

保定中国电谷产业园区建设项目 专项债券项目实施方案

编制单位（部门）：保定国家高新技术产业开发区管理委员会
咨询（编制）机构：浙商证券股份有限公司

目 录

一、项目基本情况	3
二、项目投资规模、计划及资金方案	11
三、项目运营与预期收益估算	19
四、项目融资与收益平衡财务评估	41
五、项目风险评估及控制措施	47
六、投资者保护措施（还款保障计划）	52
七、信息披露计划及主管部门责任	53

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目基本信息表

项目名称	保定中国电谷产业园区建设项目
建设内容	项目建设内容包括保定中国电谷基础设施建设工程、电谷科技中心、电谷智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 5 部分。其中：保定中国电谷期基础设施建设工程是对整个电谷园区进行的基础设施工程，电谷科技中心、电谷源创智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 4 个工程是在基础设施工程实施的基础上进行拓展园区功能的项目
总投资	1,228,408.66 万元
计划发行规模	政府专项债券计划发行规模 500,000.00 万元，其中以前年度已发行批次的专项债券融资 304,771.46 万元，2025 年度计划发行 7,000 万元
发行年限	10 年
还本付息方式	每半年支付利息，于第 10 年期满时偿还全部本金及最后一期利息

2. 项目实施单位

实施单位名称：保定国家高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：111306004018867383

住所：河北省保定市创业路 118 号

法人代表：周林伟

单位类型：政府单位

（二）项目列入规划情况

保定中国电谷产业园区建设项目为产业园区基础设施建设项目，本项目可行性研究报告已经保定国家高新区行政审批局批准，批准文号审批文号：高新区行政字〔2021〕005 号，全国投资项目在线审批监管平台立项代码为 2108-130691-89-01-102205。项目目前已完成立

项、可研、初步设计等前期工作并已取得项目可行性研究报告批复。
项目已于 2022 年正式开工建设。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性

保定高新区区域内众多知名企业云集，形成了以新能源与能源设备产业为特色，以软件、新材料、生物制药等产业为补充的高新技术产业体系；并吸引了众多国际知名企业投资兴业。作为国家重要的新能源和能源装备产业基地，“十三五”期间，保定高新区主导产业新能源和智能电网装备产业继续发展壮大，坚持“产业集聚、创新驱动、高端引领”，不断完善创新创业体系，在高端创新发展道路上抢占先机、赢得主动，形成了鲜明的技术创新特色和产业聚集优势。随着协同发展战略深入实施，与中关村、中科院、深圳建立了多角度的产学研合作，巩固特色主导产业同时，推进新一代信息技术、生命健康、高端装备制造等高端产业实现新突破，为保定市高质量发展积蓄新动能。

保定中国电谷产业园区建设项目位于保定高新区内，项目包括保定中国电谷基础设施建设工程、电谷科技中心、电谷源创智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 5 部分。其中：保定中国电谷期基础设施建设工程是对整个电谷园区进行的基础设施工程，电谷科技中心、电谷源创智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 4 个工程是在基础设施工程实施的基础上进行拓展园区功能的项目，项目总投资 1,228,408.66 万元，项目收入主要来源于土地出让收入和各产业园

区的运营收益。

该项目属于产业园区基础设施建设项目，涉及园区基础设施建设相关工程，项目建设内容具有公益性，符合国务院常务会议确定的专项债券资金重点使用领域。该项目的建设，推进产业协同发展，构建现代产业新体系，增加就业带动相关产业链发展。同时，项目建设完成后，人居环境将得到明显改善，居民生活质量将显著提高，带动人口素质不断提高，社会更加稳定，进而推动社会精神文明发展进步，满足人的全面发展需求。项目的建设和运营，将促进就业，促进城市和谐，促进人与自然和谐共存，并作为积极发展“低碳城市”的标杆，为社会做出贡献。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已完成项目建议书及可行性研究报告的编制，已取得《保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目（项目建议书）的批复》（高新区行政审批审字〔2021〕004号）及《保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目可行性研究报告的批复》（高新区行政审批审字〔2021〕005号）。

3.项目资金来源和到位可行性

保定中国电谷产业园区建设项目投资总额 1,228,408.66 万元，资本金为 310,000.00 万元，占比 25.24%，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，其余自有资金投入 418,408.66 万元，占比 34.06%；专项债券资金 500,000.00 万元，占比 40.70%。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

依据可研报告及政府相关文件，该项目收入稳定，收入主要来源于土地出让收入，标准厂房、办公楼、停车位的出售和出租收入，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

本项目从项目的建设数量、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。

无。

7.绩效目标表

河北省政府专项债券项目绩效目标表

项目名称	保定中国电谷产业园区建设项目	地 债 系 统 编 码		发改委审批监管平台代码	
项目主管部门	保定国家高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	111306004018867383
项目实施主体	保定国家高新技术产业开发区管理委员会			统一社会信用代码	111306004018867383
项目负责人	贾煜			联系电话	13313239991
项目资金	投资总额：1,228,408.66 万元				
	一、政府专项债券资金：500,000.00 万元				
	二、其他资金：728,408.66 万元				
债券资金用途	全部用于保定中国电谷产业园区建设项目投资				
绩效目标	完成土地出让，并完成计划建设的道路、标准厂房、办公设施建筑工程、给排水工程、燃气工程、电力工程、热力工程、电信工程、景观绿化工程及垃圾转运站工程				
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	指标 1：出让土地面积	472,535.70m ²	可研报告
			指标 2：标准厂房-6 层框架结构	6 栋	可研报告

		指标 3: 多层标准厂房-6 层 框架结构	2 栋	可研报告
		指标 4: 研发中心-25 层框架 -剪力墙结构	1 栋	可研报告
		指标 5: 高层标准厂房 -15/20/23 层框架-核心筒结 构	4 栋	可研报告
		指标 6: 电谷科创园分园地 上建筑	350,000m ²	可研报告
		指标 7: 办公楼-23 层(裙房 为 4 层)框架-剪力墙结构	2 栋	可研报告
		指标 8: 配套用房-3 层框架 结构	1 栋	可研报告
		指标 9: 地下建筑-框架结构	416,656m ²	可研报告
		指标 10: 80 米宽道路	2,478 千米	可研报告
		指标 11: 70 米宽道路	6,222 千米	可研报告
		指标 12: 60 米宽道路	14,884 千米	可研报告
		指标 13: 50 米宽道路	43,372 千米	可研报告
		指标 14: 40 米宽道路	35,663 千米	可研报告
		指标 15: 给水工程-给水管道	283.774 千米	可研报告
		指标 16: 排水工程-污水管道	241.68 千米	可研报告
		指标 17: 排水工程-污水泵站	3 个	可研报告
		指标 18: 排水工程-污水处理 厂	1 座	可研报告
		指标 19: 排水工程-雨水管道	189.68 千米	可研报告
		指标 20: 排水工程-雨水泵站	6 个	可研报告
		指标 21: 燃气工程-燃气管道	116 千米	可研报告
		指标 22: 燃气工程-调压站	1 座	可研报告
		指标 23: 电力工程-110KV 电缆及电缆隧道	13.55 千米	可研报告
		指标 24: 电力工程-10KV 电 缆及电缆隧道	158 千米	可研报告
		指标 25: 电力工程-10KV 开 闭所	28 个	可研报告
		指标 26: 电力工程-太阳能路 灯	8500 个	可研报告
		指标 27: 220KV 变电站	1 座	可研报告
		指标 28: 110KV 变电站	1 座	可研报告
		指标 29: 热力工程-调峰锅炉 房	2 座	可研报告
		指标 30: 热力工程-热交换站	86 座	可研报告
		指标 31: 热力工程-供热管道	42.825 千米	可研报告
		指标 32: 电信工程	89.5 千米	可研报告

			指标 33: 景观绿化工程-道路及景观绿化	227.25 公顷	可研报告
			指标 34: 景观绿化工程-公园	2400 亩	可研报告
			指标 35: 垃圾转运站工程-大型垃圾转运站	6000m ²	可研报告
			指标 36: 垃圾转运站工程-小型垃圾转运站	11 座	可研报告
		时效指标	指标 1: 按时竣工	100%	可研报告
			指标 2: 相关手续及时办理	100%	可研报告
		成本指标	指标 1: 建设总投资	1,228,408.66 万元	可研报告
	绩效指标	经济效益指标	指标 1: 项目总收入	1,443,564.64 万元	可研报告
			指标 2: 带动保定高新区经济效益	很大提高	可研报告
		社会效益指标	指标 1: 改善人居环境	很大提高	可研报告
			指标 2: 提高人口素质, 增强社会稳定	很大提高	可研报告
			指标 3: 推动精神文明建设	很大提高	可研报告
		生态效益指标	指标 1: 推进低碳城市建设	很大提高	可研报告
			指标 2: 改善基础生态环境	很大提高	可研报告
		可持续影响指标	指标 1: 构建现代产业新体系	很大提高	可研报告
			指标 2: 增加就业带动相关产业链发展	很大提高	可研报告
		还本付息指标	指标 1: 政府债券存续期内项目预期净收益	1,296,463.80 万元	
			指标 2: 本次债券还本付息总额	628,246.48 万元	实施方案
			指标 3: 本次债券本息覆盖倍数	2.06 倍	实施方案
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%	

