

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)

东莞麻涌产业园综合开发项目情况

实施单位盖章：东莞水乡特色发展经济区管理委员会

主管部门盖章：东莞水乡特色发展经济区管理委员会

财政局盖章：东莞市财政局

日期：2020 年 4 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)

东莞麻涌产业园综合开发项目情况

本次东莞麻涌产业园综合开发项目参与发行的政府专项债券发行总额为 0.5 亿元，发行期限 10 年。按照财政部要求，此次东莞市专项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. 东莞市总体规划

东莞是全国 5 个不设区的地级市之一，珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一、新一线城市之一，为“广东四小虎”之首，号称“世界工厂”。位于广东省中南部，珠江口岸，北接广州市、西与广州市隔海相望，南接深圳市、东接惠州市，是国际花园城市、全国文明城市、全国篮球城市，广东重要的交通枢纽和外贸口岸。

2. 东莞市水乡特色发展经济区规划

1) 水乡功能区是全市优化市直管镇体制机制改革两个试点片区之一，位于东莞市西北部，地处珠三角中心腹地，属于东江北干流和南支流流经区域，范围包括麻涌镇、中堂镇、洪梅镇、道滘镇、望牛墩镇五个镇，总面积约 266 平方公里，约占全市面积的 11.1%，常住人口约 55 万人。根据《东莞市关于推进园区统筹片区联动协调发展的意见》，在东莞“一中心四组团”城市格局基础上，将全市划分为六大片区，分别是城区片区、松山湖片区、滨海湾片区、水乡新城片区、东部产业园片区和东南临深片区。

2) 水乡功能区坚持以“创新”、“特色”、“高端”、“低碳”、“协同”为导向，强化产业发展统筹力度，制定产业发展重点方向，鼓励重点发展企业总部、高端商贸、金融、高技术服务业、专业服务业、生命健康、生态旅游、智能制造、电子信息、航天航空、新材料、新能源、海洋产业、节能环保等产业领域。水乡功能区启动区“一核两翼多块”要按照“统一品牌对外、统一组织协调、统一产业布局、统一产业政策、统一运行机制、统一科技统计口径、统一招商和服务标准”的专业园区模式，围绕水乡功能区主导产业建设一批产业与科技公共技术服务平台，实现各镇科技与产业融合、

产业协同发展。

3) 按照“5年起好步，10年大发展，15年铸新城”的路径，以“湾区融通中心，创意岭南水乡”为引领，2025年基本建成产业与城市高端发展的基础，基本建成规模大、效益好、创新强、产业链完整的现代产业体系，及泛舟、戏水、闻曲、望海、赏食、健养的城市格局。2030年，初步建成国内有影响力5G全产业链综合体，生命健康产业集聚区，成为深港澳科创走廊上具有鲜明特色的重要创新节点、湾区水乡特色旅游目的地，湾区知名的、有水乡特色的会展经济集聚区。2035年，水乡功能区的开发建设基本完成，区域整体实现赶超发展，建成基础设施和公共服务完善、产业创新发展能力强、经济辐射带动作用明显的宜居、宜业、创新、创业、创智、创富的现代化产业新城。通过5-6年的努力，水乡功能区形成较完善的运营管理和开发建设模式。功能区内及周边交通条件、土地开发、公共配套设施和服务得到显著改善。在5G+智能制造、生命健康、现代服务等重点发展领域招商引资均取得较大突破，实现开好局、起好步，为功能区后续发展奠定较好基础。到2025年，水乡功能区预计实现新兴产业规模超480亿元。形成以5G+智能制造、生命健康为引领，以现代服务为支撑的现代产业发展体系雏形。到2030年，水乡功能区新兴产业总体规模预计超650亿元，5G+智能制造、生命健康、现代服务等优势产业形成了较强的发展竞争力，规模逐步扩大、植根性增强，支柱性凸显，文化创意、金融、会展、商贸等现代服务业初步形成辐射带动性强的总部型经济体。基础设施和公共服务配套进一步完善，基本建成泛舟、戏水、闻曲、望海、赏食、健养的城市格局，初步建成国内有影响力5G全产业链综合体，大健康产业集聚区，成为深港澳科创走廊上具有鲜明特色的重要创新节点，湾区知名的、有水乡特色的会展经济集聚区。到2035年，水乡功能区形成以都市型工业和都市型农业为两大主题，5G+智能制造、生命健康、现代服务产业高度协调发展的产业体系，新兴产业规模预计超900亿元。功能区对周边产业结构优化调整的辐射带动能力凸显，建设形成经济社会快速发展、综合实力不断增强、辐射带动作用显著的开放型、创新型、生态型的科技新城。

