



中盛信达

ZHONG SHENG XIN DA

河北中盛信达会计师事务所有限公司

HEBEI ZHONGSHENG XINDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,Ltd.

保定中国电谷产业园区建设项目
收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

中信咨询（2024）第 11-1 号

河北中盛信达会计师事务所有限公司

HEBEI ZHONGSHENGXINDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS Co.,Ltd

保定中国电谷产业园区建设项目 收益与融资自求平衡方案财务评估咨询报告

中信咨询（2024）第 11-1 号

保定国家高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，对保定国家高新技术产业开发区承办的保定中国电谷产业园区建设项目收益与融资自求平衡方案进行评价并出具评估咨询报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在保定国家高新技术产业开发区管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的保定中国电谷产业园区建设项目，预期土地出让收入和运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目的基本情况

（一）项目名称

保定中国电谷产业园区建设项目

（二）参与主体

本次项目建设单位为保定国家高新技术产业开发区管理委员会

（三）列入规划情况

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。

（四）项目建设情况

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。

（五）事前绩效评估情况

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

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，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。

（六）所在区域背景情况

保定国家高新技术产业开发区（以下简称“保定高新区”）设立于 1992 年，国家级高新区之一，实际管辖面积约 60 平方公里。保定高新区凭借高科技产业化的集群发展及合理的经济战略布局，成为了保定城市发展的重要动力。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，如美国柯达、日本三菱、法国欧麦、新加坡胜柏包装、菲律宾生力集团等。

2017 年 4 月，中共中央、国务院印发通知，决定设立雄安新区。雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约 100 平方公里，中期发展区面积约 200 平方公里，远期控制区面积约 2000 平方公里。

十三五时期，对保定来讲，第一位的机遇是协同发展。保定将变成北京非首都功能疏解的支撑点、京津产业转移的承接地、外资进入京津乃至北方市场的桥头堡。

保定将承接首都部分行政性、事业性服务机构，企业总部和科技教育文化医疗、培训机构等社会公共服务功能，承接创新成果转化型企业，中高端生产制造企业，零部件配套技工企业以及区域性物流基地，专业市场等部分第三产业。

为了更好把握京津冀功能布局调整、产业链重构和实施“中国制造 2025”、“互联网+”行动计划的重大契机，围绕打造“先进制造业和战略新兴产业基地”，着力推动当地产业体系与京津冀协同发展深度对接，理顺产业发展链条，推进产业转型升级，基本建成特色鲜明、结构合理、集约高效、绿色循环低碳高端的现代产业体系，发挥保定高新区管委会在园区建设中的主导作用，引入市场机制，落实党中央、国务院依法依规举债、适度举债的要求，本次项目计划通过发行保定高新区（保定中国电谷产业园区建设项目）收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目建设筹资。

（七）项目收益及融资情况

1. 项目收益情况：项目建设内容为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。收益主要来源于园区

内基础设施建设完成后产生的土地出让收益和各个园区的售房及后期出租等运营收入共计 1,443,564.64 万元，项目运营期内扣除项运营成本和费用后可用于偿还专项债券的净收益为 1,349,417.49 万元。

2. 融资情况：

保定中国电谷产业园区建设项目预计投资金额为 1,228,408.66 万元，其中：项目资本金投入金额为 310,000 万元，占比 25.24%，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）之规定；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%。

二、 债券应付本息情况

保定中国电谷产业园区建设项目整体计划发行专项债券融资 50 亿元，其中：2025 年计划发行专项债券融资 7,000 万元，以前年度已发行批次的专债项券融资 304,771.46 万元，2026 年及以后计划发行的专项债券融资 188,228.54 万元。具体如下：

（一）2025 年拟申请发行情况

2025 年计划申请发行专项债券融资 7,000 万元，测算假设融资利率为 4%，期限为 10 年，每半年支付利息，第 10 年期满时偿还全部本金及当期利息。

2025 年本次拟发行专项债券 7,000 万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

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 10 年	2035 年	7,000.00		7,000.00	-	4	163.33
	合计	—	7,000.00	7,000.00	—	—	2,800.00

(二) 前期已发行批次情况

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，前期专项债融资情况如下：

单位：万元

批次	发行日期	专项债融资额	到期日	融资利率 (%)	融资方式
第 1 批	2019 年 3 月	50,000.00	2024 年	3.32	发行
第 2 批	2020 年 3 月	50,000.00	2025 年	2.84	发行
第 3 批	2021 年 10 月	50,000.00	2026 年	3.00	发行
第 4 批	2021 年 11 月	4,771.457061	2030 年	3.36-4.06	调剂
第 5 批	2022 年 2 月	50,000.00	2027 年	2.71	发行
第 6 批	2022 年 9 月	50,000.00	2037 年	3.17	调剂
第 7 批	2023 年 2 月	50,000.00	2028 年	2.83	发行
	合计	304,771.46	—	—	—

