

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项
债券（二期）

惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设
项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）

惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设

项目情况

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）——惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）债券发行总额为 15,000.00 万元，期限十年。按照财政部要求，本次债券纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈（3+2）和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域包括市政和产业园区基础设施。

2. 领域规划情况

惠州市区综合交通规划（2018-2035）（草案）是城市总体规划的重要组成部分，是指导城市综合交通发展的战略性规划。结合粤港澳大湾区东部中心城市、绿色化现代山水城市的发展目标，建设区域性综合交通枢纽城市、绿色化高品质宜行城市。健全城市道路网络体系，建设覆盖城乡轨道网络。干线通道、城市轨道为抓手，支撑市区空间拓展、人口导入与产业发展，促进交通与城市融合发展。

3. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交

通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目位于惠州市惠城区。2016-2019 年，惠州市分别实现一般公共预算收入 361.30 亿元、389.08 亿元、393.01 亿元、400.90 亿元，政府性基金收入分别为 90.98 亿元、172.23 亿元、260.51 亿元、293.20 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2、项目情况

（1）项目概况

县区	项目名称	项目内容	项目计划实施情况	项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）
惠城区	惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设项目	建设内容：1、惠城区高新科技产业园三栋中心园二期南片土方平整工程及地质灾害防治工程；2、惠城区高新科技产业园三栋中心园二期南片道路及配套设施工程；3、马安工业发展集中区（下良）基础设施建设项目（一期）；4、惠城区水口民营工业园南区（水口纺织产业园）市政工程；5、县道 X205 线惠州大道 G324 至永湖镇交界段扩建工程项目；6、惠城区高新科技产业园三栋中心园一期路面及配套设施提升工程；7、惠城区高新科技产业园三栋中心园土石方平整工程项目（B-01-02-01 地块、SD13-05-01-01 地块及 NBX19-06、19-07 地块）；8、千亿产业园市政基础设施建设项目；9、横沥工业园水质净化中心建设项目；10、横沥工业园市政基础设施配套建设项目；11、泰豪路东段排水排污管网完善工程；12、三栋中心园数码南路西段市政道路建设项目；13、三栋中心园 SD16-10、SD16-06 地块周边道路及配套设施工程。	项目建设期：2019-2020 年；运营期：从 2021 年开始。	77,796.34	15,000.00

（2）项目相关文件和实施依据

县区	项目名称	项目实施机构	项目立项文件或实施依据
惠城区	惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设	惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会	惠城办〔2012〕28； 惠城发改资〔2014〕91 号， 惠城发改资〔2014〕129 号， 惠城发改资〔2015〕204 号， 惠城发改资〔2015〕173 号 惠城发改资〔2019〕29 号 《关于惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设项目说明》

二、经济社会效益分析

本次债券涉及的主要为惠州市惠城区的基础设施建设项目，基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。

基础设施的投资与建设，有助于完善城市发展，改善惠州的交通路网建设、增强区域内部和外部的联系，降低时间成本；完善工业基础设施配套建设，为吸引更多的企业进驻创造有利条件，通过龙头企业带动核心区，并由此带动惠州市相关产业链的发展；有助于完善城乡居民的配套设施建设，改善区域环境卫生质量，提高人民的生活水平；提高社会就业率，扩大内需，刺激经济的发展和消费的增长，以投资拉动经济增长。

三、项目资金筹措方案及项目收益编制基础

（一）资金筹措方案

本项目总投资 77,796.34 万元，项目资本金 42,796.34 万元，其余资金由财政统筹安排筹措。本项目于 2019 年 1 月通过政府专项债券——2019 年广东省政府专项债券（十二期）融资 5,000.00 万元、2019 年 5 月通过政府专项债券——2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（一期、二期）融资 15,000.00 万元。本次债券融资 15,000.00 万元，所筹措资金用于支付前期费用、工程费等。

根据各实施机构和惠州市惠城区财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用配套租赁收入以及 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益的 9%产生的现金流入偿还。

（二）收益编制基础

本项目为满足惠城区发展基础设施建设项目的需求，对项目涉及领域的建设及长远发展都起到较大作用，所以本次债券融资项目主要利用配套租赁收入以及市级返还的土地出让收益进行融资自求平衡评价。具体编制思路如下：

根据惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会预测，项目建成后预计 300,000.00 平方米土地可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 4 元，可实现年出租收入 150.00 万元；预计有 800,000.00 平方米厂房可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 15 元，可实现年出租收入 1,200.00 万元；预计园区内将有 5 个广告牌，每个年租赁收入为 2 万元，一年可产生 10 万元租赁收入。上述配套租赁收入自 2021 年开始实现。债券存续期内的运营期共 9 年，共计收入 12,240.00 万元。根据财政统筹安排，配套租赁收入全部用于偿还本次发债，且不考虑增长。

