

# 北京亦庄·永清高新区园区基础设施 建设项目实施方案

编制单位（部门）：北京亦庄·永清高新技术产业开发区  
管理委员会

咨询（编制）机构：河北巨瑞项目管理咨询有限公司

## 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 .....       | 3   |
| （三）事前绩效评估情况 .....       | 3   |
| （四）项目所在区域情况 .....       | 9   |
| 二、项目投资规模、计划及资金方案.....   | 11  |
| （一）项目建设投资方案 .....       | 11  |
| （二）资金筹措方案 .....         | 13  |
| 三、项目运营与预期收益估算.....      | 15  |
| （一）项目运营方案 .....         | 15  |
| （二）项目预期收益测算 .....       | 15  |
| 四、项目融资与收益平衡财务评估.....    | 52  |
| （一）融资成本测算 .....         | 52  |
| （二）收益与融资平衡情况 .....      | 55  |
| （三）项目募投平衡情况 .....       | 615 |
| 7 五、项目风险评估及控制措施.....    | 60  |
| （一）风险评估情况 .....         | 60  |
| （二）风险控制措施 .....         | 60  |
| （三）敏感性分析 .....          | 61  |
| 六、投资者保护措施（还款保障计划） ..... | 62  |
| （一）本期专项债券偿债保障措施 .....   | 62  |
| （二）本期专项债券投资人保护措施 .....  | 62  |
| 七、信息披露计划及主管部门责任.....    | 633 |
| （一）信息披露计划 .....         | 633 |
| （二）主管部门责任 .....         | 644 |

# 北京亦庄 永清高新区园区基础设施建设 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                     | 建设内容   | 总投资        | 计划发行规模 | 发行年限 | 还本付息方式                       |
|--------------------------|--|------------|--------|------|------------------------------|
| 北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设<br>项目 | 本项目主要修建 25 条市政道路，配套路灯、交通信号灯、交通监控摄像头等，道路全长 20.98km，道路面积 508280 平方米；新建市民服务中心，总占地面积 6270 平方米（约合 9.4 亩），地上层数为 9 层，地下层数为 2 层，主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设等，总建筑面积 18333 平方米；综合管廊及附属工程：主要新建综合管廊，配套便民设施，工程西起县城，东至刘其营别古庄交界处，全长 5km；新建便 | 15.5259 亿元 | 0.3 亿元 | 30 年 | 利息按半年支付，本金从第 11 年起分 20 年等额偿还 |

|  |   |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|
|  | 民市场，总占地面积 7340 平方米(约合 11 亩)，地上层数为 2 层，主要建设交易市场及配套设施，总建筑面积 8500 平方米。 |  |  |  |  |
|--|---|--|--|--|--|

本项目拟申请专项债券 11.5 亿元，其中 2022 年申请 3.5 亿元，2023 年申请 1 亿元，2025 年拟申请 0.3 亿元，2026 年拟申请 6.7 亿元。本次申请专项债券利率参照地方政府专项债券市场情况按 3% 计算，期限 30 年，利息按半年支付，自融资之日起第 11 年起分 20 年等额偿还本金。

## 2、项目实施单位

### (1) 实施单位

本项目实施主体是北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会，具体信息如下：

名称：北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：11131000MB1135927F

住所：河北省廊坊市永清县永清台湾工业新城恒山路 8 号

联系方式：

成立日期：-

注册资本：-

经营范围：-

经济性质：-

法定代表人：李辉

有效期：无固定期限

出资人信息：-

## （2）运营主体

本项目建设运营主体是河北亦永高新技术产业发展集团有限公司，具体信息如下：

名称：河北亦永高新技术产业发展集团有限公司

统一社会信用代码：91131023MA7FDJ7B0C

住所：河北省廊坊市永清高新区衡山北路 3 号

联系方式：0316-6696988

成立日期：2022 年

注册资本：10 亿元

经营范围：对园区内土地开发服务；土地整理；产业与基础设施开发建设；土地开发建设项目的研究及信息咨询；企业管理。

经济性质：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：崔会民

有效期：自 2022 年 01 月 25 日至无固定期限

出资人信息：

## （二）项目列入规划情况

本项目已列入国家重大项目建设库，依据项目可行性研究报告，项目符合《永清县城乡总体规划（2013-2030 年）》等相关规划要求。本项目已纳入重大项目库。

## （三）事前绩效评估情况

### 1、项目实施的必要性、公益性

#### （1）项目实施的公益性

“公益性项目”是指为社会、公共利益服务，不以盈利为目的，

且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。2019年9月4日，国务院召开常务会议，会议指出：专项债券资金重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和学前教育、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。该项目属于产业园区基础设施建设项目，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。

综上所述，本工程为北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目，符合公益性的要求。

## （2）项目建设的必要性

市民服务中心建成后将承担规划展示、政务服务、会议举办、企业办公等多项功能。

综合管廊及附属工程将较好地解决城市发展过程中的市政道路反复刨掘问题，也为城市上空线路“蛛网”密布现象提供了一种有效解决方案；是解决地上空间过密化、实现城市基础设施功能集聚、创造和谐的城市生态环境的有效途径，保证了可持续发展的需要。

便民市场的建设将满足周边群众的生产生活需求，带动剩余劳动力转移就业，是一件惠民工程。

园区内市政道路工程的建设将加快路网交通流量的重新分布，完善园区内外交通系统，从根本上解决园区交通不畅的问题。

综上所述，该项目的建设，将进一步优化完善北京亦庄·永清高新技术产业开发区的基础设施条件，有效改善园区整体投资环境和人民群众的生活环境，促进经济社会稳定健康高质量发展。

### （3）项目经济社会效益

#### ①经济效益分析

作为京津冀协同发展战略的核心建设区域，本项目的建设将优化提升首都核心功能，承载疏解北京非首都功能、促进园区产业转型升级，推动园区成为新时代引领高质量发展重要引擎。

依据规划，北京亦庄·永清高新技术产业开发区将重点打造包括航空物流、综合保税、电子商务、总部经济等产业集群在内的功能组团体系，形成以临空制造、临空物流、临空综合服务为主体的特色产业链条。项目建成后，大中型航空航天、仓储物流、电子商务等企业总部的聚集效应不仅会带动金融、法律、会计、咨询等相关资本型、知识型服务业的迅速发展，也会促进域内支柱产业由农业向高附加值总部经济模式有效转型，促进综合服务水平及经济效益持续提升。

本项目建设过程中将制定相应的财税鼓励政策，吸引国内、国外优质企业落户，并以此带动产业链上下游各环节企业，打造产业集群，形成产业集聚效应，从而带动产值与税收持续稳定增长。项目建成使用后，为永清县经济发展带来强劲助推力。

#### ②社会效益分析

本项目的建设将带来巨大社会效益。完善重大交通设施，主动融入京津冀地区交通网络。增加大量就业岗位，拉动数十亿消费，将充分发挥园区的带动效应，提供制造、高端服务等多样的就业机会。完善公共服务设施，提升城市幸福感、认同感。

综上，该项目经济效益、社会效益显著。

### 2、项目投资合规性与项目成熟度

目前,北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目已完成项目立项、规划、环评、土地、可研等前期工作,并已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复等文件。

### 3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 155259 万元,计划使用政府专项债券 115000 万元,占总投资的 74.07%,资本金 40259 万元,占总投资的 25.93%,项目资本金为财政资金。

### 4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目具体收益来源包含四部分:一是市民服务中心产生的会议培训、规划展示、商务办公场地租赁收入。二是便民市场产生的场地租赁收入。三是综合管廊产生的管廊有偿使用收入。四是其他收入,主要包括市民服务中心、便民市场及道路两侧配建停车场、停车位的停车管理服务费。

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。各项目单价是以 2018 年至 2020 年市场价格为依据,结合居民消费价格指数进行预测并作出适当的调整。依据国家年度统计公报,2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格指数三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素,并基于谨慎性原则,以 2022 年为基期,预计各项目单价将按照 2.50%的增速逐年上涨(修理费除外)。

综上分析,项目收入、成本、收益预测较为合理。

### 5、绩效目标合理性

本项目的建设完善重大交通设施,主动融入京津冀地区交通网络。增加大量就业岗位,拉动数十亿消费,将充分发挥园区的带动效应,提供制造、高端服务等多样的就业机会。完善公共服务设施,提



升城市幸福感、认同感。该绩效目标与北京亦庄·永清高新技术产业  
开发区管理委员会部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实  
际工作内容相关联。

## 6.项目绩效目标表

### 河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位（盖章）

单位：万元

|          |   |        |                        |               |                    |
|----------|---|--------|------------------------|---------------|--------------------|
| 项目名称     | 北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目  | 地债系统编码 |                        | 发改委审批监管平台代码   |                    |
| 项目主管部门   | 北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会   |        |                        | 统一社会信用代码      | 11131000MB1135927F |
| 项目实施主体   | 河北亦永高新技术产业发展集团有限公司  |        |                        | 统一社会信用代码      | 91131023MA7FDJ7B0C |
| 项目负责人    |   |        |                        | 联系电话          |                    |
| 项目资金（万元） | 投资总额：155259   |        |                        |               |                    |
|          | 一、政府专项债券资金：115000   |        |                        |               |                    |
|          | 二、其他资金：40259  |        |                        |               |                    |
| 债券资金用途   | 债券资金用于北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设  |        |                        |               |                    |
| 绩效目标     | 修建 25 条市政道路，配套路灯、交通信号灯、交通监控摄像头等，道路全长 20.98km，道路面积 508280 平方米；新建市民服务中心，总占地面积 6270 平方米（约合 9.4 亩），地上层数为 9 层，地下层数为 2 层，主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设等，总建筑面积 18333 平方米；综合管廊及附属工程：主要新建综合管廊，配套便民设施，工程西起县城，东至刘其营别古庄交界处，全长 5km；新建便民市场，总占地面积 7340 平方米（约合 11 亩），地上层数为 2 层，主要建设交易市场及配套设施，总建筑面积 8500 平方米 |        |                        |               |                    |
| 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   | 市政道路长度                 | =20.98km      | 可行性研究报告            |
|          |   |        | 市民服务中心面积               | =6270 平方米     | 可行性研究报告            |
|          |   |        | 政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心面积 | =18333 平方米    | 可行性研究报告            |
|          |   |        | 综合管廊长度                 | =51km         | 可行性研究报告            |
|          |   |        | 便民市场面积                 | =7340 平方米     | 可行性研究报告            |
|          |   | 质量指标   | 阶段性验收合格率               | =100%         | 建筑规范               |
|          |   |        | 整体项目收合格率               | =100%         | 建筑规范               |
|          |   | 时效指标   | 相关手续完成及时率              | =100%         | 可行性研究报告            |
|          |   |        | 开工及时率                  | =100%         | 工作计划               |
|          |   | 成本指标   | 超概算项目比例                | ≤5%           | 工作计划               |
|          | 效益指标  | 经济效益指标 | 债券存续期净收益               | ≥306168.02 万元 | 收益测算               |

|      |       |                |                  |       |           |
|------|-------|----------------|------------------|-------|-----------|
| 绩效指标 | 效益指标  | 社会效益指标         | 改造综合利用率          | ≥100% | 可行性研究报告   |
|      |       | 生态效益指标         | 项目建设时周边发生得环境事故数量 | ≥0 起  | 可行性研究报告   |
|      |       | 可持续影响指标        | 促进园区产业转型升级       | 持续增加  | 可行性研究报告   |
|      |       | 还本付息指标         | 覆盖倍数             | ≥1.69 | 收益与融资平衡测算 |
|      | 满意度指标 | 社会公众或服务对象满意度指标 | 行业主管部门满意度        | ≥90%  | 问卷调查      |
|      |       |                | 群众满意度            | ≥90%  | 问卷调查      |

#### （四）项目所在区域情况

永清县隶属河北省廊坊市，位于河北中部，京、津、保三角地带中心，地处京畿重地、环渤海经济圈腹地、大北京战略经济圈的轴心地带，北距首都 60 公里，东距天津市 60 公里，距首都机场 80 公里，距天津新港 100 公里。永清县总面积 776 平方公里，辖五镇、五乡、两开发区，共 386 个行政村。2013 年总人口 38.8 万人。境内有廊霸、廊涿、采信和廊大四条省、市级公路纵贯全境，与后澜线、东高线公路，形成“三纵三横”的交通格局。省级廊霸、采信公路傍城而过，南北连接京津塘和津保两条高速公路干线。随着廊沧高速、京台高速的开通，永清至北京的车程将缩短到 30 分钟。京九铁路联络线贯穿东西，并设有两个三级站，运输十分便利。

2015 年 06 月，河北省政府正式批复同意在永清设立北京亦庄和廊坊市共建的省级高新技术产业开发区，名称为“北京亦庄·永清高新技术产业开发区”。北京亦庄·永清高新技术产业开发区立足京津冀产业创新协同发展，充分发挥永清在临空区位发展上的产业优势，大力培育发展高新技术产业和战略性新兴产业，努力建设成为京津冀合作共建的典范、协同创新的战略高地、实现创新驱动与科学发展的

