

# 河北肃宁经济开发区园区 基础设施建设项目

## 实 施 方 案

申报单位：河北肃宁经济开发区管理委员会

编制单位：河北肃宁经济开发区管理委员会



# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	10
三、项目运营与预期收益估算 .....	17
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	26
五、项目风险评估及控制措施 .....	36
六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	41
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	44

# 一、项目基本情况

## （一）项目概况

### 1. 项目基本信息表

项目名称	河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目
建设内容	本项目管网铺设总长度 25,740.00 米，其中：雨水管道铺设总长度 8,580.00 米，污水管道铺设总长度 8,580.00 米。旧路改造工程，项目改造路段长度 1,900.00 米，配套建设其他附属工程。配套建设标准化厂房，新建总建筑面积 120,000.00 平方米，包括标准化厂房 115,000.00 平方米，为 3/4/5/6 层框架结构；综合楼 5,000.00 平方米，为 5 层框架结构。
总投资	66,583.00 万元
计划发行规模	50,000.00 万元(其中 2023 年已发行 2,000.00 万元,2024 年提前批已发行 5,000.00 万元,2024 年其他批次已发行 5,000.00 万元,2025 年本次拟申债 3,000.00 万元，2025 年其他批次拟申债 35,000.00 万元)
本次发行规模	3,000.00 万元
发行年限	30 年期
还本付息方式	利息按半年付息，本金分年偿还，在本债券存续期的后二十年的每年还本日分别偿还本金 5.00%，已兑付本金从兑付日起不再计利息

### 2. 项目单位

本项目的实施主体是河北肃宁经济开发区管理委员会，根据其持有的《统一社会信用代码证》，其基本情况如下：

机构名称：河北肃宁经济开发区管理委员会

统一社会信用代码：111309265854293383

机构性质：机关（派出机构）

负责人：张建军

机构地址：河北省沧州市肃宁县尚村镇肃尚路东建业路北

颁发日期：2021 年 08 月 09 日

河北肃宁经济开发区管理委员会系经批准设立的机关法人派出机构，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续，具备本项目的实施主体资格。

## **（二）项目列入规划情况**

本项目列入本级政府、部门重点项目。

## **（三）事前绩效评估情况**

### **1.项目实施的必要性、公益性；**

#### **（1）项目实施的必要性**

项目建设是对上级政策要求的积极响应。2021 年 7 月 5 日，沧州市发改委官网发布了《沧州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景纲要》，“十四五规划”中提出，要加强各类规划协调衔接。加强各类发展规划、空间规划、专项规划与雄安新区规划的统筹衔接，严格贯彻落实《雄安新区周边管控区国土空间规划（2019-2035）》，确保在重大工程和空间布局上相互协调。继续对接雄安新区起步区控规和启动区控详规，

做好与雄安新区的功能布局、生态建设、产业发展、综合交通、基础设施和公共服务等方面的衔接，促进我市与雄安新区融合发展、错位发展、协同发展。

2022年，河北省政协常委会会议召开，省政协常委袁宁建议，强化土地要素保障是推进开发区增投资、上项目、高质量发展的重要基础。加快国土空间规划编制，坚持布局集中、产业聚集、用地集约原则，优化国土空间结构和布局，促进产业聚集发展，并高效配置土地要素，加快用地报批，政企合力创造条件，确保实现“土地等项目、拿地即开工”。

开发区是扩大高水平对外开放的排头兵，是推动产业集聚、优化经济布局的重要载体，对区域经济发展具有重要引领带动作用。多年来，河北省高度重视开发区建设，出台了一系列政策措施助推开发区发展，各类开发区经济总量稳步提升，实力不断增强，成为经济发展的重要支撑。但也要看到，与先进地区相比，全省开发区还存在总量规模小、产业层次低、创新能力较弱等不足。加快建设经济强省、美丽河北，要进一步解放思想、奋发进取，把开发区改革发展摆在重要位置，坚持高点定位、量质并举、久久为功，全面提升各类开发区建设水平，让其成为全省优势产业聚集区、创新驱动策源地、改革开放桥头堡、经济发展主引擎。

本项目的建设围绕创建国家级产业园区发展目标，依托区内资源和产业优势，以构建生态产业体系为目标，加大园区规划建设力度、完善园区基础配套、提高园区服务功能，进一步推动产业升级、优化产业布局、拓

展发展空间，不断提高园区综合竞争力和可持续发展能力。符合国家及地方对于开发区发展的一系列政策及要求。

项目实施是提高肃宁县竞争力的需要。近几年来，党中央、国务院对京津冀发展非常重视，在党中央、国务院的重视和支持下，通过发展规划的积极引导作用，肃宁市面临着前所未有的良好发展机遇，将会呈现蓬勃发展的新局面，发展前景不可估量。

2019年2月3日，肃宁与雄县签订战略合作协议，双方将合作建设“肃宁·雄安雄县产业园”，主要承载雄县转型升级的外迁项目。该产业园占地面积约1.5万亩，分三期实施，规划建设塑料包装区、电器制造区（电线电缆、变压器、电子产品等）、压延制革区、管材制品区、科技成果转化等高端高新产业区，对雄县现有转型升级搬迁企业按照“行业领先、环保领跑”的要求高标准规划建设。

产业集群成为承接产业转移、促进产业聚集、带动当地工业经济快速发展的龙头，成为推动同业聚集、产业升级的基地。

为全面做好对接服务雄安新区工作，肃宁紧紧围绕自身区位优势和产业特色，找准定位，强化举措，精准对接、服务雄安新区，全力打造冀中南对接服务雄安新区桥头堡。

本项目拟通过建设市政基础设施、高标准厂房，充分利用其技术、资金、研发、品牌、营销渠道的优势，来大力发展高端高新产业区加工基地，形成优势互补的区域布局，这将对繁荣市场、吸纳就业、增加地方收入等