(三) 整体发行情况

2025 年计划发行专项债券融资 7,000 万元，以前年度已发行批次的专债项券融资 304,771.46 万元，2026 年及以后计划发行的专项债券融资 188,228.54 万元。计划的整体发行额度共计 50 亿元。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
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

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 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

三、评估依据和假设

（一）评估依据

1. 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）

2. 按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算

3. 市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数

4. 本项目的土地出让收入测算依据，系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，通过查询保定高开区土地储备中心 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 年增长率为 3.8%，2023 年增长率为 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%。

5. 本项目园区运营收益的测算依据，园区运营收益包括电谷科技中心项目、电

谷源创智慧中心项目、电谷科创园分园项目、电谷金融中心四个产业园区（以下统称“四个产业园区”）的运营收益。包括园区标准厂房、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市场价格确定。

（二）评估假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所运营的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
6. 预测期内如出现项目资金缺口项目单位能够统筹安排解决；
7. 无其他人力不可抗因素和不可预见因素所造成重大不利影响

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。整个评估工作分为以下几个阶段进行：

1. 与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并商定本次评估工作计划。
2. 梳理学习国家关于地方债发行的管理办法及相关政策，做到有依据评估。
3. 收集本次评估所需文件资料，收集与查阅项目相关的项目建议书、可行性研究报告、固定资产投资备案证等资料，到项目单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员的介绍，了解项目的具体情况。
4. 查阅项目实施方案，对实施方案进行评价工作，包括不限于查询自然资源与规划局网站的土地成交信息、索取保定高新区土地储备中心的土地出让信息、市场询价、查阅项目周边房产评估报告等。
5. 在完成上述工作基础上，与委托方就评价结果进行沟通，按照本机构的三级复核制度和程序出具最终审定的财务评估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资估算为 1,228,408.66 万元，明细如下：

投资估算明细表

单位：万元

序号	名称	金额	占比
1	建筑工程费	811,129.55	66.03%
2	设备购置费	55,212.76	4.49%
3	设备安装费	55,505.60	4.52%
4	工程建设其他费用	184,579.80	15.03%
5	基本预备费	81,891.59	6.67%
6	其他专项费用	40,089.36	3.26%
	合计	1,228,408.66	100.00%

（二）项目资金筹措

保定中国电谷产业园区建设项目预计投资金额为 1,228,408.66 万元，其中：项目资本金投入金额为 310,000 万元，占比 25.24%，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）之规定；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%。

专项债券融资 50 亿元，已实际发行和计划发行的具体安排如下：

1. 包括自 2019 年至 2023 年已发行或调剂的 7 批次专项债券融资 304,771.46 万元；
2. 包括本次拟发行第 8 批次专项债券融资 7,000 万元；
3. 计划于 2026 年及以后年度发行的专项债券融资 188,228.54 万元。

项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	名称	金额	占比
1	项目资本金	310,000.00	25.24%
2	自有资金	418,408.66	34.06%
3	专项债券	500,000.00	40.70%
	合计	1,228,408.66	100.00%

（三）项目收入、成本、收益预测

项目收入主要来源于园区内基础设施建设完成后产生的土地出让收益和各个园区的售房收入及后期的出租收入等，收入、成本、收益预测如下，具体测算过程请见本报告附件 1。项目收益与融资自求平衡专项财务评估说明。

1. 电谷基础设施建设项目土地出让收入预测

电谷基础设施建设拟出让张石引线以东、北二环北工业用地 120,267.27 平方米，居住用地 1,138,472.36 平方米，自项目建设期开始起逐年依整理进度陆续出让，土地出让价格按 GDP 增速（5.33%）的比例计算土地价格的的增长，并扣减依相关规定应提取的各专项政策提留基金后，作为出让收益，具体测算过程见本报告财务评估说明。

单位：万元

序号	项目	专项债券融资期间收入 (2019 年至 2037 年)	项目运营期间收入 (2019 年至 2038 年)
1	园区土地整理出让收益	626,936.70	664,660.52

2. 产业园区运营项目收入预测

产业园区运营收入主要包括园区标准厂房、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市场价格确定。

单位：万元

序号	项目	专项债券融资期间收入 (2019 年至 2037 年)	项目运营期间收入 (2019 年至 2038 年)
1	厂房出售收入	108,290.15	108,290.15
2	研发中心（办公楼）出售收入	268,402.63	268,402.63
3	附属办公用房出售收入	1,636.80	1,636.80
4	车位出售收入	106,631.30	106,631.30
5	厂房出租收入	48,302.82	52,345.20
6	研发中心（办公楼）出租收入	166,491.83	179,039.53
7	附属办公用房出租收入	1,014.00	1,092.00
8	车位出租收入	57,175.85	61,466.51
	合计	757,945.38	778,904.12