先行区。

近年来，永清县主要经济指标平稳增长，经济质量进一步优化。2019 年-2021 年，永清县生产总值分别完成 204.5 亿元、220.1 亿元和 234.6 亿元；一般公共预算收入分别完成 49.94 亿元、47.12 亿元和 47.92 亿元，政府性基金收入分别完成 10.07 亿元、72.97 亿元和 14.97 亿元。

### 2019 年至 2021 年永清县财政经济状况

单位：亿元

| 项目       | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值   | 204.5  | 220.1  | 234.6  |
| 一般公共预算收入 | 49.94  | 47.12  | 47.92  |
| 一般公共预算支出 | 49.65  | 46.66  | 44.61  |
| 政府性基金收入  | 10.07  | 72.97  | 14.97  |
| 政府性基金支出  | 10.07  | 70.64  | 9.75   |

## 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）编制依据

- 1) 《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；
- 2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3) 《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 4) 《永清县城乡总体规划（2013-2030 年）》；
- 5) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》。
- 6) 定额标准采用当地现行《河北省建设工程预算定额》（2012 年）、《河北省概算定额》；
- 7) 材料价格标准执行当地近期建筑工程造价信息并结合市场材料价格估算；
- 8) 工程建设其他费用的估算是依据现行的国家和地方主管部门有关其他费用收费文件及标准；
- 9) 基本预备费按工程费和工程建设其他费用之和 7% 记取。

##### （2）编制原则

坚持政府指导与市场主导原则；

坚持创新驱动与开放共享原则；

坚持以人为本与绿色发展原则；

坚持基础设施发展、土地集约利用，充分发挥经济效益、环境效益和社会效益统筹协调原则；

坚持各项规划理念，严格执行国家和地方规定法规、标准和规定。

## 2、项目总投资

本项目总投资为 155259 万元。其中：工程费用 110000 万元，占总投资的 70.84%；工程建设其他费用 13666 万元，占总投资的 8.8%；预备费 9893 万元，占总投资的 6.37%，其它费用 21700 万元，占总投资的 13.99%。

| 项目投资估算表（一）                  |   |           |                       |                   |        |          |       |  |
|-----------------------------|---|-----------|-----------------------|-------------------|--------|----------|-------|--|
| 列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述        |   |           |                       | 无                 |        |          |       |  |
| 是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述      |   |           |                       | 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写 |   |           |                       | 无                 |        |          |       |  |
| 列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述     |   |           |                       | 本项目已经由永清县人民政府决策实施 |        |          |       |  |
| 所属区划名称                      | 永清县   | 立项单位      | 北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会 |                   |        |          |       |  |
| 项目申请专项债券支持领域                | 园区基础设施建设  | 项目总投资（亿元） | 15.53                 | 申请使用专项债资金（亿元）     | 11.5   | 是否续发行项目  | 是     |  |
| 项目全部建设内容                    | 本项目主要修建 25 条市政道路，配套路灯、交通信号灯、交通监控摄像头等，道路全长 20.98km，道路面积 508280 平方米；新建市民服务中心，总占地面积 6270 平方米（约合 9.4 亩），地上层数为 9 层，地下层数为 2 层，主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设等，总建筑面积 18333 平方米；综合管廊及附属工程：主要新建综合管廊，配套便民设施，工程西起县城，东至刘其营别古庄交界处，全长 5km；新建便民市场，总占地面积 7340 平方米（约合 11 亩），地上层数为 2 层，主要建设交易市场及配套设施，总建筑面积 8500 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） |       |  |
|                             | 1   | 市民服务中心    |                       |                   | 1      | 个        | 20000 |  |
|                             | 2   | 综合管廊及附属工程 |                       |                   | 1      | 项        | 40000 |  |
|                             | 3   | 便民市场      |                       |                   | 1      | 个        | 10000 |  |
| 4                           | 配套市政道路  |           |                       | 25                | 条      | 40000    |       |  |
| （二）配套建设设施                   | 建设内容  |           |                       | 建设数量              | 建设数量单位 | 投资金额     |       |  |
| （三）前期费用                     | 建设内容  |           |                       |                   |        | 13666    |       |  |
| 1                           | 项目建设管理费   |           |                       |                   |        | 1139     |       |  |
| 2                           | 项目前期咨询费   |           |                       |                   |        | 621      |       |  |
| 3                           | 工程设计费   |           |                       |                   |        | 3324     |       |  |
| 4                           | 工程建设监理费   |           |                       |                   |        | 1886     |       |  |
| 5                           | 图纸审查费   |           |                       |                   |        | 216      |       |  |
| 6                           | 招标代理费   |           |                       |                   |        | 330      |       |  |
| 7                           | 材料检验试验费   |           |                       |                   |        | 409      |       |  |

|                 |               |   |                   |  |     |
|-----------------|---------------|---|-------------------|--|-----|
| 8               | 造价咨询费         |   |                   |  | 969 |
| 9               | 城市基础设施配套费     |   |                   |  | 414 |
| 10              | 工程保险费         |   |                   |  | 409 |
| 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                                | 债券存续期内年平均收入金额（亿元） |  |     |
| 1               | 项目运营收入和土地出让收入 | 可研报告  | 1.21              |  |     |
| 融资收益保障倍数测算过程及结果 |               | 项目预计可用于资金平衡的相关收益为 30.62 亿元，融资本息为 18.2 亿元，覆盖倍数为 1.68 |                   |  |     |



建设投资估算表（二）

单位：万元

| 序号       | 工程费用名称          | 建筑工程费及设备安装费   | 其他费用          | 合计            |
|----------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>1</b> | <b>工程费用</b>     | <b>110000</b> |               | <b>110000</b> |
| 1.1      | 市民服务中心          | 20000         |               | 20000         |
| 1.2      | 综合管廊及附属工程       | 40000         |               | 40000         |
| 1.3      | 便民市场            | 10000         |               | 10000         |
| 1.4      | 配套市政道路          | 40000         |               | 40000         |
| <b>2</b> | <b>工程建设其他费用</b> |               | <b>13666</b>  | <b>13666</b>  |
| 1        | 项目建设管理费         |               | 1139          | 1139          |
| 2        | 项目前期咨询费         |               | 621           | 621           |
| 2.1      | 项目建议书           |               | 124           | 124           |
| 2.2      | 可研编制费           |               | 248           | 248           |
| 2.3      | 社会稳定风险分析报告编制费   |               | 248           | 248           |
| 3        | 工程设计费           |               | 3324          | 3324          |
| 3.1      | 方案设计和初步设计       |               | 1329          | 1329          |
| 3.2      | 施工图设计           |               | 1994          | 1994          |
| 4        | 工程建设监理费         |               | 1886          | 1886          |
| 5        | 图纸审查费           |               | 216           | 216           |
| 6        | 招标代理费           |               | 330           | 330           |
| 7        | 材料检验试验费         |               | 409           | 409           |
| 8        | 造价咨询费           |               | 969           | 969           |
| 9        | 城市基础设施配套费       |               | 414           | 414           |
| 10       | 工程保险费           |               | 409           | 409           |
| <b>3</b> | <b>预备费</b>      |               | <b>9893</b>   | <b>368.61</b> |
| <b>4</b> | <b>其他费用</b>     |               | <b>21700</b>  | <b>21700</b>  |
| <b>5</b> | <b>总投资</b>      | <b>110000</b> | <b>455259</b> | <b>155259</b> |

## （二）资金筹措方案

### 1、投资方案的编制依据及原则

本项目总投资为 155259 万元，拟申请政府专项债 115000 万元，财政资金 40259 万元，其中政府专项债资金占总投 74.07%，财政资金占总投 25.93%。该项目资金符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

### 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             |        |        |    |
| 一、财政资金            | 40259  | 25.93% |    |
| （一）自有资金           | 40259  |        |    |
| （二）专项债券           | 0.00   |        |    |
| 1、已发行专项债券         | 0.00   |        |    |
| 2、本期拟发行专项债券       | 0.00   |        |    |
| 3、后续拟发行专项债券       | 0.00   |        |    |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 115000 | 74.07% |    |
| （一）已发行专项债券        | 450000 |        |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 3000   |        |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 67000  |        |    |
| （四）银行融资           | 0.00   |        |    |

## 2、项目前期工作及实施计划

### （1）项目已完成前期工作

本项目于 2020 年 4 月 13 日取得《永清县发展和改革局关于北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（永发改投资〔2020〕79 号）。

### （2）项目实施计划

依据《北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）可行性研究报告》，项目计划建设工期为 24 个月，自 2020 年 4 月开始，至 2022 年 3 月全面竣工。由于疫情影响，该项目建设期将适度延长。根据永清县发展和改革局《关于北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目延长建设期限的批复》（永发改总字〔2022〕60 号）文件精神，同意将该项目建设期延长 1 年，延期至 2023 年 3 月。

### （3）项目资金管理方案

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《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)文件精神,健全规范的地方政府举债融资机制,严格执行地方政府债券资金使用规范,防范化解地方政府专项债务风险,将建立完善的资金使用管理制度,保障重点项目合理的融资需求。

1、北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则,加强项目资金的管理和使用。

2、北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会按照项目专项资金预算范围按计划合理使用专项资金,严格按照批准的项目和用途使用专项资金,不得擅自改变项目和资金用途。严禁债券资金用于“负面清单”内容。

3、廊北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会将加快项目建设进度,适时提请有关部门组织对项目进行验收和评价,配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

4、北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会将严格按照预算管理、国库管理和政府债券资金管理的相关规定,做好债券资金的预算执行,配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作,配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

5、北京亦庄·永清高新技术产业开发区管理委员会将对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查,对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括:部门是否按批复的项目和用途使用专项资金,是否对项目进行有效的管理,是否达到预期的目标和效益,跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

### **三、项目运营与预期收益估算**

#### **(一) 项目运营方案**

##### **1、整体运营方案**

本项目建成后，运营期内将为园区及周边地区提供会议培训服务、规划展示服务、交易市场服务以及配套相关服务，完善配套设施，提升园区功能，加速产业导入，全力打造功能完善、设施完备、配套齐全的示范园区、先行园区。

## 2、具体运营方案

项目具体收益来源包含四部分：一是市民服务中心产生的会议培训、规划展示、商务办公场地租赁收入。二是便民市场产生的场地租赁收入。三是综合管廊产生的管廊有偿使用收入。四是其他收入，主要包括市民服务中心、便民市场及道路两侧配建停车场、停车位的停车管理服务费。

### （二）项目运营收益估算

#### 1、项目运营收入

考虑到项目竣工日期和实际债券存续期限的差异，本项目个别年份的运营收入按照以下方式测算：本项目预计 2023 年 3 月竣工，故 2023 年运营收入按照 3 个月进行测算；债券存续期限截至 2053 年 6 月，故 2053 年运营收入按照 6 个月进行测算。

##### （1）市民服务中心场地出租收入

市民服务中心主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设，完工后除去政务服务功能，其他部分对外出租经营。初步估算，总建筑面积 18333 平方米（地上建筑面积 15000 平方米），有 12000 平方米可用于对外出租经营，其中，4000 平方米用于会议室出租，3000 平方米用于规划会展场地出租，5000 平方米用于商务办公出租。

对各项目相关价格及收入预测如下：

##### 1) 会议培训场地出租收入

本项目会议培训场地建筑面积为 4000 平方米，未来将依据市场调研情况合理布局，分别设置大、中、小型会议培训场地若干。会议培训场地出租收入测算将按照预计可出租面积进行整体测算。

按照惯例，会议区建筑面积中 20%为公共服务区域（过道、楼梯、电梯、茶水间等）面积，可出租面积占总建筑面积的 80%，为 3200 平方米。

按照本地区惯例，会议行业经营存在淡、旺季交替规律，一般情况下，4-6 月、10-12 月为会议培训行业经营的旺季，其他月份则为淡季。预计本项目建成后，旺季的平均实际使用天数为 20 天/月，淡季为 10 天/月，会议区年预计实际使用天数为 180 天。

举例说明：依据行业惯例，会议室出租时间为 8:00-23:00，分为三个时段：8:00-12:00、13:30-17:30、19:00-23:00，若单独使用某一时段进行会议，按照半天计价。以旺季为例，预计每月平均可承接会议不少于 15 场次，假设会期为一天的会议占 2/3，即 10 场次；会期为两天的会议占 1/3，即 5 场次，则旺季会议室实际使用（计价收费）天数为 20 天/月。

预计本项目建成后会议培训场地出租价格为 20 元/平方米/天（基期为 2022 年），相关同区域、同行业可比典型经营案例如下表所示：

单位：元/平方米/天

| 经营单位名称    | 经营项目  | 所在地 | 调查方式 | 经营单价 |
|-----------|-------|-----|------|------|
| 霸州市玫瑰假日酒店 | 会议室出租 | 霸州市 | 询价咨询 | 22   |
| 廊坊市天都酒店   | 会议室出租 | 廊坊市 | 市场调研 | 25   |