(四) 项目所在区域情况

保定高新区（全称保定国家高新技术产业开发区）设立于 1992 年，国家级高新区之一，实际管辖面积达 60 平方公里。保定高新区

凭着高科技及合理的经济战略布局，成为了保定城市发展的一重要动力。不仅助推了保定区域经济发展，也大大提升了保定在国内的竞争力。保定高新区区域内众多知名企业云集，形成了以新能源与能源设备产业为特色，以软件、新材料、生物制药等产业为补充的高新技术产业体系；并吸引了众多国际知名企业投资兴业。

高新区作为国家重要的新能源和能源装备产业基地，“十三五”期间，主导产业新能源和智能电网装备产业继续发展壮大，坚持“产业集聚、创新驱动、高端引领”，不断完善创新创业体系，在高端创新发展道路上抢占先机、赢得主动，形成了鲜明的技术创新特色和产业聚集优势。随着协同发展战略深入实施，与中关村、中科院、深圳建立了多角度的产学研合作，巩固特色主导产业同时，推进新一代信息技术、生命健康、高端装备制造等高端产业实现新突破，为保定市高质量发展积蓄新动能。

保定高新区坚持“产业集聚、创新驱动、高端引领、突出特色”的发展思路，通过持续推进战略新兴产业发展，营造创新生态体系，争当创新驱动的领头雁和示范区、争当转型发展的孵化器和加速器。保定高新区加强科技服务创新载体平台建设，引导孵化载体提挡升级，发展建立保定·中关村创新中心、深圳湾创新广场、保定国家大学科技园三大创新载体，累计建成保定市级以上企业科创平台 182 家，其中国家级平台 5 家、河北省级平台 69 家，数量均居保定市首位。2022 年，保定高新区获批河北省、保定市重点项目 41 项，其中河北省 5 项，保定市 36 项；总投资 251.84 亿元，当年计划投资 35.19 亿元，

年内完成投资 30 亿元，投资完成率 85%。2022 年保定高新区软实力价值 43.04 亿元，较上年增 5.89 亿元，增幅 15.85%；软实力指数 0.4170，较上年提升 1.83 个点；价值创造指数 0.8237，较上年下降 18 个基点。2022 年保定高新区软实力位列 169 个国家高新区软实力价值排序第 109 名，较上年排序后退 1 位；软实力指数排序第 124 名，较上年排序前进 4 位。

保定高新区形成了以新能源和智能电网设备制造为主导，新材料、电子信息等战略性新兴产业为补充的“2+N”高新技术产业体系。重点打造的中国电谷品牌，在光电、风电、输变电装备制造等六大产业领域，保持领军优势；集群企业 170 余家，聚集了英利、天威、国电联合动力、四方三伊等龙头企业；近年来先后获批“国家可再生能源产业化基地”、“国家创新型特色园区”、“国家双创示范基地”等 12 个国家级基地；建成河北省首个地校共建国家级大学科技园，全区拥有 5 个国家重点实验室，6 家院士工作站，7 个国家级技术中心、1 个国家标准创新基地；国家级科技企业孵化器 2 家（创业中心、3S 科技企业孵化器）、省级 10 家、市级 18 家；国家级众创空间 8 家、省级 19 家、市级 34 家。成为汇聚新业态、蓄积新动能的力量源泉，推动高新区从制造中心向研发、技术、检测中心跨越升级。

保定市经济情况如下：

2021 年，全市一般公共预算收入 312.5 亿元，上级补助收入 393.6 亿元，动用预算稳定调节基金 75.2 亿元，调入资金 58.8 亿元，上年结转收入 50 亿元；债务转贷收入 47.7 亿元。

2022 年,一般公共预算收入 315.6 亿元,上级补助收入 458 亿元,调入预算稳定调节基金 51.7 亿元,调入资金 14.1 亿元,上年结转收入 43.5 亿元,新增地方政府债券收入 47.1 亿元。

2023 年,一般公共预算收入 309.2 亿元,上级补助收入 774.1 亿元,调入预算稳定调节基金 70.4 亿元,调入资金 40.6 亿元,上年结转收入 63.9 亿元,新增地方政府债券收入 48.1 亿元。

2021 年,全市一般公共预算支出 791.6 亿元,完成预算的 99.8%,下降 1.3%,上解上级支出 6.2 亿元,补充预算稳定调节基金 75.9 亿元,结转下年支出 43.4 亿元,调出资金 5.4 亿元,债务还本支出 15.3 亿元。

2022 年,一般公共预算支出 833.4 亿元,上解上级支出 6.2 亿元,补充预算稳定调节基金 35.8 亿元,结转下年支出 37.8 亿元,地方政府债券还本支出 16.8 亿元。

2023 年,一般公共预算支出 876.5 亿元,上解上级支出 40.4 亿元,补充预算稳定调节基金 41 亿元,调出资金 16.7 亿元,结转下年支出 315 亿元(含国债资金 231.9 亿元),地方政府债券还本支出 16.4 亿元。

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) 本次项目总投资中各类费用编制依据和原则如下:

①国家计委《投资项目可行性研究指南(试用版)》

- ②《保定市城市总体规划（2011-2020 年）
- ③《河北省建筑安装工程 2018 概算定额》
- ④保定市开发建设工程行政、事业、服务性收费标准
- ⑤《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- ⑥国家其它有关的法律、法规、规范

本次估算范围不含交通安全设施及交通管理设施。工程建设其他费用的计列已与建设单位进行充分沟通，并结合当地实际情况编制。

（2）编制原则

①充分考虑规划区的发展规划，从近期出发，近、远期结合，确定合理的定额和规模。

②设备选择以先进适用和经济耐用为原则，积极采用新工艺、新技术，力求保证功能前提下节约建设投资及运营成本。

③根据城市基础设施建设“统一规划，分期实施”的方针，在设计中将近期、远期工程有机地结合在一起，并为将来发展留有充分的余地。

④工程设计、建设和生产运行中，注重绿色建筑，装配式建筑、海绵城市等方面。

⑤认真贯彻节能方针。优先选用价廉、先进、优质、安全、节能设备，以取得较好的社会效益和经济效益。

⑥按现行规定，结合地方特点进行投资估算和经济分析。

2. 项目总投资。

投资估算表

专项债券项目（具体项目名称）基本情况表		保定中国电谷产业园区建设项目	产业园区名称	保定中国电谷产业园区	园区主导产业		先进制造业和战略新兴产业	
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述		未列入						
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述		未列入						
是否列入开发区十四五规划的相关文件名称和主要描述		未列入	企业入驻情况	无				
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		未列入						
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述		未列入						
所属区划名称	保定市高新区	立项单位	保定国家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		是,保定市国家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	是,保定市国家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。计量单位使用亿元,小数点后保留两位。	122.84	申请使用专项债资金	50.00		是否续发行项目	是
项目全部建设内容	电谷产业园区土地平整,园区内道路、标准厂房、办公设施建筑工程、给排水工程、燃气工程、电力工程、热力工程、电信工程、景观绿化工程及垃圾转运站等建设工程							
(一) 主	建设内容	新建		迁建		扩建		

要建设内容		建设数量	建设数量单位	投资金额（万元）	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额
1	电谷基础设施建设项目	33.19	平方公里	525,880.00						
2	电谷科技中心	169652	平方米	79,488.88						
3	电谷智慧中心	251000	平方米	68,712.73						
4	电谷科创园分园	520000	平方米	250,000.00						
5	电谷金融中心	380151	平方米	304,327.05						
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。		此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计		——	——		——
1	土地出让收入	可研报告		3.30	62.69					
2	厂房出售收入	可研报告		0.57	10.83					
3	研发中心（办公楼）出售收入	可研报告		1.41	26.84					
4	附属办公用房出售收入	可研报告		0.01	0.16					
5	车位出售收入	可研报告		0.56	10.66					
6	厂房出租收入	可研报告		0.25	4.83					
7	研发中心（办公楼）出租收入	可研报告		0.88	16.65					
8	附属办公用房出租收入	可研报告		0.01	0.10					
9	车位出租收入	可研报告		0.30	5.72					
融资收益保障倍数测算过程及结果	保定中国电谷产业园区建设项目在专项债券存续期内用于专项债券资金平衡的相关收益为 1,296,463.80 万元，政府债券融资本息为 628,246.48 万元（本次项目计划通过专项债券融资 500,000.00 万元，利息 128,246.48 万元），覆盖倍数为 2.06。									

