

京南·固安高新区生命健康产业园  
基础设施建设项目实施方案

编制单位（部门）：河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会

咨询（编制）机构：汇龙工程咨询有限公司



# 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 .....	2
（三）事前绩效评估情况 .....	3
（四）项目所在区域情况 .....	8
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	9
（一）项目建设投资方案 .....	9
（二）资金筹措方案 .....	14
（三）项目资金管理方案 .....	16
三、项目运营与预期收益估算 .....	18
（一）项目运营方案 .....	19
（二）项目运营收益估算 .....	19
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	26
（一）融资成本测算 .....	26
（二）收益与融资平衡情况 .....	29
（三）项目募投平衡情况 .....	32
五、项目风险评估及控制措施 .....	34
（一）风险评估情况 .....	34
（二）风险控制措施 .....	35
（三）敏感性分析 .....	38
（四）其他事项说明 .....	38
六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	39
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	40
（一）信息披露计划 .....	40
（二）主管部门责任 .....	40
八、编制文件依据 .....	41

# 京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目

## 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	京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目
建设内容	本项目建设京广线以东区域内可实施的雨污水、燃气、给水等管网工程及路面修复工程。新建市政管网约 86453 米，其中雨水管道 23320 米，污水管道 15767 米，给水管道 39703 米，燃气管道 7663 米，管径范围为 DN300-DN1800，采用明开挖工艺；建设标准厂房及厂房配套 247107 平方米。
总投资	148,516.23 万元（RMB: 1,485,162,300.00 元）
计划发行规模	本项目总计划发行 110,000 万元（RMB: 1,100,000,000.00 元），2023 年已发行 20,000 万元（RMB: 200,000,000.00 元），2024 年已发行 5,000 万元（RMB: 50,000,000 元），本期拟发行 8,000 万元（RMB: 80,000,000.00 元）
发债年限	20 年期
还本付息方式	分四年投入，2023 融资利率 3%，2024 年融资利率 2.22%和 2025 年按利率 4%，期限 20 年。利息半年支付一次，本金分年偿还，债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。
募集资金用途	本专项债券拟用于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目
债券利率	2023 融资利率 3%，2024 年融资利率 2.22%和 2025 年固定利率 4%

##### 2. 项目实施单位

#### (1) 项目实施主体

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目实施主体是河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会，具体情况如下：

实施单位名称	河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11131022MB174399XF
住所	河北省固安县固安工业区永定北路 52 号
法人代表	姜波

成立日期	2018 年 6 月 11 日
单位类型	机关
业务范围	负责组织编制、申报和实施开发区建设规划；负责辖区建设工程的管理工作；负责开发区基础设施、公用设施的建设与管理工作；

## （2）项目建设运营主体

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目建设运营主体是河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会，具体情况如下：

实施单位名称	河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11131022MB174399XF
住所	河北省固安县固安工业区永定北路 52 号
法人代表	姜波
成立日期	2018 年 6 月 11 日
单位类型	机关
业务范围	负责组织编制、申报和实施开发区建设规划；负责辖区建设工程的管理工作；负责开发区基础设施、公用设施的建设与管理工作；

## （二）项目列入规划情况

2023 年 3 月 14 日，该项目已完成项目建议书编制工作，并取得固安县发展和改革局关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目建议书的批复（固发改投资[2023]26 号）；

2023 年 3 月 15 日，已完成可研报告编制工作，并取得固安县发展和改革局关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目可研报告的批复（固发改投资[2023]61 号）。

本项目已列入重大项目库。

该项目服务固安生物医药健康产业集群，目前与上海金地威新

实业有限公司签订意向协议。

### （三）事前绩效评估情况

#### 1. 项目实施的必要性、公益性

##### （1）实施具有充分的必要性

##### 1) 符合国民经济发展规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出：“坚持创新驱动发展，全面塑造发展新优势”。

坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国。

强化国家战略科技力量。制定科技强国行动纲要，健全社会主义市场经济条件下新型举国体制，打好关键核心技术攻坚战，提高创新链整体效能。加强基础研究、注重原始创新，优化学科布局和研发布局，推进学科交叉融合，完善共性基础技术供给体系。

完善科技创新体制机制。深入推进科技体制改革，完善国家科技治理体系，优化国家科技规划体系和运行机制，推动重点领域项目、基地、人才、资金一体化配置。改进科技项目组织管理方式，实行“揭榜挂帅”等制度。

##### 2) 项目建设将强化园区的功能和作用，拉动固安县经济增长

就当前园区发展现状而言，有限的发展空间遏制了园区的纵深发展，使产业园的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。项目建成后，将极大拓展了园区的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进固安县园区的发展。项目建设致力于营造良好的配套环境，不断完善园区及周边配套基础设施建设，打造专业化的高品质园区，增强园区对高科技人才的吸引力，集聚一流人才队伍。将会使企业在园区内集聚成群，共同创新，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动固安县经济的增长。

综上所述，京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目是及时的，也是必要的。

## （2）项目的公益性

本项目将全面完善园区供水、供电、道路、污水处理等基础设施，提升城市承载功能和群众生活品质。

## （3）项目实施的收益性

项目实施具有一定的收益性。该项目建成后，运营内容包括停车场运营、厂房出租、物业服务等；收入主要来源于停车收入、出租收入、物业服务收入。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目投资符合相关规定。目前本项目已取项目建议书批复、项目可行性研究报告批复，各项手续依法合规。