依据国家年度统计公报，2018 年、2019、2020 年居民消费价格

指数上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑行业经营惯例，本项目会议室出租单价按照如下方式预计：行业经营惯例为价格 3-5 年左右调整一次，同时报价精确到元，本次测算首先按照 2018-2020 年 CPI 平均增幅计算得出 2023-2052 年会议培训场地出租单价，其次计算得出每五年平均单价，最后依据行业经验报价惯例和谨慎性原则，去掉尾数，得出本项目会议培训场地出租收入的每日测算单价。同时，考虑实际经营需要和谨慎性原则，预计出租单价在项目运营初期（2023 年-2025 年）保持不变。

依据上述分析，本项目会议培训场地年出租收入=可出租面积×预计全年实际使用天数×每日测算单价。经测算，预计本次债券存续期内（2023 年-2053 年）会议培训场地出租收入合计为 48928 万元，具体分年度测算数据如下表所示：

会议培训场地出租收入表

单位：万元、平方米、天、元/平方米/天

| 项目/年份      | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 会议培训场地出租收入 | 256    | 1152   | 1152   | 1267.2 | 1267.2 | 1267.2 |
| 可出租面积      | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 预计使用天数     | 40     | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    |
| 测算单价       | 20     | 20     | 20     | 22     | 22     | 22     |

续上表：

| 项目/年份      | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 会议培训场地出租收入 | 1267.2 | 1267.2 | 1440   | 1440   | 1440   | 1440   |
| 可出租面积      | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 预计使用天数     | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    |
| 测算单价       | 22     | 22     | 25     | 25     | 25     | 25     |

续上表：

| 项目/年份      | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 会议培训场地出租收入 | 1440   | 1612.8 | 1612.8 | 1612.8 | 1612.8 | 1612.8 |
| 可出租面积      | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 预计使用天数     | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    |
| 测算单价       | 25     | 28     | 28     | 28     | 28     | 28     |

续上表：

| 项目/年份      | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 会议培训场地出租收入 | 1843.2 | 1843.2 | 1843.2 | 1843.2 | 1843.2 | 2016   |
| 可出租面积      | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 预计使用天数     | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    |
| 测算单价       | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 35     |

续上表：

| 项目/年份      | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 会议培训场地出租收入 | 2016   | 2016   | 2016   | 2016   | 2188.8 | 2188.8 | 1094.4 |
| 可出租面积      | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 预计使用天数     | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    |
| 测算单价       | 35     | 35     | 35     | 35     | 38     | 38     | 38     |

## 2) 规划会展场地出租收入

本项目计划建设 3000 平方米，用于举办中小型规划会展。规划会展场地建筑面积中 20%为公共服务区域（过道、楼梯、电梯、茶水间等）面积，可出租面积占总建筑面积的 80%，为 2400 平方米。

按照惯例，规划会展行业经营存在淡、旺季交替规律，一般情况下，4-6月、10-12月为会展行业经营的旺季，其他月份则为淡季。预计本项目建成后，充分考虑布展准备和撤展需要的时间，旺季的平均实际使用天数为20天/月，淡季为10天/月，会展场馆年预计实际使用天数为180天。

预计本项目建成后会展场馆出租价格为20元/平方米/天（基期为2022年），相关同区域、同行业可比典型经营案例如下表所示：

单位：元/平方米/天

| 经营单位名称       | 经营项目   | 所在地 | 调查方式 | 经营单价 |
|--------------|--------|-----|------|------|
| 霸州市会展中心      | 会展场馆出租 | 霸州市 | 询价咨询 | 20   |
| 京津冀大数据创新应用中心 | 会展场馆出租 | 廊坊市 | 市场调研 | 35   |

依据国家年度统计公报，2018年、2019、2020年居民消费价格指数三年平均涨幅为2.50%。考虑行业经营惯例，本项目规划会展场地出租单价按照如下方式预计：行业经营惯例为价格3-5年左右调整一次，同时报价精确到元，本次测算首先按照2018-2020年CPI平均增幅计算得出2022-2052年出租单价，其次计算得出每五年场地出租平均单价，最后依据行业经验报价惯例和谨慎性原则，去掉尾数，得出本项目每日测算出租单价。同时，考虑实际经营需要和谨慎性原则，预计规划会展场地出租单价在项目运营初期（2023年末-2025年）保持不变。

依据以上分析，本项目规划展场地出租年收入=可出租面积×预计全年使用天数×平均每日单价，债券存续期内（2023年-2053年）规划会展场地出租合计收入为36696万元，具体分年度测算数据如下表所示：



## 规划会展场地出租收入

单位：万元、平方米、天、元/平方米/天

| 项目/年份      | 2023<br>年 | 2024<br>年 | 2025<br>年 | 2026<br>年 | 2027<br>年 | 2028<br>年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 规划会展场地出租收入 | 192       | 864       | 864       | 950.4     | 950.4     | 950.4     |
| 可出租面积      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      |
| 预计实际出租天数   | 40        | 180       | 180       | 180       | 180       | 180       |
| 测算单价       | 20        | 20        | 20        | 22        | 22        | 22        |

续上表：

| 项目/年份      | 2029<br>年 | 2030<br>年 | 2031<br>年 | 2032<br>年 | 2033<br>年 | 2034<br>年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 规划会展场地出租收入 | 950.4     | 950.4     | 1080      | 1080      | 1080      | 1080      |
| 可出租面积      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      |
| 预计实际出租天数   | 180       | 180       | 180       | 180       | 180       | 180       |
| 测算单价       | 22        | 22        | 25        | 25        | 25        | 25        |

续上表：

| 项目/年份      | 2035<br>年 | 2036<br>年 | 2037<br>年 | 2038<br>年 | 2039<br>年 | 2040<br>年 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 规划会展场地出租收入 | 1080      | 1209.6    | 1209.6    | 1209.6    | 1209.6    | 1209.6    |
| 可出租面积      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      | 2400      |
| 预计实际出租天数   | 180       | 180       | 180       | 180       | 180       | 180       |
| 测算单价       | 25        | 28        | 28        | 28        | 28        | 28        |

续上表：

| 项目/年份 | 2041<br>年 | 2042<br>年 | 2043<br>年 | 2044<br>年 | 2045<br>年 | 2046<br>年 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

| 项目/年份      | 2041年  | 2042年  | 2043年  | 2044年  | 2045年  | 2046年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 规划会展场地出租收入 | 1382.4 | 1382.4 | 1382.4 | 1382.4 | 1382.4 | 1512  |
| 可出租面积      | 2400   | 2400   | 2400   | 2400   | 2400   | 2400  |
| 预计实际出租天数   | 180    | 180    | 180    | 180    | 180    | 180   |
| 测算单价       | 32     | 32     | 32     | 32     | 32     | 35    |

续上表：

| 项目/年份      | 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年  | 2052年  | 2053年 |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|
| 规划会展场地出租收入 | 1512  | 1512  | 1512  | 1512  | 1641.6 | 1641.6 | 820.8 |
| 可出租面积      | 2400  | 2400  | 2400  | 2400  | 2400   | 2400   | 2400  |
| 预计实际出租天数   | 180   | 180   | 180   | 180   | 180    | 180    | 90    |
| 测算单价       | 35    | 35    | 35    | 35    | 38     | 38     | 38    |

### 3) 商务办公出租收入

本项目 5000 平方米用于商务办公出租，建筑面积中 20%为公共服务区域（过道、楼梯、电梯、茶水间等）面积，可出租面积占总建筑面积的 80%，为 4000 平方米。

伴随经济社会的发展，出租率会逐步提高。基于谨慎性原则，预计 2023 年至 2029 年商务办公区年综合出租率为 60%，2030 年至 2053 年年综合出租率保持为 85%。

预计本项目建成后商务办公出租价格为 3 元/平方米/天（基期为 2022 年，含物业费），相关同区域、同行业可比典型经营案例如下表所示：

单位：元/平方米/天

| 经营单位名称  | 经营项目 | 所在地 | 调查方式 | 经营单价 |
|---------|------|-----|------|------|
| 廊坊市泰莱大厦 | 商业出租 | 廊坊市 | 询价咨询 | 4.5  |

| 经营单位名称  | 经营项目 | 所在地 | 调查方式    | 经营单价 |
|---------|------|-----|---------|------|
| 霸州市诚信大厦 | 商业出租 | 霸州市 | 市场调研、访谈 | 4    |

依据国家年度统计公报，2018 年、2019、2020 年居民消费价格指数三年平均涨幅为 2.50%。考虑行业经营惯例，本项目出租单价按照如下方式预计：行业经营惯例为价格 3-5 年左右调整一次，同时报价精确到元，本次测算首先按照 2018-2020 年 CPI 平均增幅计算得出 2022-2052 年出租单价，其次计算得出每五年出租平均单价，最后依据行业经验报价惯例和谨慎性原则，取整（保留到角）得出本项目每日测算出租单价。同时，考虑实际经营需要和谨慎性原则，预计出租单价在项目运营初期（2023 年-2025 年）保持不变。

依据以上分析，本项目商务办公出租年收入=可出租面积×综合出租率×平均每日单价×360，债券存续期内（2023 年-2053 年）出租收入合计为 15571.8 万元，具体分年度测算数据如下表所示：

**商务办公出租收入表**

单位：万元、平方米、天、元/平方米/天

| 项目/年份    | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商务办公出租收入 | 43.2   | 259.2  | 259.2  | 302.4  | 302.4  | 302.4  |
| 可出租面积    | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率    | 10%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    |
| 每日单价     | 3      | 3      | 3      | 3.5    | 3.5    | 3.5    |

续上表：

| 项目/年份    | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商务办公出租收入 | 302.4  | 428.4  | 489.6  | 489.6  | 489.6  | 489.6  |
| 可出租面积    | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率    | 60%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |

|      |     |     |   |   |   |   |
|------|-----|-----|---|---|---|---|
| 每日单价 | 3.5 | 3.5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
|------|-----|-----|---|---|---|---|

续上表：

| 项目/年份    | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商务办公出租收入 | 489.6  | 550.8  | 550.8  | 550.8  | 550.8  | 550.8  |
| 可出租面积    | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 每日单价     | 4      | 4.5    | 4.5    | 4.5    | 4.5    | 4.5    |

续上表：

| 项目/年份    | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商务办公出租收入 | 612    | 612    | 612    | 612    | 612    | 673.2  |
| 可出租面积    | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 每日单价     | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5.5    |

续上表：

| 项目/年份    | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商务办公出租收入 | 673.2  | 673.2  | 673.2  | 673.2  | 697.68 | 697.68 | 348.84 |
| 可出租面积    | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 每日单价     | 5.5    | 5.5    | 5.5    | 5.5    | 5.7    | 5.7    | 5.7    |

## （2）便民市场租赁收入

便民市场总建筑面积 8500 平方米，建成后拟对外出租经营。其中，建筑面积中 20%为公共服务区域面积，可出租面积占总建筑面积的 80%，为 6800 平方米。

伴随经济社会的发展，出租率会逐步提高。基于谨慎性原则，

预计 2023 年至 2029 年便民市场场地的年综合出租率为 60%，2030 年至 2052 年的年综合出租率保持为 85%。

预计项目建成后出租价格为 2.5 元/平方米/天(基期为 2022 年)，相关同区域、同行业可比典型经营案例如下表所示：

单位：元/平方米/天

| 经营单位名称   | 经营项目 | 所在地 | 调查方式 | 经营单价 |
|----------|------|-----|------|------|
| 永清县城便民市场 | 场地出租 | 永清县 | 询价咨询 | 3    |

依据国家年度统计公报，2018 年、2019、2020 年居民消费价格指数三年平均涨幅为 2.50%。本项目出租单价按照如下方式预计：行业经营惯例为价格 3-5 年左右调整一次，本次测算首先按照 2018-2020 年 CPI 平均增幅计算得出 2021-2051 年出租单价，其次计算得出每五年出租平均单价，取整（保留到角）得出每日测算单价。同时，考虑实际经营需要和谨慎性原则，预计出租单价在项目运营初期（2023 年-2025 年）保持不变。

依据以上分析，本项目出租年收入=可出租面积×综合出租率×平均每日单价×360，债券存续期内（2023 年-2053 年）出租合计收入为 23149.52 万元，具体分年度测算数据如下表所示：

便民市场出租收入表

单位：万元、平方米、天、元/平方米/天

| 项目/年份 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 出租收入  | 61.20  | 367.20 | 367.20 | 425.95 | 425.95 | 425.95 |
| 可出租面积 | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率 | 10%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    |
| 每日单价  | 3      | 3      | 3      | 3.5    | 3.5    | 3.5    |

