

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）
惠东产业转移工业园基础设施建设
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）

惠东产业转移工业园基础建设 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）——惠东产业转移工业园基础建设项目（以下简称“本项目”）债券发行总额为 5,000.00 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。

本项目涉及产业园区基础设施领域。

2、领域规划情况

《惠州市先进装备制造业发展“十三五”规划》明确了先进装备制造业未来 5 年发展目标、发展措施等，重点发展中高端电子装备产业、智能制造产业、新能源汽车制造业、精密机械装备产业，形成依托产业园区与产业基地的先进装备制造业协同发展的新格局。

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东县。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)
惠东县	惠东产业转移工业园基础建设项目	建设内容：本项目包括 6 个子项目，分别为惠州大道（园区段）、环城西路（园区段）、青河路等 6 条道路工程、华江鞋业东侧道路、第二期土石方工程、街边公园。其中，道路工程建设内容包括雨水、污水工程，国防电缆及管道迁改工程，照明及绿化景观工程；二期土石方及场平工程土石方总挖方量 624.34 万立方米，二期四个区场平所需土石方 487.48 万立方米，需外运土石方 136.86 万立方米；街边公园建设内容包括活动公厕及管理用房、园建铺装、健身器材场地、儿童游玩场地、运动场、公共停车场、入口景石、水黄石、树池坐凳、绿化工程、给排水工程等。	项目建设期：2017-2023 年； 项目运营期：2024 年开始； 分年度投资计划： 2018 至 2022 年的投资额分别为 2,128.22 万元、16,023.46 万元、31,941.74 万元、29,642.95 万元、9,789.38 万元。	89,525.75	5,000.00

(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
惠东县	惠东产业转移工业园基础建设项目	惠东产业转移工业园管理委员会	1、惠东发改（2014）525 号； 2、惠东发改（2016）1187 号； 3、惠东发改（2019）373 号； 4、惠东发改（2012）6 号； 5、惠东府纪（2019）116 号； 6、惠东府纪（2019）116 号。

二、经济社会效益分析

本次债券涉及的主要为惠州市惠东县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，改善惠东的交通路网建设、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，并由此带动惠东县相关产业链的发展；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 89,525.75 万元，项目资本金 84,525.75 万元，本次债券融资 5,000.00 万元。其余资金由财政统筹安排筹措。

根据各实施机构和地方财政的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用租赁收入、广告牌出租收入、停车位收费收入扣减相应运营成本后的现金净流入来偿还。

（二）收益编制基础

本项目为满足惠东产业转移工业园基础建设项目的需求，对项目涉及领域的建设及长远发展都起到较大作用。

本次融资项目收益为租赁收入、广告牌出租收入、停车场收费收入扣减相应成本后的现金净流入，项目成本为本次融资资金的本金和利息，结合项目的建设期、近几年项目周边相类似的收入情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，相关单位编制项目收益预测表。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

预计本项目从 2024 年开始投入运营。

1. 运营收入

根据惠东县项目周边相类似物业租赁情况,结合本项目建设的物业具体情况进行预测。

(1) 厂房租赁收入

15 元/㎡/月的标准厂房建筑面积约 20000 m², 17 元/ m²/月的标准厂房建筑面积约 51000 m², 21 元/ m²/月的标准厂房建筑面积约 14000m²。预计空置率 10%, 则厂房租金收入为 1577.88 万元/年。

(2) 公寓租赁收入

300 元/套/月的公寓有 300 套, 500 元/套/月的公寓有 900 套, 700 元/套/月的公寓有 86 套。预计空置率 10%, 则公寓租金收入为 648.22 万元/年。

(3) 配套商业租赁收入

25 元/ m² 的配套商业用房建筑面积约 10000 m², 30 元/ m² 的配套商业用房建筑面积约 8000 m², 1000 元/月的配套商业用房 180 间, 1500 元/月的配套商业用房 80 间。预计空置率 10%, 则配套商业用房租金收入为 853.20 万元/年。

