.00	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	0.00	0.00	0.00	218.28	240.11
铁路建设费（3%）	3361.69	0.00	0.00	0.00	130.97	144.07
农田水利资金（约3.93万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
教育资金（约0.17万/亩）	140.03	0.00	0.00	0.00	7.87	7.87
成本费用合计	25737.40	0.00	0.00	0.00	1195.07	1251.83

续表

项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年
国有土地收益基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
农业土地开发基金（计提金额=出让面积*59元/平方米*15%）	210.04	17.70	35.40	35.40	97.94
土地成本（30万/亩）	10680.00	900.00	1800.00	1800.00	4980.00
保障性住房建设基金（5%）	5602.81	396.19	871.61	958.77	2917.85
铁路建设费（3%）	3361.69	237.71	522.96	575.26	1750.71
农田水利资金（约3.93万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
教育资金（约0.17万/亩）	140.03	11.80	23.60	23.60	65.29
成本费用合计	25737.40	1971.38	4148.78	4375.40	12794.94

3. 相关税费预测

土地出让收入按 25%计提相关专项基金。道路广告牌收入、停车费收入，应缴纳增值税和城建税及附加税，不动产租赁服务增值税税率为 9%，城建税税率为 7%，教育费附加的税率为 3%，地方教育附加的税率为 2%。

据此预测项目债券存续期内相关税费为 380.52 万元，具体计算过程如下：

相关税费测算表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 增值税	339.75	0.00	0.00	0.00	21.51	50.19
2. 城建税及附加税	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
税费合计	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 增值税	339.75	57.36	65.39	72.65	72.65
2. 城建税及附加税	40.77	6.88	7.85	8.72	8.72
税费合计	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37

4. 项目运营收益

根据上述项目总投资、运营收入、运营成本、相关税费预测情况，本期债券存续期可实现运营净收益 87474.20 万元，预测明细如下：

项目本息覆盖情况预测表

单位：万元

项目		合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	运营收入	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
扣除项	运营成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
	相关税费	380.52	0.00	0.00	0.00	24.09	56.21
可用于资金平衡的相关收益 A		87474.20	0.00	0.00	0.00	3187.16	3651.18
专项债应付情况	债券本金	23500.00	0.00	0.00	0.00	1200.00	1200.00
	发行服务费						
	登记托管费						
	兑付服务费						
	债券利息	4330.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
	本息合计 B	27830.30	0.00	104.95	104.95	1544.95	2053.47
本息覆盖倍数 A/B		3.14					

续表

项目		合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	运营收入	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
扣除项	运营成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
	相关税费	380.52	64.24	73.24	81.37	81.37
可用于资金平衡的相关收益 A		87474.20	6120.73	13527.56	15112.71	45874.85
专项债应付情况	债券本金	23500.00	1600.00	0.00	6000.00	13500.00
	发行服务费					
	登记托管费					
	兑付服务费					
	债券利息	4330.30	821.98	780.00	780.00	540.00
	本息合计 B	27830.30	2421.98	780.00	6780.00	14040.00
本息覆盖倍数 A/B		3.14				

5. 项目运营损益

根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等测算结果，债券存续期内，项目净收益。

项目运营损益表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	115831.28	0.00	0.00	0.00	4604.67	5359.90
2. 项目成本	27976.56	0.00	0.00	0.00	1393.42	1652.51
3. 税金及附加	40.77	0.00	0.00	0.00	2.58	6.02
4. 利息折旧及摊销前利润	87813.95	0.00	0.00	0.00	3208.67	3701.37
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	12499.98	0.00	0.00	0.00	0.00	2500.00
2. 息税前利润	75313.97	0.00	0.00	0.00	3208.67	1201.37
三、利息支出						

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 财务费用	4330.30	0.00	104.95	104.95	344.95	853.47
2. 税前利润	70983.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	70983.67	0.00	-104.95	-104.95	2863.72	347.90