续上表：

| 项目/年份 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 出租收入  | 425.95 | 603.43 | 686.66 | 686.66 | 686.66 | 686.66 |
| 可出租面积 | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率 | 60%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 每日单价  | 3.5    | 3.5    | 4      | 4      | 4      | 4      |

续上表：

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 出租收入  | 686.66 | 790.70 | 790.70 | 790.70 | 790.70 | 837.22 |
| 可出租面积 | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   |
| 综合出租率 | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 每日单价  | 4      | 4.5    | 4.5    | 4.5    | 4.5    | 4.5    |

续上表：

| 项目/年份 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年  |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 出租收入  | 925.34 | 925.34 | 925.34 | 925.34 | 925.34 | 1035.50 |
| 可出租面积 | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200   | 3200    |
| 综合出租率 | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%     |
| 每日单价  | 5      | 5      | 5      | 5      | 5      | 5.5     |

续上表：

| 项目/年份 | 2047<br>年 | 2048<br>年 | 2049<br>年 | 2050<br>年 | 2051<br>年 | 2052<br>年 | 2053<br>年 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 出租收入  | 1035.50   | 1035.50   | 1035.50   | 1035.50   | 1123.63   | 1123.63   | 561.82    |
| 可出租面积 | 3200      | 3200      | 3200      | 3200      | 3200      | 3200      | 3200      |
| 综合出租率 | 85%       | 85%       | 85%       | 85%       | 85%       | 85%       | 85%       |
| 每日单价  | 5.5       | 5.5       | 5.5       | 5.5       | 5.7       | 5.7       | 5.7       |

### (3) 综合管廊有偿使用收入

按照《关于北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目将建设容纳给水、再生水管线、电力、电信管线、供热管线在内的综合管廊，长度 5000 米。根据《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发〔2015〕61 号）的要求，入廊管线单位应向地下综合管廊建设运营单位交纳入廊费和日常维护费。入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。参照其他地区及同类型项目收费标准，管廊入廊收费 1246.44 元/米/年；管廊维护收费 968.17 元/米/年。

| 序号 | 管线种类 | 管廊入廊收费（元/米·年） | 管廊维护收费（元/米·年） |
|----|------|---------------|---------------|
| 1  | 给水   | 336.40        | 224.49        |
| 2  | 中水   | 335.43        | 224.49        |
| 3  | 电力   | 125.88        | 18.21         |
| 4  | 电力   | 75.07         | 14.22         |
| 5  | 通信   | 13.11         | 8.12          |
| 6  | 供热   | 293.75        | 239.14        |
| 7  | 燃气   | 66.80         | 239.50        |

以 2022 年为基期，以后收费每年按 2.50% 增长。依据以上分析，本项目综合管廊有偿使用收入=管廊入廊收入+管廊维护收入，债券存续期内（2024 年-2053 年）综合管廊有偿使用收入为 51074.75 万元，具体分年度测算数据如下表所示：

综合管廊有偿使用收入测算表

单位：万元

| 项目/年份  | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管廊有偿收入 | 1163.36 | 1192.45 | 1222.26 | 1252.81 | 1284.13 | 1316.24 |
| 长度（米）  | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    |
| 管廊入廊收入 | 654.77  | 671.14  | 687.92  | 705.12  | 722.74  | 740.81  |
| 管廊维护收入 | 508.59  | 521.31  | 534.34  | 547.70  | 561.39  | 575.42  |

续上表：

| 项目/年份  | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管廊有偿收入 | 1349.14 | 1382.87 | 1417.44 | 1452.88 | 1489.20 | 1526.43 |
| 长度（米）  | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    |
| 管廊入廊收入 | 759.33  | 778.32  | 797.77  | 817.72  | 838.16  | 859.12  |
| 管廊维护收入 | 589.81  | 604.56  | 619.67  | 635.16  | 651.04  | 667.32  |

续上表：

| 项目/年份  | 2036 年  | 2037 年  | 2038 年  | 2039 年  | 2040 年  | 2041 年  |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管廊有偿收入 | 1564.59 | 1603.71 | 1643.80 | 1684.90 | 1727.02 | 1770.19 |
| 长度（米）  | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    |
| 管廊入廊收入 | 880.59  | 902.61  | 925.17  | 948.30  | 972.01  | 996.31  |
| 管廊维护收入 | 684.00  | 701.10  | 718.63  | 736.59  | 755.01  | 773.88  |



续上表：

| 项目/年份  | 2042 年  | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  | 2046 年  | 2047 年  |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管廊有偿收入 | 1814.45 | 1859.81 | 1906.30 | 1953.96 | 2002.81 | 2052.88 |
| 长度（米）  | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    |
| 管廊入廊收入 | 1021.22 | 1046.75 | 1072.92 | 1099.74 | 1127.23 | 1155.42 |
| 管廊维护收入 | 793.23  | 813.06  | 833.39  | 854.22  | 875.58  | 897.47  |

续上表：

| 项目/年份  | 2048 年  | 2049 年  | 2050 年  | 2051 年  | 2052 年  | 2053 年  |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 管廊有偿收入 | 2104.20 | 2156.81 | 2210.73 | 2266.00 | 2322.65 | 2380.71 |
| 长度（米）  | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    | 5000    |
| 管廊入廊收入 | 1184.30 | 1213.91 | 1244.26 | 1275.36 | 1307.25 | 1339.93 |
| 管廊维护收入 | 919.90  | 942.90  | 966.47  | 990.64  | 1015.40 | 1040.79 |

#### （4）停车管理服务收入

根据园区建设规划及每个标准车位面积 6 米×2.7 米测算，市民服务中心、便民中心及新建道路两侧将配套建设停车场（停车位），预计可建设停车位 3400 个。依据实地调研结果，参考相关同区域、同行业可比案例，计划将本项目建成初期的停车位使用价格定为 2 元/小时。本项目出租单价按照如下方式预计：第一，考虑实际经营需要和谨慎性原则，预计使用单价在项目运营初期（2023 年-2029 年）保持不变。第二，行业经营惯例为价格 3—5 年左右调整一次。第三，按照 2018-2020 年 CPI 平均增幅计算得出 2030-2052 年使用单价，计算得出每五年平均使用单价（取整到 0.5 元）。

### 廊坊地区停车收费案例

| 区域  | 停车场名称    | 地址                     | 停车价格   |                    |
|-----|----------|------------------------|--|--------------------|
|     |          |                        | 白天（07:00-22:00）                              | 夜晚（22:00-次日 07:00） |
| 永清县 | 明珠大厦停车场  | 永清县城                   | 2 小时以内（含 2 小时）3.00 元/车/小时；2.小时以上 4.00 元/车/小时 | 2.00 元/车/小时        |
| 廊坊市 | 月色广场-停车场 | 廊坊市广阳区新华路与金光道交叉口东 50 米 | 2 小时以内（含 2 小时）3.00 元/车/小时；2 小时以上 4.00 元/车/小时 | 2.00 元/车/小时        |

伴随园区建设的加快推进，使用率会逐步提高。预计 2023 年至 2025 年停车管理服务的年综合使用率为 60%，2026 年至 2053 年停车管理服务的年综合使用率保持为 80%。

按照每天停车时数为 6 小时计算，每个月按 30 天计算，年停车小时数为 2160 小时。

依据上述分析，本项目停车管理服务年收入=停车场车位数×预计全年使用小时数×每小时×使用率×停车管理服务单价。债券存续期内（2023 年-2053 年）停车位管理服务收入合计为 44796.67 万元。

### 停车管理服务收入表

单位：万元、元/时、元/小时、小时

| 项目/年份  | 2023    | 2024   | 2025   | 2026    | 2027    | 2028    |
|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 停车管理服务 | 145.152 | 881.28 | 881.28 | 1175.04 | 1175.04 | 1175.04 |
| 停车车位数  | 560     | 3400   | 3400   | 3400    | 3400    | 3400    |
| 年综合使用率 | 60%     | 60%    | 60%    | 80%     | 80%     | 80%     |
| 测算单价   | 2       | 2      | 2      | 2       | 2       | 2       |
| 年停车小时数 | 2160    | 2160   | 2160   | 2160    | 2160    | 2160    |

续上表：

| 项目/年份  | 2029    | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 停车管理服务 | 1175.04 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 |
| 停车车位数  | 3400    | 3400   | 3400   | 3400   | 3400   | 3400   |
| 年综合使用率 | 80%     | 80%    | 80%    | 80%    | 80%    | 80%    |
| 测算单价   | 2       | 2      | 2.5    | 2.5    | 2.5    | 2.5    |
| 年停车小时数 | 2880    | 2880   | 2880   | 2880   | 2880   | 2880   |

续上表：

| 项目/年份  | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 停车管理服务 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 | 1468.8 |
| 停车车位数  | 3400   | 3400   | 3400   | 3400   | 3400   | 3400   |
| 年综合使用率 | 80%    | 80%    | 80%    | 80%    | 80%    | 80%    |
| 测算单价   | 2.5    | 2.5    | 2.5    | 2.5    | 2.5    | 2.5    |
| 年停车小时数 | 2880   | 2880   | 2880   | 2880   | 2880   | 2880   |

续上表：

| 项目/年份  | 2041    | 2042    | 2043    | 2044    | 2045    | 2046    |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 停车管理服务 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 |
| 停车车位数  | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    |
| 年综合使用率 | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     |
| 测算单价   | 3       | 3       | 3       | 3       | 3       | 3       |
| 年停车小时数 | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    |

续上表：

| 项目/年份  | 2047    | 2048    | 2049    | 2050    | 2051    | 2052    | 2053   |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 停车管理服务 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 881.28 |
| 停车车位数  | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    | 3400    | 1700   |
| 年综合使用率 | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%     | 80%    |
| 测算单价   | 3       | 3       | 3       | 3       | 3       | 3       | 3      |
| 年停车小时数 | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    | 2880    | 2880   |

综上所述，债券存续期内（2022-2053 年），北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目市民服务中心场地出租收入 101195.8 万元（其中，会议培训场地出租收入 48928 万元、规划会展场地出租收入 36696 万元、商务办公出租收入 15571.8 万元），便民中心场地出租收入 23149.52 元，综合管廊有偿使用收入 51074.75 万元，停车管理服务收入 44796.67 万元。本项目合计运营收入为 220216.74 万元，具体明细如下：

项目运营收入表

单位：万元

| 序号 | 项目/年份    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 市民服务中心收入 | 491.2   | 2275.2  | 2275.2  | 2520    | 2520    | 2520    |
| 2  | 便民市场租赁收入 | 61.20   | 367.20  | 367.20  | 425.95  | 425.95  | 425.95  |
| 3  | 综合管廊使用收入 |         | 1163.36 | 1192.45 | 1222.26 | 1252.81 | 1284.13 |
| 4  | 停车管理服务收入 | 145.152 | 881.28  | 881.28  | 1175.04 | 1175.04 | 1175.04 |
| 合计 |          | 697.55  | 4687.04 | 4716.13 | 5343.25 | 5373.81 | 5405.13 |

续上表：

| 序号 | 项目/年份    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032    | 2033    | 2034    |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 市民服务中心收入 | 2520    | 2646    | 3009.6  | 3009.6  | 3009.6  | 3009.6  |
| 2  | 便民市场租赁收入 | 425.95  | 603.43  | 686.66  | 686.66  | 686.66  | 686.66  |
| 3  | 综合管廊使用收入 | 1316.24 | 1349.14 | 1382.87 | 1417.44 | 1452.88 | 1489.20 |
| 4  | 停车管理服务收入 | 1175.04 | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  |
| 合计 |          | 5437.23 | 6067.38 | 6547.94 | 6582.51 | 6617.94 | 6654.27 |

续上表：

| 序号 | 项目/年份    | 2035    | 2036    | 2037    | 2038    | 2039    | 2040    |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 市民服务中心收入 | 3009.6  | 3373.2  | 3373.2  | 3373.2  | 3373.2  | 3373.2  |
| 2  | 便民市场租赁收入 | 686.66  | 790.70  | 790.70  | 790.70  | 790.70  | 837.22  |
| 3  | 综合管廊使用收入 | 1526.43 | 1564.59 | 1603.71 | 1643.80 | 1684.90 | 1727.02 |
| 4  | 停车管理服务收入 | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  | 1468.8  |
| 合计 |          | 6691.50 | 7197.30 | 7236.41 | 7276.50 | 7317.60 | 7406.23 |

| 序号 | 项目/年份    | 2041    | 2042    | 2043    | 2044    | 2045    | 2046    |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 市民服务中心收入 | 3837.6  | 3837.6  | 3837.6  | 3837.6  | 3837.6  | 4201.2  |
| 2  | 便民市场租赁收入 | 925.34  | 925.34  | 925.34  | 925.34  | 925.34  | 1035.50 |
| 3  | 综合管廊使用收入 | 1770.19 | 1814.45 | 1859.81 | 1906.30 | 1953.96 | 2002.81 |
| 4  | 停车管理服务收入 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 |
| 合计 |          | 8295.70 | 8339.95 | 8385.31 | 8431.81 | 8479.47 | 9002.08 |