3. 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，依据保定市高新区现有成熟园区费用比例预测，财务费用依据融资计划和现有融资规模预测，如下：

单位：万元

序号	项目	专项债券融资期间支出 (2019 年至 2037 年)	项目运营期支出 (2019 年至 2038 年)
1	销售费用	7,579.43	7,789.02
2	管理费用	7,579.43	7,789.01
3	财务费用	128,246.48	128,246.48
	合计	143,405.34	143,824.51

4. 项目税费

项目运营期间产生的税费主要包括增值税、城建税、教育费附加、土地增值税、房产税、所得税费，具体如下：

单位：万元

序号	税种	税率	专项债券融资期间支出 (2019 年至 2037 年)	项目运营期间支出 (2019 年至 2038 年)
1	增值税	出售、出租不动产 9%	10,242.86	11,264.82
2	城建税和教育费附加	12%	1,229.11	1,351.74
3	房产税	出租 12%、自用 1.2%	62,331.08	67,518.15
4	土地增值税	预缴税率 2%	9,699.23	9,699.23
5	所得税	25%	106,178.42	107,325.75
	合计		189,680.70	197,159.69

(四) 项目收益与融资平衡情况

根据上述项目总投资、运营成本、收入情况、偿债资金来源，通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足，具体情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	专项债券融资期间现金流 (2019年至2037年)	项目运营期间现金流 (2019年至2038年)
1	项目运营现金流入	1,384,882.08	1,443,564.64
2	自有资金投入	696,116.17	728,408.66
3	专项债券融资流入（本批次）	7,000.00	7,000.00
4	专项债券融资流入（其他批次）	493,000.00	493,000.00
5	项目建设投资支出	1,196,116.17	1,228,408.66
6	支付的各项税费	189,680.70	197,159.69
7	支付的销售费用、管理费用	15,158.86	15,578.03
8	支付本次拟发行专项债券本金	7,000.00	7,000.00
9	支付本次拟发行专项债券利息	2,800.00	2,800.00
10	支付其他批次专项债券本金	493,000.00	493,000.00
11	支付其他批次专项债券利息	125,446.48	125,446.48
	净现金流量 (=1+2+3+4-5-6-7-8-9-10-11)	551,796.04	602,580.44

（五）资金的稳定性

根据本次拟发行专项债券计划，经测算，项目在专项债券融资期间（2019年至2037年）的现金留存为551,796.04万元，整个项目运营期（2019年至2038年）的资金留存为602,580.44万元，项目现金流充沛，各期间资金稳定可靠，上述测算资金留存为偿还专项债券本息后金额，所以还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

六、评估结论

1. 债券本息覆盖倍数

本次拟发行专项债券后，结合前期已发行后整体专项债券融资期间（2019年至2037年）项目净收益为1,296,463.80万元，债券本息合计为628,246.48万元，本息覆盖倍数为2.06，整个项目运营期（2019年至2038年）项目净收益为1,349,417.49万元，债券本息合计为628,246.48万元，本息覆盖倍数为2.15。

单位：万元

序号	项目	债券存续期间发生额 (2019 年至 2037 年)	整个项目运营期间发生额 (2019 年至 2038 年)
1	项目运营收入	1,384,882.08	1,443,564.64
2	税金及附加	73,259.42	78,569.12
3	销售费用、管理费用	15,158.86	15,578.03
4	财务费用（无其他融资方式）		
5	净收益（偿债资金合计）	1,296,463.80	1,349,417.49
6	专项债融资本息金额	628,246.48	628,246.48
7	本息覆盖倍数	2.06	2.15

2. 覆盖倍数敏感性分析

本期债券覆盖倍数是考虑行市场环境下进行的预测，由于未来经济发展存在不确定性，主要是预期的土地出让价格和整体项目净收益情况，我们作为敏感因素进行压力测试并分析对债券存续期间本息覆盖倍数的影响。

①预测按 GDP 增速 5.33%的 100%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益上下浮动 5%分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,231,640.61	1,296,463.80	1,361,286.99
经营净收益	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

②预测按 GDP 增速 5.33%的 90%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益上下浮动 5%分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,217,307.23	1,281,376.03	1,345,444.83
经营净收益	1,217,307.23	1,281,376.03	1,345,444.83
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	1.94	2.04	2.14

③预测按 GDP 增速 5.33%的 80%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益上下浮动 5%分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,203,371.67	1,266,707.02	1,330,042.37
经营净收益	1,203,371.67	1,266,707.02	1,330,042.37
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	1.92	2.02	2.12