4) 加快与广州开发区的产业同构、城市同品、政策同齐，支持广州龙头企业、平台来水乡设立分支及开展业务，共设产业联盟、共建研发平台。在穗莞协同下，水乡功能区要注重广州开发区国家级高新区税收优惠、出口便利和良好的医教资源，要强化与广州、特别是广州开发区在政策、服务与园区环境上形成基本同等化。完善交通联结，打破人才支持的行政区域限制，实施户籍与常住地相脱离的重点领域人才政策。在产业方面，针对广州IAB产业的不同领域，支持发展共同设立产业联盟，共享资源要素；共建技术及产品研发平台，提升科技水平；支持技术交流及政产学研用合作，加速壮大

产业；构建一体化的政策及服务创新环境，实现人才要素的双向流动；支持联合组建研发服务型企业，积极协调应用市场；参照广州开发区国有企业的园区开发平台，提升水乡控股对水乡功能区重点产业载体的管控力度和发展活力，通过国企牵头建设粤港澳青年创新创业城的建设，成为推动水乡产业载体向“生产、生活、生态”三生融合的重要示范点。

水乡功能区与广州开发区联动发展首期项目表

序号	项目名称	项目内容
1	两区联动发展规划对接	建立工作机制，常态化开展规划对接，共同谋划两区发展定位、空间格局、支撑体系和管控政策，对两区联动发展做出统筹规划。
2	东莞1号线与广州地铁衔接方案	推动东莞轨道1号线和广州地铁（5号线和25号线）落实具体衔接方案，进一步增加轨道交通线网对接的必要性和可行性。
3	打通两区交通瓶颈	论证东江大桥改扩建项目、新增跨江隧道项目的必要性和可行性，进一步深化前期方案论证工作。
4	共创稳定一流的营商环境	加强政务服务合作，探索企业设立登记等涉企事项和各类民生服务事项跨城通办，提升服务水平。在合作区内率先复制推广双方改革创新成功经验、成熟做法，用政策优势凝聚发展潜能。
5	探索研究共建科技产业合作平台	探索共建产业合作园区，开展两区产业链合作，推动麻涌TOD单元、麻涌新沙港区、麻涌滨江片区、麻涌漳澎片区、麻涌新沙南东莞港片区区域产业升级。探索共建科技合作平台，重点开展5G技术、生物医药等领域的中试环节，充分发挥水乡经济纽带作用，支持广州开发区与东莞中子科学城联动，共同-参与湾区综合性国家科学中心建设。
6	探索两区既有产业空间整合提升	根据两区规划，对两区既有产业空间进行整合提升，例如探索造纸行业整体搬迁、广州海洋地质调查局地块等联合开发等，提升整体产业水平。
7	争取改革创新实验区优惠政策互相适用	以东莞建设广东省制造业供给侧结构性改革创新实验区和广州开发区建设广东省营商环境改革创新实验区为契机，争取双方优惠政策互相适用。
8	推动两区港口合作	共同谋划港口发展定位和整体布局，推动广州开发区西区的产业升级，整体打造水乡功能区临港产业。
9	两区精品旅游资源整合	整合两区黄埔军校、华阳湖等精品旅游资源，探索“一票通行”机制，共同策划和宣传精品旅游线路，共同开展“国际龙舟赛”等大型节庆赛事活动，深挖和提升两区旅游资源。

序号	项目名称	项目内容
10	加强两地医药卫生交流合作	鼓励两地医药卫生交流合作，以东莞水乡中心医院建设为契机，共建区域医疗联合体，在医疗科技创新、学科建设、人才团队培养等方面加强合作，探索电子病历共享、检查结果互认、卫生资源共享，支持跨地设立分支机构。

3. 麻涌产业园规划

1) 2020年3月，市自然资源局官网公布《关于水乡功能区中心启动区麻涌站单元控制性详细规划的批前公示》。281.77公顷的麻涌产业园定位打造成集科创研发、智能制造、生态居住、公共服务为一体的水乡科创城。