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源。

本项目的预计投资金额为 1,228,408.66 万元，其中资本金金额 310,000.00 万元，占比 25.24%，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，其余自有资金投入 418,408.66 万元，占比 34.06%；专项债券资金 500,000.00 万元，占比 40.70%。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金	310,000.00	25.24%
自有资金	418,408.66	34.06%
政府专项债券	500,000.00	40.70%
合计	1,228,408.66	100.00%

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	1,228,408.66	100.00%	
一、资本金	728,408.66	59.30%	
（一）自有资金	728,408.66	59.30%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金(不含用作资本金部分)	500,000.00	40.70%	

(一)已发行专项债券	304,771.46	24.81%	
(二)本期拟发行专项债券	7,000.00	0.57%	
(三)后续拟发行专项债券	188,288.54	15.32%	
(四)银行融资	0.00	0.00%	

2. 项目前期工作及实施计划。

①已完成前期工作。

保定中国电谷产业园区建设项目目前已完成项目立项、规划、环评、土地、可研、初步设计等前期工作，并已取得项目建议书批复和可行性研究报告批复。具体情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	发文时间
保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目（项目建议书）的批复	高新区行政审批审字〔2021〕004号	保定国家高新区行政审批局	2021 年 8 月 11 日
保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目可行性研究报告的批复	高新区行政审批审字〔2021〕005号	保定国家高新区行政审批局	2021 年 8 月 17 日

②项目实施计划。

本项目计划 2021 年 8 月进行前期准备工作，2031 年 7 月下旬工程完毕交付使用。从项目建议书编制到工程投入使用，预计时间为 10 年。

（三）项目资金管理方案

保定市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专项债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于政府专项债券和财政自筹资金。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阜平县财政统一管理，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本金和利息偿付。

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、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。关于债权本息偿付，由当地财政局组织准备需要到期支付的债券本息，由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。

3、资金使用计划

本次项目资金投资计划如下：

单位：万元							
项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
电谷基础设施建设项目	525,880.00	7,904.01	8,144.67	6,119.72	9,298.84	10,026.39	32,292.42
电谷科技中心	79,488.88	40,543.60	17,572.30	1,794.94	4,659.34	2,820.90	6,048.90
电谷智慧中心	68,712.73	23,968.93	20,881.41	4,080.97	5,750.87	6,551.09	7,479.46
电谷科创园分园	250,000.00	10,799.72	23,518.00	17,077.86	38,265.30	53,221.10	53,118.02
电谷金融中心	304,327.05	98,416.35	22,857.97	12,043.82	36,212.08	37,791.36	48,502.74
合计	1,228,408.66	181,632.61	92,974.35	41,117.31	94,186.43	110,410.84	147,441.54

续上表：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
电谷基础设施建设项目	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42
电谷科技中心	6,048.90						
电谷智慧中心							
电谷科创园分园	36,000.00	18,000.00					
电谷金融中心	48,502.73						
合计	122,844.05	50,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
电谷基础设施建设项目	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.49
电谷科技中心							
电谷智慧中心							
电谷科创园分园							
电谷金融中心							
合计	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42

2025 年度，本次项目拟投资金额为 122,844.05 万元，具体资金来源计划如下：

单位：万元		
项目	金额	比例
资本金	0.00	0.00%
自有资金	115,844.05	94.30%
政府专项债券	7,000.00	5.70%
合计	122,844.05	100.00%

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。

本项目建成后，运营期内将为电谷产业园区及入驻企业提供研发中心、厂房、办公楼、停车位的出租及配套相关服务，完善配套设施，优化提升园区功能，加速产业导入，实现产城同步推进、高度融合，全力打造功能完善、设施完备、配套齐全的产业园区，构建电谷产业园的发展优势，保障专项债券资金还本付息。

2. 具体运营内容。

本次项目计划运营期限为 2019 年至 2038 年，项目具体收益来源主要为园区土地出让收入、标准厂房、研发中心、电谷金融中心、停车场等建筑物的出租及出售收入等。

项目达产期成本费用主要包括：工人工资、设备维修费、折旧费、其它费用等。

项目运营税金包含项目运营期内应当缴纳的增值税、城建税、教育费附加。

（二）项目运营收益估算

1. 收入情况

（1）保定中国电谷基础设施建设工程项目

电谷基础设施建设拟出让张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北工业用地 120,267.27 平方米，居住用地 352,268.43 平方米，

经查询保定国家高新技术产业开发区土地储备中心土地出让信息，最近三年 2021 年至 2023 年土地出让情况如下表列示：

序号	宗地位置	出让用途	出让面积(平方米)	成交确认时间	成交金额(万元)
1	银杏路南侧、翠园街西侧	居住	11,497.30	2021 年 2 月	15,600.00
2	复兴路北侧、翠园街东侧、火炬路西侧	居住	22,884.70	2021 年 2 月	31,000.00
3	崇阳路北侧、光耀街西侧	居住	53,665.00	2021 年 3 月	34,575.00
4	向阳北大街东侧、彩虹路南侧、光辉街西侧、乐康路北侧	居住	56,042.00	2021 年 3 月	26,380.00
5	红山北路北侧、富卓街西侧	居住	45,313.00	2021 年 3 月	21,395.00
6	旭阳路北侧、华威街东侧	居住	25,159.00	2021 年 5 月	20,390.00
7	旭阳路北侧、华威街西侧	居住	24,707.50	2021 年 5 月	20,025.00
8	彩虹路南侧、光明街东侧、福光街西侧、乐康路北侧	居住	49,232.20	2021 年 5 月	23,305.00
9	恒源路南侧、华威街东侧	居住	30,396.00	2021 年 6 月	24,630.00
10	光耀街以东、阳光北大街以西、建业路以南、清风路以北	居住	45,424.70	2021 年 8 月	21,500.00
11	向阳北大街东侧、建业路北侧、光辉街西侧	居住	49,843.00	2021 年 8 月	23,467.00
12	彩虹路南侧、光明街西侧、光辉街东侧	居住	50,042.00	2021 年 8 月	23,560.00
13	光华街东侧、清风路北侧、灿阳街西侧	居住	42,612.50	2021 年 8 月	19,820.00
14	坊南路南侧、瀚阳路北侧、阳庆街西侧	居住	49,825.80	2021 年 8 月	25,696.00
15	坊南路南侧、向阳北大街西侧、阳庆街东侧	居住	28,967.80	2021 年 8 月	14,939.00
16	御风路南侧、向阳北大街西侧、阳庆街东侧	居住	17,040.60	2021 年 8 月	8,788.00
17	御风路南侧、贤坊街东侧、坊南路北侧	居住	21,950.50	2021 年 8 月	11,320.00
18	建业路北侧、阳明街西侧、贤坊街东侧	居住	91,571.80	2021 年 8 月	41,250.00
19	御风路南侧、光耀街西侧、东韩路北侧、灿阳街东侧	居住	52,924.20	2021 年 9 月	29,030.00
20	徐庄路南侧、风能大街西侧	居住	85,934.50	2021 年 11 月	40,192.00
21	恒滨路北侧、嘉禾路东侧	居住	25,559.40	2021 年 12 月	22,255.00
22	恒源路南侧、周庄街东侧、盛景街西侧	居住	94,592.00	2021 年 12 月	43,570.00
23	旭阳路北侧、励骏街西侧、盛景街东侧	居住	69,231.00	2021 年 12 月	31,888.00