(4) 广告牌出租收入

预计在道路两旁每隔 200m 树立 1 个广告牌用于出租, 道路总长约 15.18 公里, 共树立 152 个广告牌, 预计出租率为 90%, 年租金收入为 0.3 万元/个, 共 41.04 万元/年。

(5) 停车位收费收入

预计设置公寓、配套商业地下停车位 1000 个, 预计在街边公园设有停车位 87 个, 每日停车费 10 元/车位, 按 300 日计算, 每年停车费收入为 326.10 万元。

本项目运营收入暂不考虑增速, 综上, 详见下表:

时间	运营收入						备注
	厂房租赁收入	公寓租赁收入	配套商业租赁收入	广告牌出租收入	停车位收费收入	收入小计	
第 1 年						-	建设期
第 2 年						-	建设期
第 3 年						-	建设期
第 4 年						-	建设期
第 5 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 6 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 7 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第 8 年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期

时间	运营收入						备注
	厂房租赁收入	公寓租赁收入	配套商业租赁收入	广告牌出租收入	停车位收费收入	收入小计	
第9年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
第10年	1,577.88	648.22	853.20	41.04	326.10	3,446.44	运营期
合计	9,467.28	3,889.32	5,119.20	246.24	1,956.60	20,678.64	

2. 运营成本

(1) 租赁成本

计划将物业管理转包给第三方物业管理公司,物业管理费由物业管理公司收取,水电费由物业管理公司代收代付。实施单位需支付的其他租赁管理成本费用预计为30万元/月,即360.00万元/年。

(2) 设备维护费

设备维护费约为3万/月,一年36万元。

(3) 相关税费

不动产租赁需缴纳增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税等,经综合考虑税费为收入的25%。

综上所述,本项目运营成本预计如下表:

时间	运营收益				备注
	租赁成本	设备维护	相关税费	成本小计	
第1年				-	建设期
第2年				-	建设期
第3年				-	建设期
第4年					建设期
第5年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第6年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第7年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第8年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第9年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
第10年	360.00	36.00	861.61	1,257.61	运营期
合计	2,160.00	216.00	5,169.66	7,545.66	

3. 可用于资金平衡的收益

表1 项目产生的净现金流入

金额单位:人民币万元

时间	运营收入	运营成本	可用于资金平衡的收益	备注
第1年	-	-	-	建设期
第2年	-	-	-	建设期

时间	运营收入	运营成本	可用于资金平衡的收益	备注
第 3 年	-	-	-	建设期
第 4 年	-	-	-	建设期
第 5 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 6 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 7 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 8 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 9 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
第 10 年	3,446.44	1,257.61	2,188.83	运营期
合计	20,678.64	7,545.66	13,132.98	

（二）应付本息情况

本项目计划本次债券融资 5,000.00 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 还本付息分年汇总表

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 1 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 2 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 3 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 4 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 5 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 6 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 7 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 8 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 9 年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第 10 年	5,000.00	5,000.00	-	3.25%	5,162.50
合计		5,000.00			6,625.00

（三）融资收益平衡情况

综合表 1 和表 2,本项目收益覆盖倍数情况如下:

表 3 项目本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

时间	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	-	162.50	1.98
第 2 年	-	162.50	
第 3 年	-	162.50	
第 4 年	-	162.50	
第 5 年	2,188.83	162.50	

时间	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 6 年	2,188.83	162.50	
第 7 年	2,188.83	162.50	
第 8 年	2,188.83	162.50	
第 9 年	2,188.83	162.50	
第 10 年	2,188.83	5,162.50	
合计	13,132.98	6,625.00	

基于谨慎性原则，本次预测项目收入、成本暂不考虑增速，项目本息覆盖倍数为 1.98。

（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）——惠东产业转移工业园基础建设项目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。

六、主管部门责任

本项目主管部门为惠东产业转移工业园管理委员会。项目主管部门和单位在依法合规、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。