发挥重要作用。

项目实施是完善肃宁县经济开发区基础设施的需要。随着肃宁经济开发区的建设发展，该区域也逐步向城镇化转变，随着该区域的开发建设，未来将吸引众多企业，从而形成较大的交通量。随着周边土地的开发建设，人员的不断聚集，现有的道路骨架已不能满足人们“达”的交通需求，交通混乱的状况日益突出，给居民日常出行造成很大不便。开发区目前路网不发达，许多规划道路没有进行建设，本项目的建设，将满足该区域的交通功能，进一步扩宽路网骨架，提升道路网络密度，提高城市道路网络连通性和可达性。该项目建成后，将为周边群众的出行提供更多便利，减短出行距离，缩短出行时间。

市政基础设施建设主要功能和作用并不完全是城市建设本身。对道路、市政基础设施的投入同时也是为了带动经济发展而做的必要的准备工作。通过有秩序的建设，形成良好的交通环境，为开发区吸引聚集可以带来较大经济效益和增加就业的工业企业做好充分的准备。在经济快速发展同时，城市建设的步伐也应跟上，避免形成了一条腿长、一条腿短的不对称局面。“城市要发展，城市路网必须先行一步”，这已经为很多城市的发展经验所验证。建立健全完善的路网结构及其相配套的基础设施，能有效地吸收人口、交通，吸引资金。为肃宁经济开发区乃至肃宁市的开发建设迈上新的台阶创造条件。本项目的建设可以有效的解决区域的交通现状，为经济发展建立一个良好的交通环境。目前区域内的大部分道路的日交通量已经基本达

到饱和状态，随着时间的推移，交通阻塞会越来越严重，这将严重抑制肃宁经济开发区的发展，从而严重影响社会经济正常发展。项目的建设十分地迫切和必要。

市政基础设施建设是消耗型生产，需要投入大量钢材、水泥、木材、石料、沥青等建筑材料，继而带动建材业、运输业及其他相关生产部门的发展，并为这些部门带来新的就业机会。此外，项目的建成运营将改善区域的交通条件，促进沿线生产加工业、房地产开发业、运输业、服务业等多个行业的发展。

市政基础设施是城市发展、土地开发最重要的基础设施和必要支撑，是城市发展建设的主要内容。项目的建设不仅有利于展示形象，而且有利于完善路网结构，为后续建设提供运输、输电等基础条件，更是划分土地格局的必要，有利于提升土地价值。因此，本项目的建设是十分必要的。

## （2）项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》规定，“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，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

城市道路的建设直接的目的是改善城市的交通状况，而交通状况的改善意味着城市土地区位及开发条件的变化。这必然导致土地利用适应性及



土地价格的变化，从而产生调整土地使用功能的需求与动力，加以合适的引导与推进，将有利于城市土地用途优化与布局调整，进而影响整个城市的空间发展格局。本项目将大大完善肃宁经济开发区的基础设施，提高人民的生活水平，有利于肃宁经济开发区的可持续发展。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》对公益性项目的定义，河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目具有公益性的特征。

综上所述，本项目实施具有必要性、公益性，符合专项债券资金支持领域。

## 2.项目建设投资合规性与项目成熟度；

本项目的申报主体和实施主体具有独立法人资格，合法存续，且拥有相应民事权利能力和民事行为能力，具备建设项目的主体资格。

2022年11月1日，河北肃宁经济开发区管理委员会出具《关于河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（肃开管【2022】17号），原则同意该项目的项目建议书；2022年11月9日，河北肃宁经济开发区管理委员会出具《关于河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（肃开管【2022】18号），原则同意该项目的可行性研究报告。

综上所述，认为该项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出；本期债券募集资金拟投资

的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，符合国家的产业政策；项目成熟度较高。

### 3.项目资金来源和到位可行性；

河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目投资估算为 66,583.00 万元，拟申请专项债券 50,000.00 万元，占总投资 75.09%；其中 2023 年已发行 2,000.00 万元，2024 年提前批已发行 5,000.00 万元，2024 年其他批次已发行 5,000.00 万元，2025 年本次拟申债 3,000.00 万元，2025 年其他批次拟申债 35,000.00 万元，其余由财政统筹。目前，项目已取得财政部门的资金证明，财政部门将根据项目建设进度的资金需求逐步到位。因此，项目的资金来源、资金安排明确，具有可行性。

### 4.项目收入、成本、收益预测合理性；

根据《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，项目获得的运营收入主要为标准化厂房租赁收入、综合楼租赁收入、标准化厂房物业费收入、综合楼物业费收入；运营成本主要为工资福利费、日常管理及设备维护费、燃料动力费。项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

### 5.绩效目标合理性；

本项目绩效目标设置相对细化、量化，能够反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，包含了经济效益、社会效益、生态效益、可持

续影响、服务对象满意度等，能有效反映项目的预期产出、融资成本等，因此，本项目绩效目标的设置符合资金绩效管理办法的要求，具有合理性。

#### 6.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本项目事前绩效评估主要针对新增债券项目的实施必要性、公益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；绩效目标合理性；项目预期绩效的可持续性进行了五方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。初步判断本项目基本符合新增债券项目要求，对该项目的建设资金需求“予以支持”。

### （四）项目所在区域情况

#### 1.区域概况

人口情况：根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，肃宁县常住人口为 341919 人。

经济情况：2013 年肃宁县地区生产总值完成 130.0978 亿元，同比 2012 年增长 10.0%。固定资产投资完成 137.1211 亿元，同比 2012 年增长 22.80%。其中城镇固定资产投资完成 100.2586 亿元，同比 2012 年增长 5.00%；农村固定资产完成 36.8625 亿元，同比 2012 年增长 127.50%。全部财政收入完成 16.6695 亿元，同比 2012 年增长 11.13%。其中国税收入完成 9.2005 亿元，同比 2012 年增长 10.64%；地税收入完成 5.8893 亿元，同比 2012 年增长 18.90%。城镇居民人均可支配收入 23146 元，农民人均纯收入 8773 元。2019 年，肃宁县实现地区生产总值 1295718 万元。