序号	宗地位置	出让用途	出让面积(平方米)	成交确认时间	成交金额(万元)
24	西二环以西、和润路以北、生辉街以东	工业	21,048.90	2022 年 2 月	1,595.00
25	贤坊街东侧、建业路南侧	工业	19,314.10	2022 年 2 月	1,410.00
26	恒源东路南侧、火炬路东侧	居住	20,665.20	2022 年 5 月	17,305.00
27	彩虹路北侧、光明街东侧、福光街西侧	居住	40,190.00	2022 年 5 月	19,385.00
28	御风路北侧、恒惠街西侧	工业	12,495.00	2022 年 10 月	990.00
29	清风路南侧、贤坊街东侧	工业	15,434.30	2022 年 10 月	1,160.00
30	北三环南侧、向阳北大街西侧	工业	16,656.00	2022 年 10 月	1,490.00
31	东君路南侧、工业大街西侧、恒源西路北侧	工业	49,706.90	2022 年 10 月	4,490.00
32	生辉街以西、和润路以北	工业	16,421.00	2022 年 12 月	1,245.00
33	瑞阳路北侧、阳庆街东侧、向阳北大街西侧	工业	27,947.00	2023 年 3 月	2,230.00
34	巨力街西侧、工业大街东侧、恒源西路南侧	工业	34,965.00	2023 年 4 月	3,170.00
35	恒源西路北侧、向阳北大街东侧	工业	135,844.20	2023 年 4 月	12,855.00
36	阳光北大街西侧、光彩路南侧、光耀街东侧	居住	41,425.00	2023 年 10 月	21,575.00
37	阳光北大街东侧、裕兴路南侧	居住	61,574.20	2023 年 10 月	32,140.00
38	阳光北大街东侧、裕兴路北侧	居住	23,176.20	2023 年 10 月	12,080.00
39	朝阳北大街东侧、云杉路南侧	居住	15,132.70	2023 年 10 月	15,900.00
40	建业路南侧、阳明街东侧	工业	26,225.50	2023 年 10 月	1,995.00
41	建业路南侧、阳庆街西侧	工业	11,225.50	2023 年 10 月	860.00
42	御风路南侧、恒惠街西侧	工业	5,430.30	2023 年 10 月	425.00
43	瀚阳路南侧、贤坊街东侧、阳庆街西侧	工业	47,452.10	2023 年 10 月	3,770.00
44	瀚阳路南侧、向阳北大街西侧、阳庆街东侧	工业	29,199.20	2023 年 10 月	2,320.00
45	御风路南侧、恒惠街西侧	工业	8,005.00	2023 年 12 月	620.00
46	向阳北大街东侧、恒源路南侧	工业	8,970.70	2023 年 12 月	810.00
47	恒滨路北侧、嘉禾街西侧	居住	32,950.20	2023 年 12 月	29,515.00

根据查询保定高新区近三年土地出让情况，2021 年至 2023 年居

住用地的平均出让价格为 5,646.41 元每平米，工业用地的平均出让价格为 851.97 元每平米。

电谷基础设施建设工程完工后可用于出让的地块位于张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北的工业用地和居住用地，通过查询保定高新区土地储备中心 2021 年至 2023 年的土地出让信息，确定以近三年的国有土地出让平均价格作为计算本次土地出让的基准地价。

保定市 2021 年 GDP 增长率为 7.2%，2022 年为 3.8%，2023 年为 5%，保定市近三年的 GDP 的平均增长率为 5.33%，以此作为本项目土地出让价格的增长速度，即增速 5.33%，假设电谷一期、二期地块自融资开始日起逐年依整理进度陆续出让，并分别以 GDP 增速（5.33%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，预测的出让收入扣减依相关规定应提取的各专项政策预留基金后，作为项目的收益。

依据河北省财政厅、河北省水利厅关于《土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法》的通知（冀财综【2011】88 号）、河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理办法》的通知（冀财综【2011】81 号）、冀建保【2009】634 号文件等相关文件规定，预测的土地出让收入按文件相关规定的金额和比例计提农业开发土地出让金、铁路建设费、国有土地收益基金、农田水利建设基金、教育资金、廉租房保障资金等专项政策预留资金。

基于上述假设，本次项目运营期内及本次专项债券存续期内土地出让收入测算如下：

土地出让收入测算

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
工业用地	-	-	-	1,160.00	8,320.00	612.89	645.55	679.96	716.20	754.37
居住用地	51,112.00	20,200.00	209,377.00	19,385.00	-	20,732.00	21,837.00	23,000.91	24,226.87	25,518.16
出让收入合计	51,112.00	20,200.00	209,377.00	20,545.00	8,320.00	21,344.89	22,482.55	23,680.87	24,943.07	26,272.53
减：政策预留部分	-7,807.64	-2,977.39	-32,006.96	-3,214.22	-1,179.30	-3,241.54	-3,400.82	-3,568.58	-3,745.29	-3,931.41
出让收益留存	43,304.36	17,222.61	177,370.04	17,330.78	7,140.70	18,103.35	19,081.73	20,112.29	21,197.78	22,341.12

续上表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
工业用地	794.58	836.93	881.53	928.52	978.01	1,030.14	1,085.05	1,142.88	1,203.80	1,267.96	23,038.37
居住用地	26,878.29	28,310.90	29,819.88	31,409.29	33,083.40	34,846.75	36,704.08	38,660.41	40,721.00	42,891.44	758,714.38
出让收入合计	27,672.87	29,147.83	30,701.41	32,337.81	34,061.41	35,876.89	37,789.13	39,803.29	41,924.80	44,159.40	781,752.75
减：政策预留部分	-4,127.46	-4,333.96	-4,551.46	-4,780.55	-5,021.86	-5,276.02	-5,543.74	-5,825.72	-6,122.73	-6,435.58	-117,092.23
出让收益留存	23,545.41	24,813.87	26,149.95	27,557.26	29,039.55	30,600.87	32,245.39	33,977.57	35,802.07	37,723.82	664,660.52

依上表预测，保定中国电谷基础设施建设工程项目运营期内取得土地出让收益留存共计 664,660.52 万元；

专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，土地出让收益留存共计 626,936.70 万元；2025 年至 2035 年期间本次拟

发行专项债融资期间，保定中国电谷基础设施建设工程项目取得土地出让收益留存共计 276,685.22 万元。

(2) 电谷科技中心项目

电谷科技中心定位为保定高新区内创业园区，预测收入分类为标准厂房、研发中心和车位的出售、出租等，其分类面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出售、出租的安排进行测算，出售、出租单价则依照邻近完工园区的价格确定，项目位于乐凯北大街与北二环交叉口，附近已完工成熟运作园区有保定高新区大学科技园、昕秀高新技术产业园区等，通过评估、询价等方式对出让、出租价格进行预测，并采取保守、谨慎的原则确定了预测价格，如对位置更为偏远的壹城中心办公用房查询相评估报告显示，基准日为 2023 年 12 月 22 日的评估价格为 7,511 元每平方米（河北哲人房地产评估行有限责任公司出具，报告号为冀哲房估[2023]字第 F2312071 号，评估对象为高层办公用房）；基准日为 2024 年 8 月 26 日的周边大学科技园评估价格为 8,367 元每平方米（河北太行联房地产资产评估事务所有限责任公司出具，报告号为太行联评报字[2024]第 202408009 号，评估对象为大学科技园高层），预测价格保守估计为 7,500 元/m²。

电谷科技中心项目收入预测

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
标准厂房出售	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00			
标准厂房出租	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32
研发中心出售	10,808.40	10,808.40	10,808.40	10,808.40	10,808.40			
研发中心出租	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
地下车位出售	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00			
地下车位出租	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	22,272.72	22,272.72	22,272.72	22,272.72	22,272.72	3,214.32	3,214.32	3,214.32

续上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
标准厂房出售							30,000.00
标准厂房出租	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	1,018.32	14,256.48
研发中心出售							54,042.00
研发中心出租	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	25,200.00
地下车位出售							11,250.00
地下车位出租	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	5,544.00
合计	3,214.32	3,214.32	3,214.32	3,214.32	3,214.32	3,214.32	140,292.48

依上表预测，项目运营期内电谷科技中心取得运营收入 140,292.48 万元；专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，电谷科技中心取得运营收入 137,078.16 万元；2025 年至 2035 年本次专项债券存续期间电谷科技中心运营收入为 130,649.52 万元。

（3）电谷源创智慧中心

电谷源创智慧中心定位为保定高新区内创业园区，预测收入分类为生产厂房、研发中心、配套附属用房和车位的出售、出租等，其分类面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出售、出租的安排进行测算，出售、出租单价则依照邻近完工园区的价格确定，项目位于风能街以西，恒源路以南，附近已完工成熟运作园区有大学科技园、风电产业园、风电装备检测中心、昕秀高新技术产业园区等，对周边大学科技园房产查询相评估报告显示，基准日为 2024 年 6 月 21 日的评估价格为 7,500 元每平米（河北省圆周评估有限公司出具，报告号为圆周评报字（2024）-021 号，评估对象为大学科技园多层厂房）；基准日为 2024 年 8 月 26 日的评估价格为 8,367 元每平米（河

北太行联房地产资产评估事务所有限责任公司出具，报告号为太行联
评报字[2024]第 202408009 号，评估对象为大学科技园高层），预测
价格保守估计为 7,500 元/m²。