（2）项目成熟度较高。本项目已完成立项审批工作，项目将按

照进度计划逐步实施。

### 3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 148,516.23 万元,其中项目资本金为 38,516.23 万元, 占总投资 25.93%, 拟发行专项债券 110,000.00 万元(其中, 2023 年申请债券 30,000.00 万元, 2024 年申请债券 40,000.00 万元, 2025 年申请债券 40,000.00 万元)。

项目资金来源符合法律法规之规定, 可行性较高。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测较为合理。

### 5. 绩效目标合理性

本项目绩效目标为: 目标 1: 按照立项批复完成项目建设。

目标 2: 完善园区供水、供电、道路、污水处理等基础设施, 提升城市承载功能和群众生活品质。

该绩效目标与河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会的职责、长期规划以及年度工作目标一致, 与实际工作内容相关联。但个别绩效指标设置可衡量性较弱, 如: “生态效益指标”中“空气质量优良率”以及“可持续影响指标”中“指标 2: 对本行业未来可持续发展的影响”等。

### 6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项参照第三方出具的京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目事前绩效自评报告, 涉及的评估方式、评估内容、评估结论等情况具体如下:

### (1) 评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、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）以及《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（冀财债〔2021〕41号）项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告以及项目单位提交的其他相关资料，采用资料审核等方式。

### (2) 评估内容

本次专项债券项目事前绩效评估，主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等。并依照项目事前绩效评估指标体系开展项目事前绩效评估。

### (3) 评估程序与安排

为确保项目事前绩效评估工作的客观公正，本次评估工作遵守严格、规范的工作程序。该项目专项债券项目事前绩效评估工作具体实施程序主要包括准备、实施、总结三个阶段。

#### 1) 事前绩效评估准备阶段

组建评估工作组。北京中合建邺信息咨询有限公司（普通合伙）接受固安县财政局委托，组建评估工作组，开展事前绩效评估各项工作。明确评估内容、方法、工作时间等具体安排。



## 2) 事前绩效评估实施阶段

评估工作组对项目相关资料进行查阅、分析、完成评估工作。对评估资料提交不够充分的，要求项目单位补充。评估工作组依据项目事前绩效评估体系，突出专项债项目事前绩效评估的重点，结合项目资料审核，讨论形成项目事前绩效评估结论。

## 3) 事前绩效评估总结阶段

撰写评估报告。评估工作组根据专项债券项目事前绩效评估内容和重点，汇总评估工作组评估意见与结论，撰写专项债券项目事前绩效评估报告，并整理资料归档。

## (4) 评估结论

本项目事前绩效评估聘请北京中合建邺信息咨询有限公司进行编制，评估结论为：

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目进行综合分析后，结论如下：京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目事前绩效评估得分 98 分，评估结果为对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

## 7. 相关建议

### 1) 细化、量化绩效指标。

建议项目单位在今后的工作中，严格按照绩效目标申报要求进行

申报，梳理出项目的绩效指标，绩效指标要清晰、量化、可衡量，为项目提供一个客观的评价标准，便于对项目绩效进行客观的讨论、监督和衡量。

2) 落实事后续效评价。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）第十九条“地方各级财政部门负责组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年6月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开”规定。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）第二十一条“各级财政部门负责组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年6月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全国统一的地方政府债务信息公开平台上公开”规定。

对专项债券资金开展绩效评价，根据项目实际情况可单位自评也可通过邀请第三方开展绩效评价，通过对项目的总体绩效目标、各项绩效指标完成情况以及预算执行情况进行客观公正的评价，对未完成绩效目标或者偏离绩效目标较大的进行分析并说明原因，并研究提出改进措施，为以后同类项目提供经验和参考。

#### （四）项目所在区域情况

固安县位于华北平原北部，东西最宽30公里，南北最长39公里，幅员697平方公里。截至2021年末全县总人口55.3万人。2021

年，固安县一般公共预算收入完成 60.1 亿元，同比增长 19.5%。项目管网位于通盛道以北，纵一路以西区域；标准化厂房位于兴邦道北侧，礼士路西侧，四海路东侧，兴业道南侧。外环路位于京九铁路桥至廊涿高速跨线桥段。建设标准厂房及厂房配套用地获取方式为招拍挂，用地性质为国有建设用地；配套道路部分为市政基础设施用地。项目所在地现状土地平整，土地现状为空地，不涉及征地及拆迁补偿，土地使用费不计入本项目，后续单独申请。本项目选址符合土地利用规划，位于允许建设区，交通非常便利，基础设施完善，地理位置优越。

## 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）编制原则

本估算以国家现行建设项目实施方案估算编制办法及有关规定为原则编制。

##### （2）编制依据

《河北省安装工程概算定额》冀建工〔2018〕53 号；

《河北省建设项目概算其他费用定额》冀建工〔2018〕53 号；

《河北省建筑工程概算定额》冀建工〔2018〕53 号；

河北省建设厅《全国统一市政工程消耗量定额河北省消耗量定额》（2012）；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第

三版)；

《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)；

《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164 号)；

《关于发布综合用工指导价的通知》(廊建建市[2022]7 号)；

固安县人民政府关于印发《固安县政府投资项目服务费管理办法(试行)》的通知(2022)8 号；

《市政工程设计概算编制办法》建标【2011】1 号文；

类似工程技术经济指标；

项目建设单位提供的有关资料。

## 2. 项目总投资

本项目建设投资为 148,516.23 万元。其中：工程费用 126,743.66 万元，占总投资的 85.34%，工程建设其他费用 5,048.95 万元，占总投资的 3.40%，预备费 10,523.62 万元，占总投资的 7.09%，建设期利息 6,200.00 万元，占总投资的 4.17%。