## 二、项目投资规模、计划及资金方案

### （一）项目建设投资方案

#### 1. 投资方案的编制依据及原则。

项目总投资估算依据国家现行政政策法规及行业相关规定，并依据建设单位及各专业提供的基础资料进行编制。

- （1）根据项目单位提供的相关资料；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （4）《河北省建设项目概算其他费用定额》（冀建工【2018】53号）；
- （5）《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建【2016】504号）；
- （6）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299号）；
- （7）《关于发布<河北省劳动安全卫生监察系统行政事业系统性收费项目及标准（试行）>的通知（冀价涉费【2019】248号）；
- （8）《关于印发<河北省会计师事务所服务收费管理办法>的通知》（冀价经费【2012】18号）；
- （9）国家、部门、地方的其他有关规定。

#### 2. 项目总投资。

### 投资估算表（一）

单位：万元

序号	费 用 名 称	金 额	占比例
1	工程费用	54,191.43	81.39%
2	工程建设其他费用	6,338.57	9.52%
3	预备费用	6,053.00	9.09%
	合 计	66,583.00	100.00%

产业园区基础设施项目投资估算表（二）

（一）主要建设内容	建设内容	新建			迁建			扩建			改造提升		
		建设数量	建设数量单位	投资金额（万元）	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额
1	标准化厂房建设			42765.83									
（二）配套设施	建设内容	建设数量	建设数量单位	投资金额（万元）	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额
1	翠微路雨污管改造	1	项	2161.27									
2	时尚东路雨污管改造	1	项	1182.24									
3	四条支路雨污管改造	1	项	3218.95									
4	创业路雨污管改造	1	项	4526.92									
5	国昌公司东侧雨污管改造	1	项	136.22									
6	电源引入	1	项	200.00									
（三）前期费用													
1	建设单位管理费	1	项	573.53									
2	前期工作咨询费	1	项	110.65									
3	设计费	1	项	1337.34									

4	勘察费	1	项	433.53									
5	工程建设监理费	1	项	909.41									
6	招标代理服务费	1	项	52.02									
7	施工图审查费	1	项	115.11									
8	建设项目场地准备及建设单位临时设施费	1	项	541.91									
9	劳动安全卫生评价费	1	项	162.57									
10	城市基础设施配套费	1	项	960.00									
11	工程保险费	1	项	270.96									
12	工程造价咨询费	1	项	174.01									
13	社稳费用	1	项	38.37									
14	环境影响评价费	1	项	35.25									
15	防空地下室易地建设费	1	项	72.00									
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。		此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计		---	---		---			
1	标准化厂房租赁收入			0.48	14.36								
2	综合楼租赁收入			0.026	0.78								
3	标准化厂房物业费收入			0.013	0.39								
4	综合楼物业费收入			0.009	0.026								
融资收益保障倍数测算过程及结果	覆盖倍数为 1.57	---		---	---		---	---		---			

## （二）资金筹措方案

### 1. 项目资金来源。

河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目投资估算为 66,583.00 万元，拟申请专项债券 50,000.00 万元，占总投资 75.09%；其中 2023 年已发行 2,000.00 万元，2024 年提前批已发行 5,000.00 万元，2024 年本次其他批次已发行 5,000.00 万元，2025 年本次拟申债 3,000.00 万元，2025 年其他批次拟申债 35,000.00 万元，其他由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

本项目的资本金安排符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发【2009】27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

### 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	66,583.00	100.00%	
一、资本金	16,583.00	24.91%	
（一）自有资金	16,583.00	24.91%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	50,000.00	75.09%	
（一）已发行专项债券	12,000.00	18.02%	



(二)本期拟发行专项债券	3,000.00	4.51%	
(三)后续拟发行专项债券	3,5000.00	52.56%	
(四)银行融资			

## 2. 项目前期工作及实施计划。

### (1) 已完成前期工作。

2022 年 11 月 1 日，河北肃宁经济开发区管理委员会出具《关于河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（肃开管【2022】17 号）；

2022 年 11 月 9 日，河北肃宁经济开发区管理委员会出具《关于河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（肃开管【2022】18 号）。

本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，符合国家的产业政策。

### (2) 项目实施计划。

本项目经批准建设后，要严格按照国家的有关法规政策实施管理，严格执行工程建设“六制”，严格履行建设程序，健全项目法人责任制，成立项目班子，项目法人对工程负责。按规定办理招投标，质量监督，工程监理手续。

本项目建设期为 2022 年 11 月-2025 年 12 月。

### (三) 项目资金管理方案

政府高度重视债务管理工作，根据《预算法》以及《国务院关于加强

地方性债务管理的意见》（国发【2014】43号）等法规文件，结合各地区实际，成立了领导小组来强化债务管理，防控政府债务风险，健全债务风险化解和应急处置机制，并严格按照制定的债务管理制度，控制和化解地方政府性债务风险，规范债务资金的借、管、用、还，并采取有效措施控制新债，偿还旧债，确保做好债券的还本付息工作。

为切实规范项目资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案：

- 1.项目资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。
- 2.项目资金实行财政监管制，资金拨付资料报财政审批。审批通过后资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。
- 3.资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向中，按不同专项资金的要求执行，不准任意改变；
- 4.严格专项资金初审、审核、审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准。
- 5.项目资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。
- 6.加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。
- 7.对项目资金定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用。
- 8.对工程项目资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须

至现场签证认可，否则不予结算。

资金流入管理：项目资金流入主要包括债券资金和项目收入流入。本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、项目单位，经项目单位、财政局同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