3. 专项债券本息覆盖情况结论

依据上述测算和分析，项目整体专项债券存续期间（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为 2.06，对敏感因素进行压力测试下的倍数也均高于 1.92，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。

本报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：1. 项目收益与融资自求平衡专项财务评估说明

2. 项目投资评估明细表

3. 运营成本费用明细表

4. 项目利润表

5. 项目投资现金流量表

6. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

河北中盛信达会计师事务所有限公司



中国*保定

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 11 月 25 日

附件 1:

项目收益与融资自求平衡专项财务评估说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

保定国家高新技术产业开发区（以下简称“保定高新区”）设立于 1992 年，国家级高新区之一，实际管辖面积约 60 平方公里。保定高新区凭借高科技产业化的集群发展及合理的经济战略布局，成为了保定城市发展的重要动力。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，如美国柯达、日本三菱、法国欧麦、新加坡胜柏包装、菲律宾生力集团等。

2017 年 4 月，中共中央、国务院印发通知，决定设立雄安新区。雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约 100 平方公里，中期发展区面积约 200 平方公里，远期控制区面积约 2000 平方公里。

十四五时期，对保定来讲，第一位的机遇是协同发展。保定将变成北京非首都功能疏解的支撑点、京津产业转移的承接地、外资进入京津乃至北方市场的桥头堡。

保定将承接首都部分行政性、事业性服务机构，企业总部和科技教育文化医疗、培训机构等社会公共服务功能，承接创新成果转化型企业，中高端生产制造企业，零

部件配套技工企业以及区域性物流基地，专业市场等部分第三产业。

为了更好把握京津冀功能布局调整、产业链重构和实施“中国制造 2025”、“互联网+”行动计划等重大契机，围绕打造“先进制造业和战略新兴产业基地”，着力推动当地产业体系与京津冀协同发展深度对接，理顺产业发展链条，推进产业转型升级，基本建成特色鲜明、结构合理、集约高效、绿色循环低碳高端的现代产业体系，发挥保定高新区管委会在园区建设中的主导作用，引入市场机制，落实党中央、国务院依法依规举债、适度举债的要求，本次项目计划通过发行保定高新区（保定中国电谷产业园区建设项目）收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目建设筹资。

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：保定中国电谷基础设施建设工程是对整个园区进行的基础设施工程，电谷科技中心项目、电谷源创智慧中心、电谷科创园分园项目、电谷金融中心等 4 个项目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。

（二）实施主体

1. 实施主体

本次项目建设单位为保定国家高新技术产业开发区管理委员会。

（三）项目类型

项目名称为：保定中国电谷产业园区建设项目；项目地点在保定高新区内；项目建设内容：包括保定中国电谷基础设施建设工程、电谷科技中心项目、电谷源创智慧中心）项目、电谷科创园分园项目、电谷金融中心等 5 部分，具体包括园区内基础设施建设、办公用房、研发用房、厂房建设等，项目类型为公益性项目。

（四）融资计划

保定国家高新技术产业开发区管理委员会 2025 年保定中国电谷产业园区建设项目本次计划申请发行专项债券融资 10.5 亿元，测算假设融资利率为 4%，期限为 10 年，每半年支付利息，第 10 年期满时偿还全部本金及当期利息。

二、项目收入预测

1. 中国电谷基础设施建设工程项目

①土地出让价格预测

A. 土地市场情况

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

序号	宗地位置	出让用途	出让面积（平米）	成交确认时间	成交金额（万元）
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
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

序号	宗地位置	出让用途	出让面积（平米）	成交确认时间	成交金额（万元）
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

B. 项目运营期间土地出让价格预测

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。

土地出让价格按保定市三年平均GDP增速5.33%的100%增长，项目期内土地出让价格的预测：

单位：元/平方米

土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业	897.38	945.21	995.59	1,048.65	1,104.54	1,163.41	1,225.42	1,290.73
居住	5,947.36	6,264.35	6,598.24	6,949.93	7,320.36	7,710.54	8,121.51	8,554.39

续上表

土地性质	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工业	1,359.53	1,431.99	1,508.32	1,588.71	1,673.39	1,762.58	1,856.53
居住	9,010.34	9,490.59	9,996.44	10,529.25	11,090.46	11,681.58	12,304.21

土地出让价格按保定市三年平均GDP增速5.33%的90%增长，项目期内土地出让价格的预测：

单位：元/平方米

土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业	892.86	935.72	980.63	1,027.70	1,077.03	1,128.73	1,182.91	1,239.69
居住	5,917.44	6,201.48	6,499.15	6,811.11	7,138.04	7,480.67	7,839.74	8,216.05

续上表

土地性质	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工业	1,299.20	1,361.56	1,426.91	1,495.40	1,567.18	1,642.40	1,721.24
居住	8,610.42	9,023.72	9,456.86	9,910.79	10,386.51	10,885.06	11,407.54