项目投资估算表（一）

专项债券项目（具体项目名称）基本情况表	京南 · 固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目		产业园名称	京南 · 固安高新区生命健康产业园		园区主导产业	生命健康产业	
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述	否							
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	是							
所属区域名称	固安县	立项单位	河北京南•固安高新技术产业开发区管理委员会	是否属于开发区申报项目， 填写开发区名称	河北京南•固安高新技术产业开发区	项目是否建设在开发区内，填写开发区名称	河北京南•固安高新技术产业开发区	
项目申请专项债券支持领域	产业园区基础设施	项目总投资（亿元）	14.85	申请使用专项债资金（亿元）	11.00	是否续发行项目	是	

项目全部建设内容	本项目建设京广线以东区域内可实施的雨污水、燃气、给水等管网工程及路面修复工程。新建市政管网约 86453 米，其中雨水管道 23320 米，污水管道 15767 米，给水管道 39703 米，燃气管道 7663 米，管径范围为 DN300-DN1800，采用明开挖工艺；建设标准厂房及厂房配套 247107 平方米。			
(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）
注释	①	②		
1	路面恢复	221286	平方米	6638.57
2	雨水工程	23320	米	7762.23
3	污水工程	15767	米	3216.46
4	给水工程	39703	米	7654.48
5	燃气工程	7663	米	1532.68
6	外环路修复	32000	平方米	10195.14
7	标准化厂房	247107	平方米	89744.10
(二) 前期费用				
1	前期咨询费用			134.86
2	环境影响咨询费			11.30
3	工程设计费			883.09
4	勘察费			304.18
5	施工图审查费			57.40
6	概算编制费			28.78
7	工程造价咨询费			310.03
8	招标代理费			29.56
(三) 其他费用				
1	项目建设管理费			314.09
2	材料检验检测费			380.23

3	临时设施			316.86	
4	城市基础设施配套费			1729.75	
5	工程建设监理费			548.82	
（三）预备费				10523.62	
（四）建设期利息				6200.00	
项目收益点	收益点名称	收入标准/收入依据		年平均收入 金额（亿元）	债券存续期该项收入 合计（亿元）
1	停车收入	市场调研：本项目停车价格取 2 元/个*时。使用率按 80%计取		0.12	2.56
2	出租收入	市场调研：2 元/平方米·天		1.80	38.87
3	物业服务收入	2.8 元/m²/月		0.08	1.79
融资收益保障倍数测算过程及结果		项目用于偿债的金额为 314,694.55 万元，覆盖倍数为 2.03。所以不会增加当地政府财政支出负担、引发地方政府隐性债务风险等情况，项目清偿能力可行。			

投资估算表（二）

单位：万元

支出名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
工程费用	126,743.66				12,6743.66
工程建设其他费用				5,048.95	5,048.95
预备费				10,523.62	10,523.62
建设期利息				6,200.00	6,200.00
合计	126,743.66			21,772.57	148,516.23

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

该项目资金来源为申请地方政府专项债券和地方财政资金。项目估算总投资 148,516.23 万元，其中项目资本金为 38,516.23 万元，来源于固安县财政资金，占总投资的 25.93%。资本金比例符合《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）有关规定要求。拟申请政府专项债券 110,000.00 万元（占总投资额的 74.07%），其中 2023 年已发行地方政府专项债券 20,000.00 万元（占总投资额的 13.47%），2024 年已发行 5,000.00 万元（占总投资额的 3.37%），本次拟发行地方政府专项债券 85,000.00 万元（占总投资额的 57.23%）。该项目中，专项债券不用作资本金。

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	148,516.23	100.00%	
一、资本金	38,516.23	25.93%	
（一）自有资金	38,516.23	25.93%	
（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)	110,000.00	74.07%	



(一)已发行专项债券	25,000.00	16.83%	
(二)本期拟发行专项债券	8,000.00	5.39%	
(三)后续拟发行专项债券	77,000.00	51.85%	
(四)银行融资			

## 2. 项目前期工作及实施计划

### (1) 已完成前期工程

2023年3月14日，该项目取得了固安县发展和改革局《关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目建议书的批复》，批复号：固发改投资[2023]26号，批复京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目；

2023年3月14日，该项目取得了固安县财政局《关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目的资金承诺函》，承诺拟列入年中专项债券储备项目；

2023年3月14日，固安县自然资源和规划局出具了《关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目用地情况说明》；

2023年3月15日，该项目取得了固安县发展和改革局《关于京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目可研报告的批复》，批复号：固发改投资[2023]61号，批复京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目；

2024年12月3日，河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会出具了《京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目延期说明》。

目前该项目正在施工中。

### (2) 项目实施计划

该项目建设期为 40 个月，即 2023 年 3 月至 2027 年 1 月。其中 2023 年 3 月至 2023 年 10 月完成项目审批、设计招标及设计编制、完成项目招标工作，施工期自 2023 年 11 月开工，至 2027 年 1 月建设完成。

项目实施进度表

序号	实施步骤	2023 年				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
		3	4-7	8-10	11-12	1-12	1-12	1-12	1 月
1	项目审批								
2	设计招标及设计编制								
3	项目招标								
4	工程施工								
5	竣工验收								

### 3. 资金使用计划

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	比例
资本金	17,703.25	5,406.49	5,406.49	10,000.00	38,516.23	25.93%
地方政府专项债券	20,000.00	5,000.00	8,000.00	77,000.00	110,000.00	74.07%
合计	37,703.25	10,406.49	13,406.49	87,000.00	148,516.23	100.00%

### （三）项目资金管理方案

固安县财政局和各相关部门已建立起完善的政府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，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，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