### **三、项目运营与预期收益估算**

#### **(一) 项目运营方案**

##### **1. 整体运营方案。**

本项目由河北肃宁经济开发区管理委员会实施建设，建设内容主要为管网铺设总长度 25,740.00 米，其中：雨水管道铺设总长度 8,580.00 米，污

水管道铺设总长度 8,580.00 米。旧路改造工程，项目改造路段长度 1,900.00 米，配套建设其他附属工程。配套建设标准化厂房，新建总建筑面积 120,000.00 平方米，包括标准化厂房 115,000.00 平方米，为 3/4/5/6 层框架结构；综合楼 5,000.00 平方米，为 5 层框架结构。项目建成后由河北肃宁经济开发区管理委员会进行运营，预计收入来源主要为标准化厂房租赁收入、综合楼租赁收入、标准化厂房物业费收入、综合楼物业费收入。

## 2. 具体运营内容。

本项目的收入来源主要为标准化厂房租赁收入、综合楼租赁收入、标准化厂房物业费收入、综合楼物业费收入。具体如下：

### （1）标准化厂房租赁收入

项目建设标准化厂房工程占地面积约 100 亩，新建总建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，其中标准化厂房 115,000.00 m<sup>2</sup>。根据《国家税务总局出租厂房的政策》，结合肃宁厂房租赁收入，标准化厂房租赁收入按 1.20 元/平考虑，结合企业入驻情况预计使用率 95.00%，则标准化厂房租赁收入为  $115,000.00 \times 1.20 \times 365 \times 0.95 / 10000 = 4,785.15$  万元/年。

### （2）综合楼租赁收入

项目建设标准化厂房工程占地面积约 100.00 亩，新建总建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，其中综合楼 5,000.00 m<sup>2</sup>。根据《国家税务总局出租厂房的政策》，结合肃宁厂房租赁收入，综合楼租赁收入按 1.50 元/平考虑，结合企业入驻情况预计使用率 95.00%，则综合楼租赁收入为

$5,000.00 \times 1.50 \times 365 \times 0.95 / 10000 = 260.06$  万元/年。

### （3）标准化厂房物业费收入

根据《物业管理条例》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等，物业管理企业向业主提供服务(包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务)，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。

项目建设标准化厂房工程占地面积约 100.00 亩，新建总建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，其中标准化厂房 115,000.00 m<sup>2</sup>。物业费按每月 1.00 元计算，结合企业入驻情况预计使用率 95.00%，则标准化厂房物业费收入为  $115,000.00 \times 1 \times 12 \times 0.95 / 10000 = 131.10$  万元/年。

### （4）综合楼物业费收入

根据《物业管理条例》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等，物业管理企业向业主提供服务(包括按照物业服务合同约定提供物业服务以及根据业主委托提供物业服务合同约定以外的服务)，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。

项目建设标准化厂房工程占地面积约 100.00 亩，新建总建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，综合楼 5,000.00 m<sup>2</sup>，综合楼物业费收入按 1.50 元/月考虑，结合企业入驻情况预计使用率 95.00%，则综合楼物业费收入为  $5,000.00 \times 1.50 \times 12 \times 0.95 / 10000 = 8.55$  万元/年。

## （二）项目运营收益估算

1. 收入情况。

(1) 专项收入。

河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目的专项收入为标准化厂房租赁收入、综合楼租赁收入、标准化厂房物业费收入、综合楼物业费收入。具体如下：

项目运营收入表

单位：万元

年度	厂房租赁收入	综合楼租赁收入	厂房物业费收入	综合楼物业费收入	合计
2026 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2027 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2028 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2029 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2030 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2031 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2032 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2033 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2034 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2035 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2036 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2037 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2038 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2039 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2040 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2041 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2042 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2043 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2044 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2045 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86

年度	厂房租赁收入	综合楼租赁收入	厂房物业费收入	综合楼物业费收入	合计
2046 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2047 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2048 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2049 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2050 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2051 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2052 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2053 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2054 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
2055 年	4,785.15	260.06	131.10	8.55	5,184.86
合计	143,554.50	7,801.80	3,933.00	256.50	155,545.80

## 2. 项目运营成本。

项目建成后，项目运营成本主要来自于工资福利费、日常管理及设备维护费、燃料动力费。具体如下：

### （1）工资福利费

项目定员总人数共 15 人，工资及福利费按照每人每年 3 万元进行预测，预计每年工资及福利费支出约为  $15 \times 3 = 45$  万元/年。

### （2）日常管理及设备维护费

主要为标准化厂房日常管理费及设备维修维护费，日常管理及维修费用每年预计约 30 万元/年。

### （3）燃料动力费

项目涉及的燃料动力费主要为电费等费用，综合楼电费预计 50 万元/年。

## 项目运营成本表

单位：万元

年度	工资福利费	日常管理及设备维护费	燃料动力费	合计
2026 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2027 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2028 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2029 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2030 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2031 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2032 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2033 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2034 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2035 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2036 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2037 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2038 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2039 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2040 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2041 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2042 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2043 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2044 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2045 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2046 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2047 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2048 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2049 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2050 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2051 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2052 年	45.00	30.00	50.00	125.00



年度	工资福利费	日常管理及设备维护费	燃料动力费	合计
2053 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2054 年	45.00	30.00	50.00	125.00
2055 年	45.00	30.00	50.00	125.00
合计	1,350.00	900.00	1,500.00	3,750.00

### 3. 运营项目税费

增值税税率 13%、9%、6%，城建税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，房产税 12%，企业所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣因素，造成经营期前期未缴纳增值税和城建税及附加税，所得税考虑折旧摊销及债券利息抵扣。具体如下：

#### 运营项目税费预估表

单位：万元

年度	增值税	附加费	企业所得税	合计
2026 年			195.04	195.04
2027 年			195.04	195.04
2028 年			195.04	195.04
2029 年			195.04	195.04
2030 年			195.04	195.04
2031 年			195.04	195.04
2032 年			195.04	195.04
2033 年			195.04	195.04
2034 年			195.04	195.04
2035 年			195.04	195.04
2036 年			195.04	195.04
2037 年			195.04	195.04
2038 年			195.04	195.04
2039 年			195.04	195.04
2040 年			195.04	195.04