土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 80% 增长，项目期内土地出让价格的预测：

单位：元/平方米

土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业	888.26	926.10	965.55	1,006.68	1,049.56	1,094.27	1,140.89	1,189.49
居住	5,886.95	6,137.73	6,399.20	6,671.81	6,956.03	7,252.36	7,561.31	7,883.42

续上表

土地性质	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
工业	1,240.16	1,292.99	1,348.07	1,405.50	1,465.37	1,527.79	1,592.87
居住	8,219.25	8,569.39	8,934.45	9,315.06	9,711.88	10,125.61	10,556.96

②专项债券融资期间项目土地出让收入预测

A. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 100% 增长，专项债券融资期间 2019 年至 2037 年土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	21,770.41	3,736.99	18,033.42

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	235,035.24	34,962.87	200,072.37
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	270,550.31	40,567.21	229,983.10
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	210,237.40	31,389.59	178,847.81
合计			1,258,739.63	737,593.36	110,656.66	626,936.70

B. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 90% 增长，专项债券融资期间 2019 年至 2037 年土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	21,266.70	3,666.47	17,600.23
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	228,429.15	34,038.02	194,391.13
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	265,640.37	39,879.82	225,760.55
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	204,713.23	30,616.21	174,097.02
合计			1,258,739.63	720,049.45	108,200.52	611,848.93

C. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 80% 增长，专项债券融资期间 2019 年至 2037 年土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	20,776.84	3,597.90	17,178.94

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	222,006.45	33,138.83	188,867.62
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	260,866.74	39,211.50	221,655.24
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	199,342.42	29,864.30	169,478.12
合计			1,258,739.63	702,992.45	105,812.53	597,179.92

③项目运营期土地出让收入预测

A. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 100% 增长，项目运营期 2019 年至 2038 年期间土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	23,038.37	3,956.00	19,082.37
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	251,663.26	37,372.89	214,290.37
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	282,908.99	42,358.44	240,550.55
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	224,142.14	33,404.91	190,737.23
合计			1,258,739.63	781,752.76	117,092.24	664,660.52

B. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 90% 增长，项目运营期 2019 年至 2038 年期间土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	22,442.26	3,872.54	18,569.72
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	243,845.40	36,278.39	207,567.01
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	277,098.41	41,544.96	235,553.45
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	217,604.65	32,489.66	185,114.99
合计			1,258,739.63	760,990.72	114,185.55	646,805.17

C. 土地出让价格按保定市三年平均 GDP 增速 5.33% 的 80% 增长，项目运营期 2019 年至 2038 年期间土地出让收入的预测：

单位：万元

序号	座落位置	土地性质	规划可出让面积（平米）	出让收入	减：政策提留	净收益
1	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	工业	120,267.27	21,864.73	3,791.69	18,073.04
2	张石引线以东、马坊路南、朝阳大街西、北三环北	居住	352,268.43	236,273.22	35,218.28	201,054.94
3	张石引线以东、朝阳大街西、漕河南路南、马坊路北	居住	452,868.93	271,470.44	40,757.04	230,713.40
4	西二环以东、北三环以南、乐凯大街以西、北二环北	居住	333,335.00	211,272.62	31,603.18	179,669.44
合计			1,258,739.63	740,881.01	111,370.19	629,510.82

④土地出让收入预测评价

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提留基金后，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提留资金。

2. 电谷科技中心项目

①电谷科技中心项目收入预测

单位：万元

项目	面积平米	单价	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
标准厂房出售	40,000.00	0.75	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		
标准厂房出租	33,944.00	0.03	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	72,056.00	0.75	10,808.40	10,808.40	10,808.40	10,808.40	10,808.40		
研发中心出租	60,000.00	0.03	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	22,500.00	0.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00		
地下车位出租	22,000.00	0.018	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
合计	250,500.00		22,272.72	22,272.72	22,272.72	22,272.72	22,272.72	3,214.32	3,214.32

续上表

项目	面积平米	单价	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
标准厂房出售	40,000.00	0.75								30,000.00
标准厂房出租	33,944.00	0.03	1,018.32	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	72,056.00	0.75								54,042.00
研发中心出租	60,000.00	0.03	1,800.00	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	22,500.00	0.50								11,250.00
地下车位出租	22,000.00	0.018	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	5,544.00
合计	250,500.00		3,214.32	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，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。

②电谷科技中心项目收入预测评价

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区、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 元每平米，经过对预测数据的分析测算，我们认为上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