部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

### 1. 主管部门职责

主管部门及职责项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### 2. 资金流入流出管理

本项目资金流入管理项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金主要来源于财政自筹资金。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固安县财政统一管理，专账核算，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。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入的接收、存储和划转，以及项目运营支出费用的接收、存储及划转，不得用作其他用途。项目运营单位应提前将全部项目收益从偿债资金账户向财政有关专户划转，由财政部门专门用于债券本金和利息偿付。

本项目资金流出主要包括项目投资支出、流动资金支出等投资支出、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

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、项目主管部门，经项目单位、项目主管部门、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，由固安县财政局组织准备需要到期支付的债券本息，由固安县财政局向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一、资金流入					
财政统筹资金	17,703.25	5,406.49	5,406.49	10,000.00	38,516.23
地方政府专项债券	20,000.00	5,000.00	8,000.00	77,000.00	110,000.00
合计	37,703.25	10,406.49	13,406.49	87,000.00	148,516.23
二、资金流出				0.00	
工程费用	32,054.30	9,695.49	12,535.49	72,458.38	126,743.66
工程建设其他费用	5,048.95			0.00	5,048.95
预备费				10,523.62	10,523.62
建设期利息	600.00	711.00	871.00	4,018.00	6,200.00
合计	37,703.25	10,406.49	13,406.49	87,000.00	148,516.23

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

运营主体：河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会

项目建成后不断优化营商环境，围绕主导产业定位，面向京企、央企等开展招商引资，所以本项目的建设有助于高效推进各类项目建设，持续优化营商环境，不断提升园区服务精细化水平，为县域经济的高质量发展提供坚强的保障。

2. 具体运营内容。项目运营专项收入为收入主要来源于停车收入、出租收入、物业服务收入等；项目运营成本主要为工资及福利费、修理费等。

## （二）项目运营收益估算

### 1. 非土储项目运营收入

本期债券所涉及申报项目在债券存续期内收入主要为停车收入、出租收入、物业服务收入。

（1） 停车收入：综合本项目区位的特殊性及项目实际情况，本项目停车价格取 2 元/个\*时。使用率按 80%计取。

停车场价格

区域	位 置	租金	单位
廊坊市	万 达	4	元/个*时
	发展大厦	3	元/个*时
	浙商广场	5	元/个*时
	格林时代广场	3	元/个*时
固安	融百汇购物广场	2	元/个*时
	大清河开发区写字楼	1	元/个*时
	方城大厦	2	元/个*时

本项目建设停车位 2358 个，考虑县医院及周边商业配套等停车

需求。则基年收入=2358\*2\*8\*80%\*365/10000=1185.75 万元，随着时间的推移，可能出现通货膨胀，价格持续上涨。本项目运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目的运营收入。

(2) 出租收入：根据市场调研，廊坊市标准化厂房租赁价格约在 1.3-2.2 元/平方米/天；固安县标准化厂房租赁价格约在 1.3-2 元/平方米/天。参照区域内周边其他园区的经营情况，综合考虑园区现状及项目实际功能情况标准化厂房按照 2 元/平方米·天计。

厂房及综合体租赁价格

序号	名称		价格（元/平方米*天）
1	廊坊市龙河工业园	标准化厂房	1.5-2.2
2	安次经济开发区	标准化厂房	1.3-2.2
3	固安县工业园南区	标准化厂房	1.3-2
4	三河市燕郊兴远高科技产业园	科技综合体（办公、研发、厂房为一体）	1.5- 1.8

基年收入=247107\*2\*365/10000=18,038.81 万元，随着时间的推移，可能出现通货膨胀，价格持续上涨。本项目运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目的运营收入。

(3) 物业服务收入：参照区域内物业服务的经营情况，综合考虑园区现状，设定本项目物业服务取 2.8 元/平方米·月。

物业服务费价格

区域	类别	租金	单位
廊坊市	住宅及其他非住宅	1.24-6	元/平方米/月
固安县	住宅及其他非住宅	1.5-3	元/平方米/月
三河市	住宅及其他非住宅	1.5-3	元/平方米/月

则基年收入=247107\*2.8\*12/10000=830.28 万元，随着时间的推

移，可能出现通货膨胀，价格持续上涨。本项目运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预测本项目的运营收入。

综上所述，债券存续期内预计共可实现运营收入 432,194.30 万元。项目运营收入明细表如下：

项目运营收入明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
停车收入	1,185.75	1,185.75	1,185.75	1,185.75	1,185.75
出租收入	18,038.81	18,038.81	18,038.81	18,038.81	18,038.81
物业服务收入	830.28	830.28	830.28	830.28	830.28
合计	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
停车收入	1,245.04	1,245.04	1,245.04	1,245.04	1,245.04
出租收入	18,940.75	18,940.75	18,940.75	18,940.75	18,940.75
物业服务收入	871.79	871.79	871.79	871.79	871.79
合计	21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车收入	1,307.29	1,307.29	1,307.29	1,307.29	1,307.29
出租收入	19,887.79	19,887.79	19,887.79	19,887.79	19,887.79
物业服务收入	915.38	915.38	915.38	915.38	915.38
合计	22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车收入	1,372.65	1,372.65	1,372.65	1,372.65	1,372.65	25,553.65

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
出租收入	20,882.18	20,882.18	20,882.18	20,882.18	20,882.18	388,747.63
物业服务收入	961.15	961.15	961.15	961.15	961.15	17,893.05
合计	23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98	432,194.34