电谷源创智慧中心项目收入预测

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
研发中心出售	3,666.45	3,666.45	3,666.45	3,666.45	3,666.45			
研发中心出租	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20
生产厂房出售	5,037.75	5,037.75	5,037.75	5,037.75	5,037.75			
生产厂房出租	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
配套附属用房出售	327.36	327.36	327.36	327.36	327.36			
配套附属用房出租	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
地下车位出售	2,685.60	2,685.60	2,685.60	2,685.60	2,685.60			
地下车位出租	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
合计	13,878.36	13,878.36	13,878.36	13,878.36	13,878.36	2,161.20	2,161.20	2,161.20

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
研发中心出售								18,332.25
研发中心出租	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	10,264.80
生产厂房出售								25,188.75
生产厂房出租	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	12,600.00
配套附属用房出售								1,636.80
配套附属用房出租	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	1,092.00
地下车位出售								13,428.00
地下车位出租	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	6,300.00
合计	2,161.20	2,161.20	2,161.20	2,161.20	2,161.20	2,161.20	2,161.20	88,842.60

依上表预测，电谷源创智慧中心项目在运营期间共取得运营收入
88,842.60 万元；专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，电谷源创智
慧中心项目取得运营收入 86,681.40 万元；2025 年至 2035 年本次专
项债券到期之间，电谷源创智慧中心项目取得运营收入 82,359 万元。

(4) 电谷科创园分园

保定国家大学科技园科创分园项目位于保定高新区内北二环与北三环之间，该项目汇聚京津冀高等院校、科研院所、科技服务机构的资源优势，打造智慧能源、高端装备、智能制造、新一代信息技术等战略新兴产业的科技创新孵化培育基地。预测收入分类为通用厂房、办公楼及其他辅助配套设施、科技研发中心、高端装备产业孵化创新平台、众创空间等出售、出租等，其分类面积依据项目备案信息、业主单位对出售、出租的安排进行测算，出售、出租单价则依照邻近完工园区的价格确定，附近已完工成熟运作园区有大学科技园、风电产业园、风电装备检测中心、昕秀高新技术产业园区，对周边大学科技园房产查询相评估报告显示，基准日为 2024 年 6 月 21 日的评估价格为 7,500 元每平方米（河北省圆周评估有限公司出具，报告号为圆周评报字（2024）-021 号，评估对象为大学科技园多层厂房）；基准日为 2024 年 8 月 26 日的评估价格为 8,367 元每平方米（河北太行联房地产资产评估事务所有限责任公司出具，报告号为太行联评报字[2024]第 202408009 号，评估对象为大学科技园高层），出于保守、谨慎的原则，对通用厂房选取的预测价格为 7,500 元/m²，对办公楼、科技研发中心选取的预测价格为 8,000 元/m²。

电谷科创园分园项目收入预测

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
科技研发楼、电子商务楼（一期）出售	22,353.83	11,290.00	11,290.00	11,290.00	11,290.00	-	-	-

科技研发楼、电子商务楼（一期）出租	839.96	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77
科技研发楼、电子商务楼（二期）出售	-	-	6,123.08	6,123.08	6,123.08	6,123.08	6,123.08	-
科技研发楼、电子商务楼（二期）出租	-	-	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08
通用厂房（三期）出售	-	-	-	-	10,620.28	10,620.28	10,620.28	10,620.28
通用厂房（三期）出租	-	-	-	-	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06
地下建筑车位出售	1,108.94	6,653.66	6,653.66	6,653.66	6,653.66	5,544.72	-	-
地下建筑车位出租	199.61	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66
合计	24,502.34	21,673.09	28,944.25	28,944.25	41,688.59	29,289.65	23,744.93	17,621.85

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
科技研发楼、电子商务楼（一期）出售	-	-	-	-	-	-	-	-	67,513.83
科技研发楼、电子商务楼（一期）出租	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	2,531.77	38,816.51
科技研发楼、电子商务楼（二期）出售	-	-	-	-	-	-	-	-	30,615.40
科技研发楼、电子商务楼（二期）出租	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	16,073.12
通用厂房（三期）出售	10,620.28	-	-	-	-	-	-	-	53,101.40
通用厂房（三期）出租	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	25,488.72
地下建筑车位出售	-	-	-	-	-	-	-	-	33,268.30
地下建筑车位出租	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	18,164.51
合计	17,621.85	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	283,041.79

依上表预测，电谷科创园分园项目在项目运营期间共取得运营收

入 283,041.79 万元；专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，电谷科创园分园项目取得运营收入 276,040.22 万元；2025 年至 2035 年本次专项债券到期之间，电谷科创园分园项目取得运营收入 215,861.65 万元。

(5) 电谷金融中心项目

电谷金融中心位于保定高新区内北二环附近，紧邻朝阳北大街和植物园，项目定位为高端办公写字楼，预测收入分类主要为办公用房和车位的出售、出租等，其分类面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出售、出租的安排进行测算，出售、出租单价则参考邻近商务写字楼并结合项目自身进行适当性调整，附近可参照的项目有中关村创新中心、电谷源盛广场、大学科技园高层办公楼、汇博上谷大观写字楼、荣盛国际中心写字楼等，属于成熟商务办公圈范围内，对紧邻的汇博上谷大观办公楼房产和荣盛国际中心办公楼房产的询价显示，单价均在 1 万元左右，相较于其他地产项目，电谷金融中心属高新区管委会打造的高端楼盘，更贴近其金融中心的属性，定位高于周边房产，但出于保守、谨慎的原则，对电谷金融中心的办公楼预测的售价为 8,500 元每平方米。

电谷金融中心项目收入预测

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
电谷金融中心 A 区地上办公用房出售	10,362.25	10,362.25	10,362.25	10,362.25	10,362.25		
电谷金融中心 A 区地上办公用房出租	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62
电谷金融中心 A 区地下车位出售	4,310.80	4,310.80	4,310.80	4,310.80	4,310.80		
电谷金融中心 A 区地下车位出租	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80

电谷金融中心 B 区 地上办公用房出售	12,672.85	12,672.85	12,672.85	12,672.85	12,672.85		
电谷金融中心 B 区 地上办公用房出租	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03
电谷金融中心 B 区 地下车位出售	5,426.20	5,426.20	5,426.20	5,426.20	5,426.20		
电谷金融中心 B 区 地下车位出租	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20
合计	41,353.75	41,353.75	41,353.75	41,353.75	41,353.75	8,581.65	8,581.65

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
电谷金融中心 A 区 地上办公用房出售	-	-	-	-	-	-	-	44,039.55
电谷金融中心 A 区 地上办公用房出租	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	39,894.68
电谷金融中心 A 区 地下车位出售	-	-	-	-	-	-	-	21,554.00
电谷金融中心 A 区 地下车位出租	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80	994.80	13,927.20
电谷金融中心 B 区 地上办公用房出售	-	-	-	-	-	-	-	53,859.60
电谷金融中心 B 区 地上办公用房出租	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	3,485.03	48,790.42
电谷金融中心 B 区 地下车位出售	-	-	-	-	-	-	-	27,131.00
电谷金融中心 B 区 地下车位出租	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	17,530.80
合计	8,581.65	8,581.65	8,581.65	8,581.65	8,581.65	8,581.65	8,581.65	266,727.25

依上表预测，电谷金融中心项目在项目运营期间共取得运营收入 266,727.25 万元；专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，电谷金融中心项目取得运营收入 258,145.60 万元；2025 年至 2035 年本次专项债券到期之间，电谷金融中心项目取得运营收入 240,982.30 万元。

2. 项目运营成本。

项目运营成本主要包括园区运营当中的各项费用，如销售费用、管理费用、财务费用等，以及项目折旧、摊销成本。

(1) 销售费用和管理费用

本项目必须支付的其他直接费用主要为销售费用和管理费用，主要是在园区经营过程中发生的与销售和日常经营有关的费用，包括广告费、宣传费、中介费、差旅费、人员工资等支出，由于本项目主要为保定高新区开发的创业园区，通过对保定高新区开发的其他创业园区发生的销售费用的了解，包括大学科技园、中关村创新中心等园区，销售过程中发生的广告、宣传等费用控制较为严格，发生金额基本很少，管理方面使用现有人员和保定高新区所属的物业公司，成本控制较低，出于保守考虑，本项目按所有营业收入的 2%对销售费用和管理费用分别进行了预测。

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入（除土地出让外）	24,502.34	21,673.09	102,993.81	102,993.81	115,738.15	103,339.21	97,794.49	31,579.02
其中：出租收入	1,039.57	3,729.43	18,834.68	18,834.68	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74
出售收入	23,462.77	17,943.66	84,159.13	84,159.13	94,779.41	82,380.47	76,835.75	10,620.28
销售费用、管理费用	490.05	433.46	2,059.87	2,059.87	2,314.76	2,066.78	1,955.89	631.58