2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益根据 2019 年度的市级返还的土地出让收益金额确定。上述返还收益中，64,780.00 万元先用于平衡 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——广州（新塘）至汕尾铁路惠城南站站房扩大规模项目及 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——惠城区新民排渠、大湖溪沥上游段、汝湖新光村整治工程、2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——高榜山景区配套基础设施项目。故假设本融资项目以 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益为基础，返还收益的 9%（11,700.00 万元）用来偿还本次融资本金和利息。

综上，本项目使用配套租赁收入及 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益的 9%用于本次债券项目的资金平衡。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 项目收益及现金流入预测

根据项目实施机构提供的资料，本项目预计于 2019 年 3 月开工建设，并计划于 2020 年 12 月建成投入使用。预测从 2021 年起可实现配套租赁收入。

惠城区融资项目产生的现金流入为项目配套租赁收入以及 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入。

（1）配套租赁收入

本项目中的配套设施租赁收入包括：①园区空地出租收益。项目建成后预计 300,000.00 平方米土地可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 4 元，可实现年出租收入 150.00 万元；②厂房出租收益。项目建成后预计 800,000.00 平方米厂房可用于出租，预计每平方每个月租赁单价为 15 元，可实现年出租收入 1,200.00 万元；③广告牌出租收益。预测园区内将有 5 个广告牌，每个年租赁收入为 2 万元，一年可产生 10 万元租赁收入。

配套设施租赁收入预测如下：

金额单位：人民币万元

时间	园区空地出租收益	厂房出租收益	广告牌出租收益	配套租赁收入合计
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 3 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 4 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 5 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 6 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 7 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 8 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 9 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
第 10 年	150.00	1,200.00	10.00	1,360.00
合计	1,350.00	10,800.00	90.00	12,240.00

本次预测配套租赁收入自 2021 年开始实现。配套租赁收入暂不考虑增速，债券存续期内的运营期共 9 年，共计收入 12,240.00 万元。运营成本由财政另行安排支付。

（2）市级返还的土地出让收益

通过本项目的实施，有助于完善城市发展，改善惠州的交通路网建设、增强区域内部和外部的联系，相关的土地价值随之而提高。

2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

时间	2020 市级土地返还收入	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入（9%）
第 1 年	130,000.00	11,700.00
第 2 年	-	-
第 3 年	-	-
第 4 年	-	-
第 5 年	-	-
第 6 年	-	-
第 7 年	-	-
第 8 年	-	-
第 9 年	-	-
第 10 年	-	-
合计	130,000.00	11,700.00

预计过程如下：

土地返还收入：2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，本次 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益估测参照 2019 年市级返还的土地出让收益确定，即预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益为 130000 万元。故惠城区财政局计划以 2020 年惠州市对惠城区土地出让收入的 9% 用于偿还本项目的融资本金和利息。

项目收益情况详见下表：

表 1. 项目收益情况预测表

金额单位：人民币万元

项目	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入	配套租赁收入	可用于本项目资金平衡的收益
金额	11,700.00	12,240.00	23,940.00

（二）应付本息情况

本项目计划总融资金额 15,000.00 万元，期限十年，假设融资年利率 3.25%，每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表 2 应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息和
第一年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第二年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第三年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第四年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第五年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第六年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第七年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息和
第八年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第九年	15,000.00	-	15,000.00	3.25%	487.50
第十年	15,000.00	15,000.00	-	3.25%	15,487.50
合计		-			19,875.00

（三）融资收益平衡情况

综上表 1 和表 2，本项目收益覆盖倍数情况如下：

表 3. 项目覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

时间	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入	配套租赁收入	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	11,700.00	-	11,700.00	487.50	1.20
第 2 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 3 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 4 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 5 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 6 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 7 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 8 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 9 年		1,360.00	1,360.00	487.50	
第 10 年		1,360.00	1,360.00	15,487.50	
合计	11,700.00	12,240.00	23,940.00	19,875.00	

综上，项目本息覆盖倍数为 1.20。

（四）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）——惠城区高新科技产业园 1+4 园区基础设施建设融资平衡情况已经惠州汇正会计师事务所（普通合伙）评价通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

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，及时逐级向省财政缴纳本级承担的还本付息资金。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。

六、主管部门责任

本项目主管部门为惠州市惠城区高新科技产业园管理委员会。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。