## 2. 项目运营成本

项目运营成本主要是工资及福利费、修理费等。

本项目后期运营管理人员 91 人，平均每人每年工资及福利费约为 6 万元，则基年年均工资福利费为 546 万元，运营期内参考 GDP 年均增长率且考虑通货膨胀，按 5 年为一个涨浮周期，5 年之后在上一个周期的价格基础上上浮 5%合理预计项目人工成本；

本项目日常维护修理费按照年收入的 5%计取。

综上所述，债券存续期预计共发生营运成本 33,376.36 万元。项目运营成本明细表如下：

项目运营成本明细表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利费	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
修理费	1,002.74	1,002.74	1,002.74	1,002.74	1,002.74
合计	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利费	573.30	573.30	573.30	573.30	573.30
修理费	1,052.88	1,052.88	1,052.88	1,052.88	1,052.88
合计	1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18

续表



项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资及福利费	601.97	601.97	601.97	601.97	601.97
修理费	1,105.52	1,105.52	1,105.52	1,105.52	1,105.52
合计	1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
工资及福利费	632.06	632.06	632.06	632.06	632.06	11,766.64
修理费	1,160.80	1,160.80	1,160.80	1,160.80	1,160.80	21,609.72
合计	1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86	33,376.36

### 3. 项目运营收益

#### 项目运营收益表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84
运营成本	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74
税费	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64
运营收益	16,691.46	16,691.46	16,691.46	16,691.46	16,691.46

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58
运营成本	1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18
税费	1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37
运营收益	17,526.03	17,526.03	17,526.03	17,526.03	17,526.03

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
运营收入	22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46
运营成本	1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49
税费	2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64
运营收益	18,402.33	18,402.33	18,402.33	18,402.33	18,402.33

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
运营收入	23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98	432,194.34
运营成本	1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86	33,376.36
税费	2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67	39,106.58
运营收益	19,322.45	19,322.45	19,322.45	19,322.45	19,322.45	359,711.40

#### 4. 运营项目税费

依据国家的有关税收政策，该项目停车位收入增值税销项税税率 9%、出租收入增值税销项税税率 9%、物业服务收入增值税销项税税率 6%。外购修理费增值税进项税税率 13%。城建税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。

#### 运营项目税费预估表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
增值税	1,649.67	1,649.67	1,649.67	1,649.67	1,649.67
城建税及附加税	164.97	164.97	164.97	164.97	164.97
合计	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税	1,732.15	1,732.15	1,732.15	1,732.15	1,732.15
城建税及附加税	173.22	173.22	173.22	173.22	173.22
合计	1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37

续表

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
增值税	1,818.76	1,818.76	1,818.76	1,818.76	1,818.76
城建税及附加税	181.88	181.88	181.88	181.88	181.88
合计	2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64

续表

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
增值税	1,909.70	1,909.70	1,909.70	1,909.70	1,909.70	35,551.44
城建税及附加税	190.97	190.97	190.97	190.97	190.97	3,555.14
合计	2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67	39,106.58

5. 项目运营损益表

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	432,194.30	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84	20,054.84
2. 项目成本	33,376.35	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74	1,548.74
3. 税金	39,106.60	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64	1,814.64
4. 税息折旧及摊销前利润	359,711.35	16,691.46	16,691.46	16,691.46	16,691.46	16,691.46
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	141,090.40	7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52
2. 息税前利润	218,620.95	9,636.94	9,636.94	9,636.94	9,636.94	9,636.94
三、利息支出						
1. 利息费用	65,181.50	4,111.00	4,111.00	4,111.00	4,111.00	4,111.00
2. 税前利润	153,439.45	5,525.94	5,525.94	5,525.94	5,525.94	5,525.94
四、企业所得税						
企业所得税	38,359.90	1,381.49	1,381.49	1,381.49	1,381.49	1,381.49
五、净利润/净亏损	115,079.55	4,144.45	4,144.45	4,144.45	4,144.45	4,144.45

续表

2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58	21,057.58
1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18	1,626.18
1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37	1,905.37
17,526.03	17,526.03	17,526.03	17,526.03	17,526.03
7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52
10,471.51	10,471.51	10,471.51	10,471.51	10,471.51
4,111.00	4,111.00	4,111.00	4,111.00	4,051.00
6,360.51	6,360.51	6,360.51	6,360.51	6,420.51

1,590.13	1,590.13	1,590.13	1,590.13	1,605.13
4,770.38	4,770.38	4,770.38	4,770.38	4,815.38

续表

2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46	22,110.46
1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49	1,707.49
2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64	2,000.64
18,402.33	18,402.33	18,402.33	18,402.33	18,402.33
7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52
11,347.81	11,347.81	11,347.81	11,347.81	11,347.81
3,979.90	3,876.80	3,465.70	3,054.60	2,643.50
7,367.91	7,471.01	7,882.11	8,293.21	8,704.31
1,841.98	1,867.75	1,970.53	2,073.30	2,176.08
5,525.93	5,603.26	5,911.58	6,219.91	6,528.23

续表

2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98	23,215.98
1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86	1,792.86
2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67	2,100.67
19,322.45	19,322.45	19,322.45	19,322.45	19,322.45
7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52	7,054.52
12,267.93	12,267.93	12,267.93	12,267.93	12,267.93
2,232.40	1,821.30	1,410.20	999.10	648.00
10,035.53	10,446.63	10,857.73	11,268.83	11,619.93
2,508.88	2,611.66	2,714.43	2,817.21	2,904.98
7,526.65	7,834.97	8,143.30	8,451.62	8,714.95