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入（除土地出让外）	31,579.02	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	778,904.12
其中：出租收入	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	293,943.24
出售收入	10,620.28	-	-	-	-	-	-	-	484,960.88
销售费用、管理费用	631.58	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	15,578.03

根据项目运营期间其他直接费用预测表计算，本次项目运营期间销售费用和管理费用合计为 15,578.03 万元；政府专项债券存续期间（2019 年至 2037 年间），销售费用和管理费用合计为 15,158.86 万元；本次专项债券融资期间（2025 年至 2035 年间），销售费用和管理费用合计为 13,397.01 万元。

(2) 财务费用

项目期间需支付的本次拟发行专项债融资的本金和利息预测如下：

①本次计划发行专项债券 10.5 亿元应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率 (%)	应付利息
发行年份	2025 年		7,000.00		7,000.00	4	116.67
第 1 年	2026 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 2 年	2027 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 3 年	2028 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 4 年	2029 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 5 年	2030 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 6 年	2031 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 7 年	2032 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 8 年	2033 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 9 年	2034 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 10 年	2035 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4	163.33
	合计	—	7,000.00	7,000.00	—	—	2,800.00

保定国家高新技术产业开发区管理委员会之保定中国电谷产业园区建设项目已于 2019 年至 2023 年期间已通过发行或调剂方式进行专项债券融资 7 批次，共计融资 304,771.46 万元，根据本次专项债拟发行规模安排，结合前期已发行的 7 批次专项债 304,771.46 万元，本次拟发行专项债后，本项目整体专项债的应付本息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率 (%)	应付利息
第 1 年	2019 年		50,000.00		50,000.00	3.32	1,245.00
第 2 年	2020 年	50,000.00	50,000.00		100,000.00	2.84-3.32	2,843.33
第 3 年	2021 年	100,000.00	54,771.46		154,771.46	2.84-4.06	3,358.22
第 4 年	2022 年	154,771.46	100,000.00		254,771.46	2.71-4.06	6,274.73

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率 (%)	应付利息
第 5 年	2023 年	254,771.46	50,000.00		304,771.46	2.71-4.06	8,868.48
第 6 年	2024 年	304,771.46		65,000.00	239,771.46	2.71-4.06	7,784.31
第 7 年	2025 年	239,771.46	7,000.00	81,268.88	165,502.58	2.71-4.06	5,501.02
第 8 年	2026 年	165,502.58	80,000.00	50,838.02	194,664.56	2.71-3.42	6,810.46
第 9 年	2027 年	194,664.56	108,228.54	35,666.14	267,226.96	2.71-3.36	9,483.63
第 10 年	2028 年	267,226.96		25,666.14	241,560.82	2.83-3.36	9,470.77
第 11 年	2029 年	241,560.82		5,666.14	235,894.68	3.17-3.36	9,195.56
第 12 年	2030 年	235,894.68		5,666.14	230,228.54	3.17-4.00	9,014.68
第 13 年	2031 年	230,228.54		5,000.00	225,228.54	3.17-4.00	8,839.39
第 14 年	2032 年	225,228.54		5,000.00	220,228.54	3.17-4.00	8,680.89
第 15 年	2033 年	220,228.54		5,000.00	215,228.54	3.17-4.00	8,522.39
第 16 年	2034 年	215,228.54		5,000.00	210,228.54	3.17-4.00	8,363.89
第 17 年	2035 年	210,228.54		12,000.00	198,228.54	3.17-4.00	8,088.72
第 18 年	2036 年	198,228.54		85,000.00	113,228.54	3.17-4.00	5,100.22
第 19 年	2037 年	113,228.54		113,228.54		3.17-4.00	800.79
	合计	—	500,000.00	500,000.00	—	—	128,246.48

(3) 折旧和摊销

本次项目运营期内折旧和摊销情况测算如下：

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	电谷科技中心		1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87
2	电谷源创智慧中心项目	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34
3	电谷科创园分园项目	2,343.78	2,343.78	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86
4	电谷金融中心		4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65
	合计	3,309.12	8,798.64	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72

续上表

序号	项目名称	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	折旧摊销总额
1	电谷科技中心	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	13,895.31
2	电谷源创智慧中心项目	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	13,514.76
3	电谷科创园分园项目	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	30,313.58
4	电谷金融中心	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	57,468.45
	合计	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	133,496.40

根据项目运营期间营业成本预测表计算，本次项目运营期间项目折旧、摊销总额为 133,496.40 万元；政府专项债券存续期间（2019 年至 2037 年间），折旧、摊销总额为 123,380.68 万元；本次专项债券融资期间（2025 年至 2035

年间），折旧、摊销总额为 103,149.24 万元。

3. 项目运营收益

2019 年-2038 年项目运营收益情况如下：

项目运营收益表

单位：万元

项目	2019 年	2022 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入	43,304.36	17,222.61	177,370.04	17,330.78	31,643.04	39,776.44	122,075.54	123,106.10	136,935.93	125,680.33
运营成本	-	-	-	-	1,439.84	1,595.65	8,102.68	8,102.68	8,824.87	8,424.05
运营收益	43,304.36	-	-	-	30,203.20	38,180.79	113,972.86	115,003.42	128,111.06	117,256.28

续

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
运营收入	121,339.90	56,392.89	57,728.97	48,516.00	49,998.29	51,559.61	53,204.13	54,936.31	56,760.81	58,682.56	1,443,564.64
运营成本	8,334.54	5,511.77	5,767.28	5,385.82	5,385.82	5,385.82	5,385.82	5,385.82	5,385.82	5,728.87	94,147.15
运营收益	113,005.36	50,881.12	51,961.69	43,130.18	44,612.47	46,173.79	47,818.31	49,550.49	51,374.99	52,953.69	1,349,417.49

根据测算，项目运营期内，项目运营收益合计 1,349,417.49 万元，其中专项债券存续期（2019 年至 2037 年）

运营收益为 1,296,463.80 万元，本次债券存续期（2025 年至 2035 年）运营收益为 871,926.54 万元。

4. 项目运营相关税费

(1) 增值税的预测评价

应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

①销项税额根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)规定,不动产租赁的增值税销项税额按租金收入的 9%计算;不动产销售的销项税额按销售收入的 9%计算,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的不动产销售、不动产租赁收入均为预期的市场价格,均为含税收入,所以在计算增值税销项税额时的计算公式为:增值税销项税额=本项目测算收入÷(1+增值税税率)×增值税税率

②进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)规定其增值税率为 9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在预测进项税额时的计算公式为:

增值税项项税额=项目概预算投资金额÷(1+增值税税率)×增值税税率

(2) 城市维护建设税和教育费附加的预测评价

此次项目均位于保定高新区内，城市维护建设税按 7%进行预测，教育费附加按 3%预测，地方教育附加按 2%预测。

(3) 房产税的预测

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《河北省房产税实施办法》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 30%后的余值作为计税依据，按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12%计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

(4) 土地增值税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《河北省土地增值税管理办法》的规定，房地产开发企业应当于房产转让后缴纳土地增值税，在取得销售收入时应按预征率预缴土地增值税，本项目土地增值税的预测暂定为销售收入的 2%。

项目税费测算表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入（除土地出让外）	24,502.34	21,673.09	102,993.81	102,993.81	115,738.15	103,339.21	97,794.49	31,579.02
其中：出租收入	1,039.57	3,729.43	18,834.68	18,834.68	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74
出售收入	23,462.77	17,943.66	84,159.13	84,159.13	94,779.41	82,380.47	76,835.75	10,620.28
应纳增值税						792.83	1,895.10	443.85
其中：销项税额	2,023.13	1,789.52	8,504.07	8,504.07	9,556.36	8,532.59	8,074.77	2,607.44
进项税额	4,564.14			6,816.31				
城建市维护建设税和教育费附加						95.14	227.41	53.26
房产税	480.53	803.32	4,359.63	4,359.63	4,614.52	4,614.52	4,614.52	4,614.52
预缴土地增值税	469.26	358.87	1,683.18	1,683.18	1,895.59	1,647.61	1,536.72	212.41
税金合计	1,439.84	1,595.65	8,102.68	8,102.68	8,824.87	9,216.88	10,229.64	5,955.62

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
营业收入（除土地出让外）	31,579.02	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	778,904.12
其中：出租收入	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	20,958.74	293,943.24
出售收入	10,620.28								484,960.88
应纳增值税	979.32	1,021.96	1,021.96	1,021.96	1,021.96	1,021.96	1,021.96	1,021.96	11,264.82
其中：销项税额	2,607.44	1,730.54	1,730.54	1,730.54	1,730.54	1,730.54	1,730.54	1,730.54	64,313.17
进项税额									56,152.92
城建市维护建设税和教育费附加	117.52	122.63	122.63	122.63	122.63	122.63	122.63	122.63	1,351.74