年度	增值税	附加费	企业所得税	合计
2041 年			195.04	195.04
2042 年			195.04	195.04
2043 年			195.04	195.04
2044 年			195.04	195.04
2045 年	239.72	28.77	195.04	463.53
2046 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2047 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2048 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2049 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2050 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2051 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2052 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2053 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2054 年	286.87	34.42	195.04	516.33
2055 年	286.87	34.42	195.04	516.33
合计	3,108.42	372.97	5,851.07	9,332.46

#### 4. 项目运营收益

本项目收益为经营收入扣除经营付现成本后的息前收益，具体如下：

#### 项目运营收益表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
2026 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2027 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2028 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2029 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2030 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2031 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2032 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2033 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82

年度	项目收入	项目成本	项目税费	项目收益
2034 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2035 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2036 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2037 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2038 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2039 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2040 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2041 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2042 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2043 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2044 年	5,184.86	125.00	195.04	4,864.82
2045 年	5,184.86	125.00	463.53	4,596.33
2046 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2047 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2048 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2049 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2050 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2051 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2052 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2053 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2054 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
2055 年	5,184.86	125.00	516.33	4,543.53
合计	155,545.80	3,750.00	9,332.59	142,463.21

## 5. 项目损益

根据项目收入、项目成本、项目税费、利息支出等计算项目损益，编制项目损益表如下：

### 项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86
2.项目成本	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
3.税金							
4.利息折旧及摊销前利润	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43
2.息税前利润	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43
三、利息支出							
1.利息费用	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2.税前利润	840.43	840.43	840.43	840.43	840.43	840.43	840.43
四、企业所得税							
企业所得税	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04
五、净利润/净亏损	645.39	645.39	645.39	645.39	645.39	645.39	645.39

(续表)

年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86
2.项目成本	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
3.税金							
4.利息折旧及摊销前利润	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43
2.息税前利润	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43
三、利息支出							
1.利息费用	2,000.00	1,992.00	1,974.00	1,946.00	1,842.00	1,738.00	1,634.00
2.税前利润	840.43	848.43	866.43	894.43	998.43	1102.43	1206.43
四、企业所得税							
企业所得税	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04
五、净利润/净亏损	645.39	653.39	671.39	699.39	803.39	907.39	1011.39

(续表)

年份/项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营收入/成本/税金								
1.项目收入	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86
2.项目成本	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00
3.税金						268.49	321.29	321.29
4.利息折旧及摊销前利润	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	5,059.86	4,791.37	4,738.57	4,738.57
二、折旧与摊销								
1.总折旧和摊销	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43
2.息税前利润	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,840.43	2,571.94	2,519.14	2,519.14
三、利息支出								
1.利息费用	1,530.00	1,426.00	1,322.00	1,218.00	1,122.00	1,026.00	930.00	834.00
2.税前利润	1310.43	1414.43	1518.43	1622.43	1718.43	1545.94	1589.14	1685.14
四、企业所得税								
企业所得税	195.04	195.04	195.04	195.04	195.04	463.53	516.33	516.33
五、净利润/净亏损	1115.39	1219.39	1323.39	1427.39	1523.39	1082.41	1072.81	1168.81

(续表)

年份/项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一、经营收入/成本/税金									
1.项目收入	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	5,184.86	155,545.80
2.项目成本	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	125.00	3,750.00
3.税金	321.29	321.29	321.29	321.29	321.29	321.29	321.29	321.29	3,481.39
4.利息折旧及摊销前利润	4,738.57	4,738.57	4,738.57	4,738.57	4,738.57	4,738.57	4,738.57	4,738.57	148,314.41
二、折旧与摊销									
1.总折旧和摊销	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.43	2,219.53	66,583.00
2.息税前利润	2,519.14	2,519.14	2,519.14	2,519.14	2,519.14	2,519.14	2,519.14	2,519.04	81,731.41
三、利息支出									
1.利息费用	738.00	642.00	546.00	450.00	354.00	258.00	162.00	76.00	39,760.00
2.税前利润	1781.1	1877.1	1973.1	2069.1	2165.1	2261.1	2357.1	2443.0	41,971.41

年份/项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
	4	4	4	4	4	4	4	4	
四、企业所得税									
企业所得税	516.33	516.33	516.33	516.33	516.33	516.33	516.33	516.33	9,332.59
五、净利润/净亏损	1264.8 1	1360.8 1	1456.8 1	1552.8 1	1648.8 1	1744.8 1	1840.8 1	1926.7 1	32,638.82

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### （一）融资成本测算

河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目拟申请使用专项债券金额 50,000.00 万元，其中：2023 年已发行 2,000.00 万元，2024 年提前批已发行 5,000.00 万元，2024 年其他批次已发行 5,000.00 万元，2025 年提前批拟申债 20000 万元，其他批次拟申债 18,000.00 万元。假设融资利率为 4.00%。

本项目申请政府专项债总额自融资之日起每年应还本付息如下：

##### 债券还本付息总表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	本期偿还利息	应付本息合计
2023年			2,000.00	4.00%		
2024年	2,000.00		12,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025年	12,000.00		50,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
2026年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2027年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2028年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2029年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2030年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2031年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2032年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2033年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2034年	50,000.00	200.00	49,800.00	4.00%	2,000.00	2,200.00