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### (一) 融资成本测算

##### 1. 不含市场化融资的情况下

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目拟使用政府专项债券 110,000.00 万元，其中：

2023 年已发行专项债券 20,000 万元，融资利率 3%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。

2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，融资利率 2.22%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。

2025 年拟申请专项债券 8,000.00 万元，2026 年拟申请专项债券 77,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 20 年，利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。

（1）本项目融资总额债券存续期内应还本付息情况如下：

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	利率	期末本金金 额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2023 年		20,000.00		3%	20,000.00	600	600
2024 年	20,000.00	5,000.00		3%、 2.22%	25,000.00	711	711
2025 年	25,000.00	8,000.00		3%、 2.22%、 4%	33,000.00	871	871
2026 年	33,000.00	77,000.00		3%、 2.22%、 4%	110,000.00	1031	1031
2027 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111

2028 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2029 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2030 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2031 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2032 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2033 年	110,000.00			3%、 2.22%、 4%	110,000.00	4111	4111
2034 年	110,000.00		2,000.00	3%、 2.22%、 4%	108,000.00	4111	6111
2035 年	108,000.00		2,500.00	3%、 2.22%、 4%	105,500.00	4051	6551
2036 年	105,500.00		3,300.00	3%、 2.22%、 4%	102,200.00	3979.9	7279.9
2037 年	102,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	91,200.00	3876.8	14876.8
2038 年	91,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	80,200.00	3465.7	14465.7
2039 年	80,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	69,200.00	3054.6	14054.6
2040 年	69,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	58,200.00	2643.5	13643.5
2041 年	58,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	47,200.00	2232.4	13232.4
2042 年	47,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、	36,200.00	1821.3	12821.3

				4%			
2043年	36,200.00		11,000.00	3%、 2.22%、 4%	25,200.00	1410.2	12410.2
2044年	25,200.00		9,000.00	3%、 2.22%、 4%	16,200.00	999.1	9999.1
2045年	16,200.00		8,500.00	3%、 2.22%、 4%	7,700.00	648	9148
2046年	7,700.00		7,700.00	3%、 2.22%、 4%	0.00	308	8008
2047年			0.00	3%、 2.22%、 4%	0.00	0	0
合计		110,000.00	110,000.00			64,591.50	174,591.50

本次债券存续期内应偿还债券本金 110,000.00 万元，利息 64591.5 万元。

(2) 本项目已于 2023 年发行 20,000.00 万元在债券存续期内应还本付息情况如下：

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	债券利率	应付利息	还本付息
2023 年		20,000.00		20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	3.00%	600.00	600.00
2034 年	20,000.00		2,000.00	18,000.00	3.00%	600.00	2,600.00
2035 年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	3.00%	540.00	2,540.00
2036 年	16,000.00		2,000.00	14,000.00	3.00%	480.00	2,480.00
2037 年	14,000.00		2,000.00	12,000.00	3.00%	420.00	2,420.00
2038 年	12,000.00		2,000.00	10,000.00	3.00%	360.00	2,360.00
2039 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	3.00%	300.00	2,300.00

2040 年	8,000.00		2,000.00	6,000.00	3.00%	240.00	2,240.00
2041 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	3.00%	180.00	2,180.00
2042 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	3.00%	120.00	2,120.00
2043 年	2,000.00		2,000.00	-	3.00%	60.00	2,060.00
合计		20,000.00	20,000.00			9,900.00	29,900.00

(3) 本项目 2024 年融资 5,000.00 万元在债券存续期内应还本付

息情况如下：

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	债券利率	应付利息	还本付息
2024 年	-	5,000.00		5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.22%	111.00	111.00
2035 年	5,000.00		500.00	4,500.00	2.22%	111.00	611.00
2036 年	4,500.00		500.00	4,000.00	2.22%	99.90	599.90
2037 年	4,000.00		500.00	3,500.00	2.22%	88.80	588.80
2038 年	3,500.00		500.00	3,000.00	2.22%	77.70	577.70
2039 年	3,000.00		500.00	2,500.00	2.22%	66.60	566.60
2040 年	2,500.00		500.00	2,000.00	2.22%	55.50	555.50
2041 年	2,000.00		500.00	1,500.00	2.22%	44.40	544.40
2042 年	1,500.00		500.00	1,000.00	2.22%	33.30	533.30
2043 年	1,000.00		500.00	500.00	2.22%	22.20	522.20
2044 年	500.00		500.00	-	2.22%	11.10	511.10
2045 年	-			-	2.22%	-	-
合计		5,000.00	5,000.00			1,831.50	6,831.50

(4) 本项目 2025 年融资 8,000.00 万元在债券存续期内应还本付

息情况如下：

还本付息表（2025）

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	债券利率	应付利息	还本付息
----	------------	------------	------------	------------	------	------	------



2025 年	-	8,000.00		8,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2036 年	8,000.00		800.00	7,200.00	4.00%	320.00	1,120.00
2037 年	7,200.00		800.00	6,400.00	4.00%	288.00	1,088.00
2038 年	6,400.00		800.00	5,600.00	4.00%	256.00	1,056.00
2039 年	5,600.00		800.00	4,800.00	4.00%	224.00	1,024.00
2040 年	4,800.00		800.00	4,000.00	4.00%	192.00	992.00
2041 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.00%	160.00	960.00
2042 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.00%	128.00	928.00
2043 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.00%	96.00	896.00
2044 年	1,600.00		800.00	800.00	4.00%	64.00	864.00
2045 年	800.00		800.00	-	4.00%	32.00	832.00
合计		8,000.00	8,000.00			5,120.00	13,120.00