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
房产税	4,805.77	4,844.02	4,844.02	4,844.02	4,844.02	4,844.02	4,844.02	5,187.07	67,518.15
预缴土地增值税	212.41								9,699.23
税金合计	6,115.02	5,988.61	5,988.61	5,988.61	5,988.61	5,988.61	5,988.61	6,331.66	89,833.94

根据项目运营期间相关税金预测表计算，项目运营期间相关税费为 89,833.94 万元；专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，项目运营相关税费（包括增值税）支出预测金额为 83,502.28 万元。本次债券存续期 2025 年至 2035 年项目运营相关税费为 69,413.08 万元。

5. 根据上述计算的项目运营收入、运营成本和相关税费等，本项目建设及运营期（2019 年至 2038 年）期间项目损益情况如下：

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	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	43,304.36	17,222.61	177,370.04	17,330.78	31,643.04	39,776.44	122,075.54	123,106.10	136,935.93	125,680.33	121,339.90
2.项目成本					490.05	433.46	2,059.87	2,059.87	2,314.76	2,066.78	1,955.89
3.税金					949.79	1,162.19	6,042.81	6,042.81	6,510.11	6,357.27	6,378.65

4. 利息折旧及摊销前利润	43,304.36	17,222.61	177,370.04	17,330.78	30,203.20	38,180.79	113,972.86	115,003.42	128,111.06	117,256.28	113,005.36
二、折旧与摊销											
1. 总折旧和摊销							3,309.12	8,798.64	10,115.72	10,115.72	10,115.72
2. 息税前利润	43,304.36	17,222.61	177,370.04	17,330.78	30,203.20	38,180.79	110,663.74	106,204.78	117,995.34	107,140.56	102,889.64
三、利息支出											
1. 利息费用	1,245.00	2,843.33	3,358.22	6,274.73	8,868.48	10,000.98	10,851.02	11,330.46	10,203.63	9,470.77	9,195.56
2. 税前利润	42,059.36	14,379.28	174,011.82	11,056.05	21,334.72	28,179.81	99,812.72	94,874.32	107,791.71	97,669.79	93,694.08
四、企业所得税											
企业所得税					118.19	3,073.28	20,674.42	19,173.84	21,731.82	18,832.17	17,537.17
五、净利润/净亏损	42,059.36	14,379.28	174,011.82	11,056.05	21,216.53	25,106.53	79,138.30	75,700.48	86,059.89	78,837.62	76,156.91

续

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、经营收入/成本/税金										
1. 项目收入	56,392.89	57,728.97	48,516.00	49,998.29	51,559.61	53,204.13	54,936.31	56,760.81	58,682.56	1,443,564.64
2. 项目成本	631.58	631.58	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	419.17	15,578.03

3.税金	4,880.19	5,135.70	4,966.65	4,966.65	4,966.65	4,966.65	4,966.65	4,966.65	5,309.70	78,569.12
4.税息折旧及摊销前利润	50,881.12	51,961.69	43,130.18	44,612.47	46,173.79	47,818.31	49,550.49	51,374.99	52,953.69	1,349,417.49
二、折旧与摊销										
1.总折旧和摊销	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	10,115.72	133,496.40
2.息税前利润	40,765.40	41,845.97	33,014.46	34,496.75	36,058.07	37,702.59	39,434.77	41,259.27	42,837.97	1,215,921.09
三、利息支出										
1.利息费用	9,014.68	8,839.39	8,680.89	8,522.39	8,363.89	8,088.72	5,100.22	800.79	0.00	128,246.48
2.税前利润	31,750.72	33,006.58	24,333.57	25,974.36	27,694.18	29,613.87	34,334.55	40,458.48	42,837.97	1,087,674.61
四、企业所得税										
企业所得税	1,734.21	1,714.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,147.33	107,325.75
五、净利润/净亏损	30,016.51	31,292.42	24,333.57	25,974.36	27,694.18	29,613.87	34,334.55	40,458.48	41,690.64	980,348.86

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

保定中国电谷产业园区建设项目本次拟发行政府专项债券 7,000 万元,假设融资利率 4%,期限 10 年,在存续期内按每半年支付利息,自融资之日起 10 年内应还本付息情况如下:

单位:万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率 (%)	应付利息
发行年份	2025 年		7,000.00		7,000.00	4	116.67
第 1 年	2026 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 2 年	2027 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 3 年	2028 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 4 年	2029 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 5 年	2030 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 6 年	2031 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 7 年	2032 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 8 年	2033 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 9 年	2034 年	7,000.00			7,000.00	4	280.00
第 10 年	2035 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4	163.33
	合计	—	7,000.00	7,000.00	—	—	2,800.00

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况。

本次项目的收入包括主要来源于土地出让收入和各产业园区的运营收益。本项目债券存续期内（2019-2037 年）运营收入为 998,189.98 万元，运营成本及税费 98,661.14 万元，共可实现净收益为 899,528.84 万元。

2. 收益与融资平衡情况。

保定中国电谷产业园区建设项目，能够合理保证偿还本次项目全部专项债券和本次专项债券的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

政府专项债券存续期间（2019年至2037年间）项目净收益可用于本次项目全部政府专项债券还本付息情况测算如下：

单位：万元

年度	本息支出情况			运营情况		
	偿还本金 (1)	偿还利息 (2)	本息小计 (3)=(1)+(2)	运营收入 (4)	运营成本 (5)	可用于全部专项 债券还本付息收益 (7)=(4)-(5)
2019年		1,245.00	1,245.00	43,304.36	-	43,304.36
2020年		2,843.33	2,843.33	17,222.61	-	17,222.61
2021年		3,358.22	3,358.22	177,370.04	-	177,370.04
2022年		6,274.73	6,274.73	17,330.78	-	17,330.78
2023年		8,868.48	8,868.48	31,643.04	1,439.84	30,203.20
2024年	65,000.00	7,784.31	72,784.31	39,776.44	1,595.65	38,180.79
2025年	81,268.88	5,501.02	86,769.90	122,075.54	8,102.68	113,972.86
2026年	50,838.02	6,810.46	57,648.48	123,106.10	8,102.68	115,003.42
2027年	35,666.14	9,483.63	45,149.77	136,935.93	8,824.87	128,111.06
2028年	25,666.14	9,470.77	35,136.91	125,680.33	8,424.05	117,256.28
2029年	5,666.14	9,195.56	14,861.70	121,339.90	8,334.54	113,005.36
2030年	5,666.14	9,014.68	14,680.82	56,392.89	5,511.77	50,881.12
2031年	5,000.00	8,839.39	13,839.39	57,728.97	5,767.28	51,961.69
2032年	5,000.00	8,680.89	13,680.89	48,516.00	5,385.82	43,130.18
2033年	5,000.00	8,522.39	13,522.39	49,998.29	5,385.82	44,612.47
2034年	5,000.00	8,363.89	13,363.89	51,559.61	5,385.82	46,173.79
2035年	12,000.00	8,088.72	20,088.72	53,204.13	5,385.82	47,818.31
2036年	85,000.00	5,100.22	90,100.22	54,936.31	5,385.82	49,550.49
2037年	113,228.54	800.79	114,029.33	56,760.81	5,385.82	51,374.99
合计	500,000.00	128,246.48	628,246.48	1,384,882.08	88,418.28	1,296,463.80

通过对项目还本付息的测算：保定中国电谷产业园区建设项目在政府债券融资期限内（2019年至2037年）用于政府债券资金平衡的

相关收益为 1,296,463.80 万元,对政府债券融资本息覆盖倍数为 2.06。

本次发行债券融资本息为 9,800 万元（专项债券融资 7,000.00 万元，利息 2,800.00 万元），本次债券融资期限内（2025 年至 2035 年）用于政府债券资金平衡的相关收益为 871,926.54 万元,对本次政府债券融资本息覆盖倍数为 88.97。

本次债券项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	本次政府债券存续期内项目预期净收益	本次政府债券融资金额	本次债券预计融资成本	项目预期收益对政府债券本息覆盖倍数
保定中国电谷产业园区建设项目	1,228,408.66	871,926.54	7,000.00	4%	88.97

(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	7,000.00 万元
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.00 万元
项目简要描述	保定中国电谷产业园区建设项目位于保定高新区内，项目包括保定中国电谷基础设施建设工程、电谷科技中心、电谷智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 5 部分。其中：保定中国电谷期基础设施建设工程是对整个电谷园区进行的基础设施工程，电谷科技中心、电谷源创智慧中心、电谷科创园分园、电谷金融中心等 4 个工程是在基础设施工程实施的基础上进行拓展园区功能的项目，项目收入主要来源于土地出让收入和各产业园区的运营收益。
项目建设期	2019 年-2031 年
项目运营期	2023 年-2038 年
债券存续期内项目总投资	1,228,408.66 万元