3. 电谷源创智慧中心项目

①电谷源创智慧中心项目收入预测

单位：万元

项目	面积/平米	单价	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
研发中心出售	24,443.00	0.75	3,666.45	3,666.45	3,666.45	3,666.45	3,666.45	-	-
研发中心出租	24,440.00	0.03	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20
生产厂房出售	33,585.00	0.75	5,037.75	5,037.75	5,037.75	5,037.75	5,037.75	-	-
生产厂房出租	30,000.00	0.03	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
配套附属用房出售	2,728.00	0.60	327.36	327.36	327.36	327.36	327.36	-	-
配套附属用房出租	2,600.00	0.03	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
地下车位出售	26,856.00	0.50	2,685.60	2,685.60	2,685.60	2,685.60	2,685.60	-	-
地下车位出租	25,000.00	0.018	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
合计	169,652.00		13,878.36	13,878.36	13,878.36	13,878.36	13,878.36	2,161.20	2,161.20

续上表

项目	面积/平米	单价	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
研发中心出售	24,443.00	0.75								18,332.25
研发中心出租	24,440.00	0.03	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	733.20	10,264.80
生产厂房出售	33,585.00	0.75								25,188.75
生产厂房出租	30,000.00	0.03	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	2,728.00	0.60								1,636.80
配套附属用房出租	2,600.00	0.03	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	1,092.00
地下车位出售	26,856.00	0.50								13,428.00
地下车位出租	25,000.00	0.018	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	6,300.00
合计	169,652.00		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，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。

②电谷源创智慧中心项目收入预测评价

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），预测价格保守估计为 7,500 元每平方米。

经过对预测数据的分析和测算，我们认为预测价格是具有合理依据的。

4. 电谷科创园分园项目

①电谷科创园分园项目收入预测

单位：万元

项目	面积/平方米	单价	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	84,392.27	0.80	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	84,392.27	0.03	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	38,269.25	0.80		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	38,269.25	0.03		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	70,801.85	0.75				10,620.28	10,620.28	10,620.28	10,620.28
通用厂房(三期)出租	70,801.85	0.03				2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06
地下建筑车位出售	66,536.63	0.50	6,653.66	6,653.66	6,653.66	6,653.66	5,544.72		
地下建筑车位出租	66,536.63	0.02	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66
合计	520,000.00		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	面积/平方米	单价	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
科技研发楼、电子商务楼(一期)出售	84,392.27	0.80								
科技研发楼、电子商务楼(一期)出租	84,392.27	0.03	2,531.77	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	38,269.25	0.80								
科技研发楼、电子商务楼(二期)出租	38,269.25	0.03	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08	1,148.08

项目	面积/平米	单价	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
通用厂房（三期）出售	70,801.85	0.75	10,620.28							
通用厂房（三期）出租	70,801.85	0.03	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06	2,124.06
地下建筑车位出售	66,536.63	0.50								
地下建筑车位出租	66,536.63	0.02	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66	1,197.66
合计	520,000.00		17,621.85	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57	7,001.57

依上表预测，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。

②电谷科创园分园项目收入预测评价

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 元每平米。出于保守、谨慎的原则，对通用厂房选取的预测价格为 7,500 元每平米，对办公楼、科技研发中心选取的预测价格为 8,000 元每平米。

经过对预测数据的分析和测算，我们认为预测价格是具有合理依据的。

5. 电谷金融中心项目

①电谷金融中心项目收入预测

单位：万元

项目	面积/平米	单价	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	51,811.25	0.850	8,807.91	8,807.91	8,807.91	8,807.91	8,807.91		
电谷金融中心 A 区地上办公用房出租	51,811.25	0.055	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	33,160.00	0.650	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	33,160.00	0.030	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	63,364.25	0.850	10,771.92	10,771.92	10,771.92	10,771.92	10,771.92		
电谷金融中心 B 区地上办公用房出租	63,364.25	0.055	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	41,740.00	0.650	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	41,740.00	0.030	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20	1,252.20
合计	380,151.00		37,898.48	37,898.48	37,898.48	37,898.48	37,898.48	8,581.65	8,581.65

续上表

项目	面积/平米	单价	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	51,811.25	0.850								44,039.55
电谷金融中心 A 区地上办公用房出租	51,811.25	0.055	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	2,849.62	39,894.68

项目	面积/平米	单价	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
电谷金融中心 A 区 地下车位出售	33,160.00	0.650								21,554.00
电谷金融中心 A 区 地下车位出租	33,160.00	0.030	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	63,364.25	0.850								53,859.60
电谷金融中心 B 区 地上办公用房出租	63,364.25	0.055	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	41,740.00	0.650								27,131.00
电谷金融中心 B 区 地下车位出租	41,740.00	0.030	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	380,151.00		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，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。