申请政府专项债券本息和为 13,120.00 万元，其中本金为 8,000.00 万元，利息为 5,120.00 万元。

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

根据上述项目收益情况，本项目在债券存续期内可产生相应收益。

项目具体情况如下：

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目：本项目债券存续期内收入来源为停车位收入、出租收入、物业服务收入，债券存续期内项目运营收入为 432,194.34 万元，运营成本为 33,376.36 万元，税费为 39,106.58 万元，税息折旧及摊销前利润 359,711.35 万元，

企业所得税 38,359.90 万元,预计共可实现净利润为 115,079.55 万元。

## 2. 收益与融资平衡情况

京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目,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:京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目用于资金平衡的相关收益为 321351.45 万元,全部为项目自身收益,融资本息为 174591.5 万元,覆盖倍数为 1.84。

### (三) 项目募投平衡情况

项目名称	京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设
项目类型(一级)	市政和产业园区基础设施
项目类型(二级)	产业园区基础设施(主要支持国家级、省级产业园区基础设施)
本只专项债券中用于该项目的金额(亿元)	0.80000000
其中:用于符合条件的重大项目资本金额(亿元)	0.00000000
项目简要描述	项目投资 148,516.23 万元,本项目建设地点位于河北京南·固安高新技术产业开发区。本项目建设京广线以东区域内可实施的雨污水、燃气、给水等管网工程及路面修复工程。新建市政管网约 86453 米,其中雨水管道 23320 米,污水管道 15767 米,给水管道 39703 米,燃气管道 7663 米,管径范围为 DN300-DN1800,采用明开挖工艺;建设标准厂房及厂房配套 247107 平方米。
项目建设期	2023 年至 2027 年
项目运营期	2027 年至 2046 年
本项目本次拟发行债券期限(年)	20
债券存续期内项目总投资(亿元)	14.85162300
其中:不含专项债券的项目资本金(亿元)	3.85162300
专项债券融资(亿元)	11.00000000
其他债务融资(亿元)	0.00000000
项目分年融资计划(亿元)	

			2022 年及 以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及 以后
专项债券融资（亿元）				2.00 0000 00	0.50 0000 00	0.80 0000 00	7.70 0000 00				
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）			32.135145								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020 年及 以前		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	
2026 年		2027 年	1.53 0997 00	2028 年	1.53 0997 00	2029 年	1.53 0997 00	2030 年	1.53 0997 00	2031 年	1.530 99700
2032 年	1.593 59000	2033 年	1.59 3590 00	2034 年	1.59 3590 00	2035 年	1.59 3590 00	2036 年	1.59 2090 00	2037 年	1.656 03500
2038 年	1.653 45800	2039 年	1.64 3180 00	2040 年	1.63 2903 00	2041 年	1.62 2625 00	2042 年	1.68 1357 00	2043 年	1.671 07900
2044 年	1.660 80200	2045 年	1.65 0524 00	2046 年	1.64 1747 00	2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	

										及以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.16	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		17.45915000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.84	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		11.00000000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.92	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		17.45915000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.84	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		11.00000000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					2.92	
项目收益预测依据		项目运营收益预测依据行业内可参考的停车收费标准、房屋出租标准及物业收费标准等。									

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。  
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### （1）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。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。

#### （2）管理风险

管理风险是指管理运作过程中因信息不对称、管理不善、判断失误等影响管理的水平。这种风险具体体现在构成管理体系的每个细节上。可以分为四个部分：管理者的素质、组织结构、管理单位文化、管理过程。若管理出现问题，将会给企业与管理者造成无法挽回的损失。

#### （3）经营风险

项目运营方对于项目的经营管理能力是决定项目的质量控制、成本控制和运营效率的一个重要因素。由于运营者业务素质或管理水平的问题，项目在建成投产后的实际运营中，会出现项目应有的效益低于设计能力的经营风险。

#### **（4）市场风险**

项目的投资效益主要取决于其产品在市场中的销售情况，市场风险是建设单位必须面对的风险。它是影响项目成功的另一个关键因素。市场风险主要包含项目产品的价格波动和市场需求变化两个风险因素。

#### **（5）政策风险**

本项目实施过程中，可能会因为法律法规、国家政策等调整，从而对项目实施、手续办理等产生不确定性风险。

### **（二）风险控制措施**

1. 财务风险控制措施：各级财政部门按照债券管理等有关政策对本项目债券的发行和使用进行管理和监督，全程监管债券资金到位至债券拨付项目用款单位的程序，定期检查债券资金的使用情况。

2. 管理风险控制措施：为降低项目建设内容复杂性对项目实施带来的风险，建议选择在建设方面具有实施经验的工程单位。

在项目管理过程中，将风险计划列入项目计划中，定期对项目风险进行动态检查，是一项很好的风险管理措施。

在项目实施初期，应对项目需求进行详细调研，根据调研结果优化设计方案，同时充分考虑本项目实际情况，项目总工期限制等因素，参考同类项目实施经验，制定切合实际的详细的项目基准计划，制定详细的项目实施方案。在项目实施过程中，对项目质量、进度、投资

等要素进行监控，敦促项目按计划进行，对于项目实施中出现的非预期情况进行分析，尽快采取恰当的措施进行处理，根据变更（项目范围变更、需求变更、方案变更、工期变更等等）调整基准计划，即对项目基准计划进行动态管理。