续表

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入	115831.28	8561.02	18158.71	19982.65	59164.33
2. 项目成本	27976.56	2376.05	4557.91	4788.56	13208.11
3. 税金及附加	40.77	6.88	7.85	8.72	8.72
4. 税息折旧及摊销前利润	87813.95	6178.09	13592.95	15185.37	45947.51
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	12499.98	2500.00	2500.00	2500.00	2500.00
2. 息税前利润	75313.97	3678.09	11092.95	12685.37	43447.51
三、利息支出					
1. 财务费用	4330.30	821.98	780.00	780.00	540.00
2. 税前利润	70983.67	2856.11	10312.95	11905.37	42907.51
四、企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	70983.67	2856.11	10312.95	11905.37	42907.51

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

本项目计划申请专项债券资金 23500.00 万元，其中 2023 年已发行 4000.00 万元，发行利率按 4.00%进行预测，债券期限 5 年，利息按每年支付一次，5 年期债券后三年偿还本金，每年依次偿还 30%、30%、40%；2025 年计划申请 6000.00 万元（本次计划 6000.00 万元），2026 年计划申请

13500.00 万元，发行利率按 4.00%进行预测，债券期限均为 5 年，利息按每年支付一次，到期一次性偿还本金。本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

项目还本付息情况表

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	应付利息	应付本息
2023 年	0.00	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00
2024 年	4000.00	0.00	0.00	4000.00	104.95	104.95
2025 年	4000.00	6000.00	0.00	10000.00	104.95	104.95
2026 年	10000.00	13500.00	1200.00	22300.00	344.95	1544.95
2027 年	22300.00	0.00	1200.00	21100.00	853.47	2053.47
2028 年	21100.00	0.00	1600.00	19500.00	821.98	2421.98
2029 年	19500.00	0.00	0.00	19500.00	780.00	780.00
2030 年	19500.00	0.00	6000.00	13500.00	780.00	6780.00
2031 年	13500.00	0.00	13500.00	0.00	540.00	14040.00
合计		23500.00	23500.00		4330.30	27830.30

债券本金 23500.00 万元，债券存续期利息合计 4330.30 万元，本息合计 27830.30 万元。

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

本项目债券存续期内运营收入为 115831.28 万元，运营成本为 27976.56 万元，缴纳相关税费 380.52 万元，运营净收益 87474.20 万元。

2. 收益与融资平衡情况

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。

通过对项目还本付息的测算：本项目用于资金平衡的相关收益为 87474.20 万元，融资本息为 27830.30 万元，覆盖倍数为 3.14 倍。

项目募投平衡情况

单位：万元

项目名称	项目预期净收益	融资金额	预计融资成本	项目预期净收益对融资本息的覆盖倍数
北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目 (二期)	87474.20	23500.00	4330.30	3.14

(三) 项目募投平衡情况

项目类型	市政和产业园区基础设施								
本只专项债券用于该项目的金额	0.6000 亿元								
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	本项目建设位于位于北戴河新区文化旅游产业园，东至机场快速路，北至沿沟河与前程大街，西至银河路，南至银滩街。是北戴河新区“一区三园”布局中的重要一园。								
项目建设期	2022 年至 2026 年								
项目运营期	2026 年至 2031 年								
债券存续期内项目总投资	5.2083 亿								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.8583 亿								
专项债券融资	2.3500 亿								
其他债务融资	0.00								
项目分年融资计划									
	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券融资	0.40 亿	0.60 亿	1.35 亿						
其他债务融资									
债券存续期内总收益	8.7474 亿								

债券存续期内项目分年收益									
年	以前年度	今年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
.....			0.3187 亿	0.3651 亿	0.6121 亿	1.3528 亿	1.5113 亿	4.5875 亿
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.68
债券存续期内项目总债务融资本息	2.7830 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							3.14
债券存续期内项目总债务融资本金	2.3500 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							3.72
债券存续期内项目总债务融资本金	2.7830 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							3.14
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.3500 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							3.72
项目收益预测依据	本项目收益来源于道路广告牌收入、停车费收入、土地出让收入，共 115831.28 万元，运营成本费用共计 27976.56 万元，税费共计 380.52 万元。可用于本项目债券还本付息的净收益 87474.20 万元，项目累计净现金流为 60964.75 万元。								