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	本期偿还利息	应付本息合计
2035年	49,800.00	700.00	49,100.00	4.00%	1,982.00	2,682.00
2036年	49,100.00	2600.00	46,500.00	4.00%	1,916.00	4,516.00
2037年	46,500.00	2600.00	43,900.00	4.00%	1,812.00	4,412.00
2038年	43,900.00	2600.00	41,300.00	4.00%	1,708.00	4,308.00
2039年	41,300.00	2600.00	38,700.00	4.00%	1,604.00	4,204.00
2040年	38,700.00	2600.00	36,100.00	4.00%	1,500.00	4,100.00
2041年	36,100.00	2600.00	33,500.00	4.00%	1,396.00	3,996.00
2042年	33,500.00	2600.00	30,900.00	4.00%	1,292.00	3,892.00
2043年	30,900.00	2600.00	28,300.00	4.00%	1,188.00	3,788.00
2044年	28,300.00	2400.00	25,900.00	4.00%	1,084.00	3,484.00
2045年	25,900.00	2400.00	23,500.00	4.00%	988.00	3,388.00
2046年	23,500.00	2400.00	21,100.00	4.00%	892.00	3,292.00
2047年	21,100.00	2400.00	18,700.00	4.00%	796.00	3,196.00
2048年	18,700.00	2400.00	16,300.00	4.00%	700.00	3,100.00
2049年	16,300.00	2400.00	13,900.00	4.00%	604.00	3,004.00
2050年	13,900.00	2400.00	11,500.00	4.00%	508.00	2,908.00
2051年	11,500.00	2400.00	9,100.00	4.00%	412.00	2,812.00
2052年	9,100.00	2400.00	6,700.00	4.00%	316.00	2,716.00
2053年	6,700.00	2400.00	4,300.00	4.00%	220.00	2,620.00
2054年	4,300.00	2400.00	1,900.00	4.00%	124.00	2,524.00
2055年	1,900.00	1900.00		4.00%	38.00	1,938.00
合计		50,000.00			40,600.00	90,600.00

1、2023 年已发行政府专项债券 2,000.00 万元，融资利率按 4.00%计算，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后十年每年的还本日偿还债券本金 200.00 万元，已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下：

2023 年已发行债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2023年		2,000.00		2,000.00	4.00%		
2024年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2025年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2026年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034年	2,000.00		200.00	1,800.00	4.00%	80.00	280.00
2035年	1,800.00		200.00	1,600.00	4.00%	72.00	272.00
2036年	1,600.00		200.00	1,400.00	4.00%	64.00	264.00
2037年	1,400.00		200.00	1,200.00	4.00%	56.00	256.00
2038年	1,200.00		200.00	1,000.00	4.00%	48.00	248.00
2039年	1,000.00		200.00	800.00	4.00%	40.00	240.00
2040年	800.00		200.00	600.00	4.00%	32.00	232.00
2041年	600.00		200.00	400.00	4.00%	24.00	224.00
2042年	400.00		200.00	200.00	4.00%	16.00	216.00
2043年	200.00		200.00	0.00	4.00%	8.00	208.00
合计		2,000.00	2,000.00			1,240.00	3,240.00

2、2024 年提前批已发行 5,000.00 万元,2024 年其他批次已发行 5,000.00 万元，2024 年合计已发行 1 亿元。假设融资利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，存续期的后十年每年的还本日偿还债券本金



1,000.00 万元，已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下：

**2024 年提前批已发行债券还本付息表**

单位：万元

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2024年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2025年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2033年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2034年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2035年	5,000.00		250.00	4,750.00	4.00%	195.00	445.00
2036年	4,750.00		250.00	4,500.00	4.00%	185.00	435.00
2037年	4,500.00		250.00	4,250.00	4.00%	175.00	425.00
2038年	4,250.00		250.00	4,000.00	4.00%	165.00	415.00
2039年	4,000.00		250.00	3,750.00	4.00%	155.00	405.00
2040年	3,750.00		250.00	3,500.00	4.00%	145.00	395.00
2041年	3,500.00		250.00	3,250.00	4.00%	135.00	385.00
2042年	3,250.00		250.00	3,000.00	4.00%	125.00	375.00
2043年	3,000.00		250.00	2,750.00	4.00%	115.00	365.00
2044年	2,750.00		250.00	2,500.00	4.00%	105.00	355.00
2045年	2,500.00		250.00	2,250.00	4.00%	95.00	345.00
2046年	2,250.00		250.00	2,000.00	4.00%	85.00	335.00
2047年	2,000.00		250.00	1,750.00	4.00%	75.00	325.00
2048年	1,750.00		250.00	1,500.00	4.00%	65.00	315.00
2049年	1,500.00		250.00	1,250.00	4.00%	55.00	305.00

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2050年	1,250.00		250.00	1,000.00	4.00%	45.00	295.00
2051年	1,000.00		250.00	750.00	4.00%	35.00	285.00
2052年	750.00		250.00	500.00	4.00%	25.00	275.00
2053年	500.00		250.00	250.00	4.00%	15.00	265.00
2054年	250.00		250.00	0.00	4.00%	5.00	255.00
合计		5,000.00	5,000.00			4,100.00	9,100.00

## 2024 年其他批次债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2024年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2025年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2033年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2034年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2035年	5,000.00		250.00	4,750.00	4.00%	195.00	445.00
2036年	4,750.00		250.00	4,500.00	4.00%	185.00	435.00
2037年	4,500.00		250.00	4,250.00	4.00%	175.00	425.00
2038年	4,250.00		250.00	4,000.00	4.00%	165.00	415.00
2039年	4,000.00		250.00	3,750.00	4.00%	155.00	405.00
2040年	3,750.00		250.00	3,500.00	4.00%	145.00	395.00
2041年	3,500.00		250.00	3,250.00	4.00%	135.00	385.00
2042年	3,250.00		250.00	3,000.00	4.00%	125.00	375.00

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2043年	3,000.00		250.00	2,750.00	4.00%	115.00	365.00
2044年	2,750.00		250.00	2,500.00	4.00%	105.00	355.00
2045年	2,500.00		250.00	2,250.00	4.00%	95.00	345.00
2046年	2,250.00		250.00	2,000.00	4.00%	85.00	335.00
2047年	2,000.00		250.00	1,750.00	4.00%	75.00	325.00
2048年	1,750.00		250.00	1,500.00	4.00%	65.00	315.00
2049年	1,500.00		250.00	1,250.00	4.00%	55.00	305.00
2050年	1,250.00		250.00	1,000.00	4.00%	45.00	295.00
2051年	1,000.00		250.00	750.00	4.00%	35.00	285.00
2052年	750.00		250.00	500.00	4.00%	25.00	275.00
2053年	500.00		250.00	250.00	4.00%	15.00	265.00
2054年	250.00		250.00	0.00	4.00%	5.00	255.00
合计		5,000.00	5,000.00			4,100.00	9,100.00