2) 以专业化分工、社会化协作为出发点，推动功能区产业由传统制造业为主向都市型工业和都市型农业融合转变，由生产功能向生产、生活、生态“三生协调”功能转变，通过望牛墩、洪梅、道滘、麻涌各单元，以及中堂TOD等多板块的建设，不断增强水乡功能区产业聚集能力，延伸产业链，壮大产业集群。其中，用“水城交融”设计理念，规划麻涌新天地片区、智慧科创中枢片区、水乡新一代信息通信产业集聚区、城际商务片区和垂直生产聚落片区。麻涌站单元是水乡功能区中心启动区首期整备的土地，设有佛莞惠城际麻涌站，是广州进入东莞的第一站，2条城轨和1条地铁在这片区交会设站。麻涌站单元将打造成区域科创资源汇集的创新高地、东莞市TOD发展的示范区、湾区一流的新兴产业集聚区、具有岭南特色的生态水城。同时，东莞水乡工程区麻涌站单元规划二路、规划三路、规划四路、景观大道升级改造、东环路南段等5个项目的工程。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

2017-2019年东莞市实现一般公共预算收入分别为592.07亿元、649.91亿元和673.18亿元，同比增长3.6%。东莞实现地区生产总值9482.50亿元，按可比价计算，同比增长7.4%，增速高于同期全国（6.1%）、全省（6.2%）平均水平。其中，第一产业增加值28.48亿元，增长5.5%；第二产业增加值5361.50亿元，增长7.6%；第三产业增加值4092.52亿元，增长7.2%。总得来看，面对错综复杂的国际国内形势，2019年东莞经济发展呈现逆势而进、逆势更优的良好态势。

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	7582.12	8278.59	9482.5
一般预算收入（亿元）	592.07	649.91	673.27
政府性基金收入（亿元）	216.79	392.89	442.79
其中：国有土地出让收入（亿元）	186.37	368.33	414.61
政府性基金支出（亿元）	226.39	440.21	420.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	198.28	295.69	318.15

2. 项目情况

项目名称	项目概况		计划发行债券规模 (万元)	计划发行本期专项债券规模 (万元)	项目主体
	建设内容	所处区域			
东莞麻涌产业园综合开发项目	厂房建设、综合管廊、户外广告牌位、停车场、学校、医院及东莞市麻涌站单元规划二路、规划三路、规划四路、景观大道升级改造、东环路南段、麻涌单元景观大道一期等基础设施建设。	广东省东莞市麻涌镇东环路	5000.00	5000.00	东莞水乡特色发展经济区管理委员会
合计			5000.00	5000.00	

(1) 项目主体资格

名称	东莞水乡特色发展经济区管理委员会
住所	广东省东莞市水乡大道 199 号
负责人	叶葆华
类型	事业单位
负责范围	<p>1. 发展规划方面： 在坚持全市规划“一盘棋”基础上，下放功能区控规、城市设计、村庄规划、专项规划审核审批等职责。</p> <p>2. 区域开发方面： 赋予功能区管理机构市一级土地开发管理职责，做实做强功能区管理机构优化和拓展发展空间职能。</p> <p>3. 招商引资方面：</p>

	<p>强化功能区在产业招商规划、产业项目引进等方面的统筹管理职责。</p> <p>4. 重大项目建设方面： 赋予功能区管理机构重大基础设施规划布局、重大项目统筹管理、建设项目全流程管理等职责，包括功能区统筹安排区内教育、交通、医疗、环保等公共基础设施的规划布局、实施时序等。</p> <p>5. 政务服务效能提升方面： 依法依规下放市级审批权限，逐步实现功能区与市级审批同权，引领提升功能区内各镇政务服务效能。</p>
--	---

（2）项目建设情况

项目于 2017 年 8 月动工，计划 2023 年竣工。

（3）项目资金到位及使用情况

东莞麻涌产业园综合开发项目总投资 36.35 亿元，已投入财政资金 1 亿元，已发行 2018 年粤港澳大湾区土地储备专项债券（一期）2.78 亿元、2018 年广东省政府专项债券（二十九期）2.78 亿元，此次申请地方政府专项债券 0.5 亿元。