五、项目风险评估及控制措施

本项目的投资规模相对较大，但工程的投资主要依靠财政配套资金、专项债券，偿债资金的归还主要依靠项目本身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人

工期推延和经济损失。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

（6）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

2. 影响项目收益的风险

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3. 影响融资平衡结果的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于本项目预测收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（二）风险控制措施

对可能发生的风险，项目主管部门及单位要研究制定相应的风险控制计划，落实风险防控主体责任，明确风险防控措施，以有效规避风险。风险防控措施要切合工作实际，以确保在发现风险隐患时能够迅速做出反应，并可在第一时间进行妥善处理。

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

（1）自然环境和施工条件

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险控制措施

政府方，尤其是项目主管部门，应做好项目前期立项手续，项目主管部门加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险控制措施

在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人

员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其他成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）来源于设计单位的风险控制措施

应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

（5）来源于供应商的风险控制措施

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行

一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（6）资金落实情况

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

（7）工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2. 影响项目收益的风险控制措施

（1）经营风险

风险控制措施：要求项目单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收

入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险控制措施：项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

3. 影响融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合秦皇岛市北戴河新区经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（三）敏感性分析

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为运营净收益 87474.20 万

元，本期债券应还本付息 27830.30 万元，本期债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 3.14 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。

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净收益波动进行敏感性分析。

当经营净收益下降 10%时，经营净收益对本期债券本息覆盖倍数为 2.83。

敏感性分析表

单位：万元，倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	78726.78	83100.49	87474.20	91847.91	96221.62
债券还本付息额	27830.30	27830.30	27830.30	27830.30	27830.30
债券本息覆盖率	2.83	2.99	3.14	3.30	3.46

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券还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

（四）其他事项说明

无。

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

良好的项目收益是本期专项债券本息偿付的主要来源。债券存续期内本项目产生净收益为 87474.20 万元，本期债券还本付息 27830.30 万元。

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。

（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。

按照《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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）有关规定，北戴河新区财政局、秦皇岛北戴河新区住房和城乡建设局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

按照《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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）有关规定，按照工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按

职责做好披露债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息公开相关工作。

1. 每期债券存续期内定期披露

(1) 河北省秦皇岛市、北戴河新区最近年度经济、财政及债务情况说明；

(2) 北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）的施工/运营最新情况说明；

(3) 北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）的跟踪评级报告；

(4) 北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）的资金使用情况说明。

2. 每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到北戴河生命健康产业创新示范区-文化旅游产业园基础设施配套建设项目（二期）的按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；项目主管部门和项目单位加强收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库；财政部门提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监

督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。



营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码
91110108306365440K



名称 北京中建政研信息咨询中心
类型 集体所有制 (股份合作)

法定代表人 梁舰
经营范围

经济贸易咨询；工程勘察设计；建设工程项目管理；计算机技术培训（不得面向全国招生）；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；技术咨询、技术开发；文化咨询；企业管理咨询；会议服务；承办展览展示活动；房地产咨询；计算机系统服务；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、查帐报告、资产评估报告等文字材料）；市场调查；销售文化用品、计算机、软件及辅助设备；投资管理；项目管理；企业管理；企业策划；企业管理；招标采购；人力资源服务；依法自主选择经营项目，开展经营活动；人力资源服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 1000万元
成立日期 2014年06月24日
住所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层510



登记机关

2023年05月23日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专项资信

单位名称： 北京中建政研信息咨询中心
住 所： 北京市海淀区玉泉路甲12号6层6102室
统一社会信用代码： 91110108306365440K
法定代表人： 梁舰 技术负责人： 武守强
证书编号： 91110108306365440K-19ZXJ19
业 务： 政府和社会资本合作（PPP）咨询



发证单位：中国工程咨询协会

2019年07月30日



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制