3、2025 年本次拟申债 3,000.00 万元,2025 年其他批次拟申债 35,000.00 万元,假设融资利率 4.00%,期限 30 年,在债券存续期每半年付息一次,存续期的后二十年每年的还本日偿还债券本金的 5.00%,已兑付本金不再计息。债券存续期应还本付息情况如下:

### 2025 年本次还本付息表

单位: 万元

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2025年		3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2026年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2031年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036年	3,000.00		150.00	2,850.00	4.00%	117.00	267.00
2037年	2,850.00		150.00	2,700.00	4.00%	111.00	261.00
2038年	2,700.00		150.00	2,550.00	4.00%	105.00	255.00
2039年	2,550.00		150.00	2,400.00	4.00%	99.00	249.00
2040年	2,400.00		150.00	2,250.00	4.00%	93.00	243.00
2041年	2,250.00		150.00	2,100.00	4.00%	87.00	237.00
2042年	2,100.00		150.00	1,950.00	4.00%	81.00	231.00
2043年	1,950.00		150.00	1,800.00	4.00%	75.00	225.00
2044年	1,800.00		150.00	1,650.00	4.00%	69.00	219.00
2045年	1,650.00		150.00	1,500.00	4.00%	63.00	213.00
2046年	1,500.00		150.00	1,350.00	4.00%	57.00	207.00
2047年	1,350.00		150.00	1,200.00	4.00%	51.00	201.00
2048年	1,200.00		150.00	1,050.00	4.00%	45.00	195.00
2049年	1,050.00		150.00	900.00	4.00%	39.00	189.00
2050年	900.00		150.00	750.00	4.00%	33.00	183.00
2051年	750.00		150.00	600.00	4.00%	27.00	177.00
2052年	600.00		150.00	450.00	4.00%	21.00	171.00
2053年	450.00		150.00	300.00	4.00%	15.00	165.00
2054年	300.00		150.00	150.00	4.00%	9.00	159.00
2055年	150.00		150.00	0.00	4.00%	3.00	153.00
合计			3,000.00			2,460.00	5,460.00

**2025 年其他批次还本付息表**

单位：万元

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
----	------	------	------	------	----	--------	----------

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2025年		35,000.00		35,000.00	4.00%	700.00	700.00
2026年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2027年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2028年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2029年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2030年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2031年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2032年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2033年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2034年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2035年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2036年	35,000.00		1,750.00	33,250.00	4.00%	1,365.00	3,115.00
2037年	33,250.00		1,750.00	31,500.00	4.00%	1,295.00	3,045.00
2038年	31,500.00		1,750.00	29,750.00	4.00%	1,225.00	2,975.00
2039年	29,750.00		1,750.00	28,000.00	4.00%	1,155.00	2,905.00
2040年	28,000.00		1,750.00	26,250.00	4.00%	1,085.00	2,835.00
2041年	26,250.00		1,750.00	24,500.00	4.00%	1,015.00	2,765.00
2042年	24,500.00		1,750.00	22,750.00	4.00%	945.00	2,695.00
2043年	22,750.00		1,750.00	21,000.00	4.00%	875.00	2,625.00
2044年	21,000.00		1,750.00	19,250.00	4.00%	805.00	2,555.00
2045年	19,250.00		1,750.00	17,500.00	4.00%	735.00	2,485.00
2046年	17,500.00		1,750.00	15,750.00	4.00%	665.00	2,415.00
2047年	15,750.00		1,750.00	14,000.00	4.00%	595.00	2,345.00
2048年	14,000.00		1,750.00	12,250.00	4.00%	525.00	2,275.00
2049年	12,250.00		1,750.00	10,500.00	4.00%	455.00	2,205.00
2050年	10,500.00		1,750.00	8,750.00	4.00%	385.00	2,135.00
2051年	8,750.00		1,750.00	7,000.00	4.00%	315.00	2,065.00
2052年	7,000.00		1,750.00	5,250.00	4.00%	245.00	1,995.00
2053年	5,250.00		1,750.00	3,500.00	4.00%	175.00	1,925.00
2054年	3,500.00		1,750.00	1,750.00	4.00%	105.00	1,855.00

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	利率	本期偿还利息	当年还本付息合计
2055年	1,750.00		1,750.00	0.00	4.00%	35.00	1,785.00
合计			35,000.00			28,700.00	63,700.00

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况。

本项目债券存续期内运营收入为 155,545.80 万元，运营成本 3,750.00 万元，税费 9,332.59 万元，共可实现净收益为 142,463.21 万元。

### 2. 收益与融资平衡情况。

河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目用于资金平衡的相关收益为 142,463.21 万元，融资本息为 90,600.00 万元（计划融资 50000 万元，利息 40600 万元），覆盖倍数为 1.57。

## （三）项目募投平衡情况

项目名称	河北肃宁经济开发区园区基础设施建设项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.30000000
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.00000000
项目简要描述	本项目管网铺设总长度25,740.00米，其中：雨水管道铺设总长度8,580.00米，污水管道铺设总长度8,580.00米。旧路改造工程，项目改造路段长度1,900.00米，配套建设其他附属工程。配套建设标准化厂房，新建总建筑面积120,000.00平方米，包括标准化厂房115,000.00平方米，为3/4/5/6层框架结构；综合楼5,000.00平方米，为5层框架结构。