②电谷金融中心项目收入预测评价

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 元每平米。

经过对预测数据的分析和测算，我们认为预测价格是具有合理依据的。

三、项目资金支出预测

1. 项目总体投资概算

序号	项目名称	建筑工程费	设备购置费	设备安装费	工程建设其他费用	基本预备费	其他专项费用	合计	投资比例
1	保定中国电谷基础设施建设工程项目	337,643.74	31,800.00	54,981.80	20,141.24	44,427.64	36,885.58	525,880.00	42.81%
2	电谷科技中心	69,428.79			7,763.14	2,296.95		79,488.88	6.47%
3	电谷源创智慧中心项目	42,525.87	10,476.00	523.80	6,027.92	5,955.36	3,203.78	68,712.73	5.59%
4	电谷科创园分园项目	200,000.00	10,000.00		25,000.00	15,000.00		250,000.00	20.35%
5	电谷金融中心	161,531.15	2,936.76		125,647.50	14,211.64		304,327.05	24.78%
	合计	811,129.55	55,212.76	55,505.60	184,579.80	81,891.59	40,089.36	1,228,408.66	100.00%

其中，项目运营期间投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	前期已完成投资	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	保定中国电谷产业园区建设项目	520,321.54	147,441.54	122,844.05	50,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42
	合计	520,321.54	147,441.54	122,844.05	50,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42

续上表

序号	项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
1	保定中国电谷产业园区 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	32,292.49	1,228,408.66
	合计	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.42	32,292.49	1,228,408.66

上述项目投资估算依据为项目单位出具的项目概预算报告、备案批复文件、可行性研究报告以及根据实际施工进度预测数据等资料。

2. 项目运营期间营业成本

①项目运营期间营业成本主要为项目折旧、摊销成本，预测如下：

序号	项目名称	折旧摊销 总额	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	电谷科技中心	13,895.31		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	13,514.76	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34
3	电谷科创园分园 项目	48,617.88	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	57,468.45		4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65
	合计	133,496.40	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	折旧摊销 总额	2032 年	2033 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	电谷科技中心	13,895.31	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87	1,068.87

序号	项目名称	折旧摊销 总额	2032 年	2033 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
2	电谷源创智慧 中心项目	13,514.76	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34	965.34
3	电谷科创园分 园项目	48,617.88	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86	3,660.86
4	电谷金融中心	57,468.45	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65	4,420.65
	合计	133,496.40	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

根据项目运营期间营业成本预测表计算，专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，项目折旧、摊销等营业成本预测金额为 123,380.68 万元。

②项目折旧、摊销成本预测评价：

项目形成资产主要为房屋等不动产，摊销年限和残值率的确定均有合理依据，我们认为折旧、摊销金额的预测存在合理依据。

3. 项目运营期间需支付的相关税费

①相关税费预测

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

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
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
税费合计	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
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
税费合计	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费预测表计算，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。

②相关税费预测评价

A. 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

其中：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：
$$\text{增值税销项税额} = \text{本项目测算收入} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$$

其中：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：

$$\text{增值税进项税额} = \text{项目概预算投资金额} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$$

B. 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。

C. 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；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。

D. 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%。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

4. 项目期间支付的其他直接费用

①其他直接费用的预测

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，专项债券融资期间 2019 年至 2037 年，销售费用和管理费用预测金额为 15,158.86 万元。

②其他直接费用预测评价

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 1%对销售费用和管理费用分别进行了预测，我们认定测算数据合理。

5. 项目融资期间的财务费用

项目运营期间的财务费用主要为发行专项债券融资的利息支出，项目整体计划发行专项债券融资 50 亿元，包括前期已发行的 304,771.46 万元、2025 年拟发行专项债券融资 7,000 万亿元，2026 年及以后计划发行的 188,228.54 万元，项目期内按计划发行 50 亿元的专项债券利息支出为 128,246.48 万元，具体如下。

① 项目期间需支付的本次拟发行专项债券融资的本金和利息预测

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	-	4	163.33
	合计	—	7,000.00	7,000.00	—	—	2,800.00

② 前期已发行批次情况

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，前期专项债融资情况如下：

单位：万元

批次	发行日期	专项债融资额	到期日	融资利率（%）	融资方式
第 1 批	2019 年 3 月	50,000.00	2024 年	3.32	发行

批次	发行日期	专项债融资额	到期日	融资利率（%）	融资方式
第2批	2020年3月	50,000.00	2025年	2.84	发行
第3批	2021年10月	50,000.00	2026年	3.00	发行
第4批	2021年11月	4,771.457061	2030年	3.36-4.06	调剂
第5批	2022年2月	50,000.00	2027年	2.71	发行
第6批	2022年9月	50,000.00	2037年	3.17	调剂
第7批	2023年2月	50,000.00	2028年	2.83	发行
	合计	304,771.46	—	—	—

③ 整体发行情况

2025 年计划发行专项债券融资 7,000 万元，以前年度已发行批次的专债项券融资 304,771.46 万元，2026 年及以后计划发行的专项债券融资 188,228.54 万元。计划的整体发行额度共计 50 亿元。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
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

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 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

④ 支付本金利息预测评价

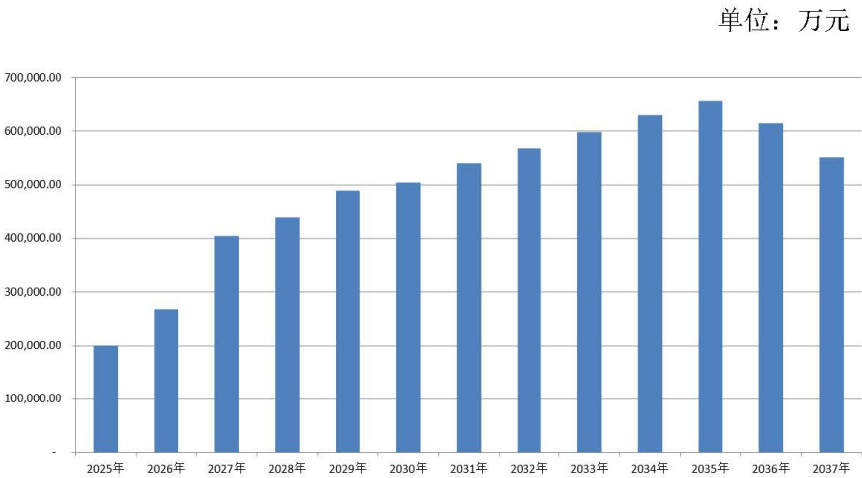
上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。

需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- B. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D. 发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；
- E. 土地出让价格在正常范围内变动；
- F. 无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存分析

专项债券融资存续期间年度资金净留存分析



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均

产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

本期债券覆盖倍数是考虑行市场环境下进行的预测，由于未来经济发展存在不确定性，主要是预期的土地出让价格和整体项目净收益情况，我们作为敏感因素进行压力测试并分析对债券存续期间本息覆盖倍数的影响。

①预测按 GDP 增速 5.33%的 100%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益上下浮动 5%分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,231,640.61	1,296,463.80	1,361,286.99
经营净收益	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

②预测按 GDP 增速 5.33%的 90%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益上下浮动 5%分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,217,307.23	1,281,376.03	1,345,444.83
经营净收益	1,217,307.23	1,281,376.03	1,345,444.83
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	1.94	2.04	2.14

③预测按 GDP 增速 5.33%的 80%比例计算土地出让价格增速的情况，经营净收益

上下浮动 5% 分析

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	变动比例		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	1,203,371.67	1,266,707.02	1,330,042.37
经营净收益	1,203,371.67	1,266,707.02	1,330,042.37
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	1.92	2.02	2.12

依据上述测算和分析，项目整体专项债券存续期间（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为 2.06，对敏感因素进行压力测试下的倍数也均高于 1.92，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。



营业执照

统一社会信用代码

91130605796597083U



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 2 - 1



名称 河北中盛信达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨武生

注册资本 陆佰万元整

成立日期 2007年01月08日

住所

保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2710室

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;会计咨询、管理咨询;会计、审计及税务服务;工程技术咨询服务;企业形象策划服务;企业管理咨询服务。



登记机关

2023年12月21日



会计师事务所

执业证书



名称：河北中盛信达会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨武生

经营场所：保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2710室

组织形式：有限责任

执业证书编号：13060008

批准执业文号：冀财会[2006]57号

批准执业日期：2006年12月25日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2024年2月20日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师协会

杨武生

姓 Full name 杨 1975
社 Sex 男
出 Date of birth 1975
工 Working unit 河北
作 Working unit 130000800052
身 Identity card No. 130000800052



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130000800052
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 11 月 11 日
Date of Issuance





记录
Instruction

姓名: 邵福生
证书编号:
130001581991

合格, 继续有效一年。
Valid for another year after



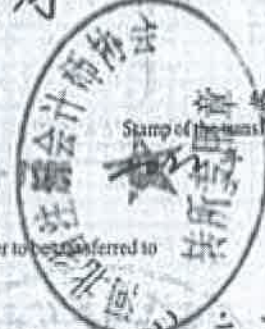
6

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河北九信

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 11 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北中盛信达

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 11 月 10 日

12

证书编号: 130001581991
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 11 月 04 日
Date of Issuance



姓名: 邵福生
Sex: 男
出生日期: 1954-01-12
工作单位: 河北中盛信达会计师事务所有限公司
Working unit: 河北中盛信达会计师事务所有限公司
身份证号码: 132237510113001
Identity card No.



4