续上表：

| 序号 | 项目/年份    | 2047    | 2048    | 2049    | 2050    | 2051    | 2052    | 2053    |
|----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1  | 市民服务中心收入 | 4201.2  | 4201.2  | 4201.2  | 4201.2  | 4528.08 | 4528.08 | 2264.04 |
| 2  | 便民市场租赁收入 | 1035.50 | 1035.50 | 1035.50 | 1035.50 | 1123.63 | 1123.63 | 561.82  |
| 3  | 综合管廊使用收入 | 2052.88 | 2104.20 | 2156.81 | 2210.73 | 2266.00 | 2322.65 | 2380.71 |
| 4  | 停车管理服务收入 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 1762.56 | 881.28  |
| 合计 |          | 9052.15 | 9103.47 | 9156.07 | 9209.99 | 9680.27 | 9736.92 | 6087.85 |

## 2. 园区内土地出让可偿债净收入

计划使用园区内 320 亩土地出让可偿债净收入用于本项目专项债券的本息偿付。出让计划时间为 2023-2035 年。相关地块具体情况如下表所示：

单位：亩

| 地块编号   | 用地性质 | 占地面积 | 地块四至                       | 计划出让时间 |
|--------|------|------|----------------------------|--------|
| DK-65  | 商服用地 | 40   | 东至草厂路，西至翔安路，南至王场街，北至六间房街   | 2023 年 |
| DK-75  | 商服用地 | 22   | 东至高辛庄路，西至中轴绿地，南至中轴绿地，北至王场街 | 2026 年 |
| DK-77  | 商服用地 | 18   | 东至翔升路，西至高辛庄路，南至王场街，北至六间房街  |        |
| DK-135 | 商服用地 | 40   | 东至陈亮营街，西至航谊道，南至陈亮营街，北至航祺道  | 2029 年 |
| DK-345 | 商服用地 | 80   | 东至翔宇道，西至石庄户街，南至翔广路，北至石庄户街  | 2032 年 |
| DK-437 | 居住用地 | 120  | 东至堡上东路，西至堡上西路，南至利进道，北至南常道  | 2035 年 |

### （1）土地出让价格预测

经查询自然资源部门土地出让情况，依据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合廊坊市 2017 年至 2019 年 GDP 平均增速（6.7%），现预测项目出让区域土地价格如下：

单位：万元

| 项目   | 2023   | 2026   | 2029   | 2032   | 2035   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商服用地 | 360.23 | 430.26 | 513.89 | 613.79 | 733.10 |

### （2）土地出让可偿债净收入预测

依据北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会批准，计

划使用园区内 199.95 亩土地出让可偿债净收入用于本项目地方政府专项债券的本息偿付。依据 2021-2023 年商业用地预计出让价格，计划出让地块具体出让收入情况如下：

单位：亩、万元/亩、万元

| 地块编号   | 用地性质 | 占地面积 | 出让时间   | 预计出让单价 | 预计出让收入   |
|--------|------|------|--------|--------|----------|
| DK-65  | 商服用地 | 40   | 2023 年 | 360.23 | 14409.23 |
| DK-75  | 商服用地 | 22   | 2026 年 | 430.26 | 17210.24 |
| DK-77  | 商服用地 | 18   | 2026 年 | 430.26 |          |
| DK-135 | 商服用地 | 40   | 2029 年 | 513.89 | 20555.6  |
| DK-345 | 商服用地 | 80   | 2032 年 | 613.79 | 49103.14 |
| DK-437 | 居住用地 | 120  | 2035 年 | 733.10 | 109965   |

依据相关政策，对土地出让收入计提基金及核算相关费用，包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、农业水利建设基金、保障性安居工程基金、教育基金以及铁路建设资金、土地出让业务费及新增建设用地使用费。具体成本测算依据如下：

1) 农业土地开发资金：财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174 号），从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

2) 农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）及河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《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）规定，

“从土地出让收益中按 10%比例计提农田水利建设资金，计提农田水利建设资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出-土地开发支出-计提农业土地开发资金支出-补助被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费-缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出）×10%”。

3) 教育资金：依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）及“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）”规定，“从土地出让收益中按 10%比例计提教育资金。计提教育资金的土地出让收益口径为与农田水利建设资金计提口径相同”。

4) 国有土地收益基金：依据《河北省财政厅、河北省国土资源厅关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综〔2007〕47 号），“国有土地收益基金按照招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中 5%的比例计提”。

5) 保障性安居工程资金：依据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），按土地出让净收益 10%的比例提取。廊坊市人民政府关于印发《廊坊市区廉租住房保障资金归集管理暂行办法的通知》（廊政〔2010〕149 号）规定：市国土部门负责按照有关政策规定，对市区所有土地拍卖收益及成本支出进行核算，经市财政部门审核后，按照不低于 10%的比例，将市区所有土地拍卖净收益及时上缴，统一纳入市财政廉租住房保障资金专户管理，专项用于市区廉租住房保障支出。

6) 铁路建设资金：河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发



《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知（冀国土资发〔2011〕11号）文件规定，“以招标、拍卖、挂牌等出让方式取得土地使用权新的建设用地项目，均应按所取得的土地出让金总额 3%的比例计算铁路建设费。”

7) 土地出让业务费：河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63号）规定：市、县国土资源部门按规定从其代收的土地出让金中提取 2%的业务费。

8) 新增建设用地有偿使用费：依据《财政部国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），照国土资源部认定的实际新增建设用地面积、相应等别和征收标准缴纳新增建设用地土地有偿使用费。

各项计提费用如下表所示：

土地出让成本明细表

单位：万元

| 序号 | 项目          | 2023    | 2026    | 2029    | 2032     | 2035     |
|----|-------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 1  | 国有土地收益基金    | 720.46  | 860.51  | 1027.78 | 2455.16  | 5498.25  |
| 2  | 保障性安居工程资金   | 720.46  | 860.51  | 1027.78 | 2455.16  | 5498.25  |
| 3  | 铁路建设资金      | 432.28  | 516.31  | 616.67  | 1473.09  | 3298.95  |
| 4  | 农田水利建设资金    | 1211.46 | 1449.55 | 1733.91 | 4147.13  | 9307.06  |
| 5  | 教育资金        | 1211.46 | 1449.55 | 1733.91 | 4147.13  | 9307.06  |
| 6  | 农业土地开发资金    | 21.20   | 21.20   | 21.20   | 42.40    | 63.60    |
| 7  | 土地出让业务费     | 288.18  | 344.20  | 411.11  | 982.06   | 2199.30  |
| 8  | 新增建设用地有偿使用费 | 112.00  | 112.00  | 112.00  | 224.00   | 336.00   |
| 合计 |             | 4717.51 | 5613.84 | 6684.35 | 15926.13 | 35508.48 |

园区内土地出让可偿债净收入为土地出让总收入减去各项计提费用，土地出让可偿债净收入 2023-2035 年分别为：2023 年 9691.72 万元，2026 年 11596.40 万元，2029 年 13871.25 万元，2032 年 33177.01 万元，2035 年 74456.52 万元， 合计为 142792.90 万元。

## 2. 项目运营成本

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。各项目单价是以 2018 年至 2020 年市场价格为依据，结合居民消费价格指数进行预测并作出适当的调整。依据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格指数三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，并基于谨慎性原则，以 2022 年为基期，预计各项目单价将按照 2.50% 的增速逐年上涨（修理费除外）。

此外，考虑到建设工程的竣工日期和债券存续期限，本项目个别年份的运营成本按照以下方式测算：本项目预计 2023 年 10 月竣工，故 2023 年运营成本按照 2 个月进行测算；债券存续期限截至 2053 年 6 月，故 2053 年运营成本按照 6 个月进行测算。

同时，本次测算不就市民服务中心、便民市场、停车场进行分项列示，统一计算各项运营支出。

项目运营成本具体测算情况如下：

### （1）燃料及动力费

燃料及动力费主要包括电、水、热能消耗带来的成本。

#### 1) 用电成本

依据《北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目用电主要包括照明及插座用电，建成后预计年总用电量为 240.76 万度。

依据河北省发展和改革委员会 2019 年 5 月 29 日发布的《关于降

低单一制工商业电价等有关事项的通知》，对电压等级为 1-10 千伏的单一制用户而言，北部电网工商业及其他用电峰谷时段划分及价格为：高峰时段 10：00-12：00、13：00-19：00，价格 0.7173 元/度；平段时段 6：00-10：00、12：00-13：00、19：00-22：00，价格 0.5192 元/度；低谷时段 22：00-次日 6：00，价格 0.3211 元/度；尖峰时段 10：00-12：00、17：00-18：00（每年 6. 7. 8 月份），价格 0.8163 元/度。

综合考虑用电时段，用电单价以 2022 年为基期，基期平均单价为 0.7338 元/度，按照 2.5%的增速逐年上涨。

依据上述分析，债券存续期内（2022 年-2053 年），本项目用电成本合计为 7989.18 万元。

项目用电成本表

单位：万元、万度、元/度

| 项目/年份 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用电成本  | 30.18  | 185.61 | 190.25 | 195.01 | 199.89 | 204.88 |
| 年用电量  | 40.13  | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 |
| 测算单价  | 0.7521 | 0.7709 | 0.7902 | 0.8100 | 0.8302 | 0.8510 |

续表 1：

| 项目/年份 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用电成本  | 210.00 | 215.25 | 220.64 | 226.15 | 231.81 | 237.60 |
| 年用电量  | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 |
| 平均电价  | 0.8723 | 0.8941 | 0.9164 | 0.9393 | 0.9628 | 0.9869 |

续上表：

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用电成本  | 243.54 | 249.63 | 255.87 | 262.27 | 268.82 | 275.54 |

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 年用电量  | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 |
| 平均电价  | 1.0116 | 1.0368 | 1.0628 | 1.0893 | 1.1166 | 1.1445 |

续上表：

| 项目/年份 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用电成本  | 282.43 | 289.49 | 296.73 | 304.15 | 311.75 | 319.55 |
| 年用电量  | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 |
| 平均电价  | 1.1731 | 1.2024 | 1.2325 | 1.2633 | 1.2949 | 1.3272 |

续上表：

| 项目/年份 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用电成本  | 327.54 | 335.72 | 344.12 | 352.72 | 361.54 | 370.58 | 189.92 |
| 年用电量  | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 240.76 | 120.38 |
| 平均电价  | 1.3604 | 1.3944 | 1.4293 | 1.4650 | 1.5017 | 1.5392 | 1.5777 |

## 2) 用水成本

依据《北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目可行性研究报告》，建成后，预计年用水总量为 2240 吨。

依据廊坊市清泉供水有限责任公司 2021 年 3 月 9 日发布的《廊坊市清泉供水有限责任公司城市供水价格表》以及廊坊市发展和改革委员会 2019 年 10 月 30 日发布的《关于继续执行 2019 年市区南水北调地表水供水价格的公告》，参考 2019 年 11 月起廊坊市第四档非居民用水价格，计划将本项目建成初期的用水价格定为 21.00 元/吨。考虑到物价上涨因素，参考 2018 年-2020 年的平均居民消费价格指数，预计本项目用水价格按照 2.50%的增速逐年上涨。

依据上述分析，本项目年用水成本=年用水量×平均水价，债券存续期内（2022 年-2053 年），本项目用水成本合计为 212.73 万元。

## 项目用水成本表

单位：万元、吨、元/吨

| 项目/年份 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用水成本  | 0.81   | 4.94   | 5.07   | 5.19   | 5.32   | 5.46   |
| 年用水量  | 375    | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   |
| 平均水价  | 21.53  | 22.06  | 22.61  | 23.18  | 23.76  | 24.35  |

续上表：

| 项目/年份 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用水成本  | 5.59   | 5.73   | 5.87   | 6.02   | 6.17   | 6.33   |
| 年用水量  | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   |
| 平均水价  | 24.96  | 25.59  | 26.23  | 26.88  | 27.55  | 28.24  |

续上表：

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用水成本  | 6.48   | 6.65   | 6.81   | 6.98   | 7.16   | 7.34   |
| 年用水量  | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   |
| 平均水价  | 28.95  | 29.67  | 30.41  | 31.17  | 31.95  | 32.75  |

续上表：

| 项目/年份 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用水成本  | 7.52   | 7.71   | 7.90   | 8.10   | 8.30   | 8.51   |
| 年用水量  | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   |
| 平均水价  | 33.57  | 34.41  | 35.27  | 36.15  | 37.06  | 37.98  |

续上表：

| 项目/年份 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用水成本  | 8.72   | 8.94   | 9.16   | 9.39   | 9.63   | 9.87   | 5.06   |
| 年用水量  | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 2240   | 1120   |
| 平均水价  | 38.93  | 39.91  | 40.90  | 41.93  | 42.97  | 44.05  | 45.15  |