### 3. 经营风险控制措施：

（1）完善风险管理机制，建立明确的风险管理流程，包括风险识别、评估、监控和应对措施。确保项目团队成员了解并遵循风险管理政策。

（2）增强团队培训与指导，定期为项目团队成员提供专业培训和指导，提高他们的专业技能和风险管理能力。同时，加强团队间的沟通与协作，提高整体运营效率。

（3）制定应急预案，针对可能出现的紧急情况制定应急预案，包括自然灾害、供应链中断等问题。确保在突发情况下，项目团队能够迅速响应并采取有效措施降低损失。

（4）强化合作伙伴关系，与供应商、承包商等合作伙伴建立良好的关系，确保项目所需物资和设备能够及时供应，降低因合作关系不良导致项目延误的风险。

（5）引入第三方监管，考虑引入第三方监管机构对项目实施过程进行监督和管理，确保项目按照既定的计划和预算进行，提高项目运营能力和风险控制水平。

### 4. 市场风险控制措施：

（1）建立市场风险管理制度。建设单位应建立完善的市场风险管理制度，明确市场风险的监测、评估和应对流程，建立预警机制，及时发现和处理市场风险。

(2) 多元化产品和服务。建设单位应在产品和服务方面进行多元化布局，降低单一市场风险，避免受制于某一特定市场。加强信息收集和分析。建设单位应通过对市场情况的长期调研和分析，及时掌握市场动态和趋势，做出准确的决策。

(3) 做好财务管理。建设单位应建立科学的财务管理制度，加强财务风险控制，把握建设单位的财务状况，提高资产的流动性。

(4) 建立应急预案。建设单位应建立健全的应急预案，形成科学、迅速、有效的应对措施，一旦出现市场风险，能够及时应对和处理。加强固定成本管控。

(5) 建设单位应加强固定成本的管控，通过优化管理、降低成本，提高建设单位的抵御风险的能力。

#### 5. 政策风险控制措施：

(1) 及时关注领域相关有关政策法规，及时了解新政策的实施情况对政策的变化及时做出反应；

(2) 组建政策风险监控小组，定期召开会议，分析影响因素及其可能带来的影响，做出具体应对计划；

(3) 及时更新政策法规，加强规章管理、政策变化分析，提高政策执行效；

(4) 完善相关核查制度，建立政策风险报告机制，定期对政策变化进行监测，快速发现问题并采取行动；

(5) 建立用于应对政策风险的快速反应机制，并落实到当地层面，更加灵活有效应对政策变化；

(6) 进行规避、避免和有效应对政策变化的技术研究，准备安全的风险应对措施；

(7) 定期进行风险培训，增强对政策风险的认知，提高政策风险应对的能力和适应性。

### (三) 敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	基础数据	敏感性变化比率					
		偿债资金变化			利率变化		
		-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
经营净收益	321,351.45	305,283.88	289,216.31	273,148.73	321,351.45	321,351.45	321,351.45
偿债资金合计	321,351.45	305,283.88	289,216.31	273,148.73	321,351.45	321,351.45	321,351.45
债券还本金额	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
债券付息金额	64,591.50	64,591.50	64,591.50	64,591.50	67,821.08	71,050.65	74,280.23
债券还本付息额	174,591.50	174,591.50	174,591.50	174,591.50	177,821.08	181,050.65	184,280.23
资本金偿还建设期利息							
债券本息覆盖率	1.84	1.75	1.66	1.56	1.81	1.77	1.74

### (四) 其他事项说明

项目的收入和成本是按目前的价格水平预测的，随着物价的增长，



成本也在增长，成本的增长可能影响项目损益、现金流变化，但人们的收入也在增长，所以项目的收益没有太大变化。

## 六、投资者保护措施（还款保障计划）

按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入河北京南·固安高新技术产业园区管理委员会综合预算管理，在河北京南·固安高新技术产业园区管理委员会年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

河北京南·固安高新技术产业园区管理委员会加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。同时河北京南·固安高新技术产业园区管理委员会从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案，建立了完善的债券资金使用管理机制。每月评估项目自身收益对债券本息的覆盖和自求平衡情况，通过财政部门及主管部门对项目形成的国有资产管理 and 监督机制，确保应承担的还本付息责任有足够资金覆盖，并建立了未按时足额缴纳时的应急处理方式。

如确实出现收入无法按时实现的情况，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）规定，因项目取得的政府性基金或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。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

## 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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项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。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。财政部门、行业主管部门和项目单位按照各自职责范围，岗位责任以及项目完成工作情况和项目实施进度本着如下原则：

- 1、坚持以公开为常态、不公开为例外；
- 2、坚持谁使用、谁负责、谁公开；
- 3、坚持突出重点，真实、准确、完整、及时公开；
- 4、坚持以公开促改革、以公开促规范，推进国家治理体系和治理能力现代化。

在地方政府及相关部门门户网站公开披露内容和时间。

### （二）主管部门责任

本次专项债券募投项目为京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目，项目的主管部门为河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会。

- （1）河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会对项目有管

理和监督责任，确保项目如期建设、如期投入运营，并确保项目收益与融资平衡。

(2) 河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，确保资金用于对应项目，专款专用，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

(3) 河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

## 八、编制文件依据

- 1、财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知
- 2、关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
- 3、关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见
- 4、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
- 5、财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见
- 6、河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见
- 7、《河北省政府性债务风险应急处置预案》
- 8、《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》

9、《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》冀财债【2021】41 号

10、固安县发展和改革局关于《京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目建议书的批复》固发改投资[2023]26 号

11、京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目建议书

12、固安县发展和改革局关于《京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》固发改投资[2023]61 号

13、京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目可行性研究报告

14、河北京南·固安高新技术产业开发区管理委员会出具了《京南·固安高新区生命健康产业园基础设施建设项目延期说明》