二、经济社会效益分析（或项目绩效目标）

东莞麻涌产业园综合开发建设，对于推动水乡新城片区发展规划的实施增强辐射带动能力，引领东莞市城市转型升级具有重要意义。东莞麻涌产业园综合开发建设的启动有助于推动水乡新城片区发展规划的实施，开创水乡新城片区建设的新局面，能够推动水乡新城片区周边地区社会经济的全面发展，具有较为广阔的市场前景。项目的整理将对区域居住居民的生活水平、生存方式以及当地城市基础设施建设产生重要影响，项目的社会效益巨大。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- 1) 《珠三角城镇群协调发展规划》
- 2) 《东莞市麻涌镇总体规划（2001~2020）》
- 3) 麻涌新中心区控制性详细规划（2005）
- 4) 《东莞水乡特色发展经济区城乡总体规划（2013~2030）》
- 5) 《东莞市麻涌镇水乡新城行动规划》（2013）
- 6) 东发改〔2017〕291 号等立项文件批复

2. 估算总额

东莞市麻涌产业园综合开发项目总投资 36.35 亿元，本次拟发行政府债

券 0.5 亿元。

（二）资金筹措方案

东莞市麻涌产业园综合开发项目总投资 36.35 亿元，项目暂不涉及市场化融资，本次拟发行政府债券 0.5 亿元，剩余资金由财政统筹解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 项目收益预测

（1）基本假设条件及依据

东莞市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8%、7.5% 和 7.4%，此次预测按照 2019 年预计 GDP 增速计算土地价格及广告收益的增长，即增速 7.4%。

（2）出让产生的现金流入

该项目带动周边经济发展，对周边收储地块的价值提升起到较大作用。假设东莞市麻涌镇东太村、大步村两村集体地块 50 公顷土地，于 2026 年期间挂牌交易，且于挂牌当年出让完毕。分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80% 计算土地价格的增长，以项目挂牌当年年末土地挂牌交易的现金流入，按照谨慎性原则，土地挂牌交易收入按土地出让收入预测表项目挂牌当年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

可用于资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

序号	地块项目	计划出让时间	按 2019 年 GDP100%增速 计算	按 2019 年 GDP90%增速 计算	按 2019 年 GDP80%增速 计算
1	麻涌镇东太村、大步村两村集体地块	2026 年	720,836.65	683,201.63	647,101.29

（3）项目预期广告费收入

本项目规划设立 200 个广告牌，预期第一年广告费收入为 1.5 万元/年/个。分别以 2019 年东莞市 GDP 增速 100%、90%、80% 计算广告费收入的增长。各项目预期广告收益数据如下：

项目名称	按 2019 年 GDP100%增速 计算	按 2019 年 GDP90%增速 计算	按 2019 年 GDP80%增速 计算
东莞麻涌产业园综合开发项目广告收益	4,224.06	3,801.66	3,379.25

2. 项目融资成本

本次计划融资金额 5000 万元，假设融资利率 3.25%，期限 10 年，每半年支付利息，债券到期一次性偿还本金，融资成本如下：

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	本期新增 本金	本期应偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 2 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 3 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 4 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 5 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第 10 年	5,000.00		5,000.00	-	3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00	5,000.00			1,625.00	6,625.00

3. 项目资金测算平衡表

单位：万元、倍

预计土地价格增速	用于资金平衡 的项目收益	本期计划发 行额	本期计划 发行期限	其他融资 金额	预计融资成本	资金覆盖 倍数
2019 年东莞市 GDP 增速的 100%	725,060.71	5,000.00	10 年	0	6,625.00	109.44
2019 年东莞市 GDP 增速的 90%	687,003.29	5,000.00	10 年	0	6,625.00	103.7
2019 年东莞市 GDP 增速的 80%	650,480.54	5,000.00	10 年	0	6,625.00	98.19

4. 其他需要说明的事项

无

5. 总体评价

综上所述，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数 98.19，项目收益可以覆盖融资成本。项目融资平衡情况已经中农信（广东）会计师事务所有限公司东莞分所评价通过，不能偿还的风险较低。

五、主管部门

本项目主管部门是东莞水乡特色发展经济区管理委员会，主要负责以下内容：

认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益；协助监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；配合做好专项债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；项目主管部门和项目实施单位在依法合规、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。项目主管部门和实施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。项目主管部门和实施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。

六、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。