### 3) 用气成本

项目建成后，预计采暖需使用天然气 9.54 万立方米。依据永清县目前天然气价格，非居民天然气价格 2021 年 11 月 1 日-2022 年 3 月 31 日执行 3.95 元每立方米，2022 年 4 月 1 日至 10 月 31 日执行 3.16 元每立方米。按照审慎性原则，以 2022 年为基期，天然气基期平均单价为 3.95 元每立方米，按照 2.5%的增速逐年上涨。

依据上述分析，本项目年用热成本=年用气量×测算单价，债券存续期内（2022 年-2053 年），本项目用气成本合计为 1707.26 万元。

项目用气成本表

单位：万元、万平方米、元/平方米

| 项目/年份 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用气成本  | 9.65   | 39.59  | 40.58  | 41.59  | 42.63  | 43.70  |
| 年用气量  | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   |
| 测算单价  | 4.05   | 4.15   | 4.25   | 4.36   | 4.47   | 4.58   |

续上表：

| 项目/年份 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用气成本  | 44.79  | 45.91  | 47.06  | 48.24  | 49.44  | 50.68  |
| 年用气量  | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   |
| 测算单价  | 4.70   | 4.81   | 4.93   | 5.06   | 5.18   | 5.31   |

续上表：

| 项目/年份 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用气成本  | 51.95  | 53.25  | 54.58  | 55.94  | 57.34  | 58.77  |
| 年用气量  | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   |
| 测算单价  | 5.45   | 5.58   | 5.72   | 5.86   | 6.01   | 6.16   |

续上表：

| 项目/年份 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用气成本  | 60.24  | 61.75  | 63.29  | 64.87  | 66.50  | 68.16  |
| 年用气量  | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   |
| 测算单价  | 6.31   | 6.47   | 6.63   | 6.80   | 6.97   | 7.14   |

续上表：

| 项目/年份 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 用气成本  | 69.86  | 71.61  | 73.40  | 75.23  | 77.11  | 79.04  | 40.51  |
| 年用气量  | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   | 9.54   |
| 测算单价  | 7.32   | 7.51   | 7.69   | 7.89   | 8.08   | 8.29   | 8.49   |

综上所述，本项目债券存续期内的燃料及动力费合计为 9909.17 万元。

## （2）工资及福利费

依据《北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目所需劳动定员 20 人。

据查询，2022 年永清县国有企业在岗职工平均工资 66250 元。因此，本项目测算基期（2022 年）的平均工资定为 66250 元，平均福利费按照平均工资的 10%测算，即为 662.5 元，即工资及福利费共 66912.5 元。考虑到物价上涨因素，后续年份的平均工资及福利费均按照参照 2018 年-2020 年的平均居民消费价格指数 2.5%的增速逐年上涨。

依据上述分析，本项目年工资及福利费=（平均工资+平均福利费）×人数，债券存续期内（2022 年-2053 年），本项目工资及福利费合计为 6055.03 万元。注：2023 年按照 3 个月测算，2053 年按照 6 个月测算。

## 项目工资及福利费

单位：万元、元/年

| 项目/年份    | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 全员工资及福利费 | 26.18    | 140.60   | 144.11   | 147.72   | 151.41   | 155.20   |
| 人数       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       |
| 人均工资及福利  | 68585.31 | 70299.95 | 72057.44 | 73858.88 | 75705.35 | 77597.99 |

续上表：

| 项目/年份    | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 全员工资及福利费 | 159.08   | 163.05   | 167.13   | 171.31   | 175.59   | 179.98   |
| 人数       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20       |
| 人均工资及福利  | 79537.94 | 81526.38 | 83564.54 | 85653.66 | 87795.00 | 89989.87 |

续上表：

| 项目/年份    | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年    | 2040 年    |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 全员工资及福利费 | 184.48   | 189.09   | 193.82   | 198.66   | 203.63    | 208.72    |
| 人数       | 20       | 20       | 20       | 20       | 20        | 20        |
| 人均工资及福利  | 92239.62 | 94545.61 | 96909.25 | 99331.98 | 101815.28 | 104360.66 |

续上表：

| 项目/年份    | 2041 年    | 2042 年    | 2043 年    | 2044 年    | 2045 年    | 2046 年    |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 全员工资及福利费 | 213.94    | 219.29    | 224.77    | 230.39    | 236.15    | 242.05    |
| 人数       | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        |
| 人均工资及福利  | 106969.68 | 109643.92 | 112385.02 | 115194.65 | 118074.51 | 121026.38 |

续上表：

| 项目/年份  | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全员工资及福 | 248.10 | 254.31 | 260.66 | 267.18 | 273.86 | 280.71 | 143.86 |



| 项目/年份   | 2047 年    | 2048 年    | 2049 年    | 2050 年    | 2051 年    | 2052 年    | 2053 年    |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 利费      |           |           |           |           |           |           |           |
| 人数      | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 20        | 10        |
| 人均工资及福利 | 124052.03 | 127153.34 | 130332.17 | 133590.47 | 136930.23 | 140353.49 | 143862.33 |

### （3）维护修理费

按照行业惯例，本项目年维护修理费按工程费用的 0.5%计取，每年为 969.15 万元。考虑到工程费用为固定值，本项目的年维护修理费在债券存续期内（2022 年-2052 年）不发生变动。2023 年测算 2 个月成本费用；2052 年测算 6 个月成本费用。

依据上述分析，本项目年维护修理费=工程费用（77000 万元） $\times$ 0.5%=385 万元，债券存续期内本项目修理维护费合计为 11421.67 万元（ $385 \times 29 + 385 \div 6 + 385 \div 2$ ）。

### （4）其他费用

本项目其他费用是企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，主要包括：公司办公费、业务招待费、职工教育经费、劳动保险费以及应缴纳的各类小税种等费用，按营业收入的 1%计取。

依据上述分析，当年本项目其他费用=年营业收入 $\times$ 1%，债券存续期内本项目其他费用合计为 2202.17 万元。

综上所述，债券存续期内（2022 年-2053 年），北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目各项运营成本为 29588.04 万元，具体明细如下表所示：

## 项目运营成本表

单位：万元

| 项目/年份  | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 运营成本   | 137.97 | 802.62 | 812.18 | 827.95 | 837.99 | 848.29 |
| 燃料及动力费 | 40.64  | 230.15 | 235.90 | 241.80 | 247.84 | 254.04 |
| 工资及福利费 | 26.18  | 140.60 | 144.11 | 147.72 | 151.41 | 155.20 |
| 修理费    | 64.17  | 385    | 385    | 385    | 385    | 385    |
| 其他费用   | 6.98   | 46.87  | 47.16  | 53.43  | 53.74  | 54.05  |

续上表：

| 项目/年份  | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 运营成本   | 858.84 | 875.63 | 891.18 | 902.54 | 914.19 | 926.13 |
| 燃料及动力费 | 260.39 | 266.90 | 273.57 | 280.41 | 287.42 | 294.61 |
| 工资及福利费 | 159.08 | 163.05 | 167.13 | 171.31 | 175.59 | 179.98 |
| 修理费    | 385    | 385    | 385    | 385    | 385    | 385    |
| 其他费用   | 54.37  | 60.67  | 65.48  | 65.83  | 66.18  | 66.54  |

续上表：

| 项目/年份  | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040    |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 运营成本   | 938.37 | 955.59 | 968.44 | 981.62 | 995.13 | 1009.44 |
| 燃料及动力费 | 301.97 | 309.52 | 317.26 | 325.19 | 333.32 | 341.65  |
| 工资及福利费 | 184.48 | 189.09 | 193.82 | 198.66 | 203.63 | 208.72  |
| 修理费    | 385    | 385    | 385    | 385    | 385    | 385     |
| 其他费用   | 66.91  | 71.97  | 72.36  | 72.77  | 73.18  | 74.06   |

续上表：

| 项目/年份  | 2041    | 2042    | 2043    | 2044    | 2045    | 2046    |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营成本   | 1032.09 | 1046.64 | 1061.55 | 1076.83 | 1092.49 | 1113.29 |
| 燃料及动力费 | 350.20  | 358.95  | 367.92  | 377.12  | 386.55  | 396.21  |
| 工资及福利费 | 213.94  | 219.29  | 224.77  | 230.39  | 236.15  | 242.05  |
| 修理费    | 385     | 385     | 385     | 385     | 385     | 385     |
| 其他费用   | 82.96   | 83.40   | 83.85   | 84.32   | 84.79   | 90.02   |

续上表：

| 项目/年份  | 2047    | 2048    | 2049    | 2050    | 2051    | 2052    | 2053   |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 运营成本   | 1129.74 | 1146.61 | 1163.90 | 1181.63 | 1203.94 | 1222.56 | 632.73 |
| 燃料及动力费 | 406.12  | 416.27  | 426.68  | 437.35  | 448.28  | 459.49  | 235.49 |
| 工资及福利费 | 248.10  | 254.31  | 260.66  | 267.18  | 273.86  | 280.71  | 143.86 |
| 修理费    | 385     | 385     | 385     | 385     | 385     | 385     | 192.5  |
| 其他费用   | 90.52   | 91.03   | 91.56   | 92.10   | 96.80   | 97.37   | 60.88  |

### 3. 税费情况

依据相关税法，本项目营业收入应当缴纳增值税、城建税及附加税，增值税税率适用于 6%、9%（一般纳税人），城建税及附加税为增值税应纳税额的 12%。同时会议、会展类收入应当缴纳房产税，房产税税率适用于 12%。企业所得税税率适用于 25%。

本项目债券运营期内税金合计 27253.58 万元。本项目运营期内运营税金具体情况如下表所示：

### 营业税金预估表

单位：万元

| 项目/年份 | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增值税   | 34.88  | 234.35 | 235.81 | 267.16 | 268.69 | 270.26 |
| 城建税及附 | 4.19   | 28.12  | 28.30  | 32.06  | 32.24  | 32.43  |
| 房产税   | 66.29  | 317.09 | 317.09 | 353.51 | 353.51 | 353.51 |
| 合计    | 105.35 | 579.56 | 581.19 | 652.74 | 654.45 | 656.20 |

续上表：

| 项目/年份 | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   | 2034   |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增值税   | 271.86 | 303.37 | 327.40 | 329.13 | 330.90 | 332.71 |
| 城建税及附 | 32.62  | 36.40  | 39.29  | 39.50  | 39.71  | 39.93  |
| 房产税   | 353.51 | 389.93 | 443.55 | 443.55 | 443.55 | 443.55 |
| 合计    | 658.00 | 729.70 | 810.24 | 812.17 | 814.16 | 816.19 |

续上表：

| 项目/年份 | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增值税   | 334.57 | 359.86 | 361.82 | 363.83 | 365.88 | 370.31 |
| 城建税及附 | 40.15  | 43.18  | 43.42  | 43.66  | 43.91  | 44.44  |
| 房产税   | 443.55 | 499.67 | 499.67 | 499.67 | 499.67 | 505.25 |
| 合计    | 818.28 | 902.72 | 904.91 | 907.15 | 909.45 | 920.00 |

续上表：

| 项目/年份 | 2041    | 2042    | 2043    | 2044    | 2045    | 2046    |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 增值税   | 414.78  | 417.00  | 419.27  | 421.59  | 423.97  | 450.10  |
| 城建税及附 | 49.77   | 50.04   | 50.31   | 50.59   | 50.88   | 54.01   |
| 房产税   | 571.55  | 571.55  | 571.55  | 571.55  | 571.55  | 628.40  |
| 合计    | 1036.11 | 1038.59 | 1041.13 | 1043.73 | 1046.40 | 1132.52 |

续上表：

| 项目/年份 | 2047    | 2048    | 2049    | 2050    | 2051    | 2052    | 2053   |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 增值税   | 452.61  | 455.17  | 457.80  | 460.50  | 484.01  | 486.85  | 304.39 |
| 城建税及附 | 54.31   | 54.62   | 54.94   | 55.26   | 58.08   | 58.42   | 36.53  |
| 房产税   | 628.40  | 628.40  | 628.40  | 628.40  | 678.21  | 678.21  | 339.10 |
| 合计    | 1135.32 | 1138.20 | 1141.14 | 1144.16 | 1220.30 | 1223.47 | 680.02 |

#### 4. 项目运营收益

本项目分年运营收益具体如下表所示：

项目运营收益表

单位：万元

| 项目/年份 | 2023 年 | 2024    | 2025    | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  |
|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营收入  | 697.55 | 4687.04 | 4716.13 | 5343.25 | 5373.81 | 5405.13 |
| 运营成本  | 137.97 | 802.62  | 812.18  | 827.95  | 837.99  | 848.29  |
| 运营税金  | 105.35 | 579.56  | 581.19  | 652.74  | 654.45  | 656.20  |
| 运营收益  | 454.23 | 3304.86 | 3322.76 | 3862.56 | 3881.37 | 3900.64 |