项目建设期			2022 年至 2025 年								
项目运营期			2026 年至 2055 年								
本项目本次拟发行债券期限（年）			30								
债券存续期内项目总投资（亿元）			6.65830000								
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）			1.65830000								
专项债券融资（亿元）			5.00000000								
其他债务融资（亿元）			0.00000000								
项目分年融资计划（亿元）											
			2022年 及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027 年	2028年	2029 年	2030 年及 以后
专项债券融资（亿元）				0.20000 000	1.00000 000	3.80000 000					
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）			14.246321								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
20 20 年 及 以 前		202 1年		2022年		2023年		2024 年		2025 年	
20 26 年	0.4 86 48 20 0	202 7年	0.48648 200	2028年	0.48648 200	2029年	0.48648 200	2030 年	0.48648 200	2031 年	0.486 4820 0
20 32 年	0.4 86 48 20 0	203 3年	0.48648 200	2034年	0.48648 200	2035年	0.48648 200	2036 年	0.48648 200	2037 年	0.486 4820 0
20 38 年	0.4 86 48 20	203 9年	0.48648 200	2040年	0.48648 200	2041年	0.48648 200	2042 年	0.48648 200	2043 年	0.486 4820 0

	0										
2044年	0.48648200	2045年	0.45963300	2046年	0.45435300	2047年	0.45435300	2048年	0.45435300	2049年	0.45435300
2050年	0.45435300	2051年	0.45435300	2052年	0.45435300	2053年	0.45435300	2054年	0.45435300	2055年及以后	0.45435300
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.14	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			9.06000000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.57	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			5.00000000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.85	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）			9.06000000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.57	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）			5.00000000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					2.85	
项目收益预测依据		项目建成投入运营后，运营收入主要来自于标准化厂房租赁收入、综合楼租赁收入、标准化厂房物业费收入、综合楼物业费收入。									

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### 1.财务风险

一是项目建设周期原因，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和



发债计划安排。

## 2.资金风险

资金风险是指建设投资数额较大，建设资金按能否按时支付对项目进度影响巨大。如各筹措渠道能否按计划及时将建设资金拨付到项目专用账户。如果出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。

## 3.管理风险

本项目存在因管理者管理不善而达不到预期的效果，不能保证项目实施符合建设要求，造成承办单位的管理风险。

## 4.经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目投入运营后的收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

## 5.市场风险

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

## 6.政策风险

项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。政策风险对本项目属较小风险。

## （二）风险控制措施

### 1.财务风险的防范

一是项目可行性研究报告、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

### 2.资金管理的防范

项目资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。项目资金实行财政监管制，资金拨付资料报财政审批。审批通过后资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向中，按不同专项资金的要求执行，不准任意改变。

对项目资金定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用。

### 3.管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好本项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

#### 4.经营风险的防范

项目管理单位要密切关注收入情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

#### 5.市场风险的防范

为控制项目资金平衡风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制度，用资金使用效率的收益对冲由利率波动造成的损失。

#### 6.政策风险的防范

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

综上所述，本项目建设和运营中，只要对风险因素给以足够的重视，采取相应的对策和切实可行的措施，是可以规避和化解风险的。

### （三）敏感性分析

#### 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

### 六、投资者保护措施（还款保障计划）

1.项目预期现金净流量平衡本项目还本付息本项目通过收取专项收入，能够与本期专项债券募集资金本息实现自求平衡。

#### 2.实行政府债务限额管理

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额，本项目募集资金在河北省政府批准的限额范围内发行。

3.还款责任及保障按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

4.落实政府债务预算设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹

力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

5.从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号），河北省政府先后制定《河北省政府性债务风险应急处置预案》（冀政办字【2017】27号），明确了全省政府性债务风险事件处置组织体系，预警预防、处置措施等；印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》（冀政债办【2017】8号），加强省本级政府债务风险防控；印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》（冀政债办【2017】4号），推动全省非政府债券形式存量政府债务化解；印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法（试行）》（冀财债【2018】72号），对市、县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出绩效导向，进一步防范政府债务风险。严格执行国务院、财政部及河北省债务风险防范措施举措，响应和落实债务风险应急预案。

6.有效防范化解政府债务风险根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然人民政府债务率在可控范围之内，但人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

7.建立完善的债券资金使用管理机制衡财政局、项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

8.若本项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，人民政府将按照财预【2017】89号和财预【2018】28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

## **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）的要求，明确了推进债券信息公开的工作：财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、

项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预【2018】209号）规定，市县级以上地方各级财政部门（以下简称“地方各级财政部门”）应当随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。

1.随同预算公开上一年度本地区、本级及所属地区地方政府债务限额及余额（或余额预计执行数），以及本地区和本级上一年度地方政府债券（含再融资债券）发行及还本付息额（或预计执行数）、本年度地方政府债券还本付息预算数等。2.随同调整预算公开当年本地区及本级地方政府债务限额、本级新增地方政府债券资金使用安排等。3.随同决算公开上年末本地区、本级及所属地区地方政府债务限额、余额决算数，地方政府债券发行、还本付息决算数，以及债券资金使用安排等。

河北肃宁经济开发区管理委员会将按照上述文件要求以及省财政厅的要求，定期上报专项债券跟踪评级等，切实做好信息披露工作。

## **（二）主管部门责任**

### **1.主管部门责任**

本项目由河北肃宁经济开发区管理委员会申报并负责实施，对项目的建设和整体运营发挥重要管理职能。当地财政局高度重视发债项目的过程化管理，定期对项目的建设运营进度进行监督，确保落实项目债券资金年

度内支出，形成实物工作量。河北肃宁经济开发区管理委员会对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目，并实现项目收益与融资平衡。

## 2.资产管理部门责任

当地财政局会同资产管理部门河北肃宁经济开发区管理委员会做好资产管理工作，加强资产日常统计和动态监控，认真履行资产运营维护责任，做好资产的会计核算管理工作，确保发债项目不改变使用用途，不用于质押、抵押。

## 3.本级政府责任

当地人民政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，提高可偿债财力，缓解偿债压力。当地人民政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。