其中：不含 专项债券 的项目资 本金	728,408.66 万元						
专项债券 融资	500,000.00 万元						
其他债务 融资	0.00 万元						
项目分年融资计划							
	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后
专项债券 融资	304,771.46	0.00	7,000.00	80,000.00	108,228.54		
其他债务 融资							
债券存续 期内总收 益	1,296,463.80 万元						
债券存续期内项目分年收益（万元）							
2019 年	43,304.36	2020 年	17,222.61	2021 年	177,370.04		
2022 年	17,330.78	2023 年	30,203.20	2024 年	38,180.79		
2025 年	113,972.86	2026 年	115,003.42	2027 年	128,111.06		
2028 年	117,256.28	2029 年	113,005.36	2030 年	50,881.12		
2031 年	51,961.69	2032 年	43,130.18	2033 年	44,612.47		
2034 年	46,173.79	2035 年	47,818.31	2036 年	49,550.49		
2037 年	51,374.99						
			债券存续期内项目总收益/项目 总投资			1.06	
债券存续期内项目总债务 融资本息		628,246.48	债券存续期内项目总收益/项目 总债务融资本息			2.06	
债券存续期内项目总债务 融资本金		500,000.00	债券存续期内项目总收益/项目 总债务融资本金			2.59	
债券存续期内项目总地方 债券融资本息		628,246.48	债券存续期内项目总收益/项目 总地方债券融资本息			2.06	
债券存续期内项目总地方 债券融资本金		500,000.00	债券存续期内项目总收益/项目 总地方债券融资本金			2.59	
项目收益 预测依据	可行性研究报告						

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1、系统风险

(1) 政治风险：随着中国改革开放的深入进行，国家出台了大量新的政策法规，并在不断地修订和完善。企业的生产经营及收益会随着中国政治和社会环境的变动而变动。而且随着入中国在国际市场的竞争力的提升，完善各项基础设施，快速发展各项产业经济，是符合中国经济发展的根本利益的。目前，中国的政治稳定，故不存在政治方面风险。

(2) 经济风险：经济风险是指项目在建设期间或在运作期间，由于项目所处的经济环境和经济条件的变化，致使实际的经济效益与预期经济效益发生差异。对经济环境与经济条件的考察，应从宏观和微观两方面进行考虑。宏观经济环境和条件的变化是指国家经济制度的变革、经济法规和经济政策的变更、产业政策的调整、通货膨胀、外汇风险和利率的变化、税收制度、财政制度、金融制度、价格机制、经济管理体制等，这些对投资项目的经济效益起着决定性的作用。由于以上不确定因素，本项目有一定的经济风险。

(3) 法律风险：本项目的建设符合国家政策，中国正在建立健全法律体系。与项目有关的现有法律的不完善，会对公司产生不可预料的影响。

2、市场风险

市场风险主要有价格风险、竞争风险和需求风险。在信息瞬息万变的现代社会，国家政策、行业环境等诸多因素的变化，增加了市场的不确定性，也带来一些市场变动风险。

3、项目建设风险

投资及时性风险：项目的资金是否能及时到位，资金的运用是否合理，对项目能否顺利实施有影响。

项目在建设上的风险主要就是项目实施过程中与政府相关职能机构的协调与沟通，以及资金能否及时到位，这是项目建设的主要风险因素。

4、项目投资的不确定性风险

(1) 投资项目是一个将来的投资计划，未来很多因素是不确定的，社会发展、技术进步及市场开发的未来过程，特别是项目的社会经济环境，总是给予项目建设经营以各种多变的影响。这些未来发生的事件几乎无法准确地加以预测。

(2) 价格的变动。在市场经济条下，由于价值规律的作用，货币的价值随着时间的推移而降低，即物价总的趋势是上涨的。项目的收入价格或原材料价格是影响经济效益的最基本因素。它通过投资费用和销售收入反映到经济效益指标上来。投资项目寿命一般在数年以上，在这一时期里，各种原材料或产品价格也难免会发生变动，因此，价格的变动成了项目分析最重要的不确定因素。

(3) 投资费用的变化。如果在投资估算时，项目的总投资额没有给予充分估计，或者是由于其他原因而延长了建设期，都将引起项目投资费用的变化，导致项目的投资规模、总成本费用和利润总额等经济指标的变化。

以上任何项因素都将直接影响到项目的有效实施。

5、不可抗拒的自然灾害风险

在企业发展过程中，遇到的诸如地震、洪灾，台风等不可抗拒的自然灾害可能对企业的经营造成巨大的破坏。

（二）风险控制措施

1、系统性风险规避

系统性风险是不可分散性风险，面对系统风险，企业应顺应国家经济发展战略，充分利用有利于自身发展的政策，并严格遵守国家的法令、法规和政策。企业应加强对有关经济趋势、政策、法规的研究，掌握国家经济发展态势、法规政策的最新动态，及时调整企业的发展目标和经营战略。此外，企业应不断扩大经营规模，降低经营成本，减小政策法规变化所带来的风险。由于目前中国政局稳定，经济建设保持持续、稳定、高速的发展，从总体上看，在今后若干年内中国将能够保持一个良好的投资环境。因此，系统风险较小。

2、市场风险规避

针对市场运营的风险，主管单位应建立一套完整的信息反馈体系，制定合理的价格。发挥自身优势，扩大社会影响，以降低市场运营的持续资本投入。同时，主管单位应密切注意市场动态，加强市场营销运作能力和应变能力，与市场紧密结合，紧随市场走向，尽力降低市场风险。

3、经营管理风险规避

针对管理风险，主管单位应全力组建支具有投资理性的经营管理团队，努力提高管理水平，形成更加科学有效的决策机制和监督约束

机制，优化管理体系，加强知识管理、质量管理、绩效管理和预算管理。

4、项目建设风险规避

项目方在项目建设过程中对材料和能源的消耗很大，所以建议项目方做好各项保障和应急措施，确保建设的正常进行。

同时，项目方应制定出详细的总规划方案，完善相关手续，为项目的顺利实施作为准备。

5、项目投资不确定性风险规避

对于项目本身存在的不确定风险，企业应建立完善的信息反馈体系，注意事前、事中、事后的分析及改进，时刻把握市场的动态，将不确定性风险消除在萌芽状态

6、不可抗拒的自然灾害风险规避

为防止不可抗拒自然灾害风险的发生，避免投资者和企业的损失，该项目可以在保险公司进行财产保险，即使出现不可抗拒的自然灾害，投资者和企业的利益都可以得到保护。

（三）敏感性分析

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，本次项目专项债存续期内经营净收益可以覆盖专项债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比率		
	-5%	0%	5%

经营净收益	1,231,640.61	1,296,463.80	1,361,286.99
偿债资金合计	1,231,640.61	1,296,463.80	1,361,286.99
债券还本付息额	628,246.48	628,246.48	628,246.48
经营收入偿还的债券本息额	628,246.48	628,246.48	628,246.48
债券本息覆盖率	1.96	2.06	2.17

依据上述测算和分析，本次项目地方政府专项债存续期内（2019年至2037年），项目财务指标良好，就分析结果来看项目能够产生持续稳定的现金流入，专项债券本息覆盖倍数均高于1.96，还本付息保障程度较高，到期无法偿还本息的财务风险较小，财务角度评估本项目具有可行性。

（四）其他事项说明

无。

六、投资者保护措施（还款保障计划）

1、建立风险防控措施及应急处理预案

当地财政局根据《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）、《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），建立了地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处理预案，完善了未按时足额兑付时的应急处理方案，从多方面最大限度的保障项目还款计划。

2、完善资产管理和资金使用管理制度

当地财政局、管委会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。通过加强对形成的固有资产管理和监督，确保债券资金合规使用，同时结合本项目专项债券资金余额，统筹安排资金，

保证本项目返还政府收益将优先用于偿付专项债券本息，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）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。

- 5、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的主管部门为保定国家高新技术产业开发区管理委员会。保定国家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，认真履行项目建设、运营和维护责任，早日实现持续稳定的收益，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，确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

八、编制文件依据

- 1、《保定中国电谷产业园区建设项目可行性研究报告》；
- 2、《保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目（项目建议书）的批复》（高新区行政审批审字〔2021〕004号）
- 3、《保定国家高新区行政审批局关于保定中国电谷产业园区建设项目可行性研究报告的批复》（高新区行政审批审字〔2021〕005号）
- 4、保定市高新区有关部门为保定中国电谷产业园区建设项目专项债券出具的相关文件