续上表：

| 项目/年份 | 2029 年  | 2030    | 2031    | 2032    | 2033 年  | 2034 年  |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营收入  | 5437.23 | 6067.38 | 6547.94 | 6582.51 | 6617.94 | 6654.27 |
| 运营成本  | 858.84  | 875.63  | 891.18  | 902.54  | 914.19  | 926.13  |

| 项目/年份 | 2029 年  | 2030    | 2031    | 2032   | 2033 年  | 2034 年  |
|-------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| 运营税金  | 658.00  | 729.70  | 810.24  | 812.17 | 814.16  | 816.19  |
| 运营收益  | 3920.39 | 4462.05 | 4846.52 | 4867.8 | 4889.59 | 4911.95 |

续上表：

| 项目/年份 | 2035 年  | 2036    | 2037    | 2038    | 2039 年  | 2040 年  |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营收入  | 6691.50 | 7197.30 | 7236.41 | 7276.50 | 7317.60 | 7406.23 |
| 运营成本  | 938.37  | 955.59  | 968.44  | 981.62  | 995.13  | 1009.44 |
| 运营税金  | 818.28  | 902.72  | 904.91  | 907.15  | 909.45  | 920.00  |
| 运营收益  | 4934.85 | 5338.99 | 5363.06 | 5387.73 | 5413.02 | 5476.79 |

续上表：

| 项目/年份 | 2041    | 2042    | 2043 年  | 2044 年  | 2045 年  | 2046 年  |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营收入  | 8295.70 | 8339.95 | 8385.31 | 8431.81 | 8479.47 | 9002.08 |
| 运营成本  | 1032.09 | 1046.64 | 1061.55 | 1076.83 | 1092.49 | 1113.29 |
| 运营税金  | 1036.11 | 1038.59 | 1041.13 | 1043.73 | 1046.40 | 1132.52 |
| 运营收益  | 6227.5  | 6254.72 | 6282.63 | 6311.25 | 6340.58 | 6756.27 |

续上表：

| 项目/年份 | 2047 年  | 2048 年  | 2049 年  | 2050 年  | 2051    | 2052    | 2053    |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 运营收入  | 9052.15 | 9103.47 | 9156.07 | 9209.99 | 9680.27 | 9736.92 | 6087.85 |
| 运营成本  | 1129.74 | 1146.61 | 1163.90 | 1181.63 | 1203.94 | 1222.56 | 632.73  |
| 运营税金  | 1135.32 | 1138.20 | 1141.14 | 1144.16 | 1220.30 | 1223.47 | 680.02  |
| 运营收益  | 6787.09 | 6818.66 | 6851.03 | 6884.2  | 7256.03 | 7290.89 | 4775.1  |

## 5. 项目损益情况

依据项目收入、项目成本、企业所得税等测算结果，分年度项目损益情况如下表所示：

## 项目运营损益表

单位：万元

| 项目/年份        | 2021 | 2022 | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      |
|--------------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营收入/成本/税金 |      |      |           |           |           |           |
| 1.项目收入       | -    | -    | 697.55    | 4687.04   | 4716.13   | 5343.25   |
| 2.项目成本       | -    | -    | 137.97    | 802.62    | 812.18    | 827.95    |
| 3.税金         | -    | -    | 105.35    | 579.56    | 581.19    | 652.74    |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | -    | -    | 454.23    | 3304.86   | 3322.76   | 3862.56   |
| 二、折旧与摊销      |      |      |           |           |           |           |
| 1.总折旧和摊销     | -    | -    | 431.28    | 2587.65   | 2587.65   | 2587.65   |
| 2.息税前利润      | -    | -    | 22.95     | 717.21    | 735.11    | 1,274.91  |
| 三、利息支出       |      |      |           |           |           |           |
| 1.利息费用       |      |      | 2944.56   | 4544.56   | 4544.56   | 4544.56   |
| 2.税前利润       |      |      | -2,921.61 | -3,827.35 | -3,809.45 | -3,269.65 |
| 四、企业所得税      |      |      |           |           |           |           |
| 企业所得税        | -    | -    | -         | -         | -         | -         |
| 五、净利润/净亏损    |      |      | -2921.61  | -3827.35  | -3809.45  | -3269.65  |

续表 1

| 项目/年份        | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     | 2031     | 2032     |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |
| 1.项目收入       | 5373.81  | 5405.13  | 5437.23  | 6067.38  | 6547.94  | 6582.51  |
| 2.项目成本       | 837.99   | 848.29   | 858.84   | 875.63   | 891.18   | 902.54   |
| 3.税金         | 654.45   | 656.2    | 658      | 729.7    | 810.24   | 812.17   |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | 3881.37  | 3900.64  | 3920.39  | 4462.05  | 4846.52  | 4867.8   |
| 二、折旧与摊销      |          |          |          |          |          |          |
| 1.总折旧和摊销     | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  |
| 2.息税前利润      | 1,293.72 | 1,312.99 | 1,332.74 | 1,874.40 | 2,258.87 | 2,280.15 |
| 三、利息支出       |          |          |          |          |          |          |

| 项目/年份     | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2031      | 2032      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.利息费用    | 4544.56   | 4544.56   | 4544.56   | 4544.56   | 4544.56   | 4544.56   |
| 2.税前利润    | -3,250.84 | -3,231.57 | -3,211.82 | -2,670.16 | -2,285.69 | -2,264.41 |
| 四、企业所得税   |           |           |           |           |           |           |
| 企业所得税     | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 五、净利润/净亏损 | -3250.84  | -3231.57  | -3211.82  | -2670.16  | -2285.69  | -2264.41  |

续表 2:

| 项目/年份        | 2033      | 2034      | 2035      | 2036      | 2037     | 2038     |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 一、经营收入/成本/税金 |           |           |           |           |          |          |
| 1.项目收入       | 6617.94   | 6654.27   | 6691.5    | 7197.3    | 7236.41  | 7276.5   |
| 2.项目成本       | 914.19    | 926.13    | 938.37    | 955.59    | 968.44   | 981.62   |
| 3.税金         | 814.16    | 816.19    | 818.28    | 902.72    | 904.91   | 907.15   |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | 4889.59   | 4911.95   | 4934.85   | 5338.99   | 5363.06  | 5387.73  |
| 二、折旧与摊销      |           |           |           |           |          |          |
| 1.总折旧和摊销     | 2587.65   | 2587.65   | 2587.65   | 2587.65   | 2587.65  | 2587.65  |
| 2.息税前利润      | 2,301.94  | 2,324.30  | 2,347.20  | 2,751.34  | 2,775.41 | 2,800.08 |
| 三、利息支出       |           |           |           |           |          |          |
| 1.利息费用       | 4544.56   | 4465.704  | 4226.848  | 3987.992  | 3749.136 | 3510.28  |
| 2.税前利润       | -2,242.62 | -2,141.40 | -1,879.65 | -1,236.65 | -973.73  | -710.20  |
| 四、企业所得税      |           |           |           |           |          |          |
| 企业所得税        | -         | -         | -         | -         | -        | -        |
| 五、净利润/净亏损    | -2242.62  | -2141.404 | -1879.648 | -1236.652 | -973.726 | -710.2   |

续表 3:

| 项目/年份        | 2039     | 2040     | 2041     | 2042     | 2043     | 2044     |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |
| 1.项目收入       | 7317.6   | 7406.23  | 8295.7   | 8339.95  | 8385.31  | 8431.81  |
| 2.项目成本       | 995.13   | 1009.44  | 1032.09  | 1046.64  | 1061.55  | 1076.83  |
| 3.税金         | 909.45   | 920      | 1036.11  | 1038.59  | 1041.13  | 1043.73  |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | 5413.02  | 5476.79  | 6227.5   | 6254.72  | 6282.63  | 6311.25  |
| 二、折旧与摊销      |          |          |          |          |          |          |
| 1.总折旧和摊销     | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  |
| 2.息税前利润      | 2,825.37 | 2,889.14 | 3,639.85 | 3,667.07 | 3,694.98 | 3,723.60 |
| 三、利息支出       |          |          |          |          |          |          |
| 1.利息费用       | 3271.424 | 3032.568 | 2793.712 | 2554.856 | 2316     | 2100.4   |
| 2.税前利润       | -446.05  | -143.43  | 846.14   | 1,112.21 | 1,378.98 | 1,623.20 |
| 四、企业所得税      |          |          |          |          |          |          |
| 企业所得税        | -        | -        | 169.2276 | 222.44   | 275.80   | 324.64   |
| 五、净利润/净亏损    | -446.054 | -143.428 | 676.91   | 889.77   | 1,103.18 | 1,298.56 |

续表 4:

| 项目/年份        | 2045     | 2046     | 2047     | 2048     | 2049     | 2050     |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |
| 1.项目收入       | 8479.47  | 9002.08  | 9052.15  | 9103.47  | 9156.07  | 9209.99  |
| 2.项目成本       | 1092.49  | 1113.29  | 1129.74  | 1146.61  | 1163.9   | 1181.63  |
| 3.税金         | 1046.4   | 1132.52  | 1135.32  | 1138.2   | 1141.14  | 1144.16  |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | 6340.58  | 6756.27  | 6787.09  | 6818.66  | 6851.03  | 6884.2   |
| 二、折旧与摊销      |          |          |          |          |          |          |
| 1.总折旧和摊销     | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  |
| 2.息税前利润      | 3,752.93 | 4,168.62 | 4,199.44 | 4,231.01 | 4,263.38 | 4,296.55 |
| 三、利息支出       |          |          |          |          |          |          |
| 1.利息费用       | 1884.8   | 1669.2   | 1453.6   | 1238     | 1022.4   | 806.8    |
| 2.税前利润       | 1,868.13 | 2,499.42 | 2,745.84 | 2,993.01 | 3,240.98 | 3,489.75 |
| 四、企业所得税      |          |          |          |          |          |          |
| 企业所得税        | 373.63   | 499.88   | 549.17   | 598.60   | 648.20   | 697.95   |



| 项目/年份     | 2045     | 2046     | 2047     | 2048     | 2049     | 2050     |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 五、净利润/净亏损 | 1,494.50 | 1,999.54 | 2,196.67 | 2,394.41 | 2,592.78 | 2,791.80 |

续表 5:

| 项目/年份        | 2051     | 2052     | 2053     | 合计         |
|--------------|----------|----------|----------|------------|
| 一、经营收入/成本/税金 |          |          |          |            |
| 1.项目收入       | 9680.27  | 9736.92  | 6087.85  | 220216.74  |
| 2.项目成本       | 1203.94  | 1222.56  | 632.73   | 29588.04   |
| 3.税金         | 1220.3   | 1223.47  | 680.02   | 27253.58   |
| 4.税息折旧及摊销前利润 | 7256.03  | 7290.89  | 4775.1   | 163375.12  |
| 二、折旧与摊销      |          |          |          |            |
| 1.总折旧和摊销     | 2587.65  | 2587.65  | 2587.65  | 78060.78   |
| 2.息税前利润      | 4,668.38 | 4,703.24 | 2,187.45 | 85314.34   |
| 三、利息支出       |          |          |          |            |
| 1.利息费用       | 591.2    | 375.6    | 80       | 93520.68   |
| 2.税前利润       | 4,077.18 | 4,327.64 | 2,107.45 | -8,206.34  |
| 四、企业所得税      |          |          |          |            |
| 企业所得税        | 815.44   | 865.53   | 421.49   | 6292.76    |
| 五、净利润/净亏损    | 3,261.74 | 3,462.11 | 1,685.96 | -14,499.10 |

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### (一) 融资成本测算

永清县北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目拟使用政府专项债券 115000 万元。2022 年使用政府专项债券 35000 万元（其中，公开发行业债券 27800 万元，期限 20 年，融资利率 3.07%；调整债券 7200 万元，期限 20 年，融资利率 3.23%）。2023 年度使用政府专项债券 10000 万元，融资利率 2.99%，期限 30 年，2025 年度拟使用政府专项债券 3000 万元，预计融资利率 3%，期限 30 年，利息按半年支付，自融资之日起第 11 年起分 20 年等额偿还本金。2026 年度拟使用政府专项债券 67000 万元。

(1) 本项目申请政府专项债券总额自融资之日起应还本付息如下：

| 年度   | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿<br>还本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿<br>还利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2022 |            | 35000      |            | 35000      |            |              |
| 2023 | 35000      | 10000      |            | 45000      | 1086.02    | 1086.02      |
| 2024 | 45000      |            |            | 45000      | 1385.02    | 1385.02      |
| 2025 | 45000      | 3000       |            | 48000      | 1430.02    | 1430.02      |
| 2026 | 48000      | 67000      |            | 115000     | 2525.02    | 2525.02      |
| 2027 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2028 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2029 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2030 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2031 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2032 | 115000     |            |            | 115000     | 3485.02    | 3485.02      |
| 2033 | 115000     |            | 3500       | 111500     | 3485.02    | 6985.02      |
| 2034 | 111500     |            | 4000       | 107500     | 3376.42    | 7376.42      |
| 2035 | 107500     |            | 4000       | 103500     | 3252.87    | 7252.87      |
| 2036 | 103500     |            | 4150       | 99350      | 3129.31    | 7279.31      |
| 2037 | 99350      |            | 7500       | 91850      | 3001.26    | 10501.26     |
| 2038 | 91850      |            | 7500       | 84350      | 2772.71    | 10272.71     |
| 2039 | 84350      |            | 7500       | 76850      | 2544.16    | 10044.16     |
| 2040 | 76850      |            | 7500       | 69350      | 2315.61    | 9815.61      |
| 2041 | 69350      |            | 7500       | 61850      | 2087.05    | 9587.05      |
| 2042 | 61850      |            | 7500       | 54350      | 1858.50    | 9358.50      |
| 2043 | 54350      |            | 4000       | 50350      | 1629.95    | 5629.95      |
| 2044 | 50350      |            | 4000       | 46350      | 1510.00    | 5510.00      |
| 2045 | 46350      |            | 4000       | 42350      | 1390.05    | 5390.05      |
| 2046 | 42350      |            | 4000       | 38350      | 1270.10    | 5270.10      |
| 2047 | 38350      |            | 4000       | 34350      | 1150.15    | 5150.15      |
| 2048 | 34350      |            | 4000       | 30350      | 1030.20    | 5030.20      |
| 2049 | 30350      |            | 4000       | 26350      | 910.25     | 4910.25      |
| 2050 | 26350      |            | 4000       | 22350      | 790.30     | 4790.30      |
| 2051 | 22350      |            | 4000       | 18350      | 670.35     | 4670.35      |
| 2052 | 18350      |            | 4000       | 14350      | 550.40     | 4550.40      |
| 2053 | 14350      |            | 4000       | 10350      | 430.45     | 4430.45      |
| 2054 | 10350      |            | 3500       | 6850       | 310.50     | 3810.50      |
| 2055 | 6850       |            | 3500       | 3350       | 205.50     | 3705.50      |
| 2056 | 3350       |            | 3350       | 0          | 100.50     | 3450.50      |
| 合计   |            | 115000     | 115000     |            | 67107.81   | 182107.81    |

(2) 本期申请政府专项债券自融资之日起应还本付息情况如下：

| 年度   | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2025 |            | 3000       |            | 3000       | 45         | 45           |
| 2026 | 3000       | 67000      |            | 70000      | 1140       | 1140         |
| 2027 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2028 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2029 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2030 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2031 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2032 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2033 | 70000      |            |            | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2034 | 70000      |            | 0          | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2035 | 70000      |            | 0          | 70000      | 2100       | 2100         |
| 2036 | 70000      |            | 150        | 69850      | 2100       | 2250         |
| 2037 | 69850      |            | 3500       | 66350      | 2095.5     | 5595.5       |
| 2038 | 66350      |            | 3500       | 62850      | 1990.5     | 5490.5       |
| 2039 | 62850      |            | 3500       | 59350      | 1885.5     | 5385.5       |
| 2040 | 59350      |            | 3500       | 55850      | 1780.5     | 5280.5       |
| 2041 | 55850      |            | 3500       | 52350      | 1675.5     | 5175.5       |
| 2042 | 52350      |            | 3500       | 48850      | 1570.5     | 5070.5       |
| 2043 | 48850      |            | 3500       | 45350      | 1465.5     | 4965.5       |
| 2044 | 45350      |            | 3500       | 41850      | 1360.5     | 4860.5       |
| 2045 | 41850      |            | 3500       | 38350      | 1255.5     | 4755.5       |
| 2046 | 38350      |            | 3500       | 34850      | 1150.5     | 4650.5       |
| 2047 | 34850      |            | 3500       | 31350      | 1045.5     | 4545.5       |
| 2048 | 31350      |            | 3500       | 27850      | 940.5      | 4440.5       |
| 2049 | 27850      |            | 3500       | 24350      | 835.5      | 4335.5       |
| 2050 | 24350      |            | 3500       | 20850      | 730.5      | 4230.5       |
| 2051 | 20850      |            | 3500       | 17350      | 625.5      | 4125.5       |
| 2052 | 17350      |            | 3500       | 13850      | 520.5      | 4020.5       |
| 2053 | 13850      |            | 3500       | 10350      | 415.5      | 3915.5       |
| 2054 | 10350      |            | 3500       | 6850       | 310.5      | 3810.5       |
| 2055 | 6850       |            | 3500       | 3350       | 205.5      | 3705.5       |
| 2056 | 3350       |            | 3350       |            | 100.5      | 3450.5       |
| 合计   |            | 70000      | 70000      |            | 44145      | 114145       |

## （二）收益与融资平衡情况

### 1、项目收益情况

北京亦庄·永清高新区园区基础设施建设项目存续期内合计运营收入 220216.74 万元，运营成本为 29588.04 万元，税费 27253.58 万元，项目运营收入扣除项目运营成本和税费后的项目净收益为 163375.12 万元。加上园区内土地出让可偿债收入 142792.90 万元，项目收益合计为 306168.02 万元。

### 2、收益与融资平衡情况

北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目，能够合理保障偿还拟使用政府专项债券本金和利息，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：北京亦庄·永清高新区基础设施建设项目用于资金平衡的相关收益为 306168.02 万元，融资本息为 182107.81 万元，覆盖倍数为 1.68。

## （三）项目募投平衡情况

### 募投资项目平衡情况

单位：亿元

| 项目类型                 |  |
|----------------------|--|
| 本只专项债券用于该项目的金额       | 0.3  |
| 其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额 | 0  |
| 项目简要描述               | 修建 25 条市政道路，配套路灯、交通信号灯、交通监控摄像头等，道路全长 20.98km，道路面积 508280 平方米；新建市民服务中心，总占地面积 6270 平方米（约合 9.4 亩），地上层数为 9 层，地下层数为 2 层，主要建设政务服务中心、会议培训中心、规划展示中心和相关配套建设等，总建筑面积 18333 平方米；综合管廊及附属工程：主要新建综合管廊，配套便民设施，工程西起县城，东至刘其营别古庄交界处，全长 5km；新建便民市场，总占地面积 7340 平方米（约合 11 亩），地上层数为 2 层，主要建设交易市场及配套设施，总建筑面积 8500 平方米。 |
| 项目建设期                | 2020 年 4 月-2023 年 3 月  |
| 项目运营期                | 2023 年-2053 年  |
| 债券存续期内项目总投资          | 15.5259  |
| 其中：不含专项债券的项目资本金      | 4.0259   |
| 专项债券融资               | 11.5   |

|                   |        |                   |                        |                         |           |           |           |           |           |           |                        |
|-------------------|--------|-------------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| 其他债务融资            |        |                   | 0                      |                         |           |           |           |           |           |           |                        |
| 项目分年融资计划          |        |                   |                        |                         |           |           |           |           |           |           |                        |
|                   |        |                   | 2019<br>年及<br>以前<br>年度 | 2020<br>年               | 2021<br>年 | 2022<br>年 | 2023<br>年 | 2024<br>年 | 2025<br>年 | 2026<br>年 | 2027<br>年及<br>以后<br>年度 |
| 专项债券融资（亿元）        |        |                   | -                      | -                       | -         | 3.5       | 1         | -         | 0.3       | 6.7       | -                      |
| 其他债务融资（亿元）        |        |                   | -                      | -                       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -                      |
| 债券存续期内总收益（亿元）     |        |                   | 30.6168                |                         |           |           |           |           |           |           |                        |
| 债券存续期内项目分年收益（亿元）  |        |                   |                        |                         |           |           |           |           |           |           |                        |
| 2022 年            | 0.0000 | 2023 年            | 1.0146                 | 2024 年                  | 0.3305    | 2025 年    | 0.3323    | 2026 年    | 1.5459    | 2027 年    | 0.3881                 |
| 2028 年            | 0.3901 | 2029 年            | 1.7792                 | 2030 年                  | 0.4462    | 2031 年    | 0.4847    | 2032 年    | 3.8045    | 2033 年    | 0.4890                 |
| 2034 年            | 0.4912 | 2035 年            | 7.9391                 | 2036 年                  | 0.5339    | 2037 年    | 0.5363    | 2038 年    | 0.5388    | 2039 年    | 0.5413                 |
| 2040 年            | 0.5477 | 2041 年            | 0.6228                 | 2042 年                  | 0.6255    | 2043 年    | 0.6283    | 2044 年    | 0.6311    | 2045 年    | 0.6341                 |
| 2046 年            | 0.6756 | 2047 年            | 0.6787                 | 2048 年                  | 0.6819    | 2049 年    | 0.6851    | 2050 年    | 0.6884    | 2051 年    | 0.7256                 |
| 2052 年            | 0.7291 | 2053 年            | 0.4775                 | 2054 年                  |           | 2055 年    |           | 2056 年    |           | 2057 年    |                        |
|                   |        |                   |                        | 债券存续期内项目总收益/项目总投资       |           |           |           |           |           |           | 1.97                   |
| 债券存续期内项目总债务融资本息   |        |                   | 18.2                   | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息   |           |           |           |           |           |           | 1.68                   |
| 债券存续期内项目总债务融资本金   |        |                   | 11.5                   | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金   |           |           |           |           |           |           | 2.66                   |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 |        |                   | 18.2                   | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 |           |           |           |           |           |           | 1.68                   |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 |        |                   | 11.5                   | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 |           |           |           |           |           |           | 2.66                   |
| 项目收益预测依据          |        | 可行性研究报告、土地招拍挂公开信息 |                        |                         |           |           |           |           |           |           |                        |

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### 1、财务风险

本期专项债券偿付资金主要来自于未来专项运营收益及土地出让收益。土地出让收益受到土地利用规划、市场和经济等多种因素的影响，使得收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

#### 2、经营风险

本项目不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响本项目治所带来的效益。

#### 3、管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用、财务管理等诸多环节，涉及到多部门、多单位的协调与配合，可能由于投资管理与控制不力，影响项目建设进度与运营收益。

#### 4、市场风险

由于项目所需的动力、人力、各种原材料的价格随市场供求关系的变化，以及通货膨胀原因导致的物价上涨风险，使受市场影响较大的成本各项价格升高。

### （二）风险控制措施

#### 1、财务风险的防范

参与主体治理结构完善，争取持续获得河北省财政在政策和资金

层面的持续有力支持，保持融资渠道畅通。

2、经营风险的防范

本项目对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中河北省内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

3、管理风险的防范

项目实施方将通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，加强与其他部门的协作，有效把控项目实施进度，制定事前、事中、事后风险管理体系，确保项目运营收益能够如期实现。

4、市场风险的防范

需要在估算时考虑人工、材料等费用、费率上涨的可能性，并预留预备费并尽早实施项目建设。

（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和风险抵御能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

| 敏感性分析        | 敏感性变化比率   |           |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|              | -10.00%   | -5.00%    | 0.00%     | 5.00%     | 10.00%    |
| 经营净收益        | 275551.22 | 290859.58 | 306168.02 | 321476.38 | 336784.82 |
| 偿债资金合计       | 275551.22 | 290859.58 | 306168.02 | 321476.38 | 336784.82 |
| 债券还本付息额      | 182107    | 182107    | 182107    | 182107    | 182107    |
| 经营收入偿还的债券本息额 | 182107    | 182107    | 182107    | 182107    | 182107    |
| 债券本息覆盖率      | 1.51      | 1.60      | 1.68      | 1.77      | 1.85      |

## 六、投资者保护措施（还款保障计划）

### （一）本期专项债券偿债保障措施

项目良好的收益是本期专项债券本息偿付的主要来源。债券存续期内本项目预计净收益为净收益为 306168.02 万元，融资本息为 182107.8 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.68 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

### （二）本期专项债券的投资者保护措施

依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115 号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27 号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

依据《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〕年 89 号），项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。各项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用专项资金，并提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。省级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、还本付息等信息加强资金使用监督力度。同时省级财政部门应当按照财政部统一要求同步组织建立专项债券



对应资产的统计报告制度。地方各级财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。同时项目实施主体与运营主体协调配合，制定应急预案，应急预案应严格体现项目偿债责任，专项债券对应的项目取得的专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。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。

## **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，区分财政部门、行业主管部门和项目单位，明确披露时间及披露内容。披露内容包括：

（1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

（2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分

布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

（5）拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

（6）第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

（7）其他按规定需要公开的信息。专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

本项目涉及的相关手续完成情况：本项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复等手续。

## （二）主管部门责任

本次专项债券募投项目主管部门为北京亦庄·永清高新技术产业开发管理委员会。北京亦庄·永清高新技术产业开发管理委员会